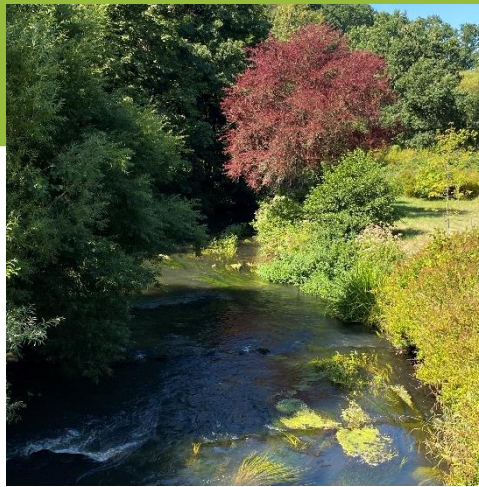




# BAD FALLINGBOSTEL

## INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



EUROPÄISCHE UNION  
Europäischer Fonds für  
regionale Entwicklung

Als Teil der Reaktion  
der EU auf die  
Covid-19-Pandemie  
finanziert



**Junkruse**  
+ Stadtforschung  
Planung



INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

# BAD FALLINGBOSTEL

IM AUFTRAG DER STADT BAD FALLINGBOSTEL



Junker + Kruse  
Stadtforschung Planung

Andreas Mayer  
Sven Nowoczien  
Malin Laubner

Markt 5  
44137 Dortmund  
Tel. 0231 557858-0  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de)  
[info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

März 2023

Dieses Projekt wurde mit Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung gefördert.



Als Teil der Reaktion  
der EU auf die  
Covid-19-Pandemie  
finanziert



Abbildungen auf dem Deckblatt: Eigene Aufnahmen.

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit wird im folgenden Konzept vorrangig vom generischen Maskulinum Gebrauch gemacht. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Menschen unterschiedlicher Geschlechteridentitäten angesprochen.

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und Methodik.....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Bestandsanalyse.....</b>	<b>9</b>
2.1	Regionale Einordnung.....	9
2.2	Demografie und ökonomische Rahmenbedingungen.....	14
2.3	Siedlungsschwerpunkte Bad Fallingbostel und Dorfmark.....	24
2.4	Militärstandort Bad Fallingbostel.....	33
2.5	Ehemalige Britische Wohnstandorte im Stadtgebiet.....	37
2.6	Rahmengebende Planungen.....	40
2.7	Bürger- und Akteursbeteiligung.....	44
<b>3</b>	<b>Bilanz Sanierungsgebiete und ISEK.....</b>	<b>47</b>
3.1	Sanierungsgebiet Innenstadt.....	47
3.2	Sanierungsgebiet Wiethop.....	49
3.3	Sanierungsgebiet Weinberg.....	52
<b>4</b>	<b>Stärken, Schwächen, Ziele und Leitbild.....</b>	<b>56</b>
4.1	Stärken und Schwächen.....	56
4.2	Entwicklungsziele und Leitbild.....	60
<b>5</b>	<b>Konzept, Handlungsfelder.....</b>	<b>65</b>
5.1	Sanierungsgebiet Innenstadt.....	65
5.2	Umbaukonzept Sanierungsgebiet Wiethop.....	69
5.3	Umbaukonzept Sanierungsgebiet Weinberg.....	71
5.4	Erweiterung Gewerbegebiete.....	72
5.5	Ansiedlung Heidekreis-Klinikum, Gesundheitsstandort Bad Fallingbostel.....	74
5.6	Klimaanpassung.....	75
5.7	Sonstige Handlungsfelder.....	76
5.8	Zusammenfassung.....	81
	<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>83</b>
	<b>Anhang.....</b>	<b>85</b>



# 1 Aufgabenstellung und Methodik

## Aufgabenstellung und Ausgangslage

Die Kreisstadt Bad Fallingbostel liegt in der südlichen Lüneburger Heide und hat ca. 13.000 Einwohner. Eine Besonderheit stellt der unmittelbar südwestlich an das Stadtgebiet angrenzende Truppenübungsplatz Bergen dar. Dieser zählt zu einem der größten Europas und wurde 1945 von den britischen Besatzungstruppen eingenommen. Über Jahrzehnte prägten deswegen auch britische Soldaten das Stadtbild Bad Fallingbostels. Seit ihrem Abzug im Herbst 2015 haben etwa 4.000 britische Soldaten und ihre Angehörigen Bad Fallingbostel verlassen. Durch die hohe Bedeutung des Militärs für die Region, ist die Standortaufgabe mit Verlusten und Leerständen verbunden. In der Kernstadt Bad Fallingbostel entstanden so die zwei leergezogenen Siedlungsschwerpunkte „Weinberg“ und „Wiethop“ mit zusammengekommen etwa 870 ehemaligen Soldaten-Wohnungen. Da das damit verbundene Überangebot zum Zusammenbruch des Wohnungsmarkts geführt hätte, wurden Strategien zum Umgang mit den Gebieten erarbeitet, die zu Stadtumbaugebieten erklärt wurden.

Auch aus Sicht der Kernstadt sind mit dem Abzug der britischen Truppen negative Auswirkungen verbunden. Es kam zu Kaufkraftverlusten und einigen Geschäftsschließungen, die durch die Umwälzungen im stationären Einzelhandel noch verstärkt wurden. Ob die temporäre Einrichtung des Ankunftsentrums Osterheide-Oerbke, das zur Bewältigung des starken Flüchtlingszuzugs eröffnet wurde, den Verlust etwas abfedern konnte, bleibt offen. Fest steht, dass der Vertrag für das Ankunftszentrum zum Jahresende 2023 ausläuft und nicht verlängert werden soll. Stattdessen sollen die Liegenschaften wieder rein militärisch genutzt werden. Für Bad Fallingbostel folgt damit erneut ein Transformationsprozess. Die Entwicklung des Stadtzentrums von Bad Fallingbostel bleibt davon nicht unberührt. Noch immer bestehen dort Potenzialflächen und Entwicklungsbedarfe.

Ein neuer Baustein für die Entwicklung Bad Fallingbostels liegt in der geplanten Errichtung des Heidekreis-Klinikums ab 2023. Die Krankenhaus-Standorte Soltau und Walsrode werden dabei an einem zentralen Ort gebündelt. Durch die Erweiterung des medizinischen Leistungsangebots wird das Klinikum modern und zukunftsfähig aufgestellt. Die Maßnahme wird aller Voraussicht nach (über-)regionale Strahlkraft mit sich bringen und positive Impulse für die (Weiter-)Entwicklung Bad Fallingbostels setzen.

Im Jahr 2015 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aufgestellt. Dieser breit angelegte Prozess der Stadtentwicklung soll nun fortgesetzt werden. Dabei ist insbesondere auch eine Zwischenbilanz über den damals eingeleiteten Erneuerungsprozess und den Stand der Umbaukonzepte zu ziehen. Mit der Fortschreibung soll das vorliegende Konzept aktualisiert und auch neue Inhalte und Fragestellungen einbezogen werden. Hierbei sind insbesondere die sich verändernden sozialen und ökonomischen Bedingungen sowie ökologische Herausforderungen zu nennen. Neben den klassischen Themenfeldern wie beispielsweise demographische

Entwicklung, Wohnen, Bildung und Gemeinwesen, Einzelhandel, Mobilität und Klimawandel werden auch die o.g. Problemstellungen näher thematisiert.

### **Methodik**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept wählt einen klassischen dreistufigen Aufbau:

- Eine zielgerichtete Bestandsanalyse, die zum einen aus eigenen Erhebungen besteht. Zum anderen wird es durch die Auswertung vorliegender Daten und Studien ergänzt, welche unter anderem auf die Bereiche Demographie, Gesundheit, Wohnen, Ökologie, Ökonomie eingehen.
- Eine Darstellung von Zielvorstellungen auf Grundlage der Analyseergebnisse, die zu einem Leitbild zusammengefasst werden.
- Eine Konzeptentwicklung, die Handlungsfelder, Maßnahmen und Projekte formuliert. Die Handlungsempfehlungen bauen im Wesentlichen auf den vorliegenden Konzepten (vgl. Kapitel 2.6) auf und fassen diese zusammen.

Das ISEK richtet sich an die Stadtgesellschaft, an Bewohner und Akteure Bad Fallingbostels, an Politik und Verwaltung. Die Ergebnisse der vorliegenden Fortschreibung des ISEK wurden daher unter Mithilfe von Akteuren vor Ort erarbeitet. Dies erfolgte in enger Kooperation mit den relevanten und handelnden Akteuren, der Bürgerschaft sowie mit Politik und Verwaltung. Die Kommunikation setzte sich im Besonderen aus den folgenden Bausteinen zusammen:

- eine Reihe von Experteninterviews mit lokalen Akteuren aus unterschiedlichsten Branchen.
- eine öffentliche Bürgerveranstaltung im Kursaal, wo im Rahmen eines anschließenden Workshop-Formats Raum für die Kommunikation von Anregungen, Hinweise und Ideen der Teilnehmenden geschaffen wurde.
- eine über zwei Wochen andauernde digitale Befragung zu den vielfältigen und zukunftsfähigen Themen rund um die Weiterentwicklung Bad Fallingbostels.
- Regelmäßig stattfindende Abstimmungstermine mit der Verwaltung.



**Abbildung 1: Luftbild der Kernstadt Bad Fallingbostel**



Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) (2022), Digitale Orthophotos Niedersachsen.



## 2 Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse bildet die Grundlage der vorliegenden Studie und dient der Identifizierung passender Maßnahmen und Konzepte für Bad Fallingbostel. Dazu werden lokale und regionale Rahmenbedingungen analysiert.

### 2.1 Regionale Einordnung

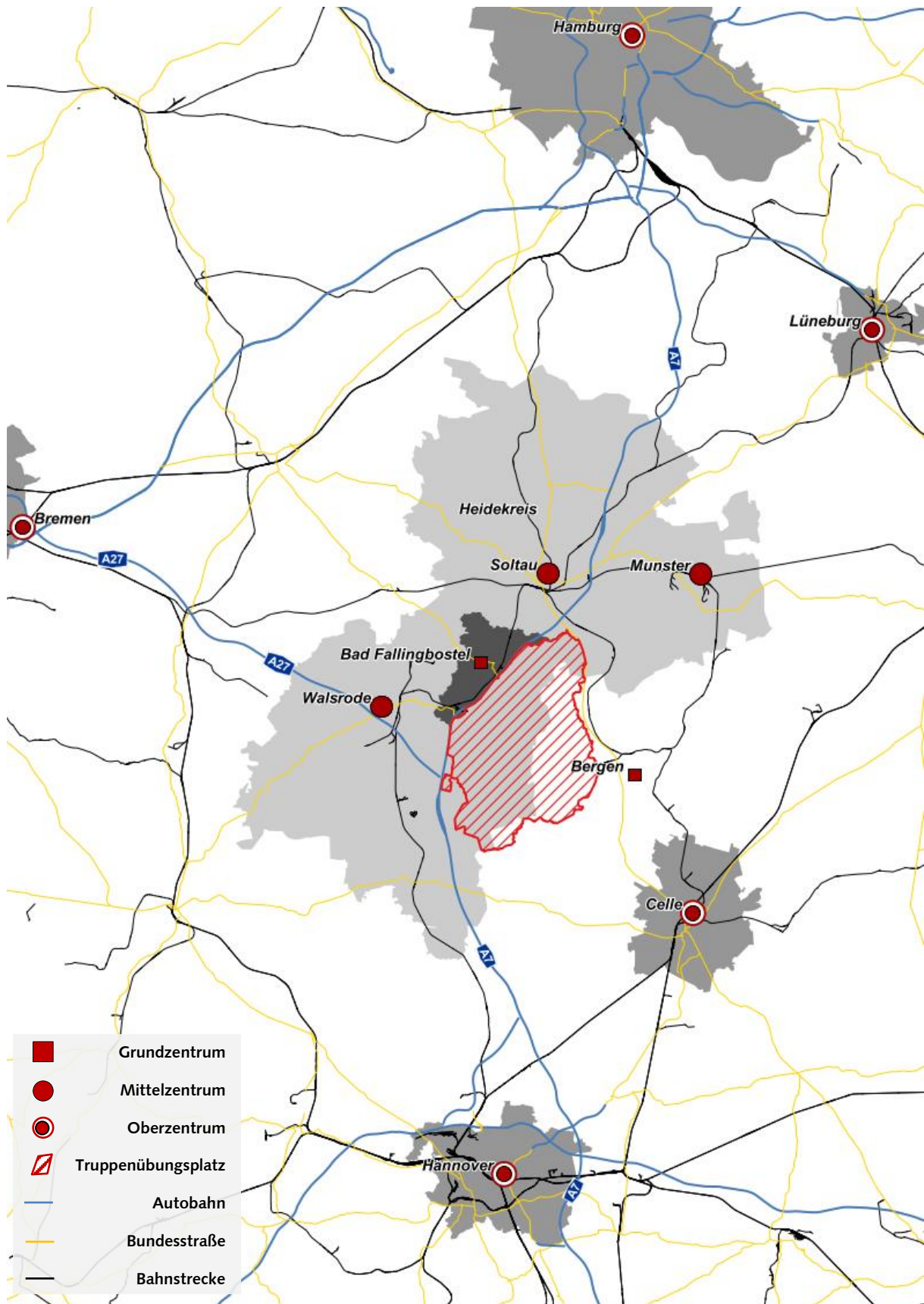
Die Stadt Bad Fallingbostel liegt in der südlichen Lüneburger Heide und ist Kreisstadt des Landkreises Heidekreis (Niedersachsen), der sich durch seine Lage zwischen dem Städtedreieck Hamburg, Bremen und Hannover auszeichnet. Hamburg und Bremen sind dabei in etwa 95 km bzw. 75 km zu erreichen, während zum Raum Hannover eine Entfernung von etwa 65 km besteht. Als Mitglied der Metropolregionen Hamburg und Hannover kooperiert der Heidekreis eng und zukunftsorientiert mit den angrenzenden Landkreisen bzw. kreisfreien Städten.

Innerhalb des Heidekreises stellt Bad Fallingbostel mit einem Anteil von etwa 8,5% an der Gesamtbevölkerung des Landkreises eine der größeren Siedlungen dar<sup>1</sup>. Mit Soltau und Walsrode grenzen die einwohnerstärksten Siedlungen des Heidekreises im Norden und Westen unmittelbar an das Stadtgebiet an. Soltau, Walsrode und Munster sind gleichzeitig die einzigen Mittelzentren des Landkreises, während die Kreisstadt Bad Fallingbostel als Grundzentrum eingestuft ist und somit die Versorgungsfunktion im Bereich des Grundbedarfs im Nahbereich wahrnimmt. Die Stadt Celle ist das nächstgelegene Oberzentrum und liegt außerhalb des Heidekreises, etwa 45 km entfernt von Bad Fallingbostel.

Östlich des Stadtgebiets befindet sich der Gemeindefreie Bezirk Osterheide. Jener wird durch den Truppenübungsplatz Bergen charakterisiert, ein militärisch geprägtes Gebiet und der größte Truppenübungsplatz Nordeuropas. In Osterheide befindet sich, direkt an Bad Fallingbostel angrenzend, das Camp Oerbke. Die Anlagen des Camps Oerbke wurden bis 2015 vor allem von den britischen Streitkräften als Stützpunkt genutzt. Gegenwärtig dienen sie als Ankunfts- und Aufenthaltszentrum für Asylbegehrende. In der nahen Zukunft sollen dort wieder Soldaten der Bundeswehr stationiert werden, so aktuelle Planungen.

<sup>1</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen (2021): Bevölkerung und Katasterflächen in Niedersachsen, online verfügbar unter: [https://www.heidekreis.de/PortalData/2/Resources/verwaltung\\_und\\_politik/einwohnerzahlen\\_und\\_flaeche/Einwohnerzahlen\\_Stand\\_30.06.2021.pdf](https://www.heidekreis.de/PortalData/2/Resources/verwaltung_und_politik/einwohnerzahlen_und_flaeche/Einwohnerzahlen_Stand_30.06.2021.pdf); Zugriff am 09.01.2023

Abbildung 2: Lage im Raum



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 ([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

## Verkehrswege und Anbindung

Die regionale und überregionale Anbindung Bad Fallingbostels wird vor allem durch die Autobahn A 7 sichergestellt, die an der östlichen Grenze des Stadtgebiets verläuft und die Kreisstadt mit den Metropolregionen Hamburg und Hannover verbindet. Durch das im Umland befindliche Autobahndreieck Walsrode ist Bad Fallingbostel zudem über die A 27 gut an Bremen angebunden. Da sich sowohl im Kernort Bad Fallingbostel als auch in der Ortschaft Dorfmark Auf- bzw. Abfahrten befinden, ist die Kreisstadt verkehrsgünstig mit den umliegenden Ballungsräumen verbunden. Die weiteren Ortsteile sind über die Landesstraße L 163 parallel zur A 7 erreichbar. Die Bundesstraßen B 209 und B 440 gewährleisten zudem die Anbindung an die westlich angrenzenden Gebiete und führen von Bad Fallingbostel in Richtung Walsrode bzw. von Dorfmark nach Visselhövede und Rotenburg (Wümme).

Insgesamt stellt die gute verkehrliche Anbindung für die Stadt einen wichtigen wirtschaftlichen Standortfaktor dar und sorgt für gute Voraussetzungen für Wohn- und Unternehmensstandorte der Stadt. Die nächstgelegenen Oberzentren Celle und Hannover sind in rund 45 bzw. 50 Fahrminuten erreichbar.

Auch im regionalen Schienennetz besteht eine gute Anbindung. Die beiden Siedlungsschwerpunkte Bad Fallingbostel und Dorfmark verfügen über eigene Bahnhöfe. Dort verkehrt stündlich eine Regionalbahn, die Hannover mit Buchholz (Nordheide) verbindet. Diese gewährleistet außerdem die Anbindung an die nahegelegenen Städte Soltau und Walsrode. Hamburg und Bremen sind jeweils mit einem Umstieg erreichbar. Westlich des Bahnhofs Bad Fallingbostel zweigt ein Schienenstrang in Richtung des Camps Hohne ab, der dem Güter- und Materialtransport des militärischen Betriebs vorbehalten ist.

## Klimatische Rahmenbedingungen

Bad Fallingbostel ist, wie alle Gebiete der Erde, vom menschengemachten Klimawandel betroffen. So ist in den kommenden Jahren und Jahrzehnten mit einem deutlichen Temperaturanstieg sowie einer Zunahme von Extremwetterereignissen (anhaltende Hitzewellen, Starkregenereignisse inkl. Überschwemmungen, Stürme, ...) zu rechnen.<sup>2</sup> Diese Entwicklungstendenz macht unmissverständlich deutlich, dass die klimaresiliente Stadtgestaltung ein wichtiges Zukunftsthema ist. Besonders einflussreich sind dabei die Siedlungsstruktur sowie Flächennutzung.

Das Stadtgebiet lässt sich der Klimaregion Nordwestdeutsches Tiefland zuordnen. Diese wird im Besonderen durch den Einfluss der Nordsee und durch niedrige Geländehöhen geprägt. Daraus resultieren, verglichen mit den übrigen Klimaregionen in Deutschland, milde Winter und mäßig warme Hochsommer. Der Niederschlag verteilt sich über das gesamte Jahr, wobei im Sommer und Winter die monatliche Niederschlagssumme am höchsten ist. Die jährliche Sonnenscheindauer weist erwartungsgemäß im Sommer das höchste Maß auf.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Deutscher Wetterdienst (DWD) (2018): Klimareport Niedersachsen. Offenbach am Main.

<sup>3</sup> Deutscher Wetterdienst (DWD) (2018): Klimareport Niedersachsen. Offenbach am Main.



## Geschichte und Siedlungsstruktur

Die ehemalige Kurstadt Bad Fallingbostel wurde im Jahr 933 erstmals erwähnt und erhielt 1949 Stadtrecht. Seit der Gebietsreform im Jahr 1974 bildet Bad Fallingbostel eine Einheitsgemeinde, die aus der Kernstadt Bad Fallingbostel sowie den fünf eigenständigen Ortschaften Dorfmark, Jettebruch, Mengebostel, Riepe und Vierde besteht. Bad Fallingbostel und Dorfmark bilden die Siedlungsschwerpunkte. Die übrigen Ortschaften weisen den Charakter von Dörfern und Streusiedlungen auf. Der Großteil der gewerblichen Nutzungen sowie Versorgungseinrichtungen liegen in Bad Fallingbostel, das somit den wichtigsten Ort des Stadtgebiets bildet und einen gewissen Grad an Urbanität verkörpert.

Mit knapp 9.100 Einwohnern Bad Fallingbostels sowie etwa 3.150 Einwohnern, die auf Dorfmark entfallen, leben in den beiden einwohnerstärksten Ortsteilen zusammengenommen rund 95% der Gesamtbevölkerung der Einheitsgemeinde. In den übrigen Ortschaften deckt die Einwohnerzahl eine Spanne von rund 75 Einwohnern (Riepe) bis rund 225 Einwohnern (Mengebostel) ab. Das Stadtgebiet erstreckt sich insgesamt über etwa 63,15 km<sup>2</sup>, wovon Bad Fallingbostel und Dorfmark mit 23% bzw. 24% zusammengenommen etwa die Hälfte einnehmen. Die restlichen knapp 5% der Bewohner leben somit in der flächenmäßig anderen Hälfte des Stadtgebiets, die sehr ländlich geprägt ist und eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von lediglich rund 18 Einwohner je km<sup>2</sup> aufweist.<sup>4</sup>

### Abbildung 3: Sohlgleite der Böhme



Quelle: Eigene Aufnahme

<sup>4</sup> Website der Stadt Bad Fallingbostel ([www.badfallingbostel.de/Leben-Wohnen/Wir-stellen-uns-vor/](http://www.badfallingbostel.de/Leben-Wohnen/Wir-stellen-uns-vor/)), Zugriff am 09.01.2023



## Flächennutzung

Bad Fallingbostel zeichnet sich durch seine Vielzahl von Grünflächen und Naturnähe aus. Mit der Böhmeaue und dem Kurpark, weiteren Landschaftsräumen sowie forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen sind weite Bereiche unbebaut. Die Freiflächen prägen zudem die bandförmige Ausgestaltung der Siedlungsbereiche. Unbebaute Flächen machen 80 % der 63,7 km<sup>2</sup> großen Gesamtfläche aus. Dazu zählen Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung mit etwa 30,1 km<sup>2</sup> und Waldflächen, die knapp 20,9 km<sup>2</sup> einnehmen. Im Vergleich dazu erstrecken sich Siedlungsflächen über lediglich 7,4 km<sup>2</sup>. Auf Verkehrsflächen entfallen 4,2 km<sup>2</sup>.<sup>5</sup> Große Bereiche der landwirtschaftlichen Flächen der kreisfreien Stadt weisen einen naturnahen Charakter auf und sind teilweise als schützenswert eingestuft.

Besonders die ufernahen Flächen und Auenbereiche entlang des naturnahen Fließgewässers Böhme sind wichtig für Natur und Landschaft. Sie sind als ausgewiesenes Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH), als Lebensräume von Tieren und Pflanzen von sehr hoher Bedeutung und nach EU-Recht geschützt<sup>6</sup>. Als FFH-Gebiet sind die Flächen auch Teil des europaweit kohärenten ökologischen Schutzgebiets-Netzwerk Natura 2000. Zusammenhängende Waldflächen befinden sich vor allem im Westen des Stadtgebiets.

Das östlich angrenzende Militärgelände nimmt etwa 16 % der Fläche des Heidekreises ein<sup>7</sup>. Das Gebiet weist besondere naturräumliche Qualitäten und charakteristische Heidelandschaften auf. Es ist jedoch durch die militärische Nutzung belegt und damit gleichzeitig auch einer öffentlichen Nutzung entzogen. Die Gebiete sind durch den militärischen Betrieb von optischen, akustischen sowie geruchlichen Störungen betroffen. Zur Sicherung und Aufwertung von Landschaft und Natur wurden umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen eingeleitet, die Flächen stehen jedoch für eine Naherholung trotz ihres hohen landschaftlichen Werts nicht zur Verfügung<sup>8</sup>.

---

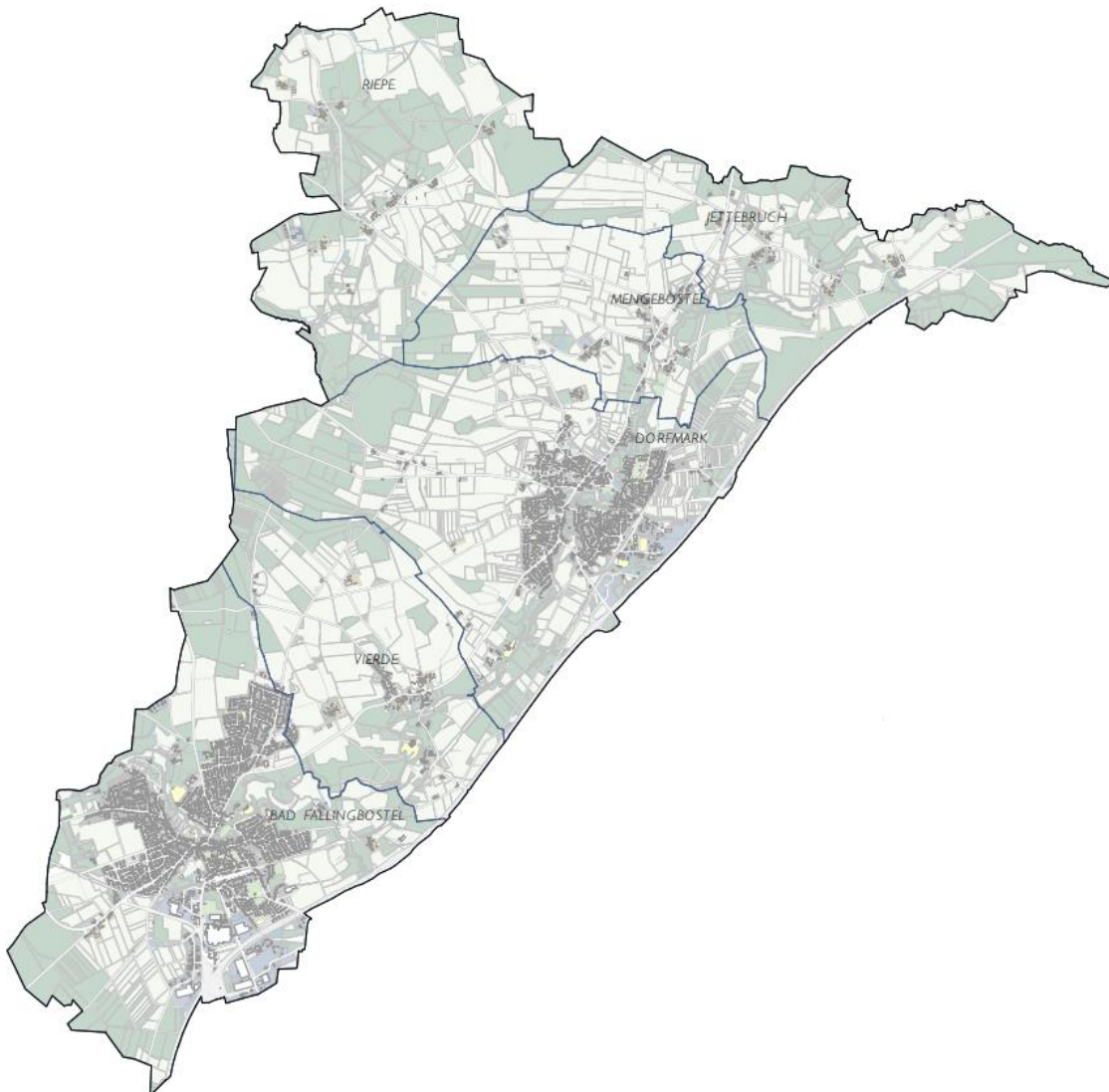
<sup>5</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) (2023): LSN-Online – Regionaldatenbank, online verfügbar unter: [www1.nls.niedersachsen.de/statistik/default.asp](http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/default.asp); Zugriff am 23.01.2023

<sup>6</sup> Landkreis Heidekreis (2013): Landschaftsrahmenplan, Karte 1: Arten und Biotope.

<sup>7</sup> Landkreis Heidekreis (2013): Landschaftsrahmenplan, S. 5.

<sup>8</sup> Landkreis Heidekreis (2013): Landschaftsrahmenplan Materialband, S. 72.

**Abbildung 4: Bestandsplan des Stadtgebiets**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Stadt Bad Fallingb., 2022.

## 2.2 Demografie und ökonomische Rahmenbedingungen

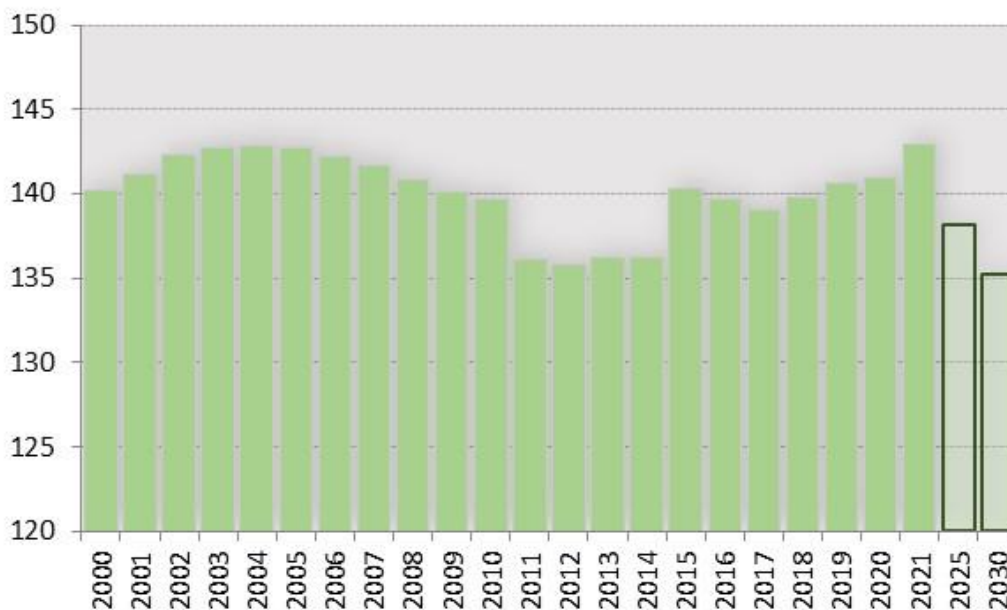
Im Folgenden werden zusammenfassend die sozioökonomischen Rahmenbedingungen des Heidekreises und der Stadt Bad Fallingb. dargestellt. Hierzu gehören Analysen der Sozial- und Wirtschaftsstruktur.

### Einwohnerentwicklung Heidekreis

Nach der Geburtsstunde des Heidekreises - damals noch Landkreis Soltau-Fallingb. - im Jahr 1977 verzeichnete der Kreis im Verlauf der 1990er und Anfang der 2000er Jahre große Wandlungsgewinne. Während die Einwohnerzahl im Jahr 1995 etwa 134.800 betrug, stieg sie bis 2004 auf rund 142.800 Einwohner an und erreichte ihren bisherigen Höchststand. Seitdem ist bis zum Jahr 2012 eine durchgängig negative Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Die

Einwohnerzahl sank gegenüber dem Jahr 2004 um ca. 5% (rund 7.000 Personen). Anschließend stagnierte die Bevölkerung, bis die Einwohnerzahl 2015 im Vergleich zum Vorjahr um etwa 4.000 Personen anwuchs. Die positive Bevölkerungsentwicklung in 2015 und den Folgejahren ist mit der hohen Zuwanderung zu begründen, die die Wanderungs- und natürlichen Verluste zwischen 2011 bis 2014 ausgleicht<sup>9</sup>. Im Jahr 2021 stieg die Einwohnerzahl erneut um etwa 2.000 Einwohner an. Im Jahr 2021 wohnten im Heidekreis somit etwa 143.000 Menschen, so dass ein neuer Höchststand erreicht wurde. Entgegen dem aufgezeigten Trend wird bei einer moderaten Wanderungsannahme mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung gerechnet. So werden laut Berechnung 2030 lediglich rund 135.000 Menschen im Heidekreis leben.<sup>10</sup>

**Abbildung 5: Einwohnerentwicklung Heidekreis in 100.000 (inkl. Prognose)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Regionaldatenbank des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN)

### Einwohnerentwicklung Bad Fallingbostel

Der Trend des Landkreises spiegelt sich auch in der Einwohnerentwicklung Bad Fallingbostels wider. Im Jahr 2004 erreichte die Einwohnerzahl mit 11.820 Personen einen Höchststand, während in der darauffolgenden Zeit Verluste zu verzeichnen waren, die bis zum Jahr 2013 anhielten. In der Zeit von 2004 bis 2013 betrug der Rückgang beinahe 10 %, so dass die Stadt einen Verlust von über 1100 Einwohnern registrierte. Die auftretenden Verluste waren somit in Bad Fallingbostel stärker ausgeprägt als auf Landkreisebene.<sup>11</sup> Der maßgebliche Grund für die rückläufige Entwicklung lag in den demografischen Rahmenbedingungen und der Alterung der Gesellschaft. Negativen Wanderungssaldi standen einer zunehmend defizitären, natürlichen

<sup>9</sup> Wegweiser Kommune (2023): Demografische Entwicklung Heidekreis, Landkreis, online verfügbar unter: <https://www.wegweiser-kommune.de/data-api/rest/export/demografische-entwicklung+heidekreis-lk+2013-2020+tabelle.pdf>; Zugriff am 28.02.2023

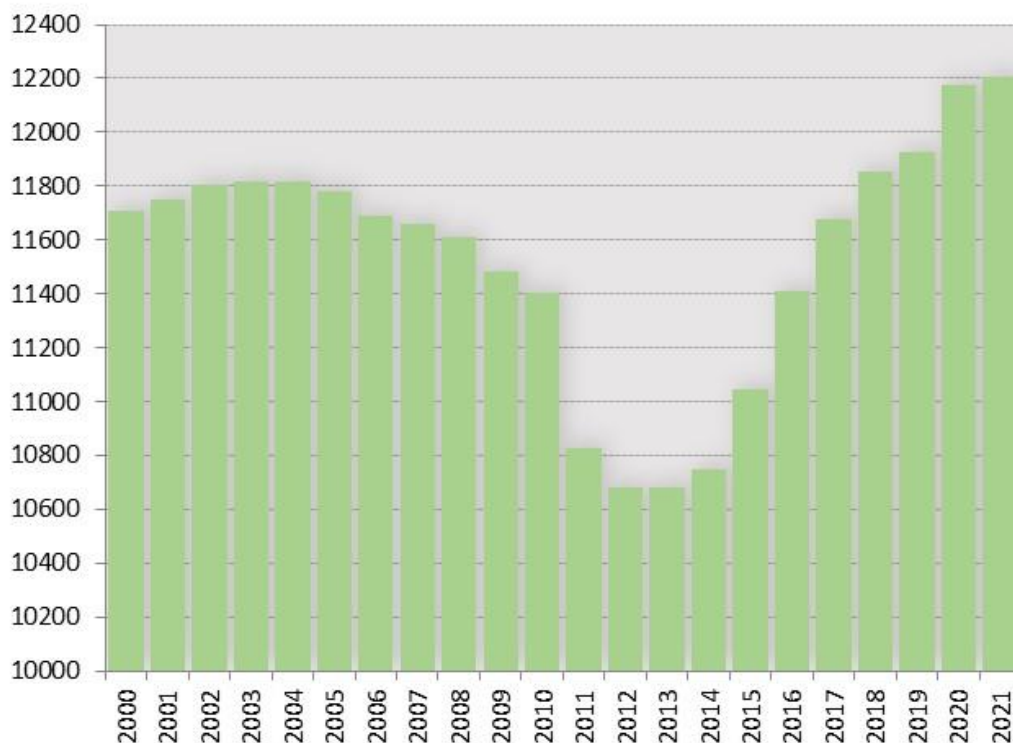
<sup>10</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) (2023): LSN-Online – Regionaldatenbank, online verfügbar unter: [www1.nls.niedersachsen.de/statistik/default.asp](http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/default.asp); Zugriff am 23.01.2023

<sup>11</sup> ebd.

Bevölkerungsentwicklung gegenüber. Große Wanderungsverluste des Landkreises ergaben sich im Austausch mit Hannover und Bremen und finden im Zusammenhang mit Aus- und Weiterbildungsangeboten statt<sup>12</sup>.

In den Folgejahren verzeichnete die Stadt positive Wanderungssaldi, so dass die Bevölkerungszahl trotz eines anhaltenden Geburtendefizits wieder anstieg<sup>13</sup>. Der aktuellste Bevölkerungsstand (30. September 2022) zählt rund 13.150 Einwohner, wovon beinahe 9.300 auf die Kernstadt Bad Fallingbostel entfallen<sup>14</sup>.

**Abbildung 6: Einwohnerentwicklung Bad Fallingbostel**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Regionaldatenbank des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN)

In Bad Fallingbostel haben Standortentscheidungen des Militärs eine weitaus größere Bedeutung als es die statistischen Daten zur Bevölkerungsentwicklung wiedergeben. Wenngleich viele der Soldaten auf militärischem Sperrgebiet leben, greifen einige auf Wohnraum in Bad Fallingbostel zurück. Bis zu ihrem Abzug erhöhten britische Soldaten und ihre Angehörigen die Einwohnerzahl Bad Fallingbostel faktisch um 20%, tauchten aber nicht in offiziellen Meldedaten auf<sup>15</sup>. Somit verlor Bad Fallingbostel mit dem Abzug knapp ein Fünftel ihrer tatsächlichen Bewohner. Da viele

<sup>12</sup> Stadtregion (Hrsg.) (2012): Konversion und Regionalentwicklung in den Landkreisen Celle und Heidekreis - Demographische Entwicklung. Hannover, S. 37ff.

<sup>13</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) (2023): LSN-Online – Regionaldatenbank, online verfügbar unter: [www1.nls.niedersachsen.de/statistik/default.asp](http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/default.asp); Zugriff am 23.01.2023

<sup>14</sup> Website der Stadt Bad Fallingbostel ([www.badfallingbostel.de/Leben-Wohnen/Wir-stellen-uns-vor/](http://www.badfallingbostel.de/Leben-Wohnen/Wir-stellen-uns-vor/)), Zugriff am 09.01.2023

<sup>15</sup> Stadtregion (Hrsg.) (2012): Konversion und Regionalentwicklung in den Landkreisen Celle und Heidekreis - Demographische Entwicklung. Hannover, S. 19f.

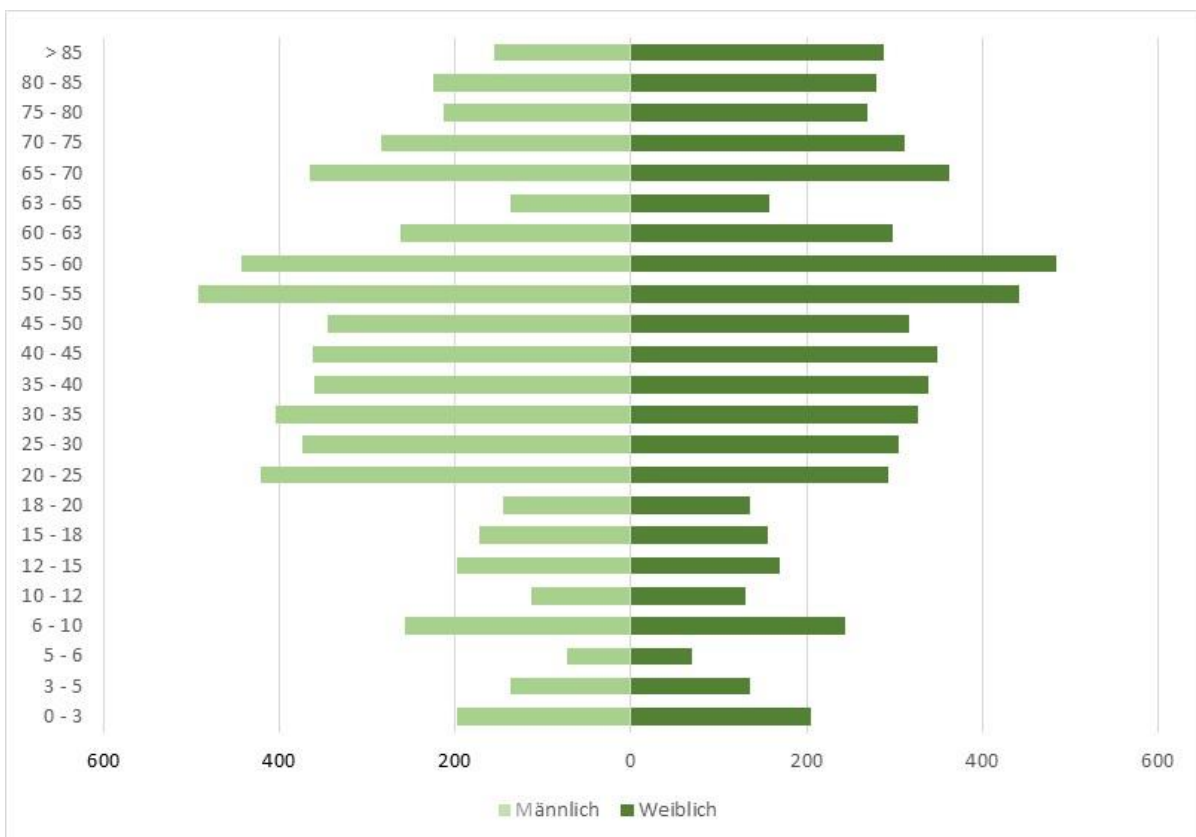


ehemals von Briten bewohnten Wohnungen, auch die Geschosswohnungen, auf dem freien Markt vermarktet wurden, führte im Gegenzug der Verlust der britischen Streitkräfte auch zu einem Anstieg der Zuzüge, da die neuen Bewohner nun meldepflichtig waren.

Der Anstieg der Einwohner Bad Fallingbostels lässt sich dadurch insbesondere auf die Nicht-Berücksichtigung des britischen Militärs in den Statistiken zurückführen und ist deutlich zu relativieren. Da die britischen Militärangehörigen nicht in der Einwohnerstatistik geführt wurden, zeigt diese steigende Einwohnerzahlen, die jedoch nicht den Tatsachen entsprechen. Faktisch hat die Anzahl der in Bad Fallingbostel wohnenden Menschen abgenommen.

Diese Abweichungen in den statistischen Daten erschweren und relativieren auch die weiteren Prognosen für Bad Fallingbostel. Wie viele Soldaten der Bundeswehr in Bad Fallingbostel wohnen bzw. nach der Erweiterung des Standorts wohnen werden, ist schwer einzuschätzen. Auch wenn deutsche Soldaten der Meldepflicht unterliegen, sind viele von ihnen Tages- oder Wochenendpendler. Die Verluste der britischen Streitkräfte an der Bevölkerungszahl werden die Soldaten der Bundeswehr somit voraussichtlich nicht auffangen können.

**Abbildung 7: Altersstruktur der Einwohner Bad Fallingbostels im Jahr 2021**

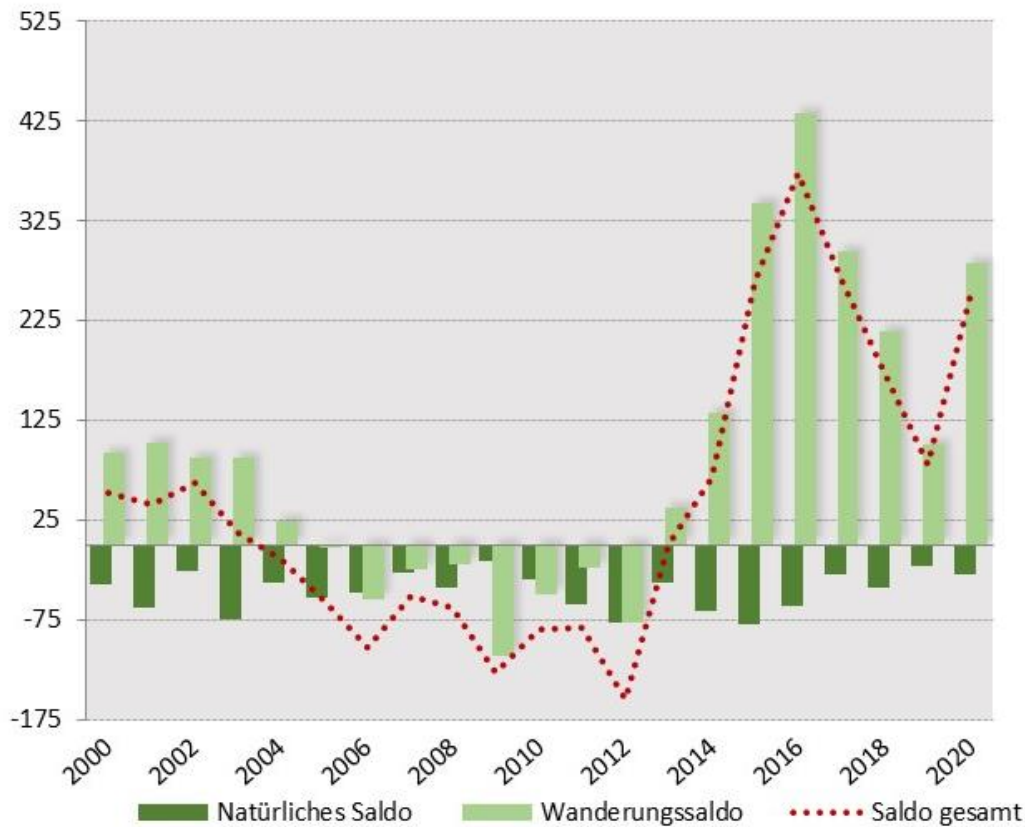


Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Regionaldatenbank des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN)

Die demografische Entwicklung führt insbesondere auch zu Verschiebungen innerhalb der Altersstruktur der Bewohnerschaft. Durch geringe Kinderzahlen und die selektive Abwanderung sinkt der Anteil der unter 20-Jährigen deutlich, während die älteren Jahrgänge zukünftig weiter

zunehmen werden. Bereits heute nehmen die Menschen über 60 Jahre einen großen Anteil an der in Bad Fallingbostel lebenden Bevölkerung ein.<sup>16</sup>

**Abbildung 8: Natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldi für Bad Fallingbostel**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Regionaldatenbank des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN)

### Ökonomische Rahmenbedingungen und Wirtschaftsstruktur

Über lange Zeit konnten in Bad Fallingbostel konstante Beschäftigungszahlen beobachtet werden. So gab es im Zeitraum zwischen 1990 und 2005 keine nennenswerten Anstiege bzw. Abnahmen der Beschäftigten. Erst Mitte der 2000er stiegen die Beschäftigungszahlen bis zu einem zwischenzeitlichen Hoch im Jahr 2008 (4.928). Bis 2011 nahm die Beschäftigtenzahl mit 4.809 Beschäftigten am Arbeitsort nur leicht ab. Dies entsprach rund 442 Beschäftigten je 1.000 Einwohner. Innerhalb des darauffolgenden Jahrzehnts waren die Beschäftigungszahlen Bad Fallingbostels dann jedoch von einem deutlichen negativen Trend charakterisiert. Mit insgesamt 4.295 Beschäftigten am Arbeitsort sank die Zahl 2021 auf rund 352 Beschäftigten je 1.000 Einwohner. Damit liegt Bad Fallingbostel deutlich unter dem Landesdurchschnitt, jedoch über dem des Heidekreises (382 Beschäftigte bzw. 343 Erwerbstätige je 1.000 Einwohner, Stand 2021).<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) (2023): LSN-Online – Regionaldatenbank, online verfügbar unter: [www1.nls.niedersachsen.de/statistik/default.asp](http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/default.asp); Zugriff am 23.01.2023

<sup>17</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) (2023): LSN-Online – Regionaldatenbank, online verfügbar unter: [www1.nls.niedersachsen.de/statistik/default.asp](http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/default.asp); Zugriff am 23.01.2023

Bei der Gegenüberstellung von Ein- und Auspendlerströme ist ebenfalls ein umkehrender Trend zu beobachten. Während die Einpendler lange Zeit überwogen, befanden sich 2021 rund 3.500 Arbeitsplätze der Bad Fallingbosteler außerhalb des Stadtgebiets und nur etwa 2.800 Personen pendelten in die Stadt ein. Lediglich 1.518 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen und arbeiten in Bad Fallingbostel.<sup>18</sup>

Ein Gros der Beschäftigungsverhältnisse entfällt mit 38 % auf öffentliche und private Dienstleistungen, während die Sektoren Handel, Verkehr und Lagerei 22,4 % bzw. das produzierende Gewerbe 28,8 % ausmachen.

Die Wirtschaftsstruktur Bad Fallingbostels wird u.a. von global agierenden Unternehmen geprägt. Die wirtschaftliche Belebung der Stadt gelang im Jahr 1955 als sich die Firma Kraft GmbH (heute Mondeléz International) im Stadtgebiet ansiedelte. Bis heute ist das Lebensmittelwerk mit rund 800 Beschäftigten einer der größten Arbeitsgeber der Region und betreibt zusätzlich ein Distributionslager in Bad Fallingbostel. Mit der Eckes-Granini Deutschland GmbH entschied sich ein weiteres Großunternehmen 1989 für Bad Fallingbostel. Weitere bedeutende Arbeitgeber sind unter anderem das regionale Vertriebszentrum des Reifenherstellers Michelin sowie das Logistik-Zentrum der Firma DB Schenker Logistics.<sup>19</sup>

Nach wie vor bemüht sich die Stadt um die Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriebetriebe. Die Vermarktung und Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Bad Fallingbostel wird vor allem über die Deltaland GmbH betrieben. Diese kümmert sich als öffentlich-privates Unternehmen um die regionale Wirtschaftsförderung. Besonders die Flächen entlang der Autobahn A 7 werden intensiv nachgefragt. Eine West-Erweiterung des Gewerbegebiets „An der Autobahn“ und eine Süd-Erweiterung des „Industriegebiets Ost“ werden dabei Schwerpunkte bilden. Neben der gewerblichen Nutzung im GE Weinberg für kleinere und mittlere Betriebe wird zukünftig auch die industrielle Nutzbarmachung von Teilen des Truppenübungsplatzes Bergen angestrebt, die militärisch nicht mehr benötigt werden.<sup>20</sup>

Da die Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt weitgehend vollständig ausgenutzt sind, ist eine Erweiterung und Ergänzung des vorhandenen Flächenangebotes dringend erforderlich, will die Stadt sich weiterhin als attraktiver Wirtschaftsstandort präsentieren. Die zukünftige Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen wird daher aktuell in einem Gewerbeflächenentwicklungskonzept analysiert und fortgeschrieben.

---

<sup>18</sup> ebd.

<sup>19</sup> Website der Stadt Bad Fallingbostel ([www.badfallingbostel.de/Wirtschaft-Bauen/Wirtschaft/](http://www.badfallingbostel.de/Wirtschaft-Bauen/Wirtschaft/)), Zugriff am 09.01.2023

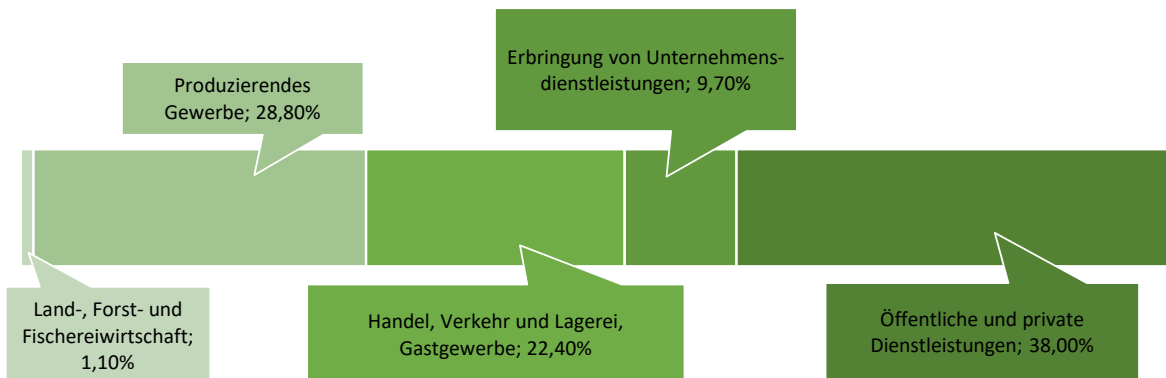
<sup>20</sup> Website Deltaland Wirtschaftsförderung ([www.deltaland.de](http://www.deltaland.de)), Zugriff am 09.01.2023

Abbildung 9: Pendlersaldo für Bad Fallingbostel



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Regionaldatenbank des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN)

Abbildung 10: Verteilung der Beschäftigungsverhältnisse auf Wirtschaftssektoren



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Regionaldatenbank des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN)



**Abbildung 11: Industriebetrieb im südlichen Gewerbegebiet**



Quelle: Eigene Aufnahme

### Einzelhandelsituation

Im Stadtgebiet von Bad Fallingböstel bestehen aktuell 75 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 19.500 m<sup>2</sup>. Umgerechnet auf aktuell rund 13.200 Einwohner in der Stadt ergibt sich dadurch eine Verkaufsflächenausstattung von rund 1,5 m<sup>2</sup>/Einwohner, was dem Bundesdurchschnitt entspricht. Zwar ist die Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandels gegenüber der letzten Erhebung aus dem Jahr 2013 deutlich gesunken; dies ist jedoch in erster Linie fast ausschließlich auf die Schließung der Toom-Filiale (ehemals rd. 6.000 m<sup>2</sup>) zurückzuführen.

Als Grundzentrum hat die Stadt primär eine Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung wahrzunehmen, sodass den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Blumen (Indoor)/Zoo und Papier/Büro/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher) eine hohe Bewertungsrelevanz zukommt. Dieser Versorgungsfunktion als Grundzentrum kann die Stadt, u.a. aufgrund der deutlich unterdurchschnittlichen Angebotssituation in manchen nahversorgungsrelevanten Warengruppen, jedoch nur ansatzweise gerecht werden. Nur in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege wird in dieser Bedarfsstufe der Zielwert für eine gute Versorgung der Bevölkerung erreicht.

Die Stadt weist zudem ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf. Dabei steht dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rund 87 Mio. Euro ein geschätztes

Jahresumsatzvolumen von rund 59 Mio. Euro gegenüber. Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von 0,68 über alle Warengruppen, was auf deutliche Kaufkraftabflüsse in nahezu allen Warengruppen hindeutet.

Bedeutendster Angebotsstandort ist die Innenstadt von Bad Fallingbostal. Diese präsentiert sich unter einzelhandelsseitigen Gesichtspunkten jedoch ebenfalls als quantitativ unterdurchschnittlich ausgestattetes Zentrum. Grund hierfür ist in erster Linie das unzureichende Lebensmittelangebot, das sich jedoch in unmittelbarer Nähe der Innenstadt befindet. Einen weiteren, wichtigen Angebotsstandort bilden die Einzelhandelsangebote in städtebaulich integrierten Streulagen im Stadtteil Dorfmark.

Räumlich konzentriert sich die wohnungsnah Grundversorgung deutlich auf die Stadtteile Bad Fallingbostal und Dorfmark. In den anderen Stadtteilen befinden sich in diesen Warengruppen nur kleinteilige Anbieter mit jeweiligen Gesamtverkaufsflächen unter 50 m<sup>2</sup>. Jedoch bestehen auch sowohl in Dorfmark als auch in Bad Fallingbostal Wohnsiedlungsbereiche, die außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeiten der vorhandenen Lebensmittelanbieter liegen.

### **Gesundheitsstandort Bad Fallingbostal**

Bad Fallingbostal war viele Jahrzehnte lang ein besonderer Gesundheitsstandort. Seit den 1950er Jahren war die Stadt ein Kneipp-Heilbad, seit den 1970er Jahren Luftkurort.<sup>21</sup> Mit dem Jahr 2002 kam der Namenszusatz „Bad“ hinzu<sup>22</sup>. Den Status als staatlich anerkanntes Heilbad konnte Bad Fallingbostal 13 Jahre für sich beanspruchen. Seit 2015 hat die Stadt aus diversen Gründen auf eine Verlängerung des Kurprädikats verzichtet. Nichtsdestotrotz trägt Bad Fallingbostal weiterhin das „Bad“ im Namen, was auf das niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz zurückzuführen ist.<sup>23</sup> Nach wie vor prägen Infrastruktur und Bauwerke das Stadtbild, die aus der Ära als Kurort stammen, wie zum Beispiel der Kurpark, das Kurhaus oder die ehemalige Kurklinik. Letztere, heute die Klinik Fallingbostal, dient als Klinik für Rehabilitation mit den Fachbereichen Kardiologie und Pneumologie.<sup>24</sup>

Auch wenn Bad Fallingbostal in der jüngsten Vergangenheit an Bedeutung als Gesundheitsstandort eingebüßt hat, zeichnet sich gegenwärtig eine Trendwende ab: Die Klinikstandorte Walsrode und Soltau werden dabei zugunsten eines Neubaus in Bad Fallingbostal aufgegeben. Mit dem neuen Heidekreis Klinikum, welches auf dem sogenannten Standort F4, im Westen der Kernstadt errichtet wird, erhält Bad Fallingbostal eine Einrichtung, die den gesamten Heidekreis

---

<sup>21</sup> Weser Kurier (2015): Kur ohne Bad. Online verfügbar unter: [www.weser-kurier.de/niedersachsen/kur-ohne-bad-doc7e3b9shnjv514p0fim0q](http://www.weser-kurier.de/niedersachsen/kur-ohne-bad-doc7e3b9shnjv514p0fim0q), Zugriff am 09.01.2023

<sup>22</sup> Website der Stadt Bad Fallingbostal ([www.badfallingbostal.de/Leben-Wohnen/Wir-stellen-uns-vor/](http://www.badfallingbostal.de/Leben-Wohnen/Wir-stellen-uns-vor/)), Zugriff am 09.01.2023

<sup>23</sup> taz.am wochenende (2016): Wer nicht investiert, kann nicht länger Kurort sein. Online verfügbar unter: [taz.de/Wer-nicht-investiert-kann-nicht-laenger-Kurort-sein/!5318766/](http://taz.de/Wer-nicht-investiert-kann-nicht-laenger-Kurort-sein/!5318766/), Zugriff am 09.01.2023

<sup>24</sup> Website der Stadt Bad Fallingbostal ([www.badfallingbostal.de/Leben-Wohnen/Wir-stellen-uns-vor/](http://www.badfallingbostal.de/Leben-Wohnen/Wir-stellen-uns-vor/)), Zugriff am 09.01.2023

versorgt.<sup>25</sup> Die Klinik soll mit 376 Planbetten ausgestattet und 2027 fertiggestellt werden.<sup>26</sup> Der Gesundheitsstandort Bad Fallingbostel wird dadurch deutlich aufgewertet.

Das geplante Klinikum bringt neben (gesundheits-)ökonomischen auch städtebauliche Chancen und „Verpflichtungen“ mit sich. So werden in dem neuen Krankenhaus ungefähr 750 Vollkräfte<sup>27</sup> gebraucht, von denen mittelfristig sicherlich einige Angestellte in Bad Fallingbostel wohnen werden. Darüber hinaus ist der Standort am westlichen Stadtrand städtebaulich anzubinden und entsprechend zu entwickeln.

### Freizeit und Tourismus

Auf regionaler Ebene lässt sich feststellen, dass der Tourismus in der Lüneburger Heide in den letzten Jahren bis zur COVID-19-Pandemie stark an Bedeutung gewonnen hat. Deutliche Zuwächse in den entsprechenden Kennzahlen belegen dies. So konnte die Anzahl der Übernachtungsgäste zwischen 2013 und 2019 um beinahe 25 % gesteigert werden.<sup>28</sup> Ob die negativen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sowie weiterer einschneidender, globaler Krisen seit 2020 auf die Freizeit- und Tourismusbranche weiter andauern, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass die Lüneburger Heide auch weiterhin ein zugkräftiges Pferd im Tourismusgewerbe bleiben wird.

Die vielfältigen naturnahen Angebote und die Lage am Rand der Lüneburger Heide tragen dazu bei, dass in Bad Fallingbostel die meisten Übernachtungen im Bereich des Freizeittourismus verzeichnet werden. Deswegen hat der Rat Bad Fallingbostels mit Beginn des Jahres 2015 beschlossen, dass der Kernort Bad Fallingbostel und die umliegenden Ortschaften als freizeittouristischer Zielort gefördert werden sollen. Von besonderer Bedeutung sind dabei gesundheitstouristische, kulturelle sowie sportliche Angebote.<sup>29</sup> Zusätzlich profitiert Bad Fallingbostel von attraktiven Freizeitzielen in der Umgebung. Besonders erwähnenswert sind die Freizeitparks im Heidekreis. Mit dem Heide Park, dem Weltvogelpark und dem Serengeti Park befinden sich rund um Bad Fallingbostel drei Destinationen mit überregionaler Anziehungskraft.

Laut Auskunft lokaler Tourismusexperten ist jedoch auch festzuhalten, dass Bad Fallingbostel nur in Teilen von der positiven Entwicklung der Tourismusbranche in der Region Lüneburger Heide profitiert. So weist Bad Fallingbostel Schwächen im Bereich Übernachtungs- und Gastgewerbe auf, was sich im Angebot und offensichtlichen Sanierungsstau einiger Betriebe

<sup>25</sup> Website der Stadt Bad Fallingbostel ([www.badfallingbostel.de/Wirtschaft-Bauen/Neubau-Gesamtklinikum/](http://www.badfallingbostel.de/Wirtschaft-Bauen/Neubau-Gesamtklinikum/)), Zugriff am 09.01.2023

<sup>26</sup> Website Heidekreis-Klinikum ([www.heidekreis-klinikum.de/presse-und-aktuelles/neubau-klinikum/neubau-klinikum/](http://www.heidekreis-klinikum.de/presse-und-aktuelles/neubau-klinikum/neubau-klinikum/)), Zugriff am 09.01.2023

<sup>27</sup> Im Schnitt zieht ein Krankenhausbett ca. zwei Voll-Arbeitsplätze nach sich. Quelle: Deutsche Krankenhausgesellschaft (Hg.): Eckdaten der Krankenhausstatistik. Berlin. Online verfügbar unter [https://www.dkgev.de/fileadmin/default/Mediapool/3\\_Service/3.2.\\_Zahlen-Fakten/Foliensatz\\_KHstatistik20220517.pdf](https://www.dkgev.de/fileadmin/default/Mediapool/3_Service/3.2._Zahlen-Fakten/Foliensatz_KHstatistik20220517.pdf) (Zugriff im 01/2023)

<sup>28</sup> Lüneburger Heide (2021): Wirtschaftsfaktor Tourismus. Online verfügbar unter: [buchholz-erleben.de/wp-content/uploads/2021/12/211118-Wirtschaftsfaktor-Tourismus-2019-Lueneburger-Heide-GmbH-002.pdf](http://buchholz-erleben.de/wp-content/uploads/2021/12/211118-Wirtschaftsfaktor-Tourismus-2019-Lueneburger-Heide-GmbH-002.pdf)), Zugriff am 09.01.2023

<sup>29</sup> Website der Stadt Bad Fallingbostel ([www.badfallingbostel.de/Leben-Wohnen/Wir-stellen-uns-vor/](http://www.badfallingbostel.de/Leben-Wohnen/Wir-stellen-uns-vor/)), Zugriff am 09.01.2023

widerspiegelt. Daher werden die Potentiale im Besonderen in der Ansiedlung und Förderung von touristischen Betrieben bzw. Unterkünften gesehen, welche zu einer qualitätsvollen Tourismusentwicklung beitragen können.

## 2.3 Siedlungsschwerpunkte Bad Fallingbostal und Dorfmark

Auf Dorfmark und Bad Fallingbostal entfällt nahezu die gesamte Bevölkerung der Stadt. Daher stehen diese Ortschaften im Fokus der weiteren Analyse. Die übrigen Ortschaften bilden Streusiedlungen und sind ländlich geprägt. Dort bestehen überwiegende Gehöfte und einzelne Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Betriebe.

### **Bad Fallingbostal**

Bad Fallingbostal bildet die Kernstadt und den Siedlungsschwerpunkt. Das Landschaftselement der Böhmeauen gliedert den Siedlungskörper deutlich ablesbar in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Der südliche Siedlungskörper wird zudem durch den Verlauf der Autobahn A 7 und der Bundesstraße B 209 sowie durch die Bahntrassen in süd-östliche Richtung begrenzt. Der nördliche Teil erstreckt sich stärker in die offenen Landschaftsräume hinein. Im Süden des Stadtgebiets grenzen die Gewerbegebiete „An der Autobahn“ und „Deiler Weg“ an die überwiegende Wohnbebauung an. Bedingt durch die beschriebenen naturräumlichen Gegebenheiten sowie durch Lage und Ausdehnung der Siedlungskörper und Verkehrsstrassen lässt sich die Ortschaft in mehrere Bereiche gliedern, die im Folgenden näher beschrieben werden.



Abbildung 12: Schwarzplan für die Kernstadt Bad Fallingbostel



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Stadt Bad Fallingbostal, 2022.

### Innerörtliche Verkehrsführung

Die Kernstadt Bad Fallingbostal ist entscheidend von den innerörtlichen Verkehrsstraßen geprägt. Neben einer Vielzahl von Gemeinde- und einigen Kreisstraßen sticht besonders die Landesstraße 163 (L163) hervor. Sie teilt das Stadtgefüge in einen nordwestlichen und südöstlichen Teil. Im inneren Stadtbereich stellt der Straßenzug eine erhebliche Zäsur dar und verursacht durch den dichten motorisierten Individualverkehr Lärm- und Schadstoffemissionen. Besonders der Knotenpunkt um den Kirchplatz erweist sich als städtebauliche Barriere und isoliert die St. Dionysius Kirche vom übrigen Stadtkern.

Eine Besonderheit in Bad Fallingbostal stellt die Vogteistraße dar. Zwischen dem Kirchplatz und der Quintusstraße bildet sie die Bad Fallingbosteler Haupteinkaufsstraße und wurde vor wenigen Jahren erneuert, zum Schutze der Fußgänger und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität schmaler gestaltet und mit Tempo-20 ausgewiesen. Die A7 sorgt darüber hinaus für eine zeitweise Überlastung der innerörtlichen Verkehrsführung in Bad Fallingbostal. Bei einer Sperrung der Autobahn oder sich stauendem Verkehr nutzen viele Auto- und LKW-Fahrer die L163 als Umgehung. Dies überlastet das ohnehin angespannte Straßennetz in der Kernstadt.

Abbildung 13: Räumlich-funktionale Gliederung der Ortschaft Bad Fallingbostel



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Stadt Bad Fallingbostel, ISEK 2015.

## 1\_Vogteistraße/Zentrum

Das geografische, administrative und geschäftliche Zentrum Bad Fallingbostels ist der Bereich um den Kirchplatz und die Vogteistraße. Das Zentrum ist von einer Vielzahl von Grünräumen umgeben. Nördlich grenzen mit dem Kurpark und den Gebieten entlang der Böhme wichtige Grün- und Freizeitflächen an. Südlich der Vogteistraße befinden sich mit dem Bürgerhof und dem Sebastian-Kneipp-Park mit Kurhaus weitere, für das Stadtgefüge bedeutsame, öffentliche Räume. Die überwiegend dreigeschossigen Gebäude entlang der Vogteistraße sind weitgehend neueren Datums, vereinzelt finden sich historische Objekte. Der Städtebauliche Rahmenplan identifiziert für den Bereich nördlich der Vogteistraße ein baugestalterisches Ensemble verputzter Fassaden und südlich der Straße eines mit Klinkerfassaden<sup>30</sup>. Im Nordosten der Vogteistraße bestehen einige Fachwerkgebäude.

Die auf die Vogteistraße ausgerichtete Bebauung zeichnet sich zum Großteil durch aktive Erdgeschossnutzungen aus und wurde im Zeitraum nach 1948 errichtet. Auch wenn die Bebauung im Vergleich zu umliegenden Bereichen dicht erscheint, bilden die Gebäude offene Strukturen. Durch Parkplätze und angrenzende private Grünflächen entstehen nicht überall klare Raumkanten. Das Rathaus bildet ein Solitärgebäude am westlichen Anfang der Vogteistraße, die gegenüberliegende St.-Dionysius-Kirche aus dem 19. Jahrhundert durch ihre Platzierung auf leichter Anhöhe und an zentraler Stelle einen Hochpunkt in der Stadtsilhouette. Dem südlich der Vogteistraße gelegenen Platzbereich am Bürgerhof hingegen fehlen klare Eingangssituationen und eine attraktive Raumbegrenzung.

Neben den öffentlichen Einrichtungen wie dem Rathaus und der Kreisverwaltung weist die Vogteistraße im Zentrum insgesamt einen zusammenhängenden Geschäftsbesatz auf und ist zum Teil als zentraler Versorgungsbereich für den Einzelhandel ausgewiesen. Der Abschnitt zwischen den Einmündungen des Kirchplatzes und der Hindenburgstraße bildet dabei die Hauptlage. Daneben bildet das Wohnen eine wichtige Nutzung im Zentrum. Die meisten Gebäude sind vertikal Nutzungsgemischt. Besonders in den Randlagen befinden sich zudem ebenso reine Wohngebäude.

Eine dezidierte kleinräumliche Analyse des Zentrums, bzw. des erweiterten Zentrums von Bad Fallingbostel findet sich in der Vorbereitenden Untersuchung im Rahmen eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2014. Auf der Grundlage dieses Konzepts wurde im Dezember 2014 ein städtebauliches Sanierungsgebiet beschlossen.

<sup>30</sup> vgl. Planungsgruppe Puche: Stadt Bad Fallingbostel: Städtebaulicher Rahmenplan „Bad Fallingbostel Innenstadt“ Stadt Bad Fallingbostel. Northeim 2018. S. 29



**Abbildung 14: Ladenlokale im Zentrum Bad Fallingbostels**



Quelle: Eigene Aufnahme.

## **2\_Quartier Heinrichstraße**

Die Bebauung besteht aus einer Vielzahl historischer Wohngebäude, die teilweise mit vereinzelt Fachwerkgebäuden historische Ensembles bilden. Neben dem hohen Anteil an privaten Freiflächen und Gärten, stellt der Megalithpark einen attraktiven, öffentlichen Grünraum dar. Der östliche Bereich des Quartiers ist durch mittelständische Gewerbebetriebe und deren Produktionsgebäude geprägt. Der westliche Abschluss der Bebauung wird durch die Anlagen des Seniorenzentrums „Scharnhorststraße“ (Scharnhorststraße) mit rund 110 Pflegeplätzen gebildet.



**Abbildung 15: Wohngebäude an der Scharnhorststraße, Quartier Heinrichstraße**

Quelle: Eigene Aufnahme.

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

### 3\_Idinger Heide

Im Bereich Idinger Heide zwischen Schlüterberg und Liethweg grenzen Wohnstandorte an die naturnahen Landschaftsräume der Böhme. Es bestehen vereinzelte, historische Ensembles und Einfamilienhäuser neueren Baujahrs, sowie Mehrfamilienhäuser und große Solitärgebäude. Die Umfeldqualität des Wohnstandorts ist mit Ausnahme der Lagen an der Soltauer Straße (L 163) als hoch einzuschätzen. Prägend im Quartier ist auch die Vielzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen. Mit dem Schulzentrum Idinger Heide und der offenen Ganztagsgrundschule „Hermann-Löns“ findet sich hier der überwiegende Teil der Bildungseinrichtungen. Sportanlagen, das Seniorenheim des DRK, das Museum der Archäologischen Arbeitsgemeinschaft runden zusammen mit dem städtischen Kindergarten und dem Jugendzentrum des SVE Bad Fallingbösel das Angebot ab. In der angrenzenden Böhmeaue bestehen verschiedene Freizeiteinrichtungen, wie das Freibad und die Bootstation. Auch die Jugendherberge und Pensionen entlang der Soltauer Straße bilden den touristischen Zugang zum Grünzug, der hier besonders intensiv stattfindet.

#### **4\_Erweiterungsgebiete**

Die Erweiterungsgebiete im Norden, Westen und (Süd-) Osten des Ortes dienen überwiegend dem Wohnen. Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit privaten Grünflächen prägen die Siedlung. Die Verkehrswege präsentieren sich als typische Wohnstraßen. Große Abschnitte der Bebauung wurden zusammenhängend entwickelt und sind in ihrem Erscheinungsbild entsprechend homogen. Punktuell finden sich Mehrfamilienhäuser. Im Bereich des Bärenkamps standen diese den britischen Streitkräften zur Verfügung wie auch einige Einfamilienhäuser im Wohnquartier (vgl. Kapitel 2.5). Ein Wohnbaugelände für rund 35 Wohneinheiten im Bereich „Beckers Feld“ konnte erfolgreich vermarktet werden.

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

#### **5\_Ehemalige „Britische Quartiere“**

Die Mehrfamilienhäuser und Zeilenbauten der Sanierungsgebiete „Stadtumbau Wiethop“ und „Stadtumbau Weinberg“ mit bis zu vier Geschossen besitzen eine eigene Gebietscharakteristik, die sich von den übrigen Wohnquartieren deutlich unterscheidet. Die Bestände bilden den überwiegenden Teil des Typs Geschosswohnungsbau. Teils finden sich auch in den angrenzenden Straßen noch ähnliche Angebote. In den genannten Untersuchungsgebieten fanden sich insgesamt ca. 800 WE im Geschosswohnungsbau, darüber hinaus existiert aber auch ein relevanter Bestand an Einfamilienhäusern um den Buchen-, Linden- und Weidenweg (110 WE). In den Kapiteln 2.4 und 2.5 sind die Bereiche insbesondere mit dem Blick auf den Militärstandort Bad Fallingbostel und den Wohnungsmarkt beschrieben. Die beiden Quartiere wurden als Sanierungsgebiete ausgewiesen, um den nach dem Abzug der Briten nicht mehr benötigten Wohnungsbestand zurückzubauen und die Gebiete wieder in Wert zu setzen. Der Stand dieser Maßnahme ist im Kapitel 3 erläutert.

**Abbildung 16: Wohngebäude im Sanierungsgebiet Weinberg**

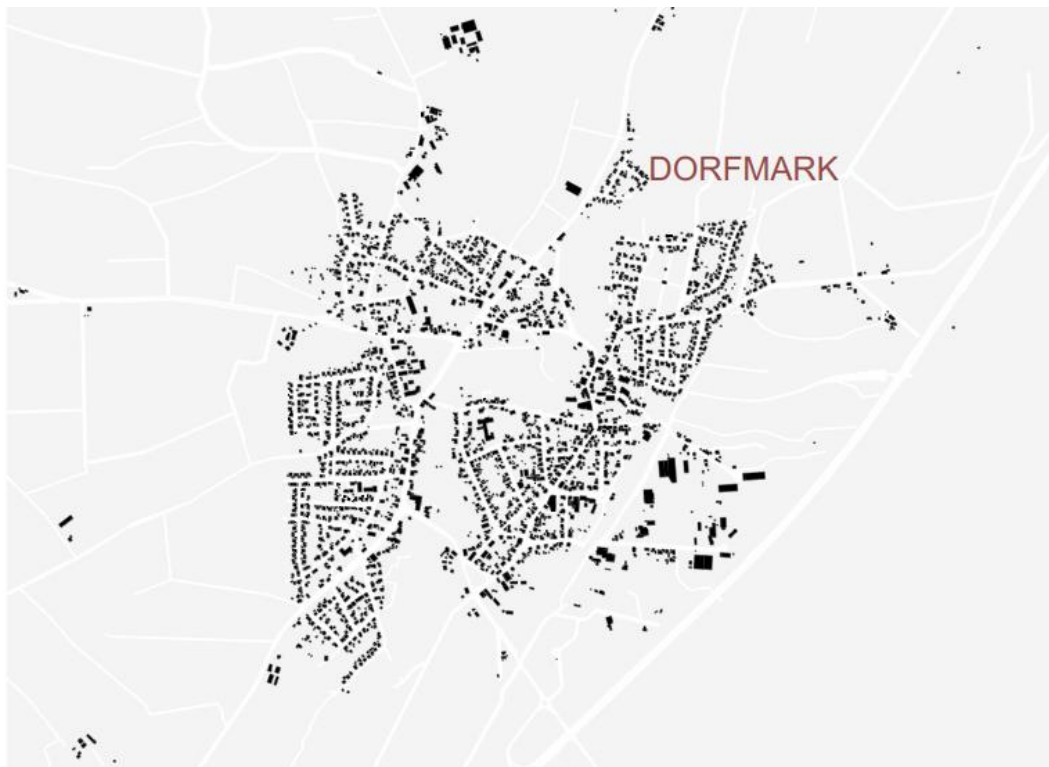
Quelle: Eigene Aufnahme.

## 6\_Gewerbeflächen

Die Gewerbe- und Industriegebiete im Süden der Ortschaft werden durch Gleiskörper von den Wohnquartieren abgetrennt. Der angrenzende Autobahnanschluss stellt einen wichtigen Standortfaktor dar, der zu einer hohen Auslastung führt. In den GI-Gebieten „Deiler Weg“ und „An der Autobahn“ sind lediglich noch kleinere Restflächen verfügbar, die jedoch für die Ansiedlung größerer Betriebe bzw. großflächige Erweiterungen nicht ausreichend sind. Das gleiche gilt für die Gewerbe- und Industriegebiete „Oerbker Berg“ (GE) und „Ost“ (GI), wobei letztgenanntes südlich der Autobahn A 7 nochmals deutlich abgesetzt ist.

Um den weiteren Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen in geeignete Entwicklungsbahnen zu lenken, wird ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeitet, dessen Ergebnis bei Drucklegung noch nicht feststand.



**Abbildung 17: Schwarzplan für die Ortschaft Dorfmark**

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Stadt Bad Fallingbostel, 2022.

### Dorfmark

Ähnlich wie in Bad Fallingbostel wird das nordöstlich gelegene Dorfmark von der Böhmeaue in zwei Bereiche gegliedert. Jedoch ist Dorfmark nicht so stark vom Verlauf der Infrastrukturtrassen geformt, wie es in Bad Fallingbostel der Fall ist, Dorfmark wirkt insgesamt dörflicher. Die Siedlungsbereiche orientieren sich an der Westendorfer Straße und an der Hauptstraße. Das Wohngebiet endet östlich am Gleiskörper der Bahngleise. Westlich der Bahngleise zwischen Bahnhof Dorfmark und der BAB Anschlussstelle befinden sich zwei Industriegebiete. Die übrigen Wohnbereiche grenzen an die umgebenden Landschaftsräume. Dorfmark verfügt über qualitativ hochwertige, wohnortnahe Grünflächen. Die Böhmeaue mit dem Forellenbach ist ein attraktiver Naherholungsbereich, der durch Aufweitungen der Böhme zu Teichen aufgewertet wurde. Die Wohnnutzung überwiegt in Dorfmark deutlich. Lediglich ein Grundschulstandort, eine Einzelhandelslage mit Vollsortimenter sowie punktuelle klein- und mittelständische Gewerbebetriebe bilden Ausnahmen. Es überwiegen freistehende Einfamilienhäuser in aufgelockerter Anordnung und mit großzügigen privaten Gärten.

### Zusammenfassung

Der Kernort wird durch Landschaftsräume und Verkehrswege klar gegliedert. Die beschriebenen Teilräume grenzen sich teils deutlich voneinander ab. Dabei weisen die Quartiere unterschiedliche Raumstrukturen und Nutzungszuweisungen auf. Weite Teile der Ortschaft werden durch aufgelockerte Wohnstandorte mit Einzelhäusern gebildet, die in ihrer Bauform als typisch für Bad Fallingbostel anzusehen sind. Für die ehemals durch die britischen Streitkräfte genutzten



Quartiere bestehen klare Entwicklungsvorstellungen. Dorfmark zeichnet sich durch ein homogenes, durchgrüntes Siedlungsgefüge aus, das von landschaftlichen Elementen durchzogen ist. Auch durch die mäßige Verkehrsbelastung erscheint die Ortschaft als attraktiver Wohnstandort, der keinen dringenden Handlungsbedarf aufweist.

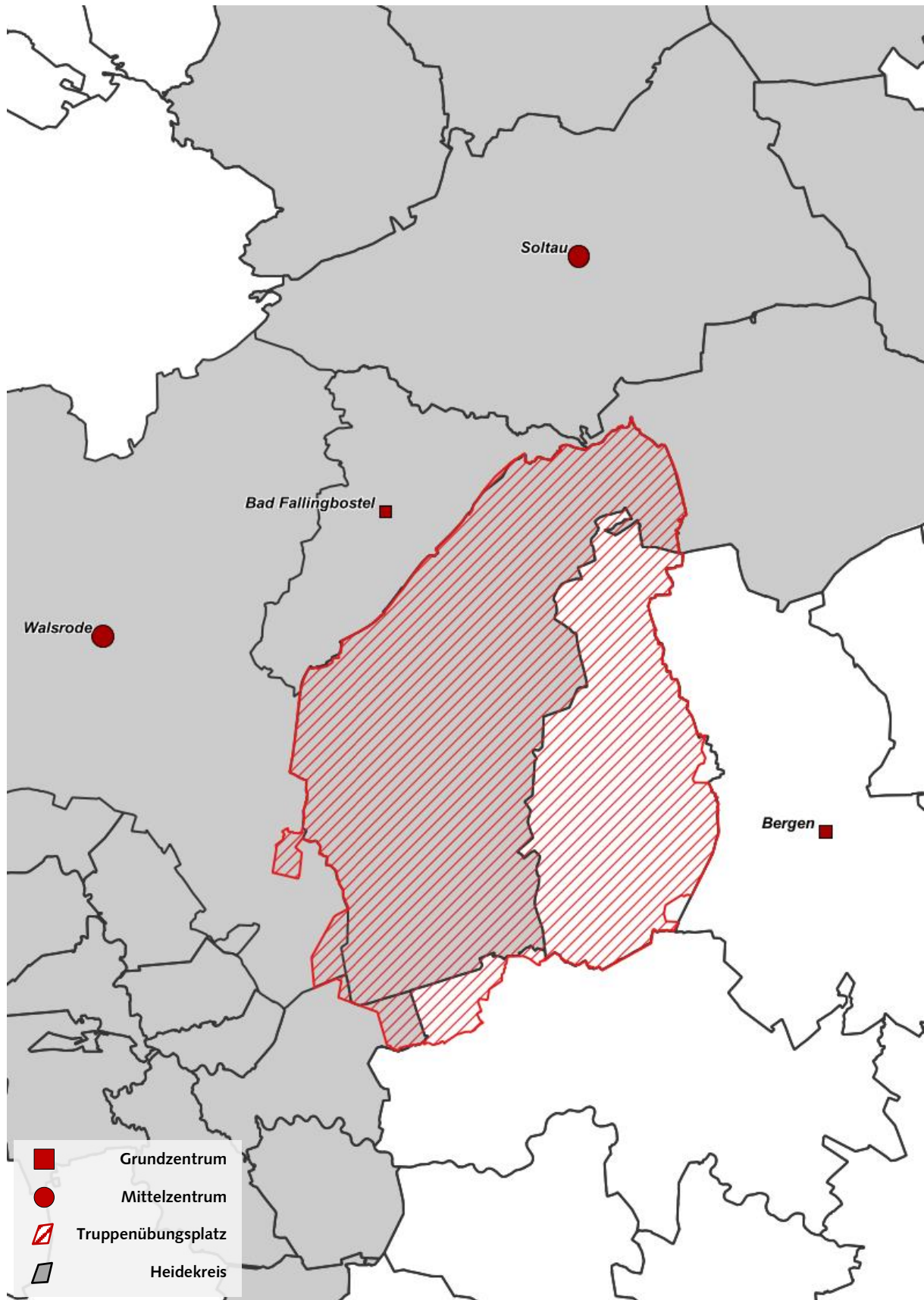
## 2.4 Militärstandort Bad Fallingbostel

Durch den Abzug der britischen Streitkräfte sahen sich Bad Fallingbostel und die Region südliche Lüneburger Heide mit weitreichenden Auswirkungen konfrontiert. Rund 10.000 in den Camps und den angrenzenden Ortschaften stationierte Militärangehörige haben den Standort mittlerweile verlassen. Die planerischen Leitlinien für den Umgang mit diesen Verlusten wurden, für die Region in der KonRek-Studie (Konversion und Regionalentwicklung in den Landkreisen Celle und Heidekreis), für Bad Fallingbostel im ISEK aus dem Jahr 2015 erarbeitet. Die beiden Konzepte setzten entscheidende Leitplanken für die zukünftige Entwicklung der Stadt und der Region.

### **Militärische Einrichtungen im Landkreis**

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

Abbildung 18: Truppenübungsplatz Bergen



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 ([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

Im Anschluss an die Befreiung Deutschlands durch die Alliierten übernahm das britische Militär die Liegenschaften der Camps, die sich in den Randbereichen des Truppenübungsplatzes befinden. Während des Dritten Reichs befanden sich im westlichen Bereich der Fläche zwei Lager für Kriegsgefangene und Zwangsarbeiter, Oerbke und Bad Fallingbostel, in denen gegen Kriegsende über 80.000 Personen interniert waren. Am östlichen Rand des Areals lag das Konzentrationslager Bergen-Belsen, auf dessen Fläche sich heute ein Dokumentationszentrum befindet.

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

Jeder der Gemeindefreien Bezirke verfügt über eine militärische Liegenschaft zur Kasernierung von Streitkräften. Das unmittelbar an die Gewerbegebiete der Ortschaft Bad Fallingbostel grenzende Camp Oerbke umfasst neben verschiedenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen auch weitläufige Unterkünfte zur Stationierung militärischen Personals.

Neben der militärischen Nutzung der Bezirke Osterheide und Lohheide weist auch die Region unterschiedliche militärspezifischen Einrichtungen auf. So befindet sich in Faßberg mit dem Fliegerhorst Faßberg ein deutscher Militärflugplatz, einer der größten seiner Art. In Unterlüß ist ein bedeutender Standort des Rüstungsbetriebs Rheinmetall angesiedelt, welcher sich auf die Produktion von diversen Waffensystemen einschließlich gepanzerten Fahrzeugen und Munitionen spezialisiert hat. Daran schließt sich das 50 Quadratkilometer große Erprobungszentrum Unterlüß, das größte private Test- und Versuchsgebiet in Europa, an.<sup>31</sup> Ein weiteres Beispiel ist das deutsche Panzermuseum in Munster, in dem unterschiedliche Waffen und Fahrzeuge vom 19. Jahrhundert bis in die Gegenwart ausgestellt werden.<sup>32</sup>

### **Zukünftige Nutzung Truppenübungsplatz Bergen inklusive Camp Oerbke**

Der Truppenübungsplatz wurde trotz der oben genannten, massiven strukturellen Veränderungen nie in Frage gestellt. Der Betrieb bleibt dauerhaft bestehen und wird durch die Bundeswehr organisiert. Die militärische Widmung der Flächen sowie des Camps wird dabei aufrechterhalten. Aktuell werden im Camp Oerbke Flüchtlinge untergebracht, die von dort aus auf weitere Einrichtungen in Niedersachsen verteilt werden. Diese Zwischennutzung soll nur noch kurzfristig Bestand haben und bis Ende 2023 andauern<sup>33</sup>.

<sup>31</sup> Website Rheinmetall ([www.rheinmetall-defence.com/de/rheinmetall\\_defence/systems\\_and\\_products/test\\_centres/ezu\\_rheinmetall\\_test\\_centre\\_unterluess/index.php](http://www.rheinmetall-defence.com/de/rheinmetall_defence/systems_and_products/test_centres/ezu_rheinmetall_test_centre_unterluess/index.php)), Zugriff am 09.01.2023

<sup>32</sup> Website des Deutschen Panzermuseums ([daspanzermuseum.de/leitbild/](http://daspanzermuseum.de/leitbild/)), Zugriff am 09.01.2023

<sup>33</sup> Walsroder Zeitung (2022): Paukenschlag: 2200 Soldaten sollen in Oerbke stationiert werden. Online verfügbar unter: [www.wz-net.de/index.php?kat=10&ausgabe=45857&redaktion=21&artikel=112170472](http://www.wz-net.de/index.php?kat=10&ausgabe=45857&redaktion=21&artikel=112170472), Zugriff am 09.01.2023

Es ist vorgesehen, den Standort über die Vermietung als Truppenübungsplatz an Nato-Mitglieder hinaus, dauerhaft militärisch zu nutzen. So sollen dort voraussichtlich im Jahr 2024 ein Panzerartilleriebataillon und ein Panzerpionierbataillon der Bundeswehr angesiedelt werden. Darüber hinaus ist angedacht zwei Jahre später ein Versorgungsbataillon hinzuzuziehen. Alles in allem würden dann in Oerbke rund 2200 Bundeswehrsoldaten stationiert sein. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass von diesem Vorhaben mittel- bis langfristig wieder positive Impulse für Bad Fallingbostel ausgehen, die aber heute noch nicht abschließend abzuschätzen sind.<sup>34</sup>

### **Einwohnerentwicklung in Bezug auf die britischen Militärangehörigen**

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

Im Frühjahr 2012 wohnten rund 660 der insgesamt ca. 820 im Camp Oerbke stationierten britischen Militärangehörigen in den Ortschaften Dorfmark und Bad Fallingbostel. Hinzu kamen rund 1.640 der insgesamt ca. 2.070 Familienangehörigen, sodass insgesamt beinahe 2.300 mit dem britischen Militär assoziierte Personen ihren Wohnsitz im Stadtgebiet Bad Fallingbostels haben. Der übrige Teil dieser Personengruppe war direkt in den Wohnanlagen des Camps untergebracht. Einschließlich der britischen Personen lebten dementsprechend ca. 13.100 Personen in Bad Fallingbostel. Somit verließen insgesamt ca. 2.300 Personen „auf einen Schlag“ Bad Fallingbostel. Bezogen auf die rund 13.100 in Bad Fallingbostel lebenden Personen entspricht das einem Rückgang von ca. 17%. Die aktuelle Einwohnerzahl beläuft sich gegenwärtig auf rund 13.150 Personen (vgl. Kapitel 2.2).<sup>35</sup>

### **Prognostizierte wirtschaftliche und haushalterische Effekte**

Mit dem Fortzug der britischen Streitkräfte waren verschiedene negative Effekte prognostiziert worden. Sie sind im ISEK 2015 ausführlich erläutert und beschrieben worden und werden hier kurz zusammengefasst:

- Im Wohnungsmarkt wurde in der Summe der demografischen Entwicklung und des Abzugs der britischen Streitkräfte von einem Überschuss von rund 1.000 Wohneinheiten im gesamten Stadtgebiet bis zum Jahr 2030 ausgegangen.

---

<sup>34</sup> Walsroder Zeitung (2022): Paukenschlag: 2200 Soldaten sollen in Oerbke stationiert werden. Online verfügbar unter: [www.wz-net.de/index.php?kat=10&ausgabe=45857&redaktion=21&artikel=112170472](http://www.wz-net.de/index.php?kat=10&ausgabe=45857&redaktion=21&artikel=112170472), Zugriff am 09.01.2023

<sup>35</sup> Website der Stadt Bad Fallingbostel ([www.badfallingbostel.de/Leben-Wohnen/Wir-stellen-uns-vor/](http://www.badfallingbostel.de/Leben-Wohnen/Wir-stellen-uns-vor/)), Zugriff am 09.01.2023



- Bzgl. der wirtschaftlichen Entwicklung wurden aufgrund fehlender validen Daten lediglich von einer „hohen Betroffenheit“ in Bad Fallingbostel durch den Wegfall von ca. 300 Arbeitsplätzen im Gemeindefreien Bezirk Oerbke gesprochen<sup>36</sup>.
- Die direkten Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt in Bad Fallingbostel wurden nicht näher beziffert. Von einem spürbaren negativen Effekt auf die Arbeitsplätze in der Region wurde jedoch ausgegangen.
- Bzgl. der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und dem Kaufkraftvolumen vor Ort wurde von vergleichsweise geringen Auswirkungen durch den Abzug der Streitkräfte auf die Einzelhandelsstruktur ausgegangen<sup>37</sup>. Die Betroffenheit stellte sich jedoch auch branchenspezifisch sehr unterschiedlich dar. Auf der Grundlage einer Befragung der Betriebe in Bad Fallingbostel, Bergen und Celle musste in den Bereichen Tourismus/Gastronomie von den höchsten Umsatzeinbußen ausgegangen werden. Laut Aussage der befragten Unternehmen in dieser Branche waren rund 20% der Arbeitsplätze unmittelbar bedroht<sup>38</sup>.
- Der Haushalt der Stadt Bad Fallingbostel war in verschiedenen Positionen von den britischen Streitkräften abhängig. Deutlich negativ prognostiziert wurde die Höhe der Zuweisungen im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs und hierbei insbesondere auf die Schlüsselzuweisungen.

Darüber hinaus war zu sehen, dass es sich bei den britischen Streitkräften um einen Großabnehmer von kommunalen Gas-, Wasser- und Stromlieferungen handelte, die durch den Abzug entfallen sind.

## 2.5 Ehemalige Britische Wohnstandorte im Stadtgebiet

Der Abzug der britischen Streitkräfte brachte für Bad Fallingbostel enorme Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt mit sich. Neben den Unterkünften auf den Kasernengeländen in den militärischen Bezirken in Oerbke standen den Soldaten und ihren Angehörigen zahlreiche Wohnungen im Stadtgebiet von Bad Fallingbostel zur Verfügung, die auf unterschiedliche Standorte verteilt waren. Im ISEK 2015 war dieser Umstand das zentrale Thema. Besonders zwei Siedlungsschwerpunkte (Wiethop und Am Weinberg) waren vom Abzug der Streitkräfte massiv betroffen. Der Bestand der ehemaligen Siedlungen wird im Folgenden kurz beschrieben.

<sup>36</sup> Grontmij, Stadtregion (Hrsg.): Konversion und Regionalentwicklung in den Landkreisen Celle und Heidekreis - Analyse der Raumstruktur und der räumlichen Entwicklungstrends. Hannover/Bremen o.J., S.70ff.

<sup>37</sup> Junker + Kruse (Hrsg.): Einzelhandelskonzept Stadt Bad Fallingbostel. Dortmund 2013, S.26ff.

<sup>38</sup> IHK Lüneburg-Wolfsburg (Hrsg.): Unternehmensbefragung zu Folgewirkungen des geplanten Truppenabzugs der Britischen Armee. Lüneburg 2011, S.4f

<sup>38</sup> Website des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) ([www1.nls.niedersachsen.de/statistik/](http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/)), Zugriff am 02.03.2015

<sup>38</sup> Grontmij, Stadtregion (Hrsg.): Konversion und Regionalentwicklung in den Landkreisen Celle und Heidekreis - Analyse der Raumstruktur und der räumlichen Entwicklungstrends. Hannover/Bremen o.J.: S.94f (auch Quelle der Abbildung zur kommunalen Einnahmenstruktur)

### Wiethop/Obere Teichstraße, Bad Fallingbostel

Das Gebiet erstreckt sich über eine Fläche von rund 0,25 km<sup>2</sup> und bildet den westlichen Abschluss der Ortschaft. Geprägt war der Bereich durch eine hohe Anzahl von Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise, in dieser Dichte untypisch für Bad Fallingbostel, sowie einer seriellen Einfamilienhausbebauung am Buchen-, Linden- und Weidenweg, mit 110 Wohneinheiten ein eigenständiger Wohnstandort im Gebiet Wiethop. Das Sanierungsgebiet umfasste auch einen Supermarkt und ein britisches Community Center. Der Geschosswohnungsbau wies zum Teil gravierende qualitative Unterschiede auf. Die westlich der Straße Am Wiethop anschließenden Zeilen, zum Teil in genossenschaftlichem Besitz, wurden bereits früh am Wohnungsmarkt platziert und daher nicht weiter betrachtet.

**Abbildung 19: Lageplan und damaliger Zustand der britischen Siedlung Wiethop (Stand 2015)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Stadt Bad Fallingbostel, ISEK 2015.

Während die Mehrfamilienhäuser nur zum Teil auf dem Wohnungsmarkt platziert werden konnten, wurden die 110 Einfamilienhäuser erfolgreich verkauft. Für eine weitere Betrachtung dieses Segments gab es daher keinen Bedarf.

### Stadtumbau Weinberg

Das Sanierungsgebiet Stadtumbau Weinberg umfasst zusammen mit dem Oerbker Berg rund 0,16 km<sup>2</sup> und war mit mehrgeschossigen Zeilenbauten und Punkthäusern bebaut. Die Lage ist aufgrund der südlich angrenzenden Autobahn und der umgebenden Gewerbegebiete signifikant einfacher. Aufgrund städtebaulicher Missstände wurde für den Kernbereich Weinberg im Jahr 2001 eine Sanierungssatzung aufgestellt. Neben der Aufwertung des Wohnumfelds konnte ein

Teil der Zeilenbauten zwischen der Kant- und der Schillerstraße rückgebaut werden. Es umfasste 2015 etwa 450 Wohneinheiten, von denen geringe Teilbestände am freien Wohnungsmarkt vermietet wurden.

**Abbildung 20: Lageplan und damaliger Zustand der britischen Siedlung Weinberg (Stand 2015)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Stadt Bad Fallingbostel, ISEK 2015.

### Die weiteren Wohnstandorte ehemaliger, britischer Militärangehöriger im Stadtgebiet

Die weiteren ehemaligen britischen Siedlungsschwerpunkte haben gegenüber den oben genannten beiden Quartieren ein deutlich geringeres Problempotenzial aufgewiesen. Sie wurden bereits im ISEK 2015 entsprechend charakterisiert. Zu diesen Siedlungen gehörten:

- Das Quartier Bärenkamp in Bad Fallingbostel, umfasste 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie 22 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern. Der Standort fügt sich von der Typologie her in die vorhandene Bebauung ein, wurde erfolgreich vermarktet und weist keinen Handlungsbedarf auf.
- Ähnliches gilt für die beiden Bad Fallingbosteler Streulagen im Kreuzungsbereich Adolphsheider Straße/An der Heidmarkhalle und am Friederike-Fricke-Weg, die erfolgreich in den freien Wohnungsmarkt überführt werden konnten.
- Auch in der Ortschaft Dorfmark, im Quartier Koppelweg, konnten die 85 Wohneinheiten aus Einfamilienhäusern unmittelbar nach deren Freiwerdung vermarktet werden.

Die genannten Standorte ließen sich - wie prognostiziert - insgesamt problemlos in Bad Fallingbostel und Dorfmark integrieren und bilden dadurch kein Gegenstand weiterer Betrachtungen.

### **Problemlagen Wiethop und Weinberg**

Während sich für das Quartier Bärenkamp, die Streulagen in Bad Fallingbostel und das Quartier Koppelweg in Bad Fallingbostel die positiven Einschätzungen weitgehend bewahrheitet haben, wurden in den beiden Siedlungsschwerpunkten Wiethop und Weinberg gravierende städtebauliche Defizite und Funktionsverluste festgestellt. Aufgrund des Abzugs der britischen Streitkräfte gab es für die mehrgeschossigen Gebäudeformationen keinen Bedarf mehr, so dass dort zahlreiche Wohnungen leerfielen.

Für beide Sanierungs- und Stadtumbaugebiete ist kennzeichnend, dass es entgegen den Einschätzungen der Jahre 2015 und 2016 den Wohnungseigentümern der baulich besser ausgestatteten Gebäude durch intensive Bemühungen gelungen ist, schrittweise wieder eine Vermietung/Nutzung herbeizuführen. Ansonsten ist es aber bei hohem Leerstand in den übrigen Teilbereichen geblieben. Durch die Vermietung durch Zuzug von außen ist zwar der Leerstand verringert worden, gleichwohl haben sich die städtebaulichen Probleme dadurch nicht erledigt.

Es haben sich Segregationsprobleme eingestellt, da die Quartiere eine vergleichsweise hohe Quote an Transferleistungsempfängern sowie nur vorübergehend untergebrachter (Zeit-)Arbeitskräfte beherbergen. Aufgrund der für die Region untypischen Bebauungsform und der z.T. lärmbedingten Einschränkungen zur weiteren Entwicklung als Wohngebiet ist ein anhaltend negativer Trend zu befürchten. Über diese städtebaulichen Funktionsverluste hinaus befanden/befinden sich Teile des Gebäudebestands in einem substanziell bedenklichen Zustand, der den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht entspricht. Daher sind in beiden Gebieten weiterhin deutliche städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 2 S. 2 BauGB festzustellen.

## **2.6 Rahmengebende Planungen**

Im Folgenden werden die rahmengebenden Planungen aufgeführt, die die Grundlagen der Stadtentwicklung Bad Fallingbostels bilden.

### **Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis**

Gegenwärtig liegt das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis aus dem Jahr 2015 in der Entwurfsfassung vor. Das Raumordnungsprogramm dient der planerischen Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Heidekreis. Das Dokument enthält eine Beschreibende und einer Zeichnerische Darstellung, eine Begründung und einen Umweltbericht. Aktuell werden die Stellungnahmen ausgewertet, welche im Rahmen der Offenlage eingegangen sind.<sup>39</sup>

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt die verbindliche, vorbereitende Bauleitplanung für Bad Fallingbostel dar. Aktuell betreibt die Stadt Bad Fallingbostel Änderungsverfahren für das Heidekreis-

---

<sup>39</sup> Website Heidekreis ([www.heidekreis.de/home/bauen-planen/regional-und-bauleitplanung/regionales-raumordnungsprogramm/regionales-raumordnungsprogramm-entwurf-2015.aspx](http://www.heidekreis.de/home/bauen-planen/regional-und-bauleitplanung/regionales-raumordnungsprogramm/regionales-raumordnungsprogramm-entwurf-2015.aspx)), Zugriff am 09.01.2023



Klinikum, für die gewerbliche Entwicklung im Weinberg sowie eines kleinen dörflichen Wohngebietes.

### Integriertes Klimaschutzkonzept

Der Stadt Bad Fallingbostel liegt seit dem Jahr 2012 ein integriertes Klimaschutzkonzept (IKSK) vor, das auch die ehemalige Gemeinde Bomlitz berücksichtigt. Das IKSK dient dabei als Grundlage für eine zielgerichtete Umsetzung von energiepolitischen Zielen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung und zur Ressourcenschonung. Im Mittelpunkt stehen dabei die Minderung der Treibhausgas-Emissionen, die Steigerung der Energieeffizienz und der Ausbau von erneuerbaren Energien. Dafür werden konkrete Maßnahmen für den Klimaschutz benannt und priorisiert.<sup>40</sup>

### Rahmenpläne für die Sanierungsgebiete Wiethop und Weinberg

Im Auftrag der Stadt Bad Fallingbostel wurden die bestehenden Rahmenpläne „Stadtumbau Weinberg“ und „Stadtumbau Wiethop“ durch das Büro plan-werkStadt in Zusammenarbeit mit der AC Planergruppe im Jahr 2022 fortgeschrieben. Veränderte wohnungswirtschaftliche sowie neue städtebauliche Rahmenbedingungen begründeten die Erforderlichkeit einer Überarbeitung. Auf Grundlage neuer Gegebenheiten werden für beide Gebiete Zielkonzepte aufgestellt. Die städtebaulichen Rahmenkonzepte werden durch sektoral aufgegliederte Konzepte zu den Themen Gestaltung, Nutzung, Grün und Verkehr konkretisiert.

Eine Neuheit des überarbeiteten Rahmenplans für das **Sanierungsgebiet Wiethop** ist die Einbeziehung des geplanten Neubaus des Heidekreis-Klinikums, welcher durch den damit verbundenen Entwicklungsschub angepasste Maßnahmen erforderlich macht. Aus dem Sanierungsgebiet Wiethop soll zukünftig ein attraktiver Wohnstandort werden.

Der neue Rahmenplan für das **Sanierungsgebiet Weinberg** sieht vor, einen Großteil der Wohngebäude abzureißen. Er unterteilt das Gebiet in drei Areale: Im Nordwesten verbleibt ein kleinerer Bestand an Wohnnutzungen. Daran schließt sich „stilles Gewerbe“ an, wie beispielsweise Solaranlagen. Im Südosten entlang der Autobahn sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen.<sup>41</sup>

### Konzepte zur Stärkung der Innenstadt

Die Innenstadt wurde früh als wichtiges Handlungsfeld für Bad Fallingbostel identifiziert. Im Jahr 2013 wurde, bereits vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Abzugs des britischen Militärs, das **städtebauliche Handlungskonzept Innenstadt**<sup>42</sup> erarbeitet. Parallel dazu wurde ein Einzelhandelskonzept aufgestellt (s.u.). Das Innenstadtkonzept umfasst Maßnahmen zur Stärkung des Standorts Innenstadt, benennt vorbereitende Planungen, Projekte und Maßnahmen im

<sup>40</sup> Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung (KoRis) (2012): Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Bad Fallingbostel und die Gemeinde Bomlitz. Hannover.

<sup>41</sup> plan-werkStadt & AC Planergruppe (2022): Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Stadtumbau Weinberg“ in Bad Fallingbostel – Fortschreibung.

<sup>42</sup> Junker + Kruse (2013): Städtebauliches Handlungskonzept „Innenstadt Bad Fallingbostel“. Dortmund.

öffentlichen Raum sowie von privaten Investoren und führt verschiedene Instrumente für die Umsetzung auf.

Um dem umfangreichen Handlungsbedarf gerecht zu werden, wurde vereinbart, ein Sanierungsgebiet förmlich auszuweisen. Als Grundlage hierfür war neben den beiden oben genannten Konzepten die **Wohnungswirtschaftliche Studie Innenstadt**<sup>43</sup> sowie die **Vorbereitenden Untersuchungen**<sup>44</sup> zum Sanierungsgebiet Innenstadt erforderlich. Als Förderkulisse wurde das Landesprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, heute „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ bestimmt. Die Förderung unterstützt die Kommune dabei, Investitionen in die Stadtentwicklung zu tätigen, das Zentrum Bad Fallingbostels zu attraktivieren und zu einem identitätsstiftenden Standort für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur weiterzuentwickeln. Zudem wird die Aktivierung brachliegender Flächen sowie die Schaffung und Modernisierung von Grün- und Freiraumstrukturen anvisiert.

Zur Konkretisierung der Handlungsfelder wurde 2018 durch die Planungsgruppe Puche ein **Städtebaulicher Rahmenplan Bad Fallingbostel Innenstadt** erstellt, der Zielvorgaben, Rahmenbedingungen und Nutzungsansprüche aufzeigt<sup>45</sup>. Schwerpunktthemen waren aktive Beteiligungsformate für die Öffentlichkeit, die Sicherung und langfristige Aktivierung der Versorgungsfunktion, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen sowie Entwicklungsmöglichkeiten für ortsbildprägende und identitätsstiftende Gebäude. Für die Ortsmitte empfiehlt der Rahmenplan die Entwicklung eines Nutzungskonzepts und betont die vielfältigen Möglichkeiten für eine bauliche Neuordnung und die Schaffung eines offenen attraktiven Freiraumes. Für viele Themen wurden konkrete Testentwürfe vorgelegt.

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2015

Das Büro Junker + Kruse hat 2015 im Auftrag der Stadt Bad Fallingbostel ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Der Schwerpunkt des Konzepts liegt in der Betrachtung der vom Fortgang der britischen Streitkräfte leergezogenen Siedlungsschwerpunkte am Weinberg und Wiethop. Dabei wurden erste Umbaukonzepte für die britischen Siedlungen erarbeitet und planungsrechtliche Empfehlungen ausgesprochen. Darüber hinaus wird auf die Entwicklungspotenziale im Zentrum hingewiesen, genauso wie auf die Chancen, welche mit der Weiterentwicklung der Bereiche Tourismus, Grün und Erholung einhergehen.<sup>46</sup>

### Wohnraumversorgungskonzept

Das Konzept wurde im Kontext der massiven Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt in Bad Fallingbostel, die im Abzug der britischen Streitkräfte begründet sind, erarbeitet. Es wurde im Jahr 2017 veröffentlicht und von den Büros plan-werkStadt und FORUM verfasst. Das Konzept

<sup>43</sup> Junker + Kruse (2014): Wohnungswirtschaftliche Studie Innenstadt. Dortmund.

<sup>44</sup> Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK) (2014): Stadt Bad Fallingbostel – Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Ergebnisbericht. Hannover.

<sup>45</sup> Planungsgruppe Puche (2018): Stadt Bad Fallingbostel: Städtebaulicher Rahmenplan „Bad Fallingbostel Innenstadt“ Stadt Bad Fallingbostel. Northeim.

<sup>46</sup> Junker + Kruse (2015): Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Bad Fallingbostel. Dortmund.

zeigt konkrete Handlungsansätze und Maßnahmenvorschläge für die Wohnraumversorgung in Bad Fallingbostel auf. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Sanierungsgebiete Weinberg und Wiethop sowie die soziale Wohnraumversorgung.<sup>47</sup>

### Einzelhandelskonzept

Das vom Büro Junker + Kruse erarbeitete Einzelhandelskonzept liegt der Stadt Bad Fallingbostel seit 2013 vor. Das Konzept zeigt Strategien zur Einzelhandelsentwicklung auf unter Berücksichtigung der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie der betrieblichen Anforderungen. Es stellt darüber hinaus eine empirisch abgesicherte Grundlage für künftige einzelhandelsrelevante und stadtentwicklungspolitische Entscheidungen dar. Das Konzept dient als Bewertungsgrundlage für aktuelle Planvorhaben und zeigt Entwicklungsperspektiven sowie erforderliche, insbesondere baurechtliche Handlungsnotwendigkeiten. Stadtverwaltung und Politik soll es mit Hilfe des Konzeptes erleichtert werden, stadtentwicklungspolitische Entscheidungen zu treffen und frühzeitig die Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen einschätzen zu können.<sup>48</sup>

### Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept in der Erstellung. Die CIMA Beratung + Management erarbeitet dieses Konzept für die Stadt Bad Fallingbostel. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept dient als Grundlage zur kurz-, mittel-, und langfristigen Steuerung und Weiterentwicklung der Gewerbeflächen im Stadtgebiet.

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Fortschreibung 2020

Nach Änderungen in der Programmstruktur der Städtebauförderung, ist die Berücksichtigung des Klimaschutzes notwendig. Vor diesem Hintergrund wurde das bestehende ISEK 2020 von der Planungsgruppe Puche fortgeschrieben<sup>49</sup>. Die Empfehlungen richten sich dabei insbesondere an die Sanierungsgebiete „Innenstadt“, „Weinberg“ und „Wiethop“. Die erforderlichen Aufwendungen für die Maßnahmen werden in einem Kosten- und Finanzierungsplan bilanziert.

Neben der Modernisierung des Gebäudebestands zur Verbesserung des energetischen Zustandes wird die Verwendung klimaschonender Baustoffe empfohlen. Zur Aufwertung öffentlicher Bereiche soll eine Begrünung auch von Bauwerksflächen forciert werden. Um zudem eine klimafreundliche Mobilität zu erreichen, sind Maßnahmen zur Förderung Personennahverkehrs, der Elektromobilität sowie des Fahrrad- und Fußverkehrs zu ergreifen. Durch Bodenentsiegelung soll der hohe Flächenverbrauch von Baumaßnahmen ausgeglichen werden, die temperatenausgleichende Wirkung von Böden reaktiviert sowie das Überschwemmungspotential verringert werden. Dazu gehören auch die Schaffung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen, die

<sup>47</sup> Plan-werkStadt & FORUM (2017): Wohnraumversorgungskonzept, Bad Fallingbostel. Bremen.

<sup>48</sup> Junker + Kruse (2013): Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Fallingbostel. Dortmund.

<sup>49</sup> Planungsgruppe Puche: Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Fortschreibung 2020. Stadt Bad Fallingbostel. 2020.

gleichzeitig zur Erholung beitragen. Die Schaffung vegetativer Strukturvielfalt aller vorhandenen Siedlungsbiotope trägt zur Erhöhung der Biodiversität bei.

## 2.7 Bürger- und Akteursbeteiligung

Für die Ausarbeitung des Konzeptes nimmt die Beteiligung der Bad Fallingbosteler Bürgerschaft sowie weiteren Akteuren aus unterschiedlichen Branchen eine wichtige Rolle ein. Um einen breiten Konsens zu erzielen und die Akzeptanz zu erhöhen, wurde versucht, möglichst viele Interessierte zu erreichen. Dafür wurden unterschiedliche Beteiligungsformate angeboten. Die zentrale Rolle nahmen eine Bürgerveranstaltung und eine digitale Befragung ein. Ergänzt wurden die Angebote durch Experteninterviews sowie dem regelmäßigen Austausch mit der Stadtverwaltung.

**Abbildung 21: Verkehrsgeprägte Ortsmitte**



Quelle: Eigene Aufnahme.

Die zusammengetragenen Anregungen, Hinweise und Ideen wurden analysiert und haben anschließend, wo möglich, Berücksichtigung in der Erarbeitung des Konzeptes gefunden.

### Experteninterviews

Den Auftakt der Beteiligungsreihe machten Interviews mit ausgewählten Experten unterschiedlichster Branchen aus Bad Fallingbostel und Umgebung. Ziel war es, gezielt die branchenspezifischen Anforderungen und Bedürfnisse aber auch allgemeine Einschätzungen und Anregungen bezüglich der Weiterentwicklung Bad Fallingbostels in Erfahrung zu bringen. Dafür konnten insgesamt fünf Gesprächspartner gewonnen und Einblicke aus den Bereichen Energieversorgung, Gesundheit, Tourismus, Regionalplanung und Wirtschaftsförderung abgedeckt werden.



## Bürgerveranstaltung

Mit Plakaten und Presseinformationen wurde die Öffentlichkeit zu einer am 10. November 2022 im Kursaal veranstalteten Bürgerbeteiligung eingeladen. Nach einem Impulsvortrag seitens des Büros Junker + Kruse nutzten die Teilnehmer an zwei Stationen die Möglichkeit für einen regen Austausch zwischen Bürgern und Experten. Die beiden Stationen wurden durch eine großflächige Bodenplane mit einer Luftbildaufnahme der Kernstadt Bad Fallingbostels und durch auf Stellwänden angebrachte Leitfragen und Diskussionsthemen bespielt. Die Teilnehmenden konnten auf der Bodenplane Handlungsbedarfe sowie positive und negative Aspekte im Stadtgebiet lokalisieren und benennen. Die Stellwände dienten zur Dokumentation von Anregungen, Hinweisen und Ideen. Insgesamt haben sich rund 80 Personen an der Bürgerveranstaltung beteiligt.

## Digitale Befragung

Um darüber hinaus eine größere Anzahl von Bürgern und Akteuren anzusprechen, konnten alle Interessierten vom 24. November bis zum 11. Dezember 2022 an einer digitalen Befragung teilnehmen. Ebenfalls durch Presseinformationen und Plakate beworben, wurden unterschiedliche Fragen zu zukunftsweisenden Themen rund um Bad Fallingbostel gestellt. Zudem wurde die Möglichkeit eröffnet Anregungen, Hinweise und Ideen offen mitzuteilen. Das Interesse an der Online-Befragung war erfreulicherweise hoch, so dass knapp 600 Personen an der Umfrage teilgenommen haben, wovon rund 350 Fragebögen vollständig ausgefüllt wurden.

## Zusammenfassung der Ergebnisse

Die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Bad Fallingbosteler Bürgerschaft schätzt vor allem die Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet. Als Orte besonderer Qualität lassen sich dabei das Waldgebiet Lieth, der Kurpark sowie die Bereiche entlang der Böhme herausstellen. Diese Gebiete werden darüber hinaus in der Freizeit gerne als Rad- und Wanderwege genutzt, so dass die Qualität und Anbindung eben jener Räume von besonderer Bedeutung sind.
- Als Orte, welche bewusst gemieden werden, haben sich vornehmlich die Innenstadt entlang der Vogteistraße sowie der Bereich rund um den Bürgerhof und Sebastian-Kneipp-Platz hervor getan. Dabei ist anzumerken, dass es sich in diesem Kontext weniger um städtebauliche oder funktionale Missstände handelt, sondern vielmehr soziale Aspekte ausschlaggebend sind.
- Das bedeutendste Zukunftsthema für die Bad Fallingbostelerinnen und Bad Fallingbosteler ist die Weiterentwicklung der Stadtmitte. Weitere bedeutende Themen sind das Wohnen – speziell in den Sanierungsgebieten Weinberg und Wiethop – sowie die (anstehenden) Entwicklungen im Gesundheitsbereich. Zudem sind Tourismus und Freizeit – im Besonderen das Gastgewerbe –, Grün, Freiflächen und Landschaft sowie Mobilität von Interesse. Besonders geeint ist die Bad Fallingbosteler Bürgerschaft bei der Betrachtung des Klimawandels: eine überwältigende Mehrheit schätzt die Bedeutung des Klimawandels als wichtiges Thema für die Zukunft der Stadt ein.

- Die Zukunftsthemen in Dorfmark gestalten sich ähnlich: Das Wohnen und die Weiterentwicklung der Dorfmitte stellen die zentralen Zukunftsthemen dar. Dorfmarkspezifisch ist hingegen die hohe Bedeutung des Bereichs Tourismus und Freizeit für die Zukunft. Ein weiterer bedeutsamer Punkt stellt die Mobilität, im Besonderen die Anbindung in die umliegenden Naturräume sowie in die Kernstadt – allen voran mit dem Fahrrad – dar.
- Grundsätzlich schätzt ein Großteil der Bewohnerschaft Bad Fallingbostel als Wohnstandort. Ausschlaggebend sind dabei unter anderem die gute verkehrliche Anbindung, das attraktive naturräumliche Umfeld sowie die Bezahlbarkeit des Wohnraums. Negativ in Erscheinung treten allerdings ein verbreitetes Unsicherheitsgefühl im öffentlichen Raum sowie die Wahrnehmung des Zentrums.
- Großes Potential wird seitens der Teilnehmenden in der Förderung zukunftsfähiger Mobilität gesehen. Gegenwärtig werden die Verbesserung des ÖPNV-Angebots, der Ausbau des Fahrradwegesystems sowie von Ladestationen für Autos und Fahrräder (inkl. Abstellanlagen) als nicht zufriedenstellend wahrgenommen und als Themen mit dem größten Handlungsbedarf benannt.
- Mit Blick auf die Stadtmitte zeigen die Ergebnisse, dass die Bewohnerschaft in Bad Fallingbostel mit dem Angebot im Grunde unzufrieden ist und sich neben einer quantitativen vor allem eine qualitative Steigerung wünscht. Dasselbe gilt für die Aufenthaltsqualität, welche unter anderem durch das Erscheinungsbild der Bebauung, das Sicherheitsgefühl und die Atmosphäre definiert wird. Jene wird überwiegend negativ bewertet. Hier werden vor allem das sogenannte Leiditz-Haus sowie das Kurhaus samt Umfeld als Potentialimmobilien/-flächen genannt. Die Erreichbarkeit des Zentrums stellt hingegen eine Stärke dar. Bis auf den ÖPNV ist eine, teils hohe, Zufriedenheit bezüglich der Erreichbarkeit durch andere Verkehrsmittel vorhanden. Hier gibt es vor allem rund um den Zustand des Bahnhofs inklusive Anbindung in die Innenstadt Verbesserungspotential.
- Nicht unerwähnt darf die verkehrliche Belastung in der Kernstadt bleiben, welche für viele der Bewohner Bad Fallingbostels ein großes Problem ist. Während der Stoßzeiten stellt die Überlastung der L 163 eine große Belastung für die Bewohnerschaft dar, was sich bei ausgeprägten Staus bzw. einer Sperrung auf der A 7 weiter verschärft.

### **Abstimmungstermine mit der Verwaltung**

Parallel zur öffentlichen Bürgerbeteiligung fanden Abstimmungstermine mit der Verwaltung statt. So konnte die kooperative Erarbeitung ermöglicht, die rahmengebenden Punkte des ISEK abgestimmt und anstehende Veranstaltungen gemeinsam vorbereitet werden.

# 3 Bilanz Sanierungsgebiete und ISEK

Die drei Sanierungsgebiete Innenstadt, Weinberg und Wiethop bilden auch in Zukunft wichtige Bausteine der Stadtentwicklung Bad Fallingbostels. Im Folgenden wird der aktuelle Stand der Umsetzung bilanziert. Grundlage hierfür sind die jeweiligen Kosten- und Finanzierungsübersichten (KoFi).

## 3.1 Sanierungsgebiet Innenstadt

Für die Weiterentwicklung der Innenstadt liegen eine ganze Reihe von Konzepten vor (vgl. Kapitel 2.6). Die Entwicklungen im Zentrum steuern maßgeblich der Rahmenplan Innenstadt aus dem Jahr 2018 sowie das 2020, unter Klima-Aspekten fortgeschriebene ISEK. Aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 03/2023) der Gesamtmaßnahme ergibt sich folgendes Bild:

**Abbildung 22: KoFi Innenstadt, Stand 03/2023 Kostengruppen A1 bis A3 (Ausgaben)**

	<b>Gesamtkosten</b>
<b>A - Ausgaben</b>	
<b>1 - Vorbereitung der Sanierung</b>	
1.1 Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	30.000 €
1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc.	470.000 €
1.3 Verfügungsfonds	10.000,00
1.4 Sanierungsträger/andere Beauftragte	746.800 €
<b>Summe</b>	<b>1.256.800 €</b>
<b>2 - Ordnungsmaßnahmen</b>	
2.1 Grunderwerb	1.145.556 €
2.2 Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Betrieben	- €
2.3 Bodenordnung	100.000 €
2.4 Freilegung von Grundstücken	300.000 €
2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	5.388.343 €
2.6 sonstige Ordnungsmaßnahmen	75.000 €
<b>Summe</b>	<b>7.008.898 €</b>
<b>3 - Baumaßnahmen</b>	
3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen	100.000 €
3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	4.296.856 €
3.3 Verlagerung oder Änderung von Betrieben	
3.4 sonstige Baumaßnahmen	
<b>Summe</b>	<b>4.396.856 €</b>
<b>Summe der Ausgaben (Bruttogesamtkosten)</b>	<b>12.662.555 €</b>

Quelle: Stadt Bad Fallingbostel.

Für das Sanierungsgebiet Innenstadt wird mit Ausgaben in Höhe von etwa 12,7 Mio. Euro gerechnet. Die Ausgaben teilen sich wie folgt auf:

- **Kostengruppe A1, Vorbereitung der Sanierung:**  
Für die Kostengruppe A1 werden insgesamt rund 1,3 Mio. Euro veranschlagt. Hierzu gehören Bausteine aus dem Bereich Öffentlichkeitsarbeit, Gutachten und städtebauliche Planungen sowie Sanierungsträger.
- **Kostengruppe A2, Ordnungsmaßnahmen:**  
Hier wurden Finanzmittel zum Erwerb von Grundstücken sowie für damit im Zusammenhang stehende Kosten eingeplant. Insgesamt rechnet die Stadt Bad Fallingbostel mit Gesamtkosten in Höhe von etwa 7 Mio. Euro. Somit fällt der Löwenanteil der Gesamtausgaben auf die Kostengruppe A2.
- **Kostengruppe A3, Baumaßnahmen:**  
Ausgaben der Kostengruppe A3 fallen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen an. Hierfür werden insgesamt rund 4,4 Mio. Euro veranschlagt.

**Abbildung 23: KoFi Innenstadt, Stand 03/2023 Kostengruppen B bis D (Einnahmen und Finanzierung)**

<b>B - Einnahmen</b>	
1. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken	160.000 €
2. Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken	52.926 €
3. Ausgleichsbeträge	970.000 €
4. Erschließungsbeiträge	- €
5. sonstige Einnahmen	167.907 €
<b>Summe der Einnahmen</b>	<b>1.350.833 €</b>
<b>C - durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten (Nettogesamtkosten)</b>	
	<b>11.311.722 €</b>
<b>D - Finanzierung</b>	
<b>zu finanzierende Summe</b>	<b>11.311.722 €</b>
<b>Anteil Bund (1/3 von gesamt)</b>	<b>3.770.574 €</b>
<b>Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)</b>	<b>3.770.574 €</b>
<b>Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)</b>	<b>7.541.148 €</b>
<b>kommunaler Anteil (1/3 von gesamt)</b>	<b>3.770.574 €</b>

Quelle: Stadt Bad Fallingbostel.



Ein Gros der Einnahmen resultiert aus den Erlösen, die beim Verkauf von Grundstücken entstehen sowie den Wertzuwächsen der Grundstücke durch die städtebauliche Aufwertung (Ausgleichsbeträge). Insgesamt entstehen Einnahmen in Höhe von rund 1,4 Mio. Euro. Verrechnet man diese mit den zuvor aufgeschlüsselten Ausgaben, bleiben nicht gedeckte Kosten in Höhe von rund 11,3 Mio. Euro. Diese Nettogesamtkosten werden zu je einem Drittel von Bund, Land und Kommune finanziert.

### Fazit

Von den Gesamtkosten von knapp 12,7 Mio. Euro wurden bislang rund 3,55 Mio. Euro verausgabt (Stand 31.12.2022).

Der Löwenanteil der Ausgaben entfällt auf den Neubau der Ortsdurchfahrt. Durch die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt, insbesondere in der Vogteistraße ist es gelungen Aufenthaltsqualitäten trotz der starken Verkehrsbelastung zu schaffen und der zentralen Geschäftsstraße des Zentrums wichtige Impulse zu verleihen. Trotz bestehender Defizite wirkt die Mitte Bad Fallingbostels an dieser Stelle lebendig und einladend.

Darüber hinaus kaufte die Stadt Bad Fallingbostel im Zentrum einige strategisch wichtige Grundstücke, was den Handlungsspielraum der Kommune dort erhöht und den Willen dokumentiert, die zukünftige Entwicklung dort selbst zu steuern. Dennoch besteht vor dem Hintergrund der einschneidenden Veränderungen in Bad Fallingbostel seitens der politischen Akteure eine gewisse Unsicherheit, wie mit den zentralen Entwicklungspotenzialen der neuen Mitte umzugehen ist.

In einem nächsten Schritt sollten mit maßgeblichen Akteuren die Entwicklungsperspektiven im Zentrum geprüft werden. In einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie sollen daher verschiedene Nutzungs- und Baukonzepte erarbeitet werden, die die Stadt in die Lage versetzen, sich ein eigenes Bild von der „neuen Mitte“ der Stadt zu machen. Auf dieser Grundlage können anschließend Vergabeverfahren und/oder wettbewerbliche Verfahren auf den Weg gebracht werden.

## 3.2 Sanierungsgebiet Wiethop

Dem Umbau liegt der städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Stadtumbau Wiethop“ aus dem Jahr 2022 zugrunde (vgl. Kapitel 2.6). Die Bilanzierung auf der Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 02/2023) gestaltet sich wie folgt:

**Abbildung 24: KoFi Wiethop, Stand 02/2023 Kostengruppen A1 bis A3 (Ausgaben)**

	<b>Gesamtkosten</b>
<b>A - Ausgaben</b>	
<b>1 - Vorbereitung der Sanierung</b>	
1.1 Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	20.000 €
1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc.	477.391 €
1.3 Verfügungsfonds	- €
1.4 Sanierungsträger/andere Beauftragte	317.648 €
<b>Summe</b>	<b>815.039 €</b>
<b>2 - Ordnungsmaßnahmen</b>	
2.1 Grunderwerb	4.905.715 €
2.2 Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Betrieben	- €
2.3 Bodenordnung	- €
2.4 Freilegung von Grundstücken	4.013.340 €
2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	3.500.000 €
2.6 sonstige Ordnungsmaßnahmen	570.000 €
<b>Summe</b>	<b>12.989.054 €</b>
<b>3 - Baumaßnahmen</b>	
3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen	500.000 €
3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	7.624.453 €
3.3 Verlagerung oder Änderung von Betrieben	- €
3.4 sonstige Baumaßnahmen	200.000 €
<b>Summe</b>	<b>8.324.453 €</b>
<b>Summe der Ausgaben (Bruttogesamtkosten)</b>	<b>22.128.546 €</b>

Quelle: Stadt Bad Fallingbostel.

Für das Sanierungsgebiet Wiethop werden Ausgaben in Höhe von rund 22,1 Mio. Euro taxiert. Diese teilen sich wie folgt auf:

- **Kostengruppe A1, Vorbereitung der Sanierung:**  
Für die Vorbereitung der Sanierung entstehen insbesondere für Gutachten und städtebauliche Planungen sowie Sanierungsträger und andere Beauftragte Kosten von rund 815.000 Euro.
- **Kostengruppe A2, Ordnungsmaßnahmen:**  
Hier wurden Finanzmittel für den Grunderwerb, die Freilegung von Grundstücken, den Bau und die Umgestaltung von Erschließungsanlagen sowie sonstige Ordnungsmaßnahmen einbezogen. Insgesamt rechnet die Stadt Bad Fallingbostel dabei mit Gesamtkosten von rund 13 Mio. Euro, sodass auch im Sanierungsgebiet Wiethop der größte Anteil auf die Kostengruppe A2 entfällt.

- **Kostengruppe A3, Baumaßnahmen:**  
Der Großteil der Ausgaben der Kostengruppe A3 fällt für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen an. Zusammen mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie sonstigen Baumaßnahmen werden hierfür insgesamt rund 8,3 Mio. Euro veranschlagt.

**Abbildung 25: KoFi Wiethop, Stand 02/2023 Kostengruppen B bis D (Einnahmen und Finanzierung)**

<b>B - Einnahmen</b>	
1. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken	N. N.
2. Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken	265.393 €
3. Ausgleichsbeträge	220.000 €
4. Erschließungsbeiträge	- €
5. sonstige Einnahmen	6.602.801 €
<b>Summe der Einnahmen</b>	<b>7.088.194 €</b>
<b>C - durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten (Nettogesamtkosten)</b>	<b>15.040.353 €</b>
<b>D - Finanzierung</b>	
<b>zu finanzierende Summe</b>	<b>15.040.353 €</b>
<b>Anteil Bund (1/3 von gesamt)</b>	<b>5.013.451 €</b>
<b>Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)</b>	<b>5.013.451 €</b>
<b>Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)</b>	<b>10.026.902 €</b>
<b>kommunaler Anteil (1/3 von gesamt)</b>	<b>5.013.451 €</b>

Quelle: Stadt Bad Fallingbostel.

Insgesamt entstehen durch das Sanierungsgebiet Wiethop Einnahmen von rund 7 Mio. Euro. Zieht man diese von den veranschlagten Ausgaben ab, verbleiben Nettogesamtkosten in Höhe von etwa 15 Mio. Euro, die zu gleichen Teilen von Bund, Land und Kommune finanziert werden.

### Fazit

Von den kalkulierten Gesamtkosten von gut 22,1 Mio. Euro wurden bisher rund 9,05 Mio. Euro verausgabt, sodass sich die noch nicht beanspruchten Mittel auf etwa 13,05 Mio. Euro belaufen (Stand 31.12.2022). Die aktuellen bzw. laufenden investiven Maßnahmen beinhalten:

- Den Erwerb von 188 von 232 (= Wiethop II und Wiethop III Nord) zum Rückbau vorgesehenen Wohnungen sowie des Grundstückes Flurstück 428/112 der Flur 10.

- Den Rückbau der Gebäude Heidmarkstr. 30-40 (Grundstück für KiTa-Neubau) mit 44 WE.
- Den aktuell laufenden Rückbau der WEG Wiethop II mit 96 WE.
- Den Neubau eines Gebäudes für eine 6-gruppige Kita sowie einer Beratungsstelle. Die Fertigstellung ist für das 1. Halbjahr 2023 vorgesehen.

Darüber hinaus konnten Wohnungen zu Tauschzwecken erworben werden und sollen auch weiterhin erworben werden. Diese Projekte sind in den oben aufgeführten Zahlen nur zum Teil berücksichtigt.

### 3.3 Sanierungsgebiet Weinberg

Die Entwicklung des Sanierungsgebiets Weinberg beschreibt der städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Stadtumbau Weinberg“ aus dem Jahr 2022 (vgl. Kapitel 2.6). Die Bilanzierung auf der Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 02/2023) gestaltet sich wie folgt:



Abbildung 26: KoFi Weinberg, Stand 02/2023 Kostengruppen A1 bis A3 (Ausgaben)

	<b>Gesamtkosten</b>
<b>A - Ausgaben</b>	
<b>1 - Vorbereitung der Sanierung</b>	
1.1 Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	20.000 €
1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc.	382.342 €
1.3 Verfügungsfonds	- €
1.4 Sanierungsträger/andere Beauftragte	216.256 €
<b>Summe</b>	<b>618.599 €</b>
<b>2 - Ordnungsmaßnahmen</b>	
2.1 Grunderwerb	8.429.672 €
2.2 Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Betrieben	- €
2.3 Bodenordnung	- €
2.4 Freilegung von Grundstücken	5.205.632 €
2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	2.500.000 €
2.6 sonstige Ordnungsmaßnahmen	3.482.166 €
<b>Summe</b>	<b>19.617.470 €</b>
<b>3 - Baumaßnahmen</b>	
3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen	600.000 €
3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	- €
3.3 Verlagerung oder Änderung von Betrieben	- €
3.4 sonstige Baumaßnahmen	250.000 €
<b>Summe</b>	<b>850.000 €</b>
<b>Summe der Ausgaben (Bruttogesamtkosten)</b>	<b>21.086.068 €</b>

Quelle: Stadt Bad Fallingbostel.

Für das Sanierungsgebiet Weinberg rechnet die Stadt Bad Fallingbostel mit Ausgaben in Höhe von rund 21 Mio. Euro. Diese teilen sich in die folgenden Kostengruppen auf:

- **Kostengruppe A1, Vorbereitung der Sanierung:**  
Kosten entstehen insbesondere für Gutachten und städtebauliche Planungen sowie für Sanierungsträger und andere Beauftragte. Darüber hinaus werden die Bürger an den Prozessen der Stadtentwicklung beteiligt. So entstehen Gesamtkosten von rund 619.000 Euro für die Vorbereitung der Sanierung.
- **Kostengruppe A2, Ordnungsmaßnahmen:**  
Hier wurden Finanzmittel für den Grunderwerb, die Freilegung von Grundstücken, den Bau und die Umgestaltung von Erschließungsanlagen sowie für sonstige Ordnungsmaßnahmen einbezogen. Insgesamt fallen so rund 19,6 Mio. Euro für Ordnungsmaßnahmen an. Somit liegt der Schwerpunkt der Gesamtausgaben in dieser Kostengruppe.

- **Kostengruppe A3, Baumaßnahmen:**  
Der Großteil der Ausgaben der Kostengruppe A3 fällt für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an. Zusammen mit sonstigen Baumaßnahmen werden 850.000 Euro kalkuliert.

**Abbildung 27: KoFi Weinberg, Stand 02/2023 Kostengruppen B bis D (Einnahmen und Finanzierung)**

<b>B - Einnahmen</b>	
1. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken	N. N.
2. Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken	687.647 €
3. Ausgleichsbeträge	240.000 €
4. Erschließungsbeiträge	- €
5. sonstige Einnahmen	8.601.662 €
<b>Summe der Einnahmen</b>	<b>9.529.309 €</b>
<b>C - durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten (Nettogesamtkosten)</b>	
	<b>11.556.759 €</b>
<b>D - Finanzierung</b>	
<b>zu finanzierende Summe</b>	<b>11.556.759 €</b>
<b>Anteil Bund (1/3 von gesamt)</b>	<b>3.852.253 €</b>
<b>Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)</b>	<b>3.852.253 €</b>
<b>Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)</b>	<b>7.704.506 €</b>
<b>kommunaler Anteil (1/3 von gesamt)</b>	<b>3.852.253 €</b>

Quelle: Stadt Bad Fallingbostel.

Insgesamt entstehen durch das Sanierungsgebiet Weinberg Einnahmen von rund 9,5 Mio. Euro. Verrechnet mit den zuvor aufgeschlüsselten Ausgaben, verbleiben so Nettogesamtkosten in Höhe von rund 11,55 Mio. Euro, die in die Finanzierung einfließen.

### Fazit

Von den Gesamtkosten in Höhe von etwa 21,1 Mio. Euro wurden bisher rund 7,1 Mio. Euro verausgabt (Stand 31.12.2022). Es verbleibt ein Rest von etwa 14 Mio. Euro. Die aktuellen bzw. laufenden investiven Maßnahmen beinhalten:

- Den Erwerb von 202 von 326 zum Rückbau vorgesehenen Wohnungen.
- Den Erwerb des zum Rückbau vorgesehenen Gebäudes Schillerstraße 38.
- Den Rückbau der WEGen Weinberg IIIb und Weinberg IIb mit insg. 74 WE.

Darüber hinaus konnten Wohnungen zu Tauschzwecken erworben werden und sollen auch weiterhin erworben werden. Diese Projekte sind in den oben aufgeführten Zahlen nur zum Teil berücksichtigt.

## 4 Stärken, Schwächen, Ziele und Leitbild

Die Entwicklung Bad Fallingbostels wurde über einen langen Zeitraum durch die Anwesenheit der britischen Streitkräfte geprägt. Mit deren Abzug änderte sich die Ausgangslage für die Stadt grundlegend. Neben Einbußen im Bereich der Wirtschafts- und Kaufkraft brachte vor allem der Verlust der Militärangehörigen als Einwohner weitreichende Veränderungen mit sich. Demgegenüber lassen einige geplante Vorhaben und Entwicklungen durchaus auch wieder positiv in die Zukunft blicken.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept benennt Defizite und Chancen für Bad Fallingbostel und beschreibt den Handlungskorridor für die zukünftige Entwicklung. Dem Konzept liegt ein Leitbild zugrunde, das die Entwicklungsziele anschaulich zusammenfasst und den einzelnen Maßnahmen die erforderliche Orientierung verleiht. Das Leitbild setzt bei den Stärken und Schwächen an, baut die Stärken aus und minimiert die Schwächen.

### 4.1 Stärken und Schwächen

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

Es lassen sich folgende **Stärken** zusammenfassen:

#### **Leistungsfähige ökonomische Infrastruktur**

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

#### **Perspektivisches Bevölkerungswachstum**

Trotz der zu erwartenden rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Heidekreis und der schwierig zu prognostizierenden Bevölkerungsentwicklung Bad Fallingbostels, stellt die Kreisstadt



voraussichtlich einen Gegentrend dar. Unter anderem auf Grund der stabilen wirtschaftlichen Entwicklung Bad Fallingbostels sieht sich die Stadt kurz- bis mittelfristig mit einer wachsenden Einwohnerzahl konfrontiert. Dies lässt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Wanderungssaldo für Bad Fallingbostel schlussfolgern. Zudem kommt der perspektivische Zuzug der Bundeswehr hinzu, welcher positive Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur haben kann. Nicht zu vernachlässigen ist jedoch die hohe Altersstruktur der Bevölkerung.

### **Attraktive naturräumliche Lage**

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

### **Abbildung 28: Freiräume wie die Böhmeauen, wichtige Stärken Bad Fallingbostels**



Quelle: Eigene Aufnahme.

### **Zentrenfunktion der Kernstadt Bad Fallingbostel**

Innerhalb des Stadtgebiets übernimmt Bad Fallingbostel eine zentrale Rolle als Versorgungs- und Dienstleistungsstandort. Für die Ortsmitte ist neben dem Geschäftsbesatz und dem Sitz der Kreisverwaltung auch eine hohe Dichte von Dienstleistern und öffentlicher Einrichtungen festzustellen. Bad Fallingbostel übernimmt dabei Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt, auch für Dorfmark, das über eine eigene, jedoch nicht umfassende Grundversorgungsstruktur verfügt,

sowie für die kleineren Ortschaften im Stadtgebiet, die aufgrund ihrer geringen Größe über keine eigenen Anbieter verfügen. Daher werden sich sämtliche positive Entwicklungsimpulse auch entsprechend stark auf Bad Fallingbostel als Zentrum des Stadtgebiets auswirken.

### **Gewachsener Wohnstandort**

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

### **Einfamilienhausbestand der britischen Wohnsiedlungen**

Im Gegensatz zu den Zeilen- und Mehrgeschossgebäuden, die nur mit entsprechenden Bemühungen in Teilen vermarktet wurden, konnten die bisher durch die Briten genutzten Einfamilienhausbestände zügig vermarktet werden. Diese meist in der jüngeren Vergangenheit entstandenen Gebäude ergänzen nun das Profil Bad Fallingbostels als Wohnstandort im Grünen. Die rasche Vermarktung konnte den Einwohnerverlust durch den Abzug der Briten bis zu einem gewissen Grad abfedern und brachte neue Einwohner nach Bad Fallingbostel, obgleich in der Summe der Verlust zweifelsohne schwerer wiegt.

### **Positive Impulse durch Stadtentwicklung und Ansiedlungsvorhaben**

Zwar brachte der Abzug der britischen Streitkräfte auf einen Schlag zahlreiche Nachteile für Bad Fallingbostel mit sich. Jedoch zeichnen sich durch die aktuellen Entwicklungen durchaus wieder positive Impulse für die Zukunft der Stadt ab. Hier ist zunächst das geplante Heidekreis-Klinikum zu nennen, das ab 2027 eine moderne und hochwertige Infrastruktur nach Bad Fallingbostel bringt. Die Stationierung von Bundeswehreinheiten könnte demgegenüber bereits im nächsten Jahr beginnen und ist ebenfalls mit positiven Impulsen für Bad Fallingbostel verbunden. Und: die ins Auge gefasste Erweiterung der Gewerbe- und Industrieflächen trägt dazu bei, dass der Standort Bad Fallingbostel wirtschaftlich gestärkt wird. Mittelfristig ist daher von einer Stabilisierung und einer Verbesserung der aktuellen Situation auszugehen.

Den identifizierten Stärken sind folgende **Schwächen** gegenüberzustellen:

### **Langsame Umsetzung des Stadtumbaus in den Sanierungsgebieten Weinberg und Wiethop – kritischer Wohnungsmarkt**

Die Schieflage im Wohnungsmarkt ist weiterhin manifest. Zwar konnten Teilbestände der Zeilen- und Geschosswohnungsbauten aufgekauft und zurückgebaut werden und andere Teile



durch organisierte Zuzüge von außen neu vermietet werden. Dennoch: Auf eine Vielzahl der Gebäude fehlt der Zugriff, Leerstände prägen zum Teil noch heute das Bild. Die Schiefelage auf dem Wohnungsmarkt wird darüber hinaus auch dadurch sichtbar, dass viele Einfamilienhäuser aus den Beständen der britischen Siedlungen zu äußerst günstigen Preisen auf den Markt gebracht wurden, um das Überangebot zu kompensieren. Der Rückbau in den beiden Sanierungsgebieten wird trotz der bereits sichtbaren Erfolge auch in naher Zukunft das Stadtentwicklungsgeschehen in Bad Fallingbostel prägen. Die Reduzierung des Wohnungsangebots in den nicht marktfähigen Segmenten ist weiterhin erforderlich, um wieder einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt und eine zukunftsfähige Stadtentwicklung zu ermöglichen.

### Abbildung 29: Zukunftsaufgabe Stadtumbau



Quelle: Eigene Aufnahme.

### Die Ortsmitte mit Defiziten – fehlende Investitionsbereitschaft

Zwar ist die Ortsmitte der Stadt durch Geschäfte, Dienstleister und öffentliche Angebote geprägt und wirkt lebendig. Dennoch sind zahlreiche Defizite sichtbar:

- Ein einfaches Angebotsniveau prägt viele Abschnitte, es fehlt ein attraktives und modernes Zugpferd im Zentrum
- Hohe Verkehrsbelastungen in den zentralen Lagen vermindern die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität der Mitte
- Es fehlt eine klare Zielvorstellung für die Entwicklung im Zentrum, die politisch getragen wird. Ein Stopp der Entwicklung wurde durch Bürgerentscheid zur Neuen Mitte mit ausgelöst. Abgesehen vom Umbau der Vogteistraße wurden im Zentrum noch keine weiteren Umbaumaßnahmen des ISEK umgesetzt.

Daher liegt im Zentrum Bad Fallingbostels auch weiterhin ein wichtiger Schlüssel für eine positive Ortsentwicklung.

### **Schwach ausgeprägtes touristisches Profil**

Bad Fallingbostel liegt in der touristisch etablierten Lüneburger Heide, die über verschiedene regionale Netzwerke vermarktet wird. Während einige der Nachbarkommunen über besondere touristische Attraktionen wie z.B. den Vogelpark Walsrode oder den Heidepark Soltau verfügen, beschränken sich die Angebote in Bad Fallingbostel auf naturräumliche Aktivitäten. Das touristische Profil bezieht sich überwiegend auf die Naturräume der Böhme. Trotz der attraktiven natur- und landschaftsräumlichen Potenziale, hat sich für Bad Fallingbostel noch kein besonderes, eigenständiges Profil durchgesetzt.

## **4.2 Entwicklungsziele und Leitbild**

Die räumlichen und funktionalen Handlungsschwerpunkte werden im folgenden Kapitel zu einem Leitbild zusammengefasst, das den Rahmen der zukünftigen Entwicklung skizziert. Es geht darum, die vorhandenen Stärken auszubauen und die Schwächen zu mindern oder zu beseitigen. Aus den spezifischen Problemstellungen und Potenzialen des Untersuchungsgebiets ergeben sich die folgenden übergeordneten Ziele:

### **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Klimaschutz und -anpassung bilden aufgrund der dramatischen Veränderungen des Weltklimas eine der zentralen Aufgaben der Zukunft, die alle Lebensbereiche betrifft. Das Thema wird deshalb, da es übergeordnet alle Arbeitsfelder der Stadtentwicklung berührt, an erster Stelle aufgeführt. Der Klimawandel stellt an die Stadtentwicklung dabei vielfältige und differenzierte Anforderungen. Durch kommunale Planungen und Maßnahmen kann und muss den unumgänglichen Folgen des Klimawandels aktiv entgegengetreten werden. Auch wenn die Maßnahmen im Einzelnen zum überwiegenden Teil von privaten Akteuren getragen werden, setzen die Kommunen in Kooperation mit den anderen Institutionen der öffentlichen Hand hier wichtige Leitplanken und definieren die Rahmenbedingungen. Mit den Anpassungen der Stadtentwicklungskonzepte wurden dabei auf der planerischen Ebene in Bad Fallingbostel bereits wichtige Grundlagen gelegt, die nun umzusetzen sind. Die Stadt hat den Handlungsbedarf erkannt und in einem ersten Schritt eine "Checkliste Klimaschutz in der Bauleitplanung" erarbeitet. Weitere umsetzungsorientierte Empfehlungen werden folgen.

### **Förderung der Innenentwicklung**

Nach dieser Maxime sollen die drei Sanierungsgebiete weiterhin oberste Priorität für die Umsetzung genießen. Die Eigentumsverhältnisse erfordern konsequentes Handeln und einen langen Atem. Vorrangig gilt es, die Innenentwicklung zu fördern und bereits geplante Neubaugebiete im Stadtgebiet zu entwickeln. Hierzu sollen mittelfristig Flächenreserven genutzt werden, die durch den Rückbau nicht mehr benötigter Zeilenbauten der Briten entstehen. Auch im Ortskern



bestehen Möglichkeiten der Arrondierung und Nachverdichtung. Darüber hinaus ist beim Thema Einzelhandel grundsätzlich einer Binnenverdichtung bzw. der Erweiterung bestehender Standorte dem Vorzug vor einer Entwicklung neuer Standorte zu geben.

### Abbildung 30: Entwicklung des Zentrums als zentrale Aufgabe



Quelle: Eigene Aufnahme.

### Rückbau nicht marktgängiger Wohneinheiten zur Stabilisierung des Marktes

Durch den schlagartigen Wegzug der britischen Streitkräfte und deren Angehörigen entstand ein großes Überangebot an Wohnungen im Geschosswohnungsbau, für das es zunächst keinen direkten Bedarf mehr gab. Durch aktive Vermarktungsbemühungen der Eigentümer und Verwalter konnten viele Wohnungen wieder vermietet werden. Dies geht jedoch, wie oben erläutert, mit nicht unerheblichen Segregationsproblemen und zu erwartenden negativen Entwicklungstrends einher. Um zu erreichen, dass sich der lokale Wohnungsmarkt wieder stabilisiert und eigene Perspektiven aufbaut, ist es daher zwingend erforderlich, entsprechend der Sanierungsziele die überschüssigen, nicht bedarfsgerechten Wohneinheiten konsequent vom Markt zu nehmen. Für den Rückbau in den beiden Quartieren gelten die folgenden Entwicklungsziele:

- Rückbau eines Teils der Mehrfamilienhäuser im Sanierungsgebiet Wiethop, Aufbereitung der Grundstücke, Entwicklung eines neuen Wohngebietes, mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Mehr- und Einfamilienhäusern und eines attraktiven Wohnumfeldes.
- Rückbau des Großteils der Mehrfamilienhäuser im Sanierungsgebiet Weinberg, Aufbereitung der Grundstücke, Erschließung eines Gewerbegebiets.

### Sicherung und Stärkung Bad Fallingbostels als Wohnstandort im Grünen

Wohnen stellt eine wichtige Leitnutzung der Stadt Bad Fallingbostel dar. In der gegenwärtigen Situation ist diese Nutzung auf der einen Seite nur über einen aktiven Rückbau der unattraktiven Wohnzeilen zu sichern. Auf der anderen Seite ist der Fokus auf die Erhaltung und Stärkung des Bestands zu legen. Es gilt, Wohnstandorte zu sichern und ggf. nachzuverdichten, das Wohnumfeld aufzuwerten, Wohnsiedlungsbereiche besser an das umgebende Grün anzubinden und miteinander zu vernetzen. Darüber hinaus ist auf eine Modernisierung des teilweise veralteten Wohnungsbestandes hinzuwirken. Hierfür soll seitens der Stadt aktiv auf geeignete Förderprogramme hingewiesen werden, wie z.B. das Fassadenprogramm, das aktuell umstrukturiert wird und Städtebaufördermittel für private Sanierungsmaßnahmen an der Fassade bereitstellt.

Abbildung 31: Räumliches Leitbild für die Ortschaft Bad Fallingbostel



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Stadt Bad Fallingbostel, ISEK 2015.

### **Stärkung Bad Fallingbostels als Industrie- und Gewerbestandort**

Eine Stärke Bad Fallingbostels besteht in der Wirtschaftskraft und der relativ dynamischen Entwicklung der jüngeren Vergangenheit in diesem Sektor. Diese Stärke gilt es weiter auszubauen. Zudem ist die Lagegunst der Stadt an einer wichtigen Verkehrsader weiter in Wert zu setzen. Da aktuell nahezu alle Flächenreserven verbraucht sind, sind Erweiterungen und Ergänzungen des entsprechenden Flächenangebots kurzfristig zu konzeptionieren. Eine Aufstockung des Gewerbe- und Industrieflächenangebots ist nicht nur als Kompensation des Funktionsverlusts durch den Fortzug der Briten erforderlich, sondern dient in erster Linie der Sicherung und Stärkung der bestehenden Betriebe. Darüber hinaus bietet sich die Möglichkeit neue Betriebe anzusiedeln, neue Arbeitsplätze zu schaffen und das Profil Bad Fallingbostels als regionaler Arbeitgeber und starker Wirtschaftsstandort nachhaltig aufzuwerten.

### **Stärkung Bad Fallingbostels als Gesundheitsstandort**

Der Neubau des Heidekreis-Klinikums führt zu einem Bedeutungsgewinn Bad Fallingbostels als Gesundheitsstandort. Die mit dem Neubau einhergehenden Standortvorteile und Arbeitsplätze stärken die Stadt außerdem in ökonomischer Hinsicht. Gleichzeitig gehen mit dem Neubau auch Anforderungen im gesamtstädtischen Kontext einher. Dafür ist u.a. eine bedarfsgerechte Anbindung an die Innenstadt sicherzustellen – fußläufig, mit dem Fahrrad und mit dem öffentlichen Personennahverkehr. Wie auch der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Wiethop erkennt, erfährt das Quartier durch das Heidekreis-Klinikum eine Aufwertung und wird als Wohnstandort attraktiver. Dies macht eine städtebauliche Einbindung als Zukunftsaufgabe erforderlich.

Der Gesundheitsstandort Bad Fallingbostel wird darüber hinaus auch durch ein Gesundheits-/regionales Versorgungszentrum profiliert, für das erste Planungsüberlegungen vorliegen. Das soll private, ärztliche und Gesundheitsdienstleistungen anbieten. Hier ist aktuell ein Standort im Zentrum im Gespräch.

### **Aufwertung der Grün- und Freiräume, Vernetzung sowie Erhöhung der Biodiversität**

Mit der Böhmeaue und der Lage in der Lüneburger Heide weist Bad Fallingbostel gute Rahmenbedingungen auf, die es in Zukunft jedoch noch deutlich zu qualifizieren gilt. Erholungsmöglichkeiten und Freizeitangebot bilden wichtige Standortfaktoren, die weiter an Bedeutung gewinnen werden. Außerdem stehen sie für ein positives Stadterleben und ein attraktives Image. Daher bildet die Qualifizierung der Stadt als Erholungsort in der Lüneburger Heide eine wichtige Zukunftsaufgabe. Besonderer Wert ist in diesem Zusammenhang auch auf die Erhöhung der Biodiversität zu legen. Der Erholungs- und Freizeitwert der Grün- und Freiflächen ist in diesem Sinne nicht als alleiniges Entwicklungsziel anzustreben, sondern soll immer mit einer Verbesserung der ökologischen Wertigkeit einhergehen, was in den entsprechenden Planungen zu berücksichtigen ist.

### **Barrierefreiheit und sichere Spiel- und Bewegungsräume für Kinder**

Die zukünftige Stadtentwicklung in Bad Fallingbostel soll benachteiligten Menschen und besonders Schutzbedürftigen systematisch Angebote bereitstellen. Daher sind Zugänglichkeit und

Barrierefreiheit i.S.v. Artikel 9 UN-Behindertenrechtskonvention zu gewährleisten. Die besonderen Belange behinderter und benachteiligter Menschen und Bevölkerungsgruppen ist im Stadtbau konsequent zu berücksichtigen. Für Kinder sollen sichere Spiel- und Bewegungsräume im öffentlichen Raum bereitgestellt werden. Neben sicheren Fuß- und Radwegen soll die Gestaltung und Funktion der Spielräume altersspezifisch und dem örtlichen Bedarf entsprechend erfolgen, so z.B. durch Spielplätze für Kleinkinder, Spielplätze für andere Altersgruppen oder besondere Formen wie Erlebnisspielräume und Mehrgenerationenplätze.



## 5 Konzept, Handlungsfelder

Auch in Zukunft stellt der Rückbau der ehemals von Militäranghörigen bewohnten Siedlungen eine wichtige Zukunftsaufgabe der Stadt dar. Mit der Einrichtung der beiden Sanierungsgebiete Wiethop und Weinberg wurden dort die entscheidenden Weichen gestellt. Der Rückbau ist im Gang, wenn auch in einem langsameren Tempo als vielleicht erhofft. Der Abzug der britischen Streitkräfte ist noch nicht vollständig verarbeitet und wird noch für eine geraume Zeit spürbar sein. Dennoch zeichnen sich nutzbringende Entwicklungen ab. So z.B. die Perspektiven auf neue Arbeitsplätze durch die Ansiedlung des Heidekreis-Klinikums und die Erweiterung der Gewerbegebiete. Auch die Wiederansiedlung von militärischen Einheiten im Camp Oerbke wird zu positiven Effekten für Bad Fallingbostel führen.

Die zentralen Themen der Stadtentwicklung werden im Folgenden dargestellt. Auch wenn in den anderen Ortschaften individuelle Entwicklungspotentiale auszumachen sind, ist der Fokus dort auf der Sicherung vorhandener Strukturen zu legen. Der Handlungsbedarf in Bad Fallingbostel überwiegt deutlich.

In den drei Sanierungsgebieten orientiert sich das ISEK dabei eng an den bisher umgesetzten Maßnahmen und den vorliegenden Handlungskonzepten. Auch die übrigen Konzeptbausteine orientieren sich maßgeblich an den vorliegenden rahmengebenden Planungen, Konzepten und Untersuchungen. Darüber hinaus sind die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren eingeflossen.

### 5.1 Sanierungsgebiet Innenstadt

Die Innenstadt von Bad Fallingbostel ist Aushängeschild für die Gesamtstadt. Im Rahmen der Umbaumaßnahme konnten bereits einige wesentliche Projekte zur Stärkung umgesetzt werden. Neben den realisierten Projekten

- Ausbau der Ortsdurchfahrt L163 zwischen Kreissparkasse und Böhmebrücke, Ausbau der Vogteistraße
- Ankauf des Gebäudes Walsroder Straße 3 im Zwischenerwerb und Ankauf des Gebäudes Kirchplatz 3, ehem. Leiditz

konnten auch mehrere Eigentümer durch die Unterstützung des Fassadenprogramms zu Investitionen in ihre Immobilien bewegt werden. Andere Programme, die sich an die privaten Akteure richten, wurden demgegenüber noch nicht in Anspruch genommen. Das ISEK empfiehlt den begonnen Umbauprozess fortzusetzen, an die vorliegenden Konzepte anzuknüpfen und noch nicht realisierte Maßnahmen umzusetzen. Maßgebliche Grundlage ist hier die Kosten- und Finanzierungsübersicht (vgl. Kapitel 3.1).

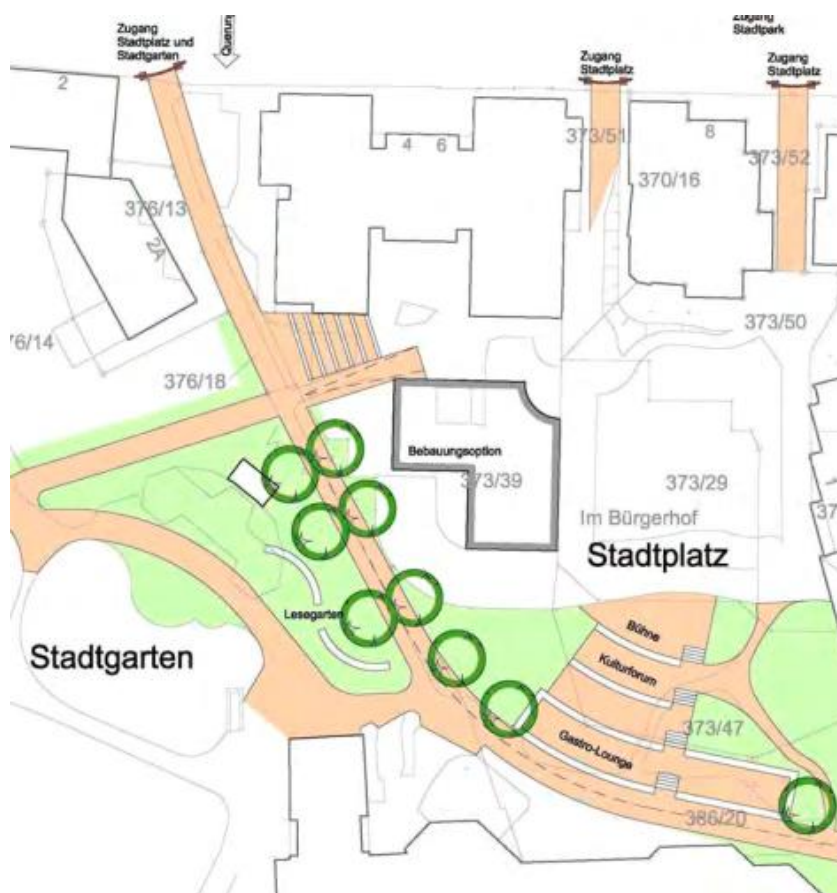
#### Die Ortsmitte – Anforderungen an die Entwicklung

Von zentraler Bedeutung in der Innenstadt sind der Bürgerhof, das Kurhaus sowie die daran angrenzende Grünfläche Sebastian-Kneipp-Platz. Der Bereich hat großes Entwicklungs- und

Identitätspotenzial. Die rückwärtige Lage in zweiter Reihe der Vogteistraße, der Sanierungstau in Teilbereichen, fehlende, räumliche Prägnanz und das unklare Nutzungsprofil des Kurhauses bilden Schwächen des Standorts, die attraktiven Grünflächen mit einem teils älteren Baumbestand und das ruhige Ambiente die Stärken.

Für die Neuentwicklung der Mitte wurden in der jüngeren Vergangenheit mehr oder minder konkrete Vorschläge sowohl für ein geeignetes Verfahren als auch für eine Neubebauung des Areals erarbeitet, von denen sich bis heute noch keine Idee durchgesetzt hat. Bei der Vorstellung eines Konzepts zur Ansiedlung eines Vollsortimenters als Frequenzbringer für die Innenstadt auf dem beschriebenen Areal wurden auch deutlich kritische Stimmen geäußert. Der Entwurf sah den Abriss des Kurhauses und einen Parkplatz auf den vorhandenen Grünflächen vor, was von vielen bemängelt wurde. Ein Stopp der Entwicklung wurde durch Bürgerentscheid zur Neuen Mitte mit ausgelöst. Demgegenüber finden sich im Rahmenplan Vorschläge zur Entwicklung des Standortes, die auf eine städtebauliche Aufwertung, eine Stärkung der Freiflächen und eine Qualifizierung des touristischen Potenzials abzielen.

**Abbildung 32: Testentwurf Gestaltung Bürgerhof**



Quelle: Planungsgruppe Puche (2018): Stadt Bad Fallingbösel: Städtebaulicher Rahmenplan „Bad Fallingbösel Innenstadt“ Stadt Bad Fallingbösel. Northeim, S. 63.

- Für eine Entwicklung durch Einzelhandel kommen Bedarfe in Betracht, die sich aus der Situation Bad Fallingböstels ergeben und die für die Ortsmitte ein Entwicklungspotenzial

vorsehen. Dies könnte ein Lebensmittelanbieter sein. Wichtig ist die Bedarfe städtebaulich verträglich in die vorhandene Situation zu integrieren.

- Daneben ist als Frequenzbringer in der Stadtmitte aktuell auch ein regionales Versorgungszentrum für medizinische Bedarfe im Gespräch. Die Immobilie Kirchplatz 3 wurde für diesen Zweck bereits von der Stadt Bad Fallingbostal erworben. Die Standortentwicklung bietet Vor- und Nachteile, würde vor allem jedoch zu Synergien mit seinem Umfeld führen.
- Das Kurhaus wird zwar als solches nicht mehr benötigt. Dennoch sind wichtige Fragen in Bezug auf den Unterhalt, auf einen Veranstaltungssaal, eine Bühne oder eine Anlaufstelle für Gäste zu klären. Nicht zuletzt sind die Grünanlagen des Bereichs nicht nur Schmuck und Zierde, sondern bilden eine Adresse für den Tourismusstandort Bad Fallingbostal und sind wichtig für ein gesundes Stadtklima. Der Standort weist zahlreiche erhaltenswerte Bäume auf.
- Darüber hinaus ist bei einer Entwicklung des Bereichs die verkehrliche Erschließung sicherzustellen. Hierzu zählen insbesondere der fließende und der ruhende Verkehr, die städtebaulich verträglich zu organisieren sind.

**Abbildung 33: Ungeklärte Zukunft, Kurhaus und Grünanlagen im Zentrum**



Quelle: Eigene Aufnahme.

Die Realisierung der Bausteine für eine neue Mitte besitzt für das Zentrum Schlüsselfunktion und wird die Umsetzung der weiteren Maßnahmen beflügeln. Die angemessene bauliche Qualifizierung der Ortsmitte bedarf einer sorgfältigen Vorbereitung, wenn es zu guten Ergebnissen führen soll. Die oben aufgeworfenen Fragen und Aspekte müssen hierfür zunächst geklärt werden.



Daher sind in einem moderierten Werkstattverfahren die genannten Aspekte in Kooperation mit den Akteuren vor Ort und den Verantwortungsträgern zu erörtern und zu klären. Die Ergebnisse werden festgehalten (Masterplan), definieren die Rahmenbedingungen für die Entwicklungsaufgaben und benennen ein geeignetes, wettbewerbliches Verfahren für die Umsetzung, das anschließend auf den Weg gebracht werden kann. Das Verfahren ist mit einer umfangreichen Öffentlichkeitsarbeit auszustatten, um dadurch für den Standort Innenstadt Bad Fallingbostel zu werben und Interessenten anzulocken.

Für die aufgezeigten, erforderlichen Schritte und Verfahren sind im Städtebauförderprogramm ausreichend Fördermittel vorhanden. Da die Stadt Bad Fallingbostel Eigentümerin wesentlicher Grundstücke ist, ist die Aussicht auf eine kurz- bis mittelfristige Realisierung gegeben. Außerdem kann sie durch den aufgezeigten Weg die Entwicklung optimal steuern.

### **Umsetzung als Gesamtpaket – weitere Bausteine zur Stärkung der Innenstadt**

Die Entwicklung des Bereichs um den Bürgerhof wird die Umsetzung weiterer Bausteine des Konzepts fördern. Das Schlüsselprojekt neue Mitte zielt insbesondere auf privates Invest, überlässt dadurch den Stadtumbau nicht alleine der öffentlichen Hand, sondern verteilt ihn auf mehrere Schultern. Dadurch kann eine Sogwirkung für weitere, private Investitionen entstehen, sei es kleinteilig, im Rahmen des Hof- und Fassadenprogramms oder durch Investitionen in Neubau und -entwicklung von weiteren Stadtbausteinen durch private Investoren.

#### **Abbildung 34: Eiscafé, Kirche und Rathaus im Zentrum**



Quelle: Eigene Aufnahme.

Eine nachhaltige Stärkung des Zentrums kann nur ganzheitlich erfolgen und setzt auf unterschiedliche Maßnahmen. Hierzu gehören vor allem die Projekte im öffentlichen Raum, die das



Gesicht Bad Fallingbostels aufwerten. Dabei geht es darum, die Aufenthaltsqualität für Bewohner zu erhöhen und die Innenstadt vor allem auch für Besucher und Reisende aufzuwerten. An dieser Stelle sei auf die Projekte

- Hindenburgstraße, Bahnhofstraße, Bahnhofsvorplatz
- Bürgerhof, Sebastian-Kneipp-Platz und Neue Mitte
- Kurpark

verwiesen, die wichtigen öffentlichen Räumen im Zentrum ein neues Gesicht geben sollen. Daran knüpft auch die geplante Neu- bzw. Umgestaltung des Rathauses an: Die Rathaus Neu- bzw. Umgestaltung verfolgt das Ziel der Verbesserung der bürgerorientierten Serviceleistungen und des Empfangscharakters anhand von baulichen Anpassungen sowie einer Neuordnung der Eingangssituation und des Foyers. Während sich in der Vergangenheit konkurrierende Nutzungen im Erdgeschoss überlagert haben, soll dieses nun entzerrt, offen gestaltet und der zentrale Servicepoint mittig arrangiert werden. Durch die Neuordnung und Umgestaltung entsteht Platz für benötigte Büros. Zudem werden Anpassungen im Bereich der Barrierefreiheit und des Brandschutzes erfolgen, die auch bei allen weiteren Projekten konsequent zu befolgen sind. Genauso wie die Grundätze der sicheren Bewegungsräume für Kinder, der Biodiversität und in Bezug auf die Qualifizierung der Grün- und Freiflächen. Der Stadtumbau in Bad Fallingbostel soll weiterhin durch externen Sachverstand begleitet und koordiniert werden. Hierzu stehen Fördermittel für Planungen und Instrumente zur Verfügung. Darüber hinaus sind alle weiteren Schritte in der Stadtgesellschaft zu kommunizieren und zu diskutieren, die Innenstadt soll zum Anliegen der Bad Fallingbosteler Bürgerinnen und Bürger gemacht werden. Dass hierfür ein großes Interesse besteht, zeigen nicht zuletzt auch die guten Beteiligungszahlen bei den Umfragen zum vorliegenden ISEK.

## 5.2 Umbaukonzept Sanierungsgebiet Wiethop

In der Summe lassen sich bereits heute im Sanierungsgebiet Wiethop deutliche Fortschritte bei der Umsetzung der Projekte des Rahmenplans erkennen. Die meisten der nicht mehr marktgängigen Wohneinheiten konnten erworben und zurückgebaut werden. Es verbleibt noch ein Fremdeigentümer, mit dem zu verhandeln ist. Die Konturen des Sanierungsziels sind sichtbar und lassen bei einem weiteren, positiven Verlauf auf eine Umsetzung in einem überschaubaren Zeitraum hoffen. Es gilt, den eingeschlagenen, durch den Rahmenplan vorgezeichneten Weg, weiterzuverfolgen. Unterstrichen wird die günstige Perspektive für das Sanierungsgebiet Wiethop durch das geplante Heidekreis-Klinikum, das sich auf Grund des Standortes in der unmittelbaren Umgebung positiv auf das neue Wohnquartier auswirken wird.

Der Neubau des Heidekreis-Klinikums, welcher durch den damit verbundenen Entwicklungsschub angepasste Maßnahmen erforderlich macht, wird im aktuellen Rahmenplan einbezogen. So sieht der Rahmenplan vor, dass die prägende Nutzung das allgemeine Wohnen sein soll, welche durch individuelle, teils ergänzende Angebote komplettiert wird. Dazu zählen modernes Seniorenwohnen, eine Kindertagesstätte, verträgliches Gewerbe sowie ein Obdachlosenheim.

Sowohl private als auch öffentliche Grünflächen sollen die Zwischenräume prägen. Dabei nehmen private Flächen den Löwenanteil ein, welche teilweise über den Bebauungsplan (Stichwort: Vermeidung „Steinerne Gärten“) gesteuert werden müssen. Zusätzlich zu straßenbegleitendem Grün soll die als multifunktional geplante Grünfläche im Innenbereich des Straßenblocks Vor dem Badenhop / Hans-Stuhlmacher-Straße ein prägendes öffentliches Element darstellen und der gesamten Bewohnerschaft offenstehen.

Im Kontext der Lage zwischen der neu entstehenden Klinik und der Bad Fallingbosteler Kernstadt spielt die Verkehrsplanung eine entscheidende Rolle. Der Rahmenplan sieht vor, eine zentrale Erschließungsachse für den Fuß- und Radverkehr durch das Gebiet zu führen und einen nachhaltigen Beitrag zur Verbindung des neuen Klinikums und dem Zentrum zu leisten. Besonders erwähnenswert ist darüber hinaus der potentielle Bahnhaltelpunkt im Westen.<sup>50</sup> Hinzu kommt die Gestaltung des Dreiecksbereichs zwischen Wiethop und Bahnlinie.

**Abbildung 35: Städtebauliche Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Stadtumbau Wiethop“**



Quelle: plan-werkStadt & AC Planergruppe (2022): Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Stadtumbau Wiethop“ in Bad Fallingbostel – Fortschreibung.

<sup>50</sup> plan-werkStadt & AC Planergruppe (2022): Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Stadtumbau Wiethop“ in Bad Fallingbostel – Fortschreibung.

## 5.3 Umbaukonzept Sanierungsgebiet Weinberg

Insgesamt lassen sich auch im Sanierungsgebiet Weinberg Fortschritte bei der Umsetzung erkennen. Obwohl viele Wohneinheiten bereits erworben werden konnten, gestaltet sich die Umsetzung aufgrund der Eigentumsverhältnisse schwieriger als im Sanierungsgebiet Wiethop. Dennoch sind die Entwicklungsziele des Rahmenplans weiter zu verfolgen.

**Abbildung 36: Leerstehende Wohngebäude im Sanierungsgebiet Weinberg**



Quelle: Eigene Aufnahme.

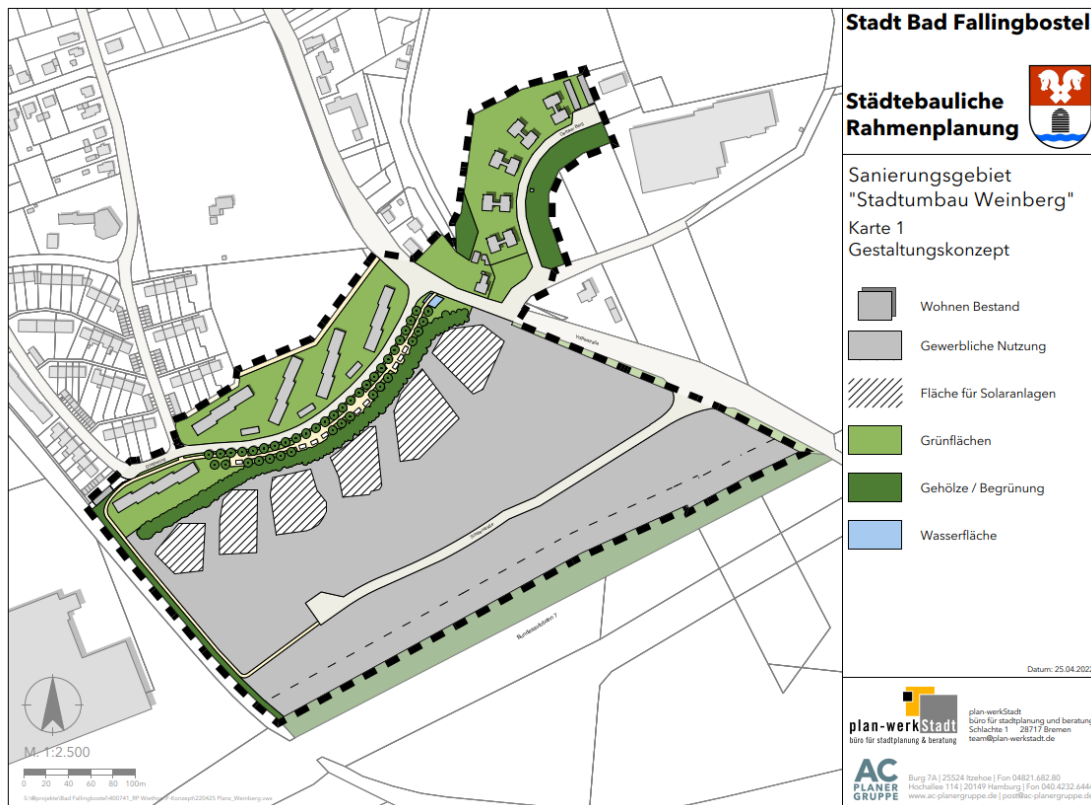
Der aktuelle Rahmenplan für das **Sanierungsgebiet Weinberg** sieht vor, einen Großteil der Wohngebäude abzureißen und ausschließlich den nördlichen Teil der Gebäude zu erhalten und im Sinne der Wohnqualität aufzuwerten. Ausschlaggebend dafür sind einschneidende Rahmenbedingungen, wie z. B. eine Lärmkontingentierung, welche die Handlungsmöglichkeiten in dem Gebiet einschränken. So unterteilt der Rahmenplan das Gebiet in drei Gebiete, von Nordwesten nach Südosten: Wie bereits geschildert ist im Nordwesten nach wie vor Wohnen (Bestandsgebäude) vorgesehen, welches auf Bestandsgebäude zurückgreift und mit einer Aufwertung einhergehen soll.

Abgesetzt durch einen Grünstreifen folgt darauf eine Fläche für „stilles Gewerbe“, wie beispielsweise Solaranlagen. Im Südosten entlang der Autobahn sind klassische gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Der Grünstreifen soll aus straßenbegleitenden, naturnahen Grünflächen und Gehölzstreifen bestehen. Darüber hinaus sollen die Wohngebäude von privaten Grünflächen umrahmt werden. Verkehrstechnisch sieht der Rahmenplan eine Separierung der Verkehrsteilnehmer bzw. Anlieger vor: Es soll extra ausgewiesene Fuß- und Radwege geben sowie eine Straße,



welche ausschließlich für Gewerbeanlieger gedacht ist. Die Bewohnerschaft greift im Endeffekt auf die vorhandene Infrastruktur zurück.<sup>51</sup>

**Abbildung 37: Städtebauliche Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Stadtumbau Weinberg“**



Quelle: plan-werkStadt & AC Planergruppe (2022): Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Stadtumbau Weinberg“ in Bad Fallingbostel – Fortschreibung.

## 5.4 Erweiterung Gewerbegebiete

Die Wirtschaftsstruktur Bad Fallingbostels wird u.a. von global agierenden Unternehmen geprägt. In der Stadt siedeln zugkräftige Firmen, wie Eckes-Granini und Mondeléz International, ehemals Kraft, mit rund 800 Beschäftigten einer der größten Arbeitgeber der Region. Weitere bedeutende Arbeitgeber sind unter anderem das regionale Vertriebszentrum des Reifenherstellers Michelin sowie das Logistik-Zentrum der Firma DB Schenker Logistics.

<sup>51</sup> plan-werkStadt & AC Planergruppe (2022): Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Stadtumbau Weinberg“ in Bad Fallingbostel – Fortschreibung.



## Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Nach wie vor bemüht sich die Stadt um die Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriebetriebe. Besonders die Flächen entlang der Autobahn A 7 werden nachgefragt. Darüber hinaus besteht perspektivisch Bedarf an Flächenreserven für die Erweiterung bestehender Betriebe. Da die Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt weitgehend vollständig ausgenutzt sind, ist eine Erweiterung und Ergänzung des vorhandenen Flächenangebotes erforderlich, will die Stadt sich weiterhin als attraktiver Wirtschaftsstandort präsentieren.

### Abbildung 38: Industrie und Gewerbe als Wirtschaftsfaktor



Quelle: Eigene Aufnahme.

Die zukünftige Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen wird daher aktuell in einem Gewerbeflächenentwicklungskonzept analysiert und fortgeschrieben. Im Fokus liegen eine West-Erweiterung des Gewerbegebiets „An der Autobahn“ und eine Süd-Erweiterung des „Industriegebiets Ost“ sowie das GE Weinberg (s.o.), letzteres für kleine und mittlere Betriebe. Dazu wird auch die industrielle Nutzbarmachung von Teilen des Truppenübungsplatzes Bergen angestrebt, die militärisch nicht mehr benötigt werden. Das Entwicklungskonzept wird von der CIMA Beratung + Management erarbeitet und dient als Grundlage zur kurz-, mittel-, und langfristigen Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung im Stadtgebiet. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des ISEK lag das Konzept noch nicht vor.

## 5.5 Ansiedlung Heidekreis-Klinikum, Gesundheitsstandort Bad Fallingbostel

Als ehemaliger Kurort liegt ein Schwerpunkt der Dienstleistungsstrukturen in Bad Fallingbostel im Bereich Gesundheit. Neben der ehemaligen Kurklinik, der heutigen Klinik Fallingbostel, einer Fachklinik für Rehabilitation, wird zukünftig der Neubau des Heidekreis-Klinikums Fallingbostel zu einem bedeutenden, regionalen Gesundheitsstandort machen. Der geplante Standort grenzt an das Sanierungsgebiet Wiethop und ergänzt in diesem Bereich zukünftig den Siedlungskörper der Stadt. Es besteht eine gute überörtliche Anbindung. Der Bau soll laut aktuellen Planungen voraussichtlich Ende 2027 abgeschlossen sein. Entlang der zu errichtenden Erschließungsstraße, die von der L 209 abzweigt, ergeben sich Flächenpotenziale für ergänzende Nutzungen. Geprüft werden aktuell Nutzungen, die mit dem Klinikum in Verbindung stehen, wie z.B. für eine Erweiterung des Klinikums oder Nutzungen mit Bezug zum Klinikum wie z.B. Wäscherei, Großküche o. Ä..

Durch die Erweiterung des medizinischen Leistungsangebots durch das Kreisklinikum wird der Gesundheitsstandort Bad Fallingbostel langfristig zukunftsfähiger, der lokale Arbeitsmarkt erhält durch das Vorhaben wichtige Impulse. Es werden neue Arbeitsplätze wie auch Synergieeffekte mit vorhandenen Einrichtungen entstehen. Daneben gehen mit dem Neubau auch Wechselwirkungen im städtebaulichen Kontext einher. Durch die Nähe zum Sanierungsgebiet Wiethop erfährt dieses eine Aufwertung, der geplante, attraktive Wohnstandort wird stabilisiert. Auch eine bedarfsgerechte Anbindung an die Innenstadt ist sicherzustellen – sowohl fußläufig, für den Radverkehr als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr.

Zusätzlich zum Heidekreis-Klinikum besteht die Überlegung den Gesundheitsstandort Bad Fallingbostel durch die Ansiedlung eines neuen Ärztehauses bzw. regionalen Versorgungszentrums zu stärken. In diesem Zusammenhang wird u.a. über die Nachnutzung des ehemaligen Kaufhauses Leiditz als Ärztehaus diskutiert. Umstritten war dabei der Abriss des ortsbildprägenden Fachwerkhauses an der Vogteistraße. Allerdings bietet ein regionales Versorgungszentrum einen adäquaten Ersatz für den Verlust des ehemaligen Kaufhauses und würde den Standort Innenstadt deutlich aufwerten. Der Entwicklungsrahmen hierfür ist in dem im Kapitel 5.1, Ortsmitte beschriebenen Werkstattverfahren und Masterplan zu definieren.

## 5.6 Klimaanpassung

Klimaresilienz ist ein wichtiges Zukunftsthema der Stadtentwicklung. Das Klimaschutzgesetz beinhaltet die Forderung nach Klimaneutralität der Kommunen ab 2045, Photovoltaik wird ab 2023 für den Gewerbebau, ab 2025 für den privaten Gebäudebau verpflichtend. In dem 2020 fortgeschriebenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept sind wichtige Handlungsfelder für einen klimagerechten Stadtumbau in Bad Fallingbostal aufgeführt. Hierzu zählen insbesondere:

- Die energetische Gebäudemodernisierung
- Eine klimafreundliche Mobilität
- Die Nutzung klimaschonender Baustoffe
- Die Bodenentsiegelung
- Die Schaffung von Grünanlagen und Freiflächen sowie deren Vernetzung
- Eine Begrünung von Bauwerksflächen
- Die Erhöhung der Biodiversität

Gemäß dieser Leitthemen ist der Stadtumbau in Bad Fallingbostal weiter voranzutreiben. In Bad Fallingbostal ist bereits ein Wohnquartier außerhalb der Sanierungsgebiete in Planung, dessen Versorgung ohne fossile Brennstoffe auskommen soll. Auch für andere Baugebiete ist ein Ausschluss fossiler Brennstoffe zur Energieerzeugung z.B. über Festsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich zu empfehlen.

**Abbildung 39: Zukunftsaufgabe Klimagerechter Stadtumbau**



Quelle: Eigene Aufnahme.

Auch das Klimakonzept von 2012 liefert Handlungsgrundlagen. Wichtige Themen dort sind u.a.: Verkehr, Mobilität, Wärmeversorgung, kommunale Wärmeversorgung, Stromgewinnung, Solar-energie und Photovoltaik, Quartierspeicher. In Arbeit befindliche Planwerke bzw. Zukunftsaufgaben einer klimagerechten Stadtentwicklung sind auf GIS-basierte Erfassungen von Solar- und Gründächern, Wärme- und Versiegelungskataster oder auch das Thema Schwammstadt. Wichtiger Akteur und Partner der Stadt Bad Fallingbostel sind u.a. die Energieagentur des Heidekreises sowie KEAN, die Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen.

Auf der Maßnahmenebene gilt es in den nächsten Jahren weiterhin, technische Anpassungen beispielsweise durch die energetische Sanierung des (öffentlichen) Gebäudebestands vorzunehmen. Eine verbesserte Energieeffizienz kann außerdem durch kompakte, nutzungsgemischte Strukturen erzeugt werden – Stichwort Binnenentwicklung, die wiederum ein umweltverträgliches Mobilitätsverhalten erleichtert. Hier ist insbesondere der motorisierte Individualverkehr (MIV) aber auch der innerörtliche Lieferverkehr zu reduzieren und im Gegenzug elektrische Antriebsformen, der Umweltverbund sowie die Fahrradinfrastruktur zu fördern. Die naturnahe Lage der Stadt inmitten einer Erholungslandschaft und die vielfältigen Binnengrünflächen sind in Wert zu setzen, nicht ausschließlich für die Erholung, sondern auch unter klimatischen Aspekten. Frischluftschneisen, Erhöhung der Biodiversität und Vernetzung sind wichtige Stichpunkte.

Grundsätzlich sind für die Umsetzung der Maßnahmen kommunale Managementformen wie z.B. den Einsatz eines kommunalen Klimaschutzbeauftragten hilfreich und zu empfehlen. Diese Instrumentarien könnten die bereits agierenden Träger der Sanierungsmaßnahmen in Bad Fallingbostel unterstützen und den klimagerechten Stadtumbau maßgeblich vorantreiben.

## 5.7 Sonstige Handlungsfelder

Die folgenden Bausteine gehören auch zum Konzeptteil des ISEK. Sie bauen im Wesentlichen auf den vorliegenden Entwicklungskonzepten Bad Fallingbostels auf. Hinzukommen und Themen der Stadtentwicklung, die aus der Befragung der Bevölkerung der Stadt resultieren.

### **Freiraum und Grün aufwerten**

Obwohl Bad Fallingbostel von großzügigen Grünflächen umgeben ist und die Böhme in einer breiten Aue den Ort durchfließt, ist davon im Zentrum relativ wenig zu spüren. Auch wird die Lage in der Lüneburger Heide für Besucher kaum spürbar. Dabei bestehen mit der Böhmeaue, dem Kurpark und anderen, kleineren und größeren, innerstädtischen Grünflächen vielfältige Potenziale. Fest steht: Der Erholungswert und das Freizeitangebot bilden wichtige Standortfaktoren, die in Zukunft immer mehr an Bedeutung gewinnen werden. Die Qualifizierung der Stadt als Erholungsort in der Lüneburger Heide bildet daher eine wichtige Zukunftsaufgabe. Es sind dementsprechend Maßnahmen umzusetzen, mit denen der Erholungs- und Freizeitwert Bad Fallingbostels gesteigert wird, wie z.B. die Vernetzung von Grünräumen, attraktive Verbindungen der Zentren mit den Frei- und Grünräumen oder die Aufwertung von Freiräumen.



Besonderer Wert ist in diesem Handlungsfeld auf die Erhöhung der Biodiversität zu legen. Der Erholungs- und Freizeitwert der Grün- und Freiflächen ist in diesem Sinne nicht als alleiniges Entwicklungsziel anzustreben, sondern soll immer mit einer Verbesserung der ökologischen Wertigkeit einhergehen, was in den entsprechenden Planungen zu berücksichtigen ist. Vegetative Strukturvielfalt soll in grünen Lebensräumen wie Parks, Grünzügen, Friedhöfen und Gärten entstehen aber auch in Siedlungsbiotopen, im Bereich von Wohngebäuden, Sportanlagen oder Industrieanlagen. Sie soll durch gezielte Begrünung, Renaturierung oder Umgestaltung artenarmer Vegetationsflächen erreicht werden.

Freiraum und Grün stehen auch im Fokus der Bürgerschaft. Die grüne Umgebung und Erholungslandschaften wie die Lieth, werden als die wichtigsten Pluspunkte Bad Fallingbostels eingeordnet, die es zu stärken gilt. Ähnliche Bedeutung weisen nach Meinung Vieler der Kurpark mit der Böhmeaue auf. Die Aufwertung dieses zuletzt genannten, innerstädtischen Grünbereichs ist Thema in den dem Stadtumbau zugrunde liegenden Konzepten, Fördermittel stehen bereit. Sie sollten in den nächsten Jahren abgerufen werden. Neben den oben aufgeführten stadtklimatischen Aspekten sind insbesondere auch Zugänge, Vernetzungen, Wegeführung und Fahrraderschließung zu optimieren.

### **Handlungsfelder für Dorfmark**

Dorfmark ist nicht so stark vom Verlauf der Verkehrsstraßen geprägt wie Bad Fallingbostel. Die ehemaligen Britischen Wohngebiete fügen sich ein, konnten problemlos vermarktet werden und bilden mittlerweile eine stabiles Wohnquartier. Eine Grundschule, eine kleine Einzelhandelslage mit Vollsortimenter sowie punktuelle klein- und mittelständische Gewerbebetriebe bilden das Angebot vor Ort. Dorfmark wirkt insgesamt homogen und dörflich und verfügt über qualitativ hochwertige, wohnortnahe Grünflächen. Die Böhmeaue, der Forellenbach mit den Teichen sind ein attraktiver Naherholungsbereich im Ort, am Ortsrand liegt das Strandbad Dorfmark.

**Abbildung 40: Wasser und Grün in der Dorfmitte**



Quelle: Eigene Aufnahme.

Dringender Handlungsbedarf liegt auch nach Auskunft der Bürgerinnen und Bürger nicht vor. Verbesserungen werden sich am ehesten noch im Bereich des Zentrums gewünscht. Insgesamt gilt es den durchgrüneten Wohnstandort Dorfmark mit all seinen „Begabungen“, wie dem Versorgungsangebot oder der Wohnqualität, weiter zu sichern, zu stärken und gegebenenfalls zu entwickeln.

### **Mobilität im Umweltverbund**

Wie für viele, kleine Kommunen typisch, orientiert sich das Mobilitätsverhalten in Bad Fallingbostel stark am Motorisierten Individualverkehr (MIV). Dabei verfügt Bad Fallingbostel immerhin über zwei Bahnhöfe in den beiden Siedlungsschwerpunkten - eine Seltenheit im ländlichen Raum. Die Fokussierung auf den MIV kulminiert in der Ortsmitte Bad Fallingbostel, wo das Zentrum rund um den Kreisverkehr von überörtlichen Verkehrswegen zerschnitten und stark belastet wird. Die Aufenthaltsqualität wird deutlich eingeschränkt, was auch von vielen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt bemängelt wird.

Abhilfe ist hier nur durch eine Änderung des Mobilitätsverhaltens zu erreichen, die den Umweltverbund stärkt. Auch wenn der ÖPNV erfahrungsgemäß in den ländlichen Bereichen nur eine untergeordnete Rolle spielt, sind die zwei Bahnhöfe dennoch ein starker Baustein auf diesem Feld, den es zu optimieren gilt, z.B. durch bessere Frequenzen, Anbindungen und ergänzende Angebote, wie z.B. dem „Bürgerbus“ der bereits im Einsatz ist und eine günstige Alternative

zum Taxi darstellt. Festzuhalten ist dabei jedoch auch, dass der Einfluss der Gemeinde auf den ÖPNV nur sehr begrenzt ist.

Bessere Chancen sind demgegenüber dem Fahrrad als Fortbewegungsmittel für innerstädtische Verkehrswege zuzurechnen. Vor dem Hintergrund der Elektrifizierung des Radverkehrs sinken traditionelle Hemmschwellen für eine Benutzung deutlich, schlechte Witterung, Wind und Steigungen werden eher akzeptiert. Für viele Wege, die innerorts und auch in der Freizeit zurückgelegt werden müssen, bietet das Fahrrad mittlerweile eine gute Alternative.

Dementsprechend soll das Fahrrad als Verkehrsmittel gefördert werden, was sich auch viele Bad Fallingbosteler Bürgerinnen und Bürger wünschen. Zukünftig sollten mehr Wege mit diesem Verkehrsmittel zurückgelegt werden. Vor allem innerhalb des Kernorts ist dies aufgrund der kurzen Wege möglich, begünstigt durch die E-Mobilität. Dafür ist die Erarbeitung eines Radwegekonzepts notwendig, welches in diesem Kontext eine wichtige Grundlage darstellt.

Darüber hinaus gilt es zukünftig die E-Mobilität und die entsprechende Ladeninfrastruktur für alle Verkehrsträger zu fördern.

### **Freizeit und Tourismus weiterentwickeln**

Der Tourismus in der Lüneburger Heide hat in den Jahren bis zur COVID-19-Pandemie stark an Bedeutung gewonnen. So konnte die Anzahl der Übernachtungsgäste zwischen 2013 und 2019 um beinahe 1/4 gesteigert werden. Trotz der negativen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Freizeit- und Tourismusbranche ist davon auszugehen, dass die Lüneburger Heide auch weiterhin eine bedeutende und stabile Tourismusdestination bleiben wird. Seit 2015 wird Bad Fallingbostel als freizeittouristischer Zielort gefördert, mit einem Schwerpunkt auf gesundheitstouristischen, kulturellen sowie sportlichen Angeboten.<sup>52</sup> Zusätzlich profitiert Bad Fallingbostel von den überregional bekannten Freizeitparks der Umgebung.

---

<sup>52</sup> Website der Stadt Bad Fallingbostel ([www.badfallingbostel.de/Leben-Wohnen/Wir-stellen-uns-vor/](http://www.badfallingbostel.de/Leben-Wohnen/Wir-stellen-uns-vor/)), Zugriff am 09.01.2023



**Abbildung 41: Touristisches Profil schärfen**



Quelle: Eigene Aufnahme.

Dennoch profitiert Bad Fallingbostel nur in Teilen von der positiven Entwicklung der Tourismusbranche in der Region Lüneburger Heide. Die Stadt weist Defizite im Bereich Übernachtungs- und Gastgewerbe auf. Dementsprechend sollen die Ansiedlung und Stärkung von touristischen Betrieben bzw. Unterkünften gefördert werden. Die Kooperation mit den regionalen Tourismusinstitutionen ist zu fördern. Die Qualifizierung der landschaftlichen und freiräumlichen Qualitäten in den Siedlungsbereichen und im Umfeld sollen ihren Beitrag zu einer qualitätsvollen Tourismusentwicklung liefern. Auch die Aufwertung der Ortsmitte und die Entwicklung einer „neuen“ Mitte um den Bürgerhof soll sich unbedingt auch an einer Attraktivierung des Zentrums für Besucher orientieren.

### **Wohnstandort Bad Fallingbostel stärken**

Zur Stärkung der Wohnfunktion Bad Fallingbostels soll eine nachhaltige Strategie beitragen. Hierbei könnten bestehende und neue Siedlungen aufgewertet werden. Dabei geht es insbesondere um gestalterische Grünelemente, die auch unter klimatischen Aspekten positive Wirkungen entfalten:

- Einbettung neuer Wohnbauflächen in Grünflächen, in einen grünen Saum, Leitmotiv: „Wohnen im Grünen“.
- Schaffung begrünter Ortsränder an bestehenden Wohngebieten, Begrünung bestehender Wohngebiete durch Straßenbäume.



- Definition gemeinsamer Gestaltprinzipien für die Gestaltung der Grünflächen, z. B. als Wald, Baumhain oder Buschwerk sowie für die Gestaltung der Straßen mit Straßenbäumen. Als besonders reizvoll und als für die Lüneburger Heide typischer Baum sind dabei u. a. Kiefern und Eichen denkbar.
- Mit einem Pflanzgebot für Bäume auf großen Grundstücken kann das Thema auch auf den privaten Raum übertragen werden.
- Schottergärten sollen vermieden werden. Bei Neubaugebieten sind die Bauwilligen zu sensibilisieren, z. B. durch Broschüren und Samentütchen als Geschenk. Darüber hinaus können auch entsprechende Satzungen Abhilfe schaffen.

Zur Sicherung der aufgeführten Maßnahmen und eines ausgeglichenen Wohnungsmarkts ist auf die Ausweisung weiteren Baulands außerhalb der Ortslage möglichst zu verzichten. Durch die Erarbeitung eines Leitfadens zur Begrünung und Gestaltung von Wohngebieten kann Stück für Stück ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden, das unter Klimaaspekten und auch unter touristischen Gesichtspunkten positive Effekte mit sich bringt.

## 5.8 Zusammenfassung

Der Umbau der britischen Siedlungen wird die Stadt Bad Fallingbostel in den nächsten Jahren noch weiter intensiv beschäftigen. Zur Bewältigung dieser Aufgabe wurden bereits erhebliche Fördermittel aufgebracht und Instrumente eingesetzt, erste Erfolge sind sichtbar. Das vorliegende ISEK bilanziert die bisherigen Anstrengungen und liefert positive Entwicklungsbilder und Perspektiven für die Zukunft von Bad Fallingbostel. Es gilt in den nächsten Jahren konsequent an der Umsetzung der Entwicklungskonzepte und Sanierungsgebiete zu arbeiten. Die Ansiedlung des Heidekreis-Klinikums und der Bundeswehr-Bataillone in Camp Oerbke sind Projekte, die den Abzug der Britischen Militärangehörigen ausgleichen bzw. etwas abfedern können. Hinzu kommen die gut laufenden Industrie- und Gewerbegebiete, die perspektivisch auf der Grundlage des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts erweitert werden

Ein großes Potenzial für Bad Fallingbostel besteht darüber hinaus auch in der Weiterentwicklung des Bereichs Tourismus, Grün und Erholung. Es ist erforderlich, hier nach geeigneten Mitteln, Konzepten und Maßnahmen zu suchen, die das Thema voranbringen. Der Klimawandel erfordert gemeinsame Anstrengungen, die alle Lebensbereiche betreffen und die sich in allen Maßnahmen und Projekten des ISEK wiederfinden müssen. Zur Umsetzung der Maßnahmenkataloge und Zukunftsaufgaben ist Bad Fallingbostel auch weiterhin auf externe Unterstützung angewiesen.

Abbildung 42: Übersicht Rahmenplan



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Stadt Bad Fallingböstel, ISEK 2015.

Das vorliegende ISEK baut auf den vorhandenen Rahmenplänen und Kosten- und Finanzierungsübersichten der Sanierungsgebiete auf. Sie bilden auch weiterhin die Handlungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung und bilden die Voraussetzung zur Beantragung von Fördermitteln. Es werden dabei Bilder und Leitvorstellungen einer Stadt im Grünen mit einem starken Zentrum und einem gesunden wirtschaftlichen Profil skizziert. Diese Leitbilder stellen dem Rückbau und deren dominierender Rolle positive Entwicklungsmodelle gegenüber und formulieren zukunftsfähige Zielpositionen.

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild der Kernstadt Bad Fallingbostel .....	8
Abbildung 2:	Lage im Raum .....	10
Abbildung 3:	Sohlgleite der Böhme.....	12
Abbildung 4:	Bestandsplan des Stadtgebiets .....	14
Abbildung 5:	Einwohnerentwicklung Heidekreis in 100.000 (inkl. Prognose).....	15
Abbildung 6:	Einwohnerentwicklung Bad Fallingbostel .....	16
Abbildung 7:	Altersstruktur der Einwohner Bad Fallingbostels im Jahr 2021 .....	17
Abbildung 8:	Natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldi für Bad Fallingbostel.....	18
Abbildung 9:	Pendlersaldo für Bad Fallingbostel .....	20
Abbildung 10:	Verteilung der Beschäftigungsverhältnisse auf Wirtschaftssektoren ....	20
Abbildung 11:	Industriebetrieb im südlichen Gewerbegebiet .....	21
Abbildung 12:	Schwarzplan für die Kernstadt Bad Fallingbostel .....	25
Abbildung 13:	Räumlich-funktionale Gliederung der Ortschaft Bad Fallingbostel .....	26
Abbildung 14:	Ladenlokale im Zentrum Bad Fallingbostels .....	28
Abbildung 15:	Wohngebäude an der Scharnhorststraße, Quartier Heinrichstraße .....	29
Abbildung 16:	Wohngebäude im Sanierungsgebiet Weinberg .....	31
Abbildung 17:	Schwarzplan für die Ortschaft Dorfmark .....	32
Abbildung 18:	Truppenübungsplatz Bergen .....	34
Abbildung 19:	Lageplan und damaliger Zustand der britischen Siedlung Wiethop (Stand 2015).....	38
Abbildung 20:	Lageplan und damaliger Zustand der britischen Siedlung Weinberg (Stand 2015).....	39
Abbildung 21:	Verkehrsgeprägte Ortsmitte .....	44
Abbildung 22:	KoFi Innenstadt, Stand 03/2023 Kostengruppen A1 bis A3 (Ausgaben)47	
Abbildung 23:	KoFi Innenstadt, Stand 03/2023 Kostengruppen B bis D (Einnahmen und Finanzierung) .....	48
Abbildung 24:	KoFi Wiethop, Stand 02/2023 Kostengruppen A1 bis A3 (Ausgaben) .50	
Abbildung 25:	KoFi Wiethop, Stand 02/2023 Kostengruppen B bis D (Einnahmen und Finanzierung) .....	51
Abbildung 26:	KoFi Weinberg, Stand 02/2023 Kostengruppen A1 bis A3 (Ausgaben)53	
Abbildung 27:	KoFi Weinberg, Stand 02/2023 Kostengruppen B bis D (Einnahmen und Finanzierung) .....	54
Abbildung 28:	Freiräume wie die Böhmeauen, wichtige Stärken Bad Fallingbostels ....	57
Abbildung 29:	Zukunftsaufgabe Stadtumbau .....	59
Abbildung 30:	Entwicklung des Zentrums als zentrale Aufgabe .....	61
Abbildung 31:	Räumliches Leitbild für die Ortschaft Bad Fallingbostel .....	62
Abbildung 32:	Testentwurf Gestaltung Bürgerhof .....	66
Abbildung 33:	Ungeklärte Zukunft, Kurhaus und Grünanlagen im Zentrum .....	67
Abbildung 34:	Eiscafé, Kirche und Rathaus im Zentrum.....	68
Abbildung 35:	Städtebauliche Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Stadtumbau Wiethop“ .....	70
Abbildung 36:	Leerstehende Wohngebäude im Sanierungsgebiet Weinberg .....	71

Abbildung 37:	Städtebauliche Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Stadtumbau Weinberg“ .....	72
Abbildung 38:	Industrie und Gewerbe als Wirtschaftsfaktor .....	73
Abbildung 39:	Zukunftsaufgabe Klimagerechter Stadtumbau .....	75
Abbildung 40:	Wasser und Grün in der Dorfmitte .....	78
Abbildung 41:	Touristisches Profil schärfen .....	80
Abbildung 42:	Übersicht Rahmenplan .....	82



# Anhang

Als Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bad Fallingbostel angehängt.