



Stadt Bad Nenndorf

Städtebauliche Sanierung Kur- und Landschaftspark

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

Änderungen im Vergleich zum Stand vom 09.05.2018 in grüner Schrift



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

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Vorbemerkungen und Aufgabenstellung | 1 |
| Zentrums-, Kur- und Landschaftsparksanierung | 2 |
| A. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept | 4 |
| Rahmenbedingungen | 5 |
| 1. Thematische Bestandsanalyse | 7 |
| 1.1 Planungsrechtliche Verhältnisse..... | 7 |
| 1.1.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung..... | 7 |
| 1.1.2 Planungen der Stadt..... | 10 |
| 1.1.3 Sonstige Konzepte..... | 13 |
| 1.2 Nutzer- und Sozialstruktur..... | 14 |
| 1.2.1 Bevölkerungsstruktur..... | 14 |
| 1.2.2 Arbeitsmarkt..... | 14 |
| 1.2.3 Kaufkraft und Nachfragevolumina..... | 14 |
| 1.3 Nutzungs- und Infrastruktur..... | 15 |
| 1.3.1 Infrastruktur (Stadtgebiet)..... | 15 |
| 1.3.2 Freizeit, Kultur und Tourismus..... | 15 |
| 1.3.3 Landwirtschaft..... | 16 |
| 1.3.4 Wohnen..... | 16 |
| 1.3.5 Leerstand und Bodenwert..... | 16 |
| 1.4 Verkehrsanbindung..... | 17 |
| 1.5 Grün- und Freiraumstruktur..... | 18 |
| 1.6 Bau- und Gestaltstruktur sowie Stadtimage..... | 18 |
| 2. Integriertes Stärken- und Schwächen-Profil | 20 |
| 2.1 Stärken..... | 20 |
| 2.2 Schwächen/Missstände..... | 20 |
| 3. Leitbild, Ziele, Handlungsleitlinien | 21 |
| 3.1 Leitbild..... | 21 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 3.2 | Ziele | 22 |
| 3.2.1 | Ziele Bevölkerungsstruktur..... | 22 |
| 3.2.2 | Ziele Nutzungsstruktur | 22 |
| 3.2.3 | Ziele Verkehrsstruktur | 22 |
| 3.2.4 | Ziele Freiraumstruktur | 23 |
| 3.2.5 | Ziele Gestaltstruktur/Image..... | 23 |
| 3.2.6 | Sonstige Ziele | 23 |
| 3.3 | Zielkonzept und Handlungsansatz..... | 24 |
| 4. | Handlungsräume und Handlungsfelder | 26 |
| 5. | Projekte und Maßnahmen | 26 |
| 6. | Kosten- und Finanzierungsübersicht | 37 |
| 7. | Maßnahmen außerhalb des Fördergebietes | 37 |
| B. | Vorbereitende Untersuchungen | 43 |
| 1. | Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes | 44 |
| 2. | Darstellung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und Zusammenhänge | 46 |
| 2.1 | Zonierung des Untersuchungsgebietes | 46 |
| 2.2 | Nutzerstruktur..... | 52 |
| 2.3 | Nutzungs- und Infrastruktur | 53 |
| 2.3.1 | Versorgungseinrichtungen | 53 |
| 2.3.2 | Wohnen | 53 |
| 2.4 | Verkehrs- und Erschließungsstruktur | 53 |
| 2.4.1 | Straßen..... | 53 |
| 2.4.2 | Ruhender Verkehr..... | 54 |
| 2.4.3 | Radwege | 54 |
| 2.4.4 | Fußwege | 54 |
| 2.5 | Grün- und Freiraumstruktur | 55 |
| 2.5.1 | Kurpark Bad Nenndorf | 55 |
| 2.5.2 | Teilbereiche der Parkanlage | 55 |
| 2.6 | Bau- und Gestaltstruktur | 55 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 2.6.1 | Raumstruktur..... | 55 |
| 2.6.2 | Bau- und Gebäudestruktur..... | 56 |
| 2.6.3 | Stadtbild und -image | 56 |
| 3. | Feststellung der Notwendigkeit der Sanierung..... | 57 |
| 4. | Festlegung der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung..... | 58 |
| 4.1 | Allgemeine Ziele | 58 |
| 4.2 | Begründung des öffentlichen Interesses an der Sanierung..... | 59 |
| 5. | Durchführbarkeit und Verfahren | 59 |
| 5.1 | Abgrenzung des Sanierungsgebietes..... | 59 |
| 5.2 | Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht..... | 61 |
| 5.3 | Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen | 61 |
| 5.4 | Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger | 61 |
| 5.5 | Kosten, Zeiten, Finanzierbarkeit | 62 |
| 6. | Ermittlung nachteiliger Auswirkungen..... | 62 |
| 7. | Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle | 62 |

Vorbemerkungen und Aufgabenstellung

Neben dem innerstädtischen Zentrum stellt der Kurpark einen wesentlichen Schwerpunkt der Stadt Bad Nenndorf dar. Nachdem im Rahmen der Sanierung „Zentrum“ vielfältige Maßnahmen erfolgreich abgeschlossen wurden, soll nunmehr eine Entwicklung des Kur- und Landschaftsparks erfolgen, um den Kurort in seiner Bedeutung zu stärken sowie das Naherholungsangebot und Image zu erhöhen.

Für die dicht bebaute und sonst kaum mit Grünanlagen ausgestattete Innenstadt hat der Kur- und Landschaftspark eine mehr als nur touristische und denkmalpflegerische Bedeutung. Er ist als ‚Stadtspark‘ wesentlicher Bestandteil des innerstädtischen Stadtgrüns und erfüllt wichtige kleinklimatische Funktionen.

Während Teile des Landschaftsparks und Sonnengartens, der Esplanade mit Kurpromenade und Zentralem Platz sowie die dort Kurort spezifischen Gebäude bereits saniert worden sind bedürfen auch die anschließenden Bereiche des als Kulturdenkmal geschützten Parks hinter dem ‚Schlösschen‘, zwischen Buchenallee und ‚Galenberg‘ sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen ‚Hinter dem Berge‘ an der Bundesstraße B65 bis zum ‚Erlengrund‘ in Richtung ‚Cecilienhöhe‘ einer grundlegenden Neuplanung.

Hierbei muss der Besonderheit Rechnung getragen werden, dass der Kurpark einerseits unmittelbarer Bestandteil der innerstädtischen Zentrumsfunktion ist und andererseits keine ausreichende Vernetzung und Zugänglichkeit mit der Landschaft über die Bundesstraße in Richtung Deister aufweist.

Im Zuge einer Sanierung des Kurparks sind unterschiedliche Bereiche zur Verbesserung der Erlebnis- und Aufenthaltsqualität heraus zu bilden, Grünverbindungen aus funktionaler und ökologischer Sicht einschließlich Klimaverbesserung, biologischer Vielfalt und Naturerfahrung zu schaffen sowie die ursprünglichen, inzwischen in weiten Teilen überformten Freiraumareale, Ausstattungs- und Vegetationselemente neu zu gestalten.

Als wesentlicher Schwerpunkt der überregional bedeutsamen Kurortfunktion sind der Erhalt, die Attraktivierung und zukunftsorientierte Entwicklung des Kurparks nur mit finanzieller Unterstützung möglich, so dass sich Bad Nenndorf um die Aufnahme in das Förderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ bewirbt.

Als Grundlage für die Aufnahme in das Förderprogramm werden nachfolgend das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK, Teil A) ergänzt und Vorbereitende Untersuchungen (VU, Teil B) für den historischen Kurpark und angrenzenden Landschaftsraum durchgeführt.

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

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

Zentrums-, Kur- und Landschaftsparksanierung

Die Stadt Bad Nenndorf hat im Dez. 2007 die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beantragt. Im Jahr 2008 wurde die Stadt auf der Grundlage eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen.

Erklärtes Ziel ist es, mit Hilfe eines umfassenden Maßnahmenbündels das Leitbild kleinteiliger Funktionsmischung von Markt-, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu fördern, um Erlebnisvielfalt und Identifikation mit dem Zentrum als Ort des gesellschaftlichen Lebens, der Kommunikation und Aufenthaltsqualität zu stärken. Insgesamt sollen eine Funktionsverbesserung und Stabilisierung des Stadtkerns erzielt werden.

Dies kann durch die Ausweisung neuer Standorte, die Lösung von Verkehrsproblemen (z. B. Straßenrückbau, Verkehrsberuhigung, Radwegeplanung...) oder durch die Beseitigung städtebaulicher Missstände (Revitalisierung, Rückbau, Brachflächensanierung...) umgesetzt werden.

Insgesamt ist das Stadtbild verbessert und die Attraktivität der Innenstadt mit Kurort spezifischer Charakteristik gesteigert worden.

Die Darstellung der konkreten Planungs- und Sanierungsziele erfolgt durch den städtebaulichen Rahmenplan, welcher auf der Grundlage des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der Vorbereitenden Untersuchung erarbeitet wurde.

Die Erstellung des Rahmenplanes wurde durch ein mehrschichtiges Beteiligungsverfahren unterstützt. Der Rahmenplan wurde am 24.06.2009 durch den Rat der Stadt beschlossen.

Inzwischen wurden nahezu alle Maßnahmen realisiert, die 2008 zur Behebung der in der VU festgestellten städtebaulichen Missstände erforderlich waren. Einige Maßnahmen befinden sich noch in der Ausführung, andere werden aufgrund neuer Erkenntnisse nicht mehr als dringlich erachtet.

Um zu beurteilen, ob die Missstände im Sanierungsgebiet inzwischen behoben oder ob neue, bzw. zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind, ist der Rahmenplan im Jahre 2015 erstmalig fortgeschrieben und um einige kleinere Maßnahmen komplettiert worden.

In einer zweiten Fortschreibung wurden weitere Maßnahmen zur Förderung beantragt, um die Sanierung des Zentrumsbereichs abzurunden und erfolgreich abschließen zu können.

Nachdem die Sanierungsziele für den zentralen Innenstadtbereich mit Fußgängerzone, Zentralem Platz und Kurpromenade, die unmittelbar angrenzenden Teile des Kurparks mit Esplanade sowie die Haupt- und Anliegerstraßen (wie u. a. die Horster Straße, die Kurhausstraße, die Straße „Am Thermalbad“ und der südliche Abschnitt der Bahnhofstraße) erfolgreich umgesetzt worden sind, wurde die Förderung einer Sanierungserweiterung für die Bereiche zwischen dem Stadtzentrum und Bahnhof beantragt.

Die Erweiterung des Sanierungsgebietes hat zum Ziel, das Zentrum mit dem etwa 1 km entfernten Bahnhofsbereich und seiner Konzentration sozio-kultureller Nutzungen und Freizeit bzw. Sportanlagen zu verknüpfen. Dieser Schwerpunkt ist durch die immissionsträchtige Hauptverkehrsstraße mit angrenzender Wohnbebauung vom Zentrum weitgehend isoliert.

~~Weiterhin sollte die nördlich des bisherigen Geltungsbereiches gelegene Wohnbebauung an der Horster Straße durch ihre verkehrsreiche Tangentenfunktion, sowie die rückwärtige Bebauung an der Kreuzstraße einbezogen werden.~~ Darüber hinaus soll der südöstliche Ortseingang an der Haster Straße/B 442 neugestaltet und die südliche Einfahrt in das Zentrum mit dem Parkplatz am Agnes-Miegel-Platz als Sanierungserweiterung ausgewiesen werden.

Ebenso bedeutsam wie die innerstädtische Zentrumsfunktion mit Wohnen und Arbeiten, Versorgungs- und Kur-einrichtungen, sozio-kulturellen Nutzungen und Freizeitanlagen ist als Alleinstellungsmerkmal und ortsspezifische Besonderheit der Kurpark einzustufen. Der als Kulturdenkmal ausgewiesene, im Stil eines Englischen Landschaftsparks gestaltete Freiraum steht in direkter Verbindung mit dem Zentrum und der freien Landschaft.

Der gesamte Kur- und Landschaftspark lässt sich in drei Zonen untergliedern:

Zone 1: Der zentrale Kurpark mit seinem unmittelbaren Kurgast- und Kulturbereich,

Zone 2: Der Landschaftspark in seiner seit 1800 als englischer Landschaftsgarten ausgebildeten Anlage als Naherholungs- und Erlebnisbereich für die Bürger und

Zone 3: Der Grünzug Erlengrund als weitläufige naturnahe Ergänzung des Parks in Verbindung mit der Landschaft.

Die Grünräume weisen eine Vielzahl freiraumplanerisch bedeutsamer Areale und Nutzungen sowie eine abwechslungsreiche Struktur aus dichter Bewaldung, großzügigen Freiflächen, Aussichten und Blickbeziehungen auf. Darüber hinaus finden sich an einem differenzierten Wegesystem vereinzelte Merkzeichen, Nebengebäude, Pflanzungen und historische belegte Areale, die einer Nutzungsintensivierung zugeführt werden müssten. (z. B. ‚Wilhelmshöhe‘, ‚Tempelplatz‘, ‚Liegewiese‘, ‚Landgrafendenkmal‘...)

Seit dem Zeitraum von 1800 bis 1915 ist der Kurpark auf verschiedenste Weise überformt, Sichtachsen verstellt, Nebenanlagen verfallen oder Wege umgelegt worden, so dass allein aus denkmalpflegerischer Sicht eine Restauration nach historischen Leitbildern erfolgen sollte.

Dabei sind aktuelle Ansprüche an die Nutzung von Bürgern, Besuchern und Kurgästen ebenso zu integrieren wie der Erhalt und die Pflege der historischen Substanz.

Insbesondere beim denkmalpflegerisch begründeten Rückbau überformender Grünstrukturen (z. B. Wiedererlebbarmachung von Sichtachsen und Wegesystemen) oder der Attraktivierung von Nutzungsangeboten sind Belange zur Erhaltung und Verbesserung der Naturräume sowie des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

Der Schwerpunkt einer Wiederherstellung und Neuordnung des Kurparks befindet sich östlich des bereits sanierten Sonnengartens, der Esplanade, Kurpromenade und des ‚Schlösschens‘ in Hanglage bis zum Galenberg.

Am südlichen Waldrand schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die durch eine breite Grünverbindung in Richtung Bundesstraße geteilt sind, um eine funktionale und ökologische Verknüpfung mit dem ‚Deister‘-Rand zu ermöglichen.

Nach dem geplanten Ausbau mit modifizierter Trassierung der Bundesstraße B 65 müsste eine an die Topographie einbezogene, funktional und gestalterisch aufgewertete Querung zur möglichst störungsfreien Verbindung zwischen Grüngürtel und dem Erlengrund hergestellt werden.

Als sowohl Ziel- als auch Anfangspunkt der Verbindung kann die Cecilienhöhe mit ihrem zzt. in Ausbau befindlichen Gastronomiebetrieb und Parkplatzangebot sowie ihrer erweiterten Außenrestauration betrachtet werden. Ohne diese großräumige Gesamtstruktur wäre der zentrale Kurparkbereich isoliert und von der Landschaft abgeschnitten.

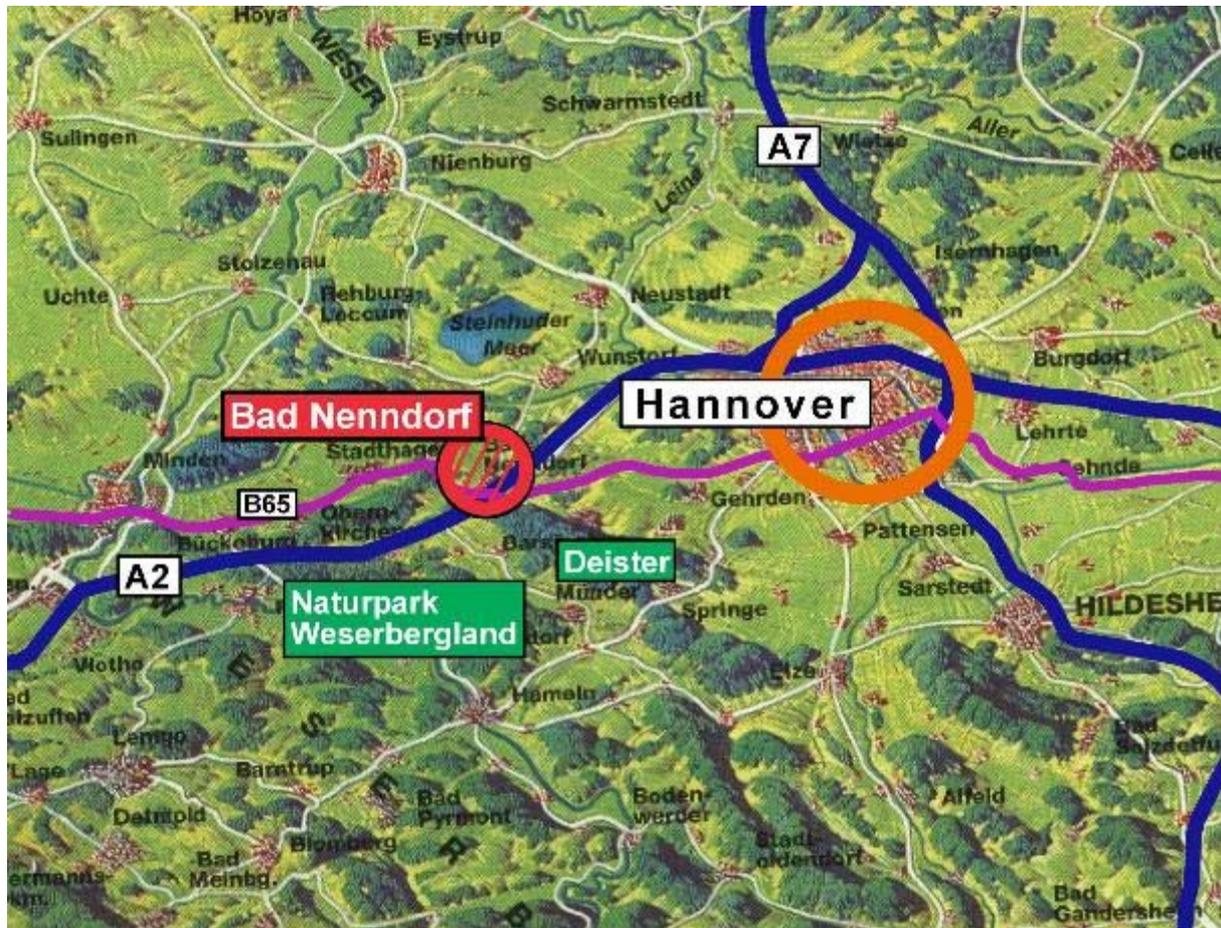
Nach der innerstädtischen Zentrumsanierung stellt die Wiederherstellung und Attraktivierung des Kurparks insgesamt einen unverzichtbaren Beitrag zur zukunftsfähigen und nachhaltigen Stadtentwicklung Bad Nenndorfs dar.

A. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Rahmenbedingungen

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

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



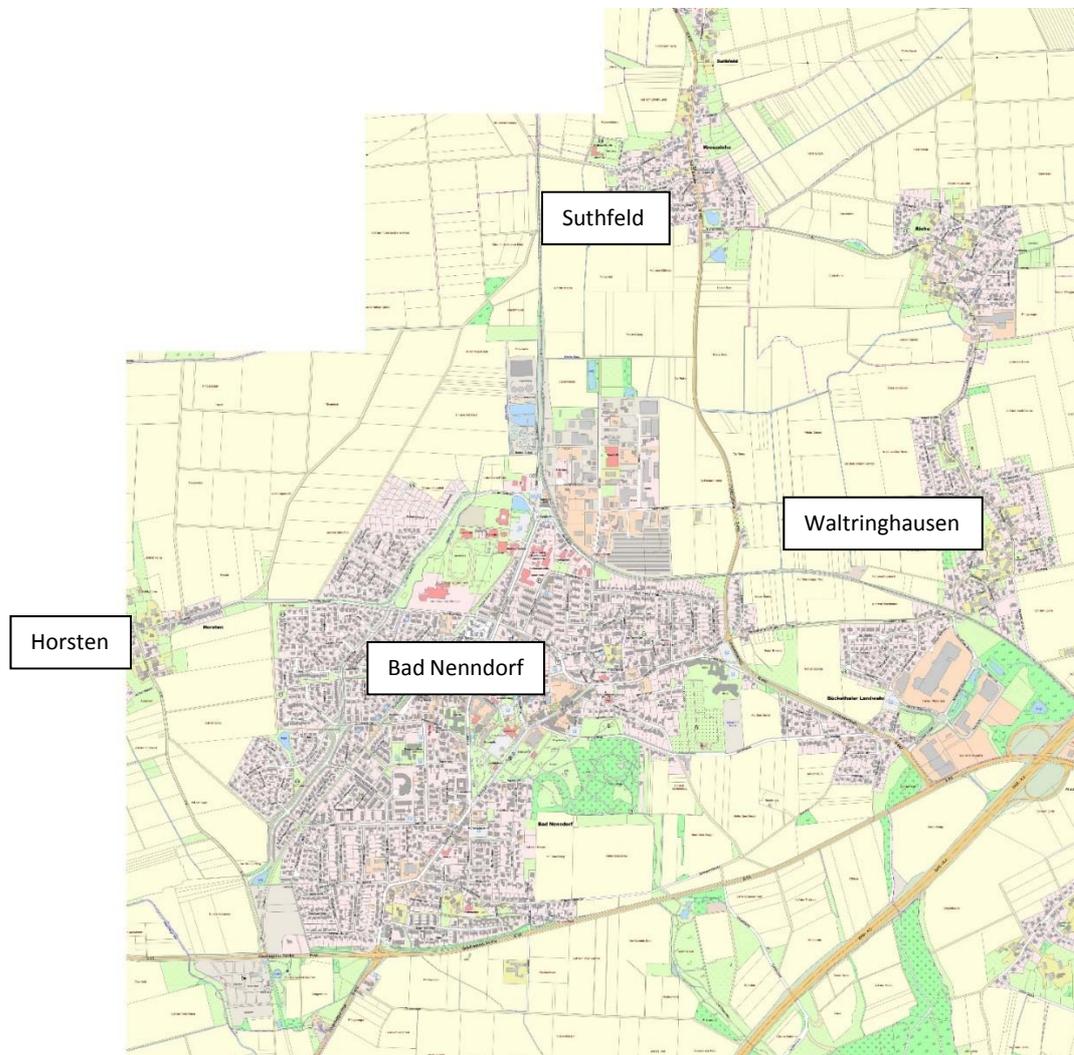
Die Samtgemeinde Nenndorf hat in 4 Mitgliedsgemeinden 17.770 Einwohner (31.12.2016). Sie besteht aus den Mitgliedsgemeinden

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

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

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

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



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

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

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

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

1. Thematische Bestandsanalyse

1.1 Planungsrechtliche Verhältnisse

1.1.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Landesraumordnungsprogramm

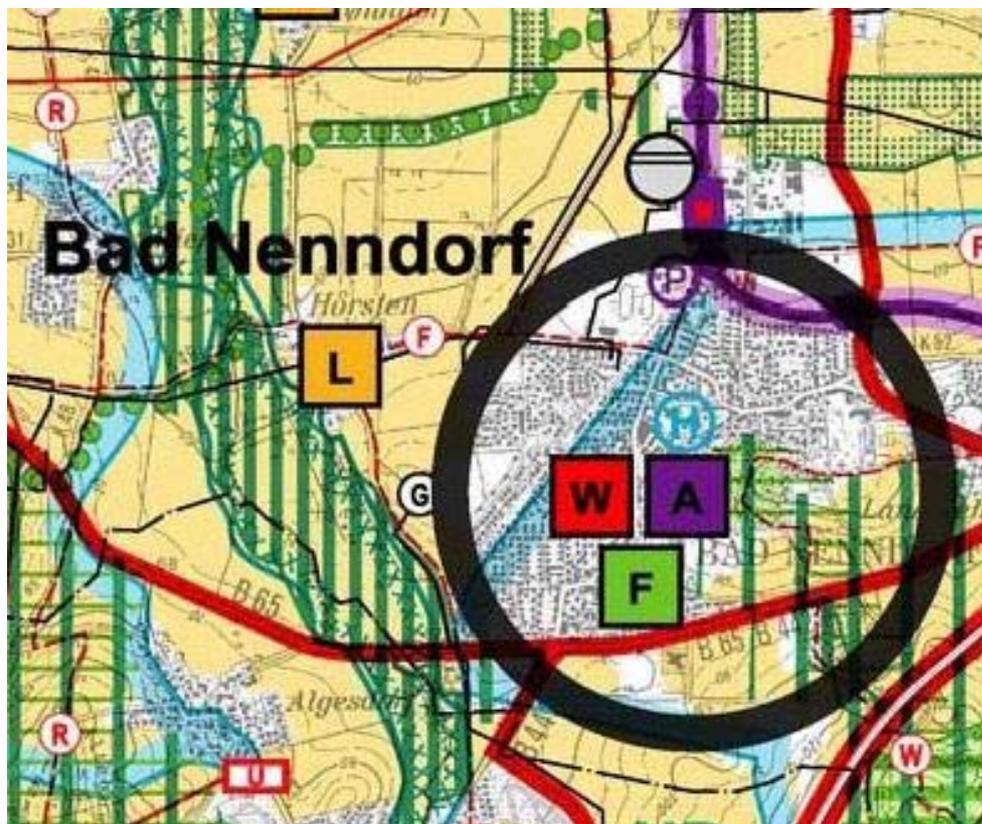
Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) ist die Stadt Bad Nenndorf als „Mittelzentrum“ definiert. Die Bundesstraßen B 65 und B 442 sind als „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Zudem ist die mit Haltepunkt in Bad Nenndorf versehene Bahnstrecke Barsinghausen-Wunstorf als „sonstige Eisenbahnstrecke“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

Das LROP bildet die Grundlage für die Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme. Die Ziele der Landesraumordnung werden im RROP konkretisiert.

Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen

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

Regionales Raumordnungsprogramm



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 für den LK Schaumburg

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

- Mittelzentrale Funktion
- Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr
- Bedeutsamer Heilquellen-Standort
- Vorranggebiet für Trinkwasserversorgung
- Lage innerhalb eines Naturparks
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft im Süden
- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft bis in die Stadtmitte
- Vorsorgegebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft
- Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials
- Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft im Süden
- Standort mit Schwerpunktaufgabe und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Bundesautobahn (A 2) und Bundesstraßen (B 65 und 442) als Hauptverkehrsstraße von überörtlicher Bedeutung
- Bahnhof mit Park/Bike & Ride-Funktion
- Regional bedeutsamer Wanderweg

Regionale Entwicklungskooperation Weserbergland

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

Naturpark

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

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Schaumburg (Vorentwurf 2001) wurden der Zustand von Natur und Landschaft erfasst und bewertet. Darauf aufbauend wurde ein Zielkonzept erarbeitet und notwendige Maßnahmen aufgezeigt.

Ausgehend von den im Zielkonzept entwickelten Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Kreisgebietes werden nachfolgend Wege zur Umsetzung aufgezeigt. Dazu dient insbesondere das Schutzgebietskonzept mit Möglichkeiten zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft, zudem werden Artenhilfsmaßnahmen beschrieben.

Teile des Untersuchungsgebietes sind Bestandteil des Biotopverbundkonzeptes des Landkreises Schaumburg (Grünes Band Schaumburg). Mit dem Grünen Band Schaumburg sollen für Tiere und Pflanzen wichtige Lebensräume und für den Menschen bedeutende Erholungsgebiete wie das Steinhuder Meer, Schaumburger und Haster Wald, Deister, Rodenberger und Bückeberger Aue oder die Bückeberge miteinander verbunden werden. Dazu gehören z.B. naturnahe Hecken, renaturierte Gewässerläufe und artenreiche Wildkrautsäume. Derartige Verbundstrukturen ermöglichen einerseits die Wanderung von Arten, d.h. den überlebenswichtigen Austausch zwischen isolierten Vorkommen seltener Tiere und Pflanzen. Andererseits lassen sie sich hervorragend touristisch als „Ruheoasen“ für eine Erholung in natürlicher und ruhiger Umgebung nutzen.

Geplante Maßnahmen und Projekte sind an diesen Vorgaben zur Grünplanung ausgerichtet.

Heilquellenschutzgebiet

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

Bundesstraße B 65

Südlich des Siedlungsraumes der Kernstadt Bad Nenndorf verläuft die Bundesstraße B 65. Nach ersten Entwürfen soll der Straßenverlauf nach dem Bundesverkehrswegeplan in südlicher Richtung neu trassiert und nicht zuletzt aus Immissionsgründen in weiterer Entfernung zum Siedlungsraum angelegt werden. Neben den Lärmimmissionen werden durch die Bundesstraße nicht unerhebliche Feinstaubeinträge bis in den Bereich des Kurparks gemessen. Mit der Verlegung ist es erforderlich, die z. Zt. mit einer Bedarfsampel ausgestattete Querung zwischen dem nördlich gelegenen Grüngürtel und der südlichen Teichanlage funktional und gestalterisch einzubeziehen.

Ebenso bedarf die unübersichtliche Einmündung der Cecilienstraße in die Bundesstraße einer Neugestaltung, zumal dies die einzige Zuwegung in Richtung Moorhütte und Restaurantbetrieb ist.

Denkmalschutz/archäologische Fundstellen

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

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

Neben dem Kurpark sind im Untersuchungsgebiet auch das Einzelbauwerk Gertrudenbrücke (Autobahnbrücke A2), das Denkmal des Landgrafen Wilhelm auf dem Galenberg, der Musikpavillon zwischen Parkstraße und Schlösschen, die drei Wasserbehälter im Landschaftspark und der Podbielski-Gedenkstein als konstituierende Bestandteile der Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen. Diese baulichen Anlagen sind zu erhalten und als Kulturdenkmale gemäß NDSchG zu behandeln.

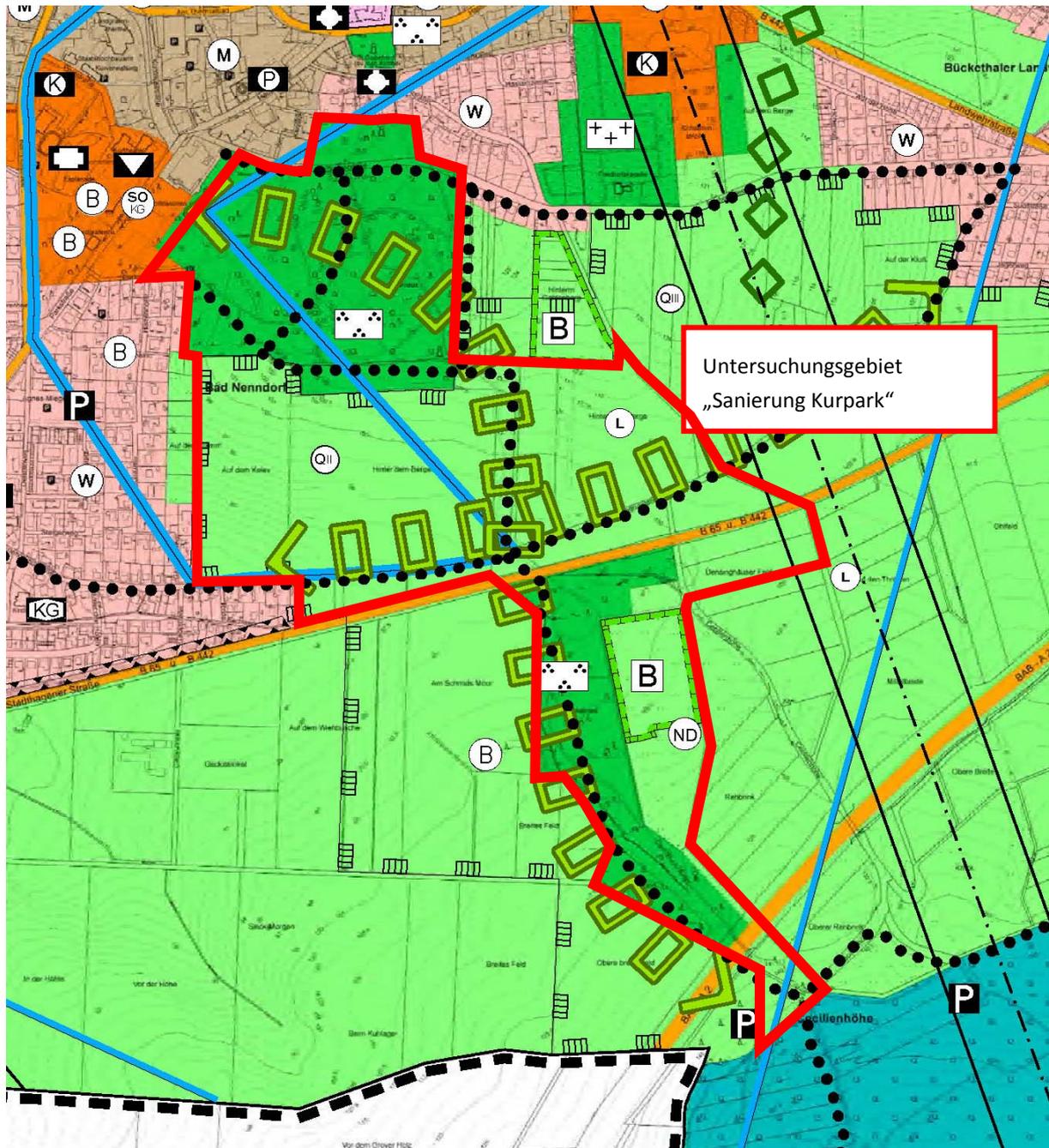
Aus dem Plangebiet selbst sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt, jedoch sind auch abgängige Einrichtungen des frühen Kurbetriebes als archäologische Kulturdenkmale mit Zeugniswert für die Entwicklung des Ortes zu werten. Das Plangebiet grenzt zudem im Norden und Nordwesten an den historischen Kern von Groß Nenndorf, des mindestens bis ins 10. Jahrhundert zurückzufolgenden Ortes. Im Südosten setzt die ehemalige Siedlung Densinghausen (Bad Nenndorf FStNr. 16) an, die in der frühen Neuzeit wüst fiel. Beide Siedlungen können sich ins Plangebiet erstrecken.

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

1.1.2 Planungen der Stadt

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde/Stadt

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



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf mit Maßnahmenbereichen (unmaßstäblich)

Durch das Untersuchungsgebiet verlaufen als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ mittig in Ost-West-Richtung die Bundesstraße B 65/B 442 sowie im Süden die Bundesautobahn A 2. Zudem sind Fuß- und Radwegverbindungen am südlichen Waldrand bis zur Nenndorfer Höhe, entlang der Buchenallee, im Verlauf des Grüngürtels in Richtung B 65, entlang der Erlengrundstraße sowie in Richtung Cecilienhöhe über den Carl-Thon-Weg ausgewiesen. Außerdem befindet sich im Osten der Schutzbereich einer Richtfunktrasse.

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes mit Ausnahme des nördlichen Bereichs liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG SHG 17 „Süd-Deister“. Die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet ist bei allen Maßnahmen zu beachten.

Weiterhin gibt es zwei Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft und ein Naturdenkmal.

Der Sanierungsbereich liegt innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes. Dabei befindet sich der nordwestliche Teil innerhalb der Schutzkategorie II, der restliche Bereich fast vollständig innerhalb der Schutzkategorie III. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Bebauungspläne

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

Die Bebauungspläne decken den nördlichen Teil des bisherigen Sanierungsgebietes „Zentrum“ sowie weitestgehend den nördlichen Erweiterungsbereich des Untersuchungsgebietes ab. Für den zentralen/westlichen Bereich des Kurparks besteht ein Bebauungsplan (Nr. 73A „Kurpark Bad Nenndorf“), der die dort vorhandenen, kurortrelevanten Nutzungen beinhaltet. Dieser Bereich befindet sich im Sanierungsgebiet „Zentrum“.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

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

Strategiepapier ‚Strategische Neupositionierung des Kurortes Bad Nenndorf‘

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

Zielkonzept Einzelhandel

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

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

großflächigen Lebensmittelhandels im Zentrum. Gemäß politischer Beschlussfassung soll im Jahr 2019 das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben werden. Dabei ist das Landesraumordnungsprogramm zu berücksichtigen, nachdem zentrenrelevante Nutzungen in Gewerbegebieten ausgeschlossen sind.

Verkehrsentwicklungsplan und Parkplatzstudie

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

2005 wurden für den Kurparkbereich das Angebot und der Bedarf für den ruhenden Verkehr ermittelt. Nach der Empfehlung, für ca. 280 Stellplätze ein Parkhaus und eine ebenerdige Stellplatzanlage zu bauen sind inzwischen ein Parkplatz an der Buchenallee für ca. 50 Pkw und weitere Stellplätze in Verbindung mit der Errichtung eines Verbrauchermarktes an der Kurhausstraße realisiert worden. Anstelle eines Parkhauses wurde aus Kostengründen im Kurpark nur ein Parkplatz für ca. 25 Pkw erstellt. Weitere Stellplatzangebote sollen im Rahmen der 2. Fortschreibung der Sanierung durch eine Parkpalette an der Buchenallee für weitere 50 Pkw und einen Parkplatz im Kurpark für 60 Stellplätze am Schlässchen entstehen.

Verkehrskonzept

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

Im Ergebnis wird das Parkplatzangebot für ausreichend beurteilt. Das vorhandene Straßennetz lässt keine grundlegenden Eingriffe und Umbauten zu, so dass verschiedene Einzelmaßnahmen z. B. in Form von Fahrradschutzstreifen oder Maßnahmen der Schulwegsicherung vorgeschlagen werden.

Entwicklungskonzept für Wohnflächen

Vor dem Hintergrund der für den Wohnungsmarkt bedeutsamen Rahmenbedingungen werden im „Entwicklungskonzept für Wohnflächen in der Samtgemeinde Nenndorf - Teil 1: Wohnraumversorgungskonzept“ (ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2018) eine aktuelle Situationsanalyse über den Arbeitsmarkt, die demographische Entwicklung, den Wohnungsbestand sowie die Miet- und Kaufpreise vorgestellt. Darüber hinaus wird die Problematik bezahlbaren Wohnraums analysiert und Prognosen bis 2030 sowie Handlungsempfehlungen abgegeben.

Hierbei wird insbesondere deutlich, dass Bad Nenndorf durch seine räumliche Nähe zu Hannover, die gute Anbindung, landschaftliches Umfeld und gute Versorgungsausstattung gerade für Familien und Ältere ein hohes Nachfragepotential darstellt. Hiermit geht einher, dass zeitgemäßer und zukunftsorientierter Wohnraum bezahlbar sein muss und zugleich Ausstattungsanforderungen wie Barrierefreiheit und energetische Standards erfüllen muss. Neben dem Angebot kleinerer Wohnungen für kleinere Haushalte kommt der Bestandqualifizierung und damit dem Erhalt und der Modernisierung des Altbaubestandes mit z. T. Ortsbild prägender Wirkung gerade in einem Kurort besondere Bedeutung zu.

Landschaftsplan

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

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

1.1.3 Sonstige Konzepte

Studienprojekt „Kurpark Bad Nenndorf“

2003-04 wurde das Studienprojekt „Kurpark Bad Nenndorf, 200 Jahre Entwicklung und Vorschläge zum garten-
denkmalpflegerischen Umgang mit der Zukunft“ (Henning Dormann und Kim Marius Radke) am Institut für
Grünplanung und Gartenarchitektur der Universität Hannover durchgeführt. Hierin sind Aussagen über die ge-
schichtlichen Hintergründe sowie die Entstehung und Entwicklung des Kurparks seit dem 18. Jh. Bis zur Neuzeit
dargelegt. Auf Grundlage einer Analyse wurden Konzepte zur Erhaltung und Pflege des Kurparks mit Garten-
denkmalpflegerischen Maßnahmen und Empfehlungen erarbeitet.

Die Ergebnisse des Studienprojektes sind in das ISEK eingeflossen.

1.2 Nutzer- und Sozialstruktur¹

1.2.1 Bevölkerungsstruktur

Ende 2016 wohnten in der Kernstadt von Bad Nenndorf 9.270 Einwohner, wobei in einem Zeitraum von 10 Jahren ein relativ starkes Bevölkerungswachstum von 11,6 % zu verzeichnen war. Durch Bevölkerungsrückgänge in den Mitgliedsgemeinden ergab sich in der Samtgemeinde insgesamt ein Zuwachs von 5 %.

Vor dem Hintergrund einer bundesweit negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung infolge einer geringen Fertilitäts- und höheren Sterberate wird die positive Bevölkerungsentwicklung in Bad Nenndorf ausschließlich durch Wanderungsgewinne kompensiert. Der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn beträgt in der Samtgemeinde 320 Personen. Das Wohnungs- und Grundstücksangebot aber auch die Nähe und verkehrliche Anbindung nach Hannover, die naturräumlich Lage sowie das Versorgungsangebot und die kurort-spezifischen Qualitäten veranlassen insbesondere ältere ‚Ruhesitzwanderer‘ als auch jüngere Personen in der Familiengründungphase nach Bad Nenndorf zu ziehen.

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

Fast drei Viertel der Haushalte in der Samtgemeinde sind Ein- und Zweipersonen-Haushalte.

1.2.2 Arbeitsmarkt

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

In den letzten Jahren konnte ein Zuwachs an Arbeitsplätzen verzeichnet werden (2005 -2016: + 19 % in der Kernstadt, + 23 % in der Samtgemeinde). Insgesamt gibt es 3.340 Arbeitsplätze in der Samtgemeinde. Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort beträgt 5.908. Etwa 28 % der Beschäftigten pendeln nach Hannover aus. 2.560 Personen pendeln ein. Die Arbeitslosenquote in der Stadt Bad Nenndorf ist mit ca. 6 % (2015) etwa gleich mit dem Durchschnitt von Niedersachsen.

1.2.3 Kaufkraft und Nachfragevolumina

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

Aktuell liegt die Kaufkraft bei ca. 45.000 €/Jahr (Index = 106). Die Verbrauchsausgaben des periodischen Bedarfs betragen 2.390 €/EW und des aperiodischen Bedarf 2.656 €/EW. Das Nachfragevolumen des stationären Einzelhandels ohne touristische Kaufkraft wird mit 85 Mio./Jahr beziffert.

¹ Daten aus: Wohnraumversorgungskonzept der SG Nenndorf

1.3 Nutzungs- und Infrastruktur

1.3.1 Infrastruktur (Stadtgebiet)

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

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

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

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

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

Gleichwohl unterliegt der Rückgang an Publikumsfrequenzen in Innenstadtbereichen allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie z. B. Veränderungen der Einkommenselastizität, Online-Shopping, hohe Mieten oder fehlende Investitionen älterer Betreiber. In Hannover hat sich die Publikumsfrequenz in der Innenstadt in den letzten 10 Jahren halbiert (HAZ, 31.03.2018). Es ist davon auszugehen, dass die Sanierung des zentral, an der Schnittstelle zwischen Zentralem Einkaufsbereich, Kurpromenade und Kurpark gelegenen Kurhauses eine deutliche Attraktivitätssteigerung bewirken wird.

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

1.3.2 Freizeit, Kultur und Tourismus

Regional und städtisch bedeutsame Publikumsmagneten sind vor allem das Moorbadehaus, die 5-Wellness-Sterne Landgrafentherme, die Wandelhalle mit vielfältigen Kulturangeboten und der Kur- und Landschaftspark. Von Bedeutung sind auch Tanzveranstaltungen, die sich insbesondere bei älteren Personen großer Beliebtheit erfreuen.

Des Weiteren gibt es vielfältige Freizeit-/Sportangebote (Schwimmbad, Sportanlagen usw.). Bürger-Treffpunkte, Jugend- und Begegnungszentrum sowie das Vereinsheim stärken ebenfalls den sozialen Zusammenhalt.

Radtouren sind z.B. zum Steinhuder Meer oder rund um den Deister attraktiv, für Wandertouren ist insbesondere der Deister beliebt.

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

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

In den letzten Jahren (seit 2014) wurden ca. 245.000 Übernachtungen/Jahr gezählt (Nds. Landesamt f. Statistik). Sowohl die Übernachtungen als auch die Anzahl der Beherbergungsbetriebe/Betten (16 Hotels/Hotelpensionen sowie weitere Betriebe wie Pensionen und Ferienwohnungen mit insgesamt 1.058 Betten seit 2014, Quelle: Gastgeberverzeichnis) sind dabei relativ konstant geblieben.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer ist durch den Wegfall von Kuraufenthalten auf ca. 5,0 Tage gefallen (2009: ca. 5,6 Tage). Die Auslastung der Beherbergungsbetriebe lag 2016 bei 51,5 % (Nds. Landesamt f. Statistik).

1.3.3 Landwirtschaft

Im zentralen Stadtbereich befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe und Bewirtschaftungsflächen. Südlich des Kurparks sowie beidseitig des Grüngürtels und des Waldgebietes Erenkämpe/Erlengrund sind großflächige Ackerflächen sowie vereinzelte Wald- und Grünflächen vorhanden.

1.3.4 Wohnen²

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

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

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

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

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

1.3.5 Leerstand und Bodenwert³

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

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

² Daten aus: Wohnraumversorgungskonzept in der SG Nenndorf

³ Daten aus: Wohnraumversorgungskonzept in der SG Nenndorf

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

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

1.4 Verkehrsanbindung

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

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

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

Mit Ausnahme von Umleitungen durch Autobahnsperrungen bieten die Straßen keine sinnfälligen Angebote für Durchgangsverkehr und ‚Schleichwege‘. Die Hauptverkehrsstraßen verfügen auf Grund beengter Raumprofile über keine separaten Radwege, im Zuge von Umbaumaßnahmen jedoch über z. T. beidseitigen Fahrradschutzstreifen oder kombinierte Geh- und Radwege.

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

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

Abgesehen von privaten oder halböffentlichen Parkplätzen der Einzelhandelsnutzungen und den Stellplätzen am Straßenrand befinden sich öffentliche Parkplätze an der Buchenallee, zwischen Post- und Kurhausstraße, am Agnes-Miegel-Platz, an der Kurhausstraße und am Bahnhof. Auch wenn das Angebot rechnerisch als ausreichend bewertet werden kann, stellt die kurze Erreichbarkeit, insbesondere für ältere Besucher bei Veranstaltungen, ein wichtiges Kriterium für die Funktion und Akzeptanz des Zentrumsbereiches dar.

Durch die Einmündung der Cecilienstraße in die B65 ist eine weitere Anbindung des Grüngürtels im Bereich der Teichanlagen für den Pkw-Verkehr nicht möglich. Die Zuwegung zur Cecilenhöhe und Moorhütte mit Autobahntunnel erlaubt keine Parkierungsmöglichkeiten entlang der Straße, so dass dieser Zielpunkt nur für Fußgänger und Radfahrer zugänglich ist.

Die Geh- und Radwege im Untersuchungsbereich des Kurparks befinden sich je nach Frequentierung und Bedeutung in unterschiedlichen Zuständen. So sind wichtige Wegebeziehungen im innerstädtischen Kurparkbereich z. T. asphaltiert oder in wassergebundener Decke ausgeführt. In den rückwärtigen Bereichen bestehen die Oberflächen aus verfestigtem Waldboden, Schotter oder schadhaften Asphaltbelägen, z. T. auch aus Betonverbundstein.

1.5 Grün- und Freiraumstruktur

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

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

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

Die Grünverbindung zwischen dem innerstädtischen Kurpark und der Cecilienhöhe ist z. T. durch eine ‚Bubikopf‘-Allee gesäumt, so dass ein zwar nicht ganz durchgängiges, jedoch die Orientierung erleichterndes, signifikantes Gestaltmerkmal entlang der Grünverbindung gegeben ist.

1.6 Bau- und Gestaltstruktur sowie Stadtimage

Das Stadtimage wird im Wesentlichen geprägt durch die Kureinrichtungen, die Landschaft und durch vielfältige Aktivitäten und Veranstaltungen. Die Erkenntnis, dass Stadtgestalt nicht nur kulturelle und ästhetische Belange erfüllt, sondern einen wichtigen Wirtschaftsfaktor darstellt, hat sich durch die Innenstadtsanierung bewährt.

Sowohl die Bürger als auch Außenstehende verleihen oder erwarten von einem Ort positive Vorstellungsbilder mit signifikanter und unverwechselbarer Aussagekraft.

Um sich mit einem Ort zu identifizieren, bedarf es eine auf die menschliche Wahrnehmung und Maßstäblichkeit abgestimmter Alleinstellungs- und Erkennungsmerkmale. In hässlichen und monotonen Orten und Quartieren will niemand wohnen, arbeiten oder Urlaub machen.

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

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

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

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

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

Innerhalb des Kurparks befinden sich für die Geschichte und Besonderheit des Kurortes durchaus bedeutsame Einzelbauwerke und Freiraumareale, die z. T. aufgelassen oder überformt worden sind. Hierzu zählen z. B. die

inzwischen überwachsenen Wasserbehälter, die Liegehalle, das ‚Krüppelhaus‘ oder Lichtungen und Denkmäler. Eine wichtige Aufgabe der Kurparksanierung wird darin bestehen, diese Bereiche und Bauwerke wieder ins Bewusstsein zu bringen und durch zeitgemäße Nutzungen zu aktivieren.

In diesem Sinne ist es für die Stadt Bad Nenndorf unabdingbar, die Denkmal- und Kurort spezifischen Elemente des innerstädtischen Parks sowie dessen Verknüpfung mit der Landschaft als hervorragendes Alleinstellungsmerkmal zu erhalten, zu entwickeln und an zeitgemäße Bedürfnisse anzupassen.

2. Integriertes Stärken- und Schwächen-Profil

2.1 Stärken

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

2.2 Schwächen/Misstände

- Unzureichende Darstellung weiterer Kernkompetenzen und Alleinstellungsmerkmale wie Freizeit, Sport, Spiel und Begegnung aller Bevölkerungsgruppen und Besucher
- Unzureichendes Angebot innerstädtischen, altengerechten und bezahlbaren Wohnraums mit zeitgemäßen Standards
- Unzureichendes zentrenrelevantes Warenangebot mit attraktiver Präsentation
- Fehlendes Produktmarketing mit Synergieeffekten
- Unzureichende Verzahnung von Bewohner- und Fremdenverkehr spezifischen Nutzungen
- Funktions- und Gestaltdefizite außerhalb des sanierten Innenstadtbereichs in Randzonen, entlang der Bahnhofs-, ‚Achse‘ und an Parkplätzen
- Gestaltdefizite an Gebäuden, Nebenanlagen und Straßenräumen
- Mangelnde Verkehrssicherheit für Radfahrer und Schüler
- Lückenhafte Begrünung in noch nicht sanierten Straßenräumen und an privaten Grundstücken
- Unzureichende Ausgestaltung der Ortseinfahrt an der Haster Straße
- Überformung und partieller Verfall Denkmal geschützter Kuranlagen und -einrichtungen
- Erneuerungsbedürftige Wegführungen und -oberflächen einschließlich Beleuchtung und Ausstattung
- Eingeschränkte Zugänglichkeit für mobilitätseingeschränkte Personen
- Beeinträchtigungen durch Schautafeln im Bereich signifikanter Freiraumstrukturen und -elemente

3. Leitbild, Ziele, Handlungsleitlinien

3.1 Leitbild

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

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

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

Die wesentlichen Ziele des Integrativen städtebaulichen Entwicklungskonzepts bestehen in:

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

3.2 Ziele

3.2.1 Ziele Bevölkerungsstruktur

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

3.2.2 Ziele Nutzungsstruktur

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

3.2.3 Ziele Verkehrsstruktur

- Beseitigung von Verkehrskonflikten, insbesondere an Querungsstellen von z.B. Schulen und Grüngürtel
- Verkehrsberuhigende Maßnahmen durch Mischungsprinzip, Fahrspurminimierung und Bepflanzung
- Entwicklung eines Radverkehrsnetzes, Anlage von Radwegen bzw. Fahrradschutzstreifen
- Verdeutlichung der Straßenhierarchien insbesondere an Einmündungen
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs an Straßen durch vegetative Gliederung
- Erhalt und naturhafte Neugestaltung bedarfsgerechter Parkplätze
- Ausbau der Bahnhofstraße als Verbindungs-,Achse' zwischen Bahnhofsgelände und Zentrum
- Aufwertung der Straßen- und Platzräume durch Pflasterung, Beleuchtung und Bepflanzung
- Verbesserung der verkehrlichen Anbindung südlich der B 65

3.2.4 Ziele Freiraumstruktur

- Profilstärkung als ‚Kurort im Grünen‘
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Straßen- und Platzgestaltung
- Verstärkte Durchgrünung an Straßen und Plätzen, Alleen an Hauptverkehrsstraßen
- Verbesserung der Oberflächengestaltung
- Verbesserung der innerstädtischen Ausstattung (Kunstobjekte, Leuchten, Bänke, ...)
- Schließung von Raumkanten durch Mauern, Hecken, Spaliere, Ranksysteme
- Raumbildende und abgestimmte Einfriedungs- und Vegetationselemente an privaten Vorgärten
- Private Pflanzmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken (Spaliere, Rankgewächse, Blumen...)
- Integration ökologischer Faktoren, Schutz und Entwicklung von Naturbeständen und Artenvielfalt
- Naturräumliche Gestaltung von Sport- und Spielflächen
- Freizeiteinrichtungen außerhalb des Kurbetriebes
- Rückbau und Gestaltverbesserungen überformter Bereiche im Kurpark
- Rekultivierung von Blickbeziehungen, Ausblicken, Frei- und Waldflächen, Nebenanlagen u. Elementen
- Freiraumgestaltung in der Verbindung zwischen Kurpark und Landschaft

3.2.5 Ziele Gestaltstruktur/Image

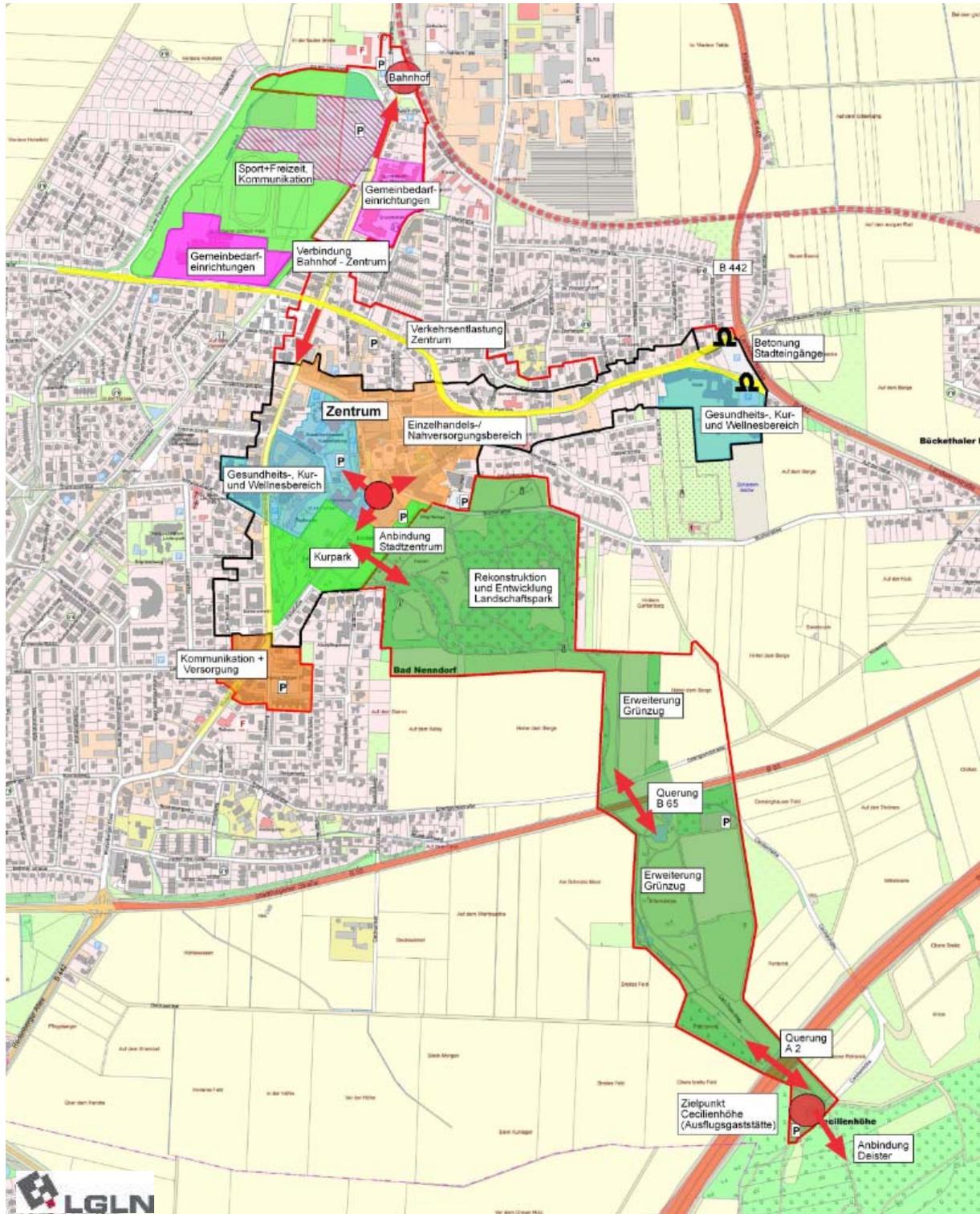
- Förderung von Stadtimage, Identifikation und Alleinstellungsmerkmalen
- Stadtmarketing
- Markierung von Eingangs-/Torsituationen zur Kennzeichnung unterschiedlicher Bereiche
- Wahrung eines einheitlichen Stadtbildes mit ortstypischen Gestaltelemente der Bäderarchitektur
- Beseitigung von Verunstaltungen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

3.2.6 Sonstige Ziele

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

3.3 Zielkonzept und Handlungsansatz

Um die Stadt Bad Nenndorf in ihrer Funktion als Kurort und Wohnstandort mit regionaler Versorgung sowie Freizeit- und Kulturqualität zu stärken, ist nicht nur die Entwicklung des zentralen Bereiches von besonderer Bedeutung, sondern auch die Revitalisierung und Attraktivierung des Kurparks.



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

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

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

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

Bei diesen Bereichen handelt es sich zum einen um kleinere, arrondierende Maßnahmen an den Rändern des bestehenden Sanierungsgebietes wie die Horster- und Kreuzstraße sowie die Zentrumszugänge Haster Straße und Rodenberger Allee mit dem Agnes-Miegel-Platz.

Schwerpunkt des Handlungsansatzes ist die Verbindungsachse zwischen Zentrum und Bahnhof in Fortführung des bereits neu gestalteten südlichen Abschnitts der Bahnhofstraße.

Ein dritter Schwerpunkt besteht in der Entwicklung des z. T. bereits bestehenden sozio-kulturellen Zentrums mit Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeitanlagen sowie des geplanten Bewegungsparks am Bahnhof mit Parkplätzen und der Verknüpfung dieser funktional und verkehrlich bedeutsamen ‚Magnet‘ mit der Innenstadt.

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

Wenn im Rahmen der Innenstadtsanierung bereits Teile des Kurparks, wie der Sonnengarten und die Esplanade sowie die Kurpromenade mit den Parkanlagen bis zum Schösschen neugestaltet worden sind, mussten die anschließenden Bereiche des Landschaftsparks mit der Verbindung in die Landschaft vorerst ausgeklammert werden.

Abgesehen von der zunehmenden Entfernung, Größe und Komplexität dieses für den Kurort unverzichtbaren Alleinstellungsmerkmals weist der inzwischen überformte und in der Vergangenheit vernachlässigte Park kaum noch attraktive Magnetfunktionen und Nutzungsangebote auf. Die Wiederbelebung historischer Teilbereiche, der Wechsel von Freiflächen und Bewaldung, die Freihaltung von Sichtachsen und Blickbeziehungen, die Schaffung von Rundwanderwegen mit Zielpunkten und Aktivitäten würde maßgeblich dazu beitragen, den Kurort als Ganzes aufzuwerten und im Bewusstsein der Bevölkerung und Besucher zu verankern.

Dies ist umso bedeutsamer, als für die Bewohner des dicht besiedelten Kernbereichs keine weiteren Grünräume für eine nachhaltige Aufenthalts- und Erlebnisqualität zur Verfügung stehen.

4. Handlungsräume und Handlungsfelder

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

- die Stärkung und Entwicklung der sozialen, kulturellen und kommunikativen Nutzungen am Bahnhof,
- die funktionale und gestalterische Verknüpfung zwischen Bahnhof und Zentrum,
- die Verbesserung der Aufenthalts-, Erlebnis- und Gestaltqualität der Straßenräume durch verkehrsberuhigende und der Charakteristik des Kurortes angemessene Maßnahmen
- die bessere Wahrnehmung und Erlebarmachung naturräumlicher Gegebenheiten
- die Revitalisierung des denkmalgeschützten Kurparks und
- die Verbindung des Kurparks mit den anschließenden Landschaftsräumen (insbesondere dem Deister)

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

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

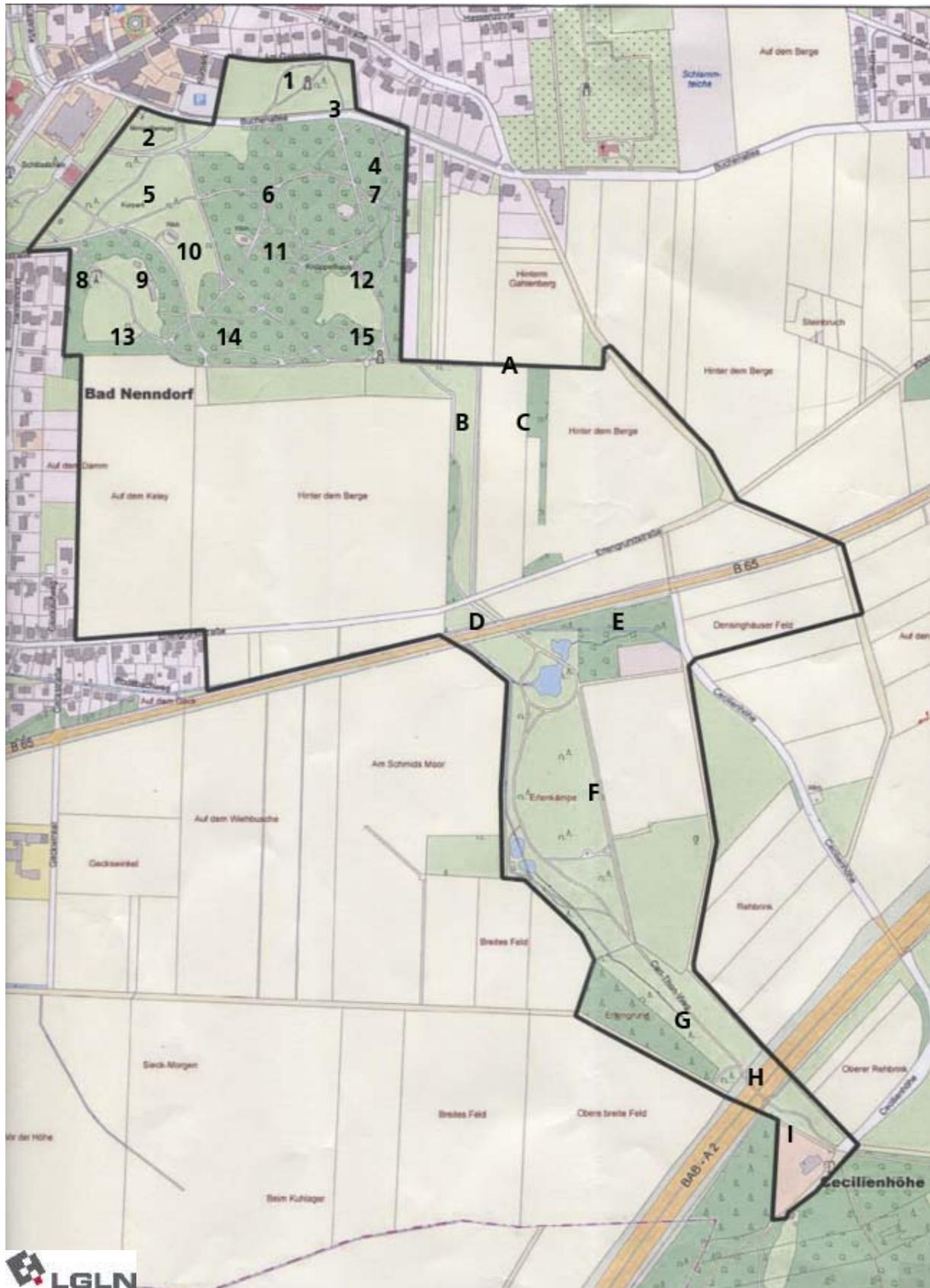
Die wesentlichen Handlungsfelder ergeben sich aus den zur Umsetzung der Sanierungsziele erforderlichen Planungen sowie die Integration der Fachbehörden, Investoren und Bürger. Dabei ist zwischen solchen Maßnahmen zu unterscheiden, die im Wirkungsbereich der Kommune liegen und solchen, bei denen ggf.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

5. Projekte und Maßnahmen

Zur Stärkung und Verknüpfung der Zentrumsfunktionen, zur Behebung städtebaulicher Missstände der Innenstadt sowie zur Revitalisierung des Kurparks einschließlich der südlich anschließenden, landschaftlich geprägten Bereiche sind folgende Maßnahmen mit verschiedenen Prioritäten geplant (1= besonders dringend erforderlich, 2= dringend erforderlich, 3= erforderlich).

Der geplante Zeitrahmen zur Umsetzung dient lediglich der vorläufigen Einordnung und kann sich im weiteren Planungsverlauf verschieben. Die (Brutto)-Kosten sind vorerst nur sehr überschlägig ermittelt und dienen ebenfalls lediglich zu einer vorläufigen Orientierung. Konkretere Kosten können erst nach Vorliegen entsprechender Zielsetzungen und Vorentwurfsplanungen ermittelt werden. Eine ggf. erforderliche Erneuerung bzw. Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht berücksichtigt.

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



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

M 01 Revitalisierung ‚Landgrafen-Denkmal‘**200.000 €****Priorität 2**

Einbeziehung des vom Kurpark durch die Buchenallee isolierten, aber zugehörigen Waldstücks, Verbesserung der Zuwegung und Aussicht in die Umgebung, Oberflächengestaltung und Markierung der Aufenthaltsfläche um das Denkmal, Entfernung die Aussicht störender Gehölzbestände, Wiederherstellung des ursprünglichen Wegesystems von 1915, Sanierung der Treppenanlage

Naturnahe und schonende Ausholzung störender Vegetationselemente, ggf. Freistellung von Blickbeziehungen, Rückbau und Anlage von historischen Wegen, Einfassung des Denkmalbereichs mit Blumen-Bepflanzung, Sitzgelegenheiten und Hecken-Einfassung um das Denkmal, Neuanlage der beiden Treppen mit Behindertenrampen, ggf. atmosphärische Beleuchtung

Freifläche pauschal ca. 12.000 qm x 10 €/qm = ca. 120.000 €
2 Treppenanlagen mit Beleuchtung = ca. 80.000 €



Landgrafen-Denkmal



Treppenanlage

Lageplan

M 02 Abpflanzung und Zuwegung am ehem. Küchengarten / Minigolf-Anlage**40.000 €****Priorität 2**

Sichtschutz mit dichter Unterpflanzung im Stil des an dieser Stelle angelegten historischen Küchengartens, Einbeziehung vorhandener Bäume, Erhalt der notwendigen Erschließung von der Buchenallee, zusätzliche zum Park ausgerichtete Wegführung nach historischem Vorbild von 1915, Gestaltungsverbesserungen an den Anlageelementen, Nebenanlagen und Einfriedungen, ggf. Hecken zur Gliederung innerhalb der Anlage.

Allgemeine Gestaltungsmaßnahmen an der Anlage, Austausch von Elementen und Materialien, Oberflächengestaltung, Abpflanzung der Jägerzaun- und Maschendraht-Einfriedung mit heimischen Sträuchern (z. B. Vogelhecke), atmosphärische Beleuchtung

Bepflanzung ca. 250 lfm. x 80 € = ca. 20.000 €
Zuwegung ca. 50 lfm x 100 € = ca. 10.000 €
sonstige Maßnahmen pauschal = ca. 10.000 €



Minigolf-Anlage

Einfriedung

M 03 Umgestaltung Buchenallee**160.000 €****Priorität 2**

Entfernung der nachgewachsenen und nicht zum historischen Pflanzkonzept gehörenden Bäume und Gehölze, Ergänzung der Allee, ggf. Freihaltung von Sichtachsen, ggf. Zurücksetzen des Waldrandes zur Verstärkung der historisch geprägten Einfahrtsituation, Auslichtung des verwilderten Gehölzrandes, Neuanlage des Gehweges und Randstreifens

Ggf. Freistellung der Sichtachse zwischen Senke und Galenberg sowie in Richtung Osten, Auslichtungen und Nachpflanzungen, atmosphärische Beleuchtung der Ortseinfahrt, Sitzgelegenheiten im Bereich der Sichtachsen und Ausblicke, Oberflächengestaltung einseitiger Gehweg, randliche Einfassung und Beleuchtung, Sitzgelegenheiten

| | |
|---------------------------------------|--|
| Rodungs- und Pflanzmaßnahmen pauschal | = ca. 50.000 € |
| Gehweg ca. 200 lfm x 2 m | = ca. 400 qm x 175 €/qm = ca. 70.000 € |
| Randstreifen ca. 200 lfm x 1,5 m | = ca. 300 qm x 100 €/qm = ca. 30.000 € |
| 6 Leuchten, 2 Bänke | = ca. 10.000 € |

*Buchenallee-Ost**Straßenverlauf***M 04 Rekonstruktion Galgenberg-Ost****70.000 €****Priorität 1**

Ggf. Freistellung der Aussichten nach Norden und Osten gem. historischem Befund, Entfernung des jüngeren Auf- und Grenzbewuchses, geschlossene Grenzbepflanzung gegenüber den z. T. optischen Beeinträchtigungen der Wohnbebauung, optische Trennung durch Sichtschutzpflanzungen aus heimischen Hecken und Sträuchern zwischen parallel geführten Wegen als Stilmittel des Englischen Landschaftsgartens

Auslichtungen und Nachpflanzungen, Sichtschutzbepflanzung gegenüber dem östlichen Wohnquartier und zwischen den Wegen, Sitzgelegenheiten im Bereich der Sichtachsen und Ausblicke

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Rodungs- und Pflanzmaßnahmen pauschal | = ca. 50.000 € |
| Wegebau pauschal | = ca. 20.000 € |

*Galgenberg-Ost**Randliche Wegführung*

M 05 Umgestaltung ‚Hinter dem Schlösschen‘**120.000 €****Priorität 1**

Rekonstruktion der historischen Raumwirkung aus Flächen, ggf. Sichtachsen und vegetativen Raumkanten, Entfernung überformender Gehölze, Erhalt vitaler Bäume, Anlage eines mittelaxial vom ‚Schlösschen‘ beginnenden Weges mit kleiner Platzaufweitung in Richtung nördlicher Waldkante, Bepflanzung der Wiese mit organisch gestaltetem Krokus-Teppichen‘, Sanierung des Pavillons, Oberflächengestaltung, Installation für Musikdarbietungen (Kleinkunst)

Auslichtung und Nachpflanzungen, ornamentales Mosaikpflaster am Pavillon und ‚Schlösschen‘, Weggestaltung mit wassergebundener Decke, Blumenbepflanzung, atmosphärische Beleuchtung

Rodungs- und Pflanzmaßnahmen pauschal = ca. 40.000 €
 Weg 150 lfm x 2 m x 100 € = ca. 30.000 €
 Pavillon-Sanierung = ca. 35.000 €
 Aufsatzleuchten 10 Stk. x 1.000 €/Stk. = ca. 15.000 €



Hinter dem ‚Schlösschen‘

M 06 Neuanlage ‚Wilhelmshöhe‘**100.000 €****Priorität 2**

Ggf. Freistellung der historisch belegten Blickbeziehungen vom Aussichtspunkt in Richtung ‚Schlösschen‘ und westliche Umgebung, Entfernung überformender Gehölze, Sanierung des Plateaus, Restaurierung des Wasserbehälters **Fassade, inkl. Rankgewächsen**, Rekonstruktion der Wegebeziehungen zum Aussichtspunkt, Wasserreservoir, zur großen Wiese und in Richtung Galenberg

Auslichtung und Nachpflanzungen, Anlage von Wegen, Sanierung des Plateaus mit vegetativer Begrenzung, Abriss des Jägerzauns, ggf. Rekonstruktion des historischen ‚Birkenhäuschens‘

Rodungs-, Pflanz- und Erdarbeiten pauschal = ca. 30.000 €
 Wege ca. 100 lfm x 2 m x 100 € = ca. 20.000 €
 Restaurierung Wasserbehälter ca. = ca. 50.000 €
 Rekonstruktion ‚Birkenhäuschen‘ = ca. 80.000 €



M 07 Gestaltung ‚Tempelplatz‘**40.000 €****Priorität 3**

Abpflanzung der Platzsituation entsprechend der historischen Vorgabe, Skulpturen-Rondell, Freihaltung von Blickbeziehungen zu den Wegen und zum Portal des Wasserreservoirs, ggf. Umbauung des Bauwerks in Form eines Pavillons als Metamorphose zu der ehemals geplanten Pagode, ggf. Anlage eines ‚Friedwaldes‘

Auslichtung und Nachpflanzungen, Ergänzung von Zuwegungen, Sanierung des Plateaus mit vegetativer Begrenzung, Abriss des Maschendrahtzauns, ggf. Pavillon-Neubau, atmosphärische Beleuchtung, ggf. Skulpturen-Rondell z.B. aus Holzstelen

Rodungs-, Pflanz- und Erdarbeiten pauschal = ca. 30.000 €
 Wege ca. 50 lfm x 2 m x 100 € = ca. 10.000 €
~~Neubau ‚Pagode‘~~ = ~~ca. 80.000 €~~



‚Thingplatz‘

Beispiel Beedenbostel

M 08 Einfriedung Parkstraße**90.000 €****Priorität 1**

Verdichtung der Strauchpflanzungen entlang der Parkstraße als historisch belegtes Motiv der Umgrenzung eines Englischen Landschaftsparks, deutliche Trennung gegenüber der Wohnbebauung und Straße außerhalb des Parks als Abschirmung gegenüber dem Kontemplationsraum **im Sinne der historischen Konzeption**

Teilweise Entfernung überformender Gehölze, Neuanpflanzung und Ergänzung von Sträuchern als Sichtschutz

ggf. Ersatz des Jägerzauns durch historisierende Metallstab-Einfriedung

Alternativ: Instandsetzung des vorhandenen Zauns

Bepflanzung pauschal ca. 150 lfm x 100 € = ca. 15.000 €

Zaunanlage ca. 150 lfm x 500 € = ca. 75.000 €



Einfriedung Parkstraße



Historischer Metallgitterzaun

Beispiel

M 09 Wiederherstellung Liegewiese mit Liegehalle **100.000 €** **Priorität 1**

Wiederherstellung der Freifläche nach historischem Vorbild, Ergänzung der Wegeverbindung südlich der Liegehalle mit Anbindung an das Rundgangsystem in Richtung Galenberg, Entfernung ausgewachsener Gehölze an den Rändern, vegetative Einfassung an den Wiesenrändern, Sanierung, ggf. Teilabriss der baufälligen Liegehalle mit Nebenanlagen, Reaktivierung in Kombination mit mobiler Außenrestauration, Wetterschutz für Palmenüberwinterung, Konzeptvorschlag für Neunutzung (z. B. Kaffeehaus, Ausstellung, Spielgelegenheiten...), Ausweitung der bestehenden Blühstreifen.

Für die Förderung einer Modernisierung entsprechend der Machbarkeitsstudie wird eine gesonderte Beantragung erfolgen.

Auslichtung und Ergänzungspflanzungen, neue Wegführung, Entfernung der Süntelbuchen-Tableaus, Gebäudesanierung und Orangerie, Aufstellung wetterbeständiger Liegen

- Rodungs-, Pflanz- und Erdarbeiten pauschal = ca. 25.000 €
- neuer Verbindungsweg ca. 150 m x 2 m x 100 € = ca. 30.000 €
- Ausstattungs-elemente/Liegestühle = ca. 15.000 €
- Machbarkeitsstudie Liegehalle = ca. 30.000 €



Liegehalle



Süntelbuchen-Tableaus

M 10 Wiederherstellung ‚Große Wiese‘ **100.000 €** **Priorität 2**

Vergrößerung und Erlebarmachung der Freifläche nach historischem Vorbild, ggf. Freistellung von Sichtachsen in Richtung Wilhelmshain, Wilhelmshöhe, ‚Schlösschen‘ Buchenallee und Promenade, Erhalt von Großbäumen, Entnahme verschiedener Neupflanzungen und Einzelbäume, Translocierung einzelner Buchen zur Ergänzung der Süntelbuchenallee am südlichen Kurparkrand, Zurücksetzen der Waldkante und des Gehölzbestandes am Wasserbehälter, Sanierung und Einbindung des Wasserreservoirs ggf. zur Bewässerung

Entfernung überformender Gehölze, Bepflanzung der Wiese mit organisch gestaltetem Krokus-Teppichen, Umsetzung von Süntel- und Rotbuchen

- Rodungs- und Pflanzmaßnahmen pauschal = ca. 30.000 €
- Aufarbeitung des Reservoirs pauschal = ca. 70.000 €



Wasserreservoir



Wiesenfläche mit Krokus-Teppich

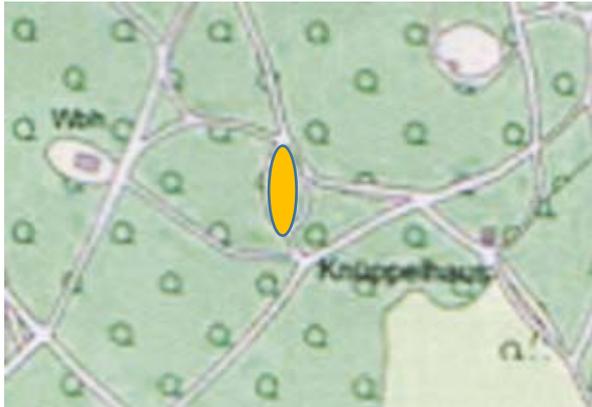
Beispiel Husum

M 11 Wiederherstellung ‚Tanzplatz‘**100.000 €****Priorität 2**

Neufassung der Freifläche mit umlaufenden Wegen und mittiger Oberflächengestaltung, ggf. Nutzung i. S. der Platzbezeichnung als ‚Bühne‘ für z. B. kleinkünstlerische Darbietungen (z. B. Tango...), Licht- und Windspiele,

Neufassung der Fläche und Wege mit Rasen oder Grand, Holz-Plafond, Sitzgelegenheiten, atmosphärische Beleuchtung, ggf. Wetterschutz-Pavillon

Auslichtung und Randbepflanzung pauschal = ca. 20.000 €
 Oberflächen Platzgestaltung und Wege = ca. 20.000 €
 Ausstattung mit Sitzstufen und Beleuchtung = ca. 30.000 €
 Wetterschutz-Unterstand = ca. 30.000 €



‚Tanzplatz‘

Lageplan

M 12 Wiederherstellung der ‚Knüppelhaus-Wiese‘**50.000 €****Priorität 3**

Vergrößerung der Freifläche und Zurücknahme der Waldkante auf das ursprüngliche Maß, Beseitigung überformender Vegetationselemente, Ersatz der Schutzhütte durch Rekonstruktion des historisch bedeutsamen ‚Knüppelhauses‘, ggf. Erlebarmachung der Ausblicke, insbesondere der Sichtachse in Richtung Deister, Translocierung der Süntelbuchen zur Süntelbuchenallee, Anlage der historischen Wegführung vom Wilhelmshain über die Wiese in Richtung Galenberg, Anlage einer Blühwiese mit randlichen Blühstreifen

Entfernung überformender Gehölze, Umsetzung der Süntelbuchen, Anlage eines neuen Weges, Translocierung der Schutzhütte, Neukonstruktion des historischen Bauwerks, Wieseneinsaat

Rodungs- und Pflanzmaßnahmen pauschal = ca. 30.000 €
 Wegverbindung ca. 100 lfm x 2 m x 100 € = ca. 20.000 €
 Neubau ‚Knüppelhaus‘ pauschal = ca. 84.000 €



Schutzhütte mit Wiese



Historisches ‚Knüppelhaus‘

M 13 Ergänzung südwestliche Grenze Landschaftspark und Süntelbuchenallee**180.000 €****Priorität 1**

Markierung der Waldkante durch vegetative Verdichtung, Integration in die Parklandschaft, **Verlängerung des äußeren Waldrandweges mit** Ausblick in die freie Landschaft, **Fortführung der Wegeverbindung bis zur Grünfläche im anschließenden Wohngebiet**, Nachpflanzung nach historischem Vorbild mit Eichen, Erweiterung der Süntelbuchenallee, Attraktivierung und Einbindung des Mittelweges

Auslichtung mit überformenden Gehölzen, Nachpflanzung mit hochstämmigen Eichen, **Schutzmaßnahmen der Süntelbuchenallee**, Anpflanzung translocierter Süntelbuchen und Wegebau, ggf. mit Holzsteg zwischen den Bäumen, Blühstreifen am Ackerrand mit artenreicher Spontan- und Ruderalvegetation

| | |
|---|-----------------------|
| Rodungs- und Pflanzmaßnahmen pauschal | = ca. 35.000 € |
| Wegebau ca. 300 m x 2 m x 100 € | = ca. 60.000 € |
| Anlage Blühstreifen pauschal | = ca. 5.000 € |
| Erhaltungskonzept Süntelbuchenallee | = ca. 30.000 € |
| Grunderwerb ca. 250 m x 30 m = ca. 7.500 qm x 6,50 € | = ca. 50.000 € |



Südliche Kurparkgrenze - Grundstückszukauf



Süntelbuchenallee

M 14 Wiederherstellung ‚Wilhelmshain‘**80.000 €****Priorität 2**

Rückbau der historischen Wegeführungen und Einfassung der bedeutenden Platzsituation als Aufenthaltsbereich und Aussichtspunkt nach Süden, ggf. Austausch der Schutzhütte gegen Rekonstruktion des historischen ‚Borkenhäuschens‘, Verdichtung der Gehölzinseln durch Unterpflanzung mit dazwischen verlaufenden Wegen, Freistellung und Ausstattung des ehemaligen ‚Speiseplatzes‘ mit Rasenfläche

Auslichtung und Ergänzungspflanzungen, **Freilegung der Sichtachse zum Deister**, Rekonstruktion der Wegeführungen, Platzbildung mit Hecken-Einfassung, Blühstreifen am Ackerrand, Neubau in Anlehnung an historischen Pavillon **am Waldrand mit Feuerstelle**, Sitzgelegenheiten für Picknick-Nutzung

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Rodungs- und Pflanzmaßnahmen pauschal | = ca. 30.000 € |
| Wegebau ca. 100 m x 2 m x 100 € | = ca. 10.000 € |
| Anlage ‚Speiseplatz‘ pauschal | = ca. 30.000 € |
| Ausstattung u. Blühstreifen pauschal | = ca. 10.000 € |
| Neubau ‚Borkenhäuschen‘ | = ca. 90.000 € |



Historisches Borkenhäuschen

| | | |
|--|-----------------|--------------------|
| M 15 Gestaltung süd-östliche Grenze Landschaftspark | 50.000 € | Priorität 3 |
|--|-----------------|--------------------|

Markierung der Waldkante durch vegetative Verdichtung, Integration in die Parklandschaft, **Freistellung der Sichtachse vom „Knüppelhäuschen“ über die Wiese mit Ausblick in die freie Landschaft** Erhalt vitalen Baumbestandes, Fortführung der Wegeverbindung in Richtung Grüngürtel und Nenndorfer Höhe, Attraktivierung der Platzfläche um das Denkmal, **Anlage einer Hundewiese mit unsichtbarer Umzäunung**

Auslichtung und Ergänzungspflanzungen, ggf. Freilegung der Sichtachse zum Deister, Rekonstruktion der Wegeführungen, **Platzbildung mit Hecken-Einfassung, Bepflanzung der Freifläche mit Krokussen**, Blühstreifen am Ackerrand

Rodungs- und Pflanzmaßnahmen pauschal = ca. 30.000 €

Platzgestaltung pauschal = ca. 10.000 €

Blühstreifen pauschal = ca. 10.000 €

Gründerwerb ca. 300 m x 50 m = ca. 15.000 qm x 6,50 € = ca. 100.000 €



Denkmal an süd-östlicher Kurparkgrenze

| | | |
|--------------------------------|------------------|----------------------|
| M 00 Sonstige Maßnahmen | 200.000 € | Priorität 1-3 |
|--------------------------------|------------------|----------------------|

Neben den räumlich definierten Einzelvorhaben sind für den gesamten Kur- und Landschaftspark zusätzliche Maßnahmen erforderlich

Erneuerung der z. T. beschädigten und nicht der örtlichen Situation angemessenen Wegoberflächen, Hierarchisierung der Wege nach Bedeutung und örtlicher Charakteristik (z. B. Flanier-, Rad-/Wander-, Waldwege, Pfade...) in gelblich wassergebundener Decke, Asphalt oder erdiger Befestigung, **Sicherung und (Neu-) Gestaltung der historisch belegten Plätze und Staffagen im Sinne des Denkmalschutzes und zur Attraktivierung des Landschaftsgartens**,

Anlage von Verbindungswegen und Stationen mit Kennzeichnung für Sehbehinderte („Garten der Sinne“)

| | | |
|---|------------------|--------------------|
| Vorbereitung der Sanierung: Planungen/Konzepte | 370.000 € | Priorität 1 |
|---|------------------|--------------------|

Für die Kurparksanierung werden z. B. folgende Planungen oder Konzepte erforderlich:

Konzeptplanungen zur Konkretisierung der Sanierungsziele und Maßnahmen, ggf. Wettbewerb, Grün-/Freiraumplanung, Kartierungen, Gutachten und Konzepte (z. B. Baumkataster, Artenschutz, UVP, Lichtkonzept, Konzept für Informationssysteme, Immissionsmessungen, Sonstiges

Maßnahmen- und Pflegekonzept

| | | |
|--|-----------------|--------------------|
| Beteiligung/Öffentlichkeitsarbeit | 50.000 € | Priorität 1 |
|--|-----------------|--------------------|

Beteiligung und Aktivierung von Bürgern, Gewerbetreibenden und Nutzungsberechtigten

Maßnahmen zur Beteiligung, Information und Publizität

Verfügungsfonds z.B. für Werbung, Veranstaltungen, Öffentlichkeitsarbeit

| | | |
|--|------------------|--------------------|
| Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen | 150.000 € | Priorität 1 |
|--|------------------|--------------------|

Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen bei Bedarf ohne ökologische Ausgleichsflächen

Grunderwerb

Ansatz pauschal: 50.000 €

Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzlegung, Neuvermessung von Grundstücken

Ansatz pauschal: 50.000 €

Rückbau/Abriss allgemein (zusätzlich zu o.g. Maßnahmen)

Ansatz pauschal: 30.000 €

Sonstige Ordnungsmaßnahmen

Ansatz pauschal: 20.000 €

| | | |
|--|------------------|--------------------|
| Sonstige begleitende Leistungen | 150.000 € | Priorität 1 |
|--|------------------|--------------------|

Treuhänderische Begleitung durch Sanierungsträger

Organisation und Verwaltung bei der Abwicklung des Sanierungsverfahrens

über einen Zeitraum von 10 Jahren

Ansatz: ca. 100.000 €

Freiraumplanerische, städtebauliche und gestalterische Beratungsleistung

Konkretisierung freiraumplanerischer, städtebaulicher oder architektonischer Entwurfsansätze (exemplarische Bereichsentwürfe)

Bewertung und Beratung in Hinblick auf die Sanierungsziele

Ansatz: ca. 50.000 €

6. Kosten- und Finanzierungsübersicht

| Maßnahme | Priorität 1 [€] | Priorität 2 [€] | Priorität 3 [€] |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| M 01 Revitalisierung ‚Landgrafen-Denkmal-/Wäldchen‘ | | 200.000 | |
| M 02 Abpflanzung und Zuwegung ehem. ‚Küchengarten‘ | | 40.000 | |
| M 03 Umgestaltung ‚Buchenallee‘ | | 160.000 | |
| M 04 Rekonstruktion ‚Galenberg-Ost‘ | 70.000 | | |
| M 05 Umgestaltung ‚Hinter dem Schlösschen‘ | 120.000 | | |
| M 06 Neuanlage ‚Wilhelmshöhe‘ | | 100.000 | |
| M 07 Gestaltung ‚Tempelplatz‘ | | | 40.000 |
| M 08 Abpflanzung an der ‚Parkstraße‘ | 90.000 | | |
| M 09 Wiederherstellung ‚Liegewiese‘ mit Liegehalle | 100.000 | | |
| M 10 Wiederherstellung ‚Große Wiese‘ | | 100.000 | |
| M 11 Wiederherstellung ‚Tanzplatz‘ | | 100.000 | |
| M 12 Wiederherstellung der ‚Knüppelhaus-Wiese‘ | | | 50.000 |
| M 13 Gestaltung süd-östl. Grenze Landschaftspark | 180.000 | | |
| M 14 Wiederherstellung ‚Wilhelmshain‘ | | 80.000 | |
| M 15 Ergänzung süd-westliche Grenze Landschaftspark | | | 50.000 |
| M 00 Sonstige Maßnahmen z.B. Wegoberflächen, Beleuchtung | 100.000 | 50.000 | 50.000 |
| ZWISCHENSUMME | 660.000 | 830.000 | 190.000 |
| Vorbereitung der Sanierung: Planungen/Konzepte | 370.000 | | |
| Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit | 50.000 | | |
| Grunderwerb u. Ordnungsmaßnahmen | 150.000 | | |
| Sonstige begleitende Leistungen | 150.000 | | |
| ZWISCHENSUMME | 720.000 | 830.000 | 190.000 |
| Summe der Maßnahmen nach Prioritäten | 1.380.000 | 830.000 | 190.000 |
| Summe aller Maßnahmen | | 2.400.000 | |
| Zu finanzierende Summe | | 2.400.000 | |
| Anteil Bund (1/3 von gesamt) | | 800.000 | |
| Anteil Land (1/3 von gesamt) | | 800.000 | |
| Anteil Stadt (1/3 von gesamt) | | 800.000 | |
| Kommunaler Anteil p.a. bei 10 Jahren Laufzeit | | 80.000 | |

7. Maßnahmen außerhalb des Fördergebietes

Die Stadt Bad Nenndorf hat im Mai 2018 beim zuständigen Am für regionale Landesentwicklung Lüneburg Anmeldeunterlagen zur Erweiterung des Fördergebietes „Bad Nenndorf – Zentrum“ im Rahmen des Städtebauförderprogrammes „Zukunft Stadtgrün“ eingereicht.

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

Ergebnis des Ortstermines war, dass der Abgrenzungsvorschlag für die Erweiterung des Fördergebietes nur noch das Gebiet des zentralen Kur- und Landschaftspark umfasst.

Der Grünzug Erlengrund (weiterer denkmalgeschützter Bereich) wird nicht aufgenommen. Mittel- bzw. langfristig werden dennoch auch in diesem Bereich Maßnahmen für sinnvoll erachtet. Andere Fördermöglichkeiten werden geprüft.

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

A. Gestaltung ‚Nenndorfer Höhenweg‘**40.000 €****Priorität 2**

Attraktivierung der Wegeverbindung, Verbesserung der Orientierung im Kreuzungsbe-
reich zwischen Höhenweg und Grüngürtel, naturhafte Gestaltung gegenüber dem Kur-
park im Kontrast zwischen Kultur und Natur, raumwirksame Betonung der Wegführung

Platzbildung mit Einbindung der verschiedenen Wegmündungen, Ergänzung
der Windschutzpflanzungen nördlich des Weges, artenreiche Unterpflanzung
mit Spontan- und Ruderalvegetation, Baumreihe am südlichen Rand bis zur
‚NABU-Oase‘ als Schattenspender und Leitmotiv, Blühstreifen, Rahmung von
Sichtachsen in die freie Landschaft durch markante Gehölze, Ausrichtung von
Bänken nur an markanten Aussichten, Markierung der Höhenkuppe durch
Pflanzgruppe aus Großbäumen

Platzbildung mit vegetativer Einfassung pauschal = ca. 10.000 €
Windschutzpflanzung und Großbäume pauschal = ca. 20.000 €
Wegebau, Unterpflanzung u. Blühstreifen pauschal = ca. 10.000 €



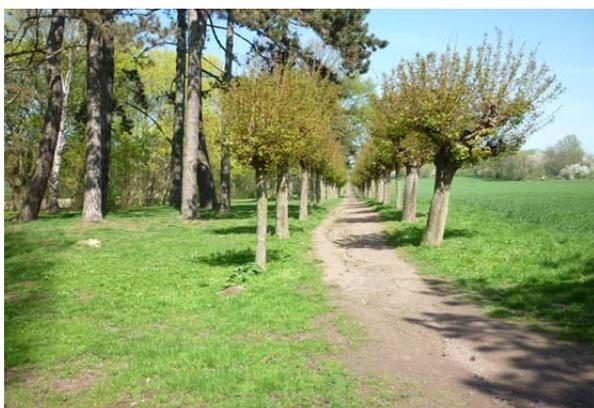
Nenndorfer Höhenweg

B. Attraktivierung Grüngürtel**130.000 €****Priorität 2**

Neuordnung der Freiflächen, Gehölzgruppen und Einzelelemente nach raumbildenden
Prinzipien des Englischen Landschaftsparks, mäandernder Wechsel von offenen und ver-
dichteten Zonen, Überschneidungen und Ausblicken, Sichtachsen und Aufenthaltsberei-
chen, Ausformung klar definierter Bereiche

Entfernung, ggf. Umsetzung überformender und willkürlicher gepflanzter Ge-
hölze, Ausbildung von sowohl Abpflanzungen bzw. Sichtschutzgruppen als auch
funktionale Verbindungen zwischen den Wegen

Rodungs- und Pflanzmaßnahmen pauschal = ca. 30.000 €
Wegsanierung, neue Verbindungen ca. 600 lfm x 2 m x 80 € = ca. 100.000 €



Grüngürtel

C. Integration und Vergrößerung ‚NABU-Oase‘

220.000 €

Priorität 1

Vergrößerung der unregelmäßig und in Teilen zu schmalen ‚Rest‘- Fläche unter Einbeziehung des westlichen Ackerstreifens, Verknüpfung mit dem Grüngürtel unter Berücksichtigung von Durchblicken und Sichtachsen, Einbeziehung naturhafter Wegeführungen, Vermeidung von Störungen durch organisierte Zugänglichkeit und Führungen, Intensivierung der Information und thematischen Vielfalt

Schaffung von Freiraumbereichen unterschiedlicher Thematik und ökologischer Zusammenhänge, Lehrpfad, Ausbildung spezifischer Biotoptypen bestimmter Arten und Lebewesen als Ausgleichsfläche, Blühstreifen

Anlage mit Bepflanzung pauschal = ca. 100.000 €
 Grunderwerb ca. 300 m x 60 m = ca. 18.000 qm x 6,50 € = ca. 120.000 €



‚NABU-Oase‘ als Ausgleichsfläche

D. Machbarkeitsstudie Querung Bundesstraße B 65 nach Ausbau

30.000 €

Priorität 1

Gefahrlose und deutlich wahrnehmbare Verbindung zwischen nördlichem Grüngürtel und südlicher Teichanlage in Anhängigkeit von geplanter Neutrassierung der B 65, weitgehende Vermeidung einer Trennwirkung

Klärung alternativer Lösungsmöglichkeiten zur Querung der B 65, z.B. Brücke (z.B. Ökobrücke mit Bepflanzung) oder Tunnel (z.B. als ‚Kunstgalerie‘)

Machbarkeitsstudie | = ca. 30.000 €



Querung Bundesstraße B 65

E. Gestaltung ‚Teich-Wäldchen‘**140.000 €****Priorität 2**

Freiraumplanerische Sanierung des Teiches, seiner Uferränder, Wegeführungen, Nebenanlagen und Ausstattungselemente. Auslichtung der Gehölze und Ergänzungspflanzungen, ggf. Freihaltung von Sichtachsen, Blickbeziehungen und Lichtungen

Schaffung von Freiraumbereichen unterschiedlicher Charakteristik, Verknüpfung von Freiflächen und Bewaldung, Entfernung des Jägerzauns Anlage eines naturhaften Parkplatzes für gezielten Besucherverkehr am südlichen Waldrand, Gestalterische und verkehrstechnische Verbesserung der Einmündung Cecilienhöhe/Bundesstraße

| | |
|---|----------------|
| Rodungs- und Pflanzmaßnahmen, Baumpflege pauschal | = ca. 30.000 € |
| Wegsanierung inkl. Teichanlage und Bänke pauschal | = ca. 30.000 € |
| Parkplatzanlage für ca. 20 Stellplätze x 25 qm/Stellpl. x 100 € | = ca. 50.000 € |
| Neugestaltung der Einmündung pauschal | = ca. 10.000 € |
| Erneuerung Holzbrücke am Weg zur Quelle | = ca. 20.000 € |



Teichanlage

F. Aufwertung ‚Erlenkämpe‘**80.000 €****Priorität 3**

Aufforstung der östlichen Ackerfläche als Ausgleichsmaßnahme, Auslichtung der Gehölze und Ergänzungspflanzungen, ggf. Freihaltung von Sichtachsen, Blickbeziehungen, Lichtungen und Waldkanten, Renaturierung des Bachlaufs mit Staubecken, Vitalisierung der Erlengrundquelle

Anlage eines Waldstücks, Entfernung, ggf. Umsetzung überformender Gehölze, Sichtschutzpflanzungen zwischen den parallel geführten Wegen, Sitzgelegenheiten, Blühstreifen entlang des Hauptweges, Sanierung der Schutzhütte mit Umfeldgestaltung

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Rodungs- und Pflanzmaßnahmen pauschal | = ca. 25.000 € |
| Wasserbaumaßnahmen pauschal | = ca. 20.000 € |
| Wegsanierung und Bepflanzung pauschal | = ca. 25.000 € |
| Bänke und Wetterschutzhäuschen | = ca. 10.000 € |



Erlenkämpe

G. Attraktivierung ‚Carl-Thon-Weg‘ im ‚Erlengrund‘**50.000 €****Priorität 3**

Auslichtung der Gehölze und Ergänzungspflanzungen, ggf. Freihaltung von Sichtachsen, Blickbeziehungen, Lichtungen und Waldkanten, Renaturierung des Bachlaufs

Entfernung, ggf. Umsetzung überformender Gehölze, Weggestaltung, randliche Blühstreifen

Rodungs- und Pflanzmaßnahmen pauschal = ca. 20.000 €

Wasserbaumaßnahmen pauschal = ca. 10.000 €

Wegesanieerung und Bepflanzung pauschal = ca. 20.000 €



Carl-Thon-Weg / Erlengrund

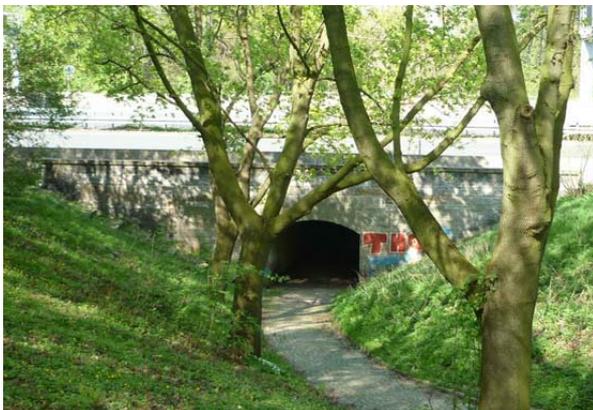
H. Umgestaltung Fußgängertunnel**40.000 €****Priorität 2**

Querungsbereich unter der BAB A 2 als Fuß- und Radwegverbindung, Gestaltverbesserung des dunklen und abweisenden Tunnels, Oberflächengestaltung am Boden und an den Wänden, Beleuchtung

Heller Pflasterbelag mit Orientierungshilfe für Sehbehinderte, Vandalismus resistente Leuchtkörper, ggf. in Verbindung mit Info-Tableaus

Betonsteinpflaster ca. 150 qm x 100 €/qm = ca. 15.000 €

integrierte Wand- o. Deckenleuchten mit Zuleitung pauschal = ca. 25.000 €



Fußgängertunnel

I. Aufwertung Cecilienhöhe**20.000 €****Priorität 1**

Neugestaltung der Zuwegung, Oberflächen und Randbereiche, Auslichtung und Ergänzungspflanzungen, baulich-räumliche Definition der Zufahrt, Wegeführung in Richtung Fußgängertunnel, Eingangssituation und Außengastronomie

Schaffung vegetativer Raumkanten an den Waldrändern, Einbeziehung der Einfriedungen, atmosphärische Beleuchtung

Rodungs- und Pflanzmaßnahmen pauschal

= ca. 10.000 €

Wegesanieerung pauschal

= ca. 10.000 €



Cecilienhöhe

Summe der zusätzlichen Maßnahmen = ca. 750.000 €

B. Vorbereitende Untersuchungen

Als Untersuchungsgebiet werden die an das bestehende Sanierungsgebiet süd-westlich angelagerten Teile des Kur- und Landschaftsparks mit seiner strukturellen, funktionalen und naturräumlich geprägten Verbindung in die Landschaft gewählt. Die im Denkmal geschützten Park und in seiner Verlängerung bis zur Cecilienhöhe erhaltenen Elemente und Anlagen sind Bestandteil des Untersuchungsgebietes.

Der gewählte Untersuchungsraum umfasst insgesamt 3 Zonen unterschiedlicher Charakteristik, die alle in enger Beziehung zum festgesetzten Sanierungsgebiet des innerstädtischen Zentrums stehen. Während der innerstädtische Kurpark einen dichten Besatz verschiedener Teilbereiche aufweist, sind die landschaftlich geprägten Zonen großmaßstäblicher definiert.

Die **Zone A** umfasst den innerstädtischen Kur- und Landschaftspark zwischen der parallel zur Kurpromenade verlaufenden Zuwegung zum Schlösschen, der Buchenallee mit nördlich angelagertem Waldstück, der östlichen Baugebietsgrenze und der südlichen Waldkante einschließlich der Süntelbuchenallee.

Die **Zone B** besteht aus überwiegend landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen in Hanglage mit der bestehenden Grünverbindung zwischen Kurpark und Landschaft bis zur Bundesstraße B65, den Ackerflächen vor der westlichen Randbebauung sowie aus der freien Landschaft im Osten.

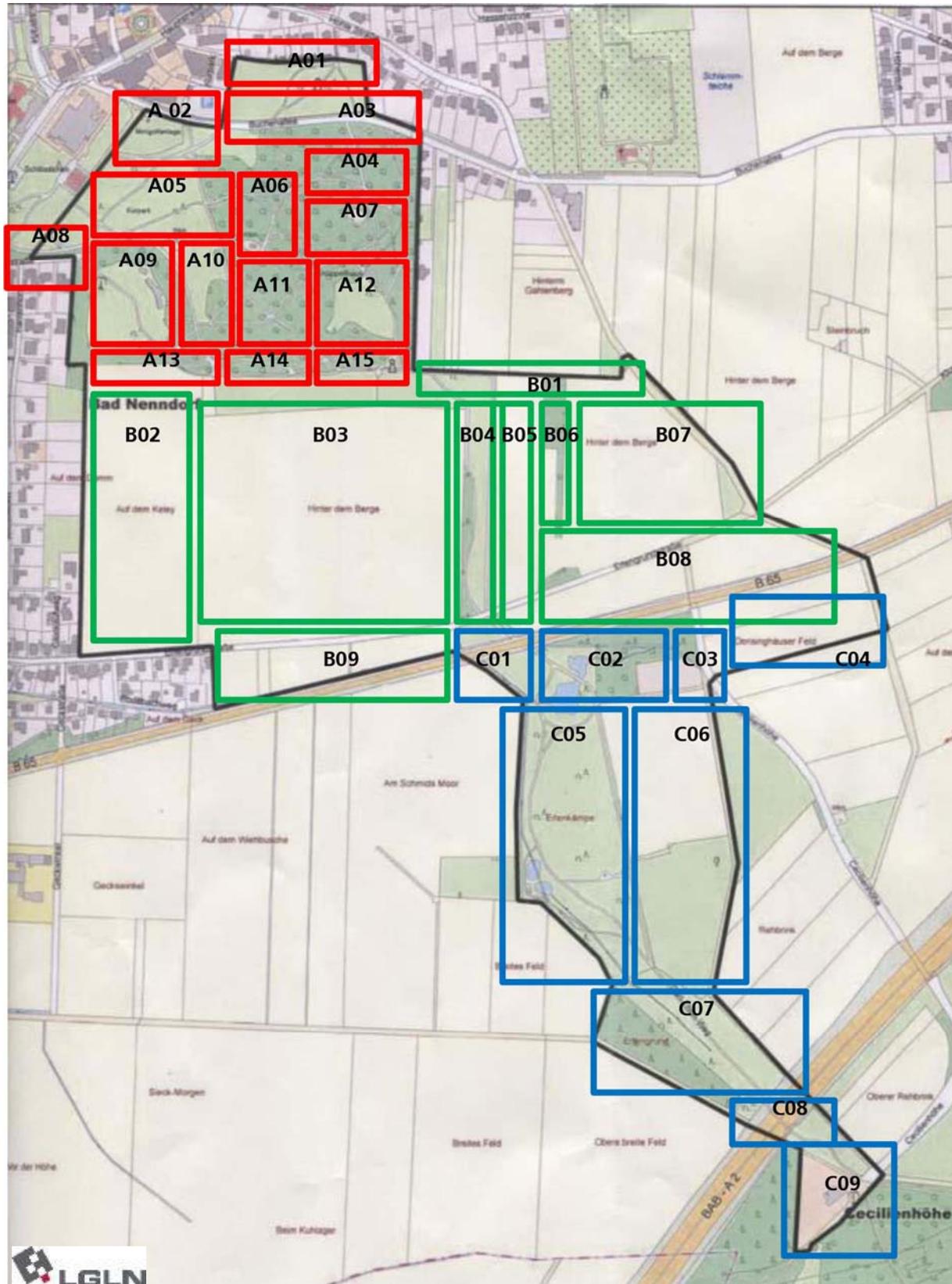
Die **Zone C** erstreckt sich in nord-südlicher Ausdehnung zwischen der im Einschnitt gelegenen Bundesstraße und der nördlich ansteigenden Bewaldung mit Teichanlagen und dem Carl-Thon-Weg bis zum Gaststättenbetrieb der Cecilienhöhe.

Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt eine Größe von 64,4 ha.

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

2.1 Zonierung des Untersuchungsgebietes

Die 3 Zonen A-C des Untersuchungsgebietes lassen sich in unterschiedliche Teilbereiche untergliedern.



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

Die **Zone A** besteht aus insgesamt 15 Teilbereichen des zentral im Innenstadtbereich gelegenen Kurparks. Der im Stil eines Englischen Landschaftsparks gestaltete Freiraum erstreckt sich in ost-westlicher Hanglage zwischen Kurpromenade und Galgenberg mit dreiseitig umschließender Bebauung und nach Süden abfallender offener Landschaft. Der zusammenhängende Freiraum ist wesentlicher Bestandteil der kurörtlichen Zentrumsfunktion.

A01 Das Landgrafendenkmal ist von einem nördlich der Buchenallee gelegenen Waldstück in Hanglage umgeben und über eine Treppenanlage erschlossen. Der Bewuchs ist nicht durchforstet, der Ausblick auf die Innenstadt freiraumplanerisch nicht herausgearbeitet.

A02 Die Minigolfanlage an der Buchenallee befindet sich als umschlossener Teilbereich zwar auf dem Gelände des ehemaligen Küchengartens, stellt in seiner ungeordneten Vielfalt an Nebenanlagen, Stil-, Material-, Ausstattungs- und Einfriedungselementen jedoch für den Kurpark eine gestalterische Beeinträchtigung dar.

A03 Die Buchenallee-Ost übernimmt eine für den Zentrumsbereich wichtige Verbindungsfunktion, ist in ihrer historischen Bedeutung als Teil des Kurparks jedoch nicht entsprechend ausgeformt. Die Allee ist nicht mehr vollständig erhalten, historische Sichtbezüge zum Galenberg, Schlösschen und in die Tiefebene sind verloren gegangen.

A04 Der Galenberg ist gegenüber seiner historischen Anlage überformt, die raumwirksame Gestaltung und Modellierung mit Vegetationskanten, Lichtungen, Ausblicken und Sichtachsen ist nicht mehr nachvollziehbar.

A05 Hinter dem ‚Schlösschen‘ entspricht das Wegenetz nicht mehr dem historischen Vorbild. Der Übergang zwischen offener Freifläche und Waldkulisse wie die Standorte vereinzelter Pflanzelemente bedürfen einer Neuordnung.

A06 Die ‚Wilhelmshöhe‘ stellt für den Kurpark einen wichtigen Bezugspunkt dar. Die Bedeutung des Plateaus mit Aussicht in die Umgebung und Wasserreservoir als technisches Bauwerk der Heilquellen-Regulierung ist weitgehend überwachsen und kaum mehr wahrnehmbar.

A07 Der ‚Tempelplatz‘ mit einem weiteren Bauwerk zur Wasserregulierung ist ebenfalls kaum mehr erkennbar. Die historische Bedeutung der Lichtung als ehemals geplanter Standort für eine chinesische Pagode ist im gegenwärtigen Zustand kaum erkennbar.

A08 Die Parkstraße bildet mit ihrer Wohnbebauung den süd-westlichen Rand des Kurparks. Der zum Teil abgängige Jägerzaun entspricht nicht der historischen Situation mit geschlossener Raumkante.

A09 Die ‚Liegewiese‘ mit Liegehalle ist z. T. mit beeinträchtigen Gehölzen bestanden, die die Sichtachsen und charakteristische Freifläche mit geschlossener Waldkante beeinträchtigen. Ebenso stellen die Fototafeln eine Verunstaltung der Landschaft dar. Die Liegehalle ist seit langem ungenutzt und stark sanierungsbedürftig.

A10 Die ‚Große Wiese‘ ist ebenfalls durch das Vorrücken der Waldkante und Neupflanzungen in ihrer historischen Ausdruckform beeinträchtigt. Das Wasserreservoir als markantes Orientierungspunkt und Merkzeichen ist kaum mehr wahrnehmbar.

A11 Der ‚Tanzplatz‘ mit einem weiteren Wasserbehälter ist soweit vom Wildwuchs der Waldung überformt, dass er nur noch durch die sich kreuzenden Wegführungen als Freifläche erkennbar ist.

A12 Die Wiese mit ‚Knüppelhaus‘ hat gegenüber der historischen offenen Situation mit Sichtachse bis zum Deister heute den Charakter einer versteckt geschützten Lichtung. Eine unscheinbare Schutzhütte anstelle des ehemaligen Knüppelhauses stellt keinen adäquaten Ersatz für die vormalige Gestaltqualität dar.

A13 Die südwestliche Kurparkgrenze mit Süntelbuchenallee schirmt den Kurpark gegenüber der Landschaft ab. Der Wechsel zwischen dichter Bewaldung und parallel geführtem Wanderweg mit Ausblick auf die weiten Ackerflächen lässt die historische Konzeption erkennen, wenngleich die Geschlossenheit der gleichartigen und hochstämmigen Eichen nicht mehr vollständig gegeben ist. Ebenso ist die Süntelbuchenallee aufgrund ihrer Seltenheit und malerischen Anlage als Naturdenkmal ein wichtiger Anziehungspunkt. ~~ohne jedoch in Verbindung mit der Liegewiese und Waldkante entsprechend eingebunden zu sein.~~

A14 Der ‚Wilhelmshain‘ ist neben der Esplanade der wichtigste Schwerpunkt des gesamten Parkareals. Während hier früher eine Eremitage in Form eines Borkenhäuschens als Speiseplatz und Aussicht nach Süden bestand, ist die markante Stelle heute weitgehend überformt.

A15 Die östliche Waldgrenze mit Gedenkstein stellt die Verlängerung der westliche Vegetationskante dar und führt in Richtung Grünzug und Nenndorfer Höhe. Die Markierung der Wegbeziehung ist bis zur Cecilienhöhe durch eine sog. ‚Bubikopf‘-Allee aus Kugelhorn ausgebildet.

Die Zone B umfasst 9 Teilbereiche, die überwiegend durch beidseitig des Hauptgrüngürtels gelegene größere Acker- und kleinere Waldflächen geprägt sind. Die nach Süden abfallende Hanglage wird am Fuß durch die Bundesstraße B 65, auf dem Höhenrücken durch die Waldkante des Kurparks, in Nordosten durch weitere Ackerflächen und im Westen durch Wohnbebauung begrenzt.

B01 Der ‚Nenndorfer Höhenweg‘ führt entlang der südlichen Kurparkgrenze in Richtung Osten bis zu einem Aussichtspunkt zwischen den Ackerflächen Hinterm Galenberg und Hinter dem Berge. Der Weg ist als Teil des freiraumplanerischen Gesamtkonzepts von einer Kugelhorn-Allee gesäumt und verzweigt sich an seinem Endpunkt in Richtung Buchenallee und B65.

B02 ‚Auf dem Keley‘ ist eine den südöstlichen Ortsrand von Bad Nenndorf begrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche. Die von der Park- und Erlengrundstraße erschlossenen Einfamilienhäuser umschließen den leicht geneigten Hang von Westen und Süden, während im Norden die Süntelbuchenallee den räumlichen Abschluss zum Kurpark bildet.

B03 ‚Hinter dem Berge West‘ beschreibt eine große Ackerfläche unterhalb des Südrandes vom Kurpark. Sie reicht in Hanglage bis an die parallel zur Bundesstraße verlaufenden Erlengrundstraße und wird im Osten vom Grüngürtel in Richtung Cecilienhöhe gesäumt.

B04 Der Grünzug zwischen Kurpark und Bundesstraße weist zwei unterschiedlich gestaltete Wegebeziehungen an seinen Rändern sowie eine mittlere Bepflanzung auf. Während der westliche Weg mäandernd vor und hinter der Waldkante mehr naturhaft angelegt ist, vermittelt die ‚Bubikopf‘-Allee aus Kugelhorn den Eindruck einer bewusst artifiziell inszenierten Gestaltung.

B05 Der Ackerstreifen östlich des Grünzuges weist keine besonderen Merkmale auf und ist eigentlich Teil der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche Hinter dem Berge.

B06 Die ‚NABU-Oase‘ ist ein in die Ackerflächen einschneidender Pflanzstreifen mit unterschiedlichen Gehölzen und artenreichem Bestand, der offenbar sich weitgehend selbst überlassen ohne Bezug zu seiner Umgebung wirkt.

B07 Hinter dem Berge Ost ist, abgesehen von einem kleinen Wald-Reststück, ähnlich wie die gegenüberliegende Fläche landwirtschaftlich genutzt und ohne besonderen landschaftlichen Reiz.

B08 Die Erlengrundstraße Ost verläuft mit etwas Abstand zur Bundesstraße und wird als überregionaler Radweg genutzt

B09 Die Erlengrundstraße West kreuzt in Verlängerung des Radweges den Grüngürtel und mündet in die Erschließungsstraße der südwestlichen Wohnbebauung

Die Zone C setzt sich ebenfalls aus 9 Teilbereichen zusammen und erstreckt sich von der Bundesstraße bis jenseits der Autobahn zur Cecilienhöhe. Die bewaldeten Flächen sind unsymmetrisch begrenzt und an den Rändern durch z. T. tiefe Einschnitte mit landwirtschaftlich genutzten Flächen durchdrungen.

C01 Die Ampelkreuzung an der Bundesstraße erleichtert zwar ein gefahrloseres Überquerung der immissions-trächtigen und stark befahrenen Straße, erlaubt aber keine der freiraumplanerischen Konzeption entsprechende Ausgestaltung der Grünverbindung.

C02 Die Teichanlage ist ein wesentlicher Zielpunkt für Spaziergänger, wenngleich seine unmittelbare Lage an der B 65 sowie die fehlende Anbindung des Individualverkehrs mit entsprechenden Parkmöglichkeiten die Frequentierung von Besuchern und Kurgästen erheblich einschränkt.

C03 Die Einmündung Cecilienstraße / B 65 stellt die Zuwegung in Richtung Moorhütte und Cecilienhöhe dar. Die Anbindung ist äußerst unübersichtlich. Für Autofahrer besteht keine Stellplatzflächen, so dass eine direkte Frequentierung der Teichanlagen weder erkennbar noch möglich ist.

C04 Das ‚Densinghäuser Feld‘ grenzt im Osten an den Einmündungsbereich der Straße Cecilienhöhe an. Die Ackerfläche ist im Flächennutzungsplan als ökologische Maßnahmenfläche dargestellt.

C05 Erenkämpe West bezeichnet ein dichtes Waldgebiet mit einem naturhaft geschwungenem Waldweg und der bedeutsamen Erlengrundquelle mit Teichen sowie der geradlinigen Fortführung der ‚Bubikopf‘-Allee. Die Topographie besteht aus einem Einschnitt mit z. T. verrohrten Bachlauf.

C06 Erenkämpe Ost besteht aus einem bewaldeten Bereich- und einer etwa gleich großen Ackerfläche östlich des Wanderweges in Richtung Cecilienhöhe.

C07 Der Carl-Thon-Weg verläuft geradlinig und mittig zwischen dem Erenkämpe und Erlengrund. Der Weg ist breit ausgelegt und unbefestigt. Die Topographie des Bergrückens bedingt ein nicht unerhebliches, für insbesondere ältere und mobilitätseingeschränkte Personen beschwerliches Steigungsverhältnis.

C08 Der Fußgängertunnel unterquert die Autobahn und verfügt über einen nicht für Fahrzeuge passierbaren Querschnitt. Er ist beängstigend dunkel und befindet sich bezüglich des Bodenbelags in einem schlechten Erhaltungszustand.

C09 Die Cecilienhöhe ist als markanter Ziel- und Anfangspunkt der gesamten Wegstrecke vom Zentrum bis zum Deister mit einem Gastronomiebetrieb ausgestattet, der zzt. gerade aufwendig modernisiert wird. Zu dem Haupt- und Nebengebäude gehören ein Parkplatz und großzügige Freiflächen für Außenrestauration.

FAZIT: Nachdem die inzwischen durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im Zentrum maßgeblich die Beseitigung städtebaulicher Missstände bewirkt und eine deutliche funktionale und gestalterischen Verbesserung der Stadtmitte erzeugt haben, ist es dringend geboten, die Sanierung um die Neuordnung des denkmalgeschützten Landschaftsparks als Schwerpunkt des Kurortes für Bewohner und Besucher auszuweiten.

Dies begründet sich damit, dass der Kurpark ein wesentlicher Anziehungspunkt für vielfältige Aktivitäten ist, zudem aber auch seit seinem Entstehen so überformt und vernachlässigt wurde, dass eine Revitalisierung der ursprünglichen Konzeption eines Englischen Landschaftsparks unabdingbar ist.

Schon bei überschlägiger Betrachtung lassen sich im Untersuchungsgebiet offensichtliche freiraumplanerische und städtebauliche Missstände feststellen. Hieraus sind Zielsetzungen abzuleiten, die unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen die Charakteristik des Kurortes bewahren und sichern. Neben den funktionalen und denkmalpflegerischen Belangen sind ökologische Anforderungen zu berücksichtigen und übergeordnete Vorhaben, wie z. B. der Ausbau der B 65, zu integrieren.

Bestandsfotos – Zone A



A. 1 Landgrafen-Denkmal



A. 2 Minigolfanlage



A. 3 Buchenallee Ost



A. 4 Galenberg



A. 5 Hinter dem Schlösschen



A. 6 Wilhelmshöhe m. Wasserbehälter



A. 7 Tempelplatz



A. 8 Parkstraße



A. 9 Liegewiese m. Liegehalle



A. 10 Große Wiese m Wasserbehälter



A. 11 Tanzplatz m. Wasserbehälter



A. 12 Wiese m. „Knüppelhaus“



A. 13 Südliche Waldgrenze



A. 14 Wilhelms-Hain m. Süntelbuchen



A. 15 Östliche Waldgrenze mit Denkmal

Bestandsfotos – Zone B



B. 1 Nenndorfer Höhenweg



B. 2 Auf dem Keley



B. 3 Hinter dem Berge West



B. 4 Grünzug mit „Bubikopf-Allee“



B. 5 Östlicher Ackerstreifen



B. 6 „NABU-Oase“



B. 7 Hinter dem Berge Ost



B. 8 Erlengrundstraße Ost



B. 9 Erlengrundstraße West

Bestandsfotos – Zone C*C. 1 Ampelkreuzung B 65**C. 2 Teichanlage**C. 3 Einmündung Cäcilienstraße/B 65**C. 4 Densinghäuser Feld**C. 5 Erlenkämpe West**C. 6 Erlenkämpe Ost**C. 7 Carl-Thon-Weg/Erlengrund**C. 8 Fußgängertunnel**C. 9 Cecilienhöhe***2.2 Nutzerstruktur**

Die Nutzerstruktur besteht sowohl aus Einwohnern der Gesamtstadt als auch Bewohnern innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs. Darüber hinaus wird der Kurpark von Besuchern überwiegend aus der Region und solchen Nutzern aufgesucht, die ggf. in Verbindung mit anderen Zielen und Motiven das innerstädtische Zentrum mit seinem Erholungs-, Freizeit- und Versorgungsangebot nachfragen.

Weiterhin ist die Nutzerstruktur von Patienten und Besuchern der Gesundheitsvorsorge, Kranken- und Heileinrichtungen geprägt, die nicht zuletzt aus Gründen von Bewegungseinschränkungen die näher gelegenen Teilbereiche des Kurparks wie die Esplanade, den Sonnengarten oder die Kurpromenade frequentieren.

Ältere Bewohner, die den zentrumsnahen Wohnstandort in z. B. Senioreneinrichtungen neben seinem Versorgungsangebot auch wegen seiner hervorragenden naturräumlichen Lage und Ausstattung bevorzugen, ist der Kurpark ein wesentlicher Bestandteil der unmittelbaren Umfeldqualität.

Für Familien, Kinder und Jugendliche stellen der Kinderspielplatz und die Minigolfanlage Anziehungspunkte dar.

Ein weiteres Besucherpotential ergibt sich aus einer Vielzahl von Veranstaltungen, die sowohl innerhalb von Einrichtungen des Kurbetriebs wie z. B. der Wandelhalle, dem Haus Kassel oder dem ‚Schlösschen‘ als auch in den Freibereichen der Esplanade oder Kurpromenade stattfinden.

Während sich diese Nutzergruppen überwiegend im Geltungsbereich der Zentrumssanierung konzentrieren, wird der weit entlegene Kurparkbereich, gewiss auch auf Grund seiner Topographie und Entfernung, ebenso aber auch wegen des kaum entwickelten Angebotes an Ziel- und Magnetfunktionen weniger frequentiert.

2.3 Nutzungs- und Infrastruktur

2.3.1 Versorgungseinrichtungen

Die Versorgungseinrichtungen der Stadt Bad Nenndorf konzentrieren sich an zwei Stellen im innerstädtischen Zentrumsbereich, nämlich entlang der Fußgängerzone und im Bereich der Kurhausstraße/Am Thermalbad. Weitere Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Verlauf der Hauptstraße, an der südlichen Bahnhofstraße sowie beidseitig am Ausläufer der Rodenberger Allee in Richtung Kurpark.

Im Untersuchungsgebiet sind außer der Minigolfanlage und dem Gastronomiebetrieb Cecilienhöhe keine weiteren gastronomischen, konsumtiven oder sozio-kulturellen Versorgungseinrichtungen vorhanden. Die mit dem Kurbetrieb verknüpften Nutzungen und Veranstaltungen sind ausschließlich auf das Zentrum einschließlich der Kurpromenade ausgerichtet. Gleichwohl bietet der Kurpark ein bisher nicht ausgeschöpftes Potential, historisch belegte Nutzungsbereiche zu aktivieren und vor dem Hintergrund eines differenzierten Freizeit- und Kulturangebotes für alle Bevölkerungsschichten in die gesamtäumliche Entwicklung einzubeziehen.

2.3.2 Wohnen

Neben den zentral im Innenstadtbereich gelegenen Wohnungen grenzt im unmittelbaren Einzugsbereich des Kurparks ein am östlichen Galenberg gelegenes Einfamilienhausgebiet an. An der südwestlichen Grenze des Untersuchungsgebietes bilden die älteren Wohngebäude in der Parkstraße ein typisches Ensemble einer historischen Lagequalität.

Ein weiteres Wohngebiet mit Einfamilienhäusern befindet sich nordwestlich der Bundesstraße, das zwar durch Ackerflächen vom Grünzug des Kurparks getrennt, im oberen Bereich jedoch durch eine Grünfläche mit der Waldkante an der Süntelbuchenallee angebunden werden könnte.

2.4 Verkehrs- und Erschließungsstruktur

2.4.1 Straßen

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden durch die Buchenallee und im Westen durch die Kurpromenade und Parkstraße begrenzt. Während die Parkstraße als verkehrsberuhigte Wohnanliegerstraße gestaltet ist, übernimmt die Buchenallee trotz ihres geringen Ausbauprofils eine wichtige und historisch belegte Verbindungsfunktion in Richtung Zentrum.

Im Süden durchschneidet die Bundesstraße B65 die Grünverbindung in Richtung Cecilienhöhe und Deister. Durch die geplante Verlegung der Bundesstraße in Richtung Süden soll eine Minderung der Immissionen und Schadstoffeinträge bis in den Kurpark erzielt werden. Gleichwohl bleibt das Problem der Zäsur zwischen der Stadt- und Landschaft zugewandten Areale bestehen.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Für die Besucher des Kurparks steht zzt. ein Parkplatz für ca. 50 Stellplätze an der Buchenallee zur Verfügung. Um den Bedarf bei Veranstaltungen in weitgehend fußläufiger Entfernung auch für ältere und mobilitätseingeschränkte Nutzer zu entsprechen ist der Bau einer Parkpalette über der vorhandenen Fläche mit einer weiteren Kapazität von ca. 50 Stellplätzen geplant.

In Verbindung mit dem Ausbau des Kurhauses und der zunehmenden Inanspruchnahme des SchLOSSchens ist ein weiterer Parkplatz für ebenfalls ca. 50 Stellplätze zwischen Minigolfanlage und Kurhaus vorgesehen.

Für den weiteren Bereich des Kurparks sind keine Stellplätze vorhanden, so dass mit der Entfernung vom Zentrum auch die Erreichbarkeit der einzelnen Teilbereiche erschwert ist.

Insbesondere ist keine verkehrliche Anbindung der südlich von der Bundesstraße gelegenen Teichanlagen gegeben. Im Einmündungsbereich der Straße Cecilienhöhe sind keine entsprechenden Flächen angelegt, so dass auch das dort ausgewiesene Halteverbot den Verkehr bis zum Endpunkt des Ausfluglokals auf den dort privat angelegten Parkplatz leitet.

2.4.3 Radwege

Ein bedeutsamer städtebaulicher Missstand ist das Fehlen separat ausgewiesener innerstädtischer Fahrradwege mit einer Verknüpfung an das außer- und überörtliche Radwegsystem. Auf Grund der vorhandenen Straßenraumprofile sowie den Anforderungen aus verkehrstechnischen Regelwerken sind, bei allerdings auch eher geringen Radfahrhäufigkeiten, nur kombinierte Geh-/Radwege und Fahrradschutzstreifen beidseitig der Fahrbahn vorhanden.

Hieraus ergeben sich gerade vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit von Sport- und Freizeitnutzungen ein erhebliches Gefährdungspotential zwischen den Verkehrsteilnehmern (Radfahrer-Fußgänger, Radfahrer-Pkw).

Im Untersuchungsgebiet des Kurparks sind, mit Ausnahme des nördlich der Bundesstraße separat geführten überregionalen Radweges, keine Radwege ausgewiesen. So wie auf der Kurpromenade kann hier nur eine Kombination, bzw. Zulässigkeit der Fahrradnutzung auf den Hauptfuß- bzw. Wanderwegen empfohlen werden.

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

2.4.4 Fußwege

Der gesamte Kurpark ist von einem dichten Netz von Fußwegen durchzogen. Naturgemäß haben sie hier nicht die Funktion einer möglichst kurzen und gefahrlosen Verbindung, sondern dienen neben ihrer Erschließungsfunktion bestimmter Areale vor allem der Gestaltung einer Erlebnisfolge. Im Englischen Landschaftspark führen die organisch gewundenen Wegformen über offene Flächen und geschlossene Bewaldung, gewähren Ausblicke und Sichtbezüge einer in Szene gesetzten, gestalteten Natur.

Im Laufe der Jahre sind zum einen aus Gründen der Unterhaltung, zum anderen aus Missachtung der historischen Zielsetzungen Teilbereiche aufgegeben und sowohl die Vegetation als auch die Wegeführungen überformt, verändert und zerstört worden.

Ebenso ist eine plausible Hierarchisierung der Oberflächengestaltung aufgegeben und nach ausschließlich funktionalen oder Kostengründen vernachlässigt worden. Die topographischen Gegebenheiten des Galenberges und der Cecilienhöhe erschweren die Begehbarkeit für einen mobilitätseingeschränkten Personenkreis.

2.5 Grün- und Freiraumstruktur

2.5.1 Kurpark Bad Nenndorf

Die Grün- und Freiraumstruktur von Bad Nenndorf ist maßgeblich durch den sich vom Zentrum bis in die freie Landschaft erstreckenden Kurpark geprägt. Die Anlage hat ihren Ursprung in der gesundheitlichen Bedeutung der Schwefelwasserquellen und die damit verbundene Ausgestaltung von Aufenthaltsbereichen mit Logier- und Badehäusern sowie den Anspruch an Bewegung und Naturerleben in einer im Stil des Englischen Landschaftsgartens idealisierten Freiraumstruktur im Entstehungszeitraum von 1787 bis ca. 1800.

Zum Gestaltungsrepertoire der Anlage gehören die unmittelbare Verbindung der innerstädtischen Bebauung mit der freien Landschaft, Öffnungen, Ausblicke, Blickachsen, Waldkulissen und offene Wiesen, der Wechsel von Licht und Schatten oder Blickführungen auf geschwungenen Wegen mit spannungsvollen Szenerien unter Einbeziehung der vorhandenen Topographie und einzelner Architekturelemente.

Der Kurpark mit dem alten Baumbestand, Mammutbäumen und Taschenbuchbäumen sind besonders bei Botanikern gefragt. Insbesondere die Süntelbuchenallee ist einzigartig.

Nach verschiedenen Eingriffen um die Jahrhundertwende und in den 30er- und 70er Jahren ist der unter Denkmalschutz stehende Park auf vielfältige Weise überformt worden. Während manche Leitvorstellungen aufgegeben oder vernachlässigt wurden, haben zudem kontinuierliche Eingriffe aus funktionalen oder Unterhaltungsanforderungen einen derzeitigen Zustand hervorgerufen, der der Bedeutung und Seltenheit des Parks bei weitem nicht mehr gerecht wird. So sind Wegführungen nicht mehr nachvollziehbar, Teilbereiche kaum erkennbar, Blickachsen und Freiflächen verstellt und das Potential einer attraktiven Freizeit- und Erholungsfunktion vernachlässigt.

Nachdem die dem Zentrum zugewandten Teilbereiche wie der Sonnengarten, die Kurpromenade oder Esplanade saniert worden sind, weisen vor allem die rückwärtigen Zonen bis in die Landschaft erhebliche Defizite auf.

2.5.2 Teilbereiche der Parkanlage

Im Untersuchungsgebiet lassen sich insgesamt 24 Teilbereiche benennen, die von unterschiedlicher Nutzung und Gestaltqualität einer Sanierung zugeführt werden müssten. Hierbei handelt es sich zum einen um historische Areale, die in ihrer ursprünglichen Form und Nutzung nicht mehr wahrgenommen werden aber entwickelt werden könnten (z. B. Wilhelmshain, Tempel- oder Tanzplatz), zum andern um Orte einer bestimmten Kennzeichnung (z. B. NABU-Oase, Landgrafen-Denkmal oder Süntelbuchenallee). Darüber hinaus sind andere Bereiche durch ihre Art oder Lage gekennzeichnet (z. B. Höhenweg, Teichanlage oder Querung B 65).

Neben der denkmalpflegerischen Wiederherstellung des überformten Landschaftsparks ist zu berücksichtigen, wie einzelne Teilbereiche in das Konzept der Freizeit-, Kultur- und Erholungsfunktion eingebunden werden können, gleichermaßen eine zu intensive Übernutzung, insbesondere der Waldzonen mit empfindlichen Arten und Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren, vermieden werden kann.

2.6 Bau- und Gestaltstruktur

2.6.1 Raumstruktur

Die Raumbildung durch vegetative Raumkanten, Sichtschutzpflanzungen und organisch geformte Wiesenränder, der Wechsel von bewaldeten und offenen Teilräumen, die Freihaltung von Ausblicken in die weitere Umgebung, Sichtachsen und Pflanzkulissen sowie die Standorte architektonischer oder vegetativer Einzelelemente

(points de vues) sind wesensbestimmende Merkmale des Englischen Landschaftsparks. Diese Entwurfselemente sind durch falsche Zupflanzungen oder Ruderal- und Spontanvegetation überformt, in Teilen aber noch nachvollziehbar wiederherstellbar.

2.6.2 Bau- und Gebäudestruktur

Innerhalb des Kurparks befinden sich nur im Bereich der Promenade verschiedene Einzelbauwerke, die mit der Kurort-, Freizeit- und Erholungsfunktion in Verbindung stehen. Hierzu zählen das Hotel Esplanade, die Wandelhalle mit Touristeninformation und Kino, das Landgrafenhaus und das zur Renovierung anstehende Kurhaus. Oberhalb der Promenade bildet das Schlösschen eine weitere denkmalgeschützte Besonderheit.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets bestehen nur kleinere Einzelbauwerke, wie ein Pavillon, die offenbar abgängige Liegehalle, mehrere für die Historie des Ortes bedeutsame, inzwischen stillgelegte Wasserbehälter, eine Schutzhütte und das zzt. einer aufwendigen Renovierung unterzogene Ausflugslokal ‚Cecilienhöhe‘ mit Außenrestauration.



Landgrafenhaus



Kurhaus-Entwurf



Schlösschen

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

Hierzu zählen auch historische kleinere Bauwerke der Parkanlage wie das ‚Borken‘-, ‚Birken‘- und ‚Knüppel‘-haus, die in Verbindung mit einem entsprechenden Eventmanagement wiederhergestellt werden sollten.

2.6.3 Stadtbild und -image

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

Durch die Sanierung des inneren Stadtkerns hat die Stadt eine überaus positive und nachhaltige Entwicklung erfahren. Dabei ist zum einen die Magnetfunktion des Bahnhofs einschließlich seiner Verknüpfung mit den dort gebündelten Sport-, Freizeit und Kultureinrichtungen noch nicht ausreichend einbezogen worden, zum andern ist gerade der Kurpark in Hinblick auf seine historischen Alleinstellungsmerkmale, zentrale Lage und weitläufige Verbindung mit der Landschaft unabdingbarer Bestandteil des Vorstellungsbildes eines attraktiven Kurortes.

Eine erfolgreiche Stadtentwicklung Bad Nenndorfs ist ohne die Revitalisierung und Verknüpfung dieser drei Schwerpunkte kaum denkbar.

3. Feststellung der Notwendigkeit der Sanierung

Bad Nenndorf ist in Hinblick auf seine Lage am Deister, seine Nähe zu Hannover und Erreichbarkeit über die Bundesautobahn und S-Bahn sowie seinen historischen Stadtkern und Kurpark als attraktiver Kurort bekannt.

Eine funktionale und gestalterische Aufwertung des zentral gelegenen Kurparks ist erforderlich, um der Entwicklung des (über-)regional bedeutsamen Kurortes gerecht zu werden. Die Verbindung „Zentrum – Kurpark – Landschaft“ hat dabei einen besonderen Stellenwert. Mit der Verbesserung der Kommunikations-, Sport- und Freizeitnutzungen wird zudem den Bedürfnissen verschiedener Alters- und Interessengruppen nachgekommen.

Die Ausweitung des Sanierungsgebietes um den Landschaftspark stellt somit einen ‚Schlussstein‘ zur gesamt-räumlichen Verbesserung des Zentrumsbereiches dar. Bereits durchgeführte oder geplante Vorhaben werden in die Maßnahmen integriert und vervollständigen die Leitbilder einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Darüber hinaus wird den Belangen des Fußgänger- und Radverkehrs einschließlich den Bedürfnissen behinderter Bürger und Besucher Rechnung getragen.

Neben der Stärkung der Wohnfunktion und der Belange des Gesundheitswesens in fußläufiger Nähe zum Zentrum und Kurpark eröffnet die Konzentration und der Ausbau von Erholungseinrichtungen einschließlich zeitgemäßer Angebote für Sport- und Freizeitaktivitäten eine zukunftsorientierte Perspektive für Bewohner und Besucher unterschiedlicher Ansprüche und Altersgruppen.

Die für manche Mittelstädte und den ländlichen Raum zunehmend charakteristischen Entwicklungen des Bevölkerungsrückgangs und der ‚Überalterung‘ sind in Bad Nenndorf durch die attraktive Nähe und Anbindung an die Landeshauptstadt nicht zu diagnostizieren. Neben der im Grundsatz durchaus positiven Wohn- und Freiraumsituation fehlt der Stadt eine attraktive Einbindung des Kurparks in das landschaftliche Umfeld mit einer durchgängig ansprechenden Aufenthalts-, Erlebnis- und Gestaltqualität.

Hierzu sind zeitgemäße Erneuerungen und Entwicklungen erforderlich, die dem Erhalt und der Entwicklung der Lebensqualität und Identifikation förderlich sind.

Die Attraktivität der Innenstadt und des Wohnstandortes ist auch vor dem Hintergrund zukünftiger Veränderungen und Bewertungen der Mobilität aller Bevölkerungsgruppen einzuschätzen.

Mit Veränderungen im Arbeitsleben, der Freizeitgestaltung und Bildung verändert sich auch die Wahrnehmung und Akzeptanz. Wenn nicht durch Investitionen Anreize geschaffen, Qualitäten bewahrt sowie spezifische Charakteristika der Stadt weiterentwickelt und kommuniziert werden, ist ein zunehmender Negativkreislauf bis hin zu Leerständen, baulichem Verfall oder eine weitere Überformung des kulturellen Erbes zu befürchten.

Auf Grund der Sanierungsnotwendigkeit im erweiterten Zentrums- und Kurparkbereich bedarf die Stadt nachhaltiger Unterstützungen, um den Ansprüchen an eine höhere Wohn-, Umfeld- und Freizeitqualität gerade als Kurort im Wettbewerb gerecht zu werden.

Hierzu gehören vor allem die Wiederherstellung der ursprünglichen landschaftsplanerischen Konzeption, der Rückbau überformter Waldungen, Freiflächen und Wegebeziehungen, die Akzentuierung von Blickbeziehungen und Ausblicken sowie die Revitalisierung historischer Teilbereiche und Elemente. Nur so können vorhandene Qualitäten und Charakteristika des Innenstadt- und Kurparkbereiches erhalten, städtebauliche Missstände abgestellt und gleichermaßen eine nachhaltige zukunftsorientierte Entwicklung in Gang gesetzt werden.

Nur durch nachhaltige Investitionen zur Verschmelzung der Zentrumsfunktionen mit dem naturräumlichen Umfeld bleibt der Kurort wettbewerbsfähig.

Neben einer allgemeinen funktionalen und gestalterischen Qualitätsverbesserung ist die Attraktivität des naturräumlich und kulturell bedeutsamen Umfeldes zu erhalten und zu entwickeln.

Mit der Kurparksanierung können Synergieeffekte genutzt werden, um die kulturellen, gesundheitsfördernden, ökologischen und Freizeit orientierten Potentiale auszuschöpfen.

4. Festlegung der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung

4.1 Allgemeine Ziele

Die Ergebnisse der gemäß § 141 BauGB durchgeführten vorbereitenden Untersuchung zeigen, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 (3) BauGB vorliegen, die aufgrund der folgenden, komplexen und dringlichen Probleme eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erfordern.

Übergeordnetes Ziel/Leitbild des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Kap. A) ist die Stärkung der Stadt Bad Nenndorf in seiner Funktion als Kurort mit Erholung/Wellness/Kur, Freizeit, Fremdenverkehr, Rehabilitation und Pflege

- Entwicklungsziele
 - Stärkung des Profils als Kur- und Wohnortes im Grünen
 - Attraktivierung des Kurparks für alle Bevölkerungs- und Besuchergruppen
 - Verbesserung der Aufenthalts-, Erlebnis- und Gestaltqualität
 - Integration gesundheits- und rehabilitationsorientierter Aktivitäten (z.B. gesundheitsspezifische Pfade, Wassertreten...)
 - Entwicklung von kommunikativen Treffpunkten zur sozialen Integration
 - Berücksichtigung des Prinzips des Gender Mainstreaming und des Grundsatzes der Antidiskriminierung
 - Schaffung von Barrierefreiheit und Zugänglichkeit der Parkanlagen, Maßnahmen zur konfliktfreien Orientierung von Sehbehinderten
 - Schaffung und Intensivierung kultureller, freizeit- und erholungsorientierter Nutzungen, Aktivierung charakteristischer Teilbereiche
 - Schutz und Ausweitung des ökologisch bedeutsamen Bestandes von Flora und Fauna, Entwicklung der Biodiversität
 - Neuordnung der historischen, inzwischen überformten Wegeführungen
 - Einbindung in das regionale Radwegesystem, Vermeidung von Konflikten zwischen Radfahrern und Fußgängern
 - Verbindung des Kurparks mit dem naturräumlich geprägten Umfeld (insbesondere Deister)
 - Berücksichtigung der geplanten Trassenverlagerung der B 65
 - Verbesserung der Querungsstellen von Kurpark und B 65 sowie A 2
 - Anlage eines Parkplatzes zur Erschließung der Teichanlagen an der B 65
 - Erhalt, Rekonstruktion und Entwicklung des denkmalgeschützten Kur- und Landschaftsparks, Rekonstruktion historischer Bauwerke,
 - Rückbau und Ergänzung von vegetativen Raumkanten, Gehölzen, Freiflächen und Einzelelementen, Anlage von Freiraumelementen mit signifikanter Gestaltwirkung,
 - Freistellung von Aussichtspunkten und Blickachsen
 - Erhalt und Ausbildung von Alleinstellungsmerkmalen (z. B. Süntelbuchenallee)

4.2 Begründung des öffentlichen Interesses an der Sanierung

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

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

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

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

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

- Die Attraktivierung des Landschaftsparks wird für die Gesamtstadt positive Impulse nach sich ziehen.
- Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Insbesondere wird den Zielen nachgekommen, Bad Nenndorf innerhalb der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen in seiner Funktion als Mittelzentrum mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Fremdenverkehr sowie der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten, einschließlich der Vorsorgegebiete für Natur, Landschaft und Erholung zu stärken.
- Die Ziele und geplanten Vorhaben des Stadtentwicklungskonzeptes fügen sich in die bestehenden Planungen, Konzepte und Strategien ein und unterstützen diese.

5. Durchführbarkeit und Verfahren

5.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

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

Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass sich die städtebaulichen Missstände vor allem im engeren Kurparkbereich konzentrieren, darüber hinaus aber auch entlang der Grünverbindung bis zur Cecilienhöhe im Süden gegeben sind.

Um die Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände zügig durchführen zu können kann das Sanierungsgebiet gegenüber dem Untersuchungsraum vor allem um die landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen beidseitig des vorhandenen Grüngürtels reduziert werden.

Die Verbindung in Richtung Deister wird breit genug angelegt, um nicht nur funktionale Verknüpfungen und abwechslungsreiche Wegeführungen zu gewährleisten, sondern zugleich artenreiche Lebensräume für Pflanzen und

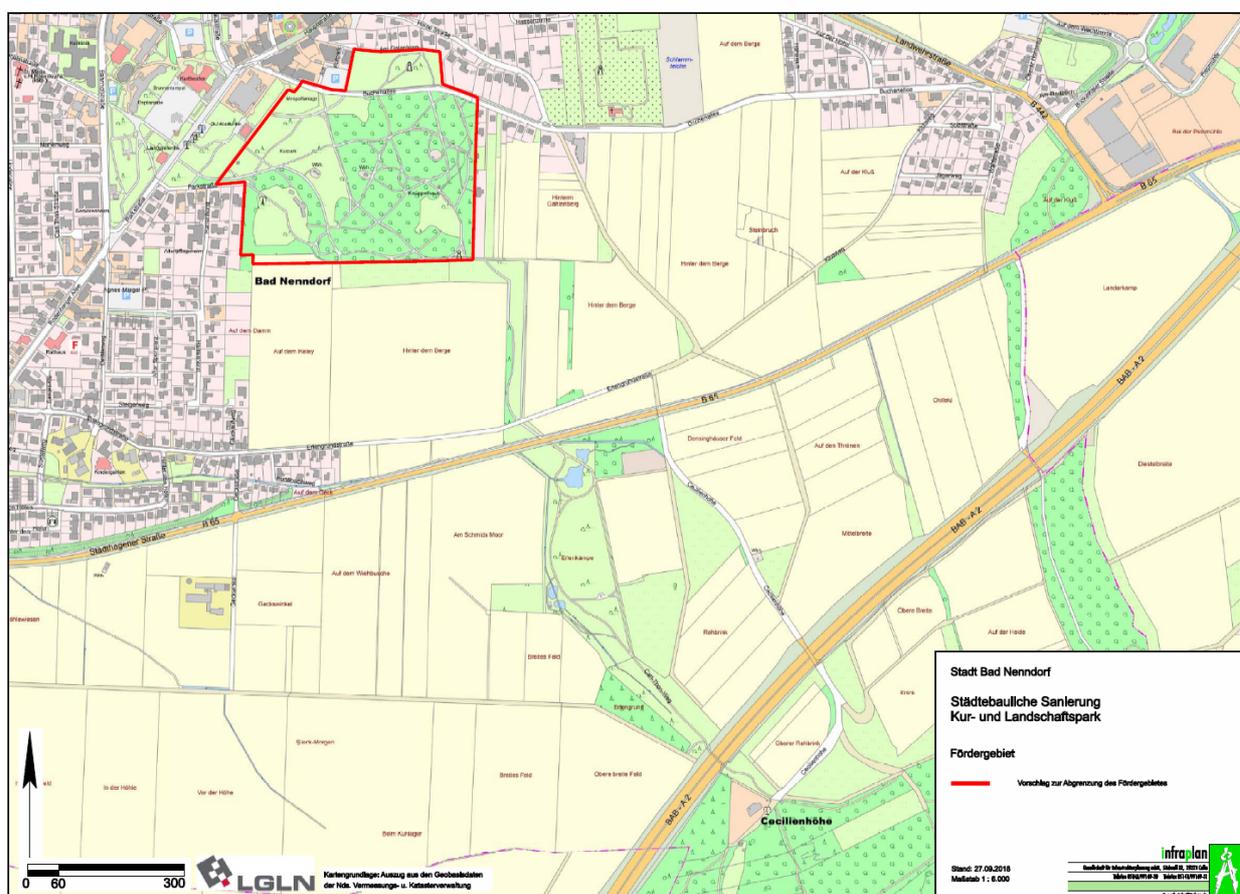
Tiere zu schaffen. Dabei kann die zurzeit von Ackerflächen isolierte 'NABU-Oase' in den Grüngürtel eingebunden werden.

Die Zonen B und C werden in gleicher, durchgängiger Breite ausgebildet, sind durch die Bundesstraße jedoch unterbrochen.

Insgesamt kommt es darauf an, auf der Grundlage der historischen Leitbilder und Bestände die einzelnen denkmalgeschützten Teilbereiche sowie deren Beziehung untereinander neu zu ordnen und mit zeitgemäßen Nutzungen aufzuwerten.

Soweit möglich, sollen private Maßnahmen und Investitionen, wie z. B. Freizeit-, Erholungs- oder Gastronomienutzungen in die Sanierungsplanung einbezogen werden.

Zusammenfassend wird daher empfohlen, das Sanierungsgebiet gegenüber dem Untersuchungsgebiet wie in der folgenden Darstellung abzugrenzen. Der vorgeschlagene Geltungsbereich des Sanierungsgebiets umfasst damit eine Fläche von **ca. 15,9 ha**.



Vorschlag Sanierungsgebiet (rot umrandet)
(Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung)

5.2 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

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

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

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

5.3 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

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

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

Zusammenfassendes Ergebnis wird ergänzt.

5.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

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

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

Insgesamt ist eine positive Resonanz zu verzeichnen. Teilweise betonen die öffentlichen Aufgabenträger, dass sie die Ziele und Maßnahmen befürworten.

Mehrere Stellen haben keine Hinweise, andere haben Anmerkungen zu nachfolgenden Planungsschritten gegeben. Der Landkreis Schaumburg gibt mehrere Hinweise zu Schutzgebieten und Planungsvorgaben. Die für die Planung relevanten Hinweise wurden im Wesentlichen in Kap. 1.1 „Planungsrechtliche Verhältnisse“ übernommen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt ebenfalls mehrere Hinweise zu nachfolgenden Planungen. Weiterhin gibt der Naturschutzbund Deutschland, Ortsgruppe Nenndorf Anregungen und Hinweise zu den geplanten Maßnahmen, die bei den weiteren Planungsschritten berücksichtigt werden können.

5.5 Kosten, Zeiten, Finanzierbarkeit

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird Kosten von ca. 2,4 Mio. € für die öffentliche Hand verursachen. Hiervon sind bei Aufnahme in das Förderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ von der Stadt ca. 800.000 € zu finanzieren. Es wird von einem Durchführungszeitraum von 10 Jahren ausgegangen. Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt ist für die Kofinanzierung gegeben. Die Kosten werden in die 5-jährige Finanzplanung der Stadt eingestellt.

6. Ermittlung nachteiliger Auswirkungen

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

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

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

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

7. Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle

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

Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass die beabsichtigte Sanierung private Investitionen initiieren und beschleunigen wird. Erfahrungsgemäß werden durch sich aus ersten öffentlichen (und privaten) Maßnahmen Synergieeffekte, Multiplikatoren und Führungsvorteile in der Innenstadt ergeben.

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

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

Für die Bürgerinnen und Bürger, vor allem aber für die unmittelbar Betroffenen, bleiben die Eingriffe in den Stadtorganismus überschaubar, zumal sich die Sanierung überwiegend auf die Grün- und Freiraumanlagen der Kurparks und der angrenzenden Landschaftsteile ohne Bebauung bezieht

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

gewährleistet. Im Zuge der Mitwirkung und Entscheidungsfindung wird die Identifikation mit dem Ort und seiner zukünftigen Entwicklung gestärkt.

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

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

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

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