

STADT BAD FALLINGBOSTEL

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
„Bad Fallingbostel Innenstadt“



Niedersächsisches Ministerium
für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

IMPRESSUM

PROJEKT Städtebaulicher Rahmenplan „Bad Fallingbostal Innenstadt“

PROJEKTNUMMER 16193

AUFTRAGGEBER Stadt Bad Fallingbostal

AUFTRAGNEHMER



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

PROJEKTLEITUNG Dipl.-Ing. Dirk Puche

MITARBEIT Dipl.-Ing. Kai Alexander Schmiedel
M.Sc. Nora Buhl
Elke Wirthwein

Northeim, den 27.09.2018

1 VORWORT DER BÜRGERMEISTERIN

1

2 PLANUNGSGEHESE

2

2.1 IM PLANUNGSPROZESS

2

2.2 VOR DEM PLANUNGSPROZESS

4

2.3 BEACHTENSWERTES AUS DEM PROJEKTAUFTAKT

4

2.4 ORTSBEGEHUNG

8

3 GEBÄUDEUMBAU- UND ORTSBILDPFLEGEKONZEPT

14

3.1 STADTENTWICKLUNG (RÜCKBLICK)

14

3.2 ORTSBILDANALYSE

18

3.3 ANFORDERUNGEN AN PRÄGENDE BAUTEILE

27

4 QUARTIERS- UND NUTZUNGSKONZEPT

38

4.1 NUTZUNGSSTRUKTUR DER INNENSTADT

40

4.2 ENTWICKLUNGSOPTIONEN UND SCHLÜSSELPROJEKTE

42

5 FREIRAUM- UND VERKEHRSKONZEPT

53

5.1 ERGEBNISSE WORKSHOP

56

5.2 TESTENTWÜRFE

57

6 KLIMASCHUTZ- UND MANAGEMENTKONZEPT

74

6.1 KLIMASCHUTZKONZEPT

74

6.2 MANAGEMENTKONZEPT

77

ABBILDUNGEN

Abb. 1	Wegpunkte Ortsbegehung	8
Abb. 2	Ortsplan Bad Fallingbostal 1935	14
Abb. 3	Vogteistraße ca. 1939	15
Abb. 4	Kirche 1959	15
Abb. 5	Luftbildansicht Kirchplatz 1936	15
Abb. 6	Scharnhorststraße ca. 1935	16
Abb. 7	Aspekte der Ortsbildpflege	16
Abb. 8	Einzelhandelsstruktur	40
Abb. 9	Gastronomiestruktur	40
Abb. 10	Dienstleistungsstruktur	40
Abb. 11	Standortstrukturmodell Bad Fallingbostal	41
Abb. 12	Entwicklungsoptionen Nutzung und Quartier	42
Abb. 13	Kernzone und zentraler Versorgungsbereich	43
Abb. 14	Beispiel Gemeinschaftsstellplatzanlage	45
Abb. 15	Beispiel Hinterhofgestaltung	45
Abb. 16	Bestandssituation Kirchplatz 1 und 3	46
Abb. 17	Bestandssituation Bürgerhof	46
Abb. 18	Konzeptionelle Ideen Wohnbebauung Quintusstraße / Freudenthalstraße	50
Abb. 19	Konzeptionelle Ideen Hindenburgstraße 7	51
Abb. 20	Bestandsgebäude Hindenburgstraße 7	51
Abb. 21	städtische Freiraumbezüge und Verkehrsflächen mit Entréefunktion	53
Abb. 22	Orte besonderen Interesses	53
Abb. 23	Übersicht Handlungsbereiche Freiraum + Verkehr	56
Abb. 24	Testentwurf Bereich 1: Ausschnitt Stadtempfang	57
Abb. 25	Auszug RASt 06 - Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006	58
Abb. 26	Testentwurf Straßenquerschnitte Bahnhofsstraße / Hindenburgstraße / Heinrichstraße	58
Abb. 27	Testentwurf Bereich 1: Ausschnitt Bahnhofstraße	59
Abb. 28	Beispiel Straßenquerschnitt / -gestaltung	59
Abb. 29	Testentwurf Bereich 1: Ausschnitt Hindenburgstraße / Stadeingang	60
Abb. 30	Testentwurf Bereich 2: Ausschnitt Fußgänger- und Radverkehrsmagistrale	62
Abb. 31	Beispiel Freiraumgestaltung	63
Abb. 32	Testentwurf Bereich 2: Ausschnitt Stadtplatz	63
Abb. 33	Testentwurf Bereich 3: Ausschnitt Parkeingang	65
Abb. 34	Beispiel Freilichtbühne	66
Abb. 35	Testentwurf Bereich 3: Ausschnitt Böhmeauenpark	67
Abb. 36	Beispiel Gestaltung naturnaher Stadtstrand	68
Abb. 37	Ausschnitte Projektplakat Lieth-Schule	71
Abb. 38	Übersicht Großverbraucher und Nachverdichtung	74
Abb. 39	Energieräumliche Cluster und Nutzergemeinschaften	75
Abb. 40	„Das Quartier leuchtet“ Marketing Friedrich-Ebert-Straße Kassel	78
Abb. 41	Leerstandsinitiative in der Stadt Einbeck	80
Abb. 42	Beispiel Leitsysteme	81

1 VORWORT DER BÜRGERMEISTERIN

Mit dem Fortzug der britischen Armeeingehörigen und ihren Familien im Jahr 2015 hat die Stadt Bad Fallingbostel rd. 3.000 Bürgerinnen und Bürger verloren. Die Briten waren viele Jahre fester Bestandteil unserer Gesellschaft und unseres Stadtlebens. Nur wenige Soldaten und Zivilbeschäftigte sind in der Stadt verblieben.

Aus verschiedenen Gründen ist der Wegzug der britischen Soldaten mit ihren Familien zu bedauern. Freundschaften sind in den zurück liegenden Jahren gewachsen und geschäftliche Verbindungen hatten sich ergeben. Viele Kontakte sind durch den Wegzug abgebrochen. Die Innenstadt leidet nach wie vor unter dem Kaufkraftverlust. Geschäfte mussten schließen und Verträge von ortsansässigen Handwerksbetrieben, die im Kasernenbereich tätig waren, wurden gekündigt.

Es bestand also Handlungsbedarf, dem sich die Bad Fallingbosteler gestellt haben. Durch die eingeleitete Attraktivierung der Innenstadt soll die Aufenthaltsqualität besser werden, unsere Bürger und Gäste sollen zum Verweilen eingeladen werden und schlussendlich soll auch wieder etwas mehr Kaufkraft in der Innenstadt gebunden werden.

Der Bund und das Land Niedersachsen unterstützen die Stadt über die Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ mit Mitteln aus der Städtebau-Förderung. Voraussetzung hierfür ist die Festsetzung der Innenstadt als städtebauliches Sanierungsgebiet nach dem Baugesetzbuch.

Die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt (L 163) und der Vogteistraße waren die ersten Maßnahmen, die umgesetzt wurden. Aufbauend auf dem städtebaulichen Handlungskonzept als Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahre 2013, konkretisiert und ergänzt der hier vorliegen-

de städtebauliche Rahmenplan die weiteren Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt.

Der Rahmenplan ist die Richtschnur für die erfolgreiche Weiterentwicklung der Innenstadt.

Großer Dank gebührt an dieser Stelle dem aus Bürgerinnen und Bürgern unserer Stadt zusammengesetzten Sanierungsbeirat und engagierten Schülerinnen und Schülern der Lieth-Oberschule. Mit großem Engagement waren sie an der Entwicklung des städtebaulichen Rahmenplans beteiligt.

Karin Thorey
Bürgermeisterin



2 PLANUNGSGENESE

2.1 IM PLANUNGSPROZESS

Aufgabenstellung

Die Stadt Bad Fallingbostal hat im Bereich des Stadtquartiers „Innenstadt“ Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit durchführen lassen. Nachdem sich der Sanierungsverdacht erhärtet hatte, wurde das Sanierungsgebiet „Bad Fallingbostal Innenstadt“ förmlich festgesetzt. Eine Aufnahme in die Städtebauförderung, Programmkomponente Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, ist erfolgt.

Da die bisher vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen zwar die städtebaulichen Missstände treffend beschreiben, aber noch keine ausreichende Sanierungskonzeption erkennen lassen, soll nun ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt werden. In diesem sollen Zielvorgaben, Rahmenbedingungen und Nutzungsansprüche durchleuchtet werden. Der Rahmenplan soll die Potenziale und Defizite aufzeigen, gleichsam die Machbarkeit prüfen und die politische und öffentliche Konsensfindung vorbereiten. Er soll Empfehlungen für die Aktivierung und den Umbau des Stadtquartiers liefern.

Erwartet wird ein rahmengebendes Konzept, das als Leitbild entsprechende Entwicklungsperspektiven aufzeigt. Schwerpunkte werden bei der aktiven Einbindung der Öffentlichkeit, bei der Stärkung der Versorgungsfunktion, bei der Identifizierung ortsbildprägender Gebäude, bei der Erarbeitung einer Gestaltungsrichtlinie und bei der Aufwertung des öffentlichen Raumes gesehen, wobei zum Teil auf bestehende Konzepte und Fachplanungen aufgebaut werden kann.

Methodisch-inhaltliche Umsetzung

Grundlage für den Rahmenplan ist die Leistungsbeschreibung der Stadt Bad Fallingbostal gemäß Ausschreibungsunterlagen. Der Rahmenplan deckt durch das folgende Anforderungsprofil und seine Gliederung die Inhalte dieser Leistungsbeschreibung vollständig ab.

1. Aktualisierung der Nutzungs-Bestandpläne und Konkretisierung der Ziele, weitere Vorbereitung zur Umsetzung von Maßnahmen
2. Planerische konzeptionelle Vorbereitung von Maßnahmen
 - » Aktivierung der Bürgerschafts-, Ortskern-, Struktur- und Steuerungspotenziale
 - » Strategien zur Attraktivitätssteigerung, Nachfragelenkung, Ortsmittefunktion, Standort- und Wirtschaftsbelebung
 - » Darstellung von Schlüssel-, Impuls- und Pilotprojekten
 - » Aufwertung der öffentlichen Plätze, Räume, Wohn- und Geschäftsumfelder, barrierefreie Gestaltung
 - » Erhaltung bzw. Wiederherstellung, Gestaltung und Pflege des historischen Ortsbildes, Vorschläge zur Ortsbildpflege
 - » Darlegung von Aufwertungspotenzialen zur Steigerung der Anziehungskraft, Angebots-, Versorgungs- und Nutzungsvielfalt sowie auch zur Erhaltung, Stärkung oder Neuansiedlung von Anziehungspunkten, Frequenzbringern und Magnetfunktionen
 - » Verbesserung der Standortbedingungen für Wohnen und verträgliches Gewerbe, Einzelhandel, soziale und kulturelle Einrichtungen
 - » Prüfung städtebaulich behutsamer (Neu-)Ordnungen unter Berücksichtigung städtebaulich-baukultureller/denkmalpflegerischer Anforderungen
 - » Intensive Einbindung und Vernetzung der Bürgerschaft, lokalen Akteure und Behörden im Zusammenspiel mit Politik und Verwaltung
 - » Management und Marketing zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen



Steuerung und Beteiligung

Eines der wichtigsten Momente einer erfolgreichen Stadtsanierung ist die Einbindung der lokalen Akteure als Multiplikatoren und Träger der Umsetzung. Zu diesem Zweck wird ein Sanierungsbeirat gebildet, der mit seinem Insiderwissen alle Themen des städtebaulichen Rahmenplanes anreichern soll. Gleichzeitig gilt der Sanierungsbeirat als Kontrollorgan, um authentische Ergebnisse erzielen zu können und als Sprachrohr, um die Informationen und die Motivation in die Bevölkerung zu tragen.

Folgende Termine hat der Sanierungsbeirat absolviert:

Sitzung 1: Ortsbegehung

Begehung mit Sanierungsbeirat, Verwaltung, Sanierungsträger NLG, Planer zu Maßnahmenpunkten der Ortskernsanierung – anschließend Erörterung: Aufgaben des Sanierungsbeirates, Ablauf, Inhalte und Terminkette der Sitzungen.

Sitzung 2: Gebäudeumbau- und Ortsbildpflegekonzept

Themen/Inhalte der Sitzung: Auswertung vorhandener Unterlagen zur Ortsgeschichte, Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes. Hinweise zu Möglichkeiten der Förderung und der Anpassung, z.B. zum altersgerechten Umbau des Gebäudebestandes.

Darstellung des ortsbildprägenden Gebäudebestandes anhand von Bilderbögen, Erläuterung / Definition des Begriffs ortsbildprägend. Darlegung der Gebäude im Sanierungsgebiet hinsichtlich ihrer ortsbildprägenden Bedeutung.

Hinweise zu Maßnahmen zur Verbesserung der Ensemblequalitäten. Hinweise zur Ortsbildpflege und zu Rekonstruktionsmaßnahmen. Möglichkeiten der Gestaltung zeitgemäßer, sich jedoch einfügender neuer Architektur und Archi-

tekturalelemente, Kontinuität in der Ortsbildentwicklung.

Sitzung 3: Quartiers- und Nutzungskonzept

Themen/Inhalte der Sitzung: Quartiers-Leitbilder, Darstellungen der überbaubaren Flächen bzw. zu bewahrender wichtiger Freiflächen und Grünzüge, Gefüge-„Umbau“-Vorschläge, Verbesserung der Standortbedingungen für Wohnen und Gewerbe, behutsame Entkernung („Licht und Luft“) zur Freiflächengewinnung und/oder Nachverdichtung („Quartiers-Umbau“).

Maßnahmen zur Verbesserung der Ortsmittefunktion, Engagement privater Immobilienbesitzer und Gewerbetreibender für Belange der Ortsentwicklung, Belange des örtlichen Einzelhandels, der ansässigen Betriebe und Gewerbetreibenden, Stärkung der Versorgungsfunktion, Erhaltung der Nutzungsvielfalt.

Sicherung und Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Mögliche Projekte und Initiativen, die die Kinder- bzw. Familienfreundlichkeit erhöhen, Mehrgenerationenprojekte, Vereinsaktivitäten, Bürgergemeinschafts-Projekte.

Strategien zur Aktivierung und Ausnutzung geeigneter innerörtlicher Potenziale, Umnutzungen, Revitalisierung von Brachflächen. Umnutzungsmöglichkeiten zu innovativen Wohn- und Nutzungsformen, gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten, Mehrgenerationen-Wohnen.

Zu prüfender Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile.

Sitzungen 4 und 5: Freiraum- und Verkehrskonzept

Themen/Inhalte der Sitzungen (Werkstattform): Verbesserung öffentlicher Räume, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen.

Konkretisierung der vorgesehenen Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Räume, Ideensammlung, Maßnahmenskizzen, ggf. alternative Gestaltungsmöglichkeiten. Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raumes für Einzelhandel, Gewerbe, für sämtliche oder bestimmte Nutzergruppen (Kinder, Jugendliche, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderungen), eventuell vorhandene Nutzungsbarrieren und Nutzungskonkurrenzen mindern und beseitigen. Ausweitung der Wegebeziehungen, bessere Vernetzungen. Verbesserung der stadtökologischen Situation.

Sitzung 6: Klimaschutz- und Managementkonzept

Themen/Inhalte der Sitzung: Prioritäten, Maßnahmenreihenfolge.

Darlegung der Klimaschutzziele im Zusammenhang mit Städtebauförderungs- und energetischen Quartierssanierungs-Programmen. Ansätze energetischer innovativer Versorgungskonzepte und Umsetzungen mit grundstücksübergreifenden Initiativen. Vereinbarung Klimaschutzziele und Ortsbildgestaltung.

Ortsmarketing, Ortsmanagement, Ortslogo, Motto, Profilierung. Möglichkeiten eines Managements zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale. Erörterung der Prioritäten, Vorschläge zur Maßnahmenreihenfolge für die städtischen Entscheidungsgremien.

Besonderer Dank gilt den Mitgliedern des Sanierungsbeirates.



2.2 VOR DEM PLANUNGSPROZESS

Für die Aufbereitung und Bearbeitung des Rahmenplanes wurde unter anderem auf folgende Grundlagen zurückgegriffen:

- » Integriertes Klimaschutzkonzept | KoRis 2012
- » Leitbild der Stadt Bad Fallingbostel | KoRis 2013
- » Einzelhandelskonzept | Junker + Kruse 2013
- » Handlungskonzept Innenstadt | Junker + Kruse 2013
- » Wohnungswirtschaftliche Studie Innenstadt | Junker + Kruse 2014
- » Vorbereitende Untersuchungen | DSK 2014
- » Integriertes Stadtentwicklungskonzept | Junker + Kruse 2015

2.3 BEACHTENSWERTES AUS DEM PROJEKTAUFTAKT

Auf einer Auftaktveranstaltung / Bürgerinformationsveranstaltung sind Vorgehen und Inhalte des Rahmenplanes erörtert und im Werkstattformat Stärken und Schwächen sowie erste Ideen von der interessierten Öffentlichkeit abgefragt worden. Folgende Ergebnisse wurden erzielt und stellen eine erste Zusammenschau von Handlungsbedarfen und möglichen Wunschhorizonten dar:





ARCHITEKTUR + ORTSBILD

SCHWÄCHEN

- » Zentrale Einkaufssituation
- » Wohnen attraktiv gestalten
- » Barrierefreiheit verbessern
- » Teilweise zu enge Bebauung, schwierig für Parkplätze usw.
- » Fassade / Anblick Stadthotel
- » Teilweise die Architektur
- » Bahnhofsansicht
- » Mangelnde Radwege
- » Großflächige Werbeanlagen
- » Fassaden der Altgebäude

STÄRKEN

- » Teich in Kurpark?
- » Kurpark sieht aus wie ein Golfplatz
- » Kurpark, viel Grün in der Stadt
- » Kurmittelhaus + Grünanlage

IDEEN

- » Klares Konzept für Leiditzbau
- » Ärztehaus (Leiditzgebäude?)
- » Belichtung und Beleuchtung
- » Fassadensanierung der Gebäude
- » Teilabriss für neue sinnvolle Bebauung

NUTZUNGEN

SCHWÄCHEN

- » Ausschilderungen
- » Kurpark verbesserungsfähig
- » Warum wurde der Megalithpark nicht ins Sanierungsgebiet aufgenommen?
- » Nutzung des Bahnhofsgelände
- » Angebot für junge Menschen nicht vorhanden

STÄRKEN

- » Böhmeau weiterentwickeln, neue Wege, Paddeln und Sport
- » Kurpark mit Böhme (Fischtreppe)

IDEEN

- » Klare Verkehrsführung und Parkplatz zum Erreichen der Ziele
- » Ansiedlung eines Vollsortimenters im Innenstadtbereich

FREIRAUM+ VERKEHR

SCHWÄCHEN

- » Straßenbeleuchtung
- » Sebastian-Kneipp-Platz nicht antasten
- » Vogteistraße ist in Ordnung
- » Quintusstraße müsste dringend erneuert werden
- » Stadtzentrum hat durchschnittlichen zentralen Platz
- » Die Hindenburgstraße ist nicht die Parkfläche für den Landkreis! Jeden Morgen vollgeparkt!
- » Umleitung von Schwerlastverkehr aus der Innenstadt
- » Bürgerhof nie mehr Wohn-Imitation

STÄRKEN

IDEEN

- » Autofreie Innenstadt
- » Verkehrsberuhigung der Hindenburgstraße
- » Parkplatznot in der Innenstadt (z.B. Veranstaltung im Kurhaus) könnte gemildert werden, wenn die Freiflächen des alten Postgebäudes für den öffentlichen Parkraum genutzt werden könnten.
- » Öffnen der Vogteistraße zum Bürgerhof
- » Öffnen der Vogteistraße zum Kurpark im Bereich ehemals Schlecker

QUARTIERE

SCHWÄCHEN

- » Das Bahnhofsgebäude ist so klein und hässlich, dass die Sanierung der Bahnhofstraße als Allee-Straße mit Bäumen dieses Gebäude noch schlimmer erscheinen lässt.

STÄRKEN

- » Genügend Parkplätze

IDEEN

- » Park und Gärten, Kunst, Spielplatz im Bürgerpark
- » Ärztehaus im Zentrum schaffen
- » Programm in Verbindung mit den Stadtwerken Böhmetal zur Versorgungssituation: Gas, Strom, Wasser: Anschlüsse neu!
- » Seniorenresidenz im Zentrum schaffen



MANAGEMENT

SCHWÄCHEN

STÄRKEN

IDEEN

- » Nicht durch Sanierungsmaßnahmen zerstören. Weder Gewerbe, Besuchergewohnheiten noch Gebäudeansichten
- » Ansprechpartner allen zugänglich machen

KLIMASCHUTZ

SCHWÄCHEN

STÄRKEN

IDEEN

- » Grünflächen
 - » weitgehende Erhaltung der Grünflächen
 - » Die Parks, Kurpark, Böhmeaue, die paar alten Häuser die noch stehen
- » Grünflächen und Bäume erhalten und ergänzen! Böhme und kleine Gewässer einplanen.

Abb. 43 Wegpunkte Ortsbegehung



2.4 ORTSBEGEHUNG

Bei einer öffentlichen Ortsbegehung wurden alle relevanten Bereiche im Sanierungsgebiet abgelaufen. Die Wegpunkte sind im nebenstehenden Lageplan gekennzeichnet. Die Ordnungsnummern geben die Stationen der Begehung wieder und stellen keine Priorisierung dar. Die Veranstaltung diente dazu, den notwendigen Handlungsrahmen für die Sanierung abzustecken. Die Prioritäten, Handlungs- sowie Gestaltungswünsche wurden aus Sicht der Bevölkerung / des Sanierungsbeirates während der Ortsbegehung an den einzelnen Stationen der Begehung geäußert und können wie folgt festgehalten werden:



① Bahnhof

- » Das Bahnhofsgebäude sowie die Einrichtung Bahnhof sind gerade in der Pendlerzeit höher frequentiert.
- » Das Bahnhofsgebäude fungiert als Empfangsgebäude der Stadt Bad Fallingbostal für Bahnreisende, besitzt aber keine Funktionalität.
- » Der Besitzer des Bahnhofgebäudes soll Maßnahmen zur optischen Aufwertung des Gebäudes veranlassen. Dazu ist der Eigentümer über Fördermöglichkeiten zur Sanierung des Gebäudes zu informieren. Es liegt für das Bahnhofsgebäude ein Beleuchtungskonzept vor.
- » Der Bahnhofsvorplatz wurde bereits saniert, es fehlen jedoch Aufenthaltsmöglichkeiten in Form von Sitzbänken.

② Gebäudeensemble Heinrichstraße 7 / Bahnhofstraße 11 + 13

- » Das verputzte Gebäudeensemble der Bahnhofstraße ist typisch für die in Bad Fallingbostal vorzufindende Architektur.
- » An dem Gebäude Hausnr. 11 werden derzeit Renovierungsmaßnahmen an der Fassade und der Dacheindeckung vorgenommen. Es fehlt innerhalb des Gebäudeensembles ein einheitliches Farbkonzept an den Fassaden und der Dacheindeckung. Dies sollte durch die Stadtverwaltung mit den Gebäudeeigentümern abgestimmt werden. Zudem sollen die Eigentümer über Fördermöglichkeiten informiert werden.

- » Die Bahnhofstraße sowie die parallel verlaufenden Fußwege sind in einem schlechten Zustand. Es fehlen zudem ausgewiesene Parkbereiche.
- » Die Bahnhofstraße wurde erst 1965 erbaut.
- » Der Abstand der vorhandenen Straßenraumbeleuchtung ist zu groß zueinander. Es sind nur zwei Straßenlampen im Straßenraum zwischen Bahnhofgebäude und Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Heinrichsstraße vorhanden.

③ Gebäude Bahnhofstraße 6 ehemaliges Bahnhofhotel

- » Das in Backsteinbauweise errichtete Gebäude des ehemaligen Bahnhofhotels ist ebenfalls in seiner Bauart typisch für die in Bad Fallingbostal vorzufindende Architektur.
- » In der Vergangenheit wurde die ursprüngliche Backsteinfassade gestrichen.
- » Für das Gebäude wird eine Fassadenaufwertung vorgeschlagen. Diese sollte sich an der umliegenden Fassaden- und Fenstergestaltung orientieren. Der Eigentümer sollte über Fördermöglichkeiten informiert werden.

④ Gebäude Bahnhofstraße 4

- » Die im Jugendstil errichtete Villa wird in Bezug auf das Ortsbild als harmonisch empfunden. Als störend, aber notwendig, wird die an der Fassade angebrachte Fluchttreppe gesehen.

⑤ Gebäude Bahnhofstraße 7 + 9

- » An diesem in Doppelhausbauweise errichteten Gebäude ist die Fassade von einer unterschiedlichen Farbwahl der Fensterrahmen bestimmt.

⑥ Gebäude Bahnhofstraße 3 + 5

- » Die Fassade des in Doppelhausbauweise errichteten Gebäudes wird von einer unterschiedlichen Farbwahl der Fensterrahmen bestimmt. Die Eigentümer sollten eine Farbe für die Fensterrahmen festlegen.
- » Für das Gebäude wird eine Fassadenaufwertung vorgeschlagen. Diese sollte sich ggf. an einem vorgegebenen Farbkonzept für die gesamte Bahnhofstraße orientieren.

⑦ Kreuzung Bahnhofstraße / Hindenburgstraße

- » Über die Zukunft des ehemaligen Post / Telekom Gebäudes wird kontrovers diskutiert. Die Meinungen reichen von Maßnahmen zur optischen Aufwertung der Fassade (inklusive Akzentbeleuchtung) und einem guten Nachnutzungskonzept des Gebäudes, bis hin zum Abriss des Gebäudes. Auch eine Zwischen- oder Nachnutzung als Parkplatz für die Bediensteten des Landkreises ist vorstellbar. Dadurch könnten die Stellplätze auf der Bahnhofstraße wieder den Anliegern zugutekommen.
- » Im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Hindenburgstraße soll im öffentlichen Raum oder am Gebäude Hausnr. 5 (Apotheke) ein Müllbehälter aufgestellt werden.
- » Die türkise Farbwahl der Dachkonstruktion des im

rückwärtigen Bereich des Bürgerhofes liegenden Parkhauses ist vom Kreuzungsbereich gut einsehbar und wird kritisch gesehen. Es soll daher eine ortstypische Farbgestaltung vorgenommen werden.

8 Gebäudeensemble Hindenburgstraße

- » Das Gebäudeensemble an der Hindenburgstraße (Hausnr. 1 + 4) weist ebenfalls die für Bad Fallingb. arttypische Architektur auf. Die Gebäude bilden ein Eingangstor von der Vogteistraße kommend. Es wird auf die unterschiedlichen Fassadenmaterialien (Hausnr. 3 Klinker, Hausnr. 4 Putz) hingewiesen.
- » Bei dem Gebäude Hausnr. 4 (rechter Teil) handelt es sich um eine ehemalige Scheune, die im Jahr 1878 erbaut und später zu einem Wohngebäude umgebaut wurde.
- » In dem Gebäude Hausnr. 3 befand sich bis in die 1950-iger Jahre eine Druckerei.
- » Das Gebäude (Hausnr. 14a) ist durch eine eher für den Harz typische Holzverschalung an der Fassade geprägt.

9 Zugang Kurpark

- » Der von der Vogteistraße in den Kurpark führende Zugang wird als solcher nicht wahrgenommen. Der Weg soll durch eine Beschilderung als solcher erkennbar gemacht werden. Zudem ist die Zuwegung zum Park nicht behindertengerecht.

10 Gebäude Vogteistraße 17

- » Das in der Nutzung des Landkreises Heidekreis stehende Gebäude Vogteistraße 17 hat straßenseitig keine Fensterfront. Es ist bekannt, dass sich dort der IT-Bereich des Landkreises befindet. Die Fassade könnte mit „Blindfenstern“ aufgewertet werden.

11 Baulücke Vogteistraße 16

- » In der Baulücke an der Vogteistraße stand das ehemalige Gebäude der Gebrüder Freudenthal (Heimtdichter). Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes befand sich der Gebäudekomplex einer Stellmacherei.
- » Über die Nachnutzung der Baulücke wird kontrovers diskutiert: Zum einen soll das Gelände mit einer barrierefreien Wohnnutzung bebaut werden. Zum anderen ist eine Wohn- und Gewerbenutzung bekannt.
- » Das künftige Baukonzept soll sich an der umliegenden Bebauung orientieren und die dort vorzufindende Architektur (Fassaden-, Fenster- und Dachgestaltung) berücksichtigen.
- » Im rückwärtigen Bereich der genannten Baulücke grenzt ein öffentlicher Park an. Dieser Park sollte über das Grundstück der Baulücke mit der Vogteistraße fußläufig verbunden werden. Da das Gelände zum Park ansteigt, könnte auf der Geländekante ein „Stadtbalkon“ mit Aussicht errichtet werden.

12 Gebäude Vogteistraße 16A

- » Die straßenseitige Fassade des Gebäudes wird als solche nicht wahrgenommen. Sie wird von einer Fassaden- und Schaufensterreklame mit der Aufschrift „Autoschild“ dominiert. Wünschenswert ist hier eine dezentere Bewerbung, möglichst mit einer gedeckten Farbauswahl und einer Regulierung der Größe von Werbeanlagen an Fassaden.

13 Kreuzung Vogteistraße / Quintusstraße

- » Das im Kreuzungsbereich vorzufindende Gebäudeensemble mit seinen Fachwerkfassaden wird als harmonisch empfunden. Der Straßenbelag sowie die Gehwege der Quintusstraße sollten erneuert werden. Die Quintusstraße liegt aber bis auf den Einmündungsbereich mit der Vogteistraße nicht im Sanierungsgebiet.
- » Besondere Beachtung erfährt das Gebäude Quintusstraße Nr. 1, dass in Bezug auf die ortstypische Fassaden- und Dachgestaltung als gutes Beispiel angeführt wird.
- » Bei dem Gebäude Vogteistraße Nr. 23 handelt es sich um eine ehemalige Stellmacherei die im Laufe der Zeit zu Wohnzwecken umgebaut wurde. Das Erdgeschoss ist zum Teil durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Das vorhandene Schaufenster könnte durch konventionelle Fenster ausgetauscht werden. Somit würde das Erdgeschoss wieder eine Einheit bilden. Der Eigentümer soll dazu über Fördermöglichkeiten informiert werden.



- » Im Gebäude Vogteistraße 18 hat sich ehemals eine Dampfbäckerei befunden. Das Gebäude ist aufgestockt worden.

14 Gebäude Quintusstraße 5 und 7

- » Das Anwesen Quintusstraße 5 wurde von einer Tischlerei genutzt. Die Wirtschaftsgebäude sind heute nicht mehr genutzt.
- » Auf dem Grundstück Quintusstraße Nr. 7 stand eine Schmiede. In den vergangenen Jahren wurde der Gebäudekomplex von einem metallverarbeitenden Betrieb genutzt. Heute sind die Wirtschaftsgebäude nicht mehr in Nutzung.

15 Gebäude Freudenthalstraße 1

- » An dem Fachwerkgebäude wurden in jüngster Zeit Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Gebäude wurde, gegenüber der im Stadtgefüge vorzufindenden roten Dacheindeckung, mit dunklen Dachziegeln eingedeckt. Es fehlt eine einheitliche Fenstergestaltung (Mix aus mehr- und einteiligen Fenstern). Der Eigentümer sollte über Fördermöglichkeiten informiert werden.

16 Kurpark

- » Der Kurpark befindet sich im Eigentum der Kirche und ist langfristig an die Stadt verpachtet.
- » In den 1980-iger Jahren wurde für den Park ein Gestaltungskonzept entwickelt.
- » Der Kurpark ist von der Innenstadt aus nicht

wahrnehmbar, die Zugangsmöglichkeiten liegen „versteckt“.

- » Ein Teil der den Spielplatz umschließenden Bäume sollte gefällt werden um somit eine Blickachse vom Spielplatz zur Kirche bzw. zur Innenstadt herzustellen.
- » Innerhalb des Kurparks könnten entlang der vorhandenen Wege Kunstinstallationen angebracht werden. Diese sollten dann mit den bestehenden Installationen in der Innenstadt verbunden werden (Kunstpfad Bad Fallingbostel).
- » Die zum Park vorhandenen Zugänge sollten alle barrierefrei ausgebaut werden.

17 Gebäude Kirchplatz 6

- » Das Gebäude befindet sich im Eigentum der Stadt. Derzeit ist es an den Besitzer des Restaurants Akropolis verpachtet.

18 Kirche St. Dionysius

- » Die Gestaltung der um den Kirchplatz verlaufenden Mauer wird differenziert betrachtet.
- » Der Kirchplatz und das Kirchengebäude sollten durch eine Akzentbeleuchtung betont werden. Zudem könnten weitere, das Ortsbild prägende Gebäude und Grünbereiche (Bäume), in ein Lichtkonzept für die Gesamtstadt einbezogen werden.

19 Gebäudeensemble Walsroder Straße 2, 2a + 4

- » Das Gebäudeensemble mit seinen Klinkerfassaden ist im Erdgeschoss durchgängig von gewerblichen Nutzungen geprägt.
- » Zwischen den Gebäuden Walsroder Straße 2a und 4 ist ein Zierfries aus glasierten Ziegeln vorzufinden, der auf die historische Gebäudegestaltung hinweist.
- » Die vorhandenen Schaufenster werden in Bezug auf ihre Farb- und Materialauswahl sowie der Werbegestaltung kritisch gesehen. Wünschenswert ist hier eine dezente Bewerbung, möglichst mit einer gedeckten Farbauswahl und einer Reglementierung der Größe von Werbeanlagen.

20 Hofanlage Walsroder Straße 6

- » Die im Nebenerwerb bewirtschaftete Hofanlage mit ihren in Fachwerkbauweise errichteten Wohn- und Wirtschaftsgebäuden wird aufgrund ihres guten baulichen Zustandes und der Lage im Stadtgefüge von den Teilnehmern als ortsbildprägend eingestuft.
- » Das Wohngebäude sollte durch eine Akzentbeleuchtung betont werden.
- » In den 1960-iger Jahren gab es Pläne, über das Grundstück der Hofanlage eine Umgehungsstraße um die Innenstadt zu führen.

21 Kreissparkasse Walsroder Straße 9

- » Das Gebäude der Kreissparkasse ist in Klinker- und Putzbauweise errichtet worden. Die an dem Gebäude vorhandene Akzentbeleuchtung wird als Beispiel für die Umsetzung eines Lichtkonzeptes für die Gesamtstadt benannt.

22 Gebäude Düşorner Straße Nr. 1 und Nr. 3b

- » Die verputzten Gebäude wurden 1960 errichtet.
- » Im Erdgeschoss der Gebäude befinden sich ein Restaurant (Hausnr. 1) und eine Versicherung (Hausnr. 3b).
- » Es wird auf das Fehlen einer einheitlichen Dachfarbe hingewiesen.

23 Gebäude Walsroder Straße Nr. 7

- » Das verputzte Gebäude ist im Erdgeschoss durch einen Schnell-Imbiss und eine Fleischerei gewerblich geprägt.
- » Für die Fassade wie auch für den Schaufensterbereich werden Maßnahmen zur optischen Aufwertung benannt.
- » Der Eigentümer soll über Fördermöglichkeiten zur Sanierung des Gebäudes informiert werden.

24 Gebäude Walsroder Straße Nr. 5

- » Das verputzte Gebäude wird im Erdgeschoss ebenfalls durch einen Imbiss gewerblich genutzt.
- » Auch für dieses Gebäude werden Maßnahmen zur optischen Aufwertung benannt.
- » Der Eigentümer sollte ebenfalls über Fördermöglich-

keiten zur Sanierung informiert werden.

25 Gebäude Walsroder Straße Nr. 3

- » Die Fassade des 1910 errichteten Gebäudes wurde mit grauen Schindeln verkleidet. Die Fassade sollte in ihre ursprüngliche Form rückgebaut werden.
- » Das Erdgeschoss wird durch einen Fahrradhändler gewerblich genutzt.

26 Gebäude Walsroder Straße Nr. 1

- » Das 1908 in Fachwerkbauweise errichtete Wohn- und Geschäftshaus weist derzeit im Erdgeschoss einen Leerstand der gewerblichen Nutzung auf.
- » Der Eigentümer der Immobilie hat Renovierungsarbeiten durchführen lassen (Einbau von mehrteiligen Fenstern).
- » Neben weiteren Maßnahmen zur optischen Aufwertung des Gebäudes könnte sich der Eigentümer vorstellen die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss aufzugeben und durch Wohnnutzung zu ersetzen.

27 Gebäude Kirchplatz Nr. 1 - Stadthotel

- » Die Architektur des Stadthotels wird kritisch für das Ortsbild gesehen. Einige Teilnehmer des Rundgangs halten bauliche Maßnahmen zur optischen Aufwertung der Fassade (Farb- und Schaufenstergestaltung) für möglich. Andere Teilnehmer halten einen Abriss des Bestandgebäudes und einen Neubau des Stadthotels für zielführend.

28 Gebäude Vogteistraße 3 - ehemaliges Kaufhaus Leiditz

- » Über die Nachnutzung des ehemaligen Kaufhauses wird kontrovers diskutiert: Ein möglicher Gebäudeabriss ist umstritten. Als mögliche Nachnutzungen sind ein Ärztehaus, eine Wohn- und Gewerbenutzung und ein Vollversorger im Gespräch.

29 Gebäude Vogteistraße Nr. 1 - Rathaus

- » Der Rathhausturm könnte durch eine Akzentbeleuchtung betont werden. Zudem könnte der Turm in ein Lichtkonzept für die Gesamtstadt einbezogen werden.

30 Gebäude Vogteistraße Nr. 2

- » Die an der Klinkerfassade angebrachte Werbetafel ist in Bezug auf die Gebäudegröße zu dominant. Hier sollte eine dezentere Bewerbung, möglichst mit einer gedeckten Farbauswahl und einer Reglementierung der Größe von Werbeanlagen an der Fassade erfolgen.

31 Gebäude Vogteistraße Nr. 4 + 6 und Bürgerhof

- » Auch an diesem Gebäudekomplex wird die Größe der an der Klinkerfassade angebrachten Werbetafeln als zu dominant empfunden. Hier sollte ebenfalls eine dezentere Bewerbung (gedeckte Farbauswahl, reglementierte Größe) erfolgen.
- » Die Gebäude wurden in den 1980 iger Jahren gebaut.
- » Im rückwärtigen Bereich befindet sich der Bürgerhof auf dem der wöchentliche Markt stattfindet.



Weitere Nutzungen finden auf der Fläche nicht statt. Der Bürgerhof wird nur unzureichend von der Bevölkerung angenommen.

- » Es soll ein Nutzungskonzept für den Bürgerhof entwickelt werden.
- » In der Konzertmuschel im Sebastian-Kneipp-Park finden im Sommer Konzerte statt. Wenn die Konzertmuschel zum Bürgerhof ausgerichtet wäre, könnte dies zur Belebung beitragen.

32 Gebäude Vogteistraße Nr. 5

- » Das Gebäude ist von der Vogteistraße abgerückt. Vor dem Gebäude sind PKW-Stellplätze angeordnet. Dadurch ist die Raumkante an der Straße unterbrochen.
- » Es soll eine einheitliche Gebäudelinie zur Vogteistraße entstehen. Dies könnte durch einen Pavillon oder durch einen verglasten Vorbau umgesetzt werden.
- » In Kürze wird eine Nachnutzung (Nahrungs- und Genussmittelbranche) stattfinden.

33 Gebäude Vogteistraße Nr. 8

- » Die an der Klinkerfassade angebrachten Werbetafeln und die im Schaufensterbereich angebrachte Werbung eines Telekommunikationsunternehmens werden als zu dominant empfunden. Hier sollte ebenfalls eine dezentere Bewerbung (gedeckte Farbauswahl, reglementierte Größe) erfolgen.

34 Gebäude Vogteistraße Nr. 9 und 11

- » Das Gebäudeensemble mit seiner verputzten Fassade ist im Erdgeschoss durchgängig von gewerblichen Nutzungen geprägt.
- » Die durchgängige Schaufensterfront teilt die Fassade der Gebäude. Es entsteht der Eindruck, dass die oberhalb der Schaufensterfront liegenden Geschosse schweben.
- » Es werden die bereits o.g. Maßnahmen zur optischen Aufwertung der Fassade und des Schaufensterbereiches genannt.

3 GEBÄUDEUMBAU- UND ORTSBILDPFLEGEKONZEPT

Der Blick auf die Stadtstruktur zeigt die historische Entwicklung der Stadt und erklärt die heutige Ausprägung des Ortsbildes. Anhand von Baualter, Architekturstil, dem Einfügen und Zusammenspiel von Alt- und Neubauten wird ein bestimmter Eindruck des Ortsbildes erzeugt. Die „Qualität“ dessen wird dabei durch unterschiedliche Faktoren beeinflusst, die in der Ortsbildanalyse dargelegt werden sollen. Das daraus abzuleitende Gestaltungsleitbild ist unter den Gesichtspunkten der Ortsbildpflege und durch den gezielten Einsatz von Fördermitteln zu verfolgen. Als Hilfestellung dient eine Gestaltungsrichtlinie.

3.1 STADTENTWICKLUNG (RÜCKBLICK)

Die ehemalige Kurstadt Bad Fallingbostal befindet sich in südlicher Lage der Lüneburger Heide in Niedersachsen und ist Teil des Landkreises Heidekreis. Erstmals fand die heutige Kreisstadt im Jahr 933 Erwähnung und erhielt am 1. April 1949 Stadtrecht. In der jetzigen Form bildet die Kernstadt Bad Fallingbostal zusammen mit den Ortschaften Dorfmark, Jettebruch, Mengebostal, Riepe und Vierde eine Einheitsgemeinde.

Bad Fallingbostal ist in seiner raumordnerischen Funktion als Grundzentrum eingestuft, verfügt aber über eine räumliche Nähe zu den Oberzentren, Hannover und Celle. Heute ergeben sich aus dem rückläufigen Kurbetrieb sowie der Konversion von zwei großen Wohnquartieren ehemaliger britischer Militärangehöriger besondere Herausforderungen für die Stadtentwicklung Bad Fallingbostels.

Die historische Siedlungsentwicklung Bad Fallingbostels fand bis ca. Anfang des 20. Jahrhunderts, vorwiegend entlang der Walsroder Straße und der Quintusstraße statt. Ausgeprägt als Straßendorf ist die Gestalt des heutigen Sanierungsgebiets durch eine West-Ost-Ausdehnung geprägt. Im weiteren Verlauf entwi-

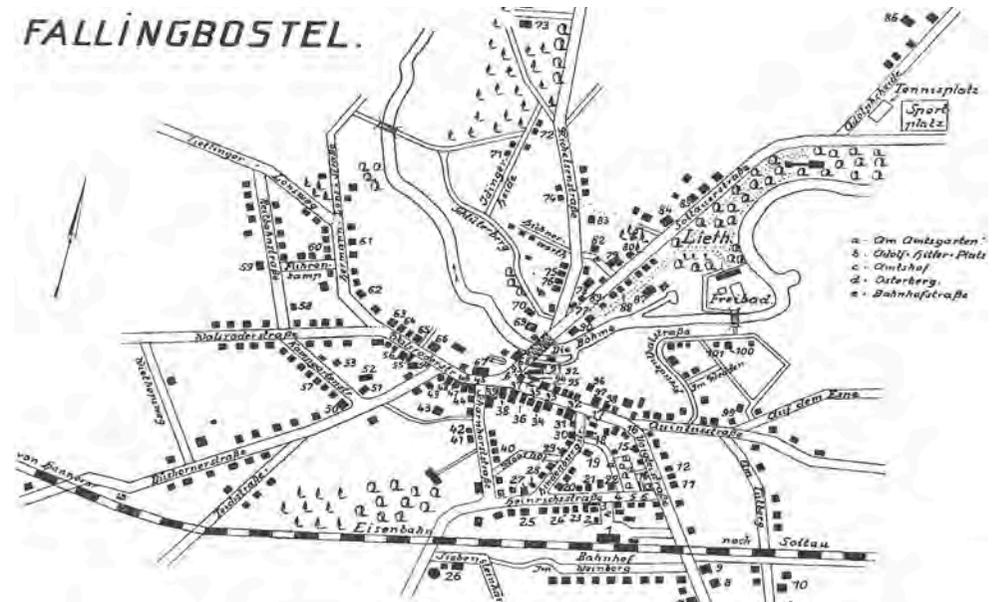


Abb. 44 Ortsplan Bad Fallingbostal 1935¹

ckelten sich Ortserweiterungen zunächst in nördliche und südöstliche Richtung, als auch durch gewerbliche Erweiterungen südlich der in West-Ost-Richtung verlaufenden Eisenbahnlinie.

Die sichtlichen landschaftlichen Bezüge zur Lieth (Böhmeaue und Kurpark), dem Osterberg (Megalithpark) als auch zur freien Landschaft im Bereich Schlüterberg, wirken sich bis heute auf die Siedlungsstruktur Bad Fallingbostels aus. Die entsprechenden Bereiche sind weiterhin von der Bebauung ausgenommen und für die bandförmige Ausprägung der Kernstadt maßgeblich. Limitierende Faktoren ergeben sich vorwiegend aus dem Verlauf der Autobahn 7 sowie der Bahnstrecke im Süden des Stadtgebiets.

¹Quelle: Brandes W. Chronik Fallinbostal 1930 bis 1995



Diese räumlichen Rahmenbedingungen bestärken dadurch den Bereich um die Walsroder Straße / Quintusstraße als zentralen Bereich. Die zur Verfügung gestellten historischen Aufnahmen zeigen die vorherrschenden ortsbildprägenden Bau-, Material- und Detailformen im historischen Ortskern Bad Fallingbostels.

Charakteristisch waren dabei vorwiegend baugestalterische Ausprägungen von Fachwerk und Klinker sowie zum Teil Putzfassaden mit einfachen Dekorelementen. Diese Stilvertreter werden heute als orts- und regionstypisches Erscheinungsbild eingestuft. Nach Ergänzungen und Ersatz von historischen Gebäuden ist im zentralen Geschäftsbereich jedoch keine Geschlossenheit der gewachsenen städtebaulichen Strukturen mehr erkennbar.

Der Sonderbereich der Kirche bildet heute mit seinem Umfeld und dem Rathaus einen städtebaulich prägnanten Bereich. Der Bereich Hindenburgstraße / Bahnhofstraße weist mit einigen traditionellen, z.T. villenartigen Gebäuden, noch historische Bezüge und heutige Blickfänge im Straßenzug auf.

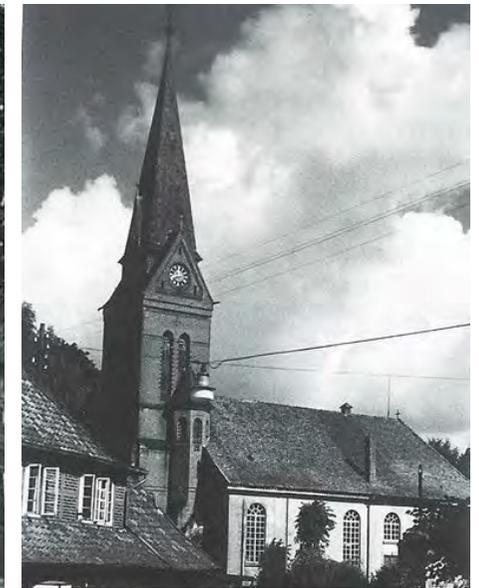


Abb. 45 Vogteistraße ca. 1939²

Abb. 46 Kirche 1959²

Abb. 47 Luftbildansicht Kirchplatz 1936³

²Quelle: Brandes W. Chronik Fallinbostel 1930 bis 1995

³Quelle: Bildkalender 2013



Da sich die Ortsbildstrukturen einem ständigen Veränderungsprozess unterworfen sehen, ist im Zuge des Sanierungsprozesses zu prüfen, wo einerseits bestehende Altbaubestände gestalterisch bewahrt und ortsbildtypisch eingebunden werden können und wie andererseits die weitere Siedlungsentwicklung so gesteuert werden kann, dass sich auch neue Strukturen harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Im nachfolgenden Kapitel sind die wesentlichen Strukturmerkmale und Stilvertreter, ortsbild-, und stadtraumprägende sowie bauhistorische Gebäude abgebildet. Darauf aufbauend, lassen sich Anforderungen an prägende Bauteile und Beispiele für die ortsbildgerechte Gestaltung von Fassaden und Gebäuden ableiten.

Abb. 48 Scharnhorststraße ca. 1935⁴

Abb. 49 Aspekte der Ortsbildpflege

⁴Quelle: Brandes W. Chronik Fallinbostel 1930 bis 1995

ORTSBILDPFLEGE ASPEKTE UND ZIELE

BAULICH-KULTURELLES ERBE

LOKALE UND
REGIONALE IDENTITÄT
Ortscharakter, Regionstypik

KEINE ORTSBILDSTÖRUNGEN
Maßstabsbrüche, Fremdkörper

UNVERWECHSELBARKEIT
Geschlossenheit, „Harmonie“

ZEITSTIL, STILMERKMALE
z.B. Gründerzeit, Jugendstil

KONTINUITÄT
Neues zeitgemäß,
sich jedoch einfügend

BERATUNG
Information, Angemessenheit

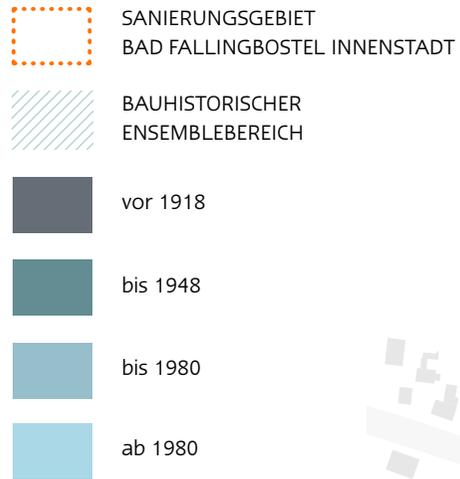
SANIERUNGSTECHNIK
Regeln der Technik EnEV

EINSATZ
UMWELTSCHONENDER
MATERIALIEN

ZEITGEMÄSSE
WOHNBEDINGUNGEN



GEBÄUDEALTER



GEBÄUDEALTER IN %

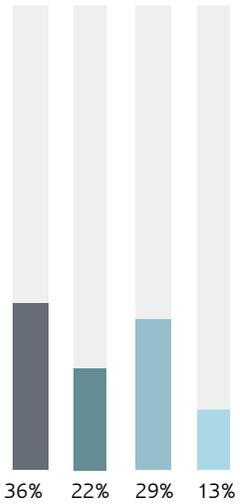


Abb. 50





BIS 1918



BIS 1948



BIS 1980



3.2 ORTSBILDANALYSE

3.2.1 Bauhistorische Bedeutung

Das Baualter der Bebauungsstruktur innerhalb des Sanierungsgebiets erstreckt sich zu annähernd gleichen Teilen über die Jahre bis 1918, bis 1948 und bis 1980. Knapp mehrheitlich stammen die Gebäude aus Entstehungsjahren vor 1918. Eine prägende Architektursprache ist, aufgrund der unterschiedlichen Baujahre und keiner mehrheitlichen Ausprägung eines bestimmten Entstehungsjahres, jedoch nicht erkennbar.

Zum Teil lassen sich anhand ähnlicher Baujahre und / oder ähnlicher Fassadengestaltung bauhistorische Ensemblebereiche abgrenzen (s. Abb. 51).



GEBÄUDEOPTIK

-  SANIERUNGSGEBIET
BAD FALLINGBOSTEL INNENSTADT
-  BAUGESTALTERISCHER
ENSEMBLEBEREICH FACHWERK
-  BAUGESTALTERISCHER
ENSEMBLEBEREICH KLINKER
-  BAUGESTALTERISCHER
ENSEMBLEBEREICH PUTZ

-  Fachwerk
-  Putz
-  Klinker
-  Sonstiges

-  Denkmal
-  Besondere Ausprägung
-  Typischer
-  Stilvertreter

BAUGESTALTERISCHE AUSPRÄGUNGEN IN %

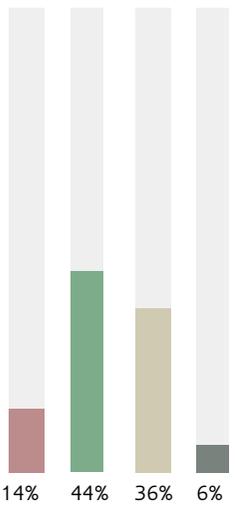
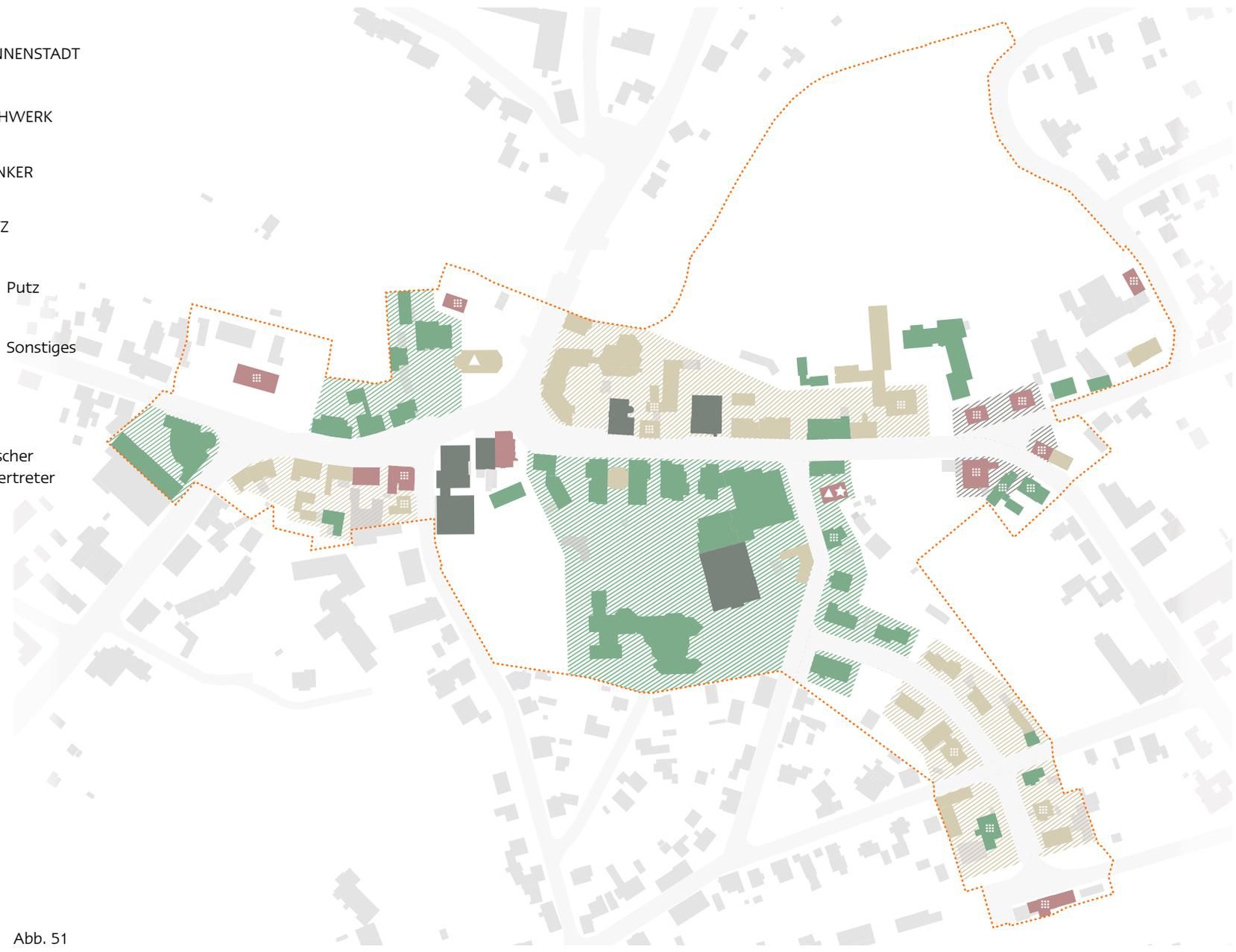


Abb. 51





FACHWERK



KLINKER



PUTZ

3.2.2 Gebäudeoptik und baugestalterische Bedeutung

Die bauliche Gestaltung ist aufgrund der unterschiedlichen Entstehungsjahre, recht divers. Klinkerfassaden bilden hierbei eine knappe Mehrheit gegenüber verputzten Fassaden. Ein geringer Anteil an Fachwerkgebäuden ist über das Sanierungsgebiet verteilt vorhanden. Im Nordosten der Vogteistraße lässt sich hierbei ein Ensemblebereich mit typischen Stilvertretern des Fachwerks zusammenfassen.

Der Kernbereich der Vogteistraße bis zum Sebastian-Kneipp-Platz sowie der Bereich nördlich der Walsroder Straße bis zur Kreissparkasse sind als größere zusammenhängende Ensemblebereiche durch Klinkerfassaden geprägt. Baugestalterische Ensemblebereiche für Putz werden vorwiegend im Bereich des Rathauses mit den Gebäuden entlang der Vogteistraße und der Bahnhofstraße gebildet. Hierbei sind durchaus besondere Ausprägungen und typische Stilvertreter der jeweiligen Baugestaltung im Sanierungsgebiet verortbar.



BAUGESTALTERISCHE BEDEUTUNG

-  SANIERUNGSGEBIET
BAD FALLINGBOSTEL INNENSTADT
-  BAUGESTALTERISCHER
INTERESSENSBEREICH 1. PRIORITÄT
-  BAUGESTALTERISCHER
INTERESSENSBEREICH 2. PRIORITÄT
-  BAUGESTALTERISCHER
INTERESSENSBEREICH 3. PRIORITÄT

-  sehr hoch
bzw. ursprünglicher Zustand
-  hoch
bzw. geringe Veränderungen
-  mittlere
bzw. starke Veränderungen
-  gering
bzw. ortsuntypisch

BAUGESTALTERISCHE BEDEUTUNG IN %

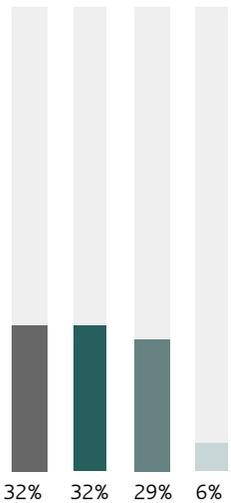
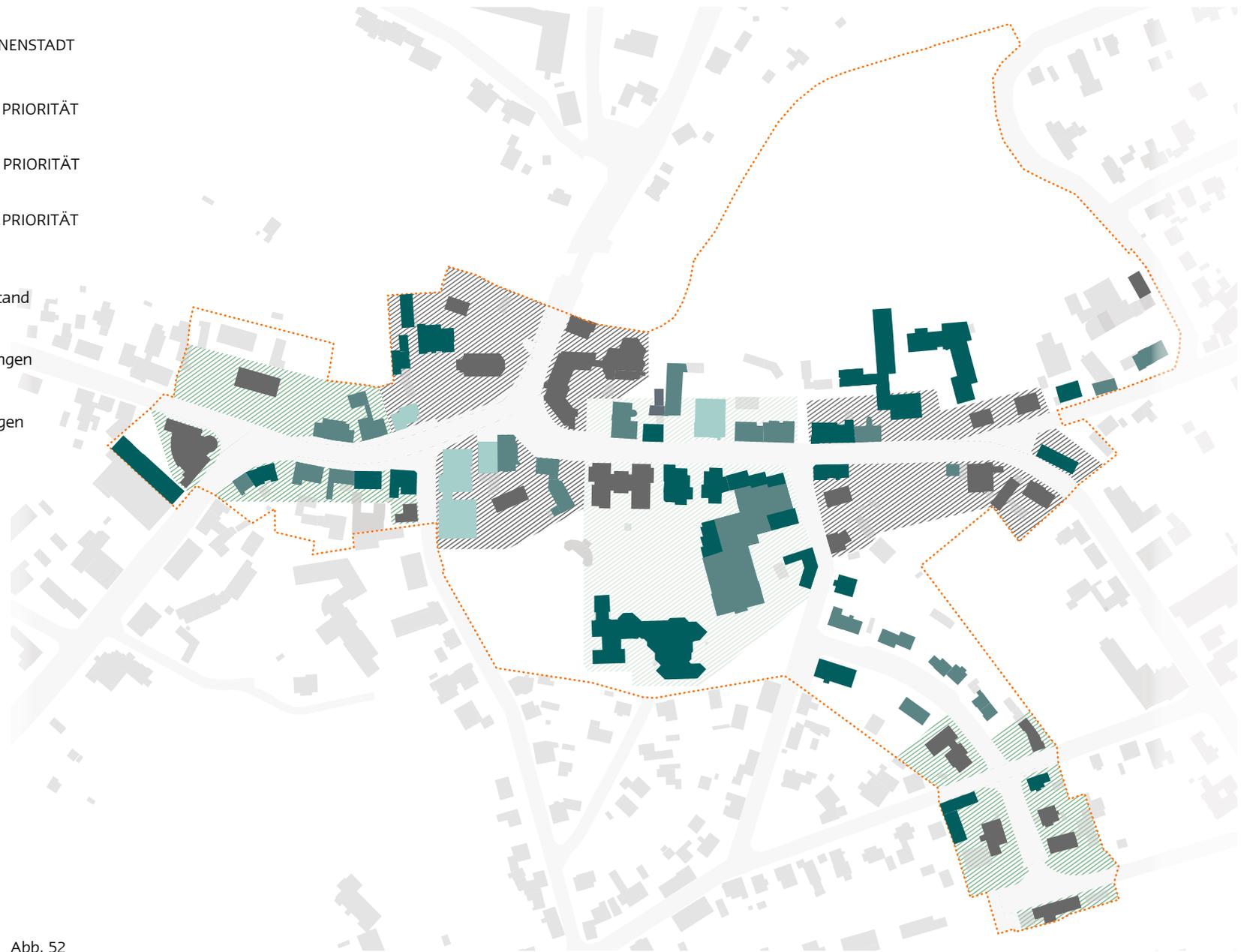


Abb. 52





SEHR HOCH BZW. URSPRÜNGLICH



HOCH BZW. GERING VERÄNDERT



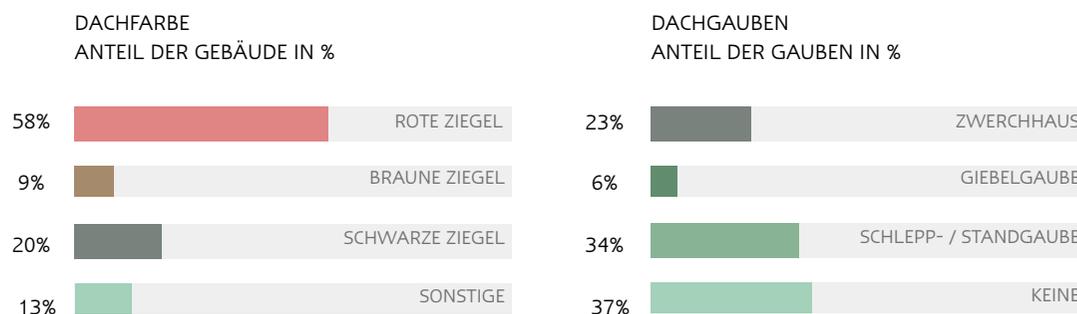
MITTEL BZW. STARK VERÄNDERT

Mit Blick auf den baugestalterischen Zustand sind an den Gebäuden der Innenstadt mehrheitlich geringe bis gar keine Veränderungen am ursprünglichen Zustand vorgenommen worden. Damit sind sie von sehr hohem Wert für das Ortsbild (1. Priorität). Diese baugestalterischen Interessensbereiche erster Prioritätsstufe liegen hierbei vorwiegend im Bereich der Walsroder Straße rund um den Kirchplatz, einschließlich des Rathauses sowie im östlichen Abschnitt der Vogteistraße / Quintusstraße.

Dachlandschaft

Der überwiegende Teil der Gebäude (58%) besitzt eine rote Ziegeleindeckung. Gebäude bis 1980 wurden teilweise auch mit schwarzen Ziegeln versehen (20%). Braune Ziegel oder sonstige Dacheindeckungen sind mit geringer Ausprägung vorhanden.

Größtenteils sind keine Dachgauben vorhanden. Sofern vorhanden, werden diese überwiegend durch Schlepp-/ Standgauben ausgebildet. Typisch und relativ häufig sind zudem Zwerchhäuser. Giebelgauben sind dagegen eher selten vorhanden.



STADTRAUMPRÄGENDE BEDEUTUNG



STADTRAUMPRÄGENDE BEDEUTUNG IN %

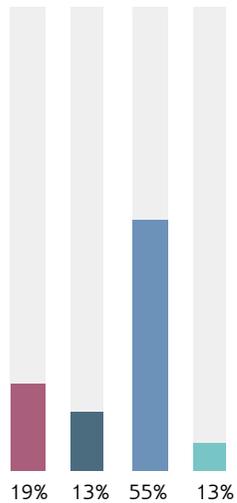
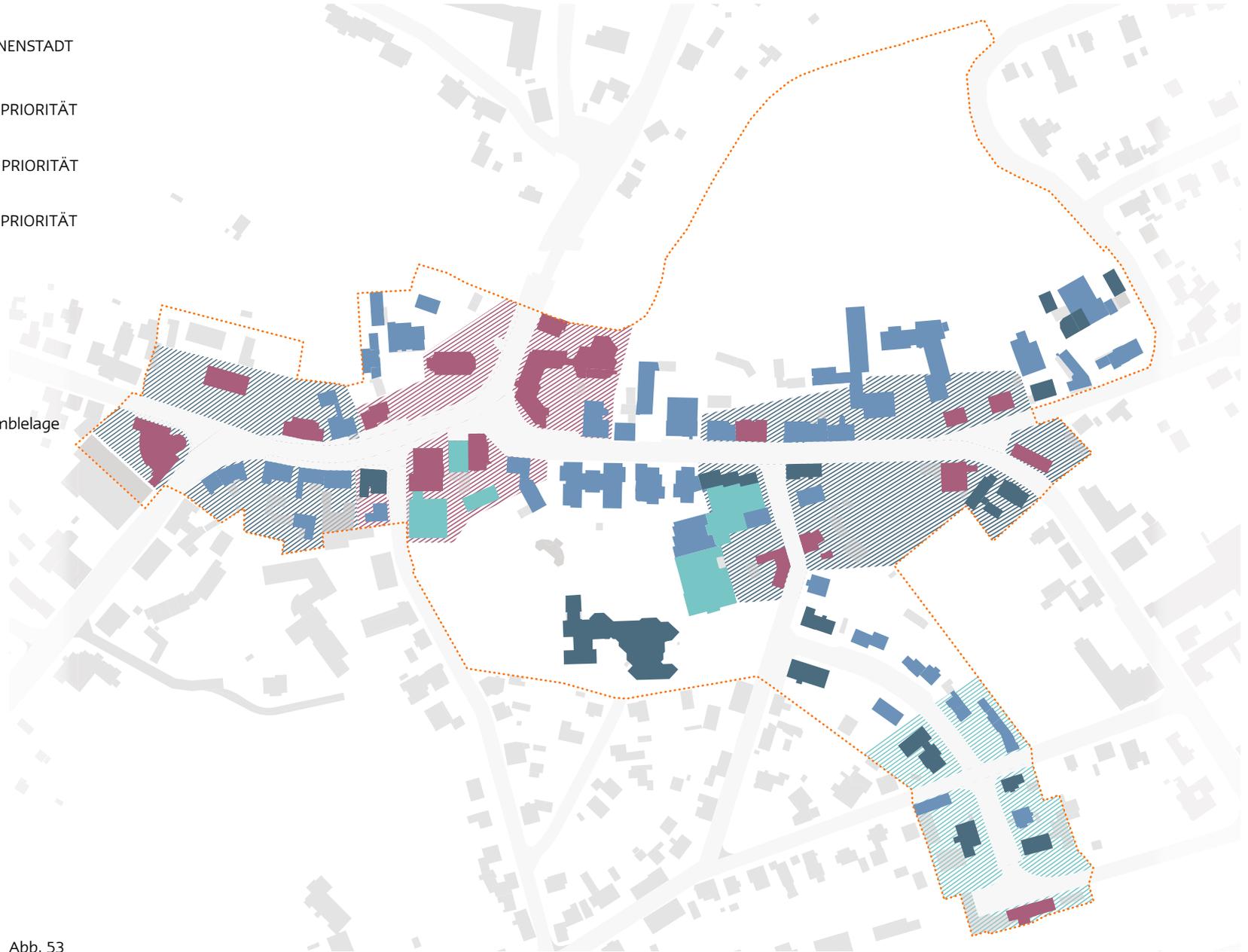


Abb. 53





SEHR HOCH ALS BLICKFANG



HOCH ALS ECKLAGE



WICHTIG ALS ALLEIN-/ENSEMBLELAGE



3.2.3 Stadtraumprägende Bedeutung

Die Gebäudelagen der Innenstadt Bad Fallingbostels setzen sich vorwiegend durch freistehende Gebäude und nur zum Teil als Ensemblelagen zusammen. Diese Eigenschaft setzt die Gebäude einer stärkeren Einzelwahrnehmung aus, welche dadurch stadtraumprägende Bedeutung erhalten. Durch die vereinzelt Stilvertreter bestimmter Architekturstile, werden Blickfänge, z.B. im Bereich des Rathauses, aber auch der Kreissparkasse und Hindenburgstraße geschaffen, die auch als Eingangsbereiche in die Innenstadt stadtraumprägende Bedeutung haben.



ORTSBILDPRÄGENDE BEDEUTUNG

 SANIERUNGSGEBIET
BAD FALLINGBOSTEL INNENSTADT

 Besonders hohe Bedeutung
für das Ortsbild

 Hohe Bedeutung
für das Ortsbild

 Ergänzende Bedeutung
für das Ortsbild

ANZAHL ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE
von sehr hoher (1)
bis sehr geringer (9) Bedeutung

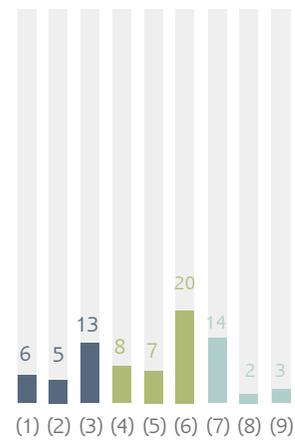


Abb. 54





SEHR HOHE BEDEUTUNG



HOHE BEDEUTUNG



ERGÄNZENDE BEDEUTUNG

3.2.4 Besonderheiten im Stadtgefüge

Die Innenstadt beinhaltet die öffentlichen Einrichtungen in großer räumlicher Nähe entlang der Vogteistraße. Historische Baudenkmäler bestehen vereinzelt mit der Dionysis-Kirche und der Vogteistraße 14 A. Aufgrund der Topographie entstehen abwechslungsreiche Räume, die allerdings keinen Bezug zueinander aufweisen und auch baugestalterisch nicht miteinander harmonieren.

Ein alter Baumbestand prägt zum Teil die Straßenzüge und bildet zusammen mit den Grünstrukturen des Kurparks und des Megalithparks eine Besonderheit im Sanierungsgebiet. Die Freiräume wirken jedoch als geschlossene Einheit und bilden keinen ausreichenden Anschluss an die angrenzenden, bebauten Bereiche. Kleinmaßstäbliche Maßnahmen, wie die der Initiative „Bepflanzung von Baumscheiben“ oder Kunstinstallationen im öffentlichen Raum, leisten bereits einen aktiven Beitrag zur Aufwertung des Ortsbildes.

3.2.5 Ortsbildprägende Gebäude

Im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sind Maßnahmen an ortsbildprägenden Gebäuden förderfähig.

Aus den vorangestellten Indikatoren und Charakteristika lässt sich die ortsbildprägende Bedeutung für die Gebäude der Innenstadt ableiten. Hierbei wird in sehr hohe bis sehr geringe bzw. ergänzende Bedeutung für das Ortsbild differenziert. Gebäude können z.B. aufgrund ihres Baualters, eines besonderen Baustils oder auch ihrer Lage und Funktion im Stadtgefüge als ortsbildprägend eingestuft werden.

Im Innenstadtbereich sind vor allem die wenig veränderten Gebäude der Baujahre bis 1918 sowie die typischen Stilvertreter von Fachwerk, Klinker und Putz besonders prägend. Dazu kommen Gebäude mit besonderer Lagegunst und dementsprechender Präsenz im Ortsbild. Dieses trifft z.B. auf das Rathaus,



den Gebäudekomplex in der Vogteistraße 4-6, das Gebäudeensemble zwischen Rathaus und Landkreis, bzw. das Landkreisgebäude selbst zu.

Gebäude, wie das Böhme-Maxx oder die Geschäftshäuser in der Walsroder Straße, haben ergänzende Bedeutung für das Ortsbild, weil sie eine besondere Ausprägung als Geschäftshäuser oder markante Gestaltung aufweisen. Diese Gebäude weisen dabei nicht zwangsläufig einen hohen bauhistorischen Wert auf. Alle ortsbildprägenden Gebäude werden zunächst im Rahmenplan erfasst. Die abschließende Festlegung über ortsbildprägende Gebäude trifft jedoch das Amt für regionale Landesentwicklung. Hierzu ist eine entsprechende Liste mit ortsbildprägenden Gebäuden beim Amt einzureichen. Diese umfasst die Gebäude mit „besonders hoher Bedeutung“ für das Ortsbild (s. Abb. 54). Nach Bestätigung durch das Amt ist eine Übersicht bei der Stadt einzusehen.

Ortstypisch und förderfähig im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Förderfähig sind Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben an „ortsbildprägenden“ Gebäuden. Aber auch Bau- und Ordnungsmaßnahmen auf Grundstücken mit fehl-, minder- und untergenutzten sowie leerstehenden Gebäuden können gefördert werden.

Hierfür muss zunächst ein Antrag auf Förderung des Vorhabens bei der Stadt Bad Fallingbostal gestellt werden. Nach erfolgreicher Antragsstellung wird die Fördersumme festgelegt und vertraglich geregelt. Die Stadt Bad Fallingbostal nimmt hierfür in jedem Fall eine Einzelfallprüfung vor und führt zuvor eine Einzelberatung zur Förderfähigkeit des Vorhabens durch.

Die Stadt beabsichtigt auch Maßnahmen an nicht ortsbildprägenden Gebäuden zu fördern. Hierfür wird eine gesonderte Förderrichtlinie aufgestellt, in der auch Ausnahmeregelungen für z.B. Flachdächer formuliert sind.

Die nachfolgenden Gestaltungsvorgaben müssen im Falle einer Förderung ortsbildprägender Gebäude berücksichtigt werden.

3.3 ANFORDERUNGEN AN PRÄGENDE BAUTEILE

Ein einzelnes typisches Gestaltungsmerkmal für die Innenstadt Bad Fallingbostels ist nicht erkennbar. Es besteht der Wunsch nach verbindlichen Vorgaben für Fassaden- und Dachgestaltung für die Innenstadt, um das Ortsbild zu beruhigen.

Eine ortsbildgerechte Gestaltung im Sanierungsgebiet soll zukünftig unter Verwendung einer Gestaltungsrichtlinie und in Form einer rahmengenben Beratung erfolgen. Die Gestaltungsrichtlinie beinhaltet ortsbildkonforme, positive Lösungen, ist jedoch im Gegensatz zu einer Gestaltungssatzung ohne Bindungswirkung. Eine Gestaltungssatzung wurde vom Sanierungsbeirat zunächst in Frage gestellt, sollte jedoch als unterstützende Maßnahme v.a. im Bereich der Werbeanlagen in Betracht gezogen werden.

3.3.1 FASSADEN



Die ortsbildtypischen Fassaden im Sanierungsbereich setzen sich aus verschiedenen Materialien zusammen – knapp mehrheitlich prägen Klinkerfassaden gefolgt von Putzfassaden das Erscheinungsbild.

i STILGERECHT SIND:

- » Backstein-/ Klinkerfassaden bei Erhalt von Dekorelementen
- » Putzfassaden bei Erhalt von Dekorelementen
- » Sichtfachwerkfassaden





ANFORDERUNGEN AN
PRÄGENDE BAUTEILE

3.3.2 PUTZFASSADEN



i FARBGEBUNG BEI
PUTZFASSADEN



Aufeinander abgestimmte Farbkonzepte können das Erscheinungsbild von Einzelgebäuden, Ensemblelagen als auch des gesamten Straßenzuges erheblich aufwerten. Dieses muss einer individuellen Ausgestaltung nicht entgegenstehen. Durch abgestimmte Farbtöne können durchaus Akzente gesetzt werden. Eine gewisse Maßgabe bei der Wahl der Farbkonzepte trägt jedoch zur Qualitätssicherung bei der Ausgestaltung der Fassaden bei. Entsprechende Konzepte sollten sich hierbei auf gedeckte Farben beschränken.

3.3.3 DÄCHER



Mit 58% bereits mehrheitlich vorhanden, wird im Sanierungsgebiet eine ausschließliche Dacheindeckung in Rottönen angeregt.

i STILGERECHT SIND:

- » Dächer mit Tonziegeln in naturroten Farbtönen
- » Dachaufbauten als Zwerchhaus, Schleppgaube, Standgaube und Giebelgaube

3.3.4 FENSTER



Aufgrund der unterschiedlichen Baustile, ist die Gestaltung des einzelnen Gebäudes entsprechend des jeweiligen Baustiles auch im Detail umso bedeutender. Fenster und Türen und insbesondere Werbeanlagen prägen die Fassade und die Gebäudeoptik maßgeblich und sind für den jeweiligen Charakter des Gebäudes (privat, gewerblich) elementar.

i STILGERECHT SIND:

- » gegliederte Fenster, angepasst an den Baustil oder die Ensemblesituation
- » Farbgebung weiß, lichtgrau
- » Holzklappläden

3.3.5 SCHAUFENSTER



i STILGERECHT SIND:

- » gegliederte Schaufenster, angepasst an den Baustil oder die Ensemblesituation
- » Farbgebung weiß, lichtgrau





ANFORDERUNGEN AN PRÄGENDE BAUTEILE

3.3.6 TÜREN

i STILGERECHT SIND:

- » Rahmen-Füllungstüren in stets symmetrischen Gesamtaufbau, angepasst an den Baustil des Gebäudes

ANFORDERUNGEN AN
PRÄGENDE BAUTEILE

3.3.7 WERBUNG

i WÜNSCHENSWERT
SIND:

- » Zurückhaltende Werbung, angepasst an den Baustil oder die Ensemblesituation
- » Einzelbuchstaben statt Werbetafeln



ANFORDERUNGEN AN PRÄGENDE BAUTEILE



3.3.8 NEUBAUTEN

i WÜNSCHENSWERT SIND:

Neu- und Umbauten von Gebäuden und ihren Fassaden sollten in Bezug auf den Bestand und benachbarte Gebäude erfolgen, sich in Maß, Baukörper und Proportionen einfügen und folgende Aspekte einbeziehen:

- » Einfache Baukörper
- » Sattel-, Walm- und Mansarddächer
- » Steile Dächer ab ca. 40°
- » Rote Dacheindeckung
- » Stehende Fensterformate in symmetrischer Anordnung
- » Ortsbildtypische Fassadenmaterialien (roter Klinker, Putz, Erdfarben)
- » Aufnahmen von Baufluchten und Raumkanten

Neubauten sind also, als zeitgemäße, sich einfügende Architekturen in Anlehnung an ortstypische Formen, Farben, Materialien und Proportionen zu gestalten.

In Bezug auf den erhaltenden Charakter der Richtlinie, sind die Umbauten der vorhandenen ortsprägenden Bausubstanzen, möglichst regions-, stil-, handwerks-, material- und detailgerecht zu erhalten und zu gestalten.

Für ein harmonisches Zusammenspiel von Alt- und Neubauten, sollten die Richtlinien auf den Einzelfall angewendet werden und die Qualität eines Neu- oder Umbaus mit der Stadt Bad Fallingbostal abgesprochen werden. Ein genereller Ausschluss von Architekturen ist ohne eine örtliche Bauvorschrift nicht möglich.

ANFORDERUNGEN AN
PRÄGENDE BAUTEILE

3.3.9 Gestaltungsbeispiele Bad Fallingbostal

- » Walsroder Straße 7
Ortsbildgerechte Gestaltung Fassade und Werbeanlagengestaltung



- » Vogteistraße 9+11
Ortsbildgerechte Gestaltung





- » Walsroder Straße 1
Ortsbildgerechte Gestaltung Fassade
und Wohnnutzung im Erdgeschoss



4 QUARTIERS- UND NUTZUNGSKONZEPT

Nach einer Umfrage der Bundesstiftung Baukultur möchte jeder dritte Bundesbürger in einer kleinen Stadt leben. In einem Umkreis von 70 bis 100 km liegen die großen Agglomerationsräume Hannover, Bremen und Hamburg. Für 60 % der Einwohner ist der Ortskern ein zentraler Treffpunkt. Bei den jungen Erwachsenen und den Älteren ist der Anteil noch höher. Damit hat die Stadt eine gewisse Attraktivität als Wohnstandort und die Innenstadt eine besondere soziale Bedeutung. Bad Fallingbostal passt daher sehr gut in das Erwartungsbild eines bevorzugten Wohnstandortes.

Das Stadtzentrum ist gleichsam ein Kristallisationspunkt für diese Erwartungen. Das Stadtzentrum ist

- » ein Raum zum Wohnen, Arbeiten und Leben (Lebensqualität),
- » das Aushängeschild der Stadt (Identität, Identifikation),
- » der räumliche (Mobilität) und soziale (Kommunikation) und gefühlte (Emotion) Mittelpunkt und
- » der Ort, wo ich „was zu erledigen habe“ (Vielfalt).

In der Innen- und Außenwahrnehmung ist das Stadtzentrum gemeint, wenn von Bad Fallingbostal die Rede ist.

Durch die Aufgabe des Militärstandortes und die Aufgabe des Kurbetriebes ist die Infrastruktur und das Versorgungsangebot in der Innenstadt bedroht. Gleichzeitig bietet solch ein Bruch in der Stadtgenese die Chance, sich neu zu orientieren, die Qualitäten herauszubilden, die eigene Identität neu zu definieren und lokale Besonderheiten zu entwickeln. Es geht darum, die besondere Bedeutung der Innenstadt in diesem Prozess zu erkennen und zu steigern.

Bedingt durch den demografischen Wandel ändern sich die Bedarfe. So wird die Anzahl der Älteren und Hochbetagten zunehmen und alle anderen Altersgrup-

FUNKTIONEN DES STADTZENTRUMS



pen werden abnehmen, insbesondere die Gruppe der jungen Erwachsenen. Dies wird Auswirkungen auf alle Einrichtungen der Daseinsvorsorge haben. Darauf muss auch die Innenstadt reagieren. Themen wie Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und im Wohnungsangebot oder kurze Wege im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor rücken in den Vordergrund.

Der Stadt Bad Fallingbostal obliegt ein Grundversorgungsauftrag für die eigene Bevölkerung. Die Nutzungsstruktur Bad Fallingbostels ist daher insbesondere in Hinblick auf eine angemessene Angebotsstruktur und dahingehender Defizite zu prüfen. Im Sanierungsbeirat folgte in einem offenen Dialog die Auseinandersetzung mit Fragestellungen zu Funktion, Bestand und künftigen Bedarfen. Ziel war es, die Bedeutung der Innenstadt zu erkennen, lokale Besonderheiten und Qualitäten herauszubilden, Schlüsselprojekte (s. Abschnitt 4.2) zu identifizieren und sich mit Blick auf Herausforderungen durch die Aufgabe des Militärstandortes und der Einstellung des Kurbetriebes, neu zu orientieren. An ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 kann hierbei angeknüpft werden.



4.1 NUTZUNGSSTRUKTUR DER INNENSTADT

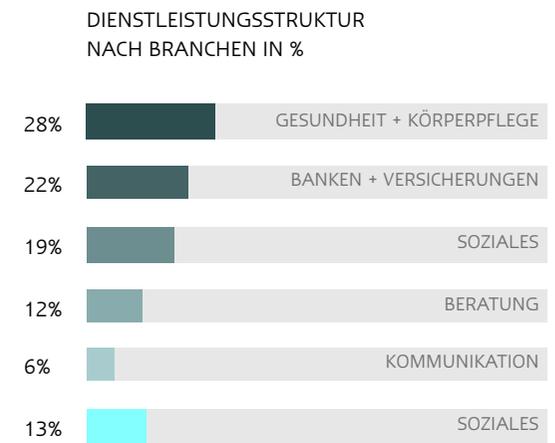
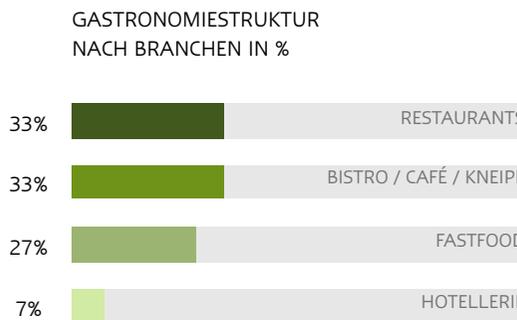
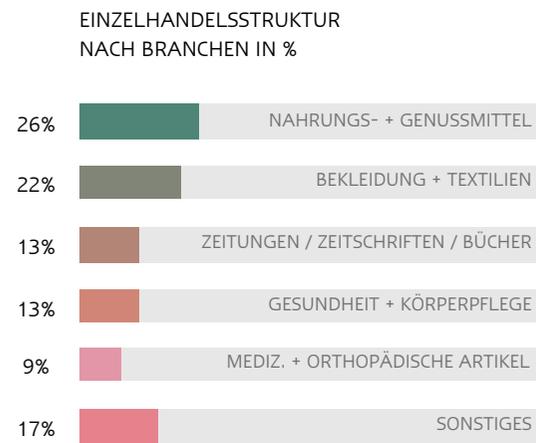
Die Nutzungsstruktur der Innenstadt wird wesentlich durch Dienstleister, gefolgt vom Einzelhandel geprägt. Die Bestandserfassung nach Branchen ergibt einen Schwerpunkt der Dienstleistungsstruktur im Bereich Gesundheit und Körperpflege, als auch Banken und Versicherungen. Die Gesundheitsstruktur im Stadtzentrum ist dementsprechend auf eine breite Basis gestellt. Es existiert die Idee eines Ärztehauses, welches das Angebot bündelt und durch einen HNO-Arzt und einen Augenarzt ergänzt. Dieser Ansatz wird weiterverfolgt, bedarf jedoch einer weiteren Konkretisierung.

Der Einzelhandel ist, neben Filialen deutschlandweiter Drogerie-, Bekleidungs- und Mobilfunkfilialen, durch viele inhabergeführte Ladengeschäfte gekennzeichnet. Neben zentraler Funktionen des Einzelhandels, ist die Innenstadt Standort

aller weiteren wichtigen Verwaltungseinrichtungen sowie für Gastronomie und Kultur.

Bemerkenswert ist das Angebot sozialer Einrichtungen und Anlaufstellen im Innenstadtbereich. Dieses bedarf jedoch ebenfalls einer Bündelung bzw. Absprache der unterschiedlichen Institutionen untereinander. Die Einrichtung einer übergeordneten Informationsstelle könnte z.B. im Rahmen eines Stadtmanagements umgesetzt werden.

Abb. 56 Einzelhandelsstruktur
 Abb. 57 Gastronomiestruktur
 Abb. 58 Dienstleistungsstruktur



Die Anzahl an Leerständen in wichtigen Lagen der Vogteistraße und der Walsroder Straße nimmt allmählich zu. Daraus lässt sich bereits ein Handlungsbedarf in Richtung eines Leerstands- und Ansiedlungsmanagements ableiten. Bezugnehmend auf das Einzelhandelskonzept, sollte auf die Ansiedlung und Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gesetzt werden. Ein Management zur gezielten Ansprache fehlender oder schwach ausgeprägter Branchen kann hierbei hilfreich sein (vgl. Standortstrukturmodell Bad Fallingbostel, Einzelhandelskonzept 2013, S.64).

Die Leerstände sollten auch hinsichtlich einer Nachnutzung als Wohnraum oder ihrer künftigen Eignung für gewerbliche Nutzungen überprüft werden. Standorte wie z.B. das ehemalige Kaufhaus Leiditz, erfüllen heutige Anforderungen an gewerbliche Nutzungen bezogen auf die bauliche Anlage nicht mehr und sollten einer neuen Nutzung zugeführt und in ihrer Funktion für das Ortsbild überprüft werden.

Neben grundsätzlichen Versorgungsfunktionen, ist die Funktionsfähigkeit und Attraktivität von einem entsprechenden Profil der Angebotsstruktur abhängig. Sonderstandorte, solitäre Nahversorgungsstandorte und das Hauptzentrum der Innenstadt, sollten nicht in Konkurrenz stehen, sondern „arbeitsteilig“ agieren. Die Innenstadt sollte somit mit Blick auf Kleinteiligkeit das Einkaufserlebnis in den Vordergrund stellen und dahingehend zentrale Bereiche wie Leiditz und Bürgerhof aufwerten. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt die Ansiedlung eines Vollsortimenters als Frequenzbringer für die Innenstadt. Eine solche Ansiedlung sollte gegebenenfalls um zusätzlich zu schaffende Rahmenbedingungen zur Aufwertung des Einkaufserlebnisses in der Innenstadt geprüft werden, z.B. durch Schaffung kleinerer Ladeneinheiten für Qualitäts- / Erlebniseinkauf, Bio-Qualität, Feinkost, Spezialitäten, o.ä.. Unvollständige Einzelhandelsangebote sind weiterhin im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zu sehen.

Neben Fragen des innerstädtischen Versorgungsangebotes, gilt es auch die Gesichtspunkte eines attraktiven Wohnstandortes zu betrachten. Die Wohnfunktion und damit der Grundversorgungsauftrag sind im Innenstadtbereich weniger stark ausgeprägt. Bei einer angenommenen Wohnungsbelegung von 2,4 Personen pro Wohnung, leben 336 Einwohner im Sanierungsgebiet. Das entspricht 2,47 % der Gesamtbevölkerung (13.615) und 4,42 % der Kernstadtbevölkerung (7.600). Die Bedeutung des Innenstadtbereichs als Wohnstandort sollte folglich nicht überschätzt, jedoch in seiner Angebotsqualität gesteigert werden.



Abb. 59 Standortstrukturmodell Bad Fallingbostel⁵

⁵Quelle: Einzelhandelskonzept Bad Fallingbostel 2013, S.64

4.2 ENTWICKLUNGSOPTIONEN UND SCHLÜSSELPROJEKTE

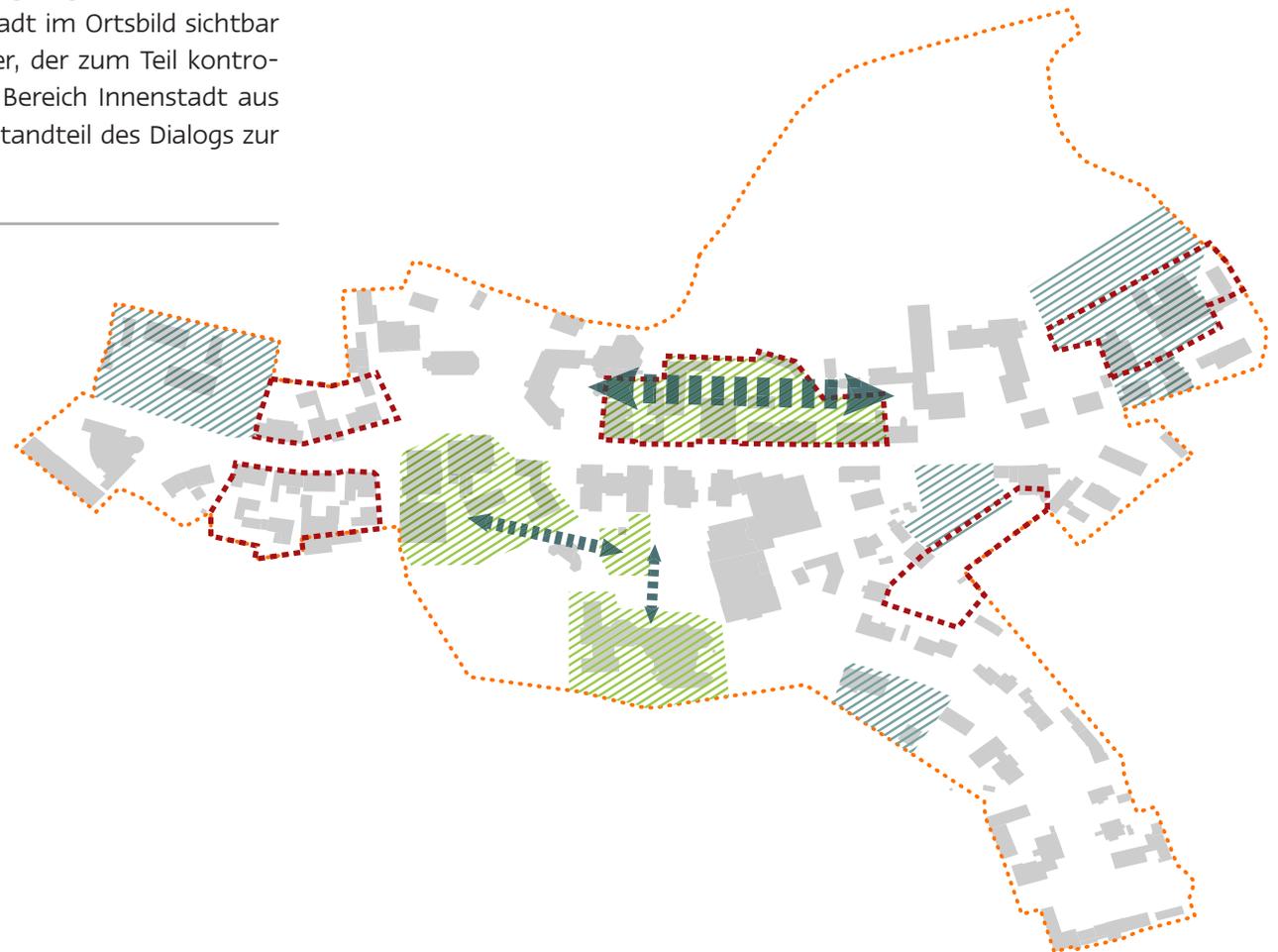
Auf Grundlage der dargelegten Ausgangslage, konnten Entwicklungsoptionen und Schlüsselprojekte identifiziert werden. Die Entwicklungsoptionen stellen, analog der Erhebungen zum Ortsbild, Bereiche mit besonderem Entwicklungspotential bzw. Handlungsbedarf für Daseinsvorsorge, Wohnen und Rückseitenaufwertung dar. Mit Hilfe der Schlüsselprojekte soll es gelingen, den Zielhorizont zur Nutzungs- und Quartiersstruktur der Innenstadt im Ortsbild sichtbar und möglichst zeitnah umzusetzen. Das Für und Wider, der zum Teil kontrovers diskutierten Ansätze für die Nachverdichtung im Bereich Innenstadt aus dem Handlungskonzept Innenstadt⁶, war ebenfalls Bestandteil des Dialogs zur Nutzungsstruktur.

⁶Vgl.: Handlungskonzept Innenstadt Bad Fallingbostal 2013, Kap. 4.2
Die Innenstadt weiterbauen - Handlungsoptionen, S.42ff

-  SANIERUNGSGEBIET
BAD FALLINGBOSTEL INNENSTADT
-  Daseinsvorsorge
-  Wohnen
-  Rückseitenaufwertung
-  Verbindung

Abb. 60 Entwicklungsoptionen Nutzung und Quartier

ENTWICKLUNGSOPTIONEN DASEINSVORSORGE UND WOHNEN



VERSORGUNGSSTRUKTUR IM STADTZENTRUM

QUALITÄT UND KONZENTRATION

Eingehend auf die Sicherung und langfristige Stärkung einer funktionsfähigen und attraktiven Innenstadt für lokale und z. T. regionale Kunden sowie Touristen, sind eine räumliche Konzentration und das qualitative Einkaufserlebnis zu fokussieren.

Die Ansiedlung eines Vollsortimenters wird hierbei als Chance für die Innenstadt verstanden, kann jedoch nicht isoliert betrachtet werden. Die damit verbundenen Effektwünsche, wie z.B. Leerstandsminimierung und Ansiedlung weiterer Angebote im Zentrum, sind durch flankierende Maßnahmen zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes und vorhandener Ladenflächen zu begleiten. Um ein ausgewogenes und attraktives Gesamtangebot in der Innenstadt zu erreichen, sollte die folgenden unterrepräsentierten Branchen vorrangig angesiedelt werden (vgl. Einzelhandelskonzept Junker + Kruse 2013):

» **Bedarf Grundversorgung**

- » Lebensmittel
- » Gesundheit / Körperpflege
- » Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher

» **Mittelfristiger Bedarf**

- » Spielwaren / Hobbyartikel
- » Schuhe / Lederwaren
- » Bekleidung / Textilien
- » Sport und Freizeit
- » Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren

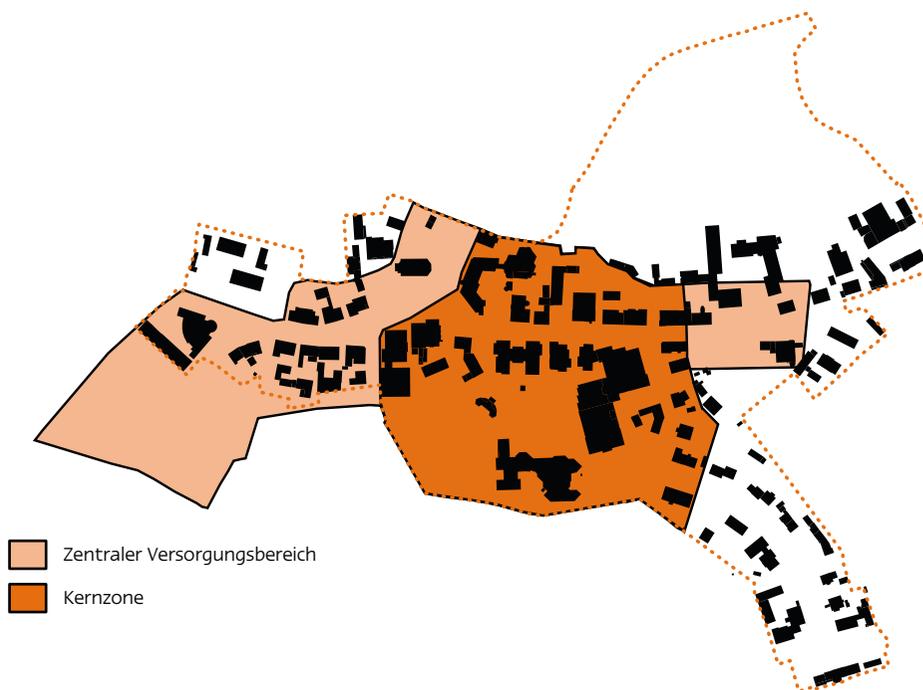


Abb. 61 Kernzone und zentraler Versorgungsbereich

» **Langfristiger Bedarf (soweit mit der grundzentralen Funktion vereinbar)**

- » Elektronik / Multimedia
- » Medizinische und orthopädische Artikel
- » Uhren / Schmuck
- » Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten
- » Wohneinrichtung

ANSÄTZE

- » Konzertiertes Handeln des Einzelhandels und des Dienstleistungsgewerbes für ein Ansiedlungsmanagement (ähnlich einer Shopping-Mall) zur Ansprache fehlender oder schwach ausgeprägter Branchen v.a. im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich
- » Entwicklung einer kompakten Kernzone innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bei gleichzeitiger Aufwertung des Bürgerhofes sowie Überprüfung und Anpassung der Bauleitpläne (Kerngebiet) zur Vorbereitung der Entwicklung
- » Imagebildendes Ziel der Vollausstattung mit Verweilatmosphäre (kleinste Großstadt) verfolgen

ENTWICKLUNGSOPTIONEN DASEINSVORSORGE

- » **Vogteistraße Nordseite:** Die Lage ist hervorragend, die Funktionalität und Ausstattung jedoch nur mäßig. Die Übergangsfunktion zum Kurpark ist kaum wahrnehmbar. Es besteht Entwicklungspotenzial.
- » **Kirchplatz Süd – Bürgerhof – Kurhaus:** Der Bereich Kirchplatz Süd hat die höchste optische und funktionale Zentralität im Sanierungsgebiet. Teilleerstände (Kirchplatz 3), gebäudegestalterische Defizite (Kirchplatz 1), mangelnde Akzeptanz (Bürgerhof) und erheblicher Sanierungsstau (Kurhaus) werden dieser Bedeutung nicht gerecht. Zusammenhängend betrachtet entsteht die größte Entwicklungsoption im Sanierungsgebiet.





SCHLÜSSELPROJEKT HINTERHOF VOGTEISTRASSE NORD

Mit einer durchgehenden Verbindung und Aufwertung der Hinterhöfe kann die Funktionalität und damit die Attraktivität der anliegenden Betriebe deutlich verbessert werden. Durch eine gemeinsame Stellplatzanlage können Synergien zur Steigerung der Besucherfrequenz entstehen. Damit wird die Lage interessanter und die Chancen auf Ansiedlung weiterer Branchen steigt.

Des Weiteren sollten Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Es besteht die Möglichkeit, attraktive außergastronomische Bereiche anzulegen. Eine klare Hervorhebung der Eingänge zum Kurpark kann für zusätzliche Frequenz und Steigerung der Aufenthaltsqualität sorgen.

Die im Handlungskonzept Innenstadt (Junker + Kruse 2013) vorgeschlagene Wohnbebauung mit Ausrichtung zum Kurpark wird kontrovers gesehen. Zum einen wäre die Ausrichtung nach Norden unattraktiv und die fehlende Durchlässigkeit zum Kurpark würde verstärkt. Zudem verschmälerten sich die Chancen auf eine Neuordnung und Attraktivierung des wichtigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes. Zum anderen wird eine mögliche Bebauung an der Böhmeaue zur Angebotserweiterung der Wohnstrukturen in der Innenstadt begrüßt. Da sich ein solches Konzept an anderer Stelle besser verwirklichen lässt (siehe Kapitel „Wohnstruktur im Stadtzentrum“), sollte es nach hiesiger Auffassung hier nicht weiter verfolgt werden.

Empfehlung: Es sollte eine grundstücksübergreifende Lösung zusammen mit den Anliegern (Quartierswerkstatt) ausgearbeitet werden. Grundlage kann der Testentwurf in Kapitel 5 sein.



Abb. 62 Beispiel Gemeinschaftsstellplatzanlage

Abb. 63 Beispiel Hinterhofgestaltung

SCHLÜSSELPROJEKT RUND UM DEN SEBASTIAN-KNEIPP-PLATZ

Für den Bereich Kirchplatz Süd ist im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept und dem Handlungskonzept Innenstadt (Junker + Kruse 2013) die Ansiedlung eines Vollsortimenters gewünscht. Die Stadt Fallingbostal ist außerdem auf der Suche nach einem geeigneten Innenstadtstandort für ein Gesundheitszentrum (Ärztehaus⁷). Im Bürgerhof besteht laut Bebauungsplan eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit, deren Nutzungen im Handlungskonzept Innenstadt mit Gastronomie, Dienstleistern wie Ärzten und Wohnen konkretisiert werden. Das Kurhaus ist in seiner ursprünglichen Nutzung wegen Aufgabe des Kurbetriebes in Frage zu stellen. Zudem stehen aufwändige Sanierungsarbeiten an.

Betrachtet man die genannten Bereiche als Entwicklungspotenzial, so ergeben sich sehr vielfältige Möglichkeiten für eine bauliche Neuordnung. Andererseits werden der Bürgerhof und der Sebastian-Kneipp-Platz als gefühlte Stadtmitte, allerdings mit Defiziten in der Aufenthaltsqualität, empfunden. Es wird also darauf ankommen beiden Ansprüchen an die bauliche Entwicklung und an die Freiraumgestaltung gerecht zu werden. Gleichzeitig sollten die drei Teilbereiche attraktiv miteinander verbunden werden.

Eine besondere Rolle nimmt das Gebäude Kirchplatz 3 (ehemals Kaufhaus Leiditz) ein. Es schließt als historisches Gebäude die Blickachsen von der Vogteistraße und von der Soltauer Straße ab. Wünschenswert wäre daher eine Integration des Gebäudes in ein Entwicklungskonzept. Sofern das nicht möglich ist, sollten die Raumkanten in angemessener Form wiederhergestellt werden. Eine ähnliche Situation besteht für das Gebäude Kirchplatz 1 (Stadthotel), das die Blickachse aus der Walsroder Straße abschließt. Da das Gebäude selbst eher ortsbildstörend ist, kann es aus städtebaulicher Sicht zur Disposition gestellt werden. Allerdings sollten auch hier die Raumkanten wiederhergestellt werden.



Abb. 64 Bestandssituation Kirchplatz 1 und 3

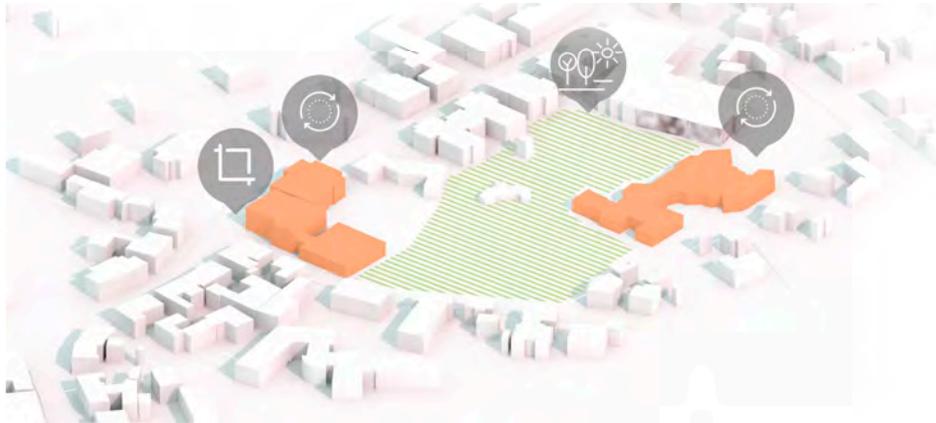
Abb. 65 Bestandssituation Bürgerhof

⁷Die Stadt hat hierfür eine Machbarkeitsstudie durchführen lassen, bei der drei Standorte in Bezug auf ihre Eignung geprüft worden sind. Die Standorte Grundstück 373/29 u. 373/39 (hinter dem Katasteramt), das Grundstück des Kurhauses und des ehem. Kaufhaus Leiditz, verfügen alle nicht über die veranschlagten Flächenbedarfe. Hinzu kommen aufwändige Sanierungs- bzw. Rückbauarbeiten an den Standorten, wodurch keine Wirtschaftlichkeit erzielt werden kann. Andere Standorte sollen geprüft werden (Vgl. Machbarkeitsstudie GSZ Bad Fallingbostal 2017, S. 17-18)



Prinzipiell sind drei Lösungen vorstellbar:

- » Neuordnung und bauliche Entwicklung in den beiden Teilbereichen Kirchplatz Süd und Kurhaus und Schaffung eines offenen attraktiven Freiraumes zwischen Bürgerhof und Scharnhorststraße.



- » Neuordnung und bauliche Entwicklung von Kirchplatz Süd über Scharnhorststraße Ost bis zum Kurhaus und Schaffung eines inneren attraktiven Freiraumes.



- » Wie zuvor, jedoch zusätzlich bauliche Entwicklung im Bürgerhof gemäß Bebauungsplan.



RAUMKANTEN
FASSEN



UMSTRUKTURIEREN



BAULICHE
ERGÄNZUNG



FREIRAUM

Empfehlung: Vertiefung der Entwicklungsziele durch eine Werkstatt mit relevanten Akteuren und Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideen- (und Realisierungs-) Wettbewerbs.

WOHNSTRUKTUR IM STADTZENTRUM

WOHNEN STÄRKEN

Im Stadtzentrum wird der Bedarf nach barrierefreien Wohnungen und zeitgemäßem Wohnraum erkannt. Die barrierefreie Gestaltung wirkt sich weiterhin auch auf die Quartiersstruktur mit Gehwegen, Bordsteinen, Querungshilfen sowie der Zugänglichkeiten öffentlicher Räume und Freiräume aus.

Hierfür gilt es geeignete Standorte zu lokalisieren und eine Beratung zur Anpassung des Bestandes durchzuführen. Dieses sollte mit Blick auf die innerstädtischen Leerstände sensibel und in Einklang mit den gewünschten Nutzungen erfolgen.

ANSÄTZE

- » Wohnen auch im Kerngebiet und Erdgeschoss zulassen und ggf. Kerngebiet verkleinern (Anpassung der Bauleitpläne)
- » Attraktive innenstadtnahe Wohnkonzepte und -quartiere (barrierefrei, verdichtet, alternativ) in vernachlässigten und schwach entwickelten Lagen entwickeln z.B. Quintusstraße / Freudenthalstraße, Vogteistraße 16, Walsroder Straße 6 und Hindenburgstraße 7
- » Alle öffentlichen Räume barrierefrei und nach einheitlichen Gestaltungskriterien miteinander verknüpfen und deren Wahrnehmbarkeit für Bevölkerung und Touristen verbessern (s. Managementkonzept)



49 Wohngebäude
140 Wohnungen
336 EinwohnerInnen



2,5 % der Gesamtbevölkerung
(13.615 E)
4,4 % der Kernstadtbevölkerung
(7.600 E)



» **Weiterentwicklung Hofanlage an der Walsroder Straße 6:**

Es handelt sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofanlage, die in weitgehend ursprünglichem Zustand erhalten ist. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein alter Baumbestand. Damit kommt dem Objekt eine besondere baukulturelle und städtebauliche Bedeutung zu. Für ein Nachnutzungskonzept sind ein behutsames Vorgehen unter Wahrung der Charakteristik der Gebäudeteile erforderlich sowie die Nähe zu einem Landschaftschutzgebiet und Fauna-Flora-Habitat zu berücksichtigen. Der Standort bietet sich in erster Linie für Wohnen (an der Böhmeaue) an. Denkbar sind aber auch die Bausteine Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Hofladen (regionale Produkte) oder andere verträgliche Nutzungen im sozialen oder Dienstleistungsbereich.

» **Entwicklungsbereich Quintusstraße / Freudenthalstraße:**

Hier bietet sich die Möglichkeit, ein kleines Wohnquartier (Wohnen an der Böhmeaue) zu entwickeln. Im rückwärtigen Bereich bietet die ehemals gewerblich genutzten Areale eine vergleichsweise große Entwicklungsfläche.

» **Nachnutzung Hindenburgstraße 7:**

Es handelt sich um den Betriebshof der Telekom. Im Gebäude sind große Teile durch Telekommunikationstechnik belegt, aber es stehen auch große Teile leer. Obwohl eine Teilnutzung stattfindet, wirkt der Bereich vernachlässigt. Es bietet sich an, das Grundstück zu entwickeln und die Telekommunikationstechnik soweit wie möglich räumlich zu komprimieren.

» **Aufwertung der Blockrückseiten:**

Fast alle Hinterhöfe präsentieren sich vernachlässigt. Hier wäre jeweils eine Neuordnung und Aufwertung angeraten. Dabei bieten sich grundstücksübergreifende Lösungen an, wie sie beispielhaft für die Nordseite der Vogteistraße in Kapitel 4 dargestellt sind. Je nach Bedarf durch die Nutzung der Vorderliegergrundstücke (Gewerbe oder Wohnen) können hier geordnet und nach einem einheitlichen Gestaltungsmuster Carports, Stellplätze, Grünflächen oder Abstellräume untergebracht werden.



SCHLÜSSELPROJEKT
WOHNBEBAUUNG QUINTUSSTRASSE / FREUDENTHALSTRASSE

Der Flächennutzungsplan stellt das Areal als Mischgebiet dar. Dies ist im Hinblick auf die dort bisher vorhandenen Gewerbebetriebe neben Wohngebäuden folgerichtig. Die gewerbliche Nutzung ist aber zum Teil aufzugeben. Es bietet sich die Chance, den Bereich stärker in Richtung einer Wohnnutzung zu entwickeln. Nach Rückbau der ehemals gewerblich genutzten Hallen entsteht eine Entwicklungsfläche von ca. 0,7 ha.

Aufgrund der Randlage zum Kurpark und damit zur Böhmeaue kann ein sehr attraktives und ruhiges Wohnquartier entstehen. Grundsätzlich sollte dort eine urbane verdichtete Bauweise angestrebt werden. Denkbar sind z. B. zweigeschossige Stadtvillen, Doppelhäuser oder Reihenhäuser. Es sollten unterschiedliche Wohnungsgrößen als Kauf- und Mietobjekte mit einem angemessenen Anteil an Sozialwohnungen entstehen.

Neben Wohnungsbau ist ebenfalls eine Stellplatzfläche für die Mitarbeiter der Kreisverwaltung vorgesehen.

Empfehlung: Durchführung eines Quartiersgespräches mit den Anliegern zum Zwecke der Neuordnung des Areals, ggf. Zwischenerwerb der Grundstücke und Durchführung eines Investorenwettbewerbs.

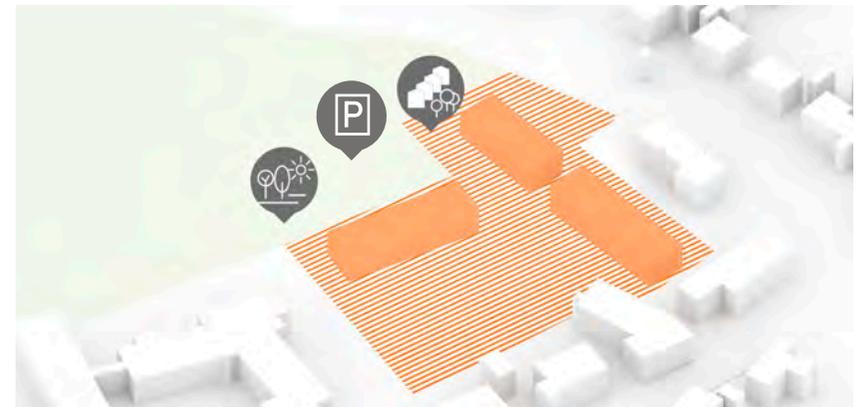
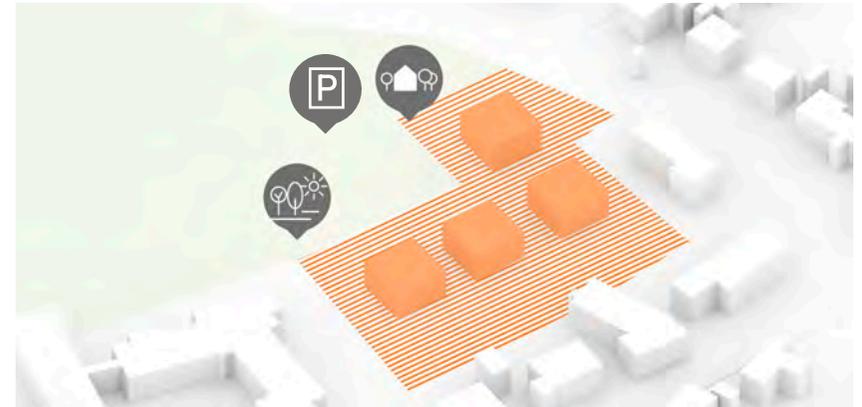


Abb. 66 Konzeptionelle Ideen Wohnbebauung Quintusstraße / Freudenthalstraße





SCHLÜSSELPROJEKT WOHNBEBAUUNG HINDENBURGSTRASSE 7

Der Kreuzung Bahnhofstraße Hindenburgstraße kommt eine besondere Funktion zu. Dort soll der der Fußgänger vom Bahnhof kommend entweder nach rechts zum Einkaufsbereich in der Vogteistraße oder geradeaus über den Sebastian-Kneipp-Platz in die Innenstadt geführt werden. Dementsprechend ist eine Aufwertung und Neugestaltung des öffentlichen Raumes geplant (vgl. Kapitel 5). Umso wichtiger ist es, dass die anliegenden Gebäude in einem angemessenen Zustand sind und eine angemessene Nutzung haben. Neben dem Teilleerstand im Gebäude Hindenburgstraße 5 (Apotheke) fällt das Gebäude Hindenburgstraße 7 negativ auf.

Das Gebäude steht teilweise leer. Ein anderer Teil wird durch Telekommunikationstechnik belegt. Das Grundstück ist als ehemaliger Betriebshof der Telekom sehr stark versiegelt. Eine rückwärtige Fahrzeughalle steht ebenfalls leer. Der Hof zwischen den Gebäuden Hindenburgstraße 7 und Bahnhofstraße 2 stellt sich als Baulücke dar. Zunächst sollte geprüft werden, ob die Telekommunikationstechnik zurückgebaut bzw. komprimiert in einem Ersatzbau oder in einem kleinen Teil des Gebäudes untergebracht werden kann. Alsdann sollte ein Konzept zur Nachnutzung erstellt werden. Vorstellbar sind dort neben einer Wohnnutzung auch Dienstleistungen, so z. B. auch ein Ärztehaus.

Empfehlung: Klärung der Neuordnungsmöglichkeiten mit der Telekom, ggf. Zwischenerwerb der Grundstücke und Durchführung eines Investorenwettbewerbs.

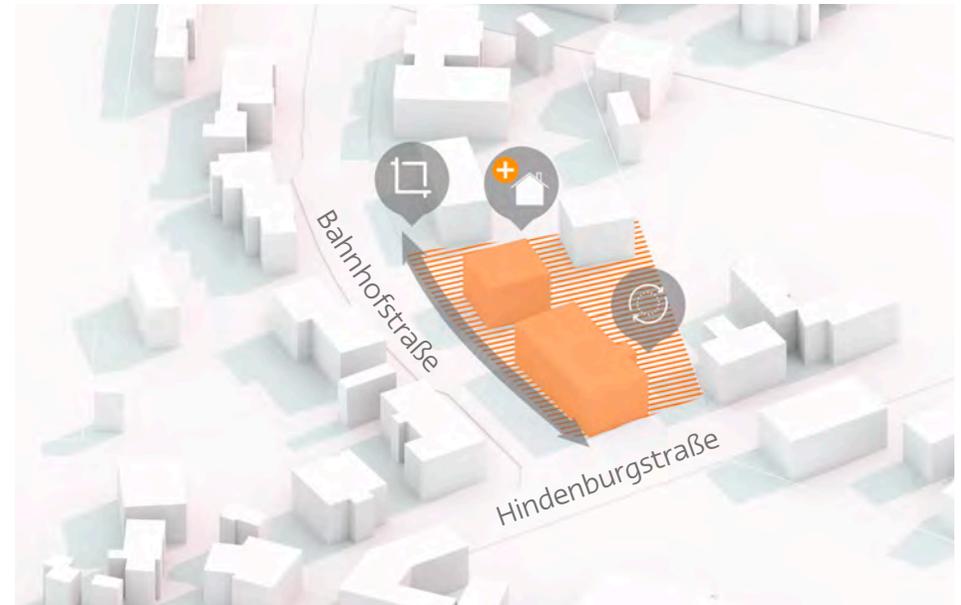


Abb. 67 Konzeptionelle Ideen Hindenburgstraße 7
Abb. 68 Bestandsgebäude Hindenburgstraße 7



TOURISMUSSTRUKTUR IM STADTZENTRUM

BESONDERHEITEN NUTZEN UND STÄRKEN

Die Lagegunst zwischen zwei Grünflächen und der besonderen Anlage als Kurpark bzw. Megalithpark, ist in Bezug auf die Nutzbarkeit und eines ansprechenden Nutzungsprofils für die Einwohner Bad Fallingbostels von Interesse. Neben der Spezialisierung auf zielgruppenspezifische Angebote im Sport-/Freizeitbereich, die im Abschnitt Management vertieft werden sollen, gewinnt in diesem Zusammenhang Tourismus als Wirtschaftszweig an Relevanz.

» Welche Tourismusstrukturen sind im Stadtzentrum vorhanden, was ist gefragt?

Die Kurtradition und die Lage in der Lüneburger Heide, bildeten lange Zeit das touristische Standbein Bad Fallingbostels. Noch immer finden 33% des innerdeutschen Tourismus im ländlichen Raum statt. Die ländliche Lebensweise, die Landschaft, Brauchtum und Tradition, selbsterzeugte Produkte und regionaltypische Speisen sind dabei Anziehungspunkte, die von Touristen auf dem Land gesucht werden.

Der Wirtschaftszweig Tourismus ist somit durchaus weiterhin relevant. Die Stadt Bad Fallingbostel steht aufgrund des Rückgangs im Kurbetrieb vor der Herausforderung, ein eigenständiges touristisches Profil zu entwickeln und das Infrastrukturangebot entsprechend anzupassen. Zwei in jüngerer Zeit geschlossene Hotelbetriebe erschweren die Situation im Stadtzentrum. Eine Neuansiedlung sollte entsprechend des zu entwickelnden Profils erfolgen, um langfristige Erfolge zu erzielen.

Tourismusrelevante Einrichtungen sind u.a. mit dem Kursaal, der Touristik-Information, dem Kurpark oder auch dem Sebastian-Kneipp-Platz innerstädtisch

vorhanden, jedoch im zentralen Bereich nicht präsent. Bedarf wird auch hier hinsichtlich eines übergeordneten, touristischen Profils, der Einbettung der städtischen Sehenswürdigkeiten sowie in Bezug auf den Ausbau der gastronomischen Vielfalt gesehen.

» Zielgruppen?

Im Bereich des ländlichen Tourismus, ist vor allem die Zielgruppe der naturbegeisterten „Best Ager“ (50+) zu verorten. Häufig mit einem sportlichen Profil verknüpft, kann in Bad Fallingbostel zum einen eine wasserorientierte und andererseits an den ehemaligen Kurbetrieb anknüpfend, eine gesundheitsorientierte Ausrichtung angestrebt werden. Bad Fallingbostel ist aufgrund der Lage im weiteren Umfeld von Hannover, Bremen und Hamburg zudem möglicher Zielort für Tagungen, Events oder Tagesausflüge.

ANSÄTZE

- » Einzigartige Lage zwischen drei Grünflächen (Kurpark-Böhmeau und Sebastian-Kneipp-Platz / Megalithpark)
- » Sport-/Freizeitangebot spezialisieren: Zielgruppenspezifische Angebote
- » Vergleichsweise breites Angebotspotenzial (Einkaufen, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit)
- » Wirtschaft auf Gäste ausrichten
- » Image (Bad Fallingbostel – Stark im Fluss! (Dynamik + Naturraum) / Bad Fallingbostel – Alles drin! (Angebote + Möglichkeiten))



5 FREIRAUM- UND VERKEHRSKONZEPT

Im Rahmen eines zweistufigen Workshop- und Prüfwerkstattsverfahrens, wurden die freiräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen von drei Teilbereichen im Sanierungsgebiet betrachtet:

- » Bereich 1: Bahnhofstraße und Hindenburgstraße
- » Bereich 2: Sebastian-Kneipp-Platz und Bürgerhof
(von der Hindenburgstraße bis zur Scharnhorststraße)
- » Bereich 3: Kurpark (Böhmeaue)

Ziel der ersten Stufe war eine Konkretisierung von Maßnahmen und Zielen, das Abstecken von Rahmenbedingungen für eine Umgestaltung sowie die Entwicklung konkreter Entwurfsideen. Der Ideenworkshop sollte insbesondere unter Einbezug des Entwicklungshorizontes der Auftaktveranstaltung, den identifizierten Zielgruppen (intern und extern) sowie in Bezug auf nutzungsspezifisches Potential (Natur, Freizeit, Zentralität) erfolgen. Die Ergebnisse der Entwurfsworkstatt wurden im Anschluss in Testentwürfe überführt, die im Rahmen der Prüfwerkstatt vorgestellt und diskutiert wurden.

Die Neuordnung und Aufwertung des Bereiches Walsroder Straße/Kirchplatz und der Vogteistraße waren bedeutende Projekte im Sanierungsgebiet. Ersterer wurde umgestaltet und präsentiert sich heute mit zwei Kreisverkehrsplätzen als repräsentative Geschäftsstraße. Auch im Bereich der Vogteistraße fand ein Straßenumbau mit Ausbau eines kleinen Kreisverkehrs statt. Dieser bildet in Höhe der Einmündung Quintusstraße den nördlichen Stadteingang. Das Umfeld wurde als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ansprechend gestaltet. Die beiden Straßenzüge werden daher im städtebaulichen Rahmenplan nicht näher behandelt.

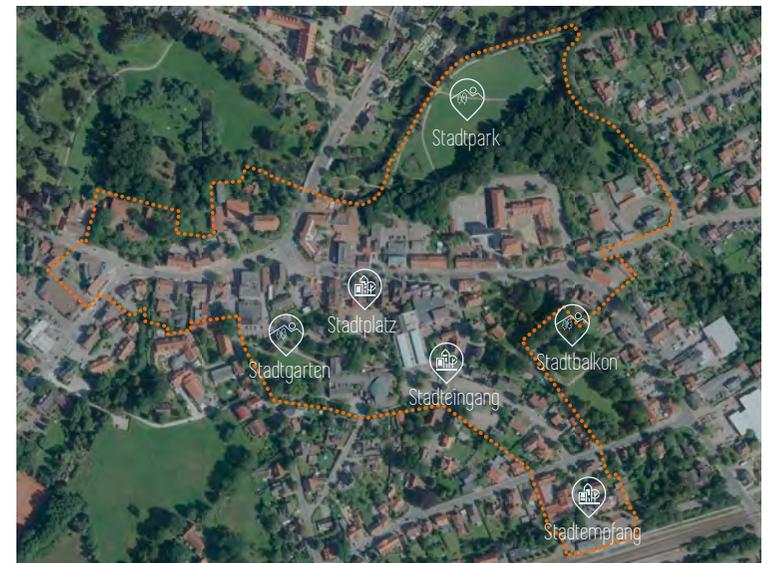
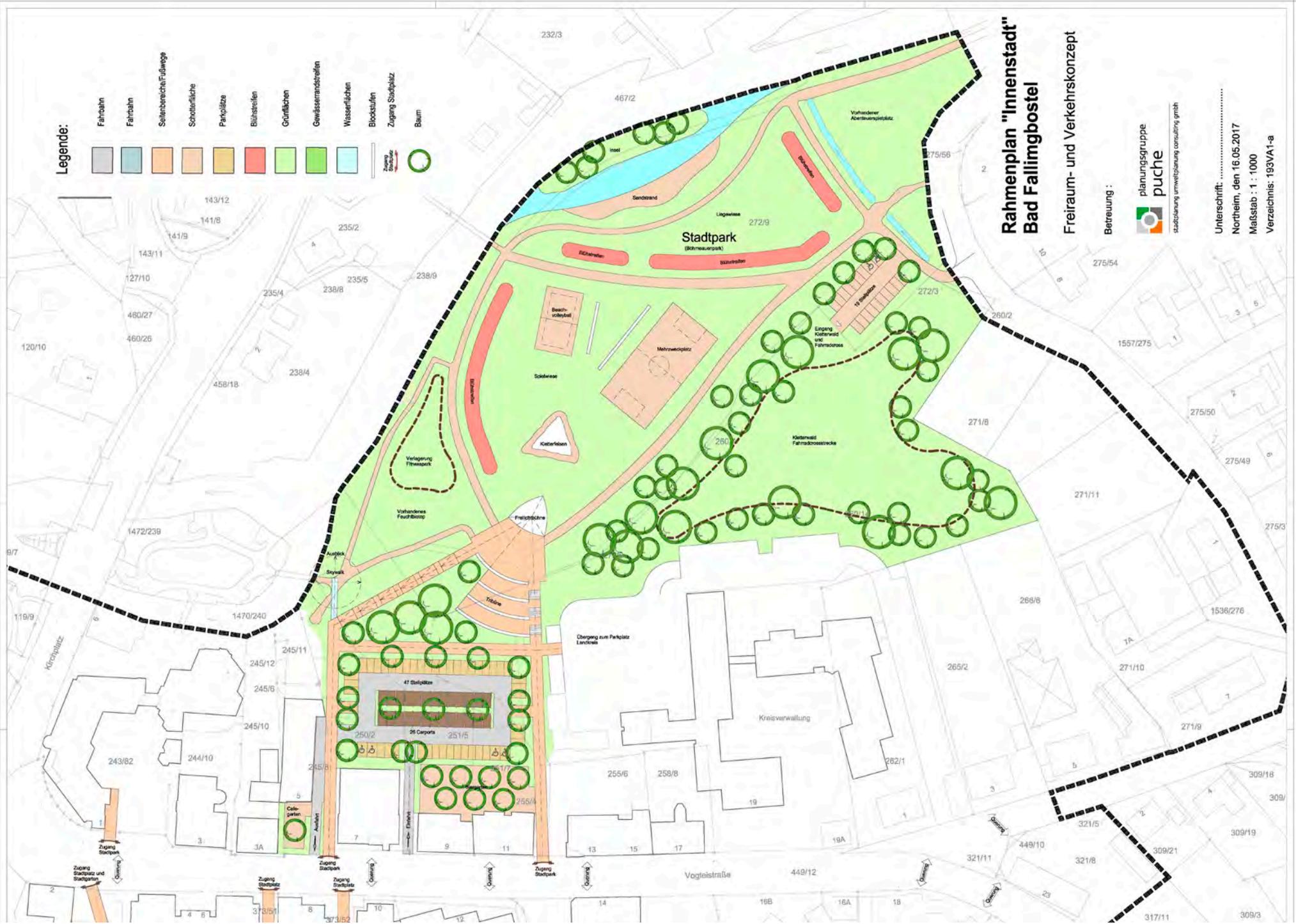


Abb. 69 Städtische Freiraumbezüge und Verkehrsflächen mit Entréefunktion

Abb. 70 Orte besonderen Interesses

Legende:

-  Fairbahn
-  Fairbahn
-  Seitenbereiche Fußwege
-  Schotterfläche
-  Parkplätze
-  Buhntreifen
-  Grünflächen
-  Gewässerandräufen
-  Wasserflächen
-  Blockstufen
-  Zugang Stadtplatz
-  Baum



Rahmenplan "Innenstadt" Bad Fallingb. Bostel

Freiraum- und Verkehrskonzept

Betreuung :



Unterschrift:
 Northeim, den 16.05.2017
 Maßstab : 1 : 1000
 Verzeichnis: 193VA 1-a

5.1 ERGEBNISSE WORKSHOP

Bereich 1: Bahnhofstraße und Hindenburgstraße

✔ STRATEGISCHE ZIELE

NAMENSgebung „STADTEMPFANG“, „STADTEINGANG“, ORIENTIERUNG, QUALITÄT UND GESTALTUNG

- » Durchgängige, einheitliche, niveaugleiche Gestaltung (Alleecharakter)
- » Mehr Aufenthaltsqualität in der Bahnhofstraße und Belebung Bahnhof
- » Orientierung am Bahnhof und an Kreuzungen (Verteilfunktion, Information)
- » Ausreichend Stellplätze, insb. am Bahnhof
- » Zugänge Megalithpark betonen

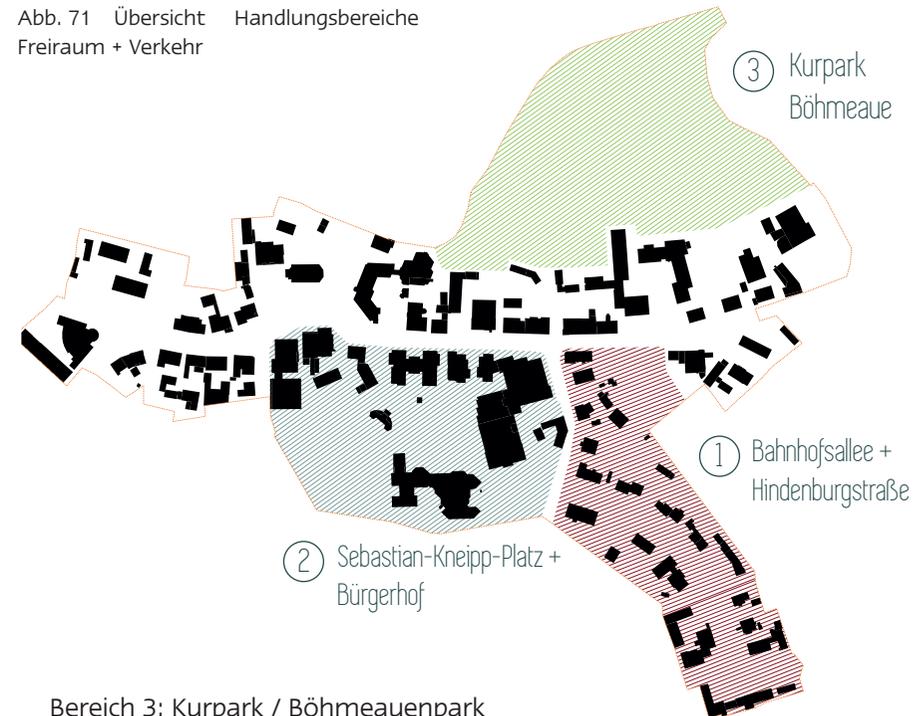
Bereich 2: Sebastian-Kneipp-Platz und Bürgerhof

✔ STRATEGISCHE ZIELE

NAMENSgebung „STADTPLATZ“, „STADTGARTEN“, FUNKTION ALS STADTMITTE, ORIENTIERUNG, ATMOSPHERE, BELEBUNG, GESTALTUNG

- » Deutliche Verbindung schaffen zwischen Sebastian-Kneipp-Platz und Bürgerhof sowie nach / von außen
- » Belebung durch Kunst, Kultur, Licht
- » Neugestaltung Parkdeck
- » Neuordnung Rondell

Abb. 71 Übersicht Handlungsbereiche
Freiraum + Verkehr



Bereich 3: Kurpark / Böhmeaunenpark

✔ STRATEGISCHE ZIELE

NAMENSgebung „STADTPARK“, „STADTSTRAND“, ORIENTIERUNG, BELEBUNG, FREIZEIT UND ERHOLUNG, GESTALTUNG

- » Deutliche Zugänge
- » Zusätzliche, besondere Freizeitangebote für Jung und Alt
- » Ruhezone und Gastronomie
- » Blühende Pflanzen (Farbe)
- » Kunst, Kultur und Licht
- » Hinterhöfe gestalten

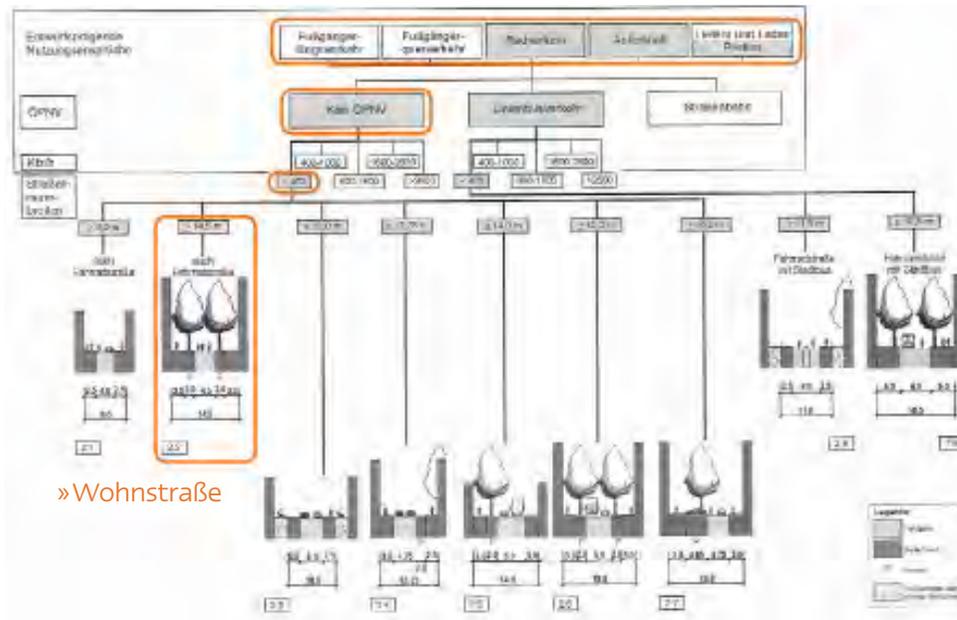


Bahnhofstraße

Auf der Bahnhofstraße liegt nur eine relativ geringe Verkehrsbelastung von unter 2000 Kfz/24 h. In den anliegenden Gebäuden überwiegt die Wohnnutzung. Es herrscht ein gewisser Parkdruck, weil nicht nur Anlieger, sondern auch Besucher und Beschäftigte der Innenstadt hier parken. Die Bahnhofstraße soll in erster Linie als Zubringer für Fußgänger und Radfahrer in die Innenstadt verstanden werden. Entwurfsprägende Nutzungsansprüche sind daher vor allem Radverkehr, Parken und Aufenthalt aber auch Fußgängerlängs- und querverkehr. Die Straße im derzeitigen Zustand hat eine Verkehrsbelastung von weit unter 400 Kfz/h.

Abb. 73 Auszug RAST 06 - Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006

Abb. 74 Testentwurf Straßenquerschnitte Bahnhofstraße / Hindenburgstraße / Heinrichstraße



Aufgrund dieser Parameter wird als Regelquerschnitt der einer Wohnstraße (2.2 RAST 06 – Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) gewählt, der auch als Fahrradstraße geeignet wäre. Wenn die Bahnhofstraße als Fahrradstraße verkehrsbehördlich angeordnet werden könnte, wäre im Prinzip nur noch Anliegerverkehr zu erwarten. Das führte zu einer erheblichen Verbesserung der Wohnqualität und verringerte gleichzeitig den Parkdruck erheblich.

Querschnitt 1

Bahnhofstraße / Hindenburgstraße / Heinrichstraße

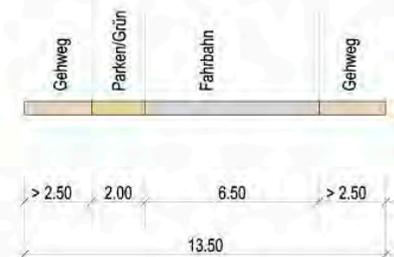
Maßstab 1:100



Querschnitt 2

Ausnahme Hindenburgstraße Nord

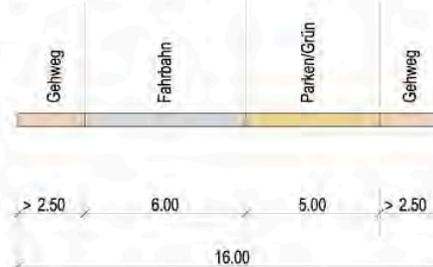
Maßstab 1:100



Querschnitt 3

Ausnahme Am Bahnhof

Maßstab 1:100





Der Regelquerschnitt (Querschnitt 1) weist eine Fahrbahnbreite von 4,50 m auf, wodurch das Begegnen zweier Pkw bei langsamer Fahrweise möglich ist. Für größere Fahrzeuge sind zwei Begegnungsstellen mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m (Querschnitt 2) vorgesehen.

Abb. 75 Testentwurf Bereich 1: Ausschnitt Bahnhofstraße

Abb. 76 Beispiel Straßenquerschnitt / -gestaltung

Dadurch findet gleichzeitig eine Gliederung bzw. Abschnittsbildung im Straßenraum statt. Außerdem wird dadurch der Zugang zum Stadtbalkon (Megalithpark) von der Bahnhofstraße aus betont. Begleitet wird die Fahrbahn durch mindestens einen Parkstreifen, so dass insgesamt Platz für 31 Stellplätze entsteht. Deren Anzahl reduziert sich allerdings durch Grundstückszufahrten.

Hindenburgstraße

Der Charakter der Hindenburgstraße mit ihrem historischen Kopfsteinpflaster in der Fahrbahn soll erhalten bleiben. Angeregt wird daher in erster Linie eine Umgestaltung und Verbreiterung der Seitenbereiche für eine großzügige Fußgängerführung. Das Gestaltungsprinzip der Abschnittsbildung soll aber auch hier wie in der Bahnhofstraße umgesetzt werden. Insofern soll an städtebaulich bedeutsamen Punkten die Fahrbahn optisch unterbrochen werden. Dies geschieht hier zur Betonung des dortigen Aufgangs zum „Stadtbalkon“.

Der Regelquerschnitt (Querschnitt 1) mit Ausweichstellen (Querschnitt 2) ist daher auch im Bereich der Hindenburgstraße vorgesehen und kann auch in der Heinrichstraße verwendet werden. Der nördliche Abschnitt der Hindenburgstraße weist mit 4.300 Kfz/24h eine wesentlich größere Verkehrsbelastung auf, weil über diesen Abschnitt das Parkhaus am Stadtplatz (Bürgerhof) bedient wird. Dort wird generell der Querschnitt 2 mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 angeordnet, wodurch auch der Lieferverkehr erleichtert wird. Fahrbahnbegleitend können 8 Stellplätze entstehen.

Stadteingang

Der Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Hindenburgstraße soll den Stadteingang repräsentieren. Hier soll eine klare Leitfunktion für den Fußgänger/Radfahrer vom Bahnhof kommend deutlich werden. Der Bereich des Parkrundells erfährt hier eine räumliche Umstrukturierung, damit eine deutliche Achse als Fußgänger- und Radverkehrsmagistrale erfahrbar wird. Gestalterisch betont wird daher zum einen die Geradeaus-Richtung, die am „Stadtplatz“ vorbei durch den „Stadtgarten“ zum Geschäftsbereich Vogteistraße/Walsroder Straße und weiter zum „Stadtpark“ führt. Zum anderen wird die Verbindung über die Hindenburgstraße zum Geschäftsbereich Vogteistraße und weiter zum „Stadtpark“ hervorgehoben.



Abb. 77 Testentwurf Bereich 1: Ausschnitt Hindenburgstraße / Stadteingang



Stadtbalkon

Ein zentrales Anliegen des Testentwurfes ist die Verbesserung der Orientierung. Dementsprechend sollen alle städtebaulich wichtigen Bereiche mit Leitfunktion in einheitlicher Art und Weise gestaltet werden. Dies wird durch Eingangsportale erreicht, die jeweils ankündigen, was sich dahinter verbirgt.

So sollen die drei Eingangsbereiche zum Megalithpark bereits im Straßenraum sichtbar werden. Im Norden des Parks wird die Anlage eines Aussichtspunkts mit dem Titel „Stadtbalkon“ angeregt. Von hier aus erhält man einen Überblick über sämtliche städtische Sehenswürdigkeiten und Anlaufstellen. Das Orientierung gebende Prinzip setzt sich auch an den Eingängen zum „Stadtplatz“, „Stadtgarten“ und „Stadtpark“ fort.



ANREGUNGEN PRÜFWERKSTATT

Die Neuorganisation des Straßenraums vom Bahnhofsvorplatz bis zur Vogteistraße findet Anklang und kommt der gewünschten Leit- und Orientierungsfunktion nach. Der Ausbau der Stellflächen im vorgeschlagenen Umfang, sollte erst nach erfolgreichem Anschluss des Bahnhofes an die S-Bahn nach Hannover erfolgen. Die vorgeschlagene Nutzungsausstattung des Bahnhofes wird begrüßt, hinsichtlich einer wirtschaftlichen Frequentierung jedoch auch kritisch betrachtet.

Zusätzlich müsse umsichtig mit den Übergängen geförderter Bereiche und nicht-geförderter Bereiche umgegangen werden.

Die Idee von Eingangsportalen zu bestimmten Stadtbereichen sei gut. Diese müssten in allen Fällen ähnlich gestaltet werden. Die Idee des Stadtbalkons sei gut, liege aber leider außerhalb des Sanierungsgebietes. Um den gewünschten Effekt zu erzielen, müsse der Bereich ggf. durch eine Plattform erhöht werden. Im Geländer dieser Plattform könnte dann auf die verschiedenen Ziele innerhalb des Stadtgebietes hingewiesen werden.

Bereich 2: Sebastian-Kneipp-Platz und Bürgerhof

Der Testentwurf für den Bereich Sebastian-Kneipp-Platz und Bürgerhof nimmt eine Umstrukturierung der Parksituation im Bereich des Stadteinganges und der Freifläche des Bürgerhofes vor. Der neu angelegte Stadtgarten vervollständigt den Übergangsbereich zur Vogteistraße und steht in Zusammenhang mit einer optionalen baulichen Ergänzung des „Stadtplatzes“ um ein multifunktionales Gebäude (vgl. Kapitel 4.2). Kernstück des Testentwurfes ist eine großzügige Fußgänger- und Radverkehrsverbindung von der Bahnhofsstraße bis zur Vogteistraße.

Fußgänger- und Radverkehrsmagistrale

Um eine klare Betonung der Fußgänger- und Radverkehrsmagistrale von der Bahnhofstraße kommend zu erreichen, wird vorgeschlagen, das Parkrundell am Sebastian-Kneipp-Platz umzugestalten. Vorgesehen ist eine nach Süden versetzte Stellplatzanlage mit insgesamt 49 Stellplätzen. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt südlich der Fußgänger- und Radverkehrsmagistrale, die Zufahrt zum vorhandenen Parkdeck dagegen nördlich. Auf dieser Weise werden der Kraftfahrzeugverkehr einerseits und der Fußgänger und Radverkehr andererseits entflochten. Dies hilft bei der Orientierung und schafft mehr Sicherheit. Im rückwärtigen Bereich werden die neue Stellplatzanlage und das Parkdeck miteinander verbunden, was den Parksuchverkehr erleichtert.

Der Weg in die Fußgänger- und Radverkehrsmagistrale wird beidseitig durch Eingangsportale betont (vgl. Stadtbalkon). Um die Weichenfunktion in verschiedene Stadtbereiche zu verdeutlichen, wird vorgeschlagen einen zentralen Wegweiser am Eingang Hindenburgstraße aufzustellen. Zusätzlich sollten im großzügig angelegten Fußgängerbereich am Parkdeck Informationstafeln über die städtischen Sehenswürdigkeiten und Anlaufstellen aufgestellt werden. In diesem Bereich könnten auch zwei Taxisstände eingerichtet werden.



Abb. 78 Testentwurf Bereich 2: Ausschnitt Fußgänger- und Radverkehrsmagistrale



Stadtplatz

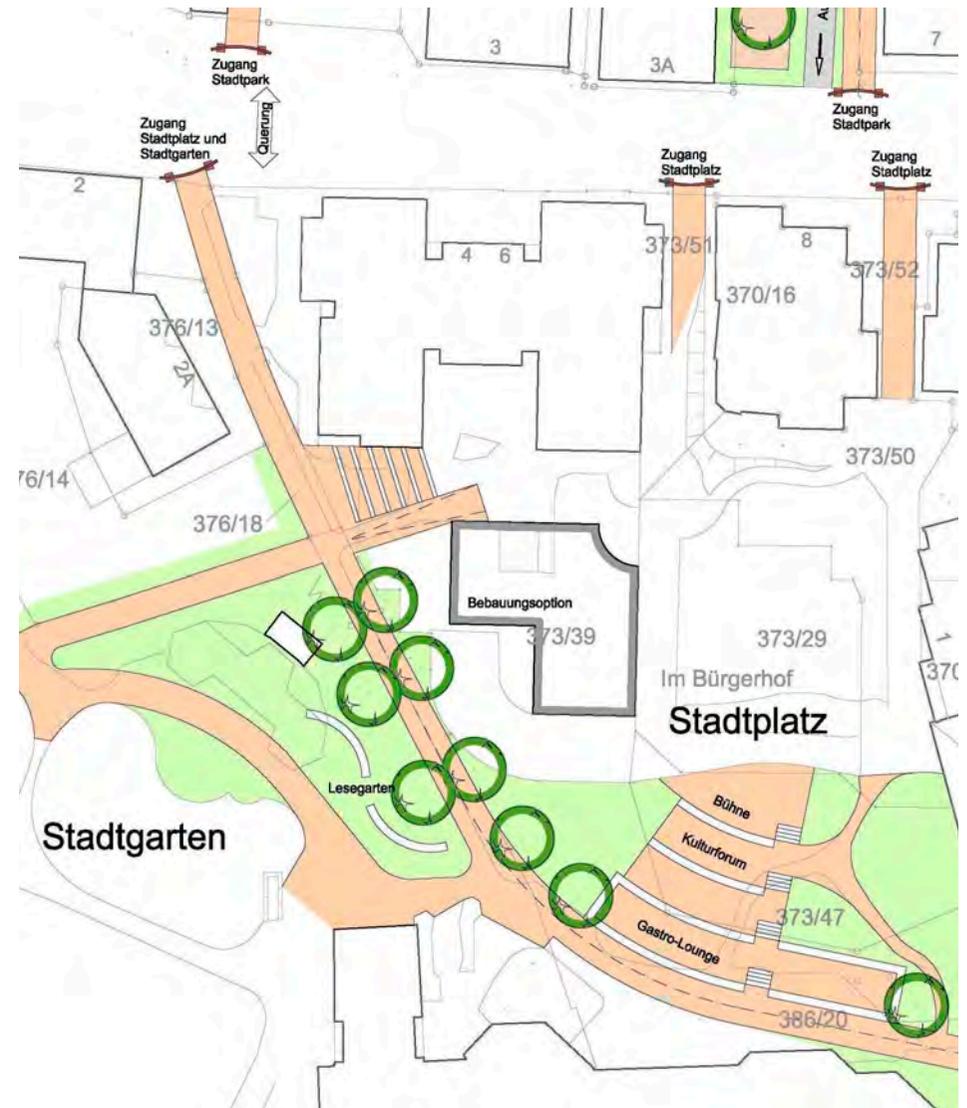
Der Testentwurf versucht, dem Stadtplatz (Bürgerhof) neues Leben einzuhauchen. Dies geschieht durch Verbesserung der Wahrnehmung und Orientierung sowie durch Nutzungsergänzungen. Alle Eingänge von der Vogteistraße und von der Hindenburgstraße werden durch Eingangsportale betont. Analog könnte dies auch an der Scharnhorststraße und an der Straße Moorhof geschehen. Damit wird die Wahrnehmbarkeit dieser zentralen Freifläche verdeutlicht.

Zur besseren Orientierung sollte eine gezielte Rücknahme von Gehölzen vorgenommen werden. Dies betrifft in erster Linie bodennahe und die Sicht versperrende Gehölze wie Sträucher und Hecken. Des Weiteren sieht der Testentwurf zwei großzügige Verbindungen zwischen dem tiefer gelegenen Stadtplatz und dem höher gelegenen Stadtgarten vor. Dies geschieht zu einen durch eine Freitreppen- und Rampenanlage hinter dem Gebäude Vogteistraße 4 und zum anderen durch eine bauliche Terrassierung nördlich vor der Stadthalle (Kurhaus). Letzteres soll, aufgebaut wie eine Tribüne, auch für kleinkulturelle Open-Air-Veranstaltungen bespielbar sein (Kulturforum).



Abb. 79 Beispiel Freiraumgestaltung

Abb. 80 Testentwurf Bereich 2: Ausschnitt Stadtplatz



Stadtgarten

Unabhängig davon, welche Entwicklungsrichtung im Zusammenhang mit der Versorgungsstruktur in der Innenstadt eingeschlagen wird (vgl. Kapitel 4.2), wird es auch in Zukunft das Zusammenspiel von Unter- (Stadtplatz) und Oberplatz (Stadtgarten) geben. Gerade wenn es zu einer Intensivierung der baulichen Nutzung kommen sollte, muss der Freiraum des Stadtgartens attraktiver werden. Der Testentwurf sieht beispielsweise vor, einen Lesegarten im Zusammenhang mit der Stadtbibliothek einzurichten. Denkbar wären auch weitere Sport- und Spielmöglichkeiten. Unter Umständen könnte auch der Fitnesspark, der im Kurpark ein „Randdasein fristet“, hierhin verlegt werden. In jedem Fall sollte die Konzertmuschel als Relikt einer vergangenen Epoche beseitigt werden. Mit dem Kulturforum entsteht ein angemessener und zeitgemäßer Ersatz.



ANREGUNGEN PRÜFWERKSTATT

Die strukturierenden Elemente des Entwurfs in Form einer Terrassierung des Bürgerhofs, die Anlage einer Freifläche in Form des Stadtgartens sowie die Bebauungsoption finden Bestätigung. Der Standort der Konzertmuschel im Bürgerpark werde jedoch grundsätzlich in Frage gestellt und eher im Kurpark gesehen. Bei der im Testentwurf dargestellten Variante wäre eine Überdachung der Bühne wünschenswert. Andererseits wäre auch vorstellbar, eine Bühne über der Zufahrt zur Tiefgarage anzuordnen. Hierzu bestünden bereits Entwurfsskizzen eines örtlichen Architekten, die eine Überdachung mit einer Leimbinderkonstruktion vorsähen. In jedem Fall sollte die alte Konzertmuschel abgerissen werden.

Die durchgängige Rad- und Fußwegverbindung in Form der Magistrale wird sehr begrüßt. Die derzeitige Gestaltung mit den eingrenzenden Hecken sei zudem nicht erhaltenswert. Im Bereich Stadtplatz (Bürgerhof) und Stadtgarten (Sebastian-Kneipp-Platz) sollten insgesamt mehr Spielgeräte für Kinder aufgestellt

werden. Gegebenenfalls könnte entlang der Rad- und Fußwegmagistrale ein Info-Pfad für Kinder angelegt werden.

Die Gestaltung im Bereich des Parkrondells wird kontrovers gesehen. Die eine Fraktion spricht sich für die im Testentwurf vorgestellte Variante aus. Die andere Fraktion befürwortet die zumindest teilweise Beibehaltung des Rondells. Durch Beschneidung an dessen Nordseite könnte die Rad- und Fußwegmagistrale dennoch eingerichtet werden.

Die Tiefgarage werde nicht ausreichend angenommen. Es sollte daher versucht werden, die Tiefgaragenplätze fest zu vermieten. Als Mieter käme unter Umständen die Kreisverwaltung in Frage. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Tiefgarage im Privatbesitz befinde und dass es sich um notwendige Einstellplätze sowie um Stellplätze für den Fuhrpark des Katasteramtes handele.

Sämtliches Mobiliar sollte einer einheitlichen Gestaltungslinie entsprechen. Dazu gehöre auch die im Übrigen sehr positiv bewerteten Eingangsportale, die einheitlich und markant gestaltet werden müssten. Hier biete sich ggf. ein Gestaltungswettbewerb an.



Bereich 3: Stadtpark / Böhmeauenpark

Strukturierung und Titel sind im Bereich des Stadtparks (Böhmeauenpark) prägend für den Testentwurf. So soll sich der ehemalige Kurpark mit neuen Titeln in einen Parkbereich „Stadtpark“, die Stadtbühne mit Freilichtbühne und den „Stadtstrand“ mit Zugang zur Böhme gliedern. Die Ideen verstehen sich als Weiterentwicklung der konzeptionellen Ansätze aus dem Handlungskonzept Innenstadt von Junker + Kruse 2013, welches eine Aufwertung des Kurparks durch Schaffung zusätzlicher Nutzungsangebote vorsieht. Das angedachte Nutzungskonzept, das durch den bestehenden und beliebten Abenteuerspielplatz ergänzt wird, bietet das Potenzial für ganztägige Familienaufenthalte aus Nah und Fern. Da der größte Teil des Parks im Landschaftsschutzgebiet und ein Teil im Überschwemmungsgebiet liegt, wäre die entscheidende Voraussetzung für die Realisierung die Abstimmung mit dem Landkreis Heidekreis und ggf. die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Parkeingang von der Vogteistraße

Alle drei Parkzugänge von der Vogteistraße werden über entsprechende Eingangsportale betont. Dabei kommt den beiden Eingängen zwischen Vogteistraße 5 und 7 sowie zwischen 11 und 13 eine besondere Bedeutung zu, weil sie direkt auf den zentralen Parkbereich führen und weil von ihnen aus, aufgrund der topografischen Situation der Stadtpark in seiner Gesamtheit überblickt und damit erlebt werden kann. Dafür, und auch um „Angsträume“ zu vermeiden, werden die Zugänge geradlinig und in angemessener Breite geführt. In Höhe der Hangkante werden beide Wege miteinander verbunden und fußläufig an die Stellplatzanlage des Landkreises angeschlossen. Während der östliche Zugang in eine Freitreppe mündet führt der westliche Zugang zu einer Rampenanlage, die ein barrierearmes Erreichen des Stadtparks ermöglicht. Um die Erlebbarkeit des Stadtparks zu erhöhen und Neugierde bei Besuchenden zu erzeugen, sieht der Testentwurf einen Skywalk in Verlängerung des westlichen Zugangs vor. Damit entsteht ein Ausblick mit völlig neuen Perspektiven.



Abb. 81 Testentwurf Bereich 3: Ausschnitt Parkeingang

Die Hinterhofsituation zwischen den Parkzugängen wird durch eine grundstücksübergreifende Stellplatzanlage aufgewertet (vgl. Kapitel 4.2). Hier können 47 Stellplätze für den Ziel- und Quellverkehr der Geschäftsanlieger an der Vogteistraße sowie eine Carportanlage mit 26 Stellplätzen für die Wohnanlieger entstehen. Durch getrennte Zu- und Ausfahrten können die Verkehrsbewegungen entflochten werden.

Zur weiteren Aufwertung wird vorgeschlagen, die vorhandene Gastronomie bzw. den vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel um außergastronomische Bereiche zu ergänzen. So könnte hinter den Gebäuden Vogteistraße 9 und 11

ein Biergarten und vor dem Gebäude Vogteistraße 5 ein Cafegarten entstehen. Durch das „Wegorganisieren“ der parkenden Fahrzeuge wäre insgesamt eine erhebliche Steigerung der Qualität und Funktionalität zu erwarten.

Stadtbühne

Alternativ oder zusätzlich zum Kulturforum auf dem Stadtplatz (vgl. Bereich 2: Sebastian-Kneipp-Platz und Bürgerhof) bietet sich die Anlegung einer Tribüne in den Hang an. Auf diese Weise entsteht eine Freilichtbühne, die auch für größere Veranstaltungen (Musik, Theater, Kabarett, Events) geeignet wäre. Die Licht- und Tontechnik könnte vom Skywalk aus gesteuert werden. Durch einen unmittelbaren, fußläufigen Anschluss an den Parkplatz des Landkreises, könnten dort bei Abendveranstaltungen die parkenden Fahrzeuge der Besuchenden untergebracht werden. Die An- und Ablieferung im Bühnenbereich kann über die Zuwegung von der Freudenthalstraße aus abgewickelt werden.



Abb. 82 Beispiel Freilichtbühne

Böhmeauenpark

Der Testentwurf verfolgt zwei Hauptziele. Zum einen soll eine Belebung durch neue Nutzungen stattfinden. Zum anderen soll eine Gliederung des Parks erreicht werden. Zur Gliederung und optischen Aufwertung sind entlang der Wege Blühstreifen vorgesehen, die mit einer entsprechenden Pflanzenbestückung möglichst während der ganzen Vegetationsperiode Farbe ins Spiel bringen sollen.

Das Nutzungsangebot soll insbesondere die beiden identifizierten Zielgruppen der Jugendlichen und jungen Erwachsenen sowie der jungen Alten ansprechen. Auf der zentralen Spielwiese sind ein Mehrzweckplatz, ein Beachvolleyballfeld und ein Kletterfelsen vorgesehen. Letzterer könnte durch die örtliche Sektion des Deutschen Alpenvereins betreut werden. Der Wunsch nach einem Mehrzweckplatz (Bolzplatz) ist aus einer Projektarbeit mit Schülern hervorgegangen. Die Lage der unterschiedlichen Einrichtungen ist lediglich als Platzhalter zu verstehen. So sind andere Standorte oder auch andere Nutzungsideen denkbar.

Der Fitnesspark sollte von seiner derzeitigen Randlage mehr ins Zentrum des Geschehens gerückt werden. In dem mit großen Bäumen bestandenen Areal hinter dem Gelände des Landkreises sieht der Testentwurf die Anlegung eines Hochseilgartens und einer Fahrradcrossstrecke vor, die durch einen örtlichen Verein bewirtschaftet werden könnten. Das Nutzungsangebot könnte zusätzlich durch einen kleinen Wildwasserparcour für Kajakfahrer ergänzt werden. Dieser könnte im Bereich der Sohlgleite auf der Böhme vor der Brücke Soltauer Straße eingerichtet werden. Mit Zufahrt von der Freudenthalstraße ist schließlich eine Stellplatzanlage für Besucher vorgesehen.



Abb. 83 Testentwurf Bereich 3: Ausschnitt Böhmeauenpark



Abb. 84 Beispiel Gestaltung naturnaher Stadtstrand

Stadtstrand

Mit zunehmender Verbesserung der Wasserqualität rücken sogenannte „Licht- und Luftbäder“ und Flussbadeanstalten wieder in den Fokus des Interesses. Auch an der Böhme bietet sich eine solche Einrichtung an. Der Testentwurf sieht dementsprechend einen Stadtstrand vor, der durch einen neu anzulegenden Nebenschluss der Böhme geschaffen werden kann. Auf diese Weise entsteht eine begehbare Flussinsel und ein Sandstrand zum Spielen, Verweilen und Baden. Verbunden mit einer angrenzenden Liegewiese entstünde so ein weiteres Highlight in Bad Fallingbostal mit dem Potenzial Tagesgäste anzulocken. Die umliegende Gastronomie, einschließlich des bestehenden Bootsverleihs profitierten mit Sicherheit von der Gesamtkonzeption und könnten das Aufenthaltsangebot abrunden.





ANREGUNGEN PRÜFWERKSTATT

Für den Bereich des Kurparks bestehen eine Vielzahl an Nutzungen und Anregungen die sich im Entwurf wiederfinden. Der vorliegende Entwurf wird dahingehend positiv aufgenommen. Jedoch wird in diesem Zusammenhang angemahnt, nicht zu viele Einrichtungen im Park anzusiedeln und Wiesen als Freiflächen zu erhalten. Weiterhin wird auf topographische Schwierigkeiten des Geländes sowie die Lage in einem FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet hingewiesen, die einer Umsetzung des Entwurfs entgegenstehen könnten bzw. ein entsprechendes Planverfahren nach sich ziehen. Rahmgebend sei auch das Einverständnis der Kirche, als Pächterin der Flächen.

Standortfragen beziehen sich auf eine mögliche Nutzungskonkurrenz zwischen Stadtstrand und Lieth-Freibad sowie den Standort einer Bühne. Der neu anzulegende Stadtstrand wird zwar sehr positiv bewertet, ist jedoch in Zusammenhang mit einer eventuellen Schließung des Lieht-Freibades zu betrachten. Sofern es zur Schließung käme, sollte die Errichtung eines Flussbades im Abschnitt des Stadtstrandes verfolgt werden. Andernfalls soll der Stadtstrand lediglich als Ort zum Spielen und Verweilen dienen. Die Reaktivierung des Kneipp-Pfades würde dann weiterhin die Böhme in das Konzept integrieren. Das Beachvolleyballfeld sollte ggf. dem Stadtstrand zugeordnet werden, damit der zentrale Bereich freibleiben könne. Das Beachvolleyballfeld im Freibad bleibe erhalten, sodass geprüft werden müsse, ob ein weiteres Volleyballfeld sinnvoll wäre.

Die Einrichtung eines Mehrzweckplatzes sei positiv zu bewerten. Ob dieser auch zum Schlittschuhlaufen genutzt werden könne, sei aufgrund der milden Winter fraglich und wohl nur durch ein Kühlsystem zu bewerkstelligen.

Die Standortfrage einer Bühne, wird in Bezug auf die konkurrierenden Standorte „Stadtspark“ und „Stadtplatz“ gestellt. Hier ergibt sich für den Standort Stadtspark ein Vorteil bezogen auf die Stellplatzsituation, jedoch müsse eine

Anlieferungsmöglichkeit für die Freilichtbühne sichergestellt werden.

Detailfragen beziehen sich auf die Ausprägung und Umsetzung einzelner Maßnahmen. So bedarf die Aufwertung der Rückseiten und Hinterhofsituation im Bereich Vogteistraße 9-11 der Initiative der Eigentümer, wird grundsätzlich jedoch begrüßt.

Für die Einrichtung eines Kletterwalds müsste ein Betreiber gefunden werden. Alternativ wird die Einrichtung eines Baumwipfelpfades vorgeschlagen, der zudem als „grünes Klassenzimmer“ dienen kann. Der Kletterfelsen als optischer Hingucker und Frequenzbringer und die Anlage von Blühstreifen, werden sehr begrüßt. In Bezug auf die Blühstreifen, sollten Blühmischungen verwendet werden, die über die gesamte Vegetationsperiode wirken und die möglichst naturbelassen auch als Nahrungshabitat für Bienen dienen können.

Anstelle des Skywalks wird die Beleuchtung der wegbegleitenden Bäume im Park und des Rathausturmes als Orientierungs- und Aussichtspunkt angeregt. Ein auf Ältere zugeschnittenes Angebot, z.B. in Form von Ruhezeiten, sei dennoch weiterhin ausbaufähig.

Abschließend wird festgehalten, dass die Entwicklung des Parks auf Grund der Vielzahl an Nutzungsbausteinen unter ein übergeordnetes Motto gestellt werden sollte und sich insofern die Durchführung eines Gestaltungswettbewerbs anbietet.



ANREGUNGEN
AUS DER SCHÜLERBEFRAGUNG

Die Schüler der Liethschule (Oberschule Bad Fallingbostal), konnten im Rahmen einer Befragung Orte und Dinge benennen, die sie im Sanierungsgebiet besonders schätzen, aber auch Bereiche und Angebote, die Verbesserungsbedarf aufweisen. Die Ergebnisse der Befragung sollen sich im Rahmenplan wiederfinden. Zusätzlich wurde der Verwaltung ein Projektplakat überreicht, das eine 10. Klasse im Rahmen ihres Projektes „Kunst im öffentlichen Raum“ für den Bereich des Kurparks ausgearbeitet hat.



» Orte, welche im Kernbereich als positiv empfunden werden...

» Eisdielen	21%
» Läden (z.B. Rossmann, City Rewe, Böhmamax etc.)	21%
» Kurpark	17%
» Freibad	14%

» Dinge, welche im Kernbereich als störend empfunden werden...

» Leere Geschäfte	20%
» Bahnhof	10%
» Müll	10%
» Verkehrsstaus durch Kreisel und Verkehrsführung	10%
» Langeweile durch fehlende Jugendtreffs	8%
» Aldischließung	7%
» Drohende Freibadschließung	7%

» Orte, welche im Kernbereich gerne aufgesucht werden...

» Kurpark	23%
» Eisdielen	19%
» Läden (z.B. Rossmann, City Rewe, Böhmamax etc.)	17%
» Freibad	13%

» Orte, welche im Kernbereich eher gemieden werden...

» Bahnhof	26%
...weil: Kriminalität, Müll, Schüler fühlen sich bei den vielen dunklen Ecken und Rauchern unwohl	

» Bereich Seb.-Kneipp-Platz	22%
...weil: Müll, Scherben, Schüler fühlen sich durch die vielen Flüchtlinge verunsichert	

» Kurpark	13%
...weil: zu wenig Beschäftigungsmöglichkeiten	

» Bürgerhof	10%
...weil: Kriminalität, Schüler fühlen sich bei den vielen Rauchern unwohl	

» Verbesserungsvorschläge und Wünsche

» Neue Läden (z.B. Bekleidungsketten, Schuhläden, Aldi etc.)	27%
» Freibad erhalten und evtl. sanieren	20%
» Mehr Plätze für Jugendliche (z.B. Fußballplatz, Skaterpark etc.)	11%
» Kioske (z.B. im Kurpark, am Bahnhof)	5%



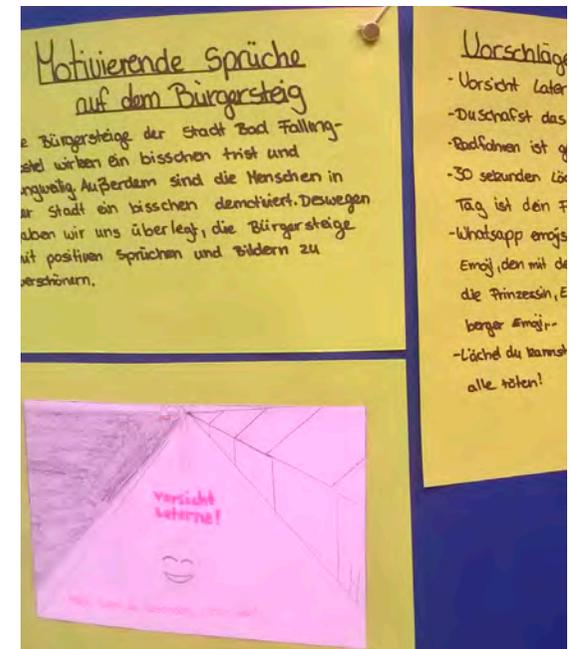
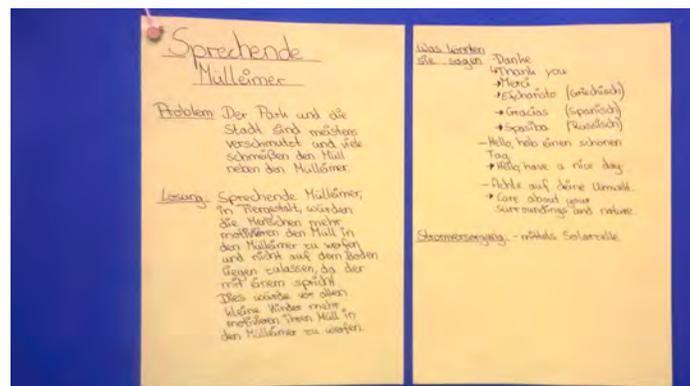
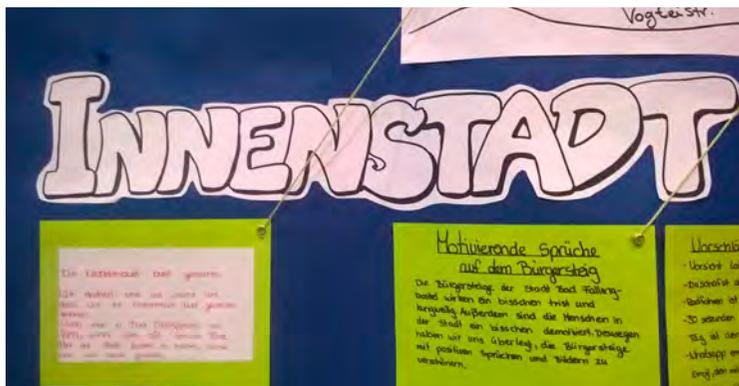
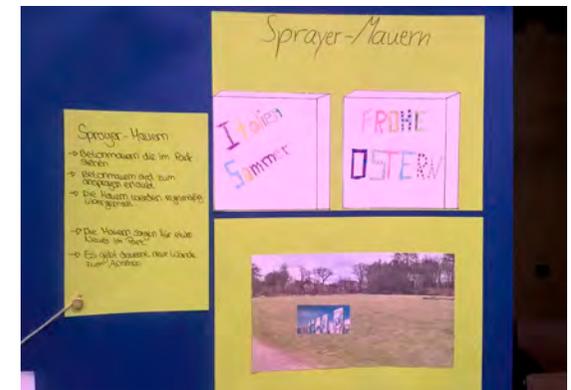
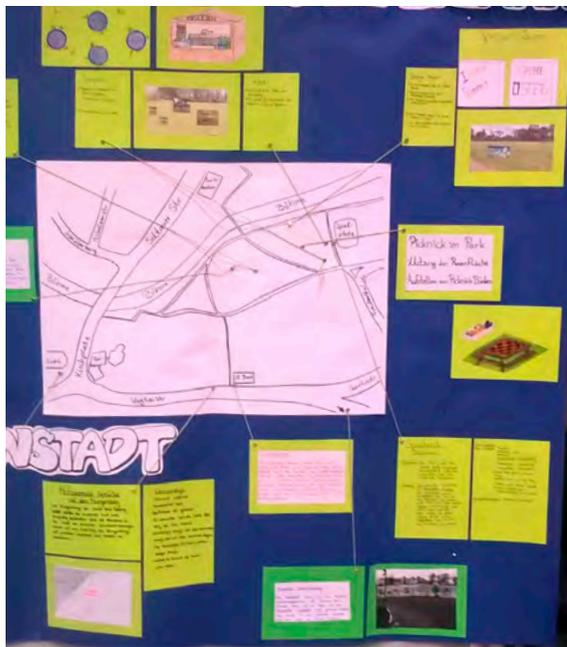


Abb. 85 Ausschnitte Projektplakat Lieth-Schule

Grundsätzlich bemängeln die Schüler das Fehlen geeigneter Treffpunkte für Zwölf- bis Sechzehnjährige im Stadtgebiet. Folgende konkrete Projektideen wurden durch die Schüler formuliert und im Sanierungsgebiet verortet:

ORT	PROJEKTTITEL	BESCHREIBUNG
Kurpark	Sprayer-Mauern	Betonmauern im Park für legales Graffitisprühen / Street Art zur Verfügung stehen. Die Mauern sollen regelmäßig wieder weiß getüncht werden. Somit sollen die Mauern kontinuierlich nutzbar sein und Spaziergängern ein abwechslungsreiches Bild bieten.
Kurpark	Mehrzweckfeld im Kurpark	Zwei flexibel auf- und abbaubare Alu-Mini-Soccer-Tore sowie Basketballkörbe, sollen einen Treffpunkt für Jugendliche bilden und die Möglichkeit für Unternehmungen im Stadtgebiet erweitern.
Kurpark	Trampoline	Die Schüler wünschen sich in den Boden eingelassene Trampoline, als Ergänzung des Mehrzweckfeldes.
Kurpark	Kiosk	Ein Kiosk in der Nähe des Spielplatzes, bzw. im Umfeld der Aktivzonen, wäre wünschenswert, in dem Süßigkeiten, Pommes etc. verkauft werden könnten.
Kurpark	Picknick im Park	Die Rasenfläche soll durch Picknick-Bänke besser genutzt werden können. In Zusammenarbeit mit den Heidewerkstätten könnten Bank-Tisch-Kombinationen aufgestellt werden, ggf. ließen sich Spiele, wie z.B. Schach, als Intarsien in die Tische einarbeiten.
Kurpark	Sitzbänke	Es gibt unzählige Sitzbänke im Park. Jedoch sehen diese nach Auffassung der Schüler oft langweilig aus und sind auch nicht sehr bequem. Daher sollen gewellte Parkbänke aufgestellt werden. Diese bieten die Möglichkeit sich bequem hinein zu legen und stellen eine Abwechslung dar.



ORT	PROJEKTTITEL	BESCHREIBUNG
Parks / Kernstadt	Sprechende Mülleimer	Es könnten solarbetriebene, sprechende Mülleimer aufgestellt werden, wodurch deren Benutzung sicherlich gesteigert werden könnte. Es wäre auch vorstellbar, dort Sprüche abspielen zu lassen, die einen Bezug zu den jeweiligen Geschäftsanliegern hätten.
Bahnhof	Bahnhofsverschönerung	Der Bahnhof wirke auf viele Bewohner heruntergekommen und farblos. Die Schüler möchten das Bahnhofsgebäude bunt gestalten, um der Farblosigkeit entgegen zu wirken.
Kernstadt	Motivierende Sprüche auf dem Bürgersteig	An verschiedenen Stellen im Stadtgebiet sollten Sprüche auf dem Boden aufgebracht werden. Damit könnte auf heitere Weise dem Phänomen der auf das Handy und damit nach unten schauenden Fußgänger begegnet werden. Vorschläge u.a.: - Vorsicht Laterne! - Du schaffst das! - Radfahren ist gesund!
Kernstadt	Stromkästen bemalen	Die Stromkästen könnten durch Bemalung verschönert werden, sofern der Betreiber damit einverstanden wäre. Zu diesem Zweck könnte ein Malwettbewerb mit Grundschulern initiiert werden.
Kirche St. Dionysius	Die Kirchenmauer bunt gestalten	Die Mauer an der Kirche sollte durch Bemalung unter dem Motto „Lebendige Kirche“ verschönert werden. Hier wären ggf. auch sakrale Themen vorstellbar.

6 KLIMASCHUTZ- UND MANAGEMENTKONZEPT

6.1 KLIMASCHUTZKONZEPT

Für die Stadt Bad Fallingbostal besteht ein gemeinsames Klimaschutzkonzept mit der Gemeinde Bomlitz aus dem Jahr 2012. Die örtliche Energieagentur wurde in Zuge dessen gegründet und ist mit der Umsetzung der Inhalte beauftragt.

Neben einer beratenden Funktion, steht die Umsetzung der Maßnahmen des Klimaschutzkonzepts im Vordergrund der Tätigkeiten der Energieagentur. Unter Einbezug der Brachflächen und der Nutzung von Nachverdichtungspotentialen bei der Siedlungsentwicklung, kann eine Nachfragenlenkung auf die zentralen Bereiche der Stadt erfolgen. Daraus ergeben sich strukturelle Rahmenbedingungen, die dabei helfen, die Stadt und deren Infrastruktur klimagerechter zu gestalten.

Auf kommunaler Ebene liegt somit insbesondere in der energetischen Erneuerung des Gebäudebestandes eine Herausforderung. Denn die Ziele sind im Energiekonzept der Bundesregierung aus dem Jahr 2010 klar benannt – bis 2020 soll sich der Wärmebedarf um 20% (ggü. 2007) reduziert haben und bis 2050 der Primärenergiebedarf um 80% gemindert sein. Eine Aufgabe, die ihren Schwerpunkt innerhalb der Gebäudebestände hat.

Zusammen mit dem städtebaulichen Rahmenplan sind für Bad Fallingbostal die Grundlagen zur Bewerbung zur energetischen Quartierssanierung als zusätzliches Förderprogramm geschaffen. Mit der Aufnahme in das KfW-Programm 432 wird die Umsetzung der energetischen Sanierungsziele weiter forciert und die Sicherung eines entsprechenden Managements gewährleistet.

Eine Bewerbung für das KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“, wird insofern als sinnvoll erachtet, als dass der Fokus der Förderungen auf das gesamte Quartier gelegt wird und somit kein punktueller Ansatz erfolgt.



Abb. 86 Übersicht Großverbraucher und Nachverdichtung



Hierbei wird auf Quartiersebene analysiert, welche technischen und wirtschaftlichen Energieeinspar- und Energieeffizienzpotenziale bestehen. Zudem werden die Einsatzmöglichkeiten erneuerbarer Energien im Quartier und konkret zu ergreifende Maßnahmen aufgezeigt.

Die Besonderheit des zweiphasigen Programms liegt im integrierten Ansatz: Neben den energetischen Zielsetzungen erfolgt eine Wertsetzung auf städtebauliche und denkmalpflegerische Komponenten.



In der ersten Planungsphase geht es um die Bestandsanalyse innerhalb eines räumlich abgegrenzten Bereichs und die Entwicklung geeigneter Maßnahmen, welche planerisch detailliert die technischen und wirtschaftlichen Potenziale darlegen. Ziel ist ein integriertes energetisches Quartierskonzept, das als Grundlage für eine Antragsstellung dienen kann. Nach erfolgreicher Antragsstellung folgt zusammengefasst unter einem energetischen Sanierungsmanagement, die Initiierung und Koordinierung der Maßnahmen, Akteursvernetzung sowie Einrichtung einer Anlaufstelle für Fragen der Finanzierung und Förderung.

Klimaschutz im Sanierungsgebiet

Über den Status als Sanierungsgebiet in der Städtebauförderung, kann in Kombination mit den erforderlichen Grundlagen (städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt und Energiekonzept Bad Fallingbostel), die Antragsstellung zur Aufnahme in das Förderprogramm der KfW erfolgen. Das KfW-Förderprogramm 432 fördert die Erstellung des Konzepts und die Stelle eines Sanierungsmanagers mit 65 Prozent der Kosten. In Niedersachsen wird die Förderung durch das Land um weitere 20 Prozent (bzw. 30 Prozent für Haushaltssicherungskommunen) und maximal 10.000 Euro aufgestockt. Eine Kooperation mit der Energieagentur Bad Fallingbostel ist hierbei erstrebenswert. Hierbei muss die Beratungsleistung im Rahmen des Sanierungsmanagements jedoch von der externen Beratung abgegrenzt werden.

Profitiert wird dabei vom bereits eingerichteten Status als Sanierungsgebiet, da eine räumliche Abgrenzung eines Bereichs für die energetische Quartierssanierung erforderlich ist. Der Aufwand einer erneuten Festsetzung als Sanierungsgebiet entfällt somit. Weiterhin können so die Sanierungsziele der Städtebauförderung um energetische Aspekte ergänzt werden und in diesem Sinne ganzheitlich durchgeführt werden.

Das KfW-Programm 432 ist jedoch von der Städtebauförderung exkludiert zu betrachten: Eine Einzelförderung bzw. investive Förderung findet in der zweiten



Abb. 87 Energieräumliche Cluster und Nutzergemeinschaften



Projektphase nicht statt!

Inhalt der Förderung ist die Implementierung der Zielsetzungen und Beratung von Eigentümern in Form des energetischen Sanierungsmanagements. Für Eigentümer gelten jedoch aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet die gleichen vergünstigten Abschreibungsmöglichkeiten, wie bei der Städtebauförderung.

Im Sanierungsgebiet sind neben einer aktiven Innenentwicklung, insbesondere die innerstädtischen Grünflächen in ihrer Klimafunktion herauszustellen und als

Schwerpunkt in der Bestandsentwicklung ein Angebot angemessener Lösungen und Beratungen von Altbau-Besitzern sowie ortsbildprägender Gebäude zu entwickeln. Des Weiteren sind annähernd 87% des Gebäudebestandes vor 1980 entstanden und stammen somit größtenteils aus der Zeit vor der 1. Wärmeschutzverordnung von 1977. Folglich kann ein hoher energetischer Sanierungsbedarf angenommen werden.

Besonderes Feingefühl bedarf es jedoch bei der Betrachtung ortsbildprägender Gebäude und der Entwicklung angemessener Lösungsansätze für den prägenden Bestand der Innenstadt. Maßnahmen zur Energieeinsparung sind dort vor allem im Dach- und Deckenbereich, im Bereich der Fensteröffnungen, der Heizungs-, Haus- und Lüftungstechnik sowie in innovativen Versorgungssystemen zu sehen. Die Energieagentur ist in diesem Bereich bereits beratend tätig gewesen. Eine Neuauflage, mit eventueller Spezialisierung auf den Altbaubestand, wäre im Rahmen des Sanierungsprogramms zu prüfen.

Bei Baudenkmalen ist ohnehin die zuständige Denkmalschutzbehörde einzuschalten, die entsprechende Fachplaner vermitteln kann. Die erforderlichen Planungen sind hinsichtlich potenzieller Förderungen mit der Stadt und dem Sanierungsträger abzustimmen bzw. zu klären.

Jedoch soll zukünftig der Blick nicht mehr nur auf das Einzelgebäude mit energetischen Sanierungsaspekten erfolgen, sondern möglichst auch grundstücksübergreifende Aspekte mit in die Überlegungen einfließen.

Im integrierten Klimaschutzkonzept sind die Einsparpotenziale auf gesamtstädtischer Ebene festgehalten und Arbeitsaufträge an die Kommune erteilt worden. Ein erster Schritt ist mit der Einrichtung einer energieeffizienten Straßenbeleuchtung erfolgt.

Mit Blick auf das Sanierungsgebiet sind Potenziallagen, z.B. durch bestehende Großverbraucher und Nachverdichtungsoptionen, innerhalb des Sanierungsge-

biets vorhanden. Entsprechend identifiziert lassen sich energieräumliche Cluster und Nutzergemeinschaften bilden, welche sich eine gemeinsame Wärmequelle, z.B. in Form eines Blockheizkraftwerkes teilen. Zudem ist im Zuge des städtebaulichen Rahmenplans eine Bestandsaufnahme der ortsbildprägenden Gebäude erfolgt, für die es angemessene Lösungen, ein Beratungsangebot und Anreizprogramme zu schaffen gilt, um die Rentabilität von Modernisierungen des ortsbildprägenden Bestandes zu ermöglichen.

Aufgabe des Klimaschutzmanagements ist die fortlaufende Beratung, Motivation und Beteiligung der Bürgerschaft. Ist der Schritt in das Förderprogramm erfolgt, muss auch die Gemeinde weiterhin Signale setzen und die gesetzten Ziele sichtbar verfolgen.



6.2 MANAGEMENTKONZEPT

Die aktive Einbeziehung der BürgerInnen in die Zentrenentwicklung, effektive Mitwirkung an Investitionsprozessen und partnerschaftliche Kooperation aller beteiligten Akteursgruppen bergen ein großes Potential, die Zukunft der Innenstadt als wichtigen Wirtschaftsort, Treffpunkt der StadtbewohnerInnen und Aushängeschild der Stadt zu gestalten.

Mit der Einführung des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wird die Möglichkeit geboten, durch die Einrichtung und Förderung eines qualifizierten Citymanagements nachhaltige und zielgerichtete Maßnahmen zur Innenstadtattraktivierung und -belebung zu koordinieren und umzusetzen. Im Rahmen dessen stehen Kooperationen aller Innenstadtakteure des öffentlichen, privaten und zivilgesellschaftlichen Bereichs im Mittelpunkt. Auf den Aufbau und Unterstützung bürgerschaftlichen Engagements wird zudem ein besonderes Augenmerk gelegt.

Die im Rahmen kooperativ angelegter Organisationsstrukturen vorhandenen Ansätze und Möglichkeiten zum gezielten Anstoß von Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raums sind nachfolgend für die Innenstadt Bad Fallingbostel dargelegt.

Innenstadt Bad Fallingbostel

Der Aufbau einer entsprechenden Organisationsstruktur, kann ehrenamtlich in Begleitung durch Verwaltung und Vereine, oder aber auch in Form eines professionellen Stadtmanagers in Verbindung mit einer ehrenamtlichen Tätigkeit erfolgen - Ziel ist es Anlaufstellen zu schaffen.

Ein Zusammenschluss aller innenstadtrelevanten und -interessierten Akteure, wie Einzelhändler, Dienstleister, Gastronomen, Immobilieneigentümer, Unternehmen, Vereine sowie Bürger und Bürgerinnen in Vereinsform gewährleistet die Interessenswahrung und ermöglicht eigenständiges Handeln. Je nach Organisationsform umfassen die Aufgaben des Citymanagements, die Innen-

STADT- MANAGEMENT

Unter dem Begriff „Stadt- oder auch Citymanagement“, werden aufbauend auf Planung und Konzeptentwicklung, insbesondere auf Umsetzung orientierte Tätigkeiten der Stadtentwicklung zusammengefasst.

So soll über den Aufbau einer personellen Struktur und das Zusammenlegen finanzieller Mittel, z.B. in einem Verfügungsfonds, die Umsetzung innenstadt-relevanter Projekte auf Basis des Entwicklungskonzepts erfolgen. Aufmerksamkeitslenkung, Verantwortungsübernahme und Kapitalisierung im Rahmen der umzusetzenden Maßnahmen bilden, neben den baulichen Maßnahmen des Sanierungsprogramms, die Kernkompetenzen eines Citymanagements.

stadt entsprechend einer übergeordneten Konzeption zu entwickeln und mit einer entsprechenden Außendarstellung zu versehen. Dieses umfasst zunächst Fragen der Funktionalität und die Entwicklung eines entsprechenden Maßnahmenkatalogs, die Identifikation von Handlungsträgern sowie der erforderlichen Schritte zur Realisierung der Projekte.

Unabhängig von der Frage einer geeigneten Organisationsstruktur, besteht in Bad Fallingbostel durch die Sitzungen des Sanierungsbeirats bereits ein Ideenpool, der in Zusammenschau mit den Ansätzen aus einem Innenstadtkonzept aus dem Jahr 2012 die Grundlage für etwaige Maßnahmen darstellt und um entsprechende Management- Ansätze ergänzt werden kann.

6.2.1 Möglichkeiten eines Managements zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale

Akzentuierung ortsbildprägender Gebäude und Grünbereiche, über ein abgestimmtes Beleuchtungskonzept bzw. Kunst im öffentlichen Raum

Neben der Akzentuierung aktiver Nutzungseckpunkte der Innenstadt, sind auch überleitende Bereiche, wie die Bahnhofstraße, Sebastian-Kneipp-Platz und Bürgerhof in die Betrachtungen einzubeziehen.

» **Besucher leiten und die städtischen Besonderheiten hervorheben über die Einrichtung eines Leitsystems**

Die Besonderheiten der Platzabfolgen und Grünbezüge sind in der Innenstadt Bad Fallingbostels nicht wahrnehmbar. Die Einrichtung eines Leitsystems stärkt die Sichtbarkeit vorhandener Sehenswürdigkeiten, schafft Orientierung und vernetzt die unterschiedlichen Bereiche miteinander. Hierbei können auch interaktive Ansätze über Bodeninstallationen und digitale Zusatzinformationen, die z.B. via Smartphone über QR-Codes („schnell Verlinkung“) abrufbar sind, individuelle Stadtrundgänge ermöglichen. (Beispiel Stadt Radevormwald)

» **Stadtmobiliar, Beleuchtung und Werbeanlagen als Aushängeschild des Einzelhandels begreifen und über die Entwicklung von Leitlinien für Werbeanlagen voneinander profitieren.**

Wie möchte sich die Innenstadt als zentrale Anlaufstelle positionieren? Neben der Vorhaltung eines ansprechenden Branchenmix, sind vor allem die Ausstattungsmerkmale und Außenpräsentation Faktoren, die zur Attraktivität von Innenstädten maßgeblich beitragen.

Bunter, größer, schriller, sind oft die Kriterien, die an die Werbeanlagen angelegt werden. Von einer für den Innenstadtbereich zu entwickelnden Leitlinie für

Werbeanlagen können jedoch alle profitieren, da die Situation des sich gegenseitig „übertrumpfen“ gemindert und gleichzeitig ein aufgeräumtes Erscheinungsbild auch die Orientierung für Kunden erleichtert. Die Entwicklung von Leitlinien für Werbeanlagen und ein entsprechendes Beleuchtungskonzept, als investitionsvorbereitende Maßnahme, können hierbei z.B. einen Orientierungsrahmen geben.

i BELEUCHTUNG + AKZENTUIERUNG



» Auf Grundlage gestalterischer, technischer und wirtschaftlicher Vorgaben eines Lichtkonzepts, können wichtige Orientierungspunkte in der Stadt hervorgehoben werden. Der öffentliche Raum erfährt so eine ordnende Gestaltung, mit atmosphärischer Wirkung, mit dem Ziel Kultur, Ambiente und öffentliches Leben zu befördern.

Abb. 88

Abb. 89 „Das Quartier leuchtet“ Marketing Friedrich-Ebert-Straße Kassel⁸

⁸Quelle: <http://www.friedrich-ebert-strasse.net/baustellenmarketing/das-quartier-hat-geleuchtet> (aufgerufen am 23.06.2017)



Handlungsbereiche Gewerbetreibende - Organisation, Absprache, Engagement

Der Umgang mit Herausforderungen kann durch das Einschlagen einer gemeinsamen Fahrtrichtung vereinfacht werden. Durch die Abstimmung weicher Faktoren (Öffnungszeiten, gemeinsame Aktionen und Veranstaltungen, Schaufenstergestaltung), wird auch ohne große Investitionen bereits ein Beitrag zur Funktionssteigerung der Innenstadt geleistet.

Über einen stärkeren Verbund der Gewerbetreibenden und der Bewusstseins-schaffung für ein über den eigenen Standort hinausgehendes Agieren, lässt dabei übergreifende Thematiken, wie Leerstand, Orientierung, Programm und Aufenthalt in den Fokus aller rücken.

Initialzündungen für ein stärkeres Engagement und „sich für die Innenstadt stark zu machen“ können hierbei über kurzfristig zu realisierende Projekte, wie den Anschluss an die Freifunkinitiative Hannover oder die Veranstaltung eines bürgerschaftlichen Ideenwettbewerbs zur Schaufenstergestaltung der leerstehenden Geschäfte erfolgen. Wichtig sind die Sichtbarkeit der Tätigkeiten und eine entsprechende Außenpräsentation, um Erfolge abzubilden.

Grundvoraussetzung hierfür ist die Schaffung einer geeigneten Organisationsstruktur und Gesprächsbereitschaft. Hierbei kann an die Tätigkeiten der ARGE (Arbeitsgemeinschaft für Wirtschaft und Verkehr Bad Fallingbostal e.V.) angeknüpft werden. Eine weitere Anlaufstelle besteht durch den Verein Dorfmark Touristik e.V. (ab 2019 Zweckverband Vogelpark-Region). Mit Blick auf den Rahmenplan, bedürfen auch bereichsübergreifende Themen eines Rahmens und einer Organisationsstruktur, welches nicht allein über Vereinsarbeit leistbar ist.

 FREIFUNK-INITIATIVE



- » Freifunk ist ein freies, selbstverwaltetes und dezentrales Funknetz (WLAN) – ohne komplizierte Anmeldung, ohne umständliche Registrierung und ohne Zeitbeschränkung.
- » Jeder kann mitmachen, indem er einfach einen Freifunk-Router auf die Fensterbank oder ins Schaufenster stellt.
- » Der Router wird mit einer speziellen Software, der Freifunk-Firmware ausgerüstet, welche dafür sorgt, dass Ihr eigenes Heimnetzwerk sicher vom Freifunk-Netzwerk getrennt ist.
- » Info: <https://freifunk.net/>

Handlungsbereiche Stadt / Eigentümer – Aufbau, Positionierung, Anstoß

Rahmengebende langfristige Ansätze sind unter anderem im Aufbau eines Gebäude- und Flächenmanagements zu sehen. Die Stadt und Eigentümer sind hierbei als relevante Handlungsträger gefragt, um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und ein Leerstandsmanagement voranzutreiben. Dort muss im Bedarfsfall eine aktive Vorreiterrolle z.B. durch Eigentümeransprache oder Zwischenerwerb, eingenommen werden. Zudem sollte eine Prioritätensetzung erfolgen – mit dem Ziel, vorrangig Projekte mit hoher Impulskraft zu verfolgen.

» Aufbau Gebäudebörse / Transparentes Ansiedlungsmanagement

Im Innenstadtbereich hat sich in den letzten Jahren der Leerstand erheblich verstärkt. Betroffen sind vor allem ehemalige Ladengeschäfte, Restaurants und Betriebe. Eine Gebäudebörse dient der Sichtbarkeit verfügbarer Objekte und der Vereinfachung des Kontakts zwischen Verkäufern und Käufern, soll aber auf keinen Fall eine Konkurrenz zu bestehenden kommerziellen Immobilienangeboten sein.

Über die Ansprache von Eigentümern soll herausgefunden werden, ob Beratungs- und Unterstützungsbedarf besteht. Bei ausreichendem Interesse, kann eine Internetplattform eingerichtet werden, auf der zum Verkauf / zur Vermietung stehende Flächen und Gebäude dargestellt werden. Ziel ist es, das Immobilienangebot für die Stadt gebündelt zu präsentieren und damit weiteren Leerstand zu vermeiden. Es findet keine Vermittlung von Gebäuden durch die Stadt statt.

Mit Einrichtung der Immobiliendatenbank besteht gleichzeitig die Chance, die Entwicklung an Schlüsselstandorten besser zu lenken. Eine aktive Rolle und eine Positionierung der Stadt sollten bei Schlüsselprojekten, analog der Leitprojekte aus den Sanierungsbeiratssitzungen, samt der vorliegenden Entwicklungskonzepte verfolgt werden.

Über die Kombination der beiden Instrumente können Defizite innerhalb der Nutzungsstruktur abgebaut werden. Dieses betrifft auch die momentan außerhalb des Kernbereichs im Kurhaus angesiedelten, zentrumsrelevanten Einrichtungen wie Touristeninformation, Bibliothek, Gastronomie und Veranstaltungssaal.

Die Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen setzt in hohem Maße die Mitwirkung sowie Investitions- und Verkaufsbereitschaft der Eigentümer voraus. Aufgrund der überaus komplexen Aufgabenstellung sind die Ziele der Innenentwicklung nur als langfristiger Bewusstseins- und Lernprozess zu verstehen. Eine politische Positionierung und die Einbettung in die Gesamtstrategie des Sanierungsprogramms sind in diesem Zusammenhang auch für die Förderfähigkeit der Maßnahmen relevant.

i LEERSTAND
MANAGEN



- » Die Bürgerinitiative Schlaufenster Einbeck e.V. beleuchtet und gestaltet Schaufenster leerstehender Ladengeschäfte mit lokalen oder regionalen Themen. Ziel ist die nachhaltige und sinnvolle Belebung der Innenstadt und die Einbindung der Bürger Einbecks.

Abb. 90 Leerstandsinitiative in der Stadt Einbeck⁹

⁹Quelle: <http://www.bi-schlaufenster-einbeck.de/> (aufgerufen am 23.06.2017)



Übergeordnete Bausteine Stadt, Landschaft + Wasser / Tourismus

Der starke Zusammenhang zwischen Stadt und Landschaft, in Form einer Abfolge städtischer Plätze und direkt angrenzender Grünanlagen, stellt eine Besonderheit Bad Fallingbostels dar. Diese werden derzeit aufgrund von Defiziten bei der Zugänglich- und Nutzbarkeit sowie mangelnder Aufenthaltsqualität nicht entsprechend ihrer Potentiale genutzt und wahrgenommen. Vielfältige Ansätze für den Bereich Kurpark (Böhmeaue) wurden durch den Sanierungsbeirat, aber auch durch eine Schülerbefragung gewonnen.

Ein Citymanagement vermag hierbei nicht die baulichen Defizite der Anlagen zu beheben. Vielmehr gilt es Möglichkeiten, die Öffnung der Anlagen für zielgruppengerechte Nutzungen und Freizeitaktivitäten zu prüfen. Die Durchführung weiterführender Planungen, mit einem vorangestellten städtebaulichen, bzw. landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb, insbesondere für die Teilräume Kurpark und Sebastian-Kneipp-Platz, sind hierbei zielführende Instrumente, die im Rahmen des Managements durchführbar sind.

» Orientieren, leiten, öffnen

Unabhängig der Detailbetrachtungen von Kurpark und Sebastian-Kneipp-Platz, sollten Ansätze zur Orientierung und Besucherleitung analog der Innenstadt erfolgen (s. Abb. 31, 32). Über Titel, Hinweise und Zusatzinformationen erhalten die Freiräume eine stärkere Präsenz im Stadtraum und tragen durch eine zeitgemäße Benennung zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Umfeld bei.

» Profil entwickeln und stärken

Geprägt vom Umfeld der touristischen Marke „Lüneburger Heide“, sind die Charakteristika Bad Fallingbostels in ein eigenes touristisches Profil zu überführen. Die gesammelten Stärken und Charakteristika lassen sich mit der Ausrichtung auf Aktivtourismus zusammenfassen. Darauf aufbauend gilt es für eine Profilierung Ausstattungs- und Angebotsdefizite zu erfassen und vorhandene

Strukturen zu nutzen.

Das Stadtmanagement sollte hierbei zusammen mit Dorfmark Touristik e.V. / Tourist-Information Bad Fallingbostel agieren und die bereits entwickelten Vermarktungsstrategien (Aufbau Online- Buchungsplattform, Lage Lüneburger Heide, „Böhmetal“, Profil Bad Fallingbostel) unterstützend fortführen.

i BESUCHER LEITEN



Abb. 91
Abb. 92 Beispiel Leitsysteme¹⁰

» Mit Hilfe eines abgestimmten Leitsystems und Kunst im öffentlichen Raum, können besondere Orte innerhalb der Stadt vernetzt werden und z.B. als Anlaufstelle für themenbezogene Stadtrundgänge genutzt werden.

¹⁰Quelle: <http://www.studiokw.de/projekte/orientierungssysteme-ausstellungen/leitsystemdesign-und-orientierungssystem-fuer-den-campus-fachhochschule-frankfurt/> (aufgerufen am 23.06.2017)

6.2.2 Kooperationsmodelle zur Aktivierung privaten Engagements und Finanzressourcen

Die Organisationsstrukturen für den Aufbau eines Stadtmanagements sind vielfältig. Zur Umsetzung der Projekte stehen verschiedene Möglichkeiten der Finanzierung zur Verfügung. Neben städtischen Kooperationen, bzw. dem Aufbau des Stadtmanagements in städtischer Hand, stehen insbesondere die Zusammenarbeit öffentlicher und privater Akteure im Fokus. Hierfür können unterschiedliche Kooperationsmodelle zur Aktivierung privaten Engagements und Finanzressourcen angewendet werden.

EXKURS

KOMMUNALER VERFÜGUNGSFONDS

Mit dem Angebot zur Einrichtung eines sogenannten „Kommunalen Verfügungsfonds“, besteht im Rahmen der Städtebauförderung mittlerweile in allen Programmkomponenten ein Instrument zur Förderung privat-öffentlicher Kooperationen in der Städtebauförderung zur Verfügung.

Mit dem Instrument des Verfügungsfonds können im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt werden:

- » Herbeiführung und Stärkung von Kooperationen unterschiedlicher Akteure in den Stadt- und Ortsteilzentren sowie in anderen Fördergebieten
- » Stärkung der Selbstorganisation der privaten Kooperationspartner
- » Flexibler und lokal angepasster Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung
- » Flexible Umsetzung „eigener“ Projekte in Gebieten der Städtebauförderung

Ein Verfügungsfonds zeichnet sich durch die folgenden wesentlichen Charakteristika aus:

- » Jede Gemeinde, die Mittel aus der Städtebauförderung des Bundes und der Länder erhält, kann einen Verfügungsfonds einrichten.
- » Der Gesamtetat des Verfügungsfonds wird von der Gemeinde jährlich festgelegt und dient der kurzfristigen Umsetzung kleinteiliger und lokal angepasster Projekte, Aktionen und Maßnahmen.

Der Fonds finanziert sich i.d.R. zu mindestens 50 Prozent aus privaten Mitteln und wird zu gleichen Teilen aus Mitteln der Städtebauförderung kofinanziert. Das bedeutet: Jeder Euro, der aus privatem Vermögen in den Verfügungsfonds eingezahlt wird, wird mit dem gleichen Betrag aus dem Etat der Städtebauförderung (Bund, Land, Kommune) bezuschusst.

Der Anteil aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Kommunen darf 50 Prozent des Gesamtetats nicht überschreiten. Mit diesem Finanzierungsanteil dürfen ausschließlich investive, investitionsvorbereitende und -begleitende Maßnahmen finanziert werden.

Der private Anteil des Verfügungsfonds kann von Akteuren der lokalen Wirtschaft, Grundstücks- und Immobilieneigentümern, Immobilien- und Standortgemeinschaften oder engagierten Privatpersonen akquiriert werden. Im Idealfall können dafür auch zusätzliche Mittel der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden. Der private Anteil kann außer für Investitionen und investitionsvorbereitende Maßnahmen auch für nicht-investive Maßnahmen eingesetzt werden.

Örtlichen Akteurszusammenschlüssen wird somit die Verwendung der Gelder innerhalb eines definierten Rahmens freigestellt. Grundlage ist ein abgestimmtes integriertes Handlungskonzept für das Fördergebiet (z.B. ISEK, Städtebaulicher Rahmenplan, etc.). Das grundlegende Konzept sollte dabei u.a. Aussagen zu Zielen und Fördervoraussetzungen, Fördergegenständen, Art und Umfang



der Mittel, Antragstellung und Verfahren, Bewilligung und Mittelverwendung, Abrechnung und Mittelauszahlung sowie eine Zweckbindungsfrist beinhalten. Eine beispielhafte Maßnahmenübersicht trägt weiterhin zum Verständnis der Förderinhalte bei.

Die Förderfähigkeit der Maßnahmen, ist dabei vom Charakter der Maßnahmen abhängig. Es besteht eine Einteilung in investive, investitionsvorbereitende und nicht-investive Maßnahmen. Die Einrichtung des Fonds muss im Rahmen des jährlichen Förderantrags beantragt werden. Die abgestimmte lokale Richtlinie muss dabei dem Förderantrag zu Grunde liegen.

Es gilt zu beachten, dass die Stadt oder ein von ihr ernannter Fondsverwalter (Citymanager / Citymanagement) als Fördermittelempfänger für die Verwaltung des Verfügungsfonds zuständig ist.

i VERFÜGUNGSFONDS MASSNAHMEN- KATEGORIEN

- » Investive Maßnahmen sind z.B.: Beschilderungs- und Leitsysteme, Bepflanzungen / Kunst im öffentlichen Raum, Umsetzung von Lichtkonzepten, Umbau / Gestaltung von Plätzen / Hinterhöfen, etc.
- » Investitionsvorbereitende Maßnahmen sind z.B.: Erarbeitung von erforderlichen Analysen / Konzepten für die Umsetzung investiver Maßnahmen, Erstellung von Gestaltungsleitfäden und Beratung von Immobilieneigentümern, Durchführung von Wettbewerben, etc.
- » Nichtinvestive Maßnahmen sind z.B.: Aufbau eines Flächenmanagements, Veranstaltungen zur Frequenzsteigerung, Marketingaktionen aller Art, Zwischennutzung von leerstehenden Ladenlokalen, etc.

EXKURS

BID'S (BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICT) UND STANDORTGEMEINSCHAFTEN

BID's sind ein weiterer Ansatz für mehr Verantwortung der Bürgerschaft innerhalb der Stadtentwicklung, jedoch losgelöst von der jeweiligen Städtebauförderungskomponente.

Etwaige BID Projekte sind Baumaßnahmen, Sachinvestitionen, Aktivitäten zur Steigerung von Sicherheit und Sauberkeit, Pflege und Ausbau des Geschäftsbestandes sowie Durchführung von gemeinschaftlichen Veranstaltungen und Marketing, die in räumlich abgegrenzten Bereichen von Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden zur Standortverbesserung durchgeführt werden.

Eine Mehrzahl der Bundesländer verfügt über eine gesetzliche Regelung. In Niedersachsen befindet sich ein Gesetz zur Stärkung der Quartiere durch private Initiativen (NQPIG) noch in der Abstimmung. Dieses ist erforderlich, um z.B. eine Ungleichverteilung der Kosten und Konfliktpotential unter den Teilnehmern zu vermeiden - denn die Finanzierung der Maßnahmen im Rahmen eines BID's erfolgt i.d.R. über grundstücksbezogene Abgaben.

Vorgehensweise

Ist eine Standortgemeinschaft gegründet, so muss sich auf eine Quartiersatzung verständigt werden. Diese sollte neben der räumlichen Abgrenzung, geplante, quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen, einen Zeithorizont zur Durchführung der Maßnahmen, den Gesamtaufwand und eine Kostenschätzung der Einzelmaßnahmen, Aussagen zum Verteilungsmaßstab der Kosten, als auch Festsetzungen zu Ausnahmen und Kann-Bestimmungen für die Beteiligten enthalten.

Ein Vorteil dieser gemeinsam getragenen Initiative zur Standortverbesserung ist die Voraussetzung einer geregelten Zustimmungsquote der Eigentümer vor

der Einrichtung der Standortgemeinschaft: In der Regel müssen 15% der Grundstückseigentümer, die gleichzeitig über 15%* der Grundstücke verfügen einer Standortgemeinschaft beiwohnen. Durch diese Regelung wird das Risiko einer Dominanz großer Grundstückseigentümer gemindert.

Modelle einer Anschubfinanzierung und eine organisatorische Begleitung, erscheinen insbesondere in den Anfangsphasen für Mittelzentren und Lagen im ländlichen Raum sinnvoll.

*nicht die Flächenmehrheit



7 KOSTENANNAHME

Alle Kostenangaben sind überschlägige Schätzungen auf Grundlage der im Rahmenplan beschriebenen Maßnahmen, vorbehaltlich weiterer Konkretisierungen.

