



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



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

Impressum

Auftragnehmer:



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

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



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

Bearbeitung: Stefan Escosura, Torsten
Schibisch

Auftraggeber:



Stadt Bad Fallingbostel
Der Bürgermeister
Vogteistr. 1
29683 Bad Fallingbostel

Bearbeitungszeitraum: 09/2021 – 06/2022

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Anlass und Problemstellung	5
1.2	Veränderte Rahmenbedingungen für das Sanierungsgebiet „Stadtumbau Weinberg“	7
1.3	Aufgabenstellung des Rahmenplans	7
2	Bestandsaufnahme und Situationsanalyse	10
2.1	Historische Entwicklung	10
2.2	Räumlicher Kontext	11
2.3	Anknüpfungspunkte für die Weiterentwicklung	12
3	Zielkonzept und Leitbild	17
3.1	Zielformulierung	17
3.2	Räumliches Leitbild	18
4	Städtebaulicher Rahmenplan	19
4.1	Städtebauliches Gestaltungskonzept (Karte 1)	19
4.2	Nutzungskonzept (Karte 2)	21
4.3	Verkehrskonzept (Karte 3)	23
4.4	Grün- und Freiflächenkonzept (Karte 4)	25
5	Maßnahmenvorschläge	28
5.1	Überschlägige Kostenschätzung und Umsetzungskonzept	28
5.2	Fördermöglichkeiten und planungsrechtliche Konsequenzen	30
6	ANHANG	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Gestaltungsplan Weinberg (2018)	6
Abb. 2	Gestaltungsplan Wiethop, Variante 1 (2018).....	6
Abb. 3:	Abgrenzung des Sanierungsgebiets mit Eigentümergemeinschaften	11
Abb. 4	Zulässige Lärmpegelwerte bei richtungsabhängiger Festsetzung	16
Abb. 5	Gestaltungskonzept.....	21
Abb. 6	Nutzungskonzept.....	23
Abb. 7	Verkehrskonzept	25
Abb. 8	Grünkonzept.....	27

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Emissionsmodell	16
Tab. 2	Kostenschätzung für das Sanierungsgebiet „Stadtumbau Weinberg“	29

1 Einleitung

1.1 Anlass und Problemstellung

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

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

Zum anderen wurde die Aufnahme in die Städtebauförderung im damaligen Teilprogramm „Stadtumbau“ angestrebt (mittlerweile in das Teilprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ überführt). Die mittlerweile erfolgte Aufnahme in die Städtebauförderung ermöglichte es, mit den Fördermitteln (jeweils ein Drittel vom Bund, vom Land und Eigenmittel der Stadt Bad Fallingbostal) Abbruch-, Aufwertungs- und Stabilisierungsmaßnahmen zu finanzieren.¹

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

¹ Das ISEK von 2015 empfahl angesichts extrem hoher Leerstandszahlen noch den Abbruch sämtlicher Mehrfamilienhäuser.

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

Abb. 1 Gestaltungsplan Weinberg (2018)



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

Abb. 2 Gestaltungsplan Wiethop, Variante 1 (2018)



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

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

Das Zeitfenster für die Sanierung, d.h. für Planung und Umsetzung, umfasst den Zeitraum von 2016 bis 2031.

1.2 Veränderte Rahmenbedingungen für das Sanierungsgebiet „Stadtumbau Weinberg“

Das Gebiet „Stadtumbau Weinberg“ war von sehr weitgehenden Planungen betroffen (s.o.), die (bis auf den Oerbker Berg) den Totalabbruch aller Wohngebäude aufgrund des Vorliegens gravierender städtebaulicher Missstände vorsahen.

Die Anspannung der Wohnungsmarktlage hat seit der Fertigstellung des Rahmenplans im Jahr 2018 zugenommen. Die Vermietbarkeit auch der für den Abbruch vorgesehenen Wohngebäude hat in den letzten Jahren langsam, aber stetig zugenommen. Die in Folge des russischen Angriffs auf die Ukraine ausgelösten Flüchtlingsbewegungen werden diese Entwicklung möglicherweise noch verstärken.

Dies lässt die ursprünglichen Planungen zum Totalabbruch fast aller Wohngebäude im Weinberg-Quartier überdenkenswert erscheinen. So scheint es angebracht, die verschiedenen Teilbereiche noch einmal auf ihre Eignung zum Erhalt zu überprüfen.

Für die abgängigen Wohngebäude nahe der Autobahn erscheint nur die auch bislang vorgesehene gewerbliche Nachnutzung realistisch. Die in diesem Fall einzuhaltenden Abstände zur benachbarten Wohnbebauung im Norden und die konkrete Ausgestaltung der gewerblichen Bauten könnten jedoch derart optimiert werden, dass es eine Chance auf Erhalt der am weitesten entfernt liegenden Wohngebäude gibt.

Neben erneut zu prüfenden städtebaulichen Rahmenbedingungen gibt es auch Bewegung im Mietwohnungsmarkt: Der Stadt Bad Fallingbostal ist es nicht gelungen, alle zum Abbruch vorgesehenen Wohnungen aufzukaufen. Dies liegt u.a. auch an spekulativen Weiterverkäufen, die trotz Kenntnis der kommunalen Abbruchpläne und zu weit über dem für städtische Ankäufe zulässigen Verkehrswert an Investoren erfolgen. Damit sinken auch die Ankaufchancen der Stadt. Zudem scheint es den Eigentümern allmählich zu gelingen, Wohnungen „normal“ zu vermieten, was als Indiz für eine aktuell tragfähige Marktfähigkeit gewertet werden könnte.

Der nachfolgende „Städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Stadtumbau Weinberg in Bad Fallingbostal“ bezieht neben der wohnungswirtschaftlichen auch den städtebaulichen Blickwinkel mit ein und trifft entsprechende Aussagen zur planerischen Perspektive dieses Quartiers.

1.3 Aufgabenstellung des Rahmenplans

Ein städtebaulicher Rahmenplan wirkt als informelles Planungsinstrument, das primär Entwicklungspotenziale und Anpassungserfordernisse für eine bestimmte Gebietskulisse aufzeigt. Die Abgrenzung des Gebietes für die Rahmenplanung ist dabei deckungsgleich mit

dem in der „Zusammenstellung der hinreichenden Beurteilungsgrundlagen“ gem. § 141 (2) BauGB (ersetzt die Vorbereitenden Untersuchungen) festgesetzten Sanierungsgebiet.

Während die Vorbereitenden Untersuchungen die Darstellung der Notwendigkeit der Sanierung zur Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie die Festsetzung des Sanierungsgebietes zum Ziel hatten, ist die Rahmenplanung eine städtebauliche Planung zur Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 4 BauGB). Das heißt: der Rahmenplan ist das inhaltlich notwendige Instrumentarium zur Bestandsanalyse sowie zur inhaltlichen und räumlichen Konkretisierung von vorformulierten Zielen der VU und des ISEKs. Diese existierenden Zielvorschläge stellten die Referenz dar, die im weiteren Planungsverlauf kritisch hinterfragt und um weitere Aussagen ergänzt wurde.

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

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

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

Entwicklung einfügen. Die Rahmenplanung ist daher substantielle und unabdingbare Voraussetzung zur Beurteilung, Umsetzung und Förderung von Einzelvorhaben.

Der Rahmenplan unterliegt keinen gesetzlichen Bestimmungen mit einhergehenden bindenden Wirkungen für die Bürger. Die grundsätzliche Aussagekraft und Detaildarstellung der Themenbereiche stellen eine Zwischenstufe zwischen den Aussagen des Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen eines Bebauungsplanes dar. Der Rahmenplan ist daher nicht statisch sondern dynamisch und im Detail noch nicht ausgearbeitet. Anhand verschiedener Alternativen und Varianten werden deswegen schon im Erarbeitungsprozess möglichst unterschiedliche Entwicklungen diskutiert. Ergeben sich im späteren Verlauf der Umsetzung der Sanierungsziele dennoch neue Rahmenbedingungen, so ist die Planung den jeweiligen Veränderungen entsprechend fortschreibbar. Da im Städtebauförderungsprogram „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ aus dem beschlossenen Rahmenplan die Sanierungsziele abgeleitet werden, bedarf eine Rahmenplanfortschreibung darüber hinaus einer Rückkoppelung mit der Förderstelle.

2 Bestandsaufnahme und Situationsanalyse

2.1 Historische Entwicklung

Die Geschosswohnungen im Weinberg-Quartier wurden in den 1960er Jahren von Investoren für den zu erwartenden Arbeitskräftebedarf des Lebensmittelherstellers Kraft errichtet. Nachdem sich zeigte, dass diese Baustrukturen am Bedarf vorbei geplant waren, trat das britische Militär an die Eigentümer heran und mietete sämtliche Wohnungen für seine Angehörigen an. Vom Zeitpunkt der Fertigstellung bis zum Beginn der Umstrukturierung der britischen Streitkräfte Anfang der 1990er Jahre herrschte weitgehend Vollvermietung, und dies zu für die Eigentümer sehr guten Konditionen. Es wurden in jüngerer Zeit sogar 88 WE im Neubaugebiet Koppelweg (Fallingbostel-Dorfmark) in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet, da die Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen auch bei den britischen Militärangehörigen gestiegen waren und sich in den Mehrfamilienhausgebieten nicht mehr adäquat befriedigen ließen. Die in Einzeleigentum befindlichen Wohnungen im Weinberg galten unter Anlegern als gute Renditeobjekte, was zu einer teilweise bundesweiten und wiederholten Vermarktung des Wohneigentums führte. Letzte umfangreiche Wohnungsmodernisierungen fanden in Teilbeständen erst 2009 statt, im Jahr darauf wurde mit dem vollständigen Abzug des Militärs begonnen.

Bereits vorher wurden jedoch für einzelne Bestände die Mietverträge nicht mehr verlängert, was die Eigentümer dazu bewog, zunehmend an Bevölkerungsgruppen zu vermieten, die in besonderem Maße auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen waren. An diesem Punkt erwies sich die bisherige Konzentration auf einen einzigen Großmieter als zunehmend problematisch. Erste auf den freien Wohnungsmarkt gelangende Wohngebäude wurden schnell zu sozialen Schwachpunkten. Von 2001 bis 2016 befand sich das Gebiet „Weinberg“ deshalb bereits im Teilprogramm „Soziale Stadt“ der Städtebauförderung, mit dem der erste Abbruch von Wohngebäuden und weitere Aufwertungsmaßnahmen finanziert werden konnten.

Mit der (für den Weinberg) erneuten Aufnahme in die Städtebauförderung (seinerzeit noch Teilprogramm „Stadtumbau“) 2016 bot sich die Chance, nicht nur über ein einzelnes Sanierungsgebiet nachzudenken, sondern die beiden Gebiete mit ihren strukturellen Wirkungsketten in ihrer Gesamtheit zu betrachten und entsprechend ihrer Potenziale weiterzuentwickeln.

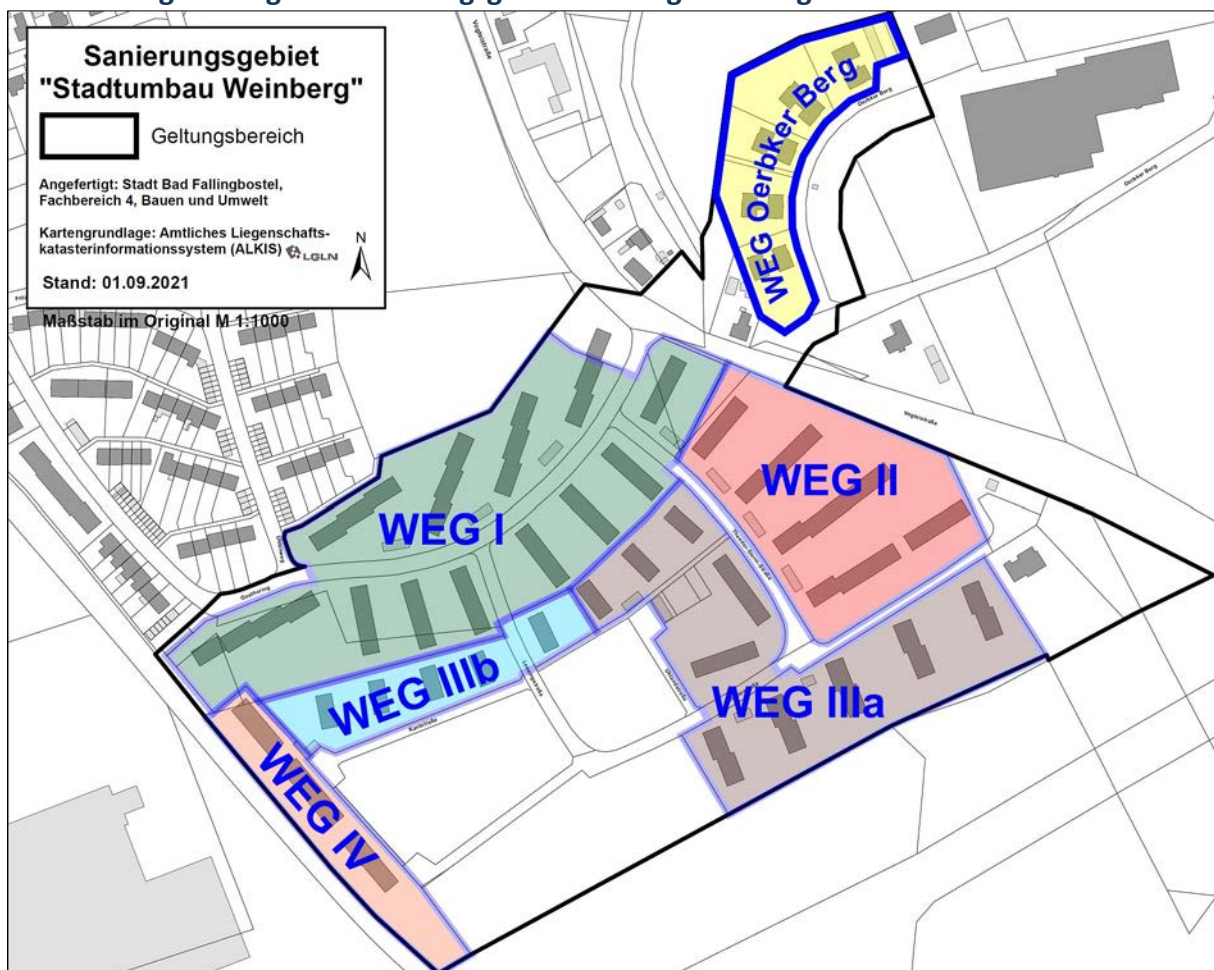
Das zugrunde liegende ISEK von April 2015 empfahl vor dem Hintergrund hoher Leerstandszahlen für beide Gebiete einen Abbruch sämtlicher Mehrfamilienhäuser. Für den Wiethop wurde anschließend die Entwicklung kleinerer Flächen für höherwertige Wohnnutzung vorgeschlagen, während im Weinberg eine gewerbliche Nachnutzung favorisiert wurde.

2.2 Räumlicher Kontext

Das Sanierungsgebiet „Stadtumbau Weinberg“ liegt am südlichen Stadtrand der Kernstadt Bad Fallingbostal. Es wird begrenzt

- ▶ im Nordwesten vom Goethering sowie der nördlich davon gelegenen Mehrfamilienhausbebauung,
 - ▶ im Nordosten von der Vogteistraße,
 - ▶ im Südosten von der Bundesautobahn 7, und
 - ▶ im Südwesten von der Trasse der Anschlussbahn zum Camp Oerbke.
- Außerdem liegt die Wohnbebauung an der Straße Oerbker Berg im Sanierungsgebiet.

Abb. 3 Abgrenzung des Sanierungsgebiets mit Eigentümergemeinschaften



Die Wohnungsbestände sind jeweils Wohnungseigentümergeinschaften zugeordnet, die die nach WEG erforderlichen Entscheidungen fällen und durch ihre Wohnungsverwaltungen umsetzen lassen. Ein Kauf und nachfolgender Abbruch von Wohngebäuden kann jeweils nur pro Eigentümergemeinschaft erfolgen. Hierfür ist der vollständige Erwerb sämtlicher Wohnungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft durch die Stadt Bad Fallingbostal erforderlich, wofür also die Zustimmung sämtlicher Eigentümer erforderlich ist.

2.3 Anknüpfungspunkte für die Weiterentwicklung

An den Merkmalen für die Potenzialanalyse des Weinbergs hat sich seit dem Rahmenplan 2018 nichts Wesentliches geändert. Größter Unterschied ist eine etwas verbesserte Vermarktungssituation aufgrund des immer angespannteren Wohnungsmarkts, die nun womöglich auch etabliertere Wohnungssuchende in das Quartier ziehen lässt. Damit hat die Entwicklung der letzten Jahre die Aussagen des ISEK von 2015 (noch vor der damaligen Fluchtbewegung) überholt.

Laut ISEK wurde seinerzeit bezweifelt, dass die Wohnungsbestände in den beiden Gebieten Weinberg und Wiethop insgesamt nachhaltig stabilisiert werden können. Da sie größtenteils nicht den ortstypisch nachgefragten Angebotssegmenten entsprechen und teilweise bedenkliche Gebäudezustände aufwiesen, sei eine erfolgreiche Integration in den lokalen Wohnungsmarkt nicht vorstellbar. Außerdem wurde eine negative demografische Perspektive (Einwohnerrückgang, Alterung) festgestellt, die Nachfragezuwächse eher bei barrierefreiem Wohnen sah.

Aus diesem Grund wurden im ISEK folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

Wiethop:

- ▶ Vollständiger Rückbau aller Gebäude
- ▶ Flächenreserve für Wohnungsbau, z.B. für „gehobenen Eigenheimbau“
- ▶ Extensive Freiflächennutzung (Landwirtschaft, Wald)

Weinberg:

- ▶ Vollständiger Rückbau aller Gebäude
- ▶ Etablierung gewerblicher Nutzungen auf kleinen bis mittleren Grundstücken

Zur Überprüfung dieser Ergebnisse und Empfehlungen wurde von der Stadt Bad Fallingbommel ein ergänzendes Wohnraumversorgungskonzept beauftragt, das - ergänzend zur vorrangig städtebaulichen Analyse des ISEK – eine wohnungsmarktanalytische Sichtweise hatte. Ziel war ein „Update“ der Bewertung der Marktfähigkeit der Bestände vor dem Hintergrund einer veränderten Marktsituation. Dazu wurde eine Analyse des städtischen Wohnungsmarkts, der Belegung und der Einwohnerstrukturen durchgeführt. Als Ergebnis wurden Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Wohnraumangebots (speziell zum Umgang mit den Beständen im Weinberg und Wiethop) formuliert. Als Methodik kamen Begehungen, Marktbeobachtung, Akteurs- und Expertengespräche sowie Auswertungen amtlicher Daten und Melderegisterauswertungen zum Einsatz.

Im Ergebnis konnten die Einschätzungen aus dem ISEK im Wesentlichen bestätigt werden. So verdichteten sich die Indizien für einen erheblichen Angebotsüberhang im prägenden Segment der Bestände Weinberg/Wiethop. Trotz geringer Mieten und massiver (auch überregionaler) Vermarktungsanstrengungen gab es erhebliche Leerstände (geschätzt: ca. 50 % insgesamt). Große Anteile der Vermietungen resultierten nicht aus lokaler oder regionaler Nachfrage, sondern sind auf überregionale Wanderungen zurückzuführen. In Kombination mit deutlichen Hinweisen auf soziale Problemlagen wirkt sich diese Zuwanderung allerdings nicht stabilisierend sondern belastend aus. Es ergaben sich keine Hinweise auf eine in der Zukunft andauernde Nachfragestärkung. Damit bestanden die städtebaulichen Missstände und Sanierungsrückstände in beiden Gebieten fort.

Die „Zusammenstellung und Bewertung hinreichender Beurteilungsgrundlagen“ aus dem Jahr 2015 hatten für das Weinberg-Quartier folgende städtebauliche Missstände nach §136 BauGB identifiziert:

- ▶ Ortsuntypische, nicht marktgängige Bauformen
- ▶ Problematische Ballung von Leerständen
- ▶ Negative Nachfrageentwicklung bei Verdopplung des Angebots an Wohnungen
- ▶ Teilweise schwere substanzielle Mängel im Gebäudebestand

Diese Missstände bestehen im Wesentlichen heute fort, auch wenn sie durch manche Entwicklungen überdeckt werden.

Ortsuntypische, nicht marktgängige Bauformen. Der im Weinberg-Quartier vorhandene Geschosswohnungsbestand ist für den lokalen Maßstab viel zu umfangreich, um durch endogene Nachfrage aus der Stadt bzw. den Nachbargemeinden für den Gebäudetyp „Mehrgeschosser“ (z.B. durch Haushaltsgründer, Haushalte in der Schrumpfungsphase etc.) aufgefüllt zu werden. Ein Großteil der Bewohnerschaft stellt denn auch exogene Wohnungsnachfrage aus dem weiteren Umland (bis zu 70 km) dar.

Problematische Ballung von Leerständen. Hier muss differenziert werden. Da die Stadt Bad Fallingbostal möglichst jede angebotene Wohnung aufkauft und nicht wieder in die Vermietung gibt, konzentriert sich die Vermietung auf die noch in Privatbesitz befindlichen Wohnungen. Betrachtet man nur dieses Segment, wird eine höhere Vermietungsquote suggeriert als sie tatsächlich ist.

Negative Nachfrageentwicklung bei Verdopplung des Angebots an Wohnungen. Die Kenngrößen der Wohnungsnachfrage haben sich nicht grundlegend geändert, auch wenn die Einwohnerzahl der Stadt Bad Fallingbostal seit 2015 um ca. 10% gewachsen ist. Ein Großteil dieses Einwohnerzuwachses ist durch überregionale Zuwanderung von Transferleistungsbeziehern, vor allem aus den größeren Städten im Umkreis von 70 Kilometern, generiert worden. Die Zuwanderung wurde also überwiegend durch den Zuzug

von Haushalten, bei denen der konkrete Wohnstandort unwesentlich, eine niedrige Miete für vergleichsweise viel Wohnfläche aber elementar ist, verursacht. Der Großteil dieser Zielgruppe besteht aus Empfängern von Transferleistungen, die damit auch nicht auf Nähe zum Arbeitsplatz angewiesen sind. Eine andere als ausschließlich über den niedrigen Mietpreis generierte Zuzugsbewegung, gerade auch von Haushalten mit eigenen Einkommen und Beschäftigungsverhältnissen, ist im Weinberg-Quartier nur sehr begrenzt festzustellen. Damit gilt der städtebauliche Missstand einer negativen Nachfrageentwicklung (eingeschränkt) weiter.

Teilweise schwere substanzielle Mängel im Gebäudebestand. Dieser Missstand kann nicht mehr pauschal auf das gesamte Quartier angewandt werden. Zum einen gibt es durchaus Bestände, deren Zustand als befriedigend eingestuft werden kann, zum anderen gibt es Signale aus der Eigentümerschaft mit der Bereitschaft zu aufwertenden Investitionen. Allerdings kann ein akzeptabler Gebäudezustand kein hinreichendes Argument für den Erhalt eines bestimmten Wohngebäudes sein. Dies muss im Gesamtzusammenhang mit den anderen städtebaulichen Missständen und den daraus folgenden Maßnahmen beurteilt werden. Daraus kann sich durchaus eine Abbruchempfehlung für ein Gebäude mit ansonsten noch akzeptablem Zustand herleiten.

Das Wohnraumversorgungskonzept empfahl folgende Entwicklungsstrategien für den Umgang mit dem Wohnungsbestand der Mehrfamilienhäuser in den beiden Sanierungsgebieten, die in den darauf basierenden Rahmenplänen aufgegriffen wurden:

- ▶ Lediglich partieller Rückbau der Gebäudebestände in an die dauerhafte lokale/regionale Nachfrage angelehnter Größenordnung
- ▶ Anreize bzw. Unterstützung für bedarfs- und nachfragegerechte Investitionen in zu erhaltende Bestände
- ▶ Neubaumaßnahmen an geeigneten Standorten in bedarfs- und nachfragegerechtem Umfang und mit marktfähigen Wohnformen; Ziel: stabilisierende Wirkung auf das Quartier durch geeignete Bauformen und angestrebte Zielgruppen
- ▶ Aufwertung des Wohnumfeldes sowie der (sozialen) Infrastruktur

In der Summe beider Sanierungsgebiete wurde ein Rückbauvolumen von deutlich mehr als 50% gefordert. Die Stadt Bad Fallingbommel hat sich 2018 entschieden, diese Quote auf 75% auszuweiten und die vorgesehenen Abbrüche überwiegend im Weinberg-Quartier zu realisieren, während sich die zu erhaltenden Wohnungsbestände überwiegend auf das Wiethop-Quartier konzentrieren sollten.

Seit der Rahmenplanung von 2018 hat sich die Situation im Quartier in zweierlei Hinsicht geändert:

Sowohl die Belegungsqualität als auch die Bereitschaft zu weiterem finanziellem Engagement der Eigentümer nehmen in Teilbereichen des Stadtumbaugebiets Weinbergs zu. Hiervon sind insbesondere die Wohnungsbestände der WEG I betroffen. Da diese im Gegensatz zu den weiter südlich gelegenen auch einen durchschnittlich besseren Sanierungszustand aufweisen, könnte ihr Erhalt gegebenenfalls in Erwägung gezogen werden.

Voraussetzung dafür ist allerdings eine lärmverträgliche Nachbarschaft zum südlich anschließenden Gewerbegebiet. Zur Prüfung dieses Sachverhalts wurde im Herbst 2020 vom Fachbüro Bonk-Maire-Hoppmann (Garbsen) eine erneute Lärmuntersuchung durchgeführt. Für den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (WA nach BauNVO) wurden die Emissionskontingente bei Erhalt der Wohngebäude Uhlenweg 35-39 sowie Goethering 19-23, 25-29, 31-35, 36-42 ermittelt. Da durch die ringsum angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete die maßgeblichen Orientierungswerte bereits zur Gänze ausgeschöpft sind, darf durch das neu hinzukommende Gewerbegebiet „Stadtumbau Weinberg“ kein relevanter Immissionsbeitrag entstehen.

Allerdings können durch entsprechende bauliche Gestaltung der Gebäude und der Außenflächen die zulässigen Höchstwerte etwas angepasst werden: Nach der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) ist die richtungsabhängige Festsetzung von zusätzlichen Lärmkontingenten dann zulässig, wenn die Orientierung der Lärmemittenten von den lärmsensiblen Nutzungen abgewandt ist. In diesem Fall wäre ein Aufschlag von zusätzlichen +6 db (A) auf die sonst geltenden Höchstwerte möglich. Hierfür wird ein Richtungssektor zur Anrechnung dieses Zusatzkontingents definiert.

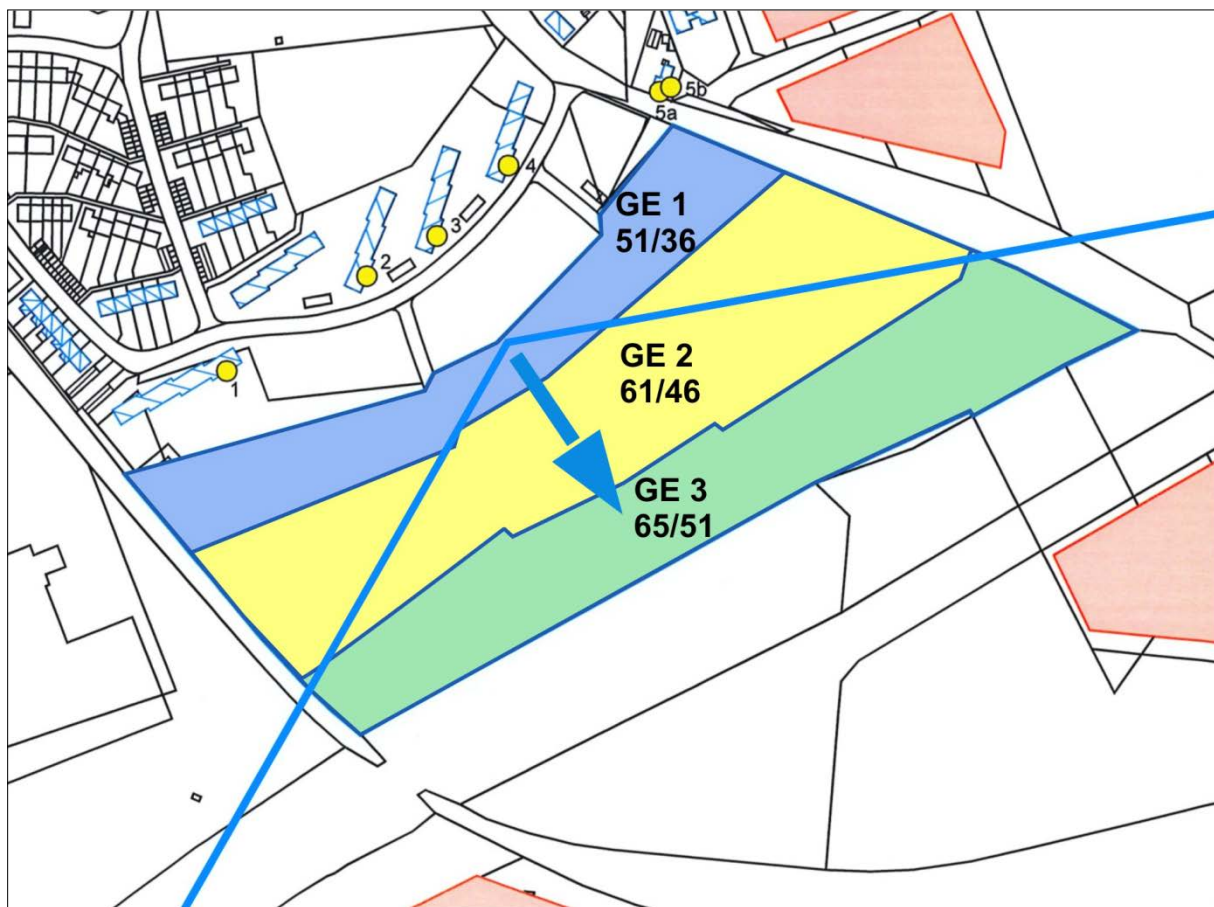
Innerhalb dieses Richtungssektors müssen Einfahrten sowie Lager- und Rangierflächen im Süden der Grundstücke liegen und nach Norden von den Gewerbebauten akustisch abgeschirmt werden. Die Folgen wären:

- ▶ Für das Areal GE3 könnte man bei zulässigen Lärmwerten von 65/51 dB(A) von einem eingeschränkten Gewerbegebiet sprechen. Allerdings besteht hier entlang der Autobahn eine Anbauverbotszone von 40m, so dass diese Option nur zu einem Teil genutzt werden kann.
- ▶ In GE2 dürfen Lärmwerte bis zu 61/46 dB(A) erreicht werden. Voraussetzung dafür ist die Orientierung der Lärmquellen nach Südosten, so dass der Schall von der Wohnbebauung weg gerichtet ist. Hier ist lediglich sehr eingeschränktes Gewerbe möglich. Nachts können lediglich technische Nebenanlagen, wie etwa Kühl- und Lüftungsanlagen, betreiben werden.
- ▶ Im Areal GE1 sind bei gleicher Orientierung der Lärmquellen nach Südosten nur 51/36 dB(A) zulässig. Dies schränkt die Nutzungsoptionen so stark ein, dass kaum noch gewerbliche Nutzungen vorstellbar sind (es sei denn, sie sind „lautlos“).

Tab. 1 Emissionsmodell

Teilfläche	tags 6 bis 22 Uhr		nachts 22 bis 6 Uhr	
	normal	mit Zusatzkontingent	normal	mit Zusatzkontingent
[GE 1]	51 dB(A)	57 dB(A)	36 dB(A)	42 dB(A)
[GE 2]	55 dB(A)	61 dB(A)	40 dB(A)	46 dB(A)
[GE 3]	59 dB(A)	66 dB(A)	44 dB(A)	50 dB(A)

Quelle: BMH 24.11.2020, eig. Darstellung

Abb. 4 Zulässige Lärmpegelwerte bei richtungsabhängiger Festsetzung

Quelle: BMH 24.11.2020, eig. Darstellung

Damit hat die Empfehlung aus dem ISEK 2015 und dem Rahmenplan 2018, das Weinberg-Quartier prinzipiell zu einem Gewerbegebiet zu entwickeln, weiterhin Gültigkeit und soll im Weiteren geprüft werden. Die bislang bestehenden Gewerbegebiete an den beiden Autobahnauffahrten weisen mittlerweile kaum noch freie Parzellen auf und sind zudem vom Charakter her eher für mittlere bis größere Unternehmen geeignet. Für kleine bis mittelgroße Unternehmen – z.B. vergrößerungswillige Handwerksbetriebe - fehlt bislang ein adäquates Flächenangebot in Bad Fallingbostel. Hierfür sollen im Gebiet „Stadtumbau Weinberg“ entsprechende Flächenangebote geschaffen werden.

3 Zielkonzept und Leitbild

3.1 Zielformulierung

Die Aufgabenteilung der beiden mit Rahmenplänen zu versiehenden Stadtumbaugebiete in Bad Fallingbostal ergibt sich relativ klar aus den jeweiligen Rahmenbedingungen:

- ▶ Das Wiethop-Quartier bietet die besseren Bedingungen für einen Fortbestand der Wohnnutzung (z.B. stadträumliche Lage, Anbindung/Erschließung, Immissionen, Nahversorgung). Die Ansiedlung des Klinikums in direkter Nachbarschaft wird diese Vorteile noch verstärken.
- ▶ Im Weinberg-Quartier gibt es dagegen weiterhin ungünstigere Voraussetzungen für einen umfangreichen Fortbestand der Wohngebäude. Auch wenn sich mittlerweile ein größerer Bedarf an Wohnraum abzeichnet als es im Jahr 2018 absehbar war, rechtfertigt dies nicht einen vollständigen Erhalt der verbleibenden Wohngebäude, sondern lediglich eines Teils. Damit besteht die Perspektive der zumindest teilweisen Umwandlung eines nicht mehr zeitgemäßen und verlärmten Wohnquartiers in ein kleinteiliges Gewerbegebiet weiter fort.

Die Einschränkungen würden hier in der Festsetzung von einzuhaltenden Lärmpegelwerten sowie weiteren Auflagen wie etwa zur Gebäudestellung oder zur Außenraumnutzung bestehen. Die in der Studie genannten Lärmpegelwerte würden eine gewerbliche Nutzung des Weinbergs zwischen der Autobahn und der Kantstraße bzw. ihrer Verlängerung ermöglichen. Nördlich davon wären Abstandsflächen ohne Lärmemissionen erforderlich. Der Bedarf an neuen Gewerbegebieten ist in Bad Fallingbostal gegeben, insbesondere an solchen, die auch kleinere Flächenangebote z.B. für vergrößerungswillige Handwerksbetriebe u.ä. bereithalten.

Anstelle der abgängigen Wohngebäude mit exponierter Lage zur Autobahn bleibt auch weiterhin – wie bereits in der ersten Fassung des Rahmenplans vorgesehen - eine gewerbliche Nutzung die einzige Option für den südlichen Bereich des Plangebiets. Hier wird lediglich verträgliches Gewerbe möglich sein.

Durch eine entsprechende Anordnung von Gebäuden und Außenflächen erscheint es darüber hinaus möglich, dass die am weitesten am Gebietsrand gelegenen Wohngebäude im Stadtumbaugebiet einer gerade noch zulässigen Lärmexposition ausgesetzt sind und damit für Wohnnutzung weiterhin zur Verfügung stehen könnten. Dies betrifft die Gebäude Uhlenweg 35-39 sowie Goethering 19-23, 25-29, 31-35, 36-42. Diese Gebäude müssten also nicht, wie im Rahmenplan von 2018 vorgesehen, abgebrochen werden, sondern könnten dem Wohnungsmarkt erhalten bleiben. Allerdings steht zu erwarten, dass der Wohnwert in diesen Gebäuden eher unterdurchschnittlich sein dürfte, so dass entweder nur geringe Mieten zu erzielen sein werden oder der Vermietungsaufwand überproportional hoch sein dürfte. Außerdem ergibt sich die Notwendigkeit, hier mit Gestaltungsmaßnahmen im Außenbereich gegenzusteuern.

3.2 Räumliches Leitbild

Aus den Ausführungen der Lärmstudie ergibt sich, dass eine klassische gewerbliche Nutzung nur südlich der Kantstraße bzw. ihrer Verlängerung realisiert werden kann, wobei auch hier bereits lärmminimierende Einschränkungen vorgesehen werden müssen. Nördlich der Kantstraße kommt nur eine Nutzung in Frage, die zwei Eigenschaften aufweist: Einerseits dürfen keine Lärmemissionen von dieser Nutzung ausgehen, um die nördlich angrenzende Wohnbebauung am Goethering/Uhlenweg nicht zusätzlich zu den anderen Lärmquellen (Autobahn und angrenzende Gewerbegebiete) zu belasten. Andererseits muss die angestrebte Nutzung selber lärmunempfindlich sein, da sie räumlich sehr nah am Lärm emittierenden Gewerbegebiet und exponiert zur Autobahn liegt.

Aus diesem Anforderungsprofil ergeben sich zwei Nutzungsoptionen:

- ▶ Anlage einer öffentlichen Grünfläche
Pro: Aufwertung der verbleibenden Wohnbebauung
Contra: Hoher kommunaler Unterhaltungsaufwand, geringer Mehrwert angesichts der durchgängig mit privaten Gärten ausgestatteten Privatgrundstücke und des angrenzenden Friedhofs
- ▶ Gewerbliche Nutzung ohne jegliche Lärmemission (z.B. Solarenergie)
Pro: Erhöhung des Flächenangebots für eine spezifische Gewerbenutzung, Erlössituation
Contra: Schwierigkeit eine passende lautlose gewerbliche Nutzung zu finden

Die Stadt Bad Fallingbommel präferiert vorerst die Variante einer gewerblichen Nutzung ohne Schallemission. Sollte sich dies nicht realisieren lassen, so kann zu einem späteren Zeitpunkt immer noch die Grünflächenlösung realisiert werden.

4 Städtebaulicher Rahmenplan

Das Planwerk des Städtebaulichen Rahmenplans „Weinberg“ greift die Analyseergebnisse, das Zielkonzept und das räumliche Leitbild auf. Es besteht aus mehreren Einzelplänen, die jeweils spezifische sektorale Aussagen treffen.

- ▶ Städtebauliches Gestaltungskonzept: Darstellung der städtebaulichen Struktur
- ▶ Nutzungskonzept: Aussagen zu zukünftigen Flächennutzungen
- ▶ Verkehrskonzept: Empfehlungen zur äußeren und inneren Erschließung
- ▶ Grün- und Freiflächenkonzept: Aussagen zum Umgang mit Grün- und Freiflächen

4.1 Städtebauliches Gestaltungskonzept (Karte 1)

Mit der Lärmkontingentierung (s. Kap. 2.3) sind relativ starke Einschränkungen verbunden, so dass die Bereitstellung von Gewerbeflächen nicht im gesamten Plangebiet erfolgen kann. Daraus ergibt sich eine Zonierung des Weinberg-Quartiers:

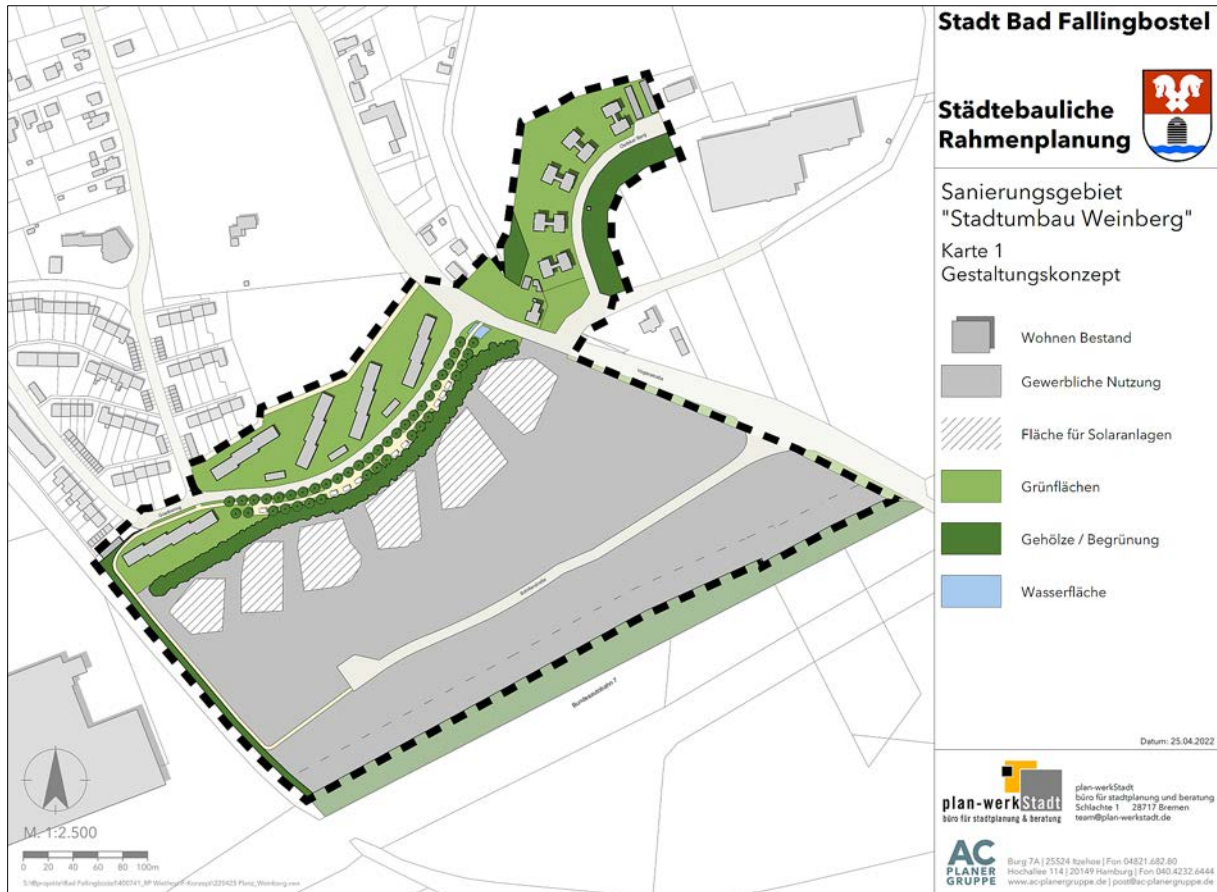
- ▶ Für die Wohnbebauung am Oerbker Berg hatte das Wohnraumversorgungskonzept aufgrund der Bausubstanz, dem Alleinstellungsmerkmal sehr großer Mietwohnungen und der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer den vollständigen Erhalt der Wohnbebauung empfohlen. Hieran soll sich nichts ändern – es wird also auch weiterhin Wohnnutzung dort stattfinden. Eine Neubebauung ist nicht vorgesehen, die vierstöckigen Wohngebäude bleiben erhalten und werden mit begleitenden Maßnahmen (z.B. Wohnumfeldverbesserung) unterstützt. Die Abpufferung zur südöstlich gelegenen gewerblichen Nutzung erfolgt durch einen Grünstreifen.
- ▶ Die Mehrfamilienhäuser Uhlenweg 35-39 sowie Goethering 19-23, 25-29, 31-35 und 36-42 haben aufgrund der Neubewertung der Wohnungsbestände (s. Kap. 2.3) eine positive Perspektive und können weiterhin für Wohnen genutzt werden.
- ▶ Für das Gebiet südlich des Goetherings ist unterschiedlich stark eingeschränktes Gewerbe vorgesehen:
 - a) Für den Bereich beiderseits der Schillerstraße gelten relativ strenge Lärmpegelgrenzen, was u.a. auch die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück sowie die Lage der überbaubaren Flächen, die Anordnung von Gebäudeöffnungen und die Position der Stellflächen beeinflussen wird. Die Parzellierung und die Art der Bebauung müssen in Abhängigkeit von der konkreten Nachfrage erfolgen. Aus diesem Grund werden weder Gebäude noch Parzellierungsvorschläge dargestellt.
 - b) Für das nördlich an das Gewerbegebiet angrenzende Areal kommt lediglich „lautloses“ Gewerbe in Frage, da die am Weinberg noch tolerierbaren Lärmpegelwerte in diesem Bereich (insbesondere nachts) keine normalen Betriebe zulassen. Auch eine schalloptimierte Gebäudeausrichtung und Außenflächennutzung kann hieran nichts ändern. Die Art des hier noch möglichen „lautlosen“ Gewerbes muss noch näher

bestimmt werden (Beispiele: Solarpark zur photovoltaischen Stromproduktion, Aquakultur o.ä.). Auch hier sind die relevanten Gestaltungsmerkmale noch nicht absehbar.

- ▶ Zur optischen und akustischen Abpufferung gegenüber dem benachbarten Friedhof sowie der Wohnbebauung am Uhlenweg wird ein öffentlicher Grünstreifen südlich des Goetherings vorgesehen. Dieser Grünstreifen kann ggf. auch mit einem Lärmschutzwall ergänzt werden. Dieser Grünstreifen wird als Aufenthalts- und Transitraum gestaltet.

Damit werden für den gewerblich bebaubaren Bereich kaum Gestaltungsvorgaben gemacht, um die erforderlichen Freiheitsgrade für eine möglichst flexible Vergabe der Gewerbegrundstücke gewährleisten zu können. Einzig die Lage der Lessingstraße und der Theodor-Storm-Straße könnten Zwangspunkte darstellen, da die unter diesen beiden Straßen liegenden Leitungstrassen für Reparaturen ggf. frei zugänglich bleiben müssen. Sollte sich bei einer genaueren Prüfung allerdings herausstellen, dass die Leitungen abgängig sein sollten, so würden die Zwangspunkte „Leitungstrassen“ entfallen und die „lautlose“ Gewerbenutzung könnte auch auf den Straßenflächen der beiden Straßen realisiert werden. Die Solarfelder im Gestaltungs- (Karte 1) und Nutzungskonzept (Karte 2) sind dabei lediglich als Platzhalter zur Verdeutlichung einer möglichen (lautlosen) Nutzung anzusehen. Weitere Optionen wären – vorbehaltlich einer lärmtechnischen Vorprüfung - z.B. ein Parkplatz mit Lademöglichkeiten, Friedhofserweiterungsflächen, Anlage ökologisch wertvoller Flächen. Die Bestimmung einer passenden Nutzungsart soll in späteren Planungsschritten weiterentwickelt werden.

Abb. 5 Gestaltungskonzept



Der Grünstreifen wird straßenbegleitend zum Goethering als öffentlicher Grünzug mit alleartigem Promenadencharakter gestaltet. Hier gibt es mehrere Aufenthaltsbereiche mit kleineren Spiel- und Sitzmöglichkeiten. Die Neuanlage dieses Grünzugs soll den Verlust bislang vorhandener Spazierwege und Grünflächen ausgleichen, die durch die zukünftige gewerbliche Nutzung verloren gehen.

Am Ende des Grünzugs wird ein Regenrückhaltebecken angelegt werden müssen. Lage und Dimensionierung sind noch unbekannt. Es wird jedoch vorgeschlagen, das Becken in den Grünzug bzw. die Wegeführung zu integrieren, z.B. durch einen über das Becken führenden Steg.

4.2 Nutzungskonzept (Karte 2)

Das auf den neueren Erkenntnissen über die wohnungspolitische Bedeutung der Wohnungsbestände im Weinberg-Quartier basierende räumliche Leitbild lässt im Gegensatz zum Rahmenplan aus dem Jahr 2018 mittlerweile den Erhalt weiterer Wohngebäude angeraten erscheinen. Neben einer stärkeren Gewichtung des Kriteriums Sanierungszustand spielen vor allem die Lärmexposition und die erkennbare Investitionsbereitschaft durch die Eigentümer eine Rolle. Die Prüfung auf Machbarkeit hat unter bestimmten Voraussetzungen

den Erhalt der fünf am nordwestlichen Rand gelegenen Mehrfamilienhäuser ergeben. Auf diese Weise wird eine städtebauliche Fassung der Wohngebiete betont und eine klare Trennung zwischen Wohn- und südlich angrenzender Gewerbenutzung geschaffen.

Die durch ihre Lärmemission bestimmte Nutzungsintensität der Gewerbeflächen wird zu einer auch baulich klar voneinander abgegrenzten Struktur führen:

- ▶ In der Zone südlich der Schillerstraße (GE3, s. Kap. 2.3) kann ein eingeschränktes Gewerbegebiet eingerichtet werden, in dem nachbarschaftsverträgliche Betriebe angesiedelt werden können. Allerdings ist die Nutzbarkeit durch die 40m tiefe Anbauverbotszone entlang der Autobahn eingeschränkt.
- ▶ In der nördlich anschließenden Zone (GE2, s. Kap. 2.3) gelten um 5 dB(A) strengere Grenzwerte, was die gewerbliche Nutzbarkeit auf relativ leise Betriebe oder Büronutzungen beschränkt. Nachts gelten besonders starke Einschränkungen.
- ▶ In der an die Wohngebiete angrenzenden Zone (GE1, s. Kap. 2.3) gelten sehr starke Nutzungsbeschränkungen. Sowohl lärmsensible als auch lärmemittierende Nutzungen scheiden aus, es kommen lediglich sehr „lautlose“ Nutzungen in Frage. Das Gebiet wird deshalb als stark eingeschränktes Gewerbegebiet eingestuft. Auch die kaum oder nur selten durchführbaren Fahrzeugbewegungen werden nur am südlichen Rand stattfinden können. Eine Prüfung, ob und welche gewerblichen Nutzungen mit der erforderlichen Lärmfreiheit (wie etwa ein Solarpark wg. der Südexposition der Fläche) zulässig wären, wird im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung im Detail erfolgen.

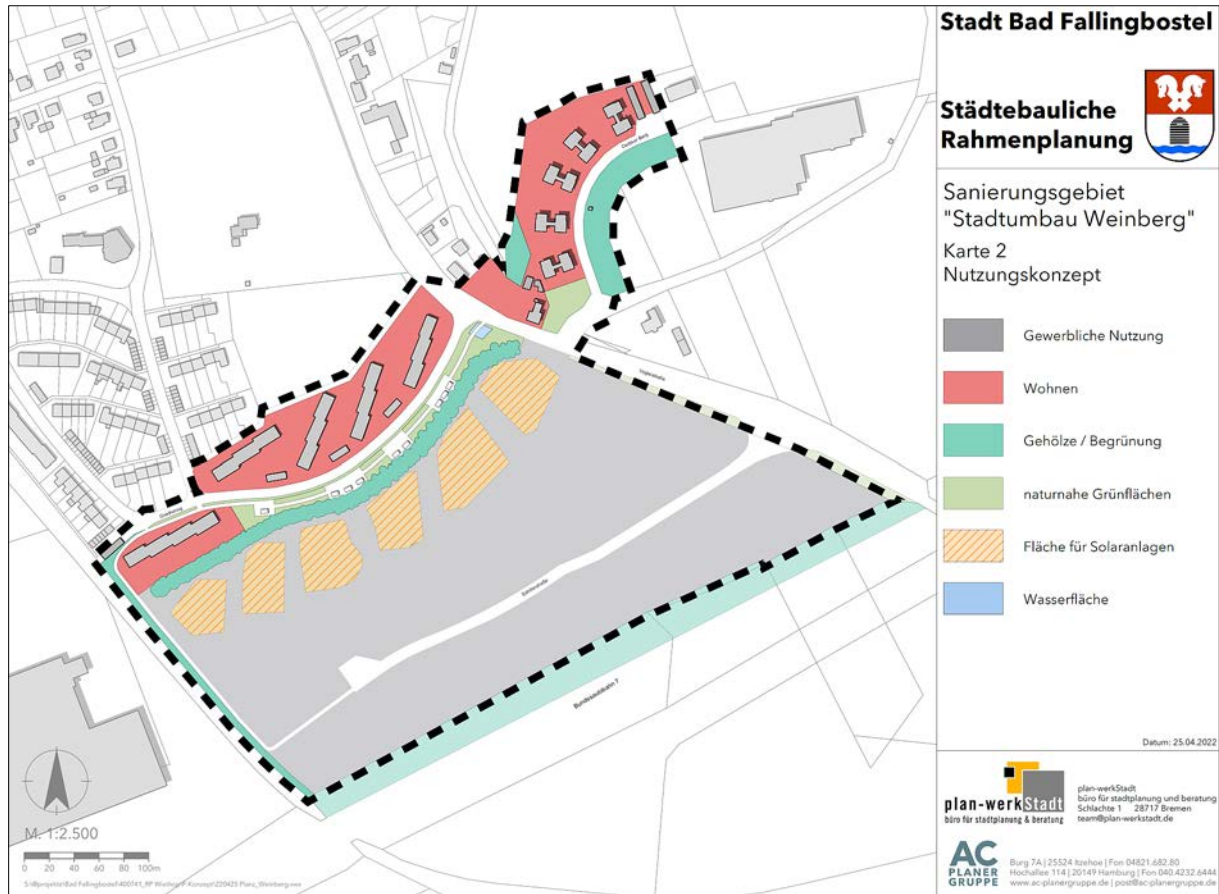
Dieses Gewerbegebiet mit seinen drei nutzungsdifferenzierten Zonen ist ca.9ha groß. Hier könnte ein Größenmix unterschiedlich großer Gewerbeparzellen entstehen. Da das Gebiet nachfragegerecht entwickelt werden soll, sind Grundstücksgrößen von ca. 1.200 m² bis 10.000 m² denkbar.

Die Entwicklung dieser Flächen wird in Abhängigkeit vom Fortschritt, den die Stadt Bad Fallingbostal beim Aufkauf und Abbruch der abgängigen Wohngebäude erzielen wird, durchgeführt werden.

Die bestehende Wohnbebauung in den Geschossbauten am Oerbker Berg sowie an der Vogteistraße wird gesichert und mit umgebenden Grünflächen versehen.

Durch die Online-Bürger:innenbeteiligung wurde vorgeschlagen im Quartier ein Kinder- und Jugendzentrum mit Freizeitangeboten und Hausaufgaben- und Nachhilfebetreuung zu schaffen. Der örtliche Bedarf und eine mögliche Trägerschaft eines Kinder- und Jugendzentrums muss geprüft werden.

Abb. 6 Nutzungskonzept



4.3 Verkehrskonzept (Karte 3)

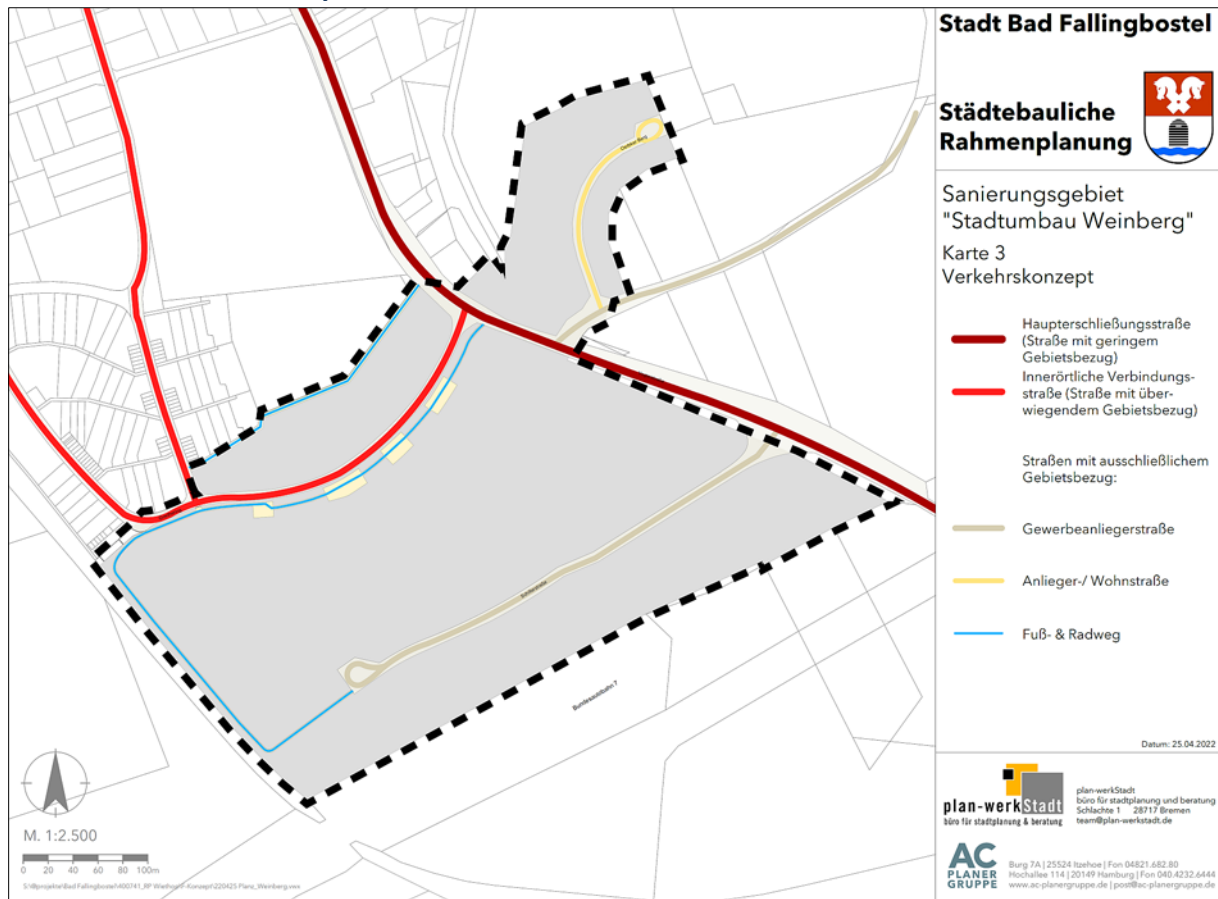
Die Vogteistraße wird als Haupteerschließungsstraße klassifiziert, da sie nur einen geringen Gebietsbezug aufweist. Goethering und Uhlenweg (angrenzend an Planbereich) stellen innerörtliche Verbindungsstraßen mit überwiegender Gebietsbezug dar. Die übrigen Straßen sind Anliegerstraßen zur Erschließung Wohn- oder Gewerbegebieten.

Das Verkehrskonzept muss verschiedene Anforderungen erfüllen: So ist unter Kostengesichtspunkten zu prüfen, inwieweit das bestehende - ursprünglich für den privaten Anliegerverkehr konzipierte - Straßennetz auch für gewerbliche Zwecke nutzbar ist. U.a. sind hiervon auch existierende Ver- und Entsorgungsleitungen betroffen.

Zentrales Entwurfsprinzip ist die vollständige Trennung von gewerblichem und wohngebietsbezogenem Verkehr. Dies ist für alle Seiten von Vorteil: Der Gewerbeverkehr bevorzugt eine Minimierung der Berührungspunkte zum wohnungsbezogenen Anliegerverkehr und eine möglichst einfache Zufahrt zur Fernstraßennetz bzw. zur Autobahnauffahrt. Umgekehrt legen Bewohner Wert darauf, den Lieferwagen- und Lkw-Verkehr in den Wohnstraßen möglichst gering zu halten.

- ▶ Die Binnenerschließung der Gewerbeflächen steht unter dem Vorbehalt einer Prüfung auf Tragfähigkeit des Untergrunds, auf Eignung des Straßenquerschnitts und des Zustands der vorhandenen Regenwasserkanalisation. Sollten die RW-Kanäle abgängig sein, wäre man an die vorhandene Trassierung sämtlicher Straßen nicht gebunden. Lediglich die Anschlüsse im Norden an der Lessing- und der Theodor-Storm-Str. wären in diesem Fall Zwangspunkte für den Anschluss. Müsste man ohnehin neu trassieren, so könnte die innere Erschließung optimiert werden und die Anbindung an die Vogteistraße könnte durch eine ggf. niedrigere Böschungssteigung günstiger ausfallen.
- ▶ Sollte die Regenwasserkanalisation erhalten bleiben, so würde die innere Erschließung über den jetzigen Verlauf der Schillerstraße erfolgen. Sie würde im Südwesten von der dann aufzugebenden Kantstraße abgeklemmt und mit einer Wendeanlage versehen. Im Nordosten würde die Schillerstraße weiter bis zu Vogteistraße geführt und dort mit einer zu schaffenden Einmündung an das städtische Straßennetz angebunden. Diese Planungsvariante wird im Rahmenplan dargestellt.
Eine Anbindung des „lautlosen“ Gewerbegebiets GE1 kann punktuell durch von der Schillerstraße abgehende Stichstraßen an dafür geeigneten Stellen erfolgen.
Möglicherweise könnten die Trassen der Lessingstraße und der Theodor-Storm-Straße dafür genutzt werden, da hier wichtige Ver- und Entsorgungsleitungen liegen, die auch weiterhin zugänglich bleiben sollen.
- ▶ Die verbleibenden Mehrfamilienhäuser entlang des Goetherings werden – so wie bisher – von diesem erschlossen. Angesichts der zukünftig geringeren Verkehrsbelastung könnte geprüft werden, ob der Goethering – ggf. zusammen mit dem Uhlenweg - als Tempo-30-Zone bzw. in einem Teilstück als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden könnte.
- ▶ Für den Fuß- und Radverkehr sollten Wege mit Verbindungsfunktion geschaffen werden. Hier eignet sich die Ertüchtigung der Promenade auch für Radfahrer. Allerdings sollte der Radweg separat geführt werden, da sonst der Aufenthaltscharakter der Promenade durch Konflikte zwischen Radfahrern und Fußgängern entwertet werden könnte. Eine weitere Verbindung könnte vom südwestlichen Ende der Schillerstraße entlang des Plangebietsrands zum Beginn der Promenade geführt werden.
- ▶ Aufgrund eines hohen Kinderanteils in den Wohnungen am Oerbker Berg sollte die Einrichtung eines Verkehrsberuhigten Bereichs („Spielstraße“) oder anderer geschwindigkeitsreduzierender Maßnahmen geprüft werden.

Abb. 7 Verkehrskonzept



4.4 Grün- und Freiflächenkonzept (Karte 4)

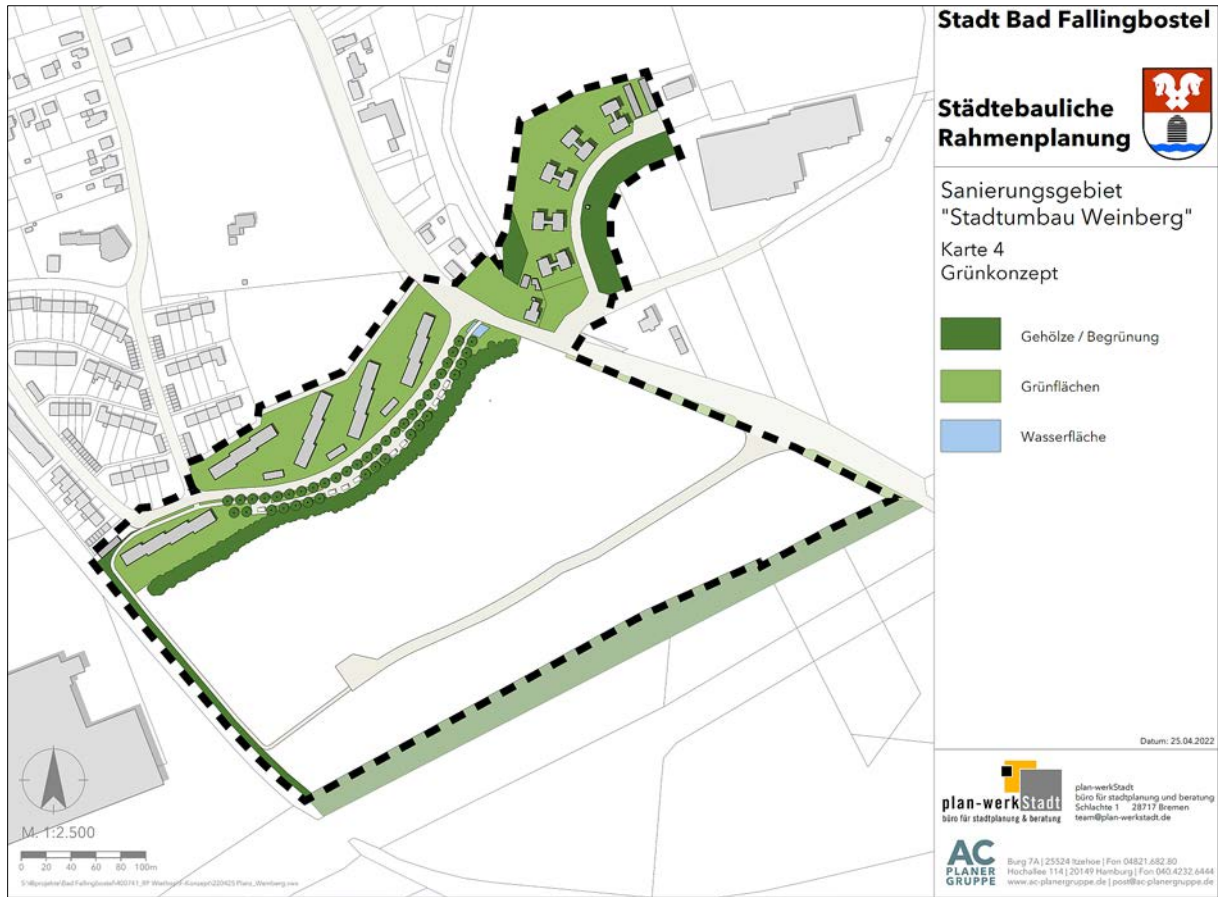
Aus dem Nutzungskonzept ergeben sich die Grundzüge für das Grün- und Freiflächenkonzept. Danach werden in folgenden Bereichen Aussagen zur Gestaltung von Grün- und Freiflächen getroffen:

- ▶ Das Gebiet um den Oerbker Berg ist rund um die dort befindlichen Wohnhäuser mit privaten Grünflächen versehen. Damit ist eine wohnnutzungsadäquate Freiflächengestaltung gemeint, die von Rasenflächen bis zu gärtnerischer Gestaltung und verbesserten Spielmöglichkeiten reichen kann. Eine familiengerechte Gestaltung, wie z.B. Treffpunkte mit Bänken und gefahrlosen Spielangeboten für Kinder ist auf den privaten Flächen zu prüfen.
Der Grünstreifen östlich des Oerbker Bergs wird zur Abgrenzung zwischen Wohnbebauung und östlich angrenzender Gewerbefläche als Gehölz vorgesehen. Die nordwestlich des Oerbker Bergs angrenzende Waldfläche wird nach Süden fortgesetzt.
- ▶ Die nun für einen Erhalt empfohlenen Mehrfamilienhäuser am Uhlenweg und Goethering werden von privat zu gestaltenden Grünflächen umrahmt. Durch eine Anpflanzung von höheren Hecken und/oder Gehölzen kann zwischen den

Mehrfamilienhäusern ein gewisser Sichtschutz erfolgen, der sowohl die Privatsphäre als die Biodiversität im Wohnbereich erhöht.

- ▶ Südlich des Goetherings wird eine öffentliche Grünfläche mit abgestufter Nutzung vorgesehen: Ein straßenbegleitender Fußweg wird in Form einer Allee als Promenade ab Einmündung Uhlenweg bis zur Vogteistraße geführt. Neben einer Verbindungsfunktion für den Fußgängerverkehr soll diese Promenade auch eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten, indem an mehreren Stellen Sitzmöglichkeiten aufgestellt und Spielangebote eingerichtet werden. Ebenso wären ein wilder Garten, ein Outdoor-Office oder ein inklusiver Spielplatz im Grünen Band der Goethe-Promenade denkbar. Eine Fortführung der Goethe-Promenade in den Oerbker Berg ist zu prüfen.
Am nordöstlichen Ende der Promenade wird ein Regenrückhaltebecken angelegt werden müssen, das gestalterisch in den Grünzug integriert werden sollte.
- ▶ Südlich dieser Promenade wird linienförmig eine standorttypische Gehölzanpflanzung vorgesehen, die dem optischen Abpuffern der anschließenden „lautlosen“ Gewerbenutzung dient. Gegebenenfalls wird diese Gehölzanpflanzung als Lärmschutzwall angelegt.
- ▶ Bei der für eine lautlose Gewerbenutzung vorgesehenen Fläche GE1 können noch keine Aussagen über die konkrete Nutzung und damit über eine mögliche Grünflächengestaltung getroffen werden. Sollte hier Allerdings ein Solarfeld eingerichtet werden, so könnten die Flächen zwischen den Solarpanelen begrünt werden.
- ▶ Zur Autobahn ist ein 40m breiter Streifen anbaufrei zu halten. Ein Teil davon entfällt bereits auf den begrüntem Damm, da die Autobahn in Hochlage geführt wird. Gegebenenfalls könnten hier nicht gewerblich nutzbare Restflächen ebenfalls begrünt werden.

Abb. 8 Grünkonzept



5 Maßnahmenvorschläge

5.1 Überschlägige Kostenschätzung und Umsetzungskonzept

In der „Zusammenstellung hinreichender Beurteilungsgrundlagen“ wurden bereits Kostenschätzungen vorgenommen, die auf den Maßnahmenvorschlägen des ISEK basierten. Dort wurde noch von einem Komplettabbruch aller Mehrfamilienhäuser in beiden Sanierungsgebieten ausgegangen. Im Sanierungsgebiet „Stadtumbau Weinberg“ sollen nun – neben dem Oerbker Berg - allerdings mehr Wohnungen erhalten bleiben und das städtebauliche Konzept verändert sich etwas. Die ursprünglich geplanten Maßnahmen und Kostenschätzungen müssen deshalb angepasst werden.

Rückbaumaßnahmen: Aufkaufen von Wohnungen durch die Stadt und Abbruch

Der Großteil der im Quartier „Stadtumbau Weinberg“ anfallenden Kosten entsteht durch die mit dem Ankauf (Grunderwerb 8,41 Mio €) und dem Abbruch der nicht marktgerechten Wohnungen (Rückbaumaßnahmen 5,16 Mio €) verbundenen Folgen. Die Stadt Bad Fallingbostal geht dabei aktiv auf die Eigentümer zu und kauft jede zum Verkauf stehende Wohnung an. Als Orientierungswert wird dabei der durch ein Wertgutachten ermittelte Verkehrswert angesetzt. Allerdings wirkt sich der allgemeine Immobilienpreisanstieg auch auf das Preisgefüge im Weinberg-Quartier aus, so dass der ursprünglich angesetzte Kostenrahmen erhöht werden muss.

Barrierefreiheit, Modernisierung, Generationen-Wohnen in den verbleibenden Wohnanlagen

Die Verbesserung der Barrierefreiheit, die Mitfinanzierung von Modernisierungskosten, die Herrichtung von Ersatzwohnungen und Maßnahmen zum Generationen-Wohnen in den verbleibenden Wohnanlagen kann bei 700.000 € belassen werden.

Umzugsmanagement im Rahmen des Sozialplans

Für die auch weiterhin zum Abbruch vorgesehenen Wohngebäude werden teilweise Ersatzwohnungen erforderlich sein, die denjenigen Haushalten, die sich nicht selbst am Wohnungsmarkt mit Ersatzwohnraum versorgen können, zur Verfügung gestellt werden können. Hierfür und für weitere in Zusammenhang mit dem Umzugsmanagement stehende Kosten ist ein entsprechender Etat vorzusehen.

Gestaltung und Aufwertung Freiflächen

Öffentliche Freiflächen werden im zukünftigen Gewerbegebiet Weinberg nur südlich entlang des Goetherings existieren. Allerdings sind die gestalterischen Ansprüche (Promenade) hier besonders hoch, weshalb hier 750.000 € (plus Freiflächenkonzept) angesetzt wurden.

Sonstige Ordnungsmaßnahmen, Straßenbau

Durch die separierte Anbindung des neuen Gewerbegebiets an die Vogteistraße und die Ertüchtigung bzw. den Neubau des Straßennetzes ergibt sich die Notwendigkeit zusätzlicher Straßenbaumaßnahmen. Diese Position wird insgesamt mit 2,5 Mio € kalkuliert.

Insgesamt muss der Kostenrahmen der Gesamtmaßnahme vor allem aufgrund der gestiegenen Immobilienpreise auf 18,445 Mio € erhöht werden.

Tab. 2 Kostenschätzung für das Sanierungsgebiet „Stadtumbau Weinberg“

A Weitere Vorbereitung		
Festlegung Sanierungsgebiet, Beteiligungen, Öffentlichkeitsarbeit	100.000 €	400.000 €
Fortschreibung Sanierungsziele, Städtebauliche Rahmenplanung, Wettbewerbe, Beteiligungen etc.	100.000 €	
Freiflächenkonzepte, Konzepte Renaturierung	100.000 €	
Gutachten, Fortschreibung Bodenwerte etc.	100.000 €	
B Grunderwerb	8.410.000 €	8.410.000 €
C Ordnungsmaßnahmen		
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen		8.460.000 €
Gestaltung und Aufwertung von Freiflächen	750.000 €	
Rückbaumaßnahmen		
Rückbau von Wohnanlagen	5.160.000 €	
Sonstige Ordnungsmaßnahmen, Straßenbau	2.500.000 €	
Sozialplan	50.000 €	
D Baumaßnahmen		
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen		950.000 €
Neubau von Spielflächen	250.000 €	
Gebäudemodernisierungen		
Zuschüsse für Verbesserung Barrierefreiheit, Mitfinanzierung von Modernisierungskosten, Herrichtung Ersatzwohnungen, GenerationenWohnen in den verbleibenden Wohnanlagen	700.000 €	
E Sonstige Maßnahmen		
Betreuungs- und Beratungsleistungen Sanierungsträger, Fördermittelberatung, Erarbeitung von Ordnungsmaßnahmevereinbarungen, Verwendungsnachweise etc.	225.000 €	225.000 €
Summe Kosten		18.445.000 €

5.2 Fördermöglichkeiten und planungsrechtliche Konsequenzen

Für das Sanierungsgebiet sind unterschiedliche Fördermöglichkeiten vorgesehen. Neben den eigentlichen Städtebaufördermitteln sind dies Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderpaket (KIP), der Wohnungsbauförderung und Modernisierungsprogramme der KfW.

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

Darüber hinaus sollte die Förderlandschaft im Blick behalten werden, da sie sich über den zu erwartenden langen Realisierungszeitraum verändern wird. Möglicherweise besteht auch die Möglichkeit, sich an kurzfristig ausgeschriebenen Wettbewerben mit investiven Fördermitteln zu beteiligen. Hierfür gilt es jeweils abzuwägen, ob die mit der Anpassung an die Förderbedingungen verbundenen Konsequenzen für den Erfolg des Gewerbegebiets eher förderlich oder schädlich sein könnten. Wenn sich die Stadt Bad Fallingbommel allerdings dazu entschließen sollte ein thematisch anspruchsvolles und innovatives Gewerbegebiet zu entwickeln, so wäre die Aufnahme als Pilotprojekt in ein experimentelles Förderprogramm auch hilfreich für eine Vermarktung.

Für das Planungsrecht ergeben sich die Änderung des Flächennutzungsplans und die Neuaufstellung eines Bebauungsplans.

6 ANHANG

Karte 1 Gestaltungskonzept

Karte 2 Nutzungskonzept






Karte 3 Grünkonzept

Karte 4 Verkehrskonzept



Sanierungsgebiet "Stadtumbau Weinberg"

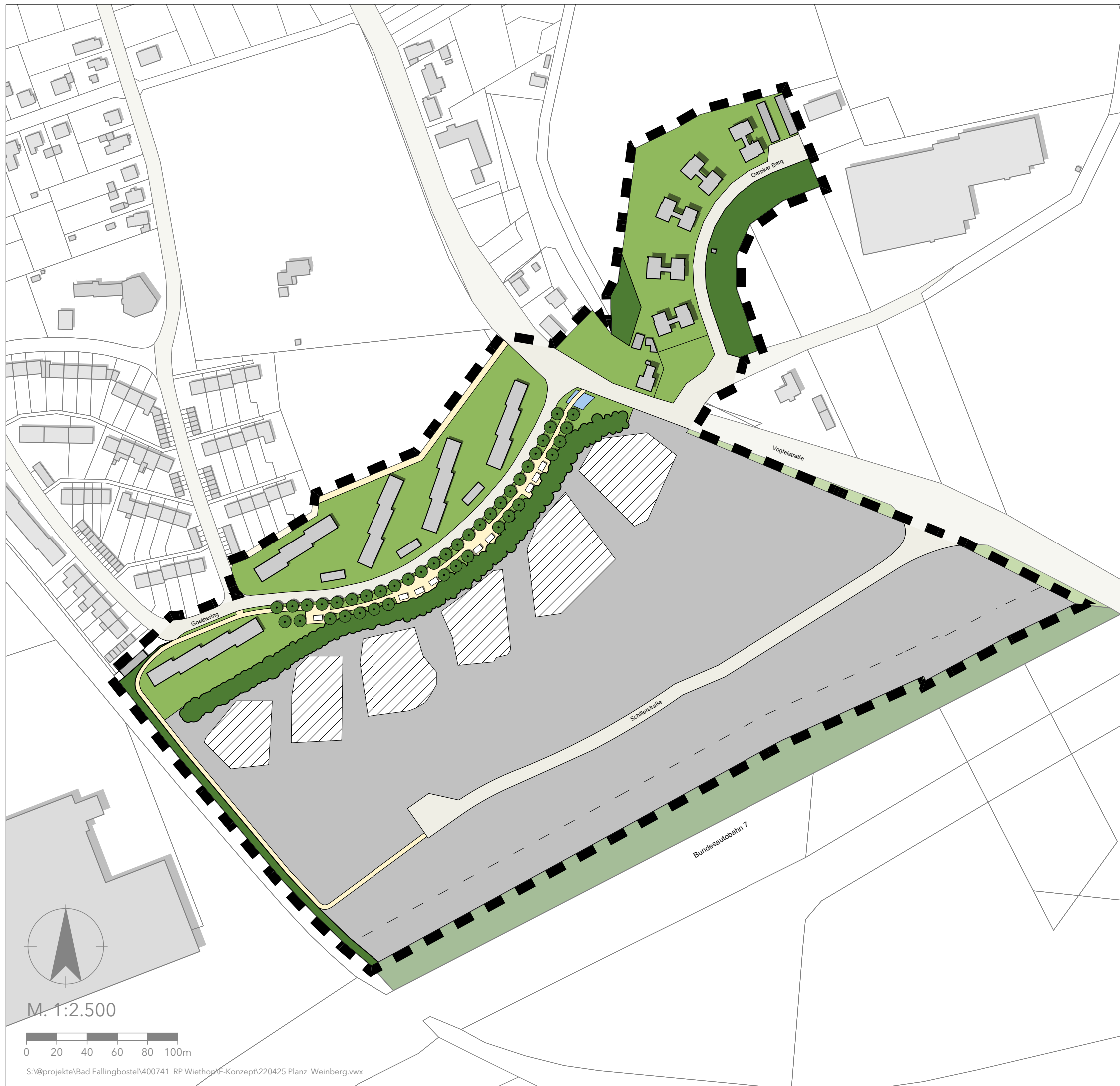
Karte 1 Gestaltungskonzept

-  Wohnen Bestand
-  Gewerbliche Nutzung
-  Fläche für Solaranlagen
-  Grünflächen
-  Gehölze / Begrünung
-  Wasserfläche

Datum: 25.04.2022

 **plan-werkStadt**
büro für stadtplanung und beratung
Schlachte 1 28717 Bremen
team@plan-werkstadt.de

 **AC
PLANER
GRUPPE**
Burg 7A | 25524 Itzehoe | Fon 04821.682.80
Hochallee 114 | 20149 Hamburg | Fon 040.4232.6444
www.ac-planergruppe.de | post@ac-planergruppe.de



M. 1:2.500







0 20 40 60 80 100m

S:\projekte\Bad Fallingbostal\400741_RP_Wiethop\F-Konzept\220425_Planz_Weinberg.vwx




Sanierungsgebiet "Stadtumbau Weinberg"

Karte 2 Nutzungskonzept

-  Gewerbliche Nutzung
-  Wohnen
-  Gehölze / Begrünung
-  naturnahe Grünflächen
-  Fläche für Solaranlagen
-  Wasserfläche

Datum: 25.04.2022

**plan-werkStadt**
büro für stadtplanung und beratung
Schlachte 1 28717 Bremen
team@plan-werkstadt.de

**AC
PLANER
GRUPPE**
Burg 7A | 25524 Itzehoe | Fon 04821.682.80
Hochallee 114 | 20149 Hamburg | Fon 040.4232.6444
www.ac-planergruppe.de | post@ac-planergruppe.de






M. 1:2.500

0 20 40 60 80 100m

S:\projekte\Bad Fallingbostal\400741_RP Wiethop\F-Konzept\220425 Planz_Weinberg.vwx

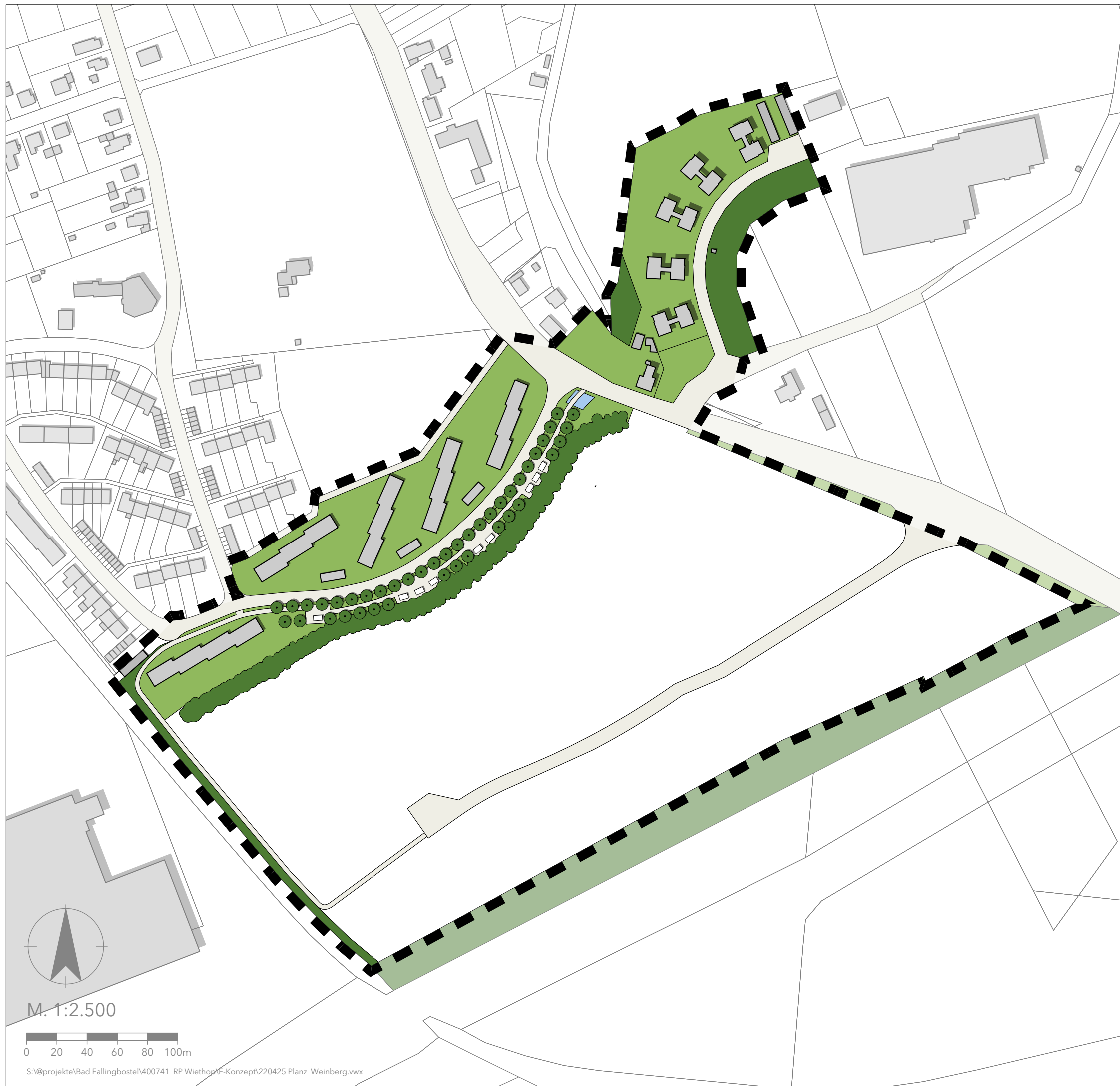


-  Gehölze / Begrünung
-  Grünflächen
-  Wasserfläche

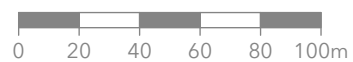
Datum: 25.04.2022

 plan-werkStadt
büro für stadtplanung und beratung
Schlachte 1 28717 Bremen
team@plan-werkstadt.de

 AC
PLANER
GRUPPE
Burg 7A | 25524 Itzehoe | Fon 04821.682.80
Hochallee 114 | 20149 Hamburg | Fon 040.4232.6444
www.ac-planergruppe.de | post@ac-planergruppe.de



M. 1:2.500








S:\projekte\Bad Fallingbostel\400741_RP_Wiethop\F-Konzept\220425_Planz_Weinberg.vwx

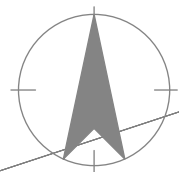


Sanierungsgebiet "Stadtumbau Weinberg"

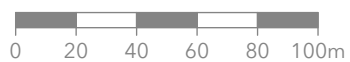
Karte 3 Verkehrskonzept

-  Haupterschließungsstraße
(Straße mit geringem
Gebietsbezug)
-  Innerörtliche Verbindungs-
straße (Straße mit über-
wiegendem Gebietsbezug)
- Straßen mit ausschließlichem
Gebietsbezug:**
-  Gewerbeanliegerstraße
-  Anlieger-/ Wohnstraße
-  Fuß- & Radweg

Datum: 25.04.2022



M. 1:2.500



S:\projekte\Bad Fallingbostal\400741_RP_Wiethop\F-Konzept\220425 Planz_Weinberg.vwx


plan-werkStadt
büro für stadtplanung und beratung
Schlachte 1 28717 Bremen
team@plan-werkstadt.de


**AC
PLANER
GRUPPE**

Burg 7A | 25524 Itzehoe | Fon 04821.682.80
Hochallee 114 | 20149 Hamburg | Fon 040.4232.6444
www.ac-planergruppe.de | post@ac-planergruppe.de