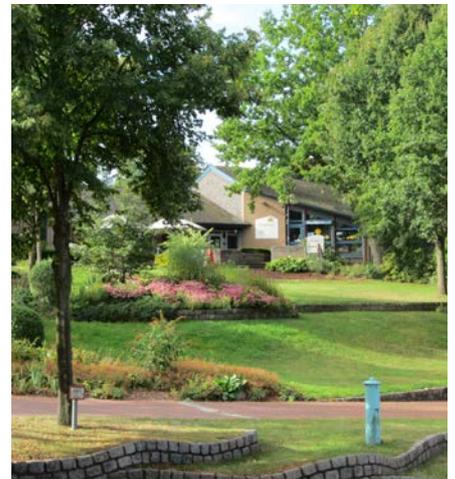




INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

BAD FALLINGBOSTEL



INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

BAD FALLING BOSTEL

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Junker + Kruse
Stadtforschung Planung

Rolf Junker
Andreas Mayer
Sebastian Otto

Markt 5
44137 Dortmund
Tel. 0231 557858-0
www.junker-kruse.de
info@juncker-kruse.de

im Auftrag der Stadt Bad Fallingbostel
April 2015

Inhalt

1 Aufgabenstellung und Methodik	6
2 Bestandsanalyse	10
2.1 Regionale Einordnung	11
2.2 Demografische und ökonomische Rahmenbedingungen	14
2.3 Städtebauliche und räumlich-funktionale Struktur der Ortschaften	17
2.4 Bedeutung des (britischen) Militärs für Bad Fallingbommel	22
2.5 Britische Wohnstandorte im Stadtgebiet	27
2.6 Resümee, Stärken und Schwächen	35
3 Ziele und Leitbild	38
4 Umbaukonzepte für die britischen Siedlungen	42
4.1 Grundsätze	43
4.2 Wertermittlung/Kosten für Ankauf und Rückbau	46
4.3 Umbaukonzept Quartier Wiethop	50
4.4 Umbaukonzept Quartier Am Weinberg/Oerbker Berg	54
4.5 Umbaukonzepte Bärenkamp, Obere Teichstraße, Adolpshieder Straße	57
5. Überblick	58
5.1 Planungsrechtliche Empfehlungen	59
5.2 Übersicht Gesamtkonzept	61

1. AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK

Die Stadt Bad Fallingbostal liegt in der südlichen Lüneburger Heide und hat ca. 11.300 Einwohner. Hinzu kommen ca. 4.600 in Fallingbostal und im Camp Oerbke stationierte Soldaten und deren Angehörige. Der in unmittelbarer Nachbarschaft des Stadtgebiets gelegene Truppenübungsplatz zählt zu den größten in Europa. Insgesamt hatte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) bis vor kurzem 895 Wohnungen im Bad Fallingbosteler Stadtgebiet angemietet. Mit dem für 2015 von der britischen Regierung angekündigten Truppenabzug werden die genannten Wohnungen, zusätzlich zu heute schon leer stehenden Wohnungen frei. Diese Fakten verdeutlichen die Bedeutung des Militärs für Stadt und Region und verdeutlichen den Verlust, der mit der Standortaufgabe verbunden ist. In Zusammenhang mit einer ohnehin abnehmenden Bevölkerung in der Region wird diese Entwicklung nicht ohne massive Eingriffe erfolgen können.

Die vom Truppenabzug betroffenen Wohnungen befinden sich in unsanierten Geschosswohnungsgebäuden der 1960er Jahre, in sanierten Geschosswohnungsgebäuden und in Einfamilienhäusern. Ein nicht unerheblicher Teil dieser Wohnungen gehört Privateigentümern. In der Regel sind diese Eigentümer nicht ortsansässig und haben die Verwaltung der Immobilien an Unternehmen übertragen. Die Erfahrungen der Stadt Bad Fallingbostal mit bereits in der Vergangenheit leergezogenen Wohnungen und dem Versuch, diese über das Förderprogramm Soziale Stadt zurückzubauen, haben gezeigt, dass

dieser Prozess aufgrund der Vielzahl der betroffenen Eigentümer äußerst langwierig und aufwändig ist und oft nicht zum gewünschten Erfolg führt.

Die Stadt Bad Fallingbostal hat zur Steuerung der anstehenden Aufgaben in der jüngeren Vergangenheit einen breit angelegten Prozess zur Stadtentwicklung gestartet. Mit Konzepten zum Straßenumbau, dem Einzelhandelskonzept und dem Städtebaulichen Handlungskonzept Innenstadt liegen wichtige Bausteine für eine Integrierte Stadtentwicklung vor. Dieses Planwerk soll durch die vorliegende Studie nun komplettiert und abgeschlossen werden. Damit sollen auch die Voraussetzungen für die Aufnahme der Stadt Bad Fallingbostal in das Städtebauförderprogramm des Bundes und des Landes Niedersachsen sowie der Zugang zu weiteren Förderinstrumenten geschaffen werden.

Das vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beinhaltet eine vertiefende Betrachtung der oben skizzierten Wohnraumproblematik unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialstrukturellen Auswirkungen des Abzugs der britischen Streitkräfte mit einem besonderen Blick auf den drohenden Leerstand. Dabei werden umsetzungsorientierte Lösungswege für eine geordnete, städtebaulichen Entwicklung aufgezeigt. Die Studie wählt einen klassischen dreistufigen Aufbau mit

- einer zielgerichteten Bestandsanalyse, die neben eigenen Erhebungen im We-

sentlichen aus der Auswertung vorliegender Studien besteht.

- Einer Darstellung von allgemeinen Handlungsfeldern und Zielen sowie
- einer Konzepterstellung in Wort und Bild, die als zentrale Aussage auch einen Überblick über zu erwartenden Kosten gibt.

Die Ergebnisse des vorliegenden ISEK wurden insbesondere mit der KonRek-Studie abgestimmt und unter Mithilfe von Akteuren vor Ort erarbeitet. Dies erfolgte in enger Kooperation mit den relevanten und handelnden Akteuren sowie mit Politik und Verwaltung. Die Kommunikation setzte sich aus den folgenden Bausteinen zusammen.

- In zwei öffentlichen Ausschusssitzungen wurde die Bevölkerung über die Aufgabenstellung und den Stand des Konzepts informiert und somit direkt an der Erarbeitung beteiligt (24.02.2015 und 28.04.2015).
- Die betroffenen Immobilieneigentümer wurden in einer gesonderten Informationsveranstaltung am 05.03.2015 über das Konzept informiert.

- In Expertengesprächen mit privaten Akteuren in Bad Fallingbostal wurde lokaler Fachverstand eingeholt und die Auswirkungen und mögliche Maßnahmen zum Gegensteuern besprochen.
- In mehreren Gesprächen mit der lokalen und regionalen Wirtschaftsförderung wurde dem Aspekt Wirtschaft und Arbeitsplätze ein besonderer Platz eingeräumt (Gesprächspartner zu diesem und dem vorherigen Punkt waren die Arbeitsgemeinschaft Wirtschaft und Verkehr e.V.; die Wirtschaftförderungsgesellschaft Deltaland mbH, Dorfmark Touristik e.V. sowie die Abteilung Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Heidekreises).
- Ergebnisse und Zwischenstände der verschiedenen Projektphasen wurden mit der Fachverwaltung in Bad Fallingbostal erörtert und mit politischen Gremien und Vertretern diskutiert.

Das vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept dient nun als Grundlage für das weitere Vorgehen. Dazu gehört die Stellung eines Förderantrags beim Land und die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft zur Umsetzung des Konzepts.

Luftbild der Ortschaft
Bad Fallingbostal
(Quelle Website Goolge Maps; <https://maps.google.de/maps>; Zugriff am 7.04.2015)



2.

BESTANDSANALYSE

Die Bestandsanalyse bildet die Grundlage der vorliegenden Studie. Sie ist eine wichtige Voraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung in Bad Fallingbostal und zur Identifizierung passender Maßnahmen und Konzepte. Dabei werden regionale und lokale Rahmenbedingungen analysiert.

2.1 REGIONALE EINORDNUNG

Die in der südlichen Lüneburger Heide gelegene Stadt Bad Fallingbostal ist Teil des Landkreises Heidekreis, der an die Metropolräume Hamburg, Bremen und Hannover grenzt. Während Hamburg und Bremen durch ihre Entfernung von etwa 95 bzw. 75 km deutlich von Bad Fallingbostal abgesetzt liegen, bestehen zum rund 65 km entfernten Raum Hannover stärkere Verflechtungen.

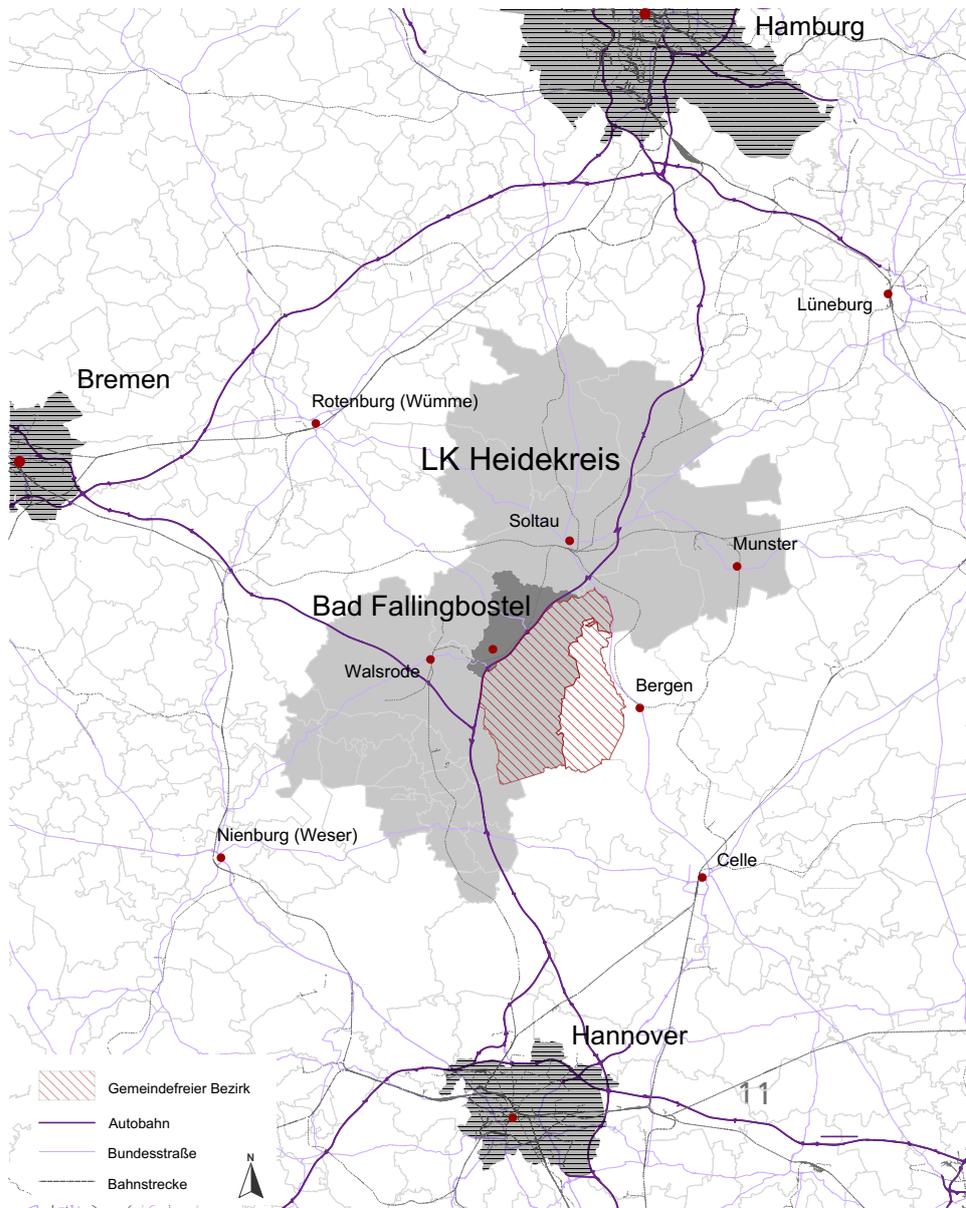
Neben Soltau und Walsrode, die im Norden und Westen an das Stadtgebiet grenzen, stellt die Kreisstadt Bad Fallingbostal mit einem Anteil von rund 8% an der Gesamtbevölkerung des Heidekreises eine der bedeutendsten Siedlungen im Landkreis dar¹. Während die zuvor genannten Städte die einzigen Mittelzentren des Landkreises bilden, ist Bad Fallingbostal als Grundzentrum eingestuft. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Celle, die außerhalb des Heidekreises liegt.

Eine Besonderheit für den Standort Bad Fallingbostal stellt der Gemeindefreie Bezirk Osterheidedar, der aufgrund des dort gelegenen größten Truppenübungsplatzes Nordeuropas überwiegend militärisch genutzt wird. Er bildet die östliche Grenze des Stadtgebiets. Die Anlagen des Camps Oerbke, in unmittelbarer Nachbarschaft des Truppenübungsplatzes, werden von der Bundeswehr und vor

allem von den britischen Streitkräften als Stützpunkt genutzt. In den Randlagen des Gemeindefreien Bezirks finden sich vereinzelte zivile Nutzungen wie Wohnen und Kleingewerbe.

Siedlungsstruktur und Flächennutzung

Innerhalb des Stadtgebiets existieren sechs eigenständige Ortschaften. Der namensgebende Kernort Bad Fallingbostal und die Ortschaft Dorfmark bilden die Siedlungsschwerpunkte. Der überwiegende Teil der gewerblichen Nutzungen



¹ Website Heidekreis (<http://www.heidekreis.de/desktopdefault.aspx/tabid-7819/>; Zugriff am 09.03.2015)

und Versorgungseinrichtungen liegt dabei in Bad Fallingbostal, das somit den wichtigsten Ort des Stadtgebiets bildet.

Auf Bad Fallingbostal und Dorfmark entfallen rund 10.670 der 11.290 Einwohner, was einem Anteil von rund 94% der Gesamtbevölkerung entspricht². Das Stadtgebiet erstreckt sich über etwa 63,7 km², wodurch sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von nur 178 Einwohnern pro km² ergibt. Damit liegt Bad Fallingbostal deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 225 EW/km².

Fallingbostal weist einen hohen Anteil an Freiflächen im Stadtgebiet auf. Während nur 7,3 km² auf Siedlungsflächen und 4,1 km² auf Verkehrswege entfallen, bilden die unbebauten Flächen, bestehend aus Wald (21,8 km²) und landwirtschaftlichen Nutzungen (30,5 km²), mit rund 82% der Gesamtfläche die überwiegenden Raumkategorien innerhalb der Gemeindegrenzen. Weite Bereiche Bad Fallingbostels weisen daher einen naturnahen Charakter auf und sind teilweise als schützenswert eingestuft. Vor allem die ufernahen Flächen der Böhme, die als Aue sowohl durch den Kernort als auch Dorfmark verlaufen, sind im Landschaftsrahmenplan des Heidekreises als Natura-2000-Flächen und als „naturschutzgebietwürdig“ eingestuft. Ein weiter Korridor, der sich ebenfalls am Flussbett der Böhme orientiert, ist als Landschaftsschutzgebiet klassifiziert. Zusammenhängende Waldflächen finden sich vor allem im Westen des Stadtgebiets, die sich über die Grenze des Stadtgebiets in Richtung des Wisselhorsts fortsetzen. Die sich östlich anschließenden Flächen des Gemeindefreien Bezirks und des Truppenübungsplatzes weisen ebenfalls besondere naturräumliche Qualitäten auf,

sind jedoch aufgrund ihrer militärischen Widmung überwiegend nicht zugänglich.

Verkehrswege und Anbindung

Die regionale Anbindung Bad Fallingbostels wird vor allem durch die Autobahn A 7 sichergestellt, die das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung (Hannover-Hamburg) durchläuft. Die Tatsache, dass sowohl der Kernort Bad Fallingbostal als auch die Ortschaft Dorfmark über jeweils eine eigene Auf- und Abfahrt verfügen, begünstigt die hohe Erreichbarkeit und stellt einen bedeutenden wirtschaftlichen Standortfaktor für die Stadt dar. Die umliegenden Oberzentren Celle und Hannover sind in rund 45 bzw. 50 Fahrminuten erreichbar. Südlich des Stadtgebiets zweigt die Autobahn A 27 von der A 7 in westlicher Richtung ab. Sie verbindet Bad Fallingbostal mit Bremen.

Darüber hinaus ist die Stadt an das regionale Schienennetz angeschlossen. Die zwei im Stadtgebiet gelegenen Haltepunkte „Bad Fallingbostal“ und „Dorfmark“ ermöglichen im Stundentakt Verbindungen nach Hannover und Buchholz (Nordheide) bzw. Soltau. Westlich des Haltepunkts Bad Fallingbostal zweigt ein Schienenstrang in Richtung des Camps Hohne ab, der für den Güter- und Materialtransport des militärischen Betriebs genutzt wird.

Die Bundesstraßen B 440 und B 209 stellen die Anbindung der Stadt an die westlich gelegenen Gebiete, insbesondere Walsrode, sicher. Parallel zur Trasse der Autobahn verläuft die Landstraße L 163, die vor allem für die innere Erschließung des Stadtgebiets und die Verbindung der einzelnen Ortschaften bedeutsam ist. Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit der militärisch genutzten Flächen ist keine direkte Anbindung an östlich des Gemeindefreien Bezirks gelegene Ziele möglich.

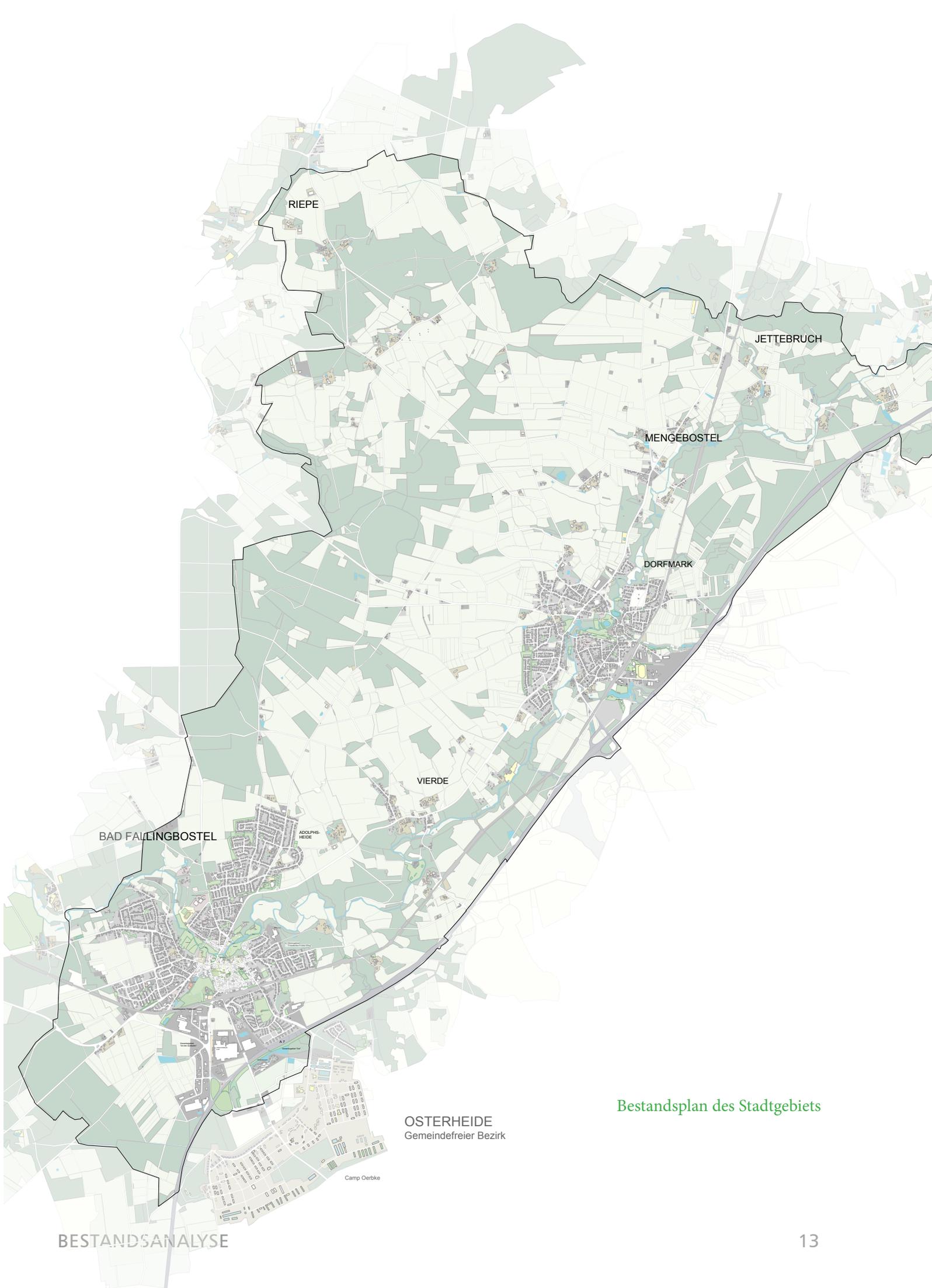


Böhme im Bereich des Kurparks



Wegweiser im Ortskern Bad Fallingbostels

² Quelle Stadt Bad Fallingbostal



Bestandsplan des Stadtgebiets

OSTERHEIDE
Gemeindefreier Bezirk

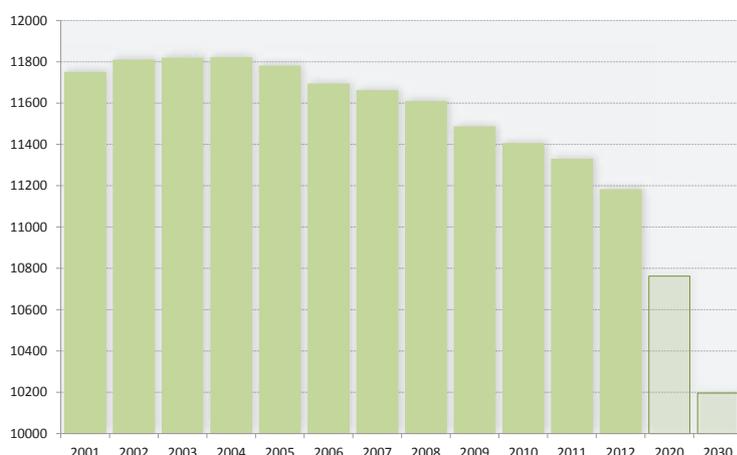
2.2 DEMOGRAFISCHE UND ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Einwohnerentwicklung

Der Heidekreis sieht sich seit rund zehn Jahren mit einem konstanten Rückgang der Bevölkerungszahlen konfrontiert. Nach Phasen mit größeren Wanderungsgewinnen im Verlauf der 1990er Jahre erreichte die Einwohnerzahl mit rund 142.800 Einwohnern im Jahr 2004 ihren Höchststand. Seitdem ist bis zum Jahr 2012 eine durchgängig negative Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, die Einwohnerzahl sank gegenüber dem Jahr 2004 um 3% (rund 4.300 Personen)³.

Dieser Trend spiegelt sich auch in der Einwohnerentwicklung Bad Fallingbostels wieder, welches seinen Einwohnerhöchststand mit 11.820 Personen ebenfalls im Jahr 2004 verzeich-

Einwohnerentwicklung Bad Fallingbostels



³ Alle verwendeten Einwohnerzahlen sind der Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamts Niedersachsen (LKS) entnommen (www1.nls.niedersachsen.de/statistik/; Zugriff am 16.02.2015)

nen konnte. Die in der Folgezeit auftretenden Verluste waren für die Stadt ausgeprägter als auf Landkreisebene, der Bevölkerungsrückgang im Zeitraum von 2004 bis 2012 betrug 5,4%, was etwa 630 Personen entspricht.

Der maßgebliche Grund für die rückläufige Entwicklung ist in den demografischen Rahmenbedingungen zu sehen. Den mit Ausnahme des Jahres 2012 negativen Wanderungssaldi steht eine zunehmend defizitäre, natürliche Bevölkerungsentwicklung gegenüber. So lag das natürliche Saldo im Zeitraum von 2001 bis 2007 noch bei etwa minus 250 Personen pro Jahr, für die Periode ab 2008 hat sich das durchschnittliche Defizit auf rund 490 Personen pro Jahr fast verdoppelt. Die größten Wanderungsverluste des Landkreises ergeben sich im Austausch mit Hannover und Bremen. Dies deutet in Verbindung mit der Tatsache, dass rund 45% aller Abwanderungen auf die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen entfallen, darauf hin, dass die Wanderungsbewegungen vor allem im Zusammenhang mit Aus- und Weiterbildungsangeboten stattfinden⁴.

Prognose

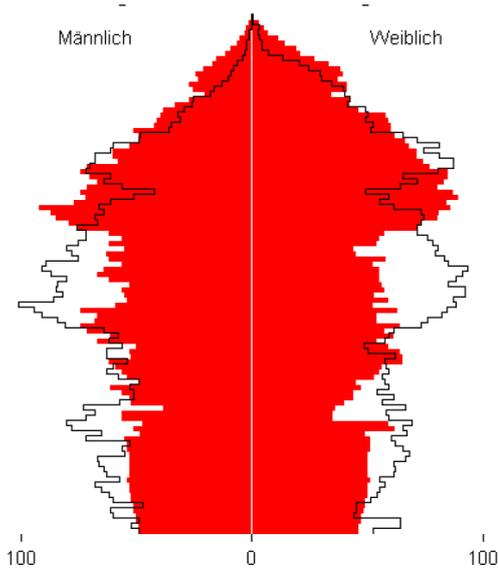
Der beschriebene Trend wird sich auch in der Zukunft negativ auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken. So geht die im Rahmen der KonRek-Studie erstellte Prognose von einem sich fortsetzenden Bevölkerungsrückgang aus.

⁴ vgl. Stadtregion (Hrsg.): Konversion und Regionalentwicklung in den Landkreisen Celle und Heidekreis - Demographische Entwicklung, Hannover 2012, S37ff

Für Bad Fallingbostal wird für 2030 eine Einwohnerzahl von rund 10.200 geschätzt, was einer Abnahme von 8,8% bzw. 985 Personen im Vergleich zu 2012 entspricht.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt wirkt sich der Bevölkerungsverlust unmittelbar auf die Nachfrage nach Wohneinheiten aus. Ausgehend von der Annahme, dass 2/3 des Bevölkerungsrückgangs Leerstände im Wohnungsbestand erzeugen, ergibt sich unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Haushaltgröße (2030: 1,92 Einwohner/Haushalt) ein Rückgang der Nachfrage bis zum Jahr 2030 um rund 340 Wohneinheiten. Eine Schätzung der N-Bank zur Entwicklung der Haushaltszahlen beziffert die Abnahme der Haushalte für Bad Fallingbostal bis zum Jahr 2030 auf 5,5%, wodurch etwa 240 Wohneinheiten betroffen wären. Im Mittel ist daher von einer langfristigen Abnahme der Wohnungsnachfrage von rund 300 WE bis zum Jahr 2030 auszugehen.

Zusätzlich zum absoluten Bevölkerungsrückgang führt die demo-



Alterstruktur der Einwohner im Jahr 2011 und Prognose für 2030



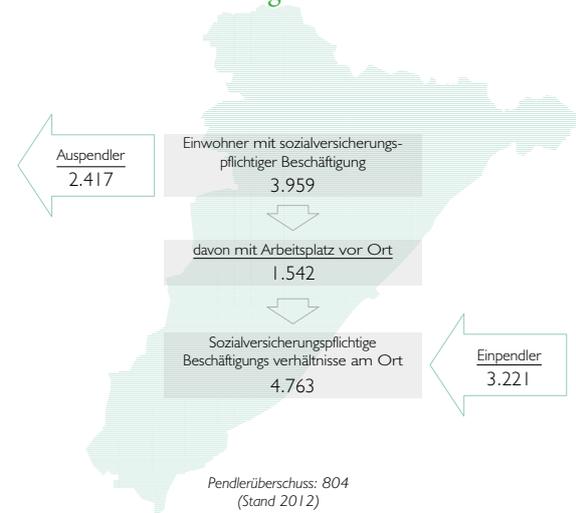
grafische Entwicklung zu Verschiebungen innerhalb der Altersstruktur der Bewohnerschaft. Dieser Trend wird durch die sich fortsetzende selektive Abwanderung bestimmter Altersgruppen noch verstärkt. Die geburtenstarken Jahrgänge der heute 40- bis 60-Jährigen gehen zum Ende des Prognosezeitraums in die Gruppe der 60- bis- 80-Jährigen über. Aufgrund der rückläufigen Geburtenraten sinkt der Anteil der unter 30-Jährigen an der Gesamtbevölkerung deutlich. Insgesamt wird bis 2030 auf Landkreisebene der Anteil der über 60-Jährigen an der Bevölkerung auf fast 35% steigen, während alle Altersgruppen unter 60 Jahren Verlusten zu verzeichnen haben⁵.

Ökonomische Rahmenbedingungen und Wirtschaftsstruktur

Die Entwicklung der Beschäftigungszahlen in Bad Fallingbostal weist eine hohe Kontinuität auf. Während im Jahr 2000 rund 4.400 Beschäftigungsverhältnisse im Stadtgebiet existierten, entwickelt sich diese Zahl, bei einem zwischenzeitlichen

5 vgl. Stadregion (Hrsg.): Konversion und Regionalentwicklung in den Landkreisen Celle und Heidekreis - Demographische Entwicklung. Hannover 2012, S.47ff (auch Quelle der Abbildung zur Altersstruktur)

Bilanz von Ein- und Auspendlern für Bad Fallingbostel



Hoch im Jahr 2008 (4.928), zu einem Wert von 4.763 im Jahr 2012. Dies entspricht rund 425 Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner. Damit liegt Bad Fallingbostel deutlich über dem Kreis- als auch dem Landes-durchschnitt (301 bzw. 319 Beschäftigte je 1.000 EW, Stand 2011)⁶.

Diese besondere wirtschaftliche Bedeutung Bad Fallingbostels in der Region zeigt sich auch in der Gegenüberstellung der Pendlerströme. Während sich der Arbeitsplatz von rund 2.400 Einwohnern außerhalb des Stadtgebiets befand, pendelten rund 3.200 Personen in die Stadt ein. Dementsprechend kann Bad Fallingbostel eine erhöhte Zentralität als Arbeitsort vorweisen. Rund ein Drittel aller Beschäftigungsverhältnisse sind dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen, während etwa 40% auf den Dienstleistungssektor entfallen. Der Wirtschaftszweig „Handel, Verkehr, Lagerei, Gastgewerbe“ stellt etwa 25% der Beschäftigten.

Im Zuge der aufgestellten Cluster besetzt Bad Fallingbostel dabei die Bereiche Lebensmittelindustrie und Logistik und Distribution. Aufgrund des Auftritts als regionaler Wirtschaftsräum und den guten Standortbedingungen ist der Stadt eine günstige Ausgangslage für die zukünftige Entwicklung der Wirtschaftsstruktur zu bescheinigen. Dies zeigt sich auch an der großen Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in der jüngsten Vergangenheit, bei der das Gewerbegebiet Ost weitgehend vollständig vermarktet werden konnte.

Die Wirtschaftsstruktur Bad Fallingbostels wird von global agierenden Großunternehmen geprägt, die einen wesentlichen Teil der vorhandenen Arbeitsplätze stellen. Hier sind vor allem die zwei Lebensmittelwerke, Mondelez und Eckes-Granini, zu erwähnen, die zusammen rund 950 Personen beschäftigen. Weitere bedeutende Arbeitgeber sind unter anderem das Vertriebszentrum des Reifenherstellers Michelin sowie DB Schenker Logistics.

Die Vermarktung und Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Bad Fallingbostel wird seitens der Stadt vor allem über die Deltaland GmbH betrieben, die sich als öffentlich-privates Unternehmen um die regionale Wirtschaftsförderung kümmert.

Verteilung der Beschäftigungsverhältnisse auf Wirtschaftssektoren



⁶ vgl. Website LKSN (www1.nls.niedersachsen.de/statistik/; Zugriff am 16.03.2015)



Industriebetrieb im südlichen Gewerbegebiet

2.3 STÄDTEBAULICHE UND RÄUMLICH-FUNKTIONALE STRUKTUR DER ORTSCHAFTEN

Mit Dorfmark und Bad Fallingbostal verfügt die Stadt über zwei dominante Siedlungsteile, auf die nahezu die gesamte Bevölkerung entfällt. Aufgrund dieses Bedeutungsüberschusses stehen diese Ortschaften im Fokus der weiteren Analyse. Auch die Wohnstandorte der britischen Militärangehörigen, die in Kapitel 2.5 eingehender betrachtet werden, befinden sich in Bad Fallingbostal und Dorfmark. Die übrigen Ortschaften bilden Streusiedlungen, überwiegend bestehend aus Gehöften, einzelnen Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Betrieben.

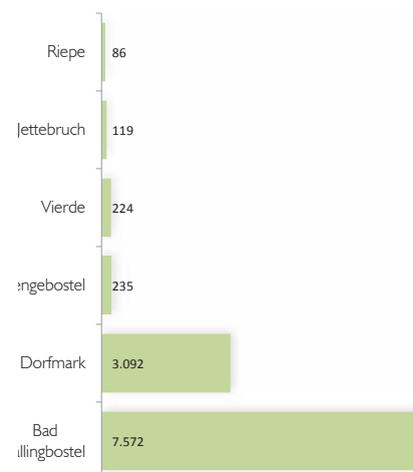
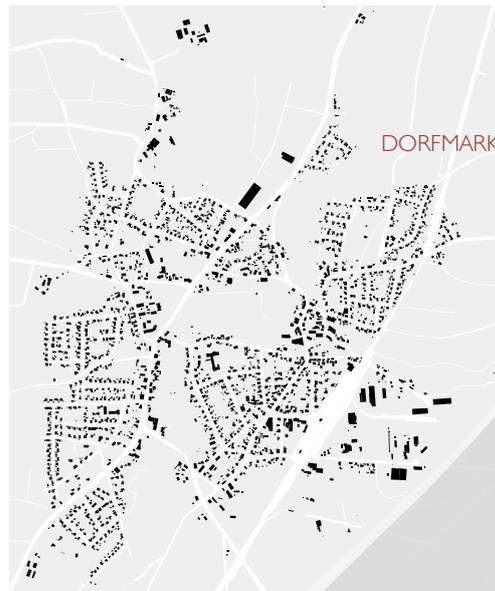
Bad Fallingbostal

Die Struktur des Kernorts Bad Fallingbostal wird durch bandförmig verlaufende Landschaftselemente und die Infrastrukturtrassen gegliedert. Während sich die zusammenhän-

gende Bebauung vor allem im Norden, im Osten und im Westen in die offenen Landschaftsräume erstreckt, bilden der Verlauf der Böhmeaue, die Bahnstrecke und die Autobahn A7 im Süden deutliche Grenzen des Siedlungskörpers.

Die Böhmeaue teilt den Ort in einen nördlichen und südlichen Bereich. Die sich um den Einmündungsbereich von Kirchplatz und Vogteistraße befindliche Mitte des Orts stellt den zentralen Verbindungsraum dar. Diese Grundform wird durch die südlich gelegenen Gewerbegebiete „An der Autobahn“ und „Deiler Weg“ ergänzt.

Aufgrund der bestehenden Prägungen und Eigenschaften lässt sich die Ortschaft in folgende Bereiche gliedern:



Schwarzplan führt die Ortschaften Bad Fallingbostal und Dorfmark; Einwohnerzahlen für alle Ortschaften des Stadtgebiets



Ladenlokale im Zentrum Bad Fallingbostels



Wohngebäude im Quartier Heinrichstraße



Wohnstraße im nördlichen Erweiterungsbereich

1_Vogteistraße/Zentrum

Der Bereich um den Kirchplatz und die Vogteistraße bildet das geographische und geschäftliche Zentrum Bad Fallingbostels. Der Bereich wird nördlich durch die Flächen des Kurparks begrenzt. Die Parkflächen mit der dort verlaufenden Böhme stellen den bedeutendsten Grünraum der Ortschaft dar. Südlich der Vogteistraße befinden sich mit dem Bürgerhof und dem Sebastian-Kneipp-Park mit Kurhaus weitere, für das Stadtgefüge bedeutsame, öffentliche Räume.

Der Gebäudebestand ist überwiegend neueren Datums, vereinzelt finden sich historische Objekte. Die auf die Vogteistraße ausgerichtete Bebauung mit Ladenlokalen in den Erdgeschossen entstammt dem Zeitraum nach 1948. Vor allem das Rathaus wirkt als Solitärgebäude raumprägend. In ähnlicher Weise definiert die den Bürgerhof umgebende Bebauung den zugehörigen Platzbereich.

Die Vogteistraße weist neben den öffentlichen Einrichtungen wie dem Rathaus und der Kreisverwaltung einen zusammenhängenden Geschäftsbesatz auf. Der Abschnitt zwischen den Einmündungen des Kirchplatzes und der Hindenburgstraße bildet dabei die Hauptlage. Das Zentrum ist als zentraler Versorgungsbereich für den Einzelhandel ausgewiesen.

Auch Wohnen bildet eine wichtige Innenstadtnutzung. Neben funktional durchmischten Bereichen finden sich vor allem in den Randlagen auch Objekte, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.

2_Quartier Heinrichsstraße

Die Bebauung besteht aus einer Vielzahl gründerzeitlicher Wohngebäude, die teilweise mit vereinzelt Fachwerkgebäuden

historische Ensembles bilden. Neben dem hohen Anteil an privaten Freiflächen und Gärten, stellt der Megalithpark einen prägenden, öffentlichen Grünraum dar. Der östliche Bereich des Quartiers ist durch mittelständische Gewerbebetriebe und deren Produktionsgebäude geprägt. Der westliche Abschluss der Bebauung wird durch die Anlagen des Seniorenzentrums „Schriebers Hof“ mit rund 110 Pflegeplätzen gebildet.

Aufgrund der gewachsenen Strukturen und des hohen Anteils an Grünflächen bildet das Quartier einen hochwertigen Wohnstandort mit einem attraktiven Umfeld. Teilweise fehlen klare, attraktive Wegebeziehungen zum nördlich gelegenen Zentrum.

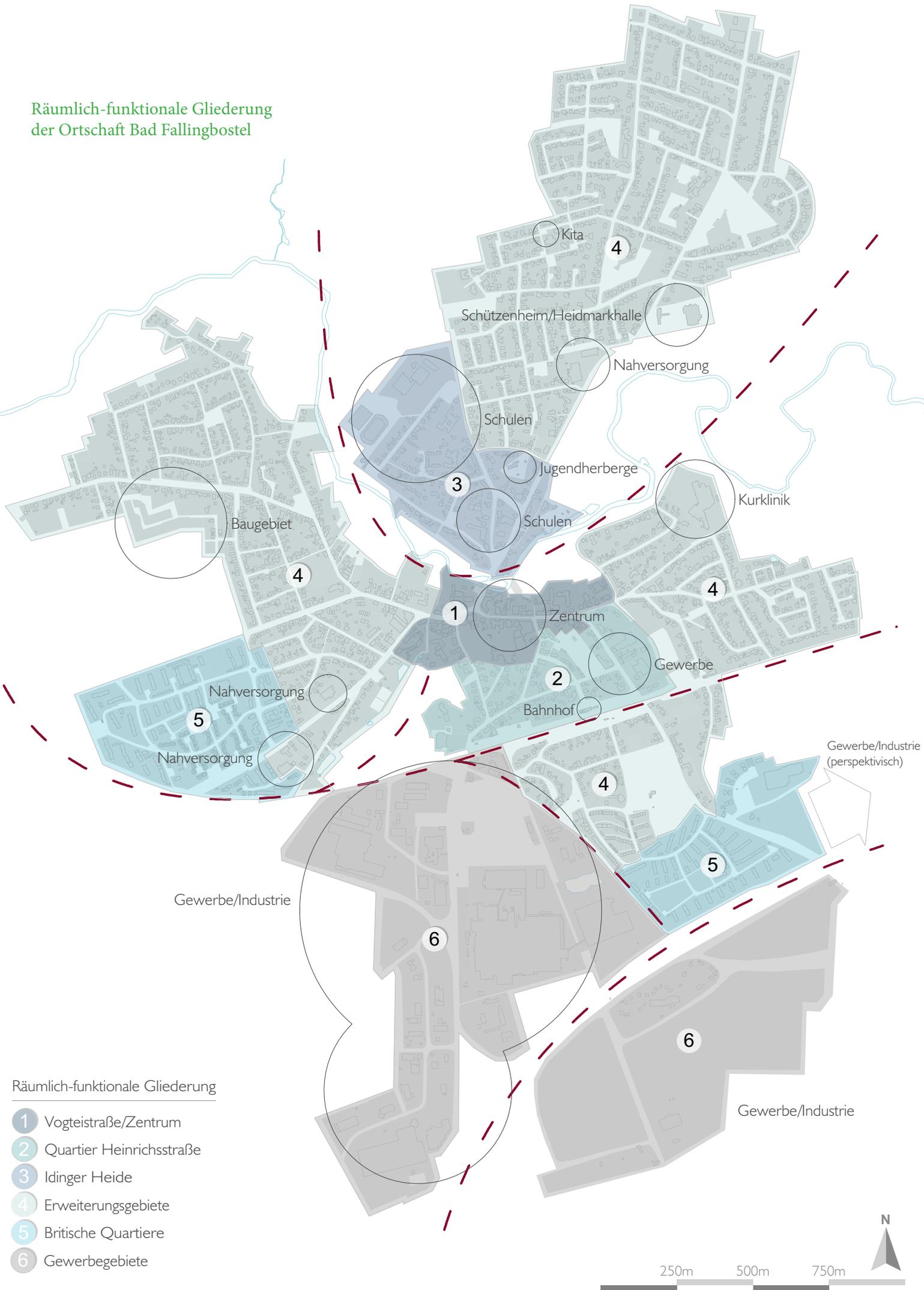
Eine dezidierte kleinräumliche Analyse des Zentrums, bzw. des erweiterten Zentrums von Bad Fallingbostel findet sich im Handlungskonzept aus dem Jahr 2013. Auf der Grundlage dieses Konzepts wurde im Dezember 2014 ein städtebauliches Sanierungsgebiet nach §171 beschlossen.

3_Idinger Heide

Im Bereich der Idinger Heide zwischen Schlüterberg und Liethweg grenzen Wohnstandorte an die naturnahen Landschaftsräume der Böhme. Durch vereinzelt historischen Ensembles und Einfamilienhäusern neueren Baujahrs, sowie Mehrfamilienhäuser und große Solitärgebäude, entsteht ein teils heterogener Gesamteindruck. Dennoch ist die Umfeldqualität des Wohnstandorts mit Ausnahme der Lagen an der Soltauer Straße (L 163) als hoch einzuschätzen.

Prägend ist insbesondere auch die Vielzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen. Mit dem Schulzentrum Idinger Heide, sowie der Quintus- und der offenen Ganztagsgrundschule „Hermann-

Räumlich-funktionale Gliederung der Ortschaft Bad Fallingbösel



Räumlich-funktionale Gliederung

- 1 Vogelstraße/Zentrum
- 2 Quartier Heinrichsstraße
- 3 Idinger Heide
- 4 Erweiterungsgebiete
- 5 Britische Quartiere
- 6 Gewerbegebiete

250m 500m 750m



Löns“ findet sich der überwiegende Teil der Bildungseinrichtungen der Ortschaft im Quartier. Sportanlagen, das Seniorenheim des DRK, das Museum der Archäologischen Arbeitsgemeinschaft runden zusammen mit dem städtischen Kindergarten und dem Jugendzentrum des SVE Bad Fallingbostal das Angebot ab.

In der angrenzenden Böhmeaue bestehen verschiedene Freizeiteinrichtungen, wie das Freibad und die Bootstation. Neben der Jugendherberge sind die einzelnen Pensionen entlang der Soltauer Straße prägend für den touristischen Zugang zum Grünzug, der hier besonders intensiv stattfindet.

4_Erweiterungsgebiete

Die Erweiterungsgebiete im Norden, Westen und (Süd-) Osten des Ortes dienen überwiegend dem Wohnen. Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit privaten Grünflächen prägen die Siedlung. Die Verkehrswege präsentieren sich als typische Wohnstraßen. Große Abschnitte der Bebauung wurden zusammenhängend, mit ähnlichen Gebäudeformen entwickelt und sind in ihrem Erscheinungsbild entsprechend homogen. Gewachsene, durchmischte Bereiche fehlen. Punktuell finden sich Mehrfamilienhäuser, im Bereich des Bärenkamps standen diese den britischen Streitkräften zur Verfügung. Auch der Großteil der Einfamilienhäuser, die über die BImA im Kernort angemietet waren, befindet sich in diesen Quartieren. Gegenwärtig sind noch rund 80 WE am Bärenkamp (Nord) und etwa 12 WE am Friederike-Fricke-Weg (Ost) für die britischen Streitkräfte angemietet.

Aktuell ist ein Wohnbaugebiet für rund 35 Wohneinheiten im Bereich „Beckers Feld“ ausgewiesen und im ersten Bauabschnitt

erschlossen, die verfügbaren Grundstücke konnten erfolgreich vermarktet werden.

Insgesamt bilden die beschriebenen Wohngebiete mit niedriger baulicher Dichte und hohem Anteil an privaten Freiflächen die für Bad Fallingbostal typische Baustruktur bzw. Wohnform. Sie weisen aufgrund ihrer geringen Verkehrsbelastung und der hohen Eigentumsquote eine hohe Attraktivität auf. Grundlegender Aufwertungsbedarf ist nicht zu erkennen.

5_„Britische Quartiere“

Die Mehrfamilienhäuser und Zeilenbauten der Wohnquartiere „Am Wiethop“ und „Am Weinberg/Oerbker Berg“ mit bis zu vier Geschossen besitzen eine eigene Gebietscharakteristik, die sich von den übrigen Wohnquartieren deutlich unterscheidet. Die Bestände bilden den überwiegenden Teil des am Mietwohnungsmarkt verfügbaren Angebots im Geschosswohnungsbau. Teils finden sich auch in den angrenzenden Straßen dieser Quartiere noch ähnliche Angebote. In den genannten Untersuchungsgebieten finden sich insgesamt ca. 800 WE im Geschosswohnungsbau, darüber hinaus existiert auch ein relevanter Bestand an Einfamilienhäusern um den Buchen-, Linden- und Weidenweg (110 WE).

In Kapitel 2.5 erfolgt aufgrund der Problemlagen und Handlungserfordernisse, die durch den Abzug der britischen Streitkräfte ausgelöst bzw. verstärkt werden, eine detaillierte Analyse dieser Quartiere.

6_Gewerbeflächen

Die Gewerbe- und Industriegebiete im Süden der Ortschaft werden durch Gleiskörper deutlich von den Wohnquartieren abgetrennt. Der angrenzende Autobahnanschluss stellt einen

wichtigen Standortfaktor dar, der zu einer hohen Auslastung führt. In den GI-Gebieten „Deiler Weg“ und „An der Autobahn“ sind zurzeit keine bzw. nur noch kleine Flächen verfügbar, die jedoch für die Ansiedlung größerer Betriebe nicht ausreichend sind. Die Flächen der Gewerbe- und Industriegebiete „Oerbker Berg“ (GE) und „Ost“ (GI), wobei letztgenanntes durch seine Lage südlich der Autobahn A 7 nochmals deutlich abgesetzt ist, sind bis auf wenige Restflächen vermarktet.

Zusammenfassung

Der Kernort wird durch Landschaftsräume und Verkehrswege klar gegliedert. Die beschriebenen Teilräume grenzen sich teils deutlich voneinander ab. Dabei weisen die Quartiere unterschiedliche Raumstrukturen und Nutzungszuweisungen auf. Weite Teile der Ortschaft werden durch aufgelockerte Wohnstandorte mit Einzelhäusern gebildet, die in ihrer Bauform als typisch für Bad Fallingbostal anzusehen sind. Die ehemals durch die britischen Streitkräfte genutzten Quartiere weichen von diesem Ortsbild deutlich ab. Die hier vorherrschenden verdichteten Bauformen mit bis zu vier Geschossen entsprechen nicht den gängigen Anforderungen an die lokalen Wohnpräferenzen und heben sich schon deshalb negativ von ihnen ab.

Dorfmark

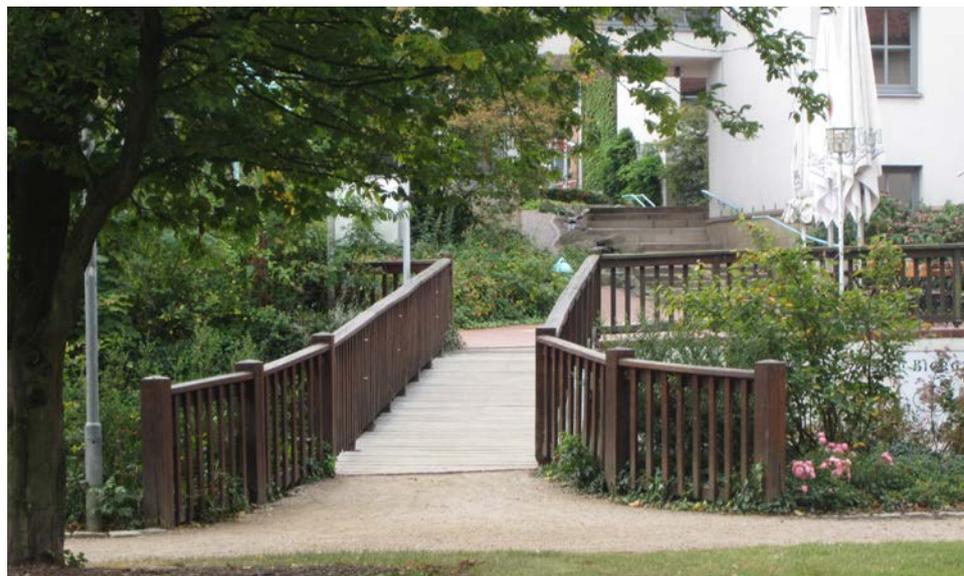
Die Siedlungsstruktur der im nordöstlichen Stadtgebiet gelegene Ortschaft Dorfmark orientiert sich, ähnlich wie die in Bad Fallingbostal, am Verlauf der Böhmeaue. Auch hier teilt sie den Ort in zwei Bereiche. Während sich der westliche Teil am Verlauf der Westendorfer Straße orientiert findet sich das Zentrum Dorfmarks im östlichen Abschnitt entlang der Hauptstraße. Mit Ausnahme des Industriegebiets, das sich bis zur Autobahn

A 7 erstreckt, endet der östliche Teil der Ortschaft abrupt am Schienenverlauf der Bahnverbindung Hannover - Soltau. In den übrigen Grenzlagen der Bebauung gehen die Siedlungen fließend in die umgebenden Landschaftsräume über.

Die Böhmeaue weist mit dem Forellenbach, mit Wegeverbindungen und Aufweitungen der Böhme zu Teichen attraktive Gestaltungselemente auf. Mit Ausnahme des Grundschulstandorts und der Einzelhandelslage mit Vollsortimenter, weisen die Quartiere ausschließlich Wohnnutzungen auf, punktuell durch klein- und mittelständische Gewerbebetriebe ergänzt. Die Baustruktur besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften in aufgelockelter Anordnung. Auch die sich am westlichen Rand Dorfmarks befindlichen Bestände, die durch die BImA angemietet waren, bilden ein typisches dörfliches Wohnquartier.

Insgesamt präsentiert sich Dorfmark als kohärentes Siedlungsgefüge, das von landschaftlichen Elementen durchzogen ist. Weite Bereiche der Ortschaft entfallen auf attraktive Wohnstandorte mit großen Freiraumanteilen und geringer Verkehrsbelastung. Sowohl der Wohnungsmarkt als auch die Strukturen zur Grundversorgung scheinen stabil und selbsttragend, sodass größere städtebauliche Eingriffe gegenwärtig nicht notwendig sind.

Nahtlage von Kurpark und Zentrum

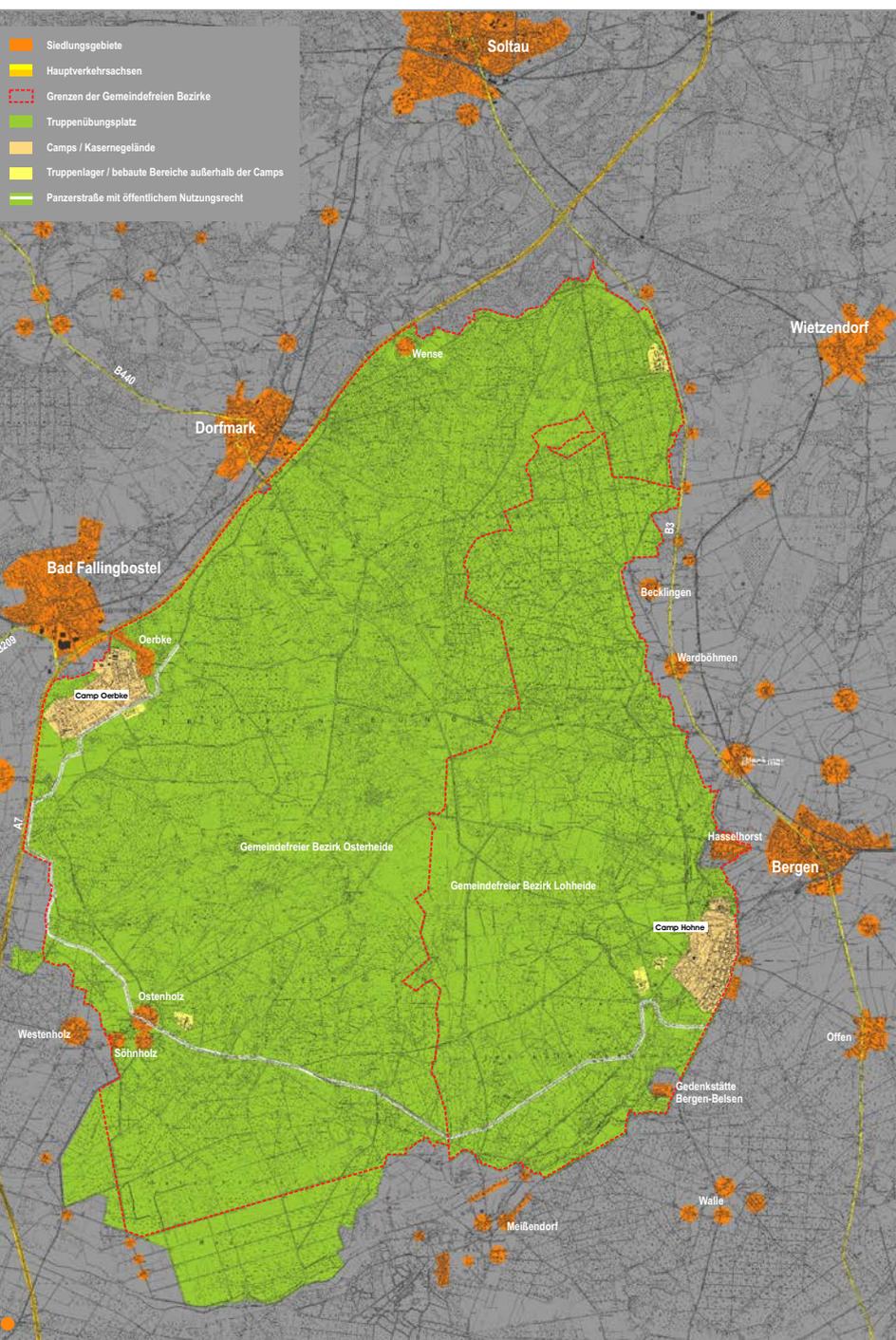


2.4 BEDEUTUNG DES (BRITISCHEN) MILITÄRS FÜR BAD FALLINGBOSTEL

Durch den Abzug der britischen Streitkräfte sieht sich die gesamte Region mit weitreichenden Auswirkungen konfrontiert. Rund 10.000 in den Camps und den angrenzenden Ortschaften stationierten Militärangehörigen verließen den Standort. Zur Entwicklung einer regionalen Bewältigungsstrategie haben

der Heidekreis und der Landkreis Celle mit den Städten Bergen, Celle und Bad Fallingbostel sowie dem Gemeindefreien Bezirk Osterheide ein gemeinsames Konzept in Auftrag gegeben. Im Rahmen der KonRek-Studie (Konversion und Regionalentwicklung in den Landkreisen Celle und Heidekreis) sind Leitlinien für die langfristige regionale Entwicklung aufgestellt worden. Das Konzept analysiert die räumlichen, sozioökonomischen und wirtschaftlichen Auswirkungen des Abzugs, die im folgenden Kapitel für Bad Fallingbostel zusammengefasst werden.

Militärische Sperrflächen in der Region (Quelle Arbeitsgruppe KonRek)



Militärische Einrichtungen im Landkreis

Die südliche Lüneburger Heide ist seit einem langen Zeitraum durch die Präsenz verschiedener militärischer Verbände geprägt. Bereits im 19. Jahrhundert wurden Teilflächen östlich des Bad Fallingbosteler Stadtgebiets als Exerzierplätze durch die Königlich-Hannoverschen Armee genutzt. Mit dem Ausbau des heutigen Truppenübungsplatzes wurde 1936 durch das nationalsozialistische Regime begonnen.

Im Anschluss an die Befreiung Deutschlands durch die Alliierten übernahm das britische Militär die Liegenschaften der Camps, die sich in den Randbereichen des Truppenübungsplatzes befinden. Während des Dritten Reichs befanden sich im westlichen Bereich der Fläche zwei Lager für Kriegsgefangene, Oerbke und Fallingbostel, in denen gegen Kriegsende über 80.000 Personen

interniert waren. Am östlichen Rand des Areals lag das Konzentrationslager Bergen-Belsen, auf dessen Fläche sich heute ein Dokumentationszentrum befindet.

Die Flächen bilden heute als „NATO-Schießplatz Bergen-Hohne“ den größten Truppenübungsplatz Nordeuropas mit einer Größe von rund 25.000 ha. In administrativer Hinsicht entspricht das Gebiet den Gemeindefreien Bezirken Osterheide und Lohheide, die über eine Einwohnervertretung und einen Ortsvorsteher politisch vertreten werden. Die BImA ist in den Gemeindefreien Bezirken weisungsbefugt. Trotz der überwiegend nicht zugänglichen und militärisch genutzten Flächen befinden sich in den Gemeindefreien Bezirken vereinzelte zivil genutzte Bereiche mit Wohnstandorten und Kleingewerbe. So bildet das östlich des Bad Fallingbosteler Stadtgebiets gelegene Oerbke einen kleinen, eigenständigen Wohnstandort.

Jeder der Gemeindefreien Bezirke verfügt über eine militärische Liegenschaft zur Kasernierung der Streitkräfte. Das unmittelbar an die Gewerbegebiete der Ortschaft Bad Fallingbostel grenzende Camp Oerbke umfasst neben verschiedenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen auch weitläufige Unterkünfte zur Stationierung des militärischen Personals. Auch nach dem Abzug der britischen Streitkräfte, der für Bad Fallingbostel mit der offiziellen Verabschiedung im Mai 2015 in die finale Phase eintritt, wird der Betrieb des Truppenübungsplatzes durch die Bundeswehr fortgeführt. Die militärische Widmung der Flächen sowie des Camps wird aufrechterhalten. Dementsprechend sind mittelfristig keine Entwicklungsimpulse für Bad Fallingbostel durch eine zivile (ökonomische) Nutzung der Flächen zu erwarten. In kleinräumlicher Hinsicht wäre eine Auslösung von randständigen und nicht

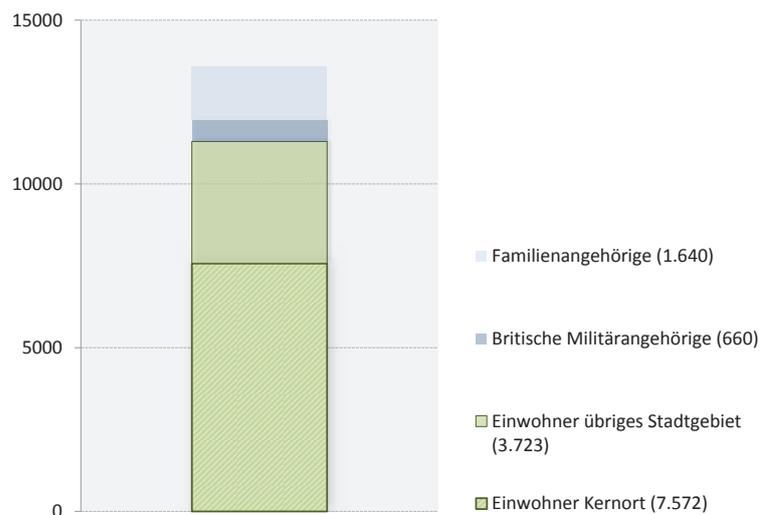
genutzten Einzelflächen, die z. B. bestehenden Gewerbegebieten zugeschlagen werden könnten, aus der Perspektive der Stadt wünschenswert.

Britische Militärangehörige als Einwohner

Eine der unmittelbar eintretenden Folgen des Abzugs der britischen Streitkräfte ist ein massiver Bevölkerungsverlust für Bad Fallingbostel. Dieser Effekt ist den offiziellen Statistiken nicht zu entnehmen, da die Angehörigen des britischen Militärs und ihre Familienmitglieder keiner Meldepflicht an ihrem Dienort unterliegen und somit nicht als Einwohner Bad Fallingbostels geführt werden.

Im Frühjahr 2012 wohnten 660 der insgesamt 2.500 im Camp Oerbke stationierten britischen Militärangehörigen in den Ortschaften Dorfmark und Bad Fallingbostel. Hinzu kommen 1.640 der insgesamt rund 2.100 Familienangehörigen, sodass insgesamt 2.300 mit dem britischen Militär assoziierte Personen ihren Wohnsitz im Stadtgebiet Bad Fallingbostels haben. Der übrige Teil dieser Personengruppe

Britische Militärangehörige im Verhältnis zur regulären Bevölkerung

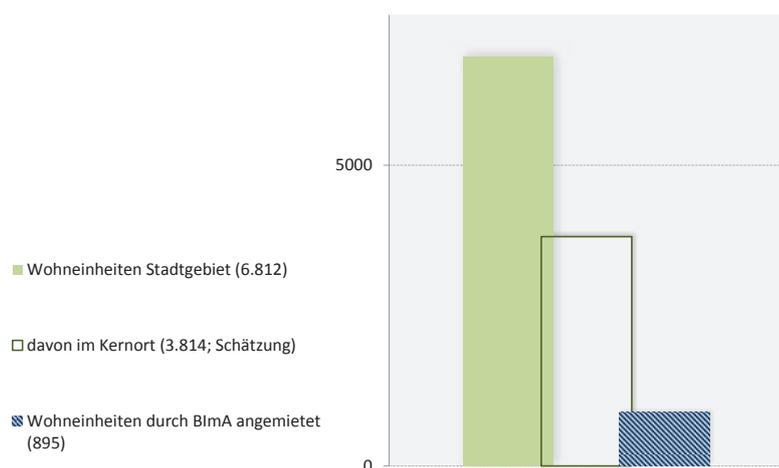


ist direkt in den Wohnanlagen des Camps untergebracht⁷. Aufgrund der laufenden Vorbereitungen des Abzugs ist die Zahl der stationierten Militärangehörigen vor Ort bereits rückläufig.

Einschließlich der britischen Personen leben dementsprechend 13.595 Personen in Bad Fallingbostal. Bezogen auf die Ortsteile haben Dorfmark (zzgl. 210 Einwohner) und Bad Fallingbostal (zzgl. 2.190 Einwohner) etwa 7% bzw. 30% mehr als in der Meldestatistik erfassten Einwohner (bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3,5 Personen und einer Belegungsquote der angemieteten Wohneinheiten von rund 70%).

Die Auswirkungen dieses schlagartigen Weggangs von 2.300 Personen werden neben diversen wirtschaftlichen Effekten wie dem Wegfall von Arbeitsplätzen und Kaufkraftverlusten vor allem auf dem Wohnungsmarkt der Stadt unmittelbar spürbar sein.

BImA-Anmietungen und Anzahl aller Wohneinheiten im Stadtgebiet



⁷ vgl. Stadtregion (Hrsg.): Konversion und Regionalentwicklung in den Landkreisen Celle und Heidekreis - Demographische Entwicklung. Hannover 2012: S.19ff

Die Versorgung der britischen Streitkräfte und ihrer Angehörigen mit Wohnraum wird über ein angemietetes Portfolio von Wohnungen organisiert. Die BImA tritt hierbei als Mieter von Wohnungen auf, die sie den britischen Streitkräften zur Verfügung stellt. Ein großer Anteil der Verträge zu den insgesamt rund 900 angemieteten Wohneinheiten lief bis Mitte 2013 aus und wurde seitdem jeweils jährlich verlängert. Über die Auflösung der langfristigen Mietverträge steht die BImA in Verhandlungen mit den Eigentümern. Auf dem freien Wohnungsmarkt konnten bisher im Bereich der Mehrfamilienhäuser nur geringe Anteile der freigezogenen Wohneinheiten platziert werden. Es ist wegen der allgemeinen Rahmenbedingungen auch in Zukunft zu erwarten, dass der Markt diese Kontingente nicht bzw. nur im geringen Maße aufnehmen kann. Hierfür spricht auch, dass sich der überwiegende Teil der Gebäude in ungünstiger Lage und/oder in einem schlechten substanziellen Zustand befindet.

Zu der demografisch ungünstigen Perspektive, die bis zum Jahr 2030 zu einer Verringerung der Nachfrage um rund 300 Wohneinheiten führen wird, entsteht durch den Abzug der britischen Streitkräfte bereits ab 2015 ein massiver Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt. Dieser wird vor allem durch die rund 660 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau geprägt sein, denen nur eine begrenzte Marktfähigkeit bescheinigt werden kann. Den rund 230 Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften sind grundsätzlich höhere Vermarktungschancen zu attestieren, sodass in diesem Kontingent keine maßgeblichen Leerstände zu erwarten sind. Eine dezidierte Analyse der jeweiligen Quartiere erfolgt in Kapitel 2.5.

Insgesamt ist in der Summe der demografischer Entwicklung und des Abzugs der britischen Streitkräfte von einem Überschuss von rund 1.000 Wohneinheiten im gesamten Stadtgebiet bis zum Jahr 2030 auszugehen.

Wirtschaftliche Entwicklung und Kaufkraft

Das britische Militär ist in den regionalen Wirtschaftskreislauf eingebunden. Neben seiner Rolle als direkter Arbeitgeber generiert die Nachfrage nach Handwerks- und sonstigen Dienstleistungen ein spezifisches Auftragsvolumen für lokale und regionale Betriebe. Darüber hinaus tritt jeder Militärangehörige auch als Nachfrager und Endverbraucher des Einzelhandels und ähnlicher Versorgungsstrukturen auf, wobei das britische Militär allerdings auch über eigenen Versorgungsstrukturen verfügt.

Im Rahmen der KonRek- Studie wurde die Zahl der zivilen Beschäftigungsverhältnisse des britischen Militärs am Camp Oerbke auf rund 320 geschätzt. In dieser Zahl sind etwa 120 Angestellte der Firma Babcock enthalten, die das Gebäudemanagement des Campstandorts übernimmt. Die übrigen 200 Beschäftigungsverhältnisse umfassen mit Ausnahme der Fahrzeugmechaniker eher Tätigkeiten mit geringen Qualifikationsanforderungen. Der überwiegende Anteil der am Camp Oerbke tätigen Zivilbeschäftigten wohnt in der Nähe ihres Arbeitsplatzes. Für Bad Fallingbostal ist daher von einer hohen Betroffenheit durch den Wegfall der über 300 Arbeitsplätze im Gemeindefreien Bezirk auszugehen⁸.

Für den Bereich der Auftragsvergabe des britischen Militärs an regionale Unternehmungen liegen keine gesicherten Zahlen vor. Ein für den Standort Bergen-Hohne erstelltes Gutachten schätzt das gesamte jährliche Auftragsvolumen auf rund 12 Millionen Euro, was nach Umrechnung auf die Branchenkennziffern etwa 80 bis 100 Arbeitsplätzen entspricht. Somit wären 40 bis 50 Arbeitsplätze von der Auftragsvergabe des Camp Oerbkes abhängig, wobei der Anteil, der auf Unternehmen mit Sitz in Bad Fallingbostal entfällt, nicht näher beziffert werden kann.

Darüber hinaus steuern die Angehörigen des britischen Militärs einen Anteil zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft bei. Dieser wird im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens auf einen Wert zwischen 4,6 bis 6,8 Mio. Euro geschätzt. Daher ist in Relation zum gesamten Kaufkraftvolumen vor Ort, das sich auf rund 59 Mio. Euro beläuft, von vergleichsweise geringen Auswirkungen des Abzugs auf die Einzelhandelsstruktur auszugehen⁹.

Die Betroffenheit durch den mit dem Abzug einhergehenden Kaufkraftverlust stellt sich branchenspezifisch sehr unterschiedlich dar. Nach einer Befragung der Betriebe in Bad Fallingbostal, Bergen und Celle muss in den Bereichen Tourismus/Gastronomie von den höchsten Umsatzeinbußen ausgegangen werden. Laut Aussage der befragten Unternehmen in dieser Branche sind rund 20% der Arbeitsplätze unmittelbar bedroht¹⁰.

8 vgl. Grontmij, Stadtregion (Hrsg.): Konversion und Regionalentwicklung in den Landkreisen Celle und Heidekreis - Analyse der Raumstruktur und der räumlichen Entwicklungstrends. Hannover/Bremen o.J., S.70ff

9 vgl. Junker + Kruse (Hrsg.): Einzelhandelskonzept Stadt Bad Fallingbostal. Dortmund 2013, S.26ff

10 vgl. IHK Lüneburg-Wolfsburg (Hrsg.): Unternehmensbefragung zu Folgewirkungen des geplanten Truppenabzugs der Britischen Armee. Lüneburg 2011, S.4f

Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Über die beschriebenen Effekte hinaus sind auch verschiedene Einnahmeposten im Haushalt der Stadt Bad Fallingbostel von den britischen Streitkräften abhängig.

Im Mittel der Jahre 2009 bis 2011 lag die Steuereinnahmekraft Bad Fallingbostels bei 728 Euro pro Einwohner und damit um 17,5% über dem Vergleichswert für Gemeinden mit weniger als 50.000 Einwohnern¹¹. Die Verluste im Bereich der Einnahmen aus Gewerbe- und Einkommenssteuer resultieren mittelbar aus dem mit dem Abzug verbundenen Nachfragerückgang innerhalb der lokalen Wirtschaftsstruktur und sind in ihrer Höhe nicht verlässlich zu ermitteln.

Deutlicher wirkt sich der Abzug auf die Höhe der Zuweisungen im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs und hierbei insbesondere auf die Schlüsselzuweisungen aus. Da die Angehörigen der britischen Streitkräfte nicht in der Einwohnerzahl in Erscheinung treten, die als Bemessungsgrundlage für die Zuweisungen herangezogen wird, werden im Rahmen einer Sonderregelung für

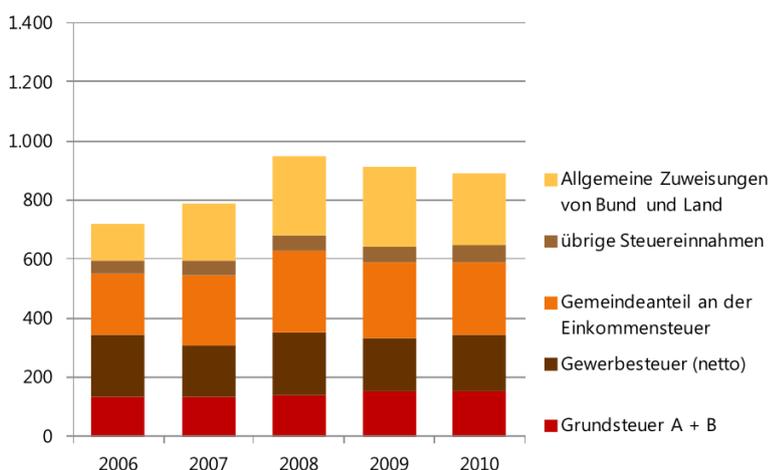
jede Wohnung pauschal drei Einwohner veranschlagt.

Da die Verteilung der Schlüsselzuweisungen nach Einwohnerzahlen und Finanzkraft der Kommunen gewichtet werden, ist zukünftig von einem deutlichen Rückgang auszugehen. Im Jahr 2011 erhielt Bad Fallingbostel Zuweisungen von 2,9 Mio. Euro, was etwa 15% des gesamten Haushaltsvolumens entsprach; im Jahr zuvor beliefen sich die Zuweisungen auf 2,5 Mio. Euro¹².

Grundsätzlich ist von einem empfindlichen Rückgang der Zuweisungen durch den Abzug auszugehen. Basierend auf dem Jahr 2014 hätte das Fehlen der britischen Militärangehörigen zu einer Verringerung der Zuweisungen um rd. 1,8 Mio. Euro geführt, wobei etwa die Hälfte dieses Betrags über die Kreisumlage an den Landkreis zurückfällt. Um diese Verluste für die Kommunen zu entschärfen, werden die Zuweisungen anhand des Bevölkerungsdurchschnitts der letzten fünf Jahre angepasst, sodass sich die Änderungen erst nach einer gewissen Zeitperiode vollständig auswirken.

Darüber hinaus ist zu sehen, dass es sich bei den britischen Streitkräften um einen Großabnehmer von kommunalen Gas-, Wasser- und Stromlieferungen handelt. Der Abzug wird sich daher im kommunalen Haushalt auch über eine Verringerung der Nachfrage und somit der Einnahmen bei den genannten Posten auswirken.

Einnahmenstruktur des kommunalen Haushalts in Euro pro Einwohner



11 vgl. Website LKSN (www1.nls.niedersachsen.de/statistik/; Zugriff am 02.03.2015)

12 vgl. Grontmij, Stadtregion (Hrsg.): Konversion und Regionalentwicklung in den Landkreisen Celle und Heidekreis - Analyse der Raumstruktur und der räumlichen Entwicklungstrends. Hannover/Bremen o.J.: S.94f (auch Quelle der Abbildung zur kommunalen Einnahmenstruktur)

2.5 BRITISCHE WOHNSTANDORTE IM STADTGEBIET

Die Wohnstandorte der britischen Militärangehörigen befinden sich in den Ortsteilen Dorfmark und Bad Fallingbostal und konzentrieren sich dort auf bestimmte Quartiere. Die Zahl der durch die BImA angemieteten Wohneinheiten wurde dabei in langfristigen Abständen an die jeweilige Größe der stationierten Kontingente angepasst, sodass einzelne Bestände bereits am freien Wohnungsmarkt verfügbar sind. Diese Gebäude gehen, sofern sie im räumlichen Umgriff der drei relevanten Siedlungen liegen, aufgrund des flächenübergreifenden Ansatzes der Konzepte in die Analyse mit ein.

Innerhalb des Stadtgebiets haben überwiegend diejenigen Soldaten ihren Wohnsitz, die mit Familienangehörigen vor Ort sind, alleinstehende Militärangehörige sind in der Regel im Camp Oerbke kaserniert. Die Belegung der angemieteten Wohneinheiten obliegt den britischen Streitkräften und war generell einer hohen Fluktuation unterworfen. Da der Abzug der Armeeingehörigen bereits angelaufen ist, stehen weite Teile der Bestände bereits gegenwärtig leer bzw. wurden bereits an neue Eigentümer veräußert (Stand Januar 2015).

Im Folgenden wird die städtebauliche Ausgangslage in den Quartieren dargestellt. Dabei werden die Wohnungsbestände nach Bautypen zusammengefasst.

Die Abgrenzung der Quartiere wird für die Analyse zunächst mit einem weit gefassten räumlichen Bezug vorgenommen. Dadurch wird erreicht, dass vorhandene

Potenziale und Entwicklungserfordernisse umfassend identifiziert werden können.

Die Einordnung des substanziellen Zustands der jeweiligen Bestände erfolgt auf der Grundlage einer Inaugenscheinnahme im Rahmen verschiedener Ortsbegehungen. Die Kategorisierung dient vor allem der Vergleichbarkeit der Bestände untereinander, was wiederum die Bestimmung von Handlungsprioritäten sowie Hinweise für Wertermittlungen erleichtert.

Darüber hinaus werden die Bestände nach Eigentumsverhältnissen kategorisiert, wobei auch zwischen den Vermietungen an die BImA und der Verfügbarkeit am freien Wohnungsmarkt unterschieden wird.

Im Hinblick auf die Eigentümerstrukturen sind in den britischen Beständen drei unterschiedliche Typen zu finden. Große Teile des Bestands der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau werden von Eigentümergemeinschaften nach dem WEG gehalten; sie werden durch Verwaltungsgesellschaften vertreten. Aufgrund dieser Konstellation muss jede Maßnahme mit allen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft abgestimmt werden. Der Umgang mit dieser Eigentümergruppe stellt im späteren Umsetzungsprozess mit großer Wahrscheinlichkeit die zentrale Herausforderung dar. Die übrigen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entfallen auf Alleineigentümer, die jeweils große und zusammenhängende



Doppelhaushälften im Bereich „Vor dem Badenhof“

Kontingente an Wohneinheiten halten. Die vorhandenen Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften befinden sich überwiegend im Einzeleigentum nach Realteilung. Die Abschnitte, die noch nicht veräußert wurden, werden von Alleineigentümern gehalten. Durch den fortschreitenden Verkaufsprozess innerhalb dieser Bestände wächst der Anteil der Einzeleigentümer nach Realteilung.

Quartier Wiethop/Obere Teichstraße (Bad Fallingbostal)

Das weitläufige Quartier erstreckt sich in der weit gefassten Abgrenzung über eine Fläche von rund 0,25 km² und bildet den westlichen Abschluss der Ortschaft. Geprägt wird der Bereich durch die hohe Anzahl von Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise. Durch diesen Bautyp, der für Bad Fallingbostal in dieser Dichte untypisch ist, hebt sich das Quartier deutlich von der Umgebung ab. Die serielle Einfamilienhausbebauung, die sich um

den Buchen-, Linden- und den Weidenweg gruppiert, bildet mit 110 Wohneinheiten einen eigenständigen Wohnstandort innerhalb des Quartiers.

Das vormalig durch einen Supermarkt genutzte Gebäude an der Heidmarkstraße sowie das ehemalige britische Community Center am Holunderweg stehen derzeit leer. Die Freiflächen entfallen zum überwiegenden Teil auf Abstandsgrün zwischen der vorhandenen Bebauung und auf private Grünflächen, im Westen befindet sich eine neu gestaltete Spielfläche.

Die Bebauung an der Oberen Teichstraße ähnelt mit ihrem Geschosswohnungsbau der innerhalb des Wiethops, ist jedoch durch die Düşorner Straße vom Quartier abgesetzt. Eine weitere Trennung erfährt der Standort durch den südlich gelegenen Gleisverlauf.

Eigentümerstruktur im Quartier Wiethop



Der Geschosswohnungsbau lässt sich in verschiedene Bautypen zusammenfassen, die mit den Eigentümerstrukturen überwiegend deckungsgleich sind. Zwischen diesen Beständen zeichnen sich zum Teil gravierende qualitative Unterschiede ab. Dabei weist der überwiegende Teil der Bestände ein substanzell gutes bzw. akzeptables Erscheinungsbild auf. Am anderen Ende der Qualitätsskala befindet sich die Gebäudegruppe westlich der Hans-Stuhlmacher-Straße. Hier sind aufgrund der langen Leerstandsphasen massive Brand- und Vandalismusschäden erkennbar. Darüber hinaus hebt sich dieser Abschnitt auch durch seine generell einfache Bauweise mit Flachdach negativ von den übrigen Beständen ab.

Westlich der Straße Am Wiethop schließt sich eine Zeilenbebauung an das Quartier an, die sich zum Teil in genossenschaftlichem Besitz befindet. Diese Bestände sind erfolgreich am Wohnungsmarkt platziert und stehen daher nicht im Fokus der weiteren Betrachtung.

Alle Mehrfamilienhäuser sind an die britischen Streitkräfte vermietet oder konnten im Anschluss an ein auslaufendes Mietverhältnis nicht erfolgreich auf dem

freien Wohnungsmarkt platziert werden. Dementsprechend ist das Quartier nach dem Abzug der britischen Streitkräfte von einem weitreichenden Leerstand bedroht, der etwa 450 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau umfasst. Davon nicht betroffen sind die 110 Einfamilienhäuser, die vom Eigentümer aktuell bereits erfolgreich veräußert werden.

Rechts: Mehrfamilienhäuser in
BImA-Anmietung
Unten: Substanzieller
Gebäudezustand

- Kein erkennbarer Sanierungsbedarf, teilw. Neubau
- Aufwertungsbedarf erkennbar
- Hoher Instandsetzungsbedarf
- Schlecher Erhaltungszustand, unbewohnbar, verwahrlost





Bebauung am Oerbker berg

Quartier Am Weinberg/Oerbker Berg (Bad Fallingbostal)

Das Quartier Am Weinberg umfasst zusammen mit dem Oerbker Berg rund 0,16 km² und unterscheidet sich von dem zuvor beschriebenen Bereich in wesentlichen Punkten. So ist die Lagegunst des Wohnstandorts aufgrund der südlich angrenzenden Autobahn und der umgebenden Gewerbegebiete signifikant schlechter; zudem finden sich hier auch keine Einfamilienhäuser. Das Quartier ist durchgehend mit Zeilenbauten bebaut.

Am Oerbker Berg stellen die einfachen, viergeschossigen Punkthäuser eine bauliche Sonderform dar. Auch hier ist die Lagegunst ähnlich schwach wie am Weinberg einzustufen.

Weite Teile dieses Bestands wurden bereits Mitte der 1990er Jahre aus der Anmietung durch die BImA entlassen. In planungsrechtlicher Hinsicht existiert eine noch

gültige Sanierungssatzung für das Gebiet Am Weinberg, die im Jahr 2001 aufgestellt wurde. Bereits zum dortigen Zeitpunkt zeigten sich im Quartier Probleme, die Wohnungen am freien Wohnungsmarkt zu platzieren. Die Sanierungsziele umfassten neben dem Ausbau der kulturellen und sozialen Infrastruktur vor allem den Abbau von Leerständen und die Aufwertung des Wohnumfelds. Im Zuge der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen konnte ein Teil der Zeilenbauten zwischen der Kant- und der Schillerstraße rückgebaut werden, was zu einer sinnvollen Entdichtung des Quartiers beitrug. Dabei konnte ein Teil der Freiflächen als Freizeit- und Sportfläche entwickelt werden.

Von den etwa 450 Wohneinheiten im Quartier sind gegenwärtig noch rund 275 durch die BImA angemietet (inkl. der 40 Wohneinheiten am Oerbker Berg). Im Gegensatz zum Bereich Wiethop konnten hier Teilbestände mit begrenztem Erfolg

Eigentümerstruktur im Quartier Weinberg



am freien Wohnungsmarkt vermietet werden, sodass einzelne Wohnungen bewohnt sind. Allerdings sind in den Beständen mit niedrigen Belegungsquoten, die den weitaus größeren Anteil stellen, erste, und vielfach bereits deutliche Verwahrlosungsanzeichen zu erkennen. Somit besitzen die der Sanierung zugrunde liegenden Problemstellungen und Ziele auch heute noch eine gewisse Gültigkeit. Die zeigt sich insbesondere in der fast vollständig leerstehenden Bebauung in einem Teilabschnitt südlich der Schillerstraße, der sich in direkter Grenzlage mit der Autobahn befindet. Eine ähnliche Entwicklung deutet sich in den zentralen Bereichen um die Kant- und die Uhlandstraße an. Demgegenüber ist der Bebauung nördlich des Goetherings sowie westlich der Kantstraße ein substanziiell guter Zustand zu bescheinigen.

Rechts: Mehrfamilienhäuser
im Quartier
Unten: Substanzieller
Gebäudezustand

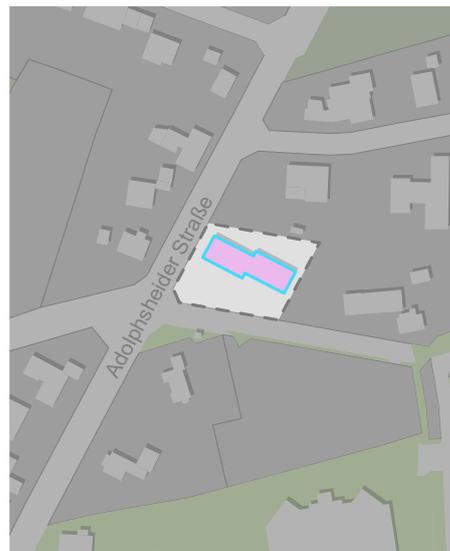
- Kein erkennbarer Sanierungsbedarf, teilw. Neubau
- Aufwertungsbedarf erkennbar
- Hoher Instandsetzungsbedarf
- Schlecher Erhaltungszustand, unbewohnbar, verwahrlost





Quartier Bärenkamp (Bad Fallingbostal)

Die britischen Wohnbestände am Bärenkamp umfassen 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie 22 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Im Gegensatz zu den zuvor beschriebenen Bereichen ist der Standort in das umliegende Wohnquartier integriert und fügt sich von der Typologie her in die vorhandene Bebauung ein. Auch die vorhandenen Geschossbauten sind von ihrer Maßstäblichkeit und Anordnung als verträglich anzusehen.



Streulagen (Bad Fallingbostal)

Neben den genannten Quartieren wurden für die Versorgung der britischen Streitkräfte mit Wohnraum auch Einzelgebäude bzw. kleine Ensembles errichtet. Im Kreuzungsbereich Adolphsheider Straße/An der Heidmarkhalle befindet sich ein einzelnes Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten, welches aktuell noch durch die britischen Streitkräfte genutzt wird. Darüber hinaus ist ein Teil der neu errichteten Einfamilienhausbebauung, die sich um die Friederike-Fricke-Straße gruppiert, durch die BImA angemietet.



	Mehrfamilienhäuser in BImA-Anmietung
	Einfamilienhäuser in BImA-Anmietung
	Mehrfamilienhäuser am freien Wohnungsmarkt
	EFH in jeweiligem Einzeleigentum
	MFH-Bestand nicht nach WEG aufgeteilt
	unauffällige Bestände
	Sondergebäude
	Nebenanlagen

Quartier Koppelweg(Dorfmark)

Die britischen Bestände in der Ortschaft Dorfmark entfallen vollständig auf Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften neueren Baujahrs. Das 85 Wohneinheiten umfassende Quartier um den Koppelweg und den Hainbuchenbusch wurde zusammenhängend entwickelt und bildet eine deutliche Siedlungserweiterung. Die Bestände fügen sich in das Ortsbild ein und stellen eine stringente Fortführung der bestehenden Strukturen dar. Das Quartier profitiert von seiner Nähe zu den sich westlich anschließenden Naturräumen und integrierten Grünzügen. Gegenwärtig sind keine Handlungserfordernisse erkennbar.

Entwicklungschancen der britischen Bestände

Für die Zukunft bestehen vor allem für die Quartiere Weinberg/Oerbker Berg und Wiethop problematische Entwicklungsperspektiven. Hier befinden sich rund 82% aller britischen Wohneinheiten (inkl. der Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften). Dabei führen vor allem die Zeilenbauten als ortsuntypische Gebäudeform bei einem massierten Auftreten zu einer negativen Quartierscharakteristik, die vor dem Hintergrund der zukünftigen Entwicklung nicht mehr nachgefragt werden und daher massiv von städtebaulichen Funktionsverlusten bedroht sein wird. Dies liegt nicht zuletzt auch darin begründet, dass die Siedlungen ausschließlich für die Angehörigen der britischen Streitkräfte errichtet wurden. Mit deren Abzug endet auch der zusätzliche Nachfrageeffekt, der ohne das britische Militär nicht mehr auftreten wird.

Die bereits jetzt geringe Nachfrage nach Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau ist vor allem in den Quartieren „Weinberg/Oerbker Berg“ und „Wiethop“ deutlich zu erkennen. Der überwiegende Teil der Kontingente, der Mitte der 1990er Jahre aus der BImA-Anmietung auf den freien Wohnungsmarkt entlassen wurden, steht gegenwärtig leer, teilweise bereits seit mehreren Jahren. Im Quartier „Wiethop“ stehen um die Straße „Vor dem Badenhop“ etwa 100 Wohneinheiten leer. Im Quartier „Weinberg“ zeichnet sich eine ähnliche Situation ab. Hier sind gegenwärtig etwa 180 Wohneinheiten am freien Wohnungsmarkt verfügbar, wobei der südlich der Schillerstraße gelegene Bestand von 72 Wohneinheiten überwiegend von Leerständen betroffen ist. Die übrigen Gebäude weisen im Schnitt eine Leerstandsquote von etwa 40% (Schätzung

auf Grundlage der Ortsbegehung) auf, sodass innerhalb des Quartiers insgesamt etwa 115 leer stehende Wohneinheiten vorhanden sind.

Diese bereits jetzt funktionsgefährdende Ballung von Leerständen wird sich durch den schlagartigen Freizug der durch die BImA angemieteten Bestände weiter verschärfen. Im Quartier „Wiethop“ (inkl. Obere Teichstraße) wird sich das Angebot um rund 350 Wohneinheiten mit begrenzten Vermarktungschancen erhöhen. Insgesamt stehen den etwa 90 stabil vermieteten Wohneinheiten (Randlagen Am Wiethop und Obere Teichstraße) in dem für die Analyse abgegrenzten Gebiet nach dem Abzug rund 450 leerstehende und nur schwer vermarktbar Wohneinheiten gegenüber. Dadurch ergibt sich für das Gesamtgebiet eine potenzielle Leerstandsquote von über 80%¹³. Im Hinblick auf eine räumliche Abgrenzung, die sich auf die problematischen Bestände fokussiert, ist praktisch von einem vollständigen Leerstand auszugehen.

Im Quartier „Weinberg/Oerbker Berg“ wird sich das Angebot um nahezu 275 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau erhöhen. Deren Vermarktungsmöglichkeiten sind ähnlich negativ wie für das zuvor beschriebene Quartier einzuschätzen. Die Leerstandsquote für das gesamte Gebiet wird sich perspektivisch auf über 85% erhöhen.

Daher ist in Verbindung mit dem in Kapitel 2.2 beschriebenen langfristi-

13 Hierbei werden mögliche Neuvermietungen rechnerisch nicht berücksichtigt. Über eine offensive Preispolitik sind gewisse Teilbestände am Markt platzierbar, wobei sich ein derartiges Vorgehen negativ auf die Sozialstruktur der Bewohnerschaft auswirken kann, was zur weiteren Destabilisierung des Quartiers beitragen würde.



Von Oben nach Unten: Wohngebiete Bärenkamp, Friederike-Fricke-Weg und Dorfmark

gen Einwohnerrückgang davon auszugehen, dass beide Quartiere ihre Aufgabe als Wohnstandort im jetzigen Umfang nicht mehr erfüllen können und dadurch von erheblichen und flächendeckenden städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sein werden. Neuvermietungsbemühungen werden höchstens punktuell von Erfolg gekrönt sein und das grundsätzliche Dilemma nicht aufheben können. Wahrscheinlich ist eher der gegenteilige Effekt: heute noch vermietete Objekte werden aufgrund der fast vollständig leergezogenen Nachbarschaft ebenfalls leerfallen.

Über die beschriebenen städtebaulichen Funktionsverluste hinaus, die die Quartiere betreffen, befinden sich Teile des Gebäudebestands in einem substanziell bedenklichen Zustand, der den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht entspricht. Insbesondere in den Quartieren „Wiethop“ und „Weinberg/Oerbker Berg“ zeigen sich deutliche städtebauliche Missstände nach §136 BauGB Satz 2 Abs. 2.



2.6 RESÜMEE, STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

Die Analyseergebnisse werden im Folgenden nach funktionalen und inhaltlichen Gesichtspunkten zu Stärken und Schwächen zusammengefasst. Die Schwächen stellen dabei die zentralen Problemlagen dar, die zukünftig bewältigt werden müssen. Die im Rahmen des ISEK entwickelten Maßnahmen sollen dazu beitragen, die vorhandenen Stärken und Potenziale zu aktivieren und sie wirksam in den Entwicklungsprozess einzubringen.

Es lassen sich folgende Stärken zusammenfassen:

Leistungsfähige ökonomische Infrastruktur

Bad Fallingbostel verfügt über eine leistungsfähige und diversifizierte Wirtschafts- und Unternehmensstruktur, die neben mittelständischen Betrieben auch global operierende Unternehmen umfasst. Diese ökonomischen Strukturen sind nur in geringem Maß von den britischen Streitkräften als Auftraggeber oder Nachfrager abhängig und somit von deren Abzug kaum betroffen. Die Stadt profitiert in wirtschaftlicher Hinsicht von ihrer günstigen Lage innerhalb der überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Vor allem der unmittelbare Anschluss von Bad Fallingbostel und Dorfmark an die Autobahn A 7 stellt einen ökonomisch wirksamen Standortvorteil dar. Die regionale Wirtschaftsförderung in Kooperation mit verschiedenen Nachbarkommunen unter der Dachmarke „Deltaland“ trägt maßgeblich zur erfolgreichen Vermarktung der gewerblichen und industriellen Flächen bei.

Naturräumliche Lage

Weite Teile des Stadtgebiets Bad Fallingbostels entfallen auf naturnahe Grün- und Freiräume. Besonders die schützenswerten Flächen im unmittelbaren Umfeld der Böhme entfalten besondere naturräumliche Qualitäten mit hohem Erholungswert. Neben der positiven Wirkung auf den Wohnstandort stellen diese Flächen ein touristisches Potenzial dar. Auch das Zentrum der Ortschaft ist von der direkten Nachbarschaft zum Flussverlauf geprägt. Die Grünflächen des Kurparks bilden einen hochwertigen innerstädtischen Freiraum, der die Siedlungsstruktur entscheidend beeinflusst. In den Nahtlagen von Bebauung und Freiraum entstehen dabei reizvolle Lagen mit hohen Potenzialen. Außerdem übernimmt der Kurpark für den Wohnstandort eine wichtige Rolle als Freizeit- und Erholungsfläche.

Zentrenfunktion der Ortschaft

Innerhalb des Stadtgebiets übernimmt Bad Fallingbostel eine zentrale Rolle als Versorgungs- und Dienstleistungsstandort. Für die Ortsmitte ist neben dem dichten Geschäftsbesatz und dem Sitz der Kreisverwaltung auch eine hohe Dichte öffentlicher Einrichtungen festzustellen. Bad Fallingbostel übernimmt dabei die Versorgungsfunktion für die kleineren Ortschaften im Stadtgebiet, die aufgrund ihrer geringen Größe über keine eigenen Anbieter verfügen. Daher werden sich sämtliche positive Entwicklungsimpulse auch entsprechend stark auf Bad Fallingbostel als Zentrum des Stadtgebiets auswirken.

Gewachsener Wohnstandort

Der überwiegende Bereich der Ortschaft Bad Fallingbostel besteht aus Wohnquartieren, die durch verschiedene Versorgungsstandorte und Bildungseinrichtungen ergänzt werden. Die Wohnstraßen, die die Quartiere erschließen, sind nur in geringem Maß verkehrlich belastet. Die Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit teils großen, privaten Grünflächen, die den vorherrschenden Bautyp darstellen, tragen maßgeblich zur Qualität der stabilen und gewachsenen Wohnquartieren bei. Aufgrund dieser Charakteristik sind weite Teile Bad Fallingbostels funktional und gestalterisch positiv einzuordnen und bedürfen höchstens kleinerer, punktueller Aufwertungsmaßnahmen. Auch die weiteren Ortschaften stellen stabile Siedlungsgefüge ohne gravierende, städtebauliche Problemlagen dar.

Einfamilienhausbestand der britischen Wohnsiedlungen

Im Gegensatz zu den Zeilengebäuden kann dem bisher durch die Briten genutzten Einfamilienhausbestand – in der Regel in Form von Doppelhäusern – eine hohe Marktfähigkeit bescheinigt werden. Diese erst in der jüngeren Vergangenheit entstandenen Wohngebäude passen in das Profil Bad Fallingbostels als Wohnstandort im Grünen. Sie bereichern das Angebot

und stellen einen attraktiven Baustein dar. Die leerfallenden Einheiten können dabei - zumindest bis zu einem gewissen Grad - auch neue Einwohner anziehen.

Den identifizierten Stärken sind folgende Schwächen gegenüberzustellen:

Perspektivischer Bevölkerungsrückgang

Trotz der stabilen wirtschaftlichen Entwicklung Bad Fallingbostels sieht sich die Stadt mit langfristigen Einwohnerverlusten konfrontiert. Dieser übergeordnete Trend, der sich aus der demografischen Entwicklung und Wanderungsverlusten im Zusammenhang mit der peripheren Lage des Stadtgebiets zusammensetzt, ist durch Maßnahmen und Engagement vor Ort nur begrenzt beeinflussbar. Hinzu kommt der massive und schlagartige Einwohnerverlust durch den Abzug der britischen Streitkräfte. Vor diesem Hintergrund muss die Stadt weitreichende strukturelle Anpassungsprozesse durchlaufen, die zum Teil mit massiven Eingriffen verbunden sind.

Mangelhafte Marktfähigkeit der britischen Wohnquartiere

Die umfassende Angebotsausweitung von rund 900 Wohneinheiten führt in Verbindung mit dem langfristigen



Nachfragerückgang zur Überlastung des Wohnungsmarkts. Hinzu kommt, dass die vom Abzug am stärksten betroffenen Wohnquartiere mit ihren Zeilenbauten nicht dem ortstypisch nachgefragten Wohnraum entsprechen und nur äußerst schwer zu vermitteln sein werden. Dieser Effekt wird durch die gleichzeitige Verfügbarkeit von neu gebauten Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften nochmals verstärkt. Daher ist eine umfassende Reduzierung des Wohnungsangebots in den nicht marktfähigen Segmenten erforderlich, um negative Konsequenzen wie flächendeckende Leerstände in den betroffenen Quartieren zu verhindern und einen funktionierenden Wohnungsmarkt zu sichern.

Schwach ausgeprägtes touristisches Profil

Bad Fallingbommel liegt in der touristisch etablierten Lüneburger Heide, die über verschiedene regionale Netzwerke vermarktet wird. Während einige der Nachbarkommunen über besondere touristische Attraktionen wie z.B. den Vogelpark Walsrode oder den Heidepark Soltau verfügen, beschränken sich die Angebote in Bad Fallingbommel auf naturräumliche Aktivitäten. Das touristische Profil bezieht sich überwiegend auf die Naturräume der Böhme.

Zeilenbauten im Quartier Weinberg



3.

ZIELE UND LEITBILD

Die Entwicklung Bad Fallingbostels und insbesondere die des Kernorts wurde über einen langen Zeitraum durch die Anwesenheit der britischen Streitkräfte geprägt. Mit deren Abzug ändert sich die Ausgangslage für die Stadt grundlegend. Neben Einbußen im Bereich der Wirtschafts- und Kaufkraft bringt vor allem der Verlust der Militärangehörigen als Einwohner weitreichende Veränderungen mit sich. Im Mittelpunkt der zukünftigen Entwicklung steht daher der Umgang mit den ehemaligen britischen Wohnquartieren.

Im Rahmen des vorliegenden Konzepts werden Handlungsansätze entwickelt, die auf die verschiedenen Ebenen dieser Entwicklung reagieren. Die räumlichen und funktionalen Handlungsschwerpunkte werden im folgenden Kapitel zu einem Leitbild zusammengefasst, das die Rahmenbedingungen der zukünftigen Entwicklung skizziert. Den einzelnen Aspekten und Themen werden Ziele zugeordnet, anhand derer sich im weiteren Verlauf Maßnahmen ableiten lassen.

Aus den spezifischen Problemstellungen und Potenzialen des Untersuchungsgebiets ergeben sich die folgenden übergeordneten Ziele:

Stärkung der Innenentwicklung

Das verlangt vor allem Innenverdichtung statt Flächenverbrauch; Lückenschluss in integrierten Lagen!

Nach dieser Maxime sollen zukünftig wichtige stadtentwicklungspolitische Themen, insbesondere hinsichtlich der Ausweisung neuen Wohnraums, umgesetzt werden. Vor dem Hintergrund sinkender Bevölkerungszahlen und dem Rückzug der Briten sollen für neues Wohnen keine umfangreichen neuen

Wohngebiete mehr erschlossen werden. Vorrangig gilt es, die weitestgehend leerfallenden Einfamilienhäuser der Briten zu vermarkten und bereits geplante Neubaugebiete im Stadtgebiet zu entwickeln. Darüber hinaus können mittelfristig Flächenreserven genutzt werden, die durch den Rückbau nicht mehr benötigter Zeilenbauten der Briten entstehen. Auch im Ortskern bestehen Möglichkeiten der Arrondierung durch Wohngebäude. Ebenso ist beim Thema Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich einer Binnenverdichtung der Vorzug vor neuen Standorten zu geben.

Erhalt und Stabilisierung des Wohnungsmarkts

Das verlangt vor allem die Bereinigung des Überangebots und die Verhinderung von Trading Down-Tendenzen!

Durch den schlagartigen Wegzug der britischen Streitkräfte und deren Angehörigen entsteht ein großes Überangebot an Wohnungen im Geschosswohnungsbau, das nicht mehr benötigt wird. Für die ausschließlich für die Anmietung durch die BImA errichteten Wohnungen besteht - von einzelnen Objekten abgesehen - keine Möglichkeit einer zivilen Nachnutzung. Soll verhindert werden, dass der lokale Wohnungsmarkt durch das plötzliche Überangebot zusammenbricht, müssen die überschüssigen, nicht marktfähigen Wohneinheiten vom Markt genommen werden. Dies ist nur über eine konsequente Rückbaustrategie zu erreichen.

Sicherung und Stärkung der stabilen Wohnstandorte

Das verlangt vor allem den Wohnstandort Bad Fallingbostel auszubauen und zu stärken!

Wohnen stellt eine wichtige Leitnutzung der Stadt Bad Fallingbostel dar. In der

gegenwärtigen Situation ist sie mittelfristig nur über einen aktiven Rückbau der Wohnzeilen zu sichern. Da aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen eine Neuausweisung von Wohnraum zukünftig nahezu vollständig entfallen kann, ist der Focus auf die Erhaltung und Stärkung des Bestands zu legen. Es gilt, Wohnstandorte zu sichern und ggf. nachzuverdichten, das Wohnumfeld aufzuwerten, Wohnsiedlungsbereiche besser an das umgebende Grün anzubinden und miteinander zu vernetzen. Darüber hinaus ist auf eine Modernisierung des teilweise veralteten Wohnungsbestandes hinzuwirken. Hierfür sollte seitens der Stadt aktiv auf geeignete Förderprogramme hingewiesen werden, möglicherweise auch ergänzt durch ein Fassaden- und Hofprogramm.

Umwidmung der vom Funktionsverlust betroffenen Flächen

Das verlangt vor allem nach einer aktiven Handlungsstrategie!

Nur über aktives Handeln kann der Umwälzungsprozess in Bad Fallingbostel gesteuert werden. Hierfür sind klare Ziele und Handlungsstrategien zu definieren, die den Umbauprozess in die gewünschte Richtung leiten. Für die vom Funktionsverlust betroffenen Gebiete sind Vorgaben und Nutzungen zu benennen, die vor dem Hintergrund einer abnehmenden Einwohnerzahl eine langfristige Perspektive bieten und ein nachhaltiges Bild der Zukunft zeichnen. Die Aussagen der vorliegenden Studie sind hierfür wegweisend. Rückbau und Umwandlung der betreffenden Gebiete sind durch ein noch zu schaffendes Management und eine entsprechende Entwicklungsgesellschaft zu steuern. Hierfür sind zudem geeignete Partner ins Boot zu holen.

Weiterentwicklung der Industrie- und Gewerbeflächenangebots

Das verlangt vor allem die Wirtschaftskraft Bad Fallingbostels als wichtiges Potenzial weiter zu entwickeln!

Eine wesentliche Stärke Bad Fallingbostels besteht in der Wirtschaftskraft und der relativ dynamischen Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit. Diese ist zu verstetigen, zudem ist die Lagegunst der Stadt an einer wichtigen Verkehrsader weiter in Wert zu setzen. Vor dem Hintergrund des gravierenden Funktionsverlusts durch den Fortzug der Briten muss durch eine Aufstockung des Gewerbe- und Industrieflächenangebots deutlich gegengesteuert werden. Nur über neue Arbeitsplätze kann Bad Fallingbostel den aktuell stattfindenden Einschnitt verkraften und langfristig auch in eine nachhaltige Entwicklungsperspektive umwandeln.

Aufwertung und Vernetzung der Grün- und Freiräume

Das verlangt vor allem die Entwicklung eines grünen und touristischen Profils!

Obwohl Bad Fallingbostel von großzügigen Grünflächen umgeben ist, ist davon im Zentrum relativ wenig zu spüren. Auch wird die Lage in der Lüneburger Heide für Besucher kaum spürbar. Dabei bestehen mit der Böhmeaue und einigen Grünflächen durchaus attraktive Potenziale. Fest steht: der Faktor Erholungs- und Freizeit wird auch in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen. Daher ist in einer Qualifizierung der Stadt als Erholungsort in der Lüneburger Heide ein wichtiges Potenzial zu sehen, das auszubauen ist. Dementsprechend ist das Profil der Stadt zu schärfen. Dabei sind Maßnahmen umzusetzen, mit denen der Erholungs- und Freizeitwert Fallingbostels gesteigert wird.

Räumliches Leitbild für die
Ortschaft Bad Fallingbostal



4.

UMBAUKONZEPTE FÜR DIE BRITISCHEN SIEDLUNGEN

Die Zukunft Bad Fallingbostels ist stark davon abhängig, in welchem Tempo der Umbau der ehemals von Militärangehörigen bewohnten Siedlungen bewältigt wird. Diese Aufgabe wird im Focus der Stadtentwicklung der nächsten Jahre stehen.

4.1 GRUNDSÄTZE

Mit dem Rückbau der Siedlungen, insbesondere der Zeilenbauten, wird der Wohnungsmarkt bereinigt und dessen Funktionsfähigkeit gesichert. Gleichzeitig sind in den Umbauquartieren sinnvolle Perspektiven zu schaffen. Dabei gelten folgende Leitlinien.

Leitlinien für den Rückbau

Sowohl das KonRek als auch die vorliegende Studie gehen von einer eingeschränkten Zukunftsfähigkeit der heute von Briten genutzten und frei werdenden Wohnungen aus. Lediglich die Einfamilien- und Doppelhäuser sind zukünftig noch am Markt zu platzieren; diese Einschätzung wird durch bereits getätigte Verkäufe bestätigt. Einfamilienhäuser bilden die ortstypische Wohnform und fügen sich in das Siedlungsbild der Stadt ein. Darüber hinaus wurden sie erst in der jüngeren Vergangenheit erbaut und sind in einem guten Erhaltungszustand. In wie weit die Nachfrage nach diesen Wohnformen vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Gesamtentwicklung Leerstände an anderer Stelle im Stadtgebiet hervorrufen wird oder ob sie zu einer nennenswerten Anzahl von Neubürgern in Bad Fallingbostel führen wird, muss die Zukunft zeigen. Kauf- bzw. Mietpreise werden dabei sicherlich eine maßgebliche Rolle spielen.

Für die vorhandenen Mehrfamilien-Zeilenbauten und Punkthäuser werden die

Vermarktungschancen dagegen gering eingeschätzt. Auch dies wird durch den Markt bestätigt, insbesondere durch die bereits seit Jahren leerstehende Mehrfamilien-Wohngebäude in Bad Fallingbostel. Die fehlende Marktfähigkeit betrifft im Grundsatz alle Mehrfamilien-Gebäude unabhängig von deren Erhaltungszustand. Für die durch den Fortzug der Briten ausgelösten Leerstände können angesichts der Wohnungsmarktlage Interessenten in der erforderlichen Größenordnung nicht generiert werden.

Im Einzelfall kann durch Umbau eine Weiterverwendung z. B. für barrierefreies/altengerechtes Wohnen geschaffen werden. Bisher sind jedoch noch keine Projekte dieser Art bekannt. Eine Prognose über erfolgversprechende Umbauprojekte, über Größenordnungen und Mengen an Wohneinheiten ist seriös nicht möglich. Vor dem Hintergrund eines ökologisch und ökonomisch angemessenen Umgangs mit Investitionen und Werten sind sicherlich Gebäude in einem guten Erhaltungszustand für eine Umnutzung geeigneter als sanierungsbedürftige. Darüber hinaus ist es sinnvoll, eher in den kleineren Quartieren, z. B. Am Bärenkamp auf Umnutzungskonzepte zu setzen, um im Gegenzug in den beiden großen Wohnquartieren flächig zurückzubauen zu können. Nur so kann Stadtentwicklung nachhaltig betrieben werden.

Grundsätzlich sind Umbaukonzepte zu begrüßen, insbesondere auch deshalb, da sie die öffentliche Hand entlasten. Sie sind zu prüfen und nach Möglichkeit zu fördern. Sie bieten jedoch keine allgemein gültige Antwort auf die anstehenden Probleme, insbesondere mit Blick auf den Umfang der bevorstehenden Aufgaben. Die erforderliche Marktberreinigung ist zwingend erforderlich.

Für den Rückbau gelten daher die folgenden Grundsätze:

- Erhalt und Vermarktung der bisher von den Briten bewohnten Einfamilienhäuser in den Ortschaften Bad Fallingbostal und Dorfmark. Die Standorte sind zu sichern und bei Bedarf durch Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen zu stärken.
- Vollständiger Abriss der Mehrfamilienhäuser in der Siedlung Wiethop, Aufbereitung der Grundstücke, Neuentwicklung als Einfamilienhausgebiet auf einer Teilfläche sowie als Grün- oder Erholungsbereich.
- Vollständiger Abriss der Mehrfamilienhäuser in den Siedlungen Weinberg und Oerbker Berg, Aufbereitung der Grundstücke, Neuentwicklung als Gewerbegebiet
- Abriss der Mehrfamilienhäuser in den verbleibenden Streulagen Bärenkamp, Adolphsheider und Obere Teichstraße; alternativ sind dort auch Umbaukonzeptionen sinnvoll.

Leitlinien für den Stadtumbau

Mit dem abrupten Verlust von Einwohnern und der Notwendigkeit von Abrissmaßnahmen ist gleichzeitig jedoch auch eine Chance für die städtische Entwicklung verbunden: Es entsteht neuer

Freiraum, bestehende Wohnquartiere können aufgewertet und ergänzt werden, ein neues Gewerbegebiet wird geschaffen.

Grundsätzlich besteht dabei die Möglichkeit, neue Qualitäten in Bad Fallingbostal einzuführen, die wegen der Dimension der Aufgabe gut sichtbar gemacht werden können. Über gemeinsame Gestaltungsprinzipien können die betroffenen Quartiere dabei einheitlich gestaltet und markiert werden, so dass der Umbauprozess und die Dimension des Stadtumbaus für nachfolgende Generationen ablesbar bleibt. Gleichzeitig wird ein Qualitätsniveau geschaffen, das zukünftig ein attraktives, innenstadtnahes Wohnen und Arbeiten in Bad Fallingbostal ermöglicht. Folgende Gestaltungsprinzipien sind beim Umbau der britischen Siedlungen zugrunde zu legen:

- Einbettung neuer Wohnbauflächen in Grünflächen, in einen grünen Saum, Leitmotiv: „Wohnen im Grünen“, Schaffung hochwertigen Wohnraums auf großzügig dimensionierten Bauplätzen mit ca. 1.000 m² Grundstücksfläche, Schaffung attraktiver Wohngebiete, dadurch Stärkung des Bestands.
- Auf Flächen, die nicht mehr baulich genutzt werden: Schaffung von Freiraum für extensive Nutzungen, z. B. als land- oder forstwirtschaftliche Flächen, unter Berücksichtigung der Naherholung.
- Entwicklung von Grünflächen in den neuen Gewerbegebieten, Leitmotiv „Gewerbepark“, Schaffung eines attraktiven Gewerbegebiets für Betriebe, die ein entsprechendes Ambiente schätzen.
- Definition gemeinsamer Gestaltungsprinzipien für die Gestaltung der Freiflächen,

z. B. als Wald, Baumhain sowie für die Gestaltung der Straßen mit Straßenbäumen.

- Als besonders reizvoll und als für die Lüneburger Heide typischer Baum sind dabei u. a. Kiefern und Eichen denkbar. Schaffung eines Alleinstellungsmerkmals.
- Mit Straßenbäumen, Baumgruppen, Grünstreifen und Baumhainen sollen Wohnquartiere, Ortsränder oder auch Feldwirtschaftswege aufgewertet werden.
- Mit einem Pflanzgebot für Bäume auf großen Grundstücken kann das Thema auch auf den privaten Raum übertragen werden.

Zur Sicherung der aufgeführten Maßnahmen und eines ausgeglichenen Wohnungsmarkts ist auf die Ausweisung weiteren Baulands außerhalb der Ortslage möglichst zu verzichten.

Darauf aufbauend werden in den folgenden Kapiteln Umbaukonzeptionen für die einzelnen Quartiere vorgestellt. Die Leitlinien sollen zu Beginn des Umbauprozesses weiter konkretisiert werden. Dies soll durch eine Fachplanung erfolgen, die sich darüber hinausgehend auch weiterer Freiraumthemen des ISEKs annehmen soll.

4.2 WERTERMITTLUNG/KOSTEN FÜR ANKAUF UND RÜCKBAU

Eine ganz besondere Herausforderung des Stadtumbaus in Bad Fallingbostal stellt die Finanzierung des Rückbaus der britischen Siedlungen dar. Dieser Aspekt ist daher von Bedeutung, da davon auszugehen ist, dass die Eigentümer ihre Gebäude/Wohnungen ohne eine Entschädigung nicht freiwillig vom Markt nehmen werden. Vom Rückbau betroffen sind in erster Linie die Siedlungen Wiethop, Weinberg und Oerbker Berg. Da die Lagen Bärenkamp, Adolphsheider und Obere Teichstraße sich zwar grundsätzlich für Umnutzungskonzepte eignen und daher eher für den langfristigen Rückbau vorgesehen sind, ist es erforderlich, auch für diese Immobilien Wertermittlungen durchzuführen. Dadurch können Entschädigungssummen gesichert werden, die ein umfassendes Rückbauszenario abdecken und im Falle einer erfolgreichen Vermarktung nicht abgerufen werden müssen.

Der zu berücksichtigende Aufwand setzt sich im Wesentlichen aus den folgenden Positionen zusammen:

- Kosten für den Ankauf der Immobilien,
- Kosten für den Abriss der Immobilien,
- Kosten für den Abriss/Rückbau nicht mehr erforderlicher Infrastruktur und
- Kosten für die Aufbereitung der Flächenbrachen, die in Abhängigkeit zu den anvisierten Nachfolgenutzungen stehen.

Die im Folgenden dargestellten Aufwendungen stellen eine grobe Einschätzung des finanziellen Rahmens für die genannten Aufgaben dar. Sie sind damit Basisgrößen und dienen als Grundlage für

- die Bilanzierung der Gesamtkosten der Maßnahmen im Rahmen des ISEK,
- einen Förderantrag an das Land Niedersachsen,
- Gespräche mit Behörden und Institutionen des Landes und des Bundes,
- die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft, die in den nächsten Jahren den Stadtumbau managen soll, sowie
- die Information von Politik, Öffentlichkeit sowie weiterer Akteure in Bad Fallingbostal.

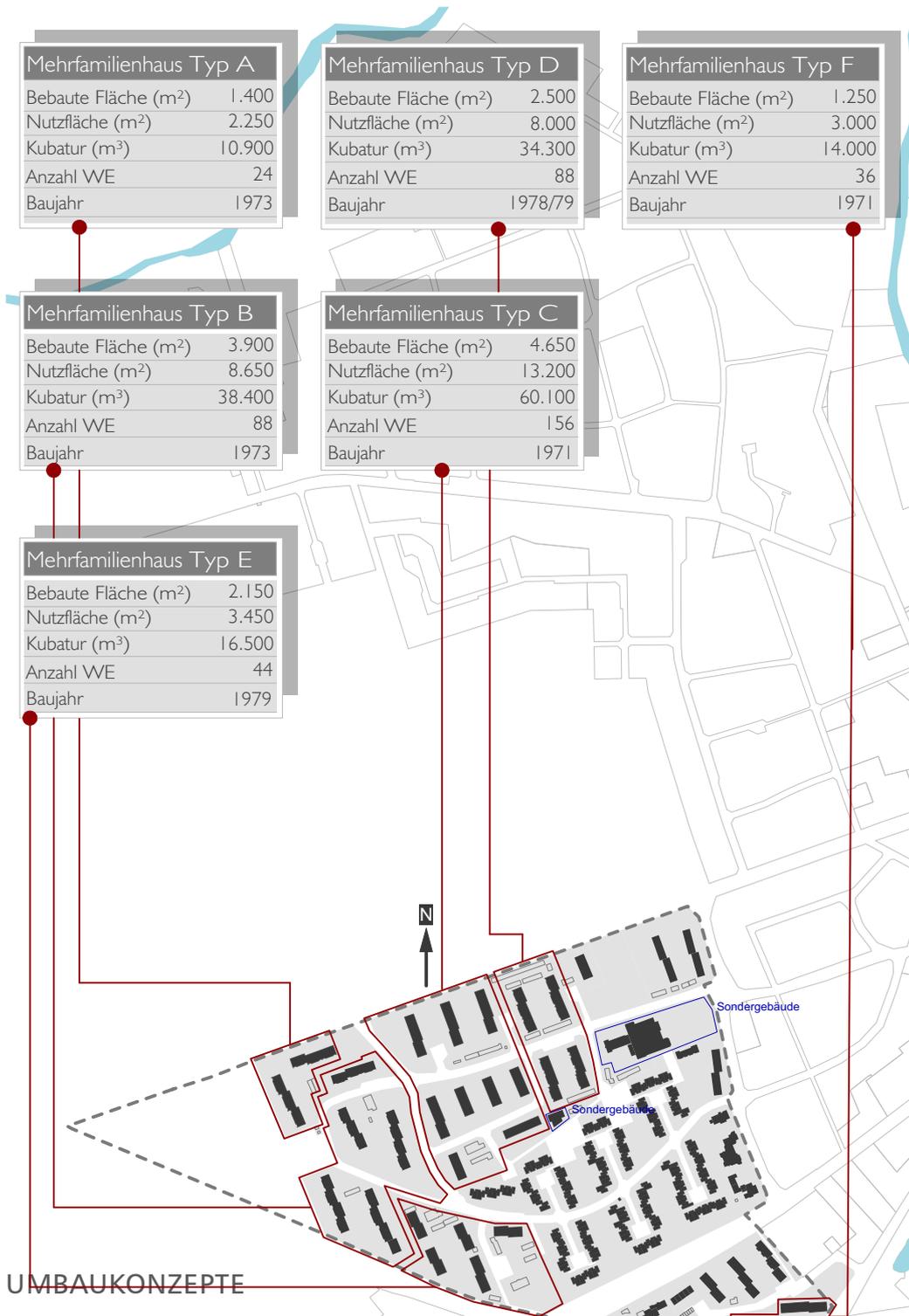
In die Kostenbilanzen nicht eingestellt wurden eventuelle Wertschöpfungen bei einer erfolgreichen Vermarktung zurückgebauter Siedlungsbereiche als Gewerbegebiet oder auch als Wohnbauflächen für Einfamilienhausbebauung. Dies kann erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Entsprechende Gewinne sind dann mit den Kosten des Stadtumbaus zu verrechnen.

Die im Folgenden vorgestellte Wertermittlung für die Immobilien im Untersuchungsgebiet basiert auf einem durchschnittlichen Kaufpreis von 240 Euro/m², der sich aus den aktuellen Kaufangeboten der Eigentümer errechnet.

Dieser Grundwert wird durch entsprechende Zu- und Abschläge für die Lage sowie den substanziellen Zustand der einzelnen Bestände angepasst. Die Grundlage für die Lage- und Zustandskategorien bildet die im Rahmen der Analyse getroffene Einordnung der Bestände. Für die ehemaligen Community Center sowie den leer stehenden Supermarkt an der Heidmarkstraße wird ein pauschaler

Kaufpreis von 100 Euro/m² zugrunde gelegt.

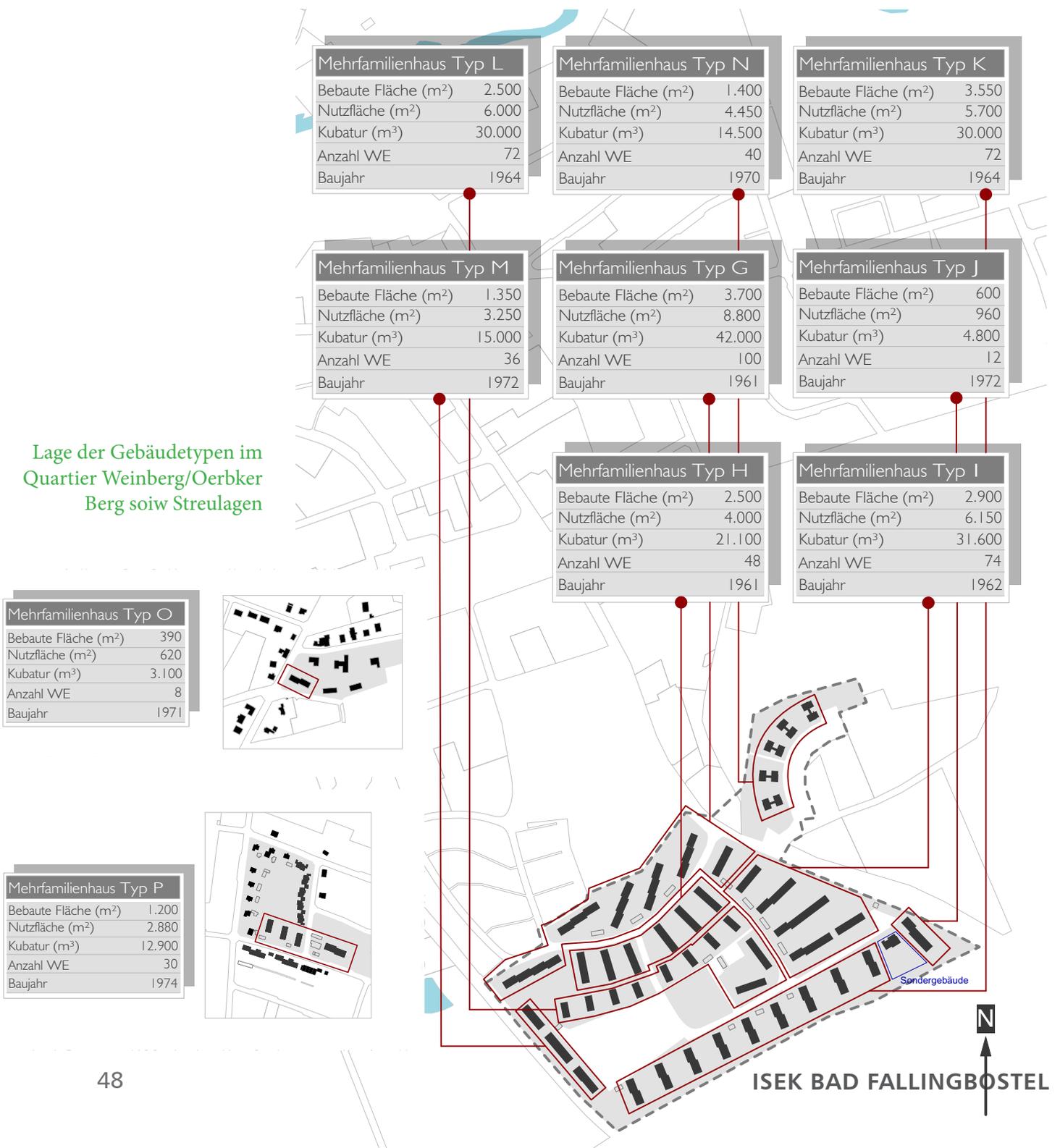
Die so ermittelten Kosten bilden die gegenwärtige Situation ab, in der der Leerstand bereits einen deutlichen Einfluss auf den Immobilienmarkt ausübt. Vor dem Hintergrund des vollständigen Abzugs der britischen Streitkräfte ist von einer weitergehenden Verschlechterung der Marktsituation für Wohnimmobilien aus-



Lage der Gebäudetypen im Quartier Wiethop

zugehen, was sich deutlich negativ auf die Verkehrswerte auswirken wird. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wird für die ermittelten Werte ein pauschaler Abschlag von 50% angesetzt. Dadurch entsteht eine Spanne, die den Wert der Immobilien zwischen aktueller und künftiger Situation darstellt.

Die tatsächlichen Kosten für den Ankauf der Immobilien können erst zu einem späteren Zeitpunkt, in konkreten Verkaufsverhandlungen, ermittelt werden. Sie sind neben den Objektdaten, u. A. abhängig vom zeitlichen Rahmen, der Marktlage und vom Umfang der jeweiligen Rückbauabschnitte.



Die Kosten für den Abriss der Immobilien und der nicht mehr benötigten Infrastruktur basieren auf durchschnittlichen Kubikmeterpreisen (15 Euro/m³) der Positionen. Die Kosten für die Aufbereitung der entstehenden Brachen werden pauschal mit 20 Euro/m² kalkuliert. Dieser Mittelwert unterscheidet nicht zwischen einer Nachnutzung als Grünland, landwirt- oder forstwirtschaftliche Fläche oder als parkartig gestalteter Bereich.

Neben dem Abriss der Immobilien ist teilweise auch ein Rückbau von Straßenflächen erforderlich, der sich als Kostenstelle allerdings nur marginal auf die Gesamtsumme auswirkt. Der genaue Umfang ist von der detaillierten Ausarbeitung der Nachnutzungskonzepte abhängig und kann daher für den aktuellen Konkretisierungsgrad der Planungen nicht beziffert werden. Für das Quartier „Weinberg/Oerbker Berg“ kann aufgrund der Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort ein Großteil des vorhandenen Straßennetzes übernommen werden.

Die Gesamtbilanz stellt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt wie folgt dar:

Typ (Adresse)	Anzahl WE	Nutzfläche (m ²)	Faktor Zustand (4 Kategorien)	Faktor Lage (3 Kategorien)	Kaufpreis (Euro/m ² ; Basispreis 240 Euro)	Summe	Summe 50%	Rückbaukosten (15 Euro/m ²)	Aufbereitung Flächen (im Mittel 20 Euro/m ²)
WIETHOP									
A (Heidmarkstraße, Vor dem Badenhop)	24	2.240	+20%	-10%	264	591.360	295.680	165.000	170.100
B (Heidmarkstraße, Hans-Stuhlmacher-Straße)	96	8.624	-30%	-5%	156	1.345.344	672.672	576.000	430.760
C (Heidmarkstraße Holunderweg)	156	13.176	0	0	240	3.162.240	1.581.120	900.990	490.200
D (Heidloh, Heidmarkstraße, Holunderweg)	92	8.000	-10%	0	216	1.728.000	864.000	514.500	272.640
E (Hans-Stuhlmacher-Straße, Vor dem Badenhop)	44	3.440	-10%	-5%	204	701.760	350.880	247.500	254.620
F (Obere Teichstraße)	36	3.000	+20%	-5%	276	828.000	414.000	210.000	89.420
WEINBERG/OERBKER BERG									
G (nördl. Goethering)	100	8.880	+20%	0	288	2.557.440	1.278.720	630.750	454.300
H (südl. Goethering)	48	4.000	+20%	-5%	276	1.104.000	552.000	316.500	201.500
I (östl. Theodor-Storm-Straße)	74	6.120	0	-5%	228	1.395.360	697.680	474.000	337.920
J (Einzelgebäude östl. Schillerstraße)	12	960	-10%	-10%	192	184.320	92.160	72.000	35.340
K (Schillerstraße)	72	5.680	-30%	-10%	144	817.920	408.960	450.000	457.020
L (Kantstraße, Umlandstraße)	72	6.000	-10%	-5%	204	1.224.000	612.000	414.000	229.180
M (westl. Kantstraße)	36	3.240	+20%	-5%	276	894.240	447.120	225.000	129.900
N (Oerbker Berg)	40	4.480	0	-5%	228	1.021.440	510.720	217.500	189.820
STREULAGEN									
O (An der Heidmarkhalle)	8	620	+20%	0	288	178.560	89.280	46.500	32.720
P (Bärenkamp)	30	2.880	+20%	0	288	829.440	414.720	193.500	134.840
	Kaufpreis Grundstück a 5 Euro/m ²	Sondergebäude			Kaufpreis inkl Grundstück (ohne Wertspanne)				
Ehem. Supermarkt am Wiethop	30.150	1.700			100	200.150	200.150	153.000	120.600
Community Center Wiethop	3.900	250			100	28.900	28.900	18.750	15.600
Community Center Weinberg	16.500	270			100	43.500	43.500	20.250	66.000
GESAMT	940	83.560				18.835.974	9.554.262	5.845.740	4.112.480
							Mit 50% der Kaufpreise (gerundet):		19.500.000
							Mit 100% der Kaufpreise (gerundet):		28.800.000

4.3 UMBAUKONZEPT QUARTIER WIETHOP

Das Quartier bildet den westlichen Abschluss der Ortschaft. Geprägt wird der Bereich durch verdichtete Mehrfamilienhausbebauung in Zeilenbauweise und eine komplizierte, auf viele, einzelne Eigentümer aufgeteilte Eigentümerstruktur sowie durch Einfamilien-Doppelhäuser. Das vormalig durch einen Supermarkt genutzte Gebäude an der Heidmarkstraße sowie das ehemalige britische Community Center am Holunderweg stehen derzeit leer. Im Übergangsbereich zur anschließenden Einfamilienhausbebauung finden sich mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser, ehemals durch Streitkräfte genutzt, die jedoch bereits seit Jahren am Markt angeboten werden. Die durch die Düşorner Straße abgesetzte Bebauung an der Oberen Teichstraße bildet einen eigenen Bereich mit einem auf der einen Seite stabilen

Geschosswohnungsbau und zwei aktuell leerfallenden Zeilenbauten.

Das engere Untersuchungsgebiet umfasst ausschließlich die Areale mit erhöhtem Handlungsbedarf. Hierzu gehören die verdichtete Mehrfamilienhausbebauung an der Heidmarkstraße, der Hans-Stuhlmacher-Straße und dem Holunderweg, sowie der ehemalige Supermarkt und das Community-Center. Durch den Fortzug der Briten und teils jahrelange Leerstände drohen dort massive Probleme und Funktionsverluste, die als Missstände nach §136 BauGB Satz 2 Abs. 2 zu werten sind. Darüber hinaus besteht die große Gefahr, dass diese städtebaulichen Missstände auf benachbarte Quartiere abstrahlen und dort in der Folge ebenfalls zu erheblichen Wertverlusten und massiven Problemen führen.

Engerer Untersuchungs-
bereich, Abgrenzung zukünftiges
Umbaugebiet



Für den oben beschriebenen, engeren Untersuchungsbereich wird die Anwendung des besonderen Städtebaurechts empfohlen (vgl. auch Kapitel 5.1). Nur damit lassen sich die akuten und drohenden Probleme, insbesondere auch aufgrund der komplizierten Eigentumsverhältnisse, zielgerichtet angehen. Aussagen zu den beiden Wohnzeilen an der Oberen Teichstraße finden sich in Kapitel 4.5.

Umbaukonzept

Die im Bereich des zukünftigen Umbaugebietes liegenden Immobilien sind vollständig zurückzubauen. Dies wird in mehreren Schritten erfolgen müssen und mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Dabei besteht für die Gebäudegruppe westlich der Hans-Stuhlmacher-Straße aufgrund langer Leerstandsphasen und bestehender Brand- und Vandalismusschäden bereits heute dringender Handlungsbedarf. Der Bereich drängt sich als erste Rückbaustufe auf. Ob dies tatsächlich so möglich ist, ist heute nicht einzuschätzen. Auch für die übrigen Wohnbaubestände, teils in substanziell guten Erhaltungszuständen, ist der vollständige Rückbau erklärtes Entwicklungsziel. Dabei ist eine flächige Vermarktung nicht möglich und entspricht nicht den ökonomischen Rahmenbedingungen.

Mittel- bis langfristig sollen Teilbereiche des Quartiers Wiethop als Wohnbaureserve zur Verfügung stehen. Denkbar sind z. B. Wohneinheiten für den „gehobenen Eigenheimbau“ um ein attraktives Gegengewicht zu den verdichteten Bauformen im Umfeld zu bieten mit dem Ziel einer Durchmischung des Quartiers. Dies ist jedoch nur durch einen flächenhaften, vollständigen Rückbau der bestehenden Geschossbauten möglich. Falls es gelingt, einzelne Zeilen erfolg-

reich weiterzuentwickeln, z. B. als barrierefreies Altenwohnen, ist dies nur in den solitären Streulagen der Britensiedlungen im Stadtgebiet sinnvoll, wie z. B. an der Oberen Teichstraße. Derartige Überlegungen sollten von der Stadt in diesem Bereich aktiv unterstützt werden. Am Wiethop kann dies u. U. einer späteren Vermarktung als Einfamilienhausgebiet bzw. einer positiven, städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten, deutlich abnehmenden Bevölkerungszahlen sind dem Entwicklungsziel neues Einfamilienhausgebiet Grenzen gesetzt. Daher sind weite Bereiche der heutigen Britensiedlung langfristig einer extensiven Freiflächennutzung zuzuführen, z. B. als Ackerland oder als forstwirtschaftliche Fläche. Hierfür sind die entsprechenden baurechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen. Dabei sollte der Aspekt der Naherholung/attraktives Wohnumfeld einbezogen werden, so dass die bestehenden (und neuen) Wohngebiete aufgewertet werden können. Falls sich wider Erwarten ein höherer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen einstellen wird, kann das geplante Einfamilienhausgebiet selbstverständlich entsprechend erweitert werden. Dieser Erweiterung ist in jedem Fall der Vorzug gegenüber einer Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Außenbereichen zu geben.

Bad Fallingbostal wird in den nächsten Jahren mit dem Rückbau der britischen Wohnsiedlungen beschäftigt sein. Umso wichtiger ist es, den Wohnstandort Bad Fallingbostal aufzuwerten und damit positive Signale an Mieter und Wohnungseigentümer auszusenden. Dies kann z. B. durch zusätzliche Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung und der Anlage und Vernetzung von Wegen

durch Grün und Landschaft erfolgen. Beispielhaft sind solche Maßnahmen für den Bereich am Wiethop und Umgebung dargestellt.

Umbaukonzept mit „großem“
Einfamilienhausgebiet

Das Konzept setzt im Einzelnen auf:

- Entwicklung von vier bis sechs Einfamilienhausgruppen, Schaffung hochwertigen Wohnraums auf großzügig dimensionierten Bauplätzen mit ca. 1.000 m² Fläche.
- Einbettung der Quartiere in einen grünen Saum, Leitmotiv: „Wohnen im Grünen“, Gestaltung der Straßen mit Straßenbäumen.
- Definition gemeinsamer Gestaltprinzipien für die Freiflächen, z. B. als Wald, Baumhain mit für die Lüneburger Heide typischen Bäumen wie Kiefern oder Eichen.
- Mit Straßenbäumen, Baumgruppen, Grünstreifen und Baumhainen sollen Wohnquartiere, Ortsränder oder auch Feldwirtschaftswege aufgewertet werden.
- Mit einem Pflanzgebot für Bäume auf großen Grundstücken kann das Thema auch auf den privaten Raum übertragen werden.

Umbaukonzept mit kleinerem
Wohnanteil und Wohnumfeld-
verbesserungen



4.4 UMBAUKONZEPT QUARTIER AM WEINBERG/ OERBKER BERG

Das Quartier Am Weinberg unterscheidet sich von dem zuvor beschriebenen Bereich wesentlich. So ist die Lagegunst des Wohnstandorts aufgrund der angrenzenden Autobahn und der umgebenden Gewerbegebiete signifikant geringer. Einfamilienhäuser fehlen, das Quartier besteht ausschließlich aus Zeilenbauten. Das Gleiche gilt im Grundsatz für die viergeschossigen Punkthäuser am Oerbker Berg. Ähnlich wie am Wiethop ist die Eigentümerstruktur kompliziert und auf viele einzelne Eigentümer aufgeteilt.

Aufgrund langanhaltender Probleme mit Leerständen liegt das Quartier Am Weinberg seit 2001 im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung. Im Zuge der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen konnte ein Teil der Zeilenbauten zwischen der Kant- und der Schillerstraße bereits

rückgebaut werden. Trotz einiger Erfolge in Bezug auf das Wohnumfeld wurden bei weitem nicht alle Probleme beseitigt. Nur einige wenige Wohneinheiten konnten am freien Markt platziert werden. Besonders augenfällig sind bereits heute deutliche Verwahrlosungsanzeichen. Die zeigen sich insbesondere in der überwiegend leerstehenden Bebauung südlich der Schillerstraße, in Grenzlage zur Autobahn. Eine ähnliche Entwicklung deutet sich in den mittleren Bereichen um die Kant- und die Uhlandstraße an. Demgegenüber ist der Bebauung nördlich des Goetherings sowie westlich der Kantstraße aktuell ein substanzuell guter Zustand zu bescheinigen.

Durch den Fortzug der Briten werden kurzfristig bis zu 450 Wohneinheiten leer stehen, inklusive der 40 Wohneinheiten am Oerbker Berg. Damit bestehen und

Engerer Untersuchungs-
bereich, Abgrenzung Sanie-
rungsgebiet/Umbaugebiet



drohen im Quartier massive Probleme und Funktionsverluste, die als städtebauliche Missstände nach §136 BauGB Satz 2 Abs. 2 zu werten sind. Aufgrund der relativ isolierten Lage, der schwierigen städtebaulichen (Nachbarschaft Autobahn und Gewerbe) und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, scheint eine Belegung des Quartiers als Wohnviertel illusorisch. Auch die Inwertsetzung einzelner Zeilenbauten für Wohnen ist nicht zielführend.

Für den Untersuchungsbereich Quartier Weinberg wird daher die Fortsetzung des Instruments „städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ empfohlen. Ob dies durch eine Ergänzung/Änderung der bestehenden Sanierungssatzung zu bewerkstelligen ist, ist noch zu prüfen.

Auch für das Quartier Oerbker Berg ist das besondere Städtebaurecht anzuwenden. Darüber hinaus ist zu prüfen, wie mit dem Quartier, das nicht im Geltungsbereich des derzeitigen Sanierungsgebiets liegt, umzugehen ist (vgl. Kapitel 5.1).

Umbaukonzept

Die im Bereich der zukünftigen Umbaugebiete liegenden Immobilien sind vollständig zurückzubauen. Dies wird in mehreren Schritten erfolgen müssen und mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Für die deutlich verwahrlosten Gebäudezeilen entlang der Autobahn besteht bereits heute dringender Handlungsbedarf. Ob diese auch für eine erste Rückbaustufe in Frage kommen, ist heute allerdings nicht absehbar. Auch für die übrigen Wohnbaubestände, teils in substanzuell guten Erhaltungszuständen, ist der vollständige Rückbau erklärtes Entwicklungsziel.

Mittel- bis langfristig sollen in den beiden Quartieren gewerbliche Nutzungen

etabliert werden. Das Baurecht ist entsprechend anzupassen. Die Reserven an Gewerbegebieten in Bad Fallingbostal sind zurzeit begrenzt. Die Stadt bietet sich aufgrund der guten verkehrlichen Anschlüsse als Gewerbebestandort in hohem Maße an. Gespräche mit Experten und den Fachämtern vor Ort sowie der Wirtschaftsförderung bestätigen diese Einschätzung und unterstützen das Entwicklungsziel. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein möglichst flächenhafter, vollständiger Rückbau der bestehenden Geschossbauten.

Das Zielkonzept sieht für beide Quartiere die Etablierung eher hochwertiger, kleinerer bis mittelgroßer Betriebe vor, dadurch soll der Nachbarschaft zur Wohnbebauung ein gewisser Respekt gezollt werden. Bestehende Straßen (Goethering, Schillerstraße, Oerbker Berg...) können weitergenutzt werden, zusätzliche Erschließungskosten entfallen. Voraussetzung ist eine Anbindung an die Autobahn über den Straßenzug Queens Avenue/Vogteistraße. Die Durchfahrt zum Wohngebiet am Uhlenweg sollte geschlossen werden.

Zwei Grünzüge und mehrgeschossige Kopfbauten bilden ein städtebauliches Leitmotiv, das den beiden Gebieten Attraktivität und Individualität verleiht. Es entsteht eine Adresse. Hierzu soll auch eine konsequente Begrünung durch Straßenbäume beitragen. Die Ausgestaltung der Freiflächen und des Grüns sollte sich an den bereits genannten Gestaltungsprinzipien orientieren. Damit wird die Phase des Stadtumbaus im Rahmen des Rückzugs der Briten für kommende Generationen ablesbar und deutlich.

4.5 UMBAUKONZEPTE BÄRENKAMP, OBERE TEICHSTRASSE, ADOLPHSHEIDER STRASSE

Neben den genannten Quartieren wurden für die Versorgung der britischen Streitkräfte mit Wohnraum auch Einzelgebäude bzw. kleine Ensembles errichtet. Diese liegen am Bärenkamp, an der Oberen Teichstraße und ein einzelnes Gebäude an der Adolfsheider Straße. Lediglich der Bärenkamp bildet dabei ein kleines Quartier, das sich aufgrund des hohen Anteils an „britischen“ Einfamilienhäusern in die umgebende, aufgelockerte Wohnsiedlung einfügt. In keinem der drei Gebiete drohen massive Funktionsverluste oder schwerwiegende städtebauliche Missstände, da die jeweiligen Bestände an Zeilenbebauung nicht prägend sind.



Daher soll zunächst darauf verzichtet werden, ein Stadtumbaugebiet oder gar ein Sanierungsgebiet für diese drei Bereiche festzusetzen. Aufgrund fehlender Marktgängigkeit für Geschosswohnungsbau in Fallingbostal ist dennoch ein Rückbau der Zeilenbauten sinnvoll und möglich. Dieser steht jedoch weder an erster Stelle auf der Prioritätenliste noch würde der zu erwartende Leerstand einen Trading Down Prozess im Quartier nach sich ziehen. Der Rückbau soll demnach eher langfristig ins Auge gefasst werden. Alternativ eignen sich die Bestände auch für mögliche Umnutzungskonzepte in Richtung Alten- oder Generationenwohnen. Dies ist in der Folgezeit zu prüfen.



Vom Leerstand betroffene Gebäude am
Bärenkamp und der Oberen Teichstraße

5. ÜBERSICHT

Das abschließende Kapitel fasst die wesentlichen Erkenntnisse, Inhalte und Kosten des Konzepts zusammen. Darüber hinaus werden planungsrechtliche Empfehlungen gegeben, die dem weiteren Vorgehen zugrunde gelegt werden müssen.

5.1 PLANUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN

Empfehlungen zur Umsetzung/Implementierung der Ziele des ISEK nach dem Besonderen Städtebaurecht für die Bereiche „Am Wiethop“ und „Am Weinberg/Oerbker Berg“

Die entwickelten Um- und Nachnutzungsstrategien im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) implizieren sowohl vom Umfang als auch von der Aufgabenstellung her gesehen, einen erheblichen ordnungspolitischen (hoheitlichen) Steuerungsbedarf. Der vorgesehene großflächige Rückbau von Wohnungsbeständen hat große Auswirkungen auf die wohnungswirtschaftliche Gesamtsituation in Bad Fallingbostal. Hinzu kommt, dass die Bestände sich im Eigentum zweier Gesellschaften/Unternehmen und zahlreicher Privatpersonen als Eigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz befinden und darüber hinaus hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage größtenteils einen Quartiersbezug aufweisen. Diese Rahmenbedingungen verdeutlichen, dass der gezielte Rückbau der Wohnungsbestände nicht allein durch den Markt bzw. durch Marktkräfte erreicht werden kann und auch nicht werden sollte. Die Stadt Bad Fallingbostal muss Einfluss auf diesen wohnungswirtschaftlichen Anpassungsprozess ausüben bzw. wahren, auch in der Form direkter Zugriffsmöglichkeiten.

Es wird daher empfohlen, die weitere Entwicklung in Bezug auf die massiven Wohnraumleerstände als Kommune selbst aktiv zu steuern, auch um sich möglichst in den Grunderwerb der Immobilien einbringen zu können und so die eigenen stadtentwicklungspolitischen Ziele und die Handlungsfähigkeit sicherzustellen.

Die Erfahrungen zeigen, dass bei diesen Ausgangsrahmenbedingungen die alleinige Anwendung des Allgemeinen Städtebaurechts für die Lösung der Problemlagen und Erreichung der gesetzten Ziele (nach ISEK) nicht ausreichend ist. Es sollte daher im Weiteren für die Umsetzung des ISEK (hier: Maßnahmen in/zu den Wohnungsbeständen) die konkrete Anwendung bestehender Rechtsinstrumente des Besonderen Städtebaurechts des Zweiten Teiles des Baugesetzbuches (§§ 136-191) näher geprüft werden. Ein positiver Aspekt der Anwendung von Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts ist auch die mögliche grundsätzliche Förderfähigkeit dieser Maßnahmen und damit verbunden die Entlastung des kommunalen Haushaltes.

Es wird für die weitere Vorgehensweise empfohlen, näher zu prüfen, welches Verfahren bzw. Instrument nach dem Besonderen Städtebaurecht sich für die gegebene Situation besonders eignet. Grundsätzlich kämen hier zunächst die

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß §§ 136-164 BauGB, der Stadtbau gemäß § 171 a bis d und/oder u. U. auch die städtebaulichen Gebote (hier: Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB oder das Rückbau- und Entsiegelungsgebot gemäß § 179 BauGB) in Frage. Andere Rechtsinstrumente nach dem Besonderen Städtebaurecht (z. B. die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff. BauGB oder andere Gebote) dürften im vorliegenden Fall nicht zielführend sein, weil entweder die (rechtlichen) Anwendungsvoraussetzungen nicht gegeben sind oder aber die angestrebte Zielerreichung damit nicht möglich ist.

Aus heutiger Sicht erscheint - vorbehaltlich einer vertiefenden Betrachtung - insbesondere das Instrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach den §§ 136 ff. BauGB zielführend, um der Problemlage gerecht zu werden.

Dafür spricht, dass einmal in Fallingbostal bereits für das Gebiet „Am Weinberg“ eine Sanierungssatzung im „vollen“ Verfahren (mit den besonderen rechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB) seit 2000 besteht, auf der vom Grundsatz aufgebaut werden kann. Zudem ist die Eigentümerstruktur sehr heterogen und die Anzahl an Eigentümern ist verhältnismäßig groß. Die Erfahrungen zeigen, dass das Stadtbaurecht, das im Kern allein auf vertragliche Kooperation angelegt ist, besonders dann an seine Grenzen stößt, wenn eine große Anzahl an Eigentümern mit heterogener Struktur gegeben ist.

Empfehlung:

Der nächste Schritt sollte die Erstellung eines „Leitfadens“ zur Anwendung von geeigneten Instrumenten nach dem Besonderen Städtebaurecht sein, der im Sinne eines „Pflichtenheftes“ der

Gemeinde aufzeigt, was - auch verfahrensrechtlich -, wie und warum zu Umsetzung der Ziele nunmehr gemacht bzw. eingeleitet werden sollte. Die weiteren Schritte würden sich danach richten: Z. B. wann, welcher Beschluss mit welchem Inhalt - und darauf aufbauenden Arbeiten - erfolgen sollte. Dabei ist u. a. zu prüfen:

- ob ggf. das alte bestehende Sanierungsrecht für das Gebiet „Am Weinberg“ genutzt werden kann (oder aber nicht),
- was dafür verfahrensrechtlich noch genau zu tun wäre (z. B. neue Sanierungsziele festlegen),
- ob ggf. eine (neue) Vorbereitenden Untersuchung (VU) gemäß § 141 BauGB nötig ist,
- ob man ggf. auf eine VU im Sinne von § 141 Abs. 2 BauGB verzichtet könnte
- ob ggf. (nur) noch einige Arbeitsschritte der VU nachgeholt werden müssten,
- wie mit dem nordöstlichen Teilbereich des Gebietes „Am Weinberg“, der derzeit nicht im Sanierungsgebiet liegt, umzugehen ist,
- ob ggf. für das Gebiet „Am Wiethop“ eine VU nötig ist oder, ob ggf. darauf im Sinne des § 141 Abs. 2 BauGB verzichtet werden könnte; zu prüfen und aufzuzeigen wäre, ob das ISEK selbst diesbezüglich Vorleistungen bietet,
- ob für beide Gebiete, welche Art von Beschluss, auf welcher Grundlage herbeigeführt werden müsste,
- ob zwei Satzungen nötig bzw. sinnvoll wären oder nur eine, bestehend aus zwei räumlichen Teilbereichen,

- ob das „volle“ Sanierungsverfahren (mit den Sondervorschriften der §§ 152-155 BauGB) oder das „einfache“ Sanierungsverfahren im Sinne von § 142 Abs. 4 BauGB geboten ist (ggf. auch als „einfaches“ Verfahren, aber mit allen oder nur bestimmten Genehmigungsvorbehalten gemäß § 142 Abs. 4 2. Halbsatz BauGB).

Nach dem derzeitigen Stand erscheinen die anderen Gebiete mit Umstrukturierungsbedarf (nach ISEK) zu klein (kein oder nur ein sehr geringer Quartiersbezug), als dass sie sich für eine Satzung nach dem Besonderen Städtebaurecht eignen (SAN oder Stadtumbau gemäß § 171d BauGB).

5.2 ÜBERSICHT GESAMTKONZEPT

Der Umbau der britischen Siedlungen wird die Stadt Bad Fallingbostal in den nächsten Jahren intensiv beschäftigen. Zur Bewältigung dieser Aufgabe sind zum einen Fördermittel in erheblichem Maße erforderlich. Hierfür bildet diese Untersuchung eine entscheidende Grundlage. Zum anderen sind diese Aufgabe nicht durch die Stadt Bad Fallingbostal allein zu bewerkstelligen. Geeignete Partner, wie z. B. der Landkreis Heidekreis oder das Land Niedersachsen sind zu finden, auch ist eine Kooperation mit der Stadt Bergen, die einer fast identischen Aufgabe gegenübersteht, auszuloten. Darüber hinaus ist mit den zukünftigen Partnern eine Entwicklungsgesellschaft zu gründen, die das operative Geschäft erledigt und die anstehenden Aufgaben zusammen mit der Stadt Bad Fallingbostal angeht.

In der aktuellen Situation ist es von besonderer Bedeutung, der Aufgabe des Rückbaus positive Entwicklungsbilder und -ziele gegenüber zu stellen. Diese positiven Bilder sind in den Konzepten neues Wohngebiet Wiethop und Gewerbepark Weinberg/Oerbker Berg im vorliegenden ISEK enthalten. Auch

im Handlungskonzept Innenstadt, als Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts bereits im Jahr 2013 fertiggestellt, sind entsprechende Aussagen zur Stärkung des Zentrums Bad Fallingbostals enthalten. Die Umsetzung wichtiger Maßnahmen, wie der Umbau der Einkaufsstraßen, ist im Rahmen des mittlerweile eingerichteten Sanierungsgebietes Innenstadt für die nächsten Jahre vorgesehen.

Ein großes Potenzial für Bad Fallingbostal besteht darüber hinaus insbesondere auch in der Weiterentwicklung des Bereichs Tourismus, Grün und Erholung. Es ist erforderlich, hier nach geeigneten Mitteln, Konzepten und Maßnahmen zu suchen, die das Thema voranbringen. Daher sollen neben den für den Rückbau und die Entwicklung der britischen Siedlungen erforderlichen Mitteln auch Fördermittel für die Konzeptionierung und teils für die Umsetzung entsprechender Maßnahmen beantragt werden. Ansätze hierfür finden sich auch im Handlungskonzept für die Innenstadt, dort z. B. für die Entwicklung eines Grünzugs Böhmeaue/Kurpark.

Im vorliegenden ISEK sollen daher neben den für den Rückbau der Britensiedlungen erforderlichen Mitteln auch Kostenansätze zur Konzeptionierung rahmengebender Fachplanungen für die Bereiche Grün und Erholung eingestellt werden. So sollte z. B. geprüft werden, ob dem Rückzug des Militärs aus der Region, möglicherweise mit einer regionalen Plattform zur Profilierung von Natur, Erholung, Grün oder auch Land- und Forstwirtschaft begegnet werden kann. Entsprechende Handlungsstrategien und mögliche Fördertöpfe sind zu eruieren.

Darüber hinaus scheint es sinnvoll, zukünftig auch Mittel für Management und Koordination bereit zu stellen. Zwar ist eine Entwicklungsgesellschaft zur Bewältigung des Umbaus der Britensiedlungen unumgänglich, dennoch soll die Stadt Bad Fallingbostal in die Lage versetzt werden, auch die anderen Entwicklungsansätze wie die Aufwertung der Innenstadt, Auflegen von Förderprogrammen oder die Profilierung der Themen Grün, Erholung und Tourismus aktiv zu gestalten. Hierfür ist ggf. ein eigenes Management, das unabhängig von einer noch zu gründenden

Entwicklungsgesellschaft agiert, ins Leben zu rufen.

Vor dem Hintergrund der anstehenden Aufgaben stellt die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft, die sich dem Stadtumbau der Britensiedlungen annimmt und die Stadt Bad Fallingbostal unterstützt, sicherlich den wichtigsten, nächsten Schritt dar. Darüber hinaus ist die Klärung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die geplanten Sanierungsgebiete Wiethop, Weinberg und Oerbker Berg eine weitere, grundlegende Aufgabe.

Da zurzeit noch Unklarheit darüber herrscht, wie der Erwerb und der Rückbau von Wohnraum grundsätzlich gefördert wird, ist diese Frage seitens des Landes Niedersachsen vordringlich zu klären. Klar ist, dass ein großflächiger Rückbau von Wohneinheiten in Bad Fallingbostal (und auch in Bergen) unabdingbar ist, sollen ein gravierender Niedergang des Wohnungsmarktes und massive, städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert werden.

Rechts: Übersicht Rahmenplan
Unten: Kostenübersicht
(in Mio. Euro, gerundet)

Ankauf Immobilien	9,5 - 18,8
Rückbau Immobilien	5,8
Flächenaufbereitung	4,1
begleitende Fachplanungen (Grün/Freiraum/Tourismus)	0,15
Umsetzungsmanagement	0,15
SUMME	19,7 - 29



BÖHMEAUE

WÖHNEN

WÖHNEN

LANDSCHAFTSKORRIDOR

WÖHNEN

ZENTRUM

Britisches Quartier
Am Wiethop

Britisches Quartier
Am Weinberg

ENTWICKLUNG
GEWERBE

SCHLUSSWORT

Mit dem vorliegenden Integrierten Stadtentwicklungskonzept werden die wesentlichen Eckpunkte für den Umgang mit den ehemaligen Siedlungen des britischen Militärs benannt. Es wird deutlich, dass der Abzug mit erheblichen Folgen für die Stadt verbunden ist, die ökonomisch, sozial und städtebaulich spürbar werden. Dabei legt die Studie einen deutlichen Schwerpunkt auf den Wohnungsmarkt, an dem die Veränderungen ganz unmittelbar deutlich werden.

Wegen der schwachen Nachfrage nach Wohnraum in Stadt und Region, wird empfohlen, große Bestände der frei werdenden Wohnungen und Gebäude abzureißen. Dies betrifft im Wesentlichen die für das Ortsbild untypischen Zeilenbauten. Die entstehenden Freiflächen sollen nur teilweise für Verbesserungen im Wohnumfeld und landschaftliche Aufwertungen genutzt werden. Für weite Bereiche können langfristig sinnvolle, positive Entwicklungsziele genannt werden.

- Für die Gebiete Am Weinberg und Oerbker Berg wird aufgrund der verkehrlichen Anbindung, der Lage und bestehender Nachfrage die Entwicklung gewerblicher Nutzungen als Ziel formuliert.
- Am Wiethop soll nach erfolgtem Rückbau in Teilbereichen mittel- bis langfristig wieder gewohnt werden, dann aber in Einfamilienhäusern, was dem ortstypischen Angebot entspricht.

Zusammen mit den weiteren Konzepten der Integrierten Stadtentwicklungsplanung in Bad Fallingbostal, insbesondere dem Handlungskonzept Innenstadt, werden Bilder und Leitvorstellungen einer Stadt im Grünen, mit einem starken Zentrum und einem gesunden wirtschaftlichen Profil skizziert. Diese Leitbilder stellen dem

Rückbau der militärischen Nutzungen und deren dominierender Rolle positive Entwicklungsmodelle gegenüber und formulieren zukunftsfähige Zielpositionen. Dabei spielt auch der Tourismus eine Rolle, neue Kooperationsformen in der Region werden angedacht und sind auszuloten. Die Entwicklung eines regionalen Landschaftsparks könnte im Zusammenspiel mit Bergen, dem Heide Park Resort und dem Designer Outlet in Soltau eine spannungsreiche regionale Destination schaffen, die große Ausstrahlungskraft für unterschiedliche Zielgruppen hat. Im Kern geht es darum die aktuelle Krise auch als Chance für eine positive Zukunft zu erkennen. Hierfür werden geeignete Konzepte und Maßnahmen genannt.

Der Rückbau der britischen Siedlungen ist über die Ausweisung von Sanierungsgebieten vorzubereiten. Für die Umsetzung ist eine Entwicklungsgesellschaft zu gründen, geeignete Partner sind zu finden. Die anstehenden Aufgaben sind von der Stadt Bad Fallingbostal weder alleine zu bearbeiten noch zu finanzieren. Daher ist die Stadt auf die fachliche, ideelle und finanzielle Unterstützung von Kreis, Land und Bund angewiesen.

