

# VU Innenstadt Bad Pyrmont

Vorbereitende Untersuchungen (VU)  
für die Städtebauförderung

Stand / 11.05.2021

# Auftraggeberin

## **Stadt Bad Pyrmont**

Der Bürgermeister

Herr Klaus Blome

Rathausstraße 1

31812 Bad Pyrmont

Dezernat III

Fachgebiet Bauaufsicht und Stadtplanung

Frau Anke Winter

Telefon: 05281 / 949 163

E-Mail: a.winter@stadt-pyrmont.de

# Auftragnehmerin

## **DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH**

Am Tabakquartier 60

3. Etage, 28359 Bremen

Telefon: 0421 / 897699 05

Bearbeitung: Torben Pöplow

Kristina Ehrhorn

# In Zusammenarbeit mit

## **Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel.: 05205 / 7298 16

Bearbeitung: Thomas Fiebig

Jonas Runge

# Vorbereitende Untersuchungen (VU) Innenstadt Bad Pyrmont

## Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbereitende Untersuchungen	4
1.1.	Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen	4
1.2.	ISEK „Innenstadt Bad Pyrmont“	6
2.	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	7
3.	Nachweis der städtebaulichen Missstände gem. § 136 BauGB	8
3.1.	Substanzielle Missstände	8
3.2.	Funktionelle Missstände	15
4.	Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung	20
5.	Sanierungsziele und Erneuerungskonzept	20
5.1.	Sanierungsziele	20
5.2.	Umsetzungsstrategie und Erneuerungskonzept	21
6.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	24
7.	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	29
8.	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	30
8.1.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	30
8.2.	Bürger:innen- und Akteursbeteiligung	30
9.	Auswahl des Sanierungsverfahrens	32
10.	Umsetzung des Verfahrens und Ausblick	33
	Anhang	34
	Kartendarstellung im DIN A 3-Format	34

## 1. Vorbereitende Untersuchungen

### 1.1. Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen

Die Innenstädte von Grund- und Mittelzentren verzeichnen seit den Strukturänderungen im Einzelhandel einen erheblichen Verlust ihrer Standortqualität. Vor allem in peripher gelegenen Kommunen hat darüber hinaus der nahezu parallel verlaufende demografische und gesellschaftsstrukturelle Wandel zu einer mittlerweile substanziellen Bedrohung dieser Innenstädte geführt. In diesem Spannungsfeld sind insbesondere Innenstädte mit historischer Bausubstanz zunehmend gefährdet, denn

- historische und denkmalgeschützte Gebäude lassen sich nicht beliebig den aktuellen Verkaufsstrategien global operierender Verkaufsketten anpassen,
- historische Straßen und Plätze der Innenstädte sind häufig nicht mit den Interessen verkehrsoptimierter Einzelhandelsstrategien in Einklang zu bringen und
- das innerstädtische Wohnangebot im historischen Gebäudebestand entspricht hinsichtlich alters- oder familiengerechter Ausstattung zunehmend weniger der Wohnraumnachfrage.

Dieses Szenario ist auch für die Innenstadt von Bad Pyrmont zutreffend. Hinzu kommt die spezifische Situation als Staatsbad und Kurort. Hier wirken sich insbesondere strukturelle Veränderungen im Kurwesen (z. B. Kostendämpfungsmaßnahmen im Gesundheitswesen, veränderte Nachfrage, Imageprobleme etc.) nachhaltig negativ aus. Die beschriebenen Entwicklungen und Problemlagen führen dazu, dass in der Innenstadt von Bad Pyrmont vielfältige städtebauliche und gestalterische Stärken und Entwicklungspotenziale bei gleichzeitig ebensolchen Missständen auf engem Raum zu verzeichnen sind.

Die Stadt Bad Pyrmont hofft, durch geeignete Stabilisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen eine nachhaltige Entwicklung in dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt erreichen zu können. Sie hat deshalb die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Innenstadt Bad Pyrmont“ beschlossen, um hier eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme durchzuführen.

Die Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände ist eine wichtige kommunalpolitische Aufgabe, die in der Regel ohne eine finanzielle Unterstützung nicht zu bewältigen ist. Daher gewähren Bund und Länder auf Grundlage des Art. 104 b Grundgesetz (GG) [i. V. m. §§ 164 a und 164 b Baugesetzbuch (BauGB)] den Kommunen im Rahmen der Programme der Städtebauförderung Finanzhilfen. Diese müssen nach den Vorgaben des besonderen Städtebaurechts (Kap. 2 bzw. §§ 136 ff. BauGB) eingesetzt werden. Fördergegenstand ist jeweils die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Einheit (Gesamtmaßnahme).

Mit der Reform 2020 wurde die die Struktur der Städtebauförderung neu aufgestellt. So wird durch die Konzentration auf drei (statt bisher acht) Programme eine verbesserte Systematisierung durch die inhaltliche Abbildung auf aktuelle städtebauliche Bedürfnisse erreicht. Entsprechend dem Koalitionsvertrag wurden die Programme der Städtebauförderung mit dem Ziel der Entbürokratisierung und Flexibilisierung geprüft, überarbeitet, neu strukturiert und systematischer gefasst. Die Städtebauförderung setzt sich zukünftig aus folgenden Programmen zusammen:

- „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ (Art. 6 VV Städtebauförderung 2021)

## Vorbereitende Untersuchungen (VU) Innenstadt Bad Pyrmont

- „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ (Art. 7 VV Städtebauförderung 2021)
- „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ (Art. 8 VV Städtebauförderung 2021)

Neben der Umstrukturierung sind mit der Neufassung auch inhaltliche Veränderungen verbunden, wobei die Regelungen der Neufassung nicht hinter das bisherige Förderniveau zurückfallen. Insbesondere durch das Hinzutreten einer dritten Fördervoraussetzung „Maßnahmen des Klimaschutzes und / oder zur Anpassung an den Klimawandel“ - zusätzlich zu den bisherigen Voraussetzungen der Gebietsausweisung und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts - wird jedoch sichergestellt, dass auch die Städtebauförderung ihrer klimapolitischen Verantwortung gerecht wird.

Zur Bewältigung der städtebaulichen Folgen der eingangs skizzierten Umbrüche beabsichtigt die Stadt Bad Pyrmont die Aufnahme in das neue Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“. Mit Hilfe dieser Programmkomponente sollen in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten (Funktionsverlust der Versorgungszentrums, etc.) betroffen bzw. bedroht sind, notwendige Anpassungen vorgenommen und zukunftsfähige Strukturen entwickelt werden. Insbesondere die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie verstärken diesen Strukturwandel der Innenstädte und die Herausforderungen, denen in den nächsten Jahren mit umfangreichen Maßnahmen begegnet werden muss. Zudem sind auch weitere kommunale Aufgaben wie die klimagerechte Anpassung der Städte als Bedarfe hinzugekommen.

Die Finanzhilfen des Bundes und des Landes Niedersachsen zur Förderung von Lebendigen Zentren werden eingesetzt für städtebauliche Maßnahmen zur Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und zum Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen. Ziel ist die Entwicklung dieser Räume zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur.

Gem. Art. 6 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 hat die Durchführung von Maßnahmen im Programm „Lebendige Zentren“ entweder in der räumlichen Abgrenzung durch förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, als Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, als Maßnahmegebiet nach § 171 b, § 171 e oder § 171 f BauGB zu erfolgen.

Sofern die beabsichtigte Gesamtmaßnahme als Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, ist – neben der Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes unter Beteiligung der Bürger:innen (ISEK, s. Teil I „ISEK Innenstadt Bad Pyrmont“) – zusätzlich ein Bericht über das Ergebnis Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB vorzulegen.<sup>1</sup> Gemäß Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung von 2021 (Art. 3, Abs. 1) ist dieser in ein ggf. bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. daraus abzuleiten und die Aktualität des Entwicklungskonzeptes ist sicherzustellen.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet

---

<sup>1</sup> Gem. 7.1.2.2 lit. d) 2. Spiegelstrich Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie – R-StBauF –)

## Vorbereitende Untersuchung (VU) Innenstadt Bad Pyrmont

- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB hat die Stadt Bad Pyrmont die Vorbereitung der Sanierung durch Ratsbeschluss vom 17.12.2020 eingeleitet und ortsüblich bekannt gemacht. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen worden.

Dieses Gutachten dokumentiert die Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Innenstadt Bad Pyrmont“. Es ist zugleich vertiefender Bestandteil des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) „Innenstadt Bad Pyrmont“, dem umfangreiche Bestandserhebungen und –analysen hinsichtlich der (städte-)baulichen Struktur, der Nutzungs- und Verkehrsstruktur, der Versorgungsstrukturen sowie der Sozialstruktur im Untersuchungsraum im Kontext seiner Umgebung zu entnehmen sind. Auf Grundlage der Aussagen im ISEK erfolgt in diesem Gutachten ein Nachweis städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB. Das anschließend dokumentierte Erneuerungskonzept wurde aus der Missstands- und Potenzialanalyse entwickelt. Zentrales Ziel des Erneuerungskonzeptes ist es, durch geeignete aufeinander abgestimmte, städtebauliche Maßnahmen die großen Potenziale des Gebietes auszuschöpfen und in den von erheblichen städtebaulichen Missständen geprägten (Teil-)Räumen zukunftsfähige Strukturen langfristig herzustellen.

### **1.2. ISEK „Innenstadt Bad Pyrmont“**

Diese Vorbereitende Untersuchung ist unter Bezugnahme des ISEK „Innenstadt Bad Pyrmont“ zu verstehen. Das im gleichen Zeitraum erarbeitete ISEK stellt dabei Teil I und die hier vorliegende Untersuchung stellt Teil II dar.

Für die umfangreiche Bestandserhebung und Analyse des Innenstadtbereiches von Bad Pyrmont insbesondere auch in seinem Kontext mit der Gesamtstadt ist daher auf den Teil I (ISEK „Innenstadt Bad Pyrmont“) verwiesen. In den dazugehörigen Kapiteln werden diese Aspekte im ISEK hinreichend dargestellt.

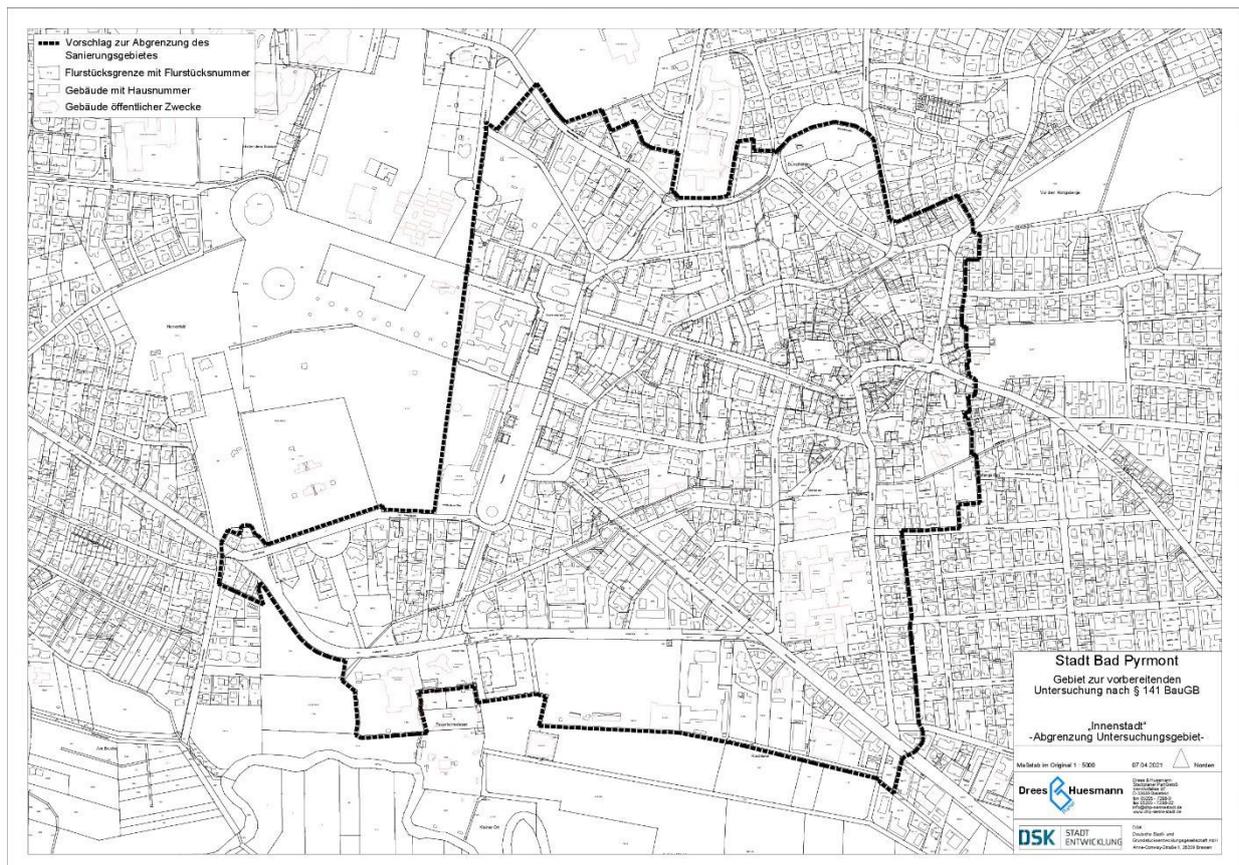
Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wird in diesem Bericht insbesondere ein Schwerpunkt auf das Verfahren sowie den Nachweis der städtebaulichen Missstände i. S. d. § 136 Abs. 3 BauGB und das Erneuerungskonzept gelegt.

## 2. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Größe des Untersuchungsgebietes umfasst 91,8 ha. Die Grenze lässt sich städtebaulich wie folgt beschreiben:

- im Norden: Bebauung nördlich der Bismarckstraße und südlich der Dunsthöhle, die sich über Hanglagen nördlich der Brunnenstraße erstreckt (im Gegensatz zu der ebeneren Siedlungsfläche südlich der Brunnenstraße);
- im Osten: bebaute Bereiche entlang der Schellenstraße – Oesdorfer Straße mit Einbezug des historischen Ortskerns Oesdorf sowie dem Schulzentrum als flächenmäßig größtem Infrastrukturstandort in der Innenstadt;
- im Süden: die bebauten Bereiche und Infrastrukturstandorte südlich der Achse Südstraße – Bahnhofstraße als Grenze der Innenstadt zur Emmerau und
- im Westen: der Eingang zum Schlosstraßenviertel/Schloßplatzbereich und entlang der Grenze zum Kurpark auf der historischen Achse Parkstraße – Bombergallee.

Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist auch der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (vergrößerte Darstellung im Anhang)

### 3. Nachweis der städtebaulichen Misstände gem. § 136 BauGB

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Arten städtebaulicher Misstände, die einerseits auf substanzielle baulich-städtebauliche und andererseits auf funktionale Misstände zielen: „Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen [...] Gebiet städtebauliche Misstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
  - a. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - b. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - c. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
  - d. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
  - e. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
  - f. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
  - g. die vorhandene Erschließung,
  - h. die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
  - a. den fließenden und ruhenden Verkehr,
  - b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
  - c. die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich“<sup>2</sup>

Zur Bestimmung und Lokalisierung städtebaulicher und funktionaler Misstände im Untersuchungsgebiet „Innenstadt Bad Pyrmont“ erfolgt die Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten entsprechend des § 136 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage der Bestandsanalyse und vertiefenden Bestandserhebung des ISEK „Innenstadt Bad Pyrmont“.

#### 3.1. Substanzielle Misstände

##### Gebäudenutzung

Die Gebäudenutzung weicht nach der Inaugenscheinnahme im Frühjahr und Winter 2020 nicht wesentlich von der jeweiligen Zuschreibung für das Quartier nach dem Flächennutzungsplan bzw. der vorstehend beschriebenen Gebietstypik ab.

Erkennbar ist, dass die Innenstadt in den Versorgungs- und Einzelhandelsbereichen auch über einen signifikanten Anteil von Wohnnutzung verfügt. Darüber hinaus schließen sich Wohnquartiere direkt an. Dieser Vorteil für eine „Stadt der kurzen Wege“ kann aber nicht vollständig genutzt werden, da die Potenziale des Fuß- und Radverkehrs

---

<sup>2</sup> §136 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020

## Vorbereitende Untersuchungen (VU) Innenstadt Bad Pyrmont

aufgrund der ansteigenden Topographie nach Norden und der beschriebenen Altersstruktur der Bevölkerung nicht völlig ausgeschöpft werden können.

Die Gebäudenutzung in den Kur- und Beherbergungsbereichen in den Quartieren Kirchstraße/Hauptallee und Schlossstraßenviertel steht augenscheinlich unter einem umfassenden Erneuerungs- und Anpassungserfordernis (siehe Kapitel Gebäudezustand). Hier zeigen sich im besonderen Maße Leerstandsproblematiken (ganze Gebäude oder Teilflächen im Erdgeschoss/Ladenlokale). Das Schlossstraßenviertel, die Hauptallee und die angelagerten Plätze (Altenau-Platz, Kaiserplatz) sind Standorte großer Pensionen und Hotels. Deren vorherrschende Architektur ist überwiegend ortsbildprägend und zu einem Großteil denkmalgeschützt. Auch die städtebauliche Anlage hat durch die historischen Achsen und Wegeverbindungen zu Schloss und Kurpark einen ortsbildprägenden Charakter.

Der Bebauungsplan für das Schlossstraßenviertel sieht eine feste Nutzungsbezeichnung vor, die jedoch aufgrund des Strukturwandels nicht mehr als zeitgemäß anzusehen ist und somit Umnutzungen und Sanierungsmaßnahmen der Gebäude grundlegend verhindert.

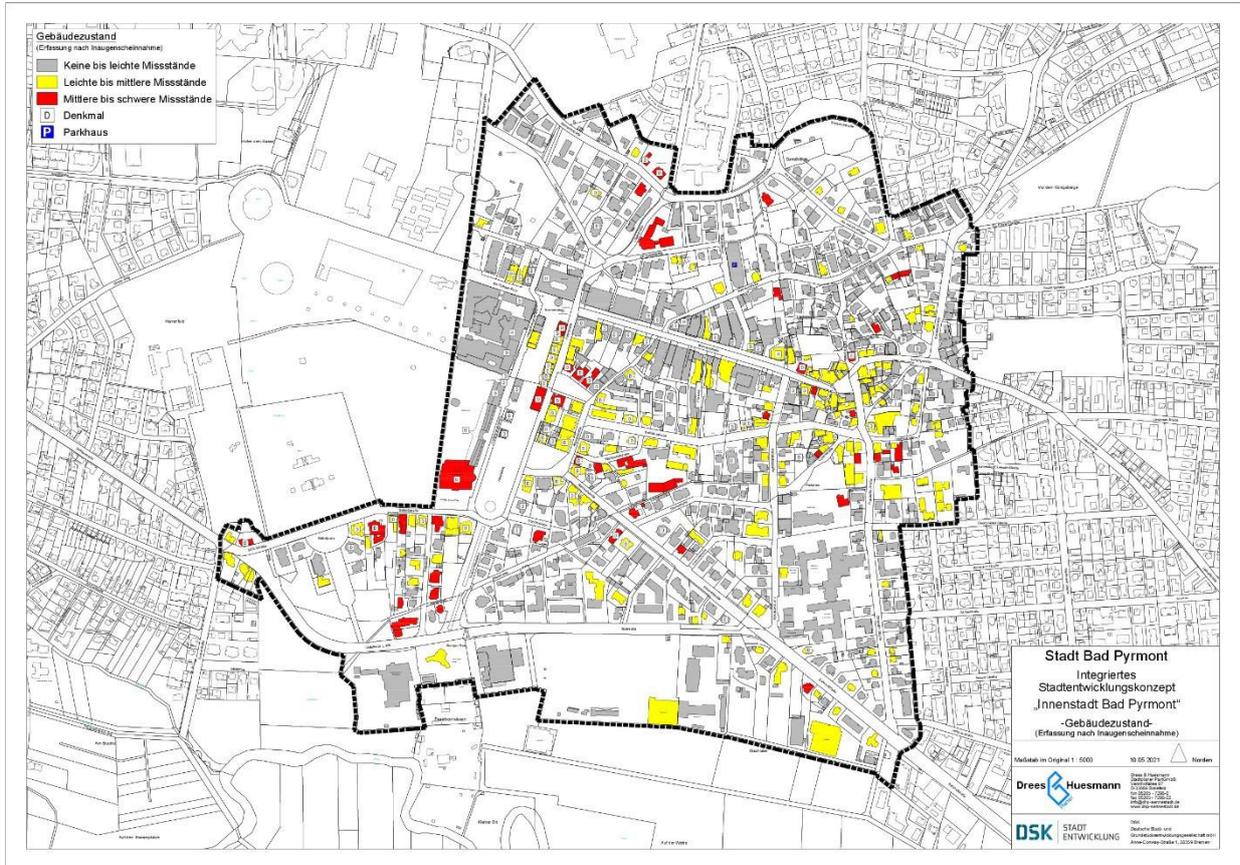
Die Gebäude stehen bis auf wenige Ausnahmen unter Denkmalschutz. Durch Strukturwandel und Festsetzungen im Bebauungsplan leiden die Quartiere unter Leerständen und baulichen Mängeln an den Gebäuden.

Die Gebäude an der Kirchstraße präsentieren ihre repräsentativen Fassaden den Fußgänger:innen auf der Hauptallee. Die Ladenlokale der Gastronomie sowie des Einzelhandels zeigen mit ihren tristen Gebäuderückseiten zur Kirchstraße und beeinflussen den Raum negativ. Dadurch fehlt es an Gestaltqualität und Vitalität. Die teilweise von der Kirchstraße nicht zu erkennenden Geschäfte und Restaurants werden zusätzlich durch enge, dunkel wirkende, nicht als Wege erkennbare Durchgänge zwischen den Gebäuden von Osten her erschlossen. Aufgrund dieser Situation und ihrer mangelhaften Gestaltung werden sie als Angsträume wahrgenommen.

### **Gebäudezustand**

Rund 170 Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen leichte bis mittlere Missstände, Mängel und Schäden auf, etwa 50 weitere Gebäude darüber hinaus schwere Missstände, Mängel und Schäden. Dieses ungewöhnliche Bild deutet auf spezifische mit der Bad Pyrmonter Architektur und Gebäudesituation verbundene Bedingungen hin.

## Vorbereitende Untersuchung (VU) Innenstadt Bad Pyrmont



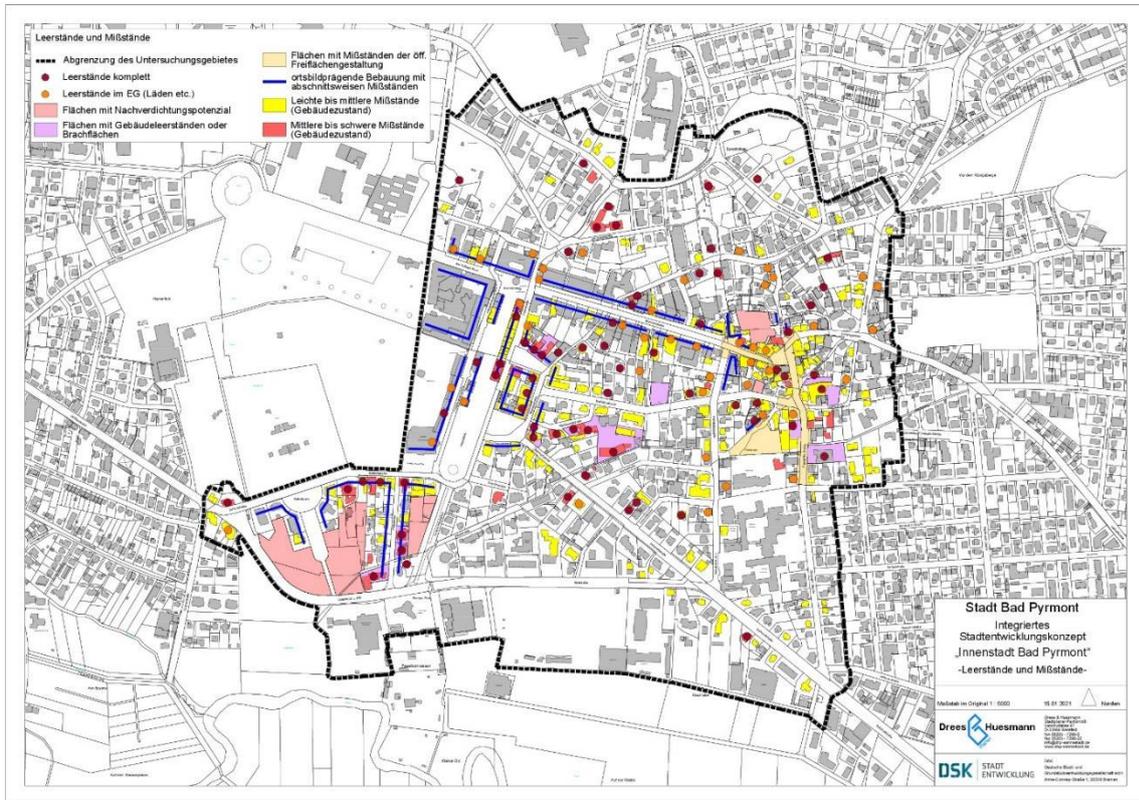
Gebäudezustand in der Innenstadt Bad Pyrmont (vergrößerte Darstellung im Anhang)

### Leerstand

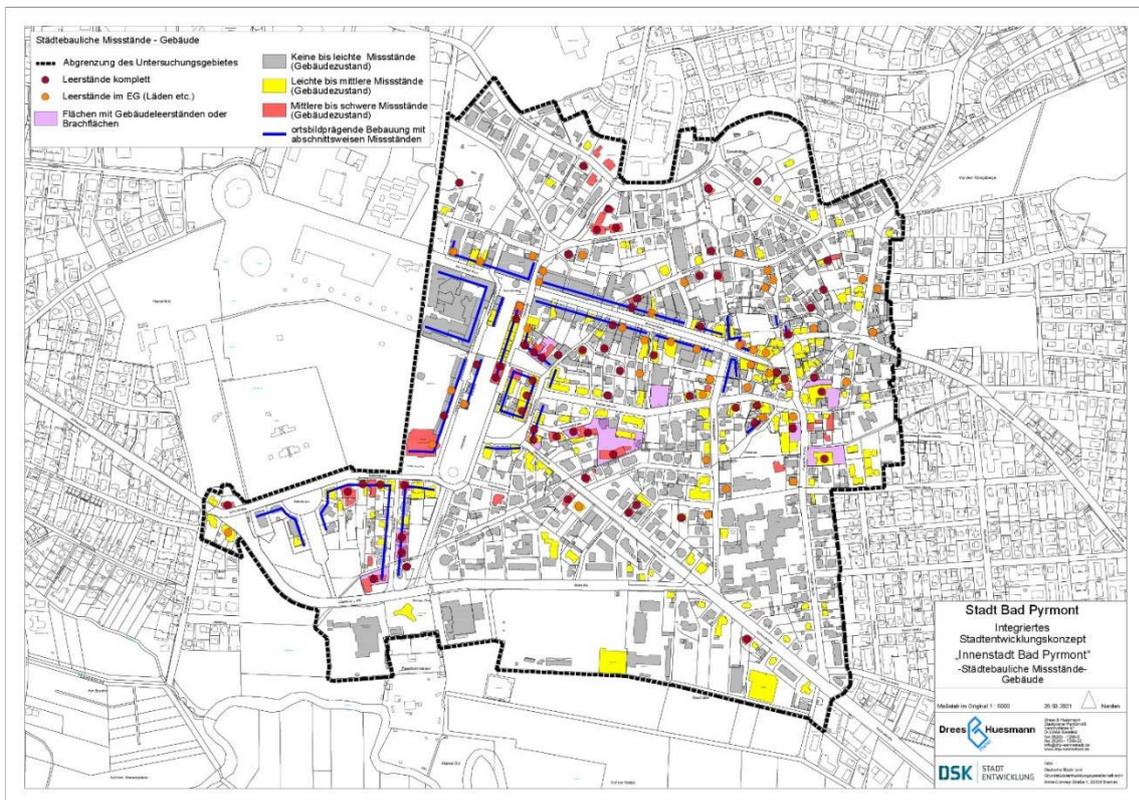
Gepaart mit den beschriebenen Gebäudemisständen und -schäden sind Leerstände ein Faktor, der die zukünftige Nutzung der Gebäude erheblich belasten kann. Dies kann sich auch auf das Stadtbild auswirken, wenn z. B. bestimmte Quartiere und Blöcke im Sinne eines „Trading down“-Effektes einen vernachlässigten Eindruck machen. So strahlen einzelne Objekte auf die Nachbarschaft aus und erzeugen die Wahrnehmung eines Bereiches, in dem nicht mehr investiert wird und der nicht zukunftsträchtig ist.

Im Bereich der historischen Bausubstanz an Schlosstraße, Altenau- und Kaiserplatz, Hauptallee und im weiteren Bereich des Oesdorfer Platzes konzentrieren sich die Leerstände und weitere städtebauliche Missstände. Das Bild der beschriebenen Wahrnehmung eines vernachlässigten Quartiers lässt sich in Ansätzen für die o. g. Bereiche erkennen. Hier kann proaktiv mit den Möglichkeiten der Gebäudeaufwertung mit Hilfe öffentlicher Förderung gegengesteuert werden. Angesichts der Vielzahl der Gebäude mit Leerstand ist diese Aufgabe als zentraler Baustein der Revitalisierung der Innenstadt von Bad Pyrmont anzusehen. Denn nur im Zusammenwirken von Maßnahmen und Aufwertungen in den öffentlichen Räumen mit den Sanierungen an den privaten Gebäuden ist der Trend der eingangs beschriebenen negativen Wahrnehmung umzukehren.

# Vorbereitende Untersuchungen (VU) Innenstadt Bad Pyrmont



Leerstände und Mißstände im Gebäudebestand in der Innenstadt Bad Pyrmont (vergrößerte Darstellung im Anhang)



Städtebauliche Mißstände im Gebäudebestand in der Innenstadt Bad Pyrmont (vergrößerte Darstellung im Anhang)

## Vorbereitende Untersuchung (VU) Innenstadt Bad Pyrmont

### Fotodokumentation – Missstände Gebäude

Bauliche Missstände an einem Gebäude der „bädertypischen“ Architektur

am Altenau-Platz 5

Leerstand im zentralen Kurbereich

Denkmal



Bauliche Missstände an einem Gebäude der „bädertypischen“ Architektur

im Schloßstraßenviertel –

Parkstraße 5

Leerstand im zentralen Kurbereich



Bauliche Missstände an einem Gebäude der „bädertypischen“ Architektur

an der Hauptallee - Kaiserhof

im zentralen Kurbereich

– besonders stadtbildprägend

Denkmal



**Fotodokumentation – Missstände Gebäude**

Bauliche Missstände an einem Gebäude der „bädertypischen“ Architektur  
an der Hauptallee - Kaiserhof  
im zentralen Kurbereich - Rückseite  
– besonders stadtbildprägend  
Denkmal



Bauliche Missstände an einem Gebäude der „bädertypischen“ Architektur  
Im Wohngebiet nördlich der  
Brunnenstraße – Bismarkstraße 17



Bauliche Missstände an einem Gebäude im weiteren Bereich des Oesdorfer Platzes,  
ältestes Haus Bad Pyrmonts  
– besonders identitätsstiftend  
Denkmal



Fotodokumentation – Missstände Gebäude

Bauliche Missstände Gebäude

Gastronomie und Beherbergungsge-  
werbe an der Brunnenstraße im  
Übergang zum Bereich Oesdorfer  
Platz

– stadtbildprägend



Bauliche Missstände an einem Ge-  
bäude der „bädertypischen“ Archi-  
tektur

Solitär nördlich der Brunnenstraße

– stadtbildprägend

Denkmal



Bauliche Missstände an einem Ge-  
bäude der „bädertypischen“ Archi-  
tektur

Solitär an der Bahnhofstraße

– stadtbildprägend



Alle Fotos: Drees & Huesmann Planer, 2019/2020

### 3.2. Funktionelle Misstände

Im Folgenden werden die Misstände der Gebäude im Kontext mit den Freiflächen für die jeweiligen Quartiere/Viertel beschrieben.

Das **Schlossstraßenviertel** und die **Untere Hauptallee** verfügen neben dem beschriebenen größeren Leerstand in (historischen) Gast- und Beherbergungsgebäuden über einen hohen Anteil an unbebauten Flächen zur potenziellen Nachverdichtung. Die Nähe zu den zentralen Infrastruktureinrichtungen des für Bad Pyrmont typischen Kurwesens und Gesundheitstourismus machte das Schlossstraßenviertel einst zum Standort großer Pensionen und Hotels. Heute ist die Nachfrage aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels stark gesunken, zahlreiche Leerstände und Gebäude mit schweren Misständen bezeugen dies. Darüber hinaus stellt die Landesstraße v. a. nach Westen eine Barriere/Trennung für den Fuß- und Radverkehr dar.

Aufgrund der Freiflächen und fehlenden baulichen Ausprägung sind die prägnanten historischen Achsen der barocken Stadtanlage in diesem Bereich mit der Anzio-Allee und der Parkstraße nicht mehr erkennbar. Die Anzio-Allee verbindet die Südstraße mit dem Schloss. Die Achse der Parkstraße verlief ursprünglich als Erweiterung der Bombergallee zum Bomberg. In der südlichen Verlängerung geht diese Achse über die Südstraße und weitergehend als Blickachse/-beziehung nach Süden nach Lügde. Die nördliche Grenze des Viertels bildet die Schlossstraße, an welcher der Kurpark mit dem Schloss anschließt.

Die städtebauliche Situation im Bereich **Hauptallee/Kirchstraße** ist ähnlich wie an der Anzio-Allee / Unteren Hauptallee durch ortsbildprägende Architektur und einen auffälligen Sanierungsstau und Misstände charakterisiert. Die Freiraumgestaltung mit den beiden Plätzen **Altenau- und Kaiserplatz** sowie die parkähnliche Gestaltung der Hauptallee zeugen von dem einst wichtigen Stellenwert für den Kurtourismus. Dem wird der Bereich aber nur an der neu gestalteten Unteren Hauptallee und mit Abstrichen an der Hauptallee gerecht.

Ein zentralerer Bereich mit Misständen und einer anstehenden städtebaulichen Umstrukturierung ist der Bereich **Waisenhof**. Dieser Teilbereich erhält seinen Namen von einem 1699 gegründeten Waisenhaus, welches bis ins 19. Jahrhundert betrieben wurde. Heute befinden sich auf dem Gelände eine private Parkplatzfläche mit diversen Garagen, ein Postgebäude mit Außenflächen, ein Gebäude sowie Leitungstrassen der Stadtwerke, ein Gewerbeleerstand sowie abgängige Gebäude. Östlich des Waisenhofes und Postgeländes liegt ein öffentlicher Parkplatz, welcher für Besucher der Innenstadt von Süden ein wichtiges Angebot darstellt (Brunnenstraße über Postweg, Bathildisstraße). Nördlich dieses Parkplatzes beginnt mit dem Postweg die Fußgängerzone. Dieser Bereich bildet eine stark frequentierte Achse, die durch die Fußgängerquerungshilfe und Bushaltestellen ergänzt wird.

Der Wiesenweg verläuft im Süden des Waisenhofgeländes/Parkplatzes und war ursprünglich ein öffentlicher Fußweg. Heute ist diese Verbindung durch die Aufnahme in private Parzellen aufgehoben. Die Verlängerung des Postwegs im Süden endet auf dem öffentlichen Parkplatz in einer Sackgasse. Diese unterbindet die Durchlässigkeit aus dem Bereich Postweg in das südlich anschließende Wohnquartier an der Drakestraße. Hier ist die Durchlässigkeit im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des Waisenhofes zu verbessern.

Das Quartier **Oesdorfer Platz** belegt aus drei Gründen eine prägnante Position im Stadtgefüge Bad Pyrmonts. Zum einen bildet es den historischen Ortskern des Stadtteils Oesdorf. Zum anderen markiert der Platz den sowohl funktionalen als auch räumlichen Abschluss der Fußgängerzone Brunnenstraße mit wichtigen Sichtbeziehungen. Außerdem illustriert der Platz mit dem ältesten Gebäude Bad Pyrmonts einen signifikanten Visierpunkt für den südlichen Stadteingang Oesdorfer Straße.

## Vorbereitende Untersuchung (VU) Innenstadt Bad Pyrmont

Aufgrund dieser Lage dominieren die für eine Fußgängerzone typischen Erdgeschossnutzungen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung die Nutzungsspanne, welche in den hinteren Lagen auf den Grundstücken von reiner Wohnnutzung abgelöst werden. Der Oesdorfer Platz schließt eine Vielfalt an Architekturstilen und Gebäudealtern ein. So entsteht ein Mix aus historischen Fachwerkhäusern und z.T. ortsbildstörenden Neubauten. Historische Gebäude wurden verbaut oder durch bauliche Veränderungen ihres ursprünglichen Charakters beraubt, wodurch der typische Charme Oesdorfs in weiten Bereichen verloren ging.

Nördlich des Oesdorfer Platzes an der Bäckerstraße befindet sich eine größere Brachfläche. Die kleinere Parzelle der Brache wird aktuell als öffentliche Stellplatzfläche für den ruhenden Verkehr genutzt, während auf der nördlichen, größeren Parzelle Wohnbebauung mit einem Gemeinde-/Gebetsaal geplant ist.

Das Potenzial als Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt, das sich aus der Lage am Oesdorfer Platz und dem Marktplatz ergibt, wird nur schwach ausgeschöpft. Hindernisse stellen die unzureichende und unattraktive Fußwegeverbindung sowie die stark durch den motorisierten Verkehr gezeichnete Oesdorfer Straße dar. In dem Quartier befinden sich außerdem Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, die einen erhöhten Bedarf an Stellplatzflächen aufweisen. Dies führt zu Defiziten in der Stadtraumgestalt, die durch die Missstände der benachbart liegenden alten Scheune (Leerstand), einem mindergenutzten Gewerbeanbau zwischen Borchardtsweg und Winkelstraße sowie einem leerstehenden Gewerbebetrieb am Hopfenweg noch verstärkt wird.

Das weitere Umfeld des **Marktplatzes** ist von der Hauptfunktion Wohnen geprägt, wobei in den Erdgeschossen vielfach Ladenlokale mit Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzung aufzufinden sind. Ein Hotel im Nordwesten musste bereits seine Funktion aufgeben. Überall in diesem Teilbereich sind vereinzelte leerstehende Ladenlokale vorzufinden. Im Süden an den Marktplatz schließt sich das Schulzentrum an.

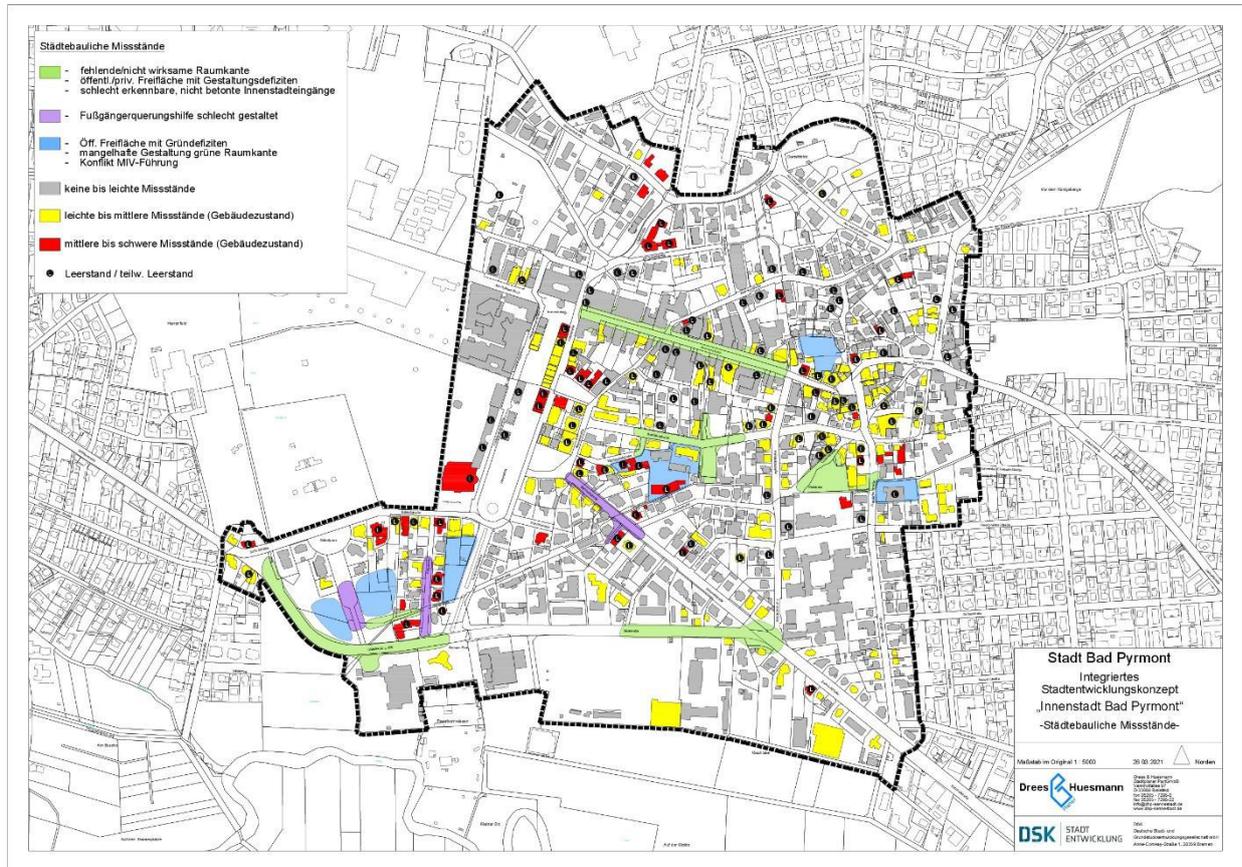
Rund um den Marktplatz haben sich gastronomische Betriebe angesiedelt. Der Platz dient vorwiegend als Parkplatz und wird an zwei Tagen die Woche von Marktständen mit regionalen Produkten belegt.

Unter bau- und stadtgestalterischen Gesichtspunkten haben hier einige der Gebäude gestalterische Mängel oder sind sogar ortsbildstörend. Mit der Neugestaltung könnte eine deutliche Attraktivitätssteigerung erreicht werden.

Die **Brunnenstraße** ist als Fußgängerzone „in die Jahre gekommen“ (Erstanlage 1979, Sanierung 2003) und wird ihrer Funktion im zentralen Versorgungsbereich nicht mehr gerecht. Neben der Neugestaltung der mangelhaften Oberflächen (aufgrund von Setzung und sonstigen Beschädigungen), ist eine durchgängige Überprüfung der Barrierefreiheit erforderlich. Der „Geländesprung“ zwischen tieferliegender Süd- und höherer Nordseite wird hierbei nicht grundsätzlich aufzuheben sein. Jedoch sollten Einbauten wie die Spiel- und Aktivitätsflächen in der Mittelachse zwischen den Bäumen auf ihren Bedarf und ihre Ausgestaltung hin überprüft und ggf. verändert werden. Auch stellen die pilzförmigen Warenpräsentationsvitrinen/-schaukästen im Straßenraum eine Barriere dar, deren Bedarf (Leerstand, „Mindernutzung“) neu eingeschätzt werden muss.

In den Quartieren im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes sticht der Bereich der **Bahnhofstraße**, Humboldtstraße und Südstraße mit Missständen heraus. In der Bahnhofstraße selbst, insbesondere in Richtung des Kaiserplatzes, ist die Oberfläche für eine intensivere und sichere Nutzung durch den Radverkehr unattraktiv. Im Bereich des Knotenpunktes mit der Südstraße ist die Führung und Querung der Südstraße für den Radverkehr (u. a. vom und zum Schulzentrum an der Humboldtstraße) sicherer zu gestalten und zu verbessern. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Bahnhofstraße ist auch eine Verbesserung für den Fuß- und Radverkehr an der Querung Wiesenweg – Bahnhofstraße – Drakestraße zu erreichen.

## Vorbereitende Untersuchungen (VU) Innenstadt Bad Pyrmont



Städtebauliche Missstände in der Innenstadt Bad Pyrmont (vergrößerte Darstellung im Anhang)

### Fotodokumentation – Städtebauliche Missstände Öffentlicher Raum, Freiflächen, Plätze

Brache Waisenhof  
im zentralen Innenstadtbereich  
an der Bathildisstraße



## Vorbereitende Untersuchung (VU) Innenstadt Bad Pyrmont

### Altenauplatz

im zentralen Kurbereich

- unattraktive Aufenthaltsqualität in den Randbereichen des Platzes, nicht barrierefreie Zugänglichkeit



### Brunnenstraße

- unattraktive Einbauten und ebenerdige Bereiche/Beete für das Großgrün



### Oesdorfer Platz

- unattraktive Aufenthaltsqualität, nicht barrierefreie Zugänglichkeit



## Vorbereitende Untersuchungen (VU) Innenstadt Bad Pyrmont

### Marktplatz

- unattraktive Aufenthaltsqualität, nicht erkennbare Rad- und Fußgänger-Achse Hopfenweg



### Gewerbebrache in der Innenstadt an der Oesdorfer Straße

- Umgestaltung und Umnutzung der Fläche, nicht erkennbare Rad- und Fußgänger-Achse Hopfenweg



### Bahnhofstraße

- mangelhafter Zustand



Alle Fotos: Drees & Huesmann Planer, 2019/2020

## 4. Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung

Die Notwendigkeit der Sanierung des Gebiets „Innenstadt Bad Pyrmont“ ist in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt worden. Die Komplexität des Erneuerungskonzeptes erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente.

In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete als auch notwendige Mittel.

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses ist auch darin zu sehen, dass die Erneuerung des Gebietes dem Gemeinwohl der Stadt Bad Pyrmont insgesamt dient, da der Bereich grundlegende Wohn- und wirtschaftliche Versorgungsfunktionen für den Gesamtort erfüllt.

## 5. Sanierungsziele und Erneuerungskonzept

### 5.1. Sanierungsziele

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse und der SWOT-Analyse des ISEK (Teil I ISEK „Innenstadt Bad Pyrmont“) sowie der Ergebnisse der Gespräche mit der Verwaltung und den politischen Gremien wurden Leitbilder mit Zielen für die künftige Entwicklung des Untersuchungsgebietes entwickelt, diskutiert und festgelegt. Sie dienen im Weiteren als Grundlage für die Entwicklung von Umsetzungsstrategien, einem oder mehreren Schwerpunkträumen und Schlüsselprojekten.

#### Leitbild

„Gesundheitsstandort mit viel Geschichte“

#### Ziele

- Schaffung einer attraktiven Stadt und Innenstadt zum Wohnen für alle Generationen
- Nutzung der Historie und des Images der Stadt für eine positive Wahrnehmung durch die Einwohner:innen (Wirkung nach Innen, Identifikation erhöhen) und Besucher:innen (nach Außen, Marketing für die Stadt)
- Konzentration der Wirtschaft und der Arbeitsplätze auf die beiden Standbeine Gesundheitsbereich und Elektrotechnik
- Breitere Ausrichtung der Angebote und Handels- und Versorgungsaufgaben auf alle Nachfragegruppen: Einwohner:innen, Gesundheitstourist:innen und Tagesbesucher:innen
- Anreicherung und Ergänzung der Angebote in Freizeit, Naherholung und Kultur

#### Handlungsleitlinien

- Umsetzung der Ziele, Maßnahmen und Projekte in kooperativen Vorgehensweisen und Formen
- Immer: Beteiligung möglichst vieler Betroffener, Initiativen, Akteure und Ehrenamtlicher in offener und transparenter Form
- Alle Aktivitäten überprüfen und ausrichten auf alle Generationen, sinnvolle Schwerpunktbildung

## 5.2. Umsetzungsstrategie und Erneuerungskonzept

Im **Schlossstraßenviertel** und an der **Unteren Hauptallee** stehen die Verbesserung des Erscheinungsbildes, die Revitalisierung des Gebäudebestandes (Maßnahme Nr. 5.2), die Gestaltung der Erschließung sowie Fuß-/Radwege im Kontext der potenziellen Nachverdichtung und Nutzung von Brachflächen im Mittelpunkt (Maßnahme Nr. 4.3.8). Damit kann das Quartier seine ursprüngliche Funktion für das Kurwesen und den Gesundheitstourismus stabilisieren und ggf. behutsam für andere Aufgaben ergänzt und weiterentwickelt werden.

Hierzu kann die Aufwertung der prägnanten historischen Achsen der barocken Stadtanlage mit der Anzio-Allee und der Parkstraße mit Verbesserungen für Fußgänger:innen beitragen (Querung auf die Südseite der Landesstraße, Anpassung der Gestaltung des Wiesenweges und der Parkstraße an die geänderte Funktion für den Fußverkehr, Maßnahmen Nr. 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3, 4.3.9).

An der Einmündung der Schlossstraße in die Landesstraße/Südstraße kann durch die Verbesserung/Verlagerung der Querungsanlage der Fuß- und Radverkehr sicherer gestaltet werden (Maßnahme Nr. 4.6).

Die Revitalisierung der ortsbildprägenden Architektur in dem Bereich **Hauptallee/Kirchstraße** (Maßnahme Nr. 5.2) ist durch die Neugestaltung von Altenau- und Kaiserplatz (Maßnahmen Nr. 4.3.4), eine verbesserte, fußgängerorientierte Gestaltung der Kirchstraße (Maßnahme Nr. 4.3.5), Durchgänge zur Hauptallee (Maßnahme Nr. 4.3.3) sowie Grüngestaltung an der Bathildisstraße (Maßnahme Nr. 4.3.8) zu ergänzen. Nur so kann die Bedeutung der Hauptallee/Kirchstraße als eines der städtebaulichen Pendants zum Kurpark und die Aufenthaltsqualität im Freiraum in Richtung der Brunnenstraße verbessert werden.

Das Quartier rund um die Hauptallee/Kirchstraße ist der Knotenpunkt Bad Pyrmonts: Es verbindet den Kurpark, die neugestaltete Untere Hauptallee, den Brunnenplatz, die Fußgängerzone Brunnenstraße und die Bathildisstraße in Richtung des historischen Ortskerns Oesdorf.

Direkt angrenzend liegt der Umgestaltungsbereich der Brachfläche **Waisenhof** (Maßnahmen Nr. 1.1, 3.3, 4.2.1). Am Postweg beginnt die Fußgängerzone und bildet eine stark frequentierte Achse, die durch Querungshilfen für Fußgänger:innen und eine Bushaltestelle ergänzt wird. Die Verlängerung des Postwegs im Süden endet auf dem öffentlichen Parkplatz in einer Sackgasse. Diese unterbindet die Durchlässigkeit aus dem Bereich Postweg in das südlich anschließende Wohnquartier an der Drakestraße. Hier ist die Durchlässigkeit im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des Waisenhofes zu verbessern (Maßnahme Nr. 4.3.8).

Im Quartier **Oesdorfer Platz** ist neben der Gestaltung der Gebäude (Maßnahme Nr. 5.2) die Verbesserung der Gestaltung der öffentlichen Flächen für den Fußverkehr zu erreichen. Hierbei geht es um die Abmilderung bzw. Beseitigung von Barrieren im öffentlichen Raum (Maßnahme Nr. 4.3.6). Mit diesen Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum kann die Wahrnehmung der durchgängigen Achse Brunnenstraße-Oesdorfer Platz hergestellt werden.

Die Oesdorfer Straße ist eine der innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen und die querenden oder begleitenden Fußverkehrswege bedürfen einer sicheren und attraktiveren Gestaltung (Maßnahmen Nr. 4.3.7). Der Hopfenweg ist als Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Kindergarten und Wohngebieten im Osten und Schulzentrum sowie Marktplatz im Westen aufzuwerten und seine Querung der Oesdorfer Straße stadträumlich durch einen Platz zu betonen.

## Vorbereitende Untersuchung (VU) Innenstadt Bad Pyrmont

Der **Marktplatz** und sein Umfeld sind für die Funktion als Marktstandort deutlich aufzuwerten. Mit der Neugestaltung ist eine stärkere Eingrünung vorzusehen, welche die Platz- und Raumkanten stärker herausbildet. Im Zusammenhang mit der vorstehend beschriebenen kleinen Platzbildung an der Querung der Oesdorfer Straße durch den Hopfenweg kann dieser Bereich des Marktplatzes funktional verbessert gestaltet werden (Maßnahme Nr. 4.3.7). In diesem Zusammenhang kann die Verbindung Schulzentrum – Marktplatz in den Bereich Oesdorfer Platz – Brunnenstraße verbessert werden.

In der **Brunnenstraße** ist neben der Neugestaltung der mangelhaften Oberflächen eine durchgängige Überprüfung der Barrierefreiheit erforderlich (Maßnahme Nr. 4.4.1). Einbauten wie die Spiel- und Aktivitätsflächen in der Mittelachse zwischen den Bäumen sollten auf ihren Bedarf und ihre Ausgestaltung hin überprüft und ggf. verändert oder entfernt werden. Die pilzförmigen Warenpräsentationsvitrinen/-schaukästen im Straßenraum stellen eine Barriere dar, deren Bedarf (Leerstand, „Mindernutzung“) neu überprüft werden muss.

Nicht zuletzt ist mit der Neugestaltung der Grünbeete und der Fassung der Bäume das Ziel des Erhalts und der Weiterentwicklung der denkmalgeschützten Baumallee an dieser Stelle im Sinne eines die Brunnenstraße begleitenden „Parks“ verbunden. Hierbei sollte auch die Quellen- und Wasserthematik als Baustein der Ortsentwicklung integriert werden (Maßnahme 4.4.2).

Im Bereich der **Bahnhofstraße** und Humboldtstraße ist im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Bahnhofstraße (Maßnahme 4.3.10) auch eine Verbesserung für den Fuß- und Radverkehr an der Querung Wiesenweg – Bahnhofstraße – Drakestraße zu erreichen. Hier kann die Betonung des Aufenthaltsbereiches am Schlangenbrunnen oder auch ein „grünes Tor“ die Anmutung eines Platzes erzeugen und die Aufmerksamkeit für querende Fußgänger:innen und Radfahrende erhöhen (u. a. vom und zum Schulzentrum an der Humboldtstraße) (Maßnahme Nr. 4.3.9). Gleichzeitig wird so der Eingang in den engeren Bereich der Kur- und Beherbergungsbetriebe in Richtung des Kaiserplatzes prägnanter gestaltet.

Nördlich der unmittelbaren Innenstadt an der Brunnenstraße liegt die **Stadtbibliothek**, die eine wichtige infrastrukturelle Ergänzung des Bereiches Brunnenstraße und Humboldtstraße darstellt. Ihre Aufwertung und Vorbereitung für Zukunftsaufgaben soll sie zu einem sog. „Dritten Ort“ machen, der auf die gesamte Innenstadt ausstrahlt (Maßnahme Nr. 5.1.1).

Im gesamten Gebiet kann für eine Vielzahl von Gebäuden ein mittlerer bzw. stärkerer Sanierungsbedarf festgestellt werden (Maßnahme Nr. 5.2), dessen Beseitigung zwar eine private Initiative und Motivation voraussetzt, aber auch eine positivere Wahrnehmung der Innenstadt für Einwohner:innen und Besuchende zur Folge haben kann.

### **Klimawirksamkeit und -bedeutung der Maßnahmen und Projekte**

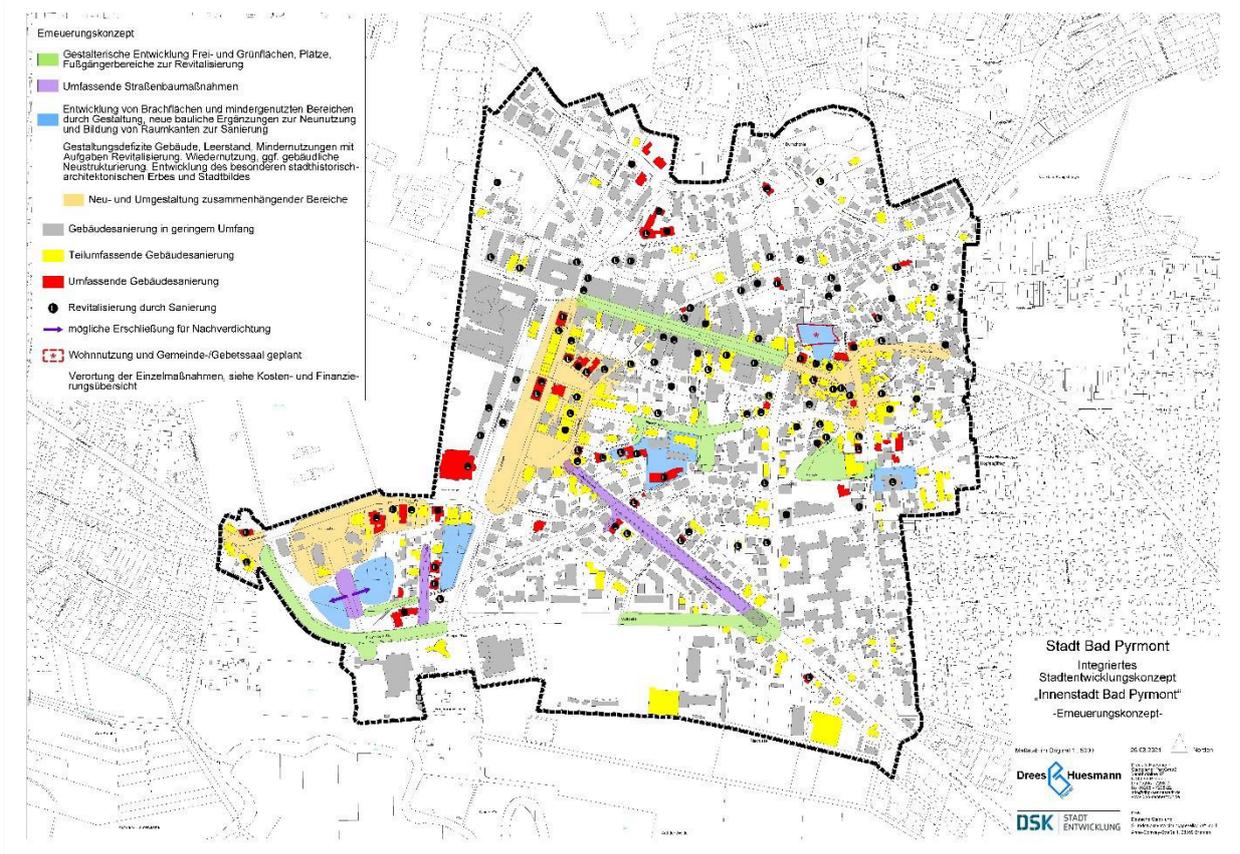
Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekten sind lokalklimatische Wirkungen zur Bekämpfung und Abmilderung des Klimawandels verbunden. Bessere Luftqualität ist – neben der Bedeutung für die Prädikarisierung als Kur- und Heilbad - ein Thema in einer Innenstadt mit einer so starken Besuchsfrequenz wie Bad Pyrmont.

Mit der durchgängig barrierefreien Gestaltung von Bereichen, die von Fußgänger:innen und Radfahrenden gleichermaßen angenommen und genutzt werden, werden diese umweltfreundlichen Verkehrsarten gefördert.

Mit der Neugestaltung der Brunnenstraße können nicht nur Grünelemente und Bäume gesichert und neu geschaffen werden. Mit Wasserspielen und der Thematisierung der Quellen der Kurstadt kann hier lokalklimatisch ein Kontrapunkt zur kompakten Bebauung entlang der Straße gesetzt werden.

## Vorbereitende Untersuchungen (VU) Innenstadt Bad Pyrmont

Im Zusammenhang mit den jeweiligen Platzgestaltungen sind neue Begrünungen und zusätzlich Einzelbäume vorgesehen, die insgesamt in dem dichter bebauten Umfeld der Plätze eine Ergänzung der „grünen Lunge“ der Innenstadt, dem Kurpark, darstellen. So kann über den mit den Maßnahmen verstärkten Grünanteil im dichter bebauten Teil der Innenstadt eine Verbindung zu den grünen Gärten am Hang und im weiteren dem Bergkurpark nördlich der Innenstadt und dem Park an der Dunsthöhle hergestellt werden.



Erneuerungskonzept für die Innenstadt Bad Pyrmont (vergrößerte Darstellung im Anhang)

## 6. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Die Komplexität der Aufgabe und das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur erwarten, wenn es der Stadt Bad Pyrmont gelingt, mit dem Untersuchungsgebiet „Innenstadt Bad Pyrmont“ in die Städtebauförderung aufgenommen zu werden. Die vorbereitenden Untersuchungen haben dabei ergeben, dass die erforderlichen Maßnahmen der Programmkomponente „Lebendige Zentren“ der Städtebauförderung zuzuordnen sind.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem Erneuerungskonzept entwickelt und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie Wohnungsbaufinanzierung sowie privates Investitionskapital sind zu synchronisieren. Der auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von rd. 14.269 T€, an dem sich die Stadt Bad Pyrmont mit einem Drittel zu beteiligen hat (rd. 4.756 T€) ergibt bei einer unterstellten 10-jährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rd. 476 T€. Dieser Betrag wird von der Stadt Bad Pyrmont im Rahmen der mittelfristigen Finanzierung als finanzierbar gesehen.

Der Rat der Stadt Bad Pyrmont hat daher in seiner Sitzung am 27.05.2021 den Billigungsbeschluss über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst und der Bereitstellung des kommunalen Eigenanteils zugestimmt.

## Vorbereitende Untersuchungen (VU) Innenstadt Bad Pyrmont

<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b>						13.04.2021				
<b>A. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Stadt Bad Pyrmont "Innenstadt"</b>						<b>Menge</b>	<b>Einheit</b>	<b>Einzelposition*</b>	<b>Anteil klimaneutraler Maßnahmen*</b>	<b>Gesamt</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>									
1.1	Neuordnungs- und Verkehrskonzept Schlossviertel, Gestaltungsleitlinie Gebäude und Neugestaltung der Innenstadt, Neuordnung + Nutzungskonzept Fläche Waisenhof, Städtebauliche Wettbewerbe, Bedarfsanalysen und sonstige Gutachten					1	pauschal	350.000€	35.000€	
1.2	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung der Innenstadt und des Wohnumfelds; 100.000€, davon 50% durch private Investitionen					1	pauschal	50.000€	5.000€	
									400.000€	
<b>2</b>	<b>Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit</b>									
2.1	Bürgerinformation / Beteiligung für den gesamten Zeitraum des ISEK					1	pauschal	75.000€		
									75.000€	
<b>3</b>	<b>Grunderwerb</b>									
3.1	Kann im geringfügigen Umfang bei der Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen erforderlich sein (pauschal)					1	pauschal	100.000€		
3.2	Grunderwerb, inkl. Nebenkosten, für die Neugestaltung des Hopfenweges - Oesendorfer Straße - Marktplatz (errechnet über den Bodenrichtwert 90€/m <sup>2</sup> für das Grundstück Oesendorfer Str. 14A) inkl. Gebäude zum Abbruch					1	pauschal	350.000€		
3.3	Grunderwerb, inkl. Nebenkosten, von Teilflächen angrenzend am Bereich "Waisenhof" (errechnet über den Bodenrichtwert 150€/m <sup>2</sup> für das Grundstück Bathildisstr. 10 - Postgebäude) und Gebäude					1	pauschal	250.000€		
3.4	Grunderwerb, inkl. Nebenkosten, von dem Grundstück Parkstr. 14 zur Neuordnung der Straßen Parkstraße und Wiesenweg, so wie Begrünung an der Südstraße (errechnet über den Bodenrichtwert 125€/m <sup>2</sup> für das Grundstück Parkstr. 14 - Ostheim) und Gebäude					1	pauschal	250.000€		
									950.000 €	
<b>4</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>									
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken (pauschal)					1	pauschal	50.000€		
4.2	Rückbaumaßnahmen (errechnet über Volumen [m <sup>3</sup> ] x 20€)									
4.2.1	Einzelne Rückbaumaßnahmen zur Neuordnung untergenutzter Grundstücke					1	pauschal	200.000€		
4.3	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen									

## Vorbereitende Untersuchung (VU) Innenstadt Bad Pyrmont

4.3.1	Maßnahmen zur Aufwertung des Schloss-Straßen Quartiers, mittels Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Neuanlage von Wegen und Komplettierung Achse Südseite Südstraße unter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes (z .B. Entsiegelung unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (ca. 2.900 m <sup>2</sup> x 240 €/m <sup>2</sup> )	2.900m <sup>2</sup>	240€/m <sup>2</sup>	696.000€	139.200 €
4.3.2	Anlage Grünstreifen an der Südstraße (ca. 2.500 m <sup>2</sup> x 85 €/m <sup>2</sup> )	2.500m <sup>2</sup>	85€/m <sup>2</sup>	212.500€	170.000 €
4.3.3	Maßnahmen zur Aufwertung an der Hauptallee und Kirchstraße mittels Schaffung von Aufenthaltsbereich/Gehweg und Neuordnung von Stellplätze unter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes (z .B. Entsiegelung unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen)(ca. 1.275 m <sup>2</sup> x 250 €/m <sup>2</sup> )	1.275m <sup>2</sup>	250€/m <sup>2</sup>	318.750€	63.750 €
4.3.4	Maßnahmen zur Steigerung der fußläufigen Durchlässigkeit der Innenstadt durch Umgestaltung und Gestaltung Übergänge zu den Plätzen (inkl. Altenau- und Kaiserplatz) als Verbesserung des Sicherheitsniveaus (ca. 3.200 m <sup>2</sup> x 250 €/m <sup>2</sup> )	3.200m <sup>2</sup>	250€/m <sup>2</sup>	800.000€	160.000 €
4.3.5	Städtebauliche Aufwertung von Nebenflächen an der Kirchstraße zur Steigerung der Sicherheit und Attraktivität für Fußgänger:innen (ca. 420m <sup>2</sup> x 300€/m <sup>2</sup> )	420m <sup>2</sup>	300€/m <sup>2</sup>	126.000€	25.200 €
4.3.6	Städtebauliche Neuordnung des Bereiches Oesdorfer Platz / Lortzing-Straße / Borchardsweg zur Schaffung von Attraktiven Plätzen, Raumkanten und Aufwertung von Nebenflächen unter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes (z .B. Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Straßenbegleitgrün unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (ca. 2.400m <sup>2</sup> x 290 €/m <sup>2</sup> )	2.400m <sup>2</sup>	290€/m <sup>2</sup>	696.000€	139.200 €
4.3.7	Städtebauliche Neuordnung und -gestaltung Marktplatz / Hopfenweg mit Querung der Oesdorfer Straße zur Schaffung von Raumkanten mit ökologischem Mehrwertes (z .B. Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Grün an Wegeeinmündungen, neuem Platz an der Oesdorfer Straße unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (ca. 1.100m <sup>2</sup> x 290/m <sup>2</sup> )	1.100m <sup>2</sup>	290€/m <sup>2</sup>	319.000€	159.500 €
4.3.8	Städtebauliche Neuordnung des Areals Waisenhof mit Neuanlage Wegeverbindung zum Postweg mit Begrünung Bathildisstraße und Postweg + Postweg-Parkplatz unter Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes (z .B. Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Grün an Wegeeinmündungen, neuem Platz an der Oesdorfer Straße unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen)(ca. 3.100 m <sup>2</sup> x 230€/m <sup>2</sup> )	3.100m <sup>2</sup>	230€/m <sup>2</sup>	713.000€	427.800 €
4.3.9	Anlage Querungsplatz - Verbindung Wiesenweg ab der Bahnhofstraße und Verbesserung Sicherheit und Attraktivität für Fußgänger (ca. 800 m <sup>2</sup> x 230€/m <sup>2</sup> )	800m <sup>2</sup>	230€/m <sup>2</sup>	184.000€	36.800 €
4.3.10	Neugestaltung Bahnhofstraße zwischen Kaiserplatz und Einmündung Südstraße zur Verbesserung der Verkehrssituation für Radfahrende (ca. 5.500 m <sup>2</sup> x 230€/m <sup>2</sup> )	5.500m <sup>2</sup>	230€/m <sup>2</sup>	1.265.000€	506.000 €
4.3.11	Maßnahmen zur Erhöhung der Elektromobilität im gesamten Maßnahmengebiet	1	pauschal	220.000€	132.000 €
4.4	Attraktivierung der Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen				
4.4.1	Neugestaltung der Brunnenstraße und Aufwertung der Oberflächen unter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes (z .B. Sicherung und Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Begleitgrün unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen und Neuanlage von Aktivitätsflächen- "Park" in der Straße) (ca. 7.300m <sup>2</sup> x 300€/m <sup>2</sup> )	7.300m <sup>2</sup>	300€/m <sup>2</sup>	2.190.000€	876.000 €
4.4.2	Brunnenstraße Nutzung der vorhandenen Quellen zur Gestaltung der Fußgängerzone unter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes.	4.800m <sup>2</sup>	100€/m <sup>2</sup>	480.000€	384.000 €

## Vorbereitende Untersuchungen (VU) Innenstadt Bad Pyrmont

4.5	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmensgebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten (pauschal)	1	pauschal	250.000€	50.000 €	
4.6	Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit von Fußgängern, Radfahrern und insb. Schulkindern im gesamten Maßnahmensgebiet (pauschal)	1	pauschal	150.000€	60.000 €	
4.7	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung (pauschal)	1	pauschal	50.000€	20.000 €	
						8.920.250€
<b>5</b>	<b>Baumaßnahmen</b>					1.265.000 €
5.1	Öffentliche Baumaßnahmen					
5.1.1	Umfassende Sanierung der Stadtbibliothek (Kostenschätzung vom 20.08.2020, Brandschutz: 675.000€, Modernisierung: 590.000€)	n.n.	pauschal	1.265.000€	189.750 €	
5.1.2	Teilumfassende Sanierung der städtischen Tourismusinformatio inkl. Umgestaltung des Eingangsbereiches	n.n.	pauschal	50.000€	7.500 €	
5.1.3	Teilumfassende Sanierung der Außentreppe mit Eingangsbereich der Rathausstraße 7 (öffentliches Archiv)	n.n.	pauschal	50.000€	7.500 €	
5.2	Private Baumaßnahmen					
	Sicherung, Erhalt und Sanierung erhaltenswerter Gebäude mit stadtkultureller Bedeutung im Sanierungs-/ Fördergebiet (für ca. 100 Einzelmaßnahme bei einem angenommenen Zuschuss von 20% pro Gebäude; im Mittel 25.000€ pro Einzelmaßnahme, es können mehrere Einzelmaßnahmen pro Gebäude beantragt werden)	100	25.000€	2.500.000€	375.000 €	
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen (Hauszugänge, Rampen etc.) hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit (pauschal)	1	pauschal	150.000€	45.000 €	
5.4	Kosten der Abwicklung: Vertriebsnebenkosten, Gutachten, Dokumentation etc.	1	pauschal	50.000€	7.500 €	
						4.065.000€
	<b>Zwischensumme Positionen 1 bis 5</b>					<b>14.410.250€</b>
<b>6</b>	<b>Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte</b>					
	Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt ohne Grunderwerb					859.165€
	<b>Summe Ausgaben</b>					<b>15.269.415€</b>
	<b>B. Einnahmen</b>					
B.1	Die Einnahmen aus / Straßenausbaubeiträgen bzw. Ausgleichsbeträgen / Grundstücksverkäufen					1.000.000€
	<b>Summe Einnahmen</b>					<b>1.000.000€</b>

Vorbereitende Untersuchung (VU) Innenstadt Bad Pyrmont

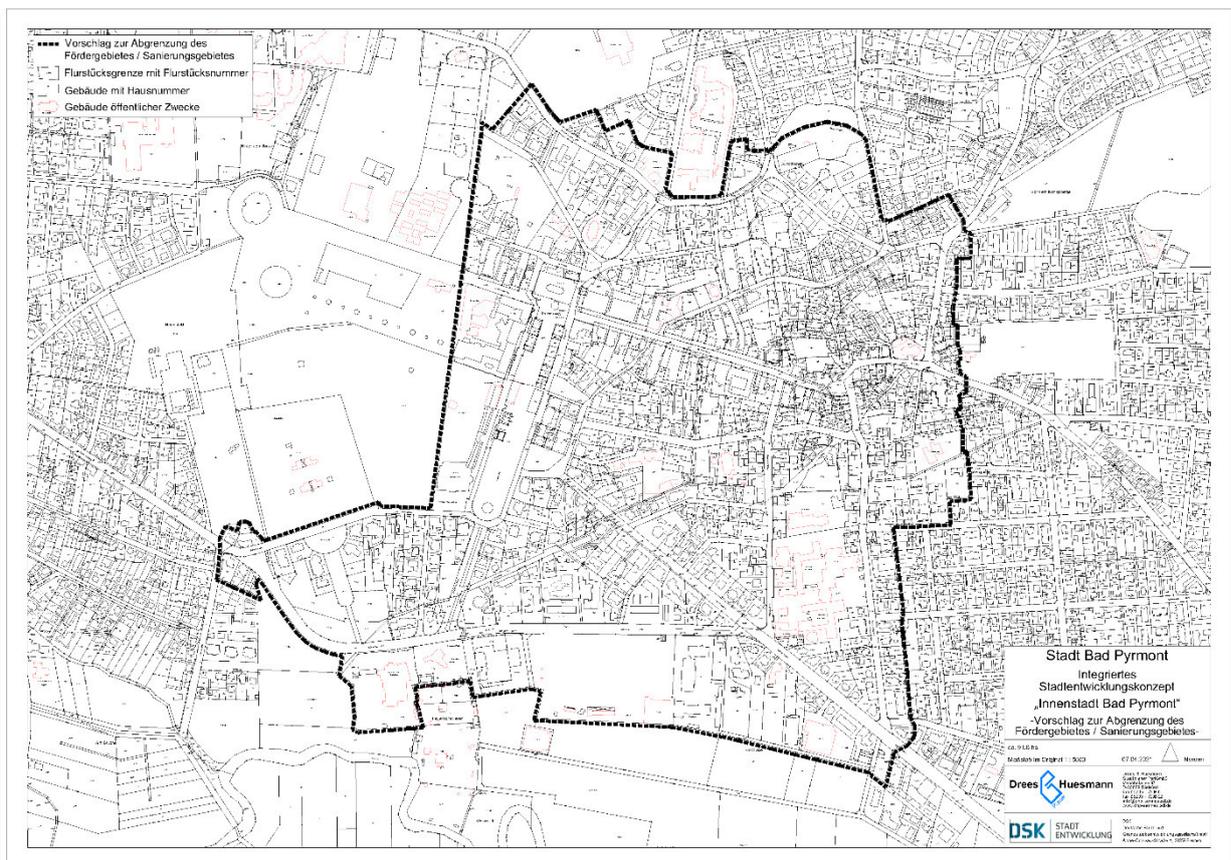
<b>C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten</b>					<b>14.269.415€</b>
<b>D. Finanzierung</b>					
<b>zu finanzierende Summe</b>					<b>14.269.415€</b>
Anteil Bund (1/3 von gesamt)					4.756.472€
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)					4.756.472€
<b>Anteil Stadt Bad Pyrmont (1/3 von gesamt)</b>					<b>4.756.472€</b>
<b>Anteil Stadt Bad Pyrmont p.a. (10 Jahre Laufzeit)</b>					<b>475.647€</b>

## 7. Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Für eine Sanierungsmaßnahme ist eine Übersicht über den räumlichen Bezugsrahmen gemäß § 141 BauGB aufzustellen. Dieser gilt dabei sowohl für den Nachweis der städtebaulichen Missstände als auch für die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Missstandsbehebung. Maßgebend sind die in dem vorliegenden Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept und in den Vorbereitenden Untersuchungen festgelegten Ziele und Maßnahmen, die sich an § 136 Abs. 3 BauGB orientieren. Dabei ist gemäß § 142 BauGB das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Gesamtmaßnahme zügig und zweckmäßig durchführen lässt.

Die vorstehenden Ausführungen haben verdeutlicht, dass im gesamten Untersuchungsgebiet entweder erhebliche Missstände und Mängel bestehen, oder es mit den sozialen Infrastrukturen im Gebiet große Entwicklungspotenziale gibt, an die ein integrierter Stadterneuerungsprozess anknüpfen muss.

Vor diesem Hintergrund wird ein förmlich festzusetzendes Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB vorgeschlagen, das den Abgrenzungen des Untersuchungsgebietes entspricht. Der Gebietsvorschlag umfasst damit eine Größe von 91,8 ha. Die genaue Gebietsabgrenzung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes für die Innenstadt Bad Pyrmont (vergrößerte Darstellung im Anhang)

## 8. Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

### 8.1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen der Stadt Bad Pyrmont zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ für das Gebiet „Innenstadt“ wurden in der Zeit vom 18.01.2021 bis zum 19.02.2021 87 öffentliche Aufgabenträger per Informations- und Fragebogen beteiligt. Von diesen haben bis zum 19.02.2021 34 öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben und 25 Anmerkungen bzw. Anregungen zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ gemacht.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wird darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu werden. Dieses wird im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden. Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt. Eine tabellarische Darstellung der Stellungnahmen findet sich im Anhang des ISEK (Teil I: ISEK „Innenstadt Bad Pyrmont“).

### 8.2. Bürger:innen- und Akteursbeteiligung

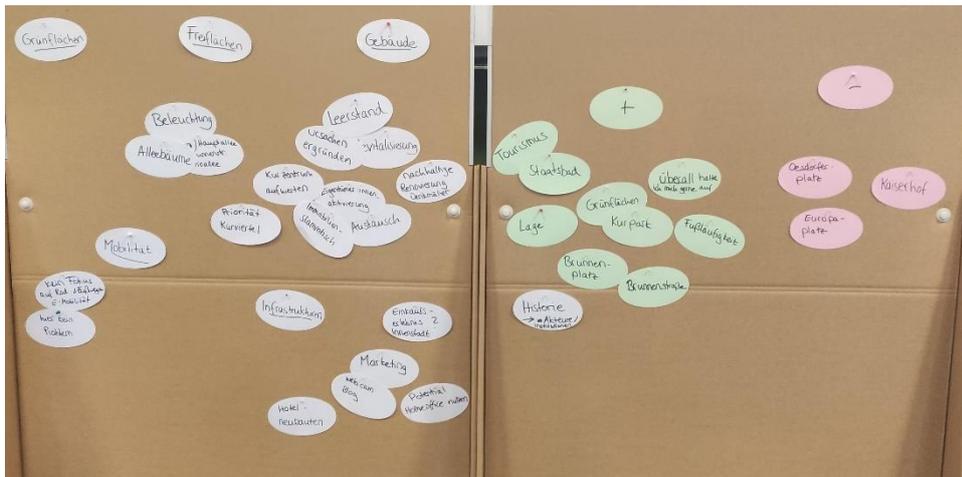
Im Zuge der Erarbeitung des ISEK und der VU „Innenstadt Bad Pyrmont“ fanden drei öffentliche Veranstaltungen statt, in deren Verlauf über die (Zwischen-)Ergebnisse der Untersuchungen, über sanierungsrechtliche Rahmenbedingungen sowie über den zeitlichen Ablauf informiert wurde:

- am 16. März 2021 im Rahmen der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses (öffentlicher Teil)
- am 24. März 2021 im Rahmen einer eigens durchgeführten Bürgerinformationsveranstaltung
- am 13. April 2021 im Rahmen der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses (öffentlicher Teil)

Die Chancen einer im Rahmen der Städtebauförderung unterstützten Sanierung des Innenstadtbereichs von Bad Pyrmont wurden bereits vor dem offiziellen Beginn der Arbeiten zu dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept und den Vorbereitenden Untersuchungen in mehreren Sitzungen der politischen Gremien behandelt. Hierbei wurde deutlich, welche Möglichkeiten die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm für die Stadt Bad Pyrmont insgesamt bieten könnte.

In einer breit angekündigten öffentlichen Bürgerversammlung am 24. März 2021 in der Sporthalle Bahnhofstraße in Bad Pyrmont wurden die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erarbeiteten Analysen sowie die Entwürfe des Missstands- sowie des Erneuerungskonzeptes vorgestellt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden zudem grundlegende Informationen zu den formalen Regelungen eines Sanierungsverfahrens erläutert. Die Veranstaltung wurde aufgrund der Covid-19-Pandemie als eine hybride Veranstaltung durchgeführt: Bürger:innen konnten daher entweder vor Ort in der Sporthalle oder über einen Zoom-Link online an der Veranstaltung teilnehmen. Nach dem Vortrag wurden die Fragen der Teilnehmenden ausführlich diskutiert und Anregungen und Hinweise auf Moderationskarten gesammelt.

## Vorbereitende Untersuchungen (VU) Innenstadt Bad Pyrmont



Ergebnisse der Diskussionen im Rahmen der Bürgerversammlung

Aus der Diskussion war zu erkennen, dass die anwesenden Bürger:innen die Bestrebungen der Stadt um eine Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm grundsätzlich befürworten und das Konzept zur Erneuerung des Untersuchungsgebietes im Grundsatz für notwendig ansehen und positiv bewerten.

Hieraus gingen folgende Anregungen für die Konzepterstellung hervor:

- Die nord-süd-gerichtete Achsenstruktur (Anzio-Allee, Parkstraße/Bombergallee, Hauptallee) ist zusammen mit der Brunnenstraße und der Bahnhofstraße ein wichtiges Orientierungsnetz für die Besucher:innen und Einwohner:innen. Zugleich besitzen diese Straßenzüge eine hohe Identifikationsfunktion, sodass Maßnahmen und Projekte an diesen beginnen und sich dort räumlich konzentrieren sollten.
- Das historische, einmalige Potenzial des Bade- und Kurbetriebes ist für Maßnahmen und Projekte und für das „Marketing“ zur Beseitigung der Missstände zu nutzen.
- Barrierefreiheit und Sicherheit für Fußgänger:innen und Radfahrende bleiben auch trotz der schon eingeleiteten Maßnahmen weiterhin Themen, insbesondere abseitig des unmittelbaren Kur- und Hauptalleebereiches. Beseitigungen von Missständen und Verbesserungen in diesem Bereich werden positiv von den Einwohner:innen und Besucher:innen wahr- und angenommen.
- Es wird eine gemeinsame Aktion von Verwaltung und Immobilieneigentümer:innen vorgeschlagen, die gezielt an den Problemen Gebäudezustand, Leerstand und Wiedernutzung ansetzen soll. Hierbei können Themen wie Kaufpreis-, Miet- und Pächterwartungen, aber auch Abwesenheit der Eigentümer:innen aufgegriffen werden. Strategien wie temporäre Zwischennutzungen oder kostenreduzierte An-/Vermietungen habe sich bereits in anderen kleineren Zentren/Mittelzentren als erfolgreich herausgestellt.
- Als fehlende Einrichtung oder Freifläche für die Innenstadt wurde ein Kinderrechte-Spielplatz genannt.

Auch im Anschluss an die Veranstaltung hatten die Teilnehmenden sowie alle anderen Bürger:innen die Möglichkeit, über einen auch online zur Verfügung gestellten Fragebogen ergänzende Hinweise zu den planerischen Einschätzungen mitzuteilen. Diese Möglichkeit wurde von einigen Bürger:innen genutzt, die postalisch oder per Mail zu den Ergebnissen Stellung genommen haben. Diese Anregungen und Hinweise wurden in die hier vorliegenden Berichte (ISEK und VU) – soweit wie möglich und wenn fachlich korrekt – übernommen. Die in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen finden sich im Anhang des ISEK (Teil I: ISEK „Innenstadt Bad Pyrmont“).

## 9. Auswahl des Sanierungsverfahrens

Die Stadt Bad Pyrmont hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des Erneuerungskonzeptes gem. § 142 Abs. 4 BauGB zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll. Zu unterscheiden sind

- das umfassende Sanierungsverfahren und
- das vereinfachte Verfahren.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten. Die Wahl steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Stadt. Die Stadt hat die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 156a BauGB auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Bei der Entscheidung der Stadt Bad Pyrmont sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und die künftige Entwicklung,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung.

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 156a BauGB Anwendung; die Zahlungsverpflichtung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen im Sinne von § 127 BauGB bzw. NKAG entfällt dabei. Neben dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gem. § 144 BauGB findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach haben Eigentümer:innen von im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücken zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes des Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet i. d. R. der unabhängige Gutachterausschuss.

Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB in der Regel erforderlich,

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens kann diese Regelung ausgeschlossen werden. Allerdings sind in diesem Fall für die Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge oder Beiträge nach NKAG zu erheben. Die Wahl des Verfahrens bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahme und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten, der konkreten städtebaulichen Situation sowie der erwarteten Auswirkungen der Gesamtmaßnahme.

Die Stadt Bad Pyrmont kann nach Zweckmäßigkeit entscheiden, ob sie die Ausweisung des Sanierungsgebietes oder Teile hiervon mittels einer Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB förmlich festlegt oder ob sie das Gebiet gem.

§ 171b BauGB durch einen Beschluss als Fördergebiet festlegt. Die Stadt hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechtes auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Grundstückserwerbe zur Neuordnung des Quartiers im Sinne einer Umstrukturierung des Gebietes sind ebenso wie die Neuordnung einiger Teilbereiche grundlegende Sanierungsziele der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“. Das vorgestellte Erneuerungskonzept zielt insbesondere auf die Revitalisierung brachliegender Areale sowie auf die Aufwertung von (öffentlichen) Straßenräumen. Diese Schwerpunktsetzungen lassen Bodenwertsteigerungen erwarten und erfordern Grunderwerbe, deren Durchführung ohne Anwendung des besonderen Sanierungsrechts und hier besonders der §§ 153 ff. BauGB durch Spekulationen und mangelnder Verkaufsbereitschaft wesentlich erschwert werden dürften. Deshalb wird eine Durchführung im umfassenden Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 1 BauGB empfohlen.

### 10. Umsetzung des Verfahrens und Ausblick

Die vorliegende Untersuchung hat städtebauliche Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB für das Gebiet „Innenstadt“ in Bad Pyrmont nachgewiesen. Eine Behebung bzw. Verminderung der städtebaulichen Missstände unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit (gem. § 142 BauGB) ist für die Stadt Bad Pyrmont aufgrund der zu erwartenden finanziellen Belastungen nur unter Zuhilfenahme von Städtebauförderungsmitteln möglich.

Die Themenschwerpunkte des Erneuerungskonzeptes – Bewältigung der Folgen des wirtschaftlichen Strukturwandels sowie des demographischen Wandels, Branchenrevitalisierungen, Entschärfung von Nutzungskonflikten, Aufwertung öffentlicher Straßen, Wege, Grün- und Freiräume, Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sowie zur Förderung nachhaltiger Mobilität – legt eine Beantragung von Mitteln aus dem Programm „Lebendige Zentren“ nahe.

Es ist zu erwarten, dass die positiven Impulse infolge der Realisierung öffentlicher Maßnahmen gemäß Erneuerungskonzept geeignet sind, um Investitionsanreize für private Investoren auszulösen und den privaten Eigentümer:innen den Sanierungsauftritt in dem Innenstadtbereich zu signalisieren. Die privaten Akteur:innen im Gebiet sind auf die Möglichkeit ihrer erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit gemäß §7h (EStG) und auf potenzielle Zuschussmöglichkeiten im Rahmen der zukünftigen Öffentlichkeitsarbeit hinzuweisen.

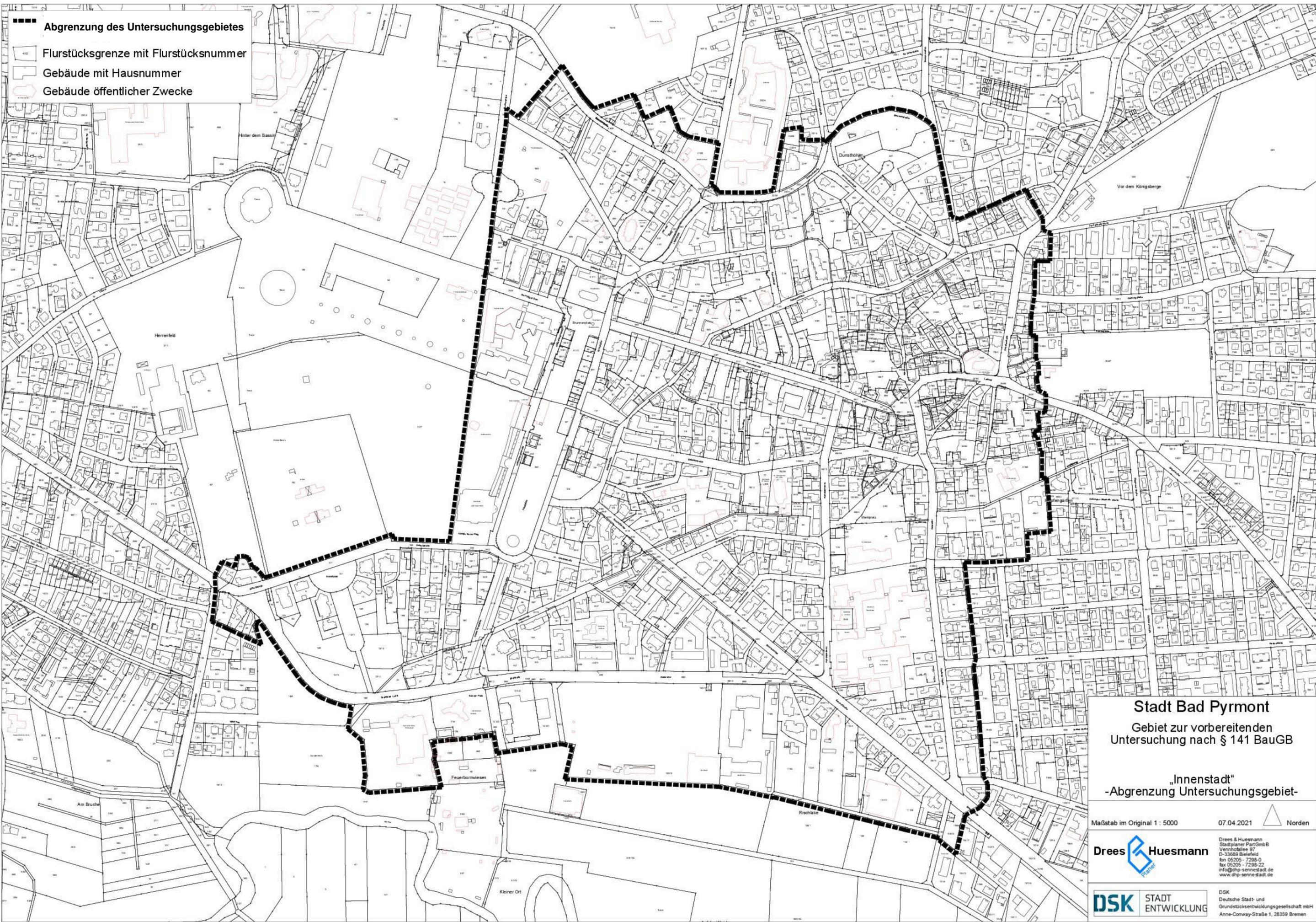
Gleichermaßen sollte die fortlaufende Öffentlichkeitsarbeit die Bewohner:innen und die wesentlichen ökonomischen bzw. sozialen Akteure zielgerichtet in das Sanierungsverfahren einbinden.

## Anhang

### Kartendarstellung im DIN A 3-Format

Folgende Kartendarstellungen aus dem vorliegenden Untersuchungsbericht finden sich nachfolgend in Originalgröße zwecks besserer Darstellung:

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Gebäudezustand
- Leerstände und Missstände
- Städtebauliche Missstände – Gebäude
- Städtebauliche Missstände
- Erneuerungskonzept
- Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes



- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- ▭ Gebäude mit Hausnummer
- ▭ Gebäude öffentlicher Zwecke

**Stadt Bad Pyrmont**  
 Gebiet zur vorbereitenden  
 Untersuchung nach § 141 BauGB

„Innenstadt“  
 -Abgrenzung Untersuchungsgebiet-

Maßstab im Original 1 : 5000 07.04.2021 Norden

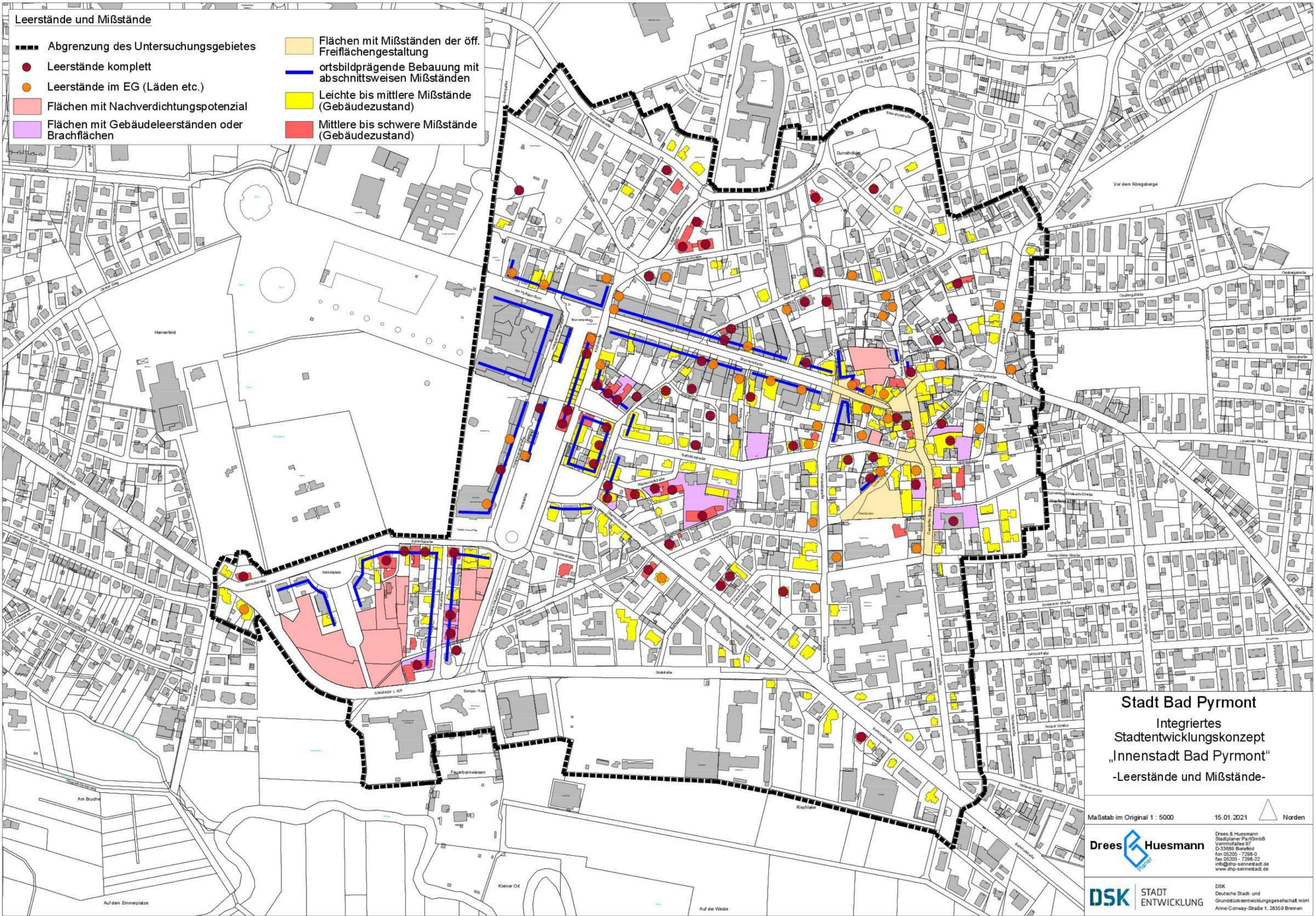
**Drees & Huesmann**  
 Stadtplaner PartGmbH  
 Vennhofallee 97  
 D-33689 Bielefeld  
 Fon 05205 - 7298-0  
 fax 05205 - 7298-22  
 info@dhp-sennestadt.de  
 www.dhp-sennestadt.de

**DSK** STADT ENTWICKLUNG  
 Deutsche Stadt- und  
 Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
 Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen



**Leerstände und Mißstände**

-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
-  Leerstände komplett
-  Leerstände im EG (Läden etc.)
-  Flächen mit Nachverdichtungspotenzial
-  Flächen mit Gebäudeleerständen oder Brachflächen
-  Flächen mit Mißständen der öff. Freiflächengestaltung
-  ortsbildprägende Bebauung mit abschnittswisen Mißständen
-  Leichte bis mittlere Mißstände (Gebäudezustand)
-  Mittlere bis schwere Mißstände (Gebäudezustand)



**Stadt Bad Pyrmont**  
 Integriertes  
 Stadtentwicklungskonzept  
 „Innenstadt Bad Pyrmont“  
 -Leerstände und Mißstände-

Maßstab im Original 1 : 5000 15.01.2021  Norden

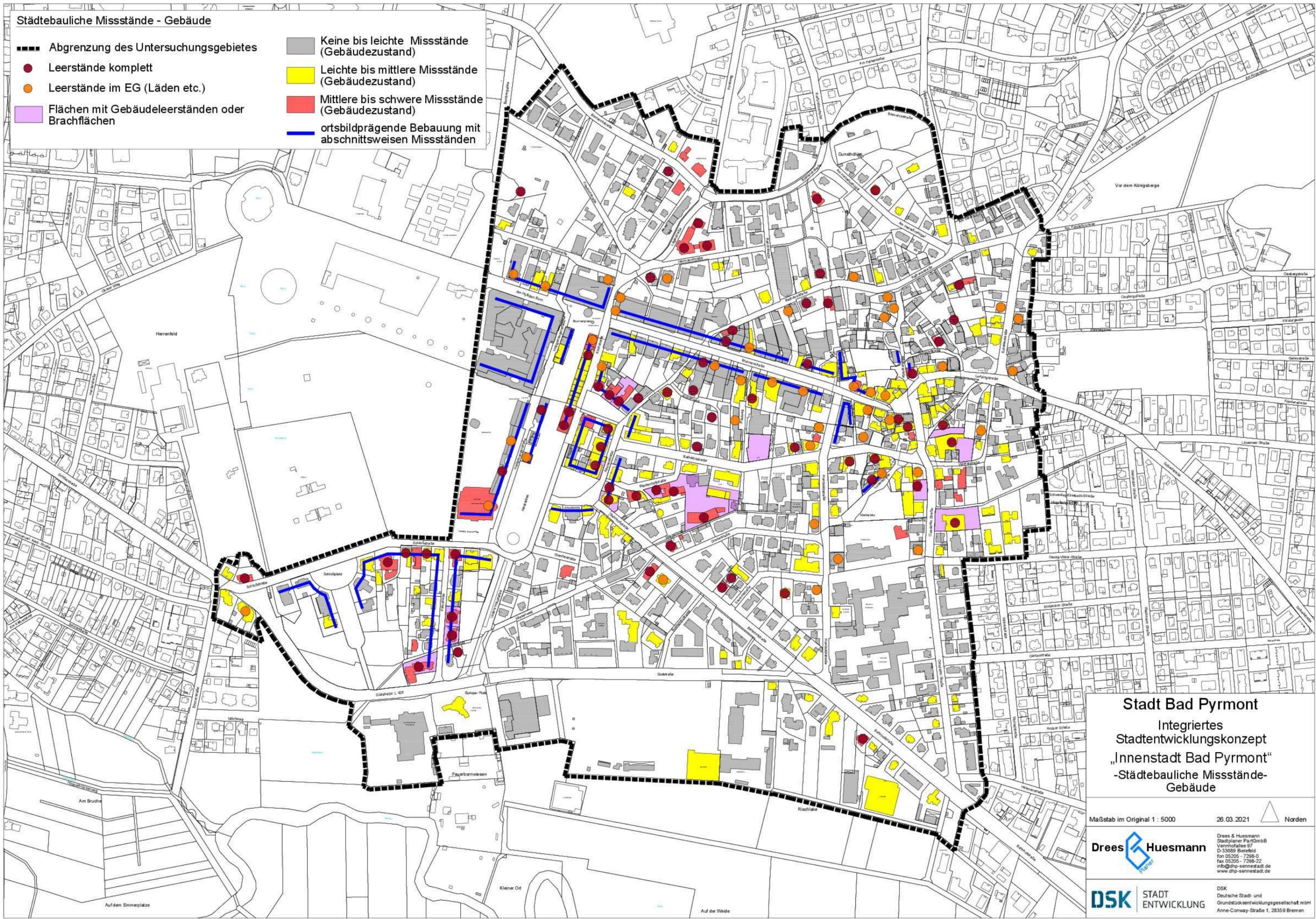
**Drees & Huesmann**  
 Stadtplaner Partnerschaft  
 Venthofallee 97  
 D-33689 Bielefeld  
 fon 05205 - 7298-0  
 fax 05205 - 7298-22  
 info@dhp-sennestadt.de  
 www.dhp-sennestadt.de

**DSK** STADT ENTWICKLUNG  
 Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
 Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen

**Städtebauliche Missstände - Gebäude**

- ▬ Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Leerstände komplett
- Leerstände im EG (Läden etc.)
- Flächen mit Gebäudeleerständen oder Brachflächen

- Keine bis leichte Missstände (Gebäudezustand)
- Leichte bis mittlere Missstände (Gebäudezustand)
- Mittlere bis schwere Missstände (Gebäudezustand)
- ortsbildprägende Bebauung mit abschnittswisen Missständen



**Stadt Bad Pyrmont**  
 Integriertes  
 Stadtentwicklungskonzept  
 „Innenstadt Bad Pyrmont“  
 -Städtebauliche Missstände-  
 Gebäude

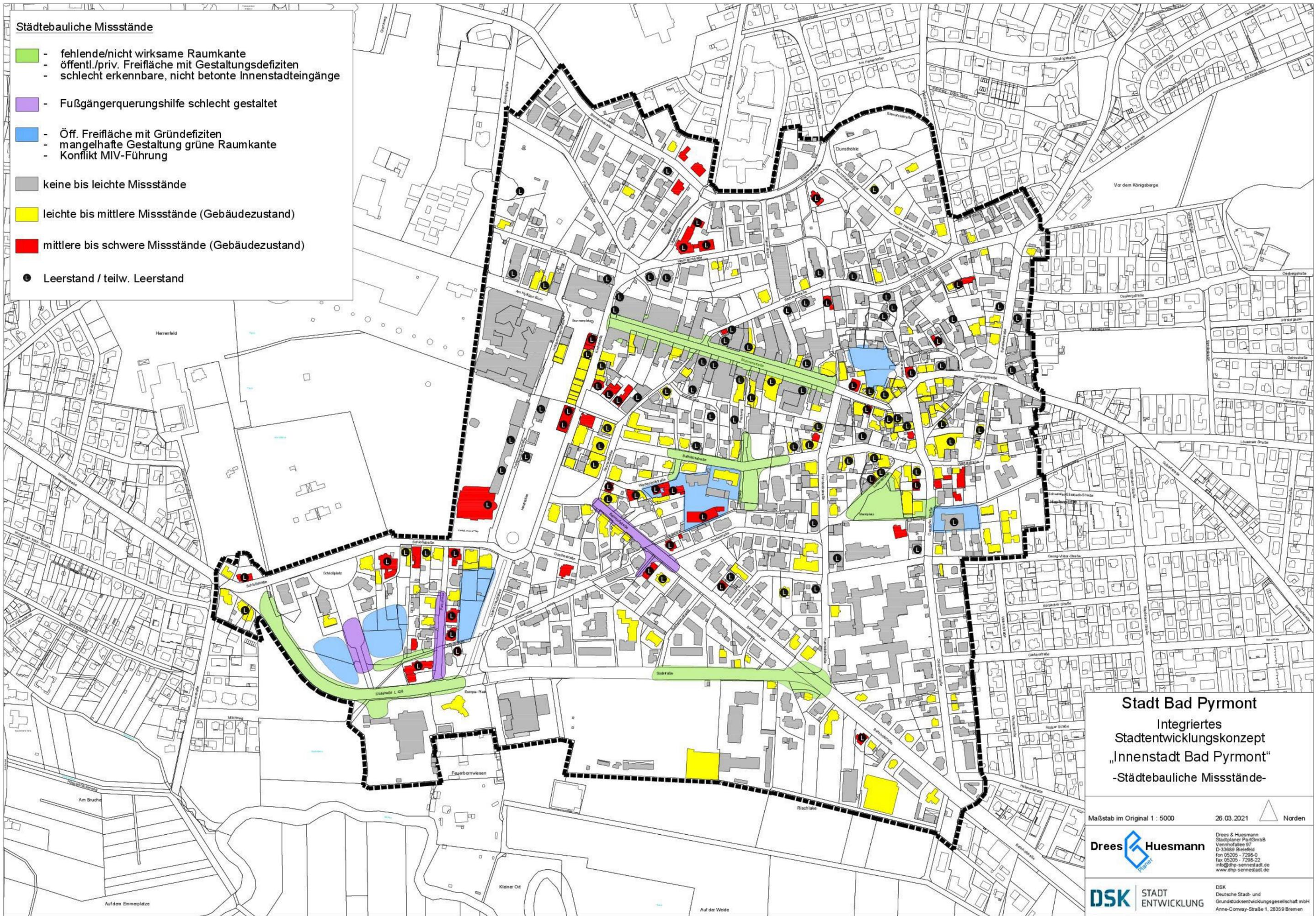
Maßstab im Original 1 : 5000      26.03.2021      Norden

**Drees & Huesmann**  
 Stadtplaner PartGmbH  
 Vennhofallee 97  
 D-33689 Bielefeld  
 fon 05205 - 7298-0  
 fax 05205 - 7298-22  
 info@dhp-sennestadt.de  
 www.dhp-sennestadt.de

**DSK** STADT ENTWICKLUNG  
 Deutsche Stadt- und  
 Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
 Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen

**Städtebauliche Missstände**

- fehlende/nicht wirksame Raumkante
- öffentl./priv. Freifläche mit Gestaltungsdefiziten
- schlecht erkennbare, nicht betonte Innenstadteingänge
- Fußgängerquerungshilfe schlecht gestaltet
- Öff. Freifläche mit Gründefiziten
- mangelhafte Gestaltung grüne Raumkante
- Konflikt MIV-Führung
- keine bis leichte Missstände
- leichte bis mittlere Missstände (Gebäudezustand)
- mittlere bis schwere Missstände (Gebäudezustand)
- Leerstand / teilw. Leerstand



**Stadt Bad Pyrmont**  
 Integriertes  
 Stadtentwicklungskonzept  
 „Innenstadt Bad Pyrmont“  
 -Städtebauliche Missstände-

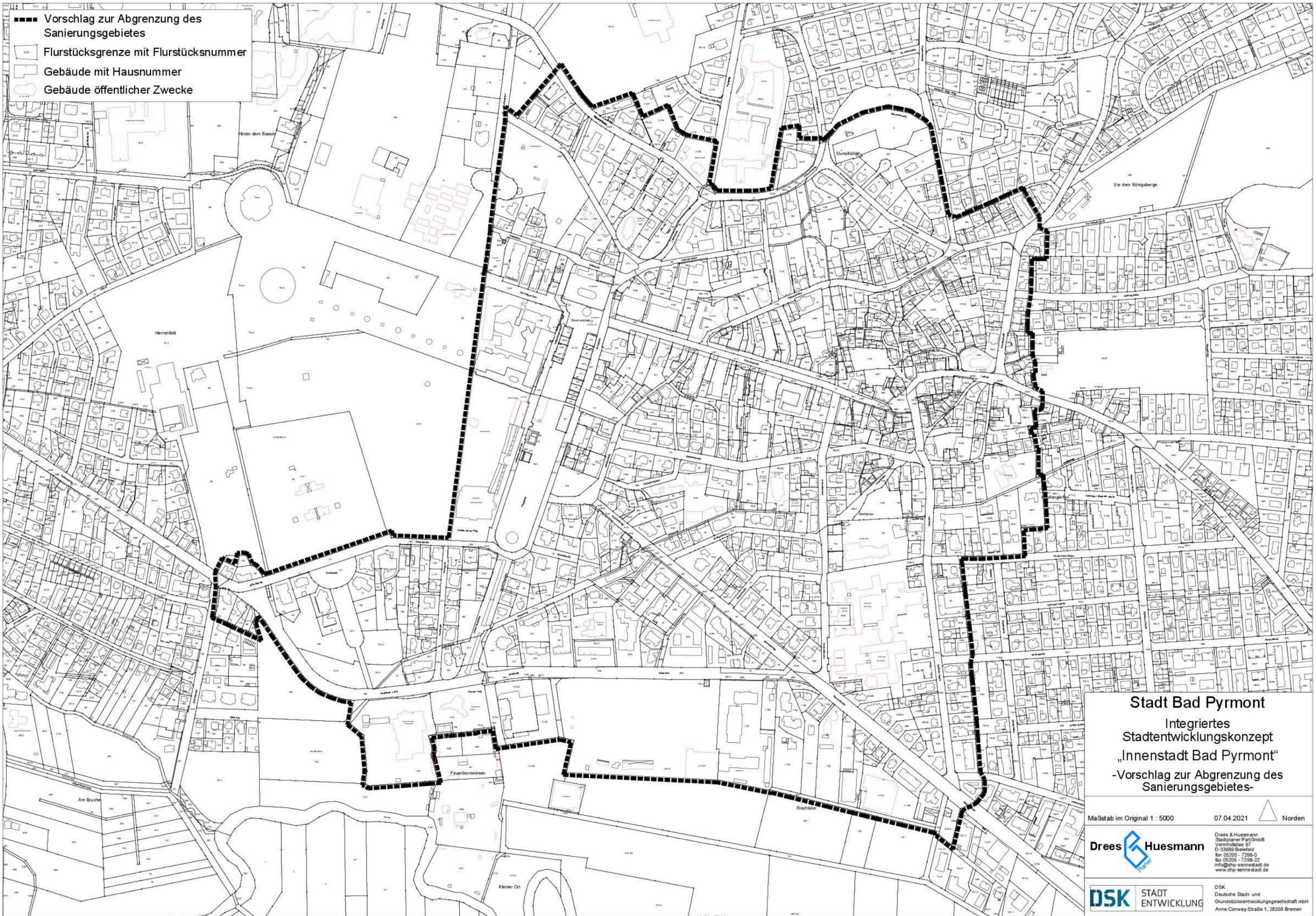
Maßstab im Original 1 : 5000 26.03.2021 Norden

**Drees & Huesmann**  
 Stadtplaner PartGmbH  
 Vennhofallee 97  
 D-33688 Bielefeld  
 fon 05205 - 7298-0  
 fax 05205 - 7298-22  
 info@dhp-sennestadt.de  
 www.dhp-sennestadt.de

**DSK** | STADT ENTWICKLUNG DSK  
 Deutsche Stadt- und  
 Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
 Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen



- Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- ▭ Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- ▭ Gebäude mit Hausnummer
- ▭ Gebäude öffentlicher Zwecke



**Stadt Bad Pyrmont**  
 Integriertes  
 Stadtentwicklungskonzept  
 „Innenstadt Bad Pyrmont“  
 -Vorschlag zur Abgrenzung des  
 Sanierungsgebietes-

Maßstab im Original 1 : 5000 07.04.2021 Norden

**Drees & Huesmann**  
 Stadtplaner PartGmbH  
 Vennhölzer 97  
 D-33689 Bielefeld  
 fon 05205 - 7288-0  
 fax 05205 - 7289-22  
 info@dhp-senne-stadt.de  
 www.dhp-senne-stadt.de

**DSK STADT ENTWICKLUNG**  
 DSK  
 Deutsche Stadt- und  
 Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
 Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen