

ISEK Innenstadt Bad Pyrmont

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
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

Inhaltsverzeichnis

1.	ISEK Innenstadt Bad Pyrmont	5
1.1.	Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen	5
2.	Raumordnerische und zentralörtliche Einordnung	7
3.	Bestandserhebung und Prognosen zum Untersuchungsgebiet	8
3.1.	Siedlungsstruktur und historische Entwicklung	8
3.2.	Demographie	9
3.2.1.	Demographische Entwicklung bis 2021	9
3.2.2.	Wanderungen	9
3.2.3.	Natürliche Bevölkerungsentwicklung, Alterung der Bevölkerung	10
3.2.4.	Prognosen zur Demographie	10
3.3.	Wirtschaft, Beschäftigung und Sozialstruktur	12
3.3.1.	Wirtschaftsstruktur	12
3.3.2.	Fremdenverkehr, Gesundheitstourismus, Kurwesen	13
3.3.3.	Sozialstruktur	14
3.4.	Kaufkraft, Nahversorgung und Einzelhandel	15
3.5.	Soziale Infrastruktur und sonstige Infrastruktur	18
4.	Vertiefende Bestandsanalyse für das Untersuchungsgebiet „Innenstadt“	20
4.1.	Abgrenzung	20
4.2.	Städtebauliche Analyse und Missstände	21
4.2.1.	Flächennutzungsplan	21
4.2.2.	Bebauungspläne	22
4.2.3.	Mobilität und Mobilitätsnetz	24
4.2.4.	Gebietstypik	25
4.2.5.	Gebäudenutzung	26
4.2.6.	Gebäudezustand	27
4.3.	Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet	34
5.	SWOT-Analyse für das gesamte Untersuchungsgebiet	39
6.	Leitbild / Ziele / Handlungsleitlinien für das Untersuchungsgebiet	40
7.	Umsetzungsstrategie und Erneuerungskonzept	41
8.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	44
9.	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	49
10.	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	50

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Innenstadt Bad Pyrmont

10.1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	50
10.2. Bürger:innen- und Akteursbeteiligung	50
11. Auswahl des Sanierungsverfahrens	52
12. Umsetzung des Verfahrens und Ausblick	53
13. Quellenverzeichnis	54
Anhang	55
Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	55
Dokumentation der Bürgerinformationsveranstaltung	67
Eingegangene Stellungnahmen	73
Kartendarstellung in DIN A 3-Format	83

1. ISEK Innenstadt Bad Pyrmont

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. Ohne den Einsatz öffentlicher Fördermitteln ist es der Stadt jedoch nicht möglich, auf diese Entwicklungen angemessen zu reagieren. Sie hat deshalb die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Innenstadt Bad Pyrmont“ beschlossen, die aufbauend auf dem vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) separat verfasst worden sind.

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:

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

- „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ (Art. 6 VV Städtebauförderung 2021)
- „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 des ISEK - zusätzlich ein Bericht über das Ergebnis von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB vorzulegen, (s. Teil II „Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt - Bad Pyrmont“). 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.

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) betrachtet das Untersuchungsgebiet „Innenstadt - Bad Pyrmont“ im räumlichen Kontext der Stadt Bad Pyrmont als Verflechtungsraum. Es untersucht und analysiert den Innenstadtbereich im vergleichenden Kontext hinsichtlich der (städte-)baulichen Struktur, der Nutzungs- und Verkehrsstruktur, der Versorgungsstrukturen sowie der Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet. Auf Grundlage des ISEK erfolgt ein Nachweis städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB in den vorbereitenden Untersuchungen.

2. Raumordnerische und zentralörtliche Einordnung

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hameln-Pyrmont aus dem Jahr 2001 stuft die Stadt Bad Pyrmont als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr ein. Im Entwurf 2019 zum neuen RROP bleibt die Einstufung als Mittelzentrum bestehen und die Stadt wird als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus klassifiziert. Die Aufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten werden nicht mehr explizit dargestellt, sind aber als Ziele und Grundsätze in der Beschreibung der Funktion eines Mittelzentrums im Entwurf 2019 mit enthalten.

Daraus leitet sich für die Kernstadt Bad Pyrmont ein multifunktionaler Ansatz der Entwicklung mit mehreren Schwerpunkten und Zielebenen ab. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt sollte neben der Revitalisierung der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen auch die Entwicklung als Wohnstandort verfolgt werden. Dass dabei auch die überlieferten und neuen Funktionen des Kurwesens bzw. Fremdenverkehrs und des Gesundheitstourismus und der Freizeit Beachtung finden, zeigen die vielfältigen Anforderungen. Dieses räumliche Nebeneinander aller Bereiche muss ein städtebauliches Entwicklungs-, Erneuerungs- und Maßnahmenkonzept integrativ zusammenbringen. Die damit verbundenen Aufgaben konzentrieren sich in der Kernstadt Bad Pyrmonts, da die anderen Stadtteile kleinere, als ländlich zu beschreibende Ortslagen sind.

Durch die Randlage zum Land Nordrhein-Westfalen strahlt die mittelzentrale Funktion auch über die Bundeslandgrenzen aus. Dieses aber nur mit einer schwächeren Wirkung, da mit Barntrop, Blomberg und Detmold hier Orte (neben Hameln auf niedersächsischer Seite) mit zentralörtlichen Aufgaben in der Nähe liegen.

Durch die geringere Entfernung zu mehreren Standorten des Gesundheitstourismus auf nordrhein-westfälischer Seite im Vergleich zu jenen in Niedersachsen besteht eine deutliche räumliche Konkurrenzsituation im Bereich der Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr.

Dazu steht im Entwurf des RROP (S. 9):

„Die Mittelzentren Hameln und Bad Pyrmont sowie das Grundzentrum Bad Münder sind Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus.

In diesen Schwerpunktstandorten soll der regionale Tourismus gesichert und entwickelt sowie vor Beeinträchtigungen durch konkurrierende Nutzungen geschützt werden.“

Fazit Kapitel Regionales Raumordnungsprogramm für das ISEK

Durch die Handlungsfelder und Zielsetzungen der Regionalplanung im RROP (Entwurf 2019) ist die Schwerpunktsetzung bei der Entwicklung der Kernstadt Bad Pyrmont auf die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion und des (Gesundheits-)Tourismus regionalplanerisch angestrebt.

3. Bestandserhebung und Prognosen zum Untersuchungsgebiet

3.1. Siedlungsstruktur und historische Entwicklung

Die Stadt Bad Pyrmont nennt als Keimzelle des Ortes – neben der Residenz der Grafen von Waldeck-Pyrmont – die Existenz von Wasserquellen. Hiervon liegen fünf wichtige Quellen im Stadtzentrum bzw. im Untersuchungsgebiet des ISEK. Die Lage der Quellen im Bereich zwischen den ehemaligen Dörfern Oesdorf und Holzhausen hat zu einem Zusammenwachsen der historischen Ortsteile geführt. Davon liegt der Dorfkern Oesdorf mit der Kirche im Nordosten des Untersuchungsgebietes des ISEK. Dieser historische Ortskern ist am unregelmäßigen Straßennetz im Osten um die St.-Petri-Kirche erkennbar.

In dem Zwischenbereich der beiden Orte wurde im 16. Jahrhundert die Festung als Sitz der Grafen von Waldeck-Pyrmont errichtet. In der Barockzeit nach dem 30-jährigen Krieg folgte der niedere Adel den Vorbildern der Landesherren und Herrscher und legte Gärten um seine Residenzen an:

- | | |
|------|--|
| 1668 | Park und Brunnentempel am Hylligen Born und Anlage der Hauptallee (im Westen des Untersuchungsgebietes). Die Hauptallee ist für den aufkommenden Gesundheitstourismus des Adels mit Nutzung der Brunnen gedacht. Hiermit wird eine der ersten Kuranlagen/-parks in Europa geschaffen. |
| 1681 | Pyrmonter Fürstensommer mit 34 Herrschern und Adelshäusern, die zur „Kur“ nach Bad Pyrmont kommen |
| 1720 | Bis 1720 Anlage der Brunnenstraße als Verbindung von Dorf und Parkanlage im Westen: Neustadt Bad Pyrmont mit regelmäßigem Straßengrundriss und Achsen südlich der Brunnenstraße und Festung/Schloss, Verleihung der Stadtrechte |
| 1777 | Bau des Fürstlichen Bade-Logierhauses („Fürstenhof“) am Brunnenplatz: vermutlich erstes Kurhotel der Welt

Nach der französischen Herrschaft Wandel der Besucher: Vom Adel zum Bürgertum; Bau des Kurtheaters, Erweiterung der Neustadt und Parkanlagen in dem topographisch bewegteren Bereich nördlich der Brunnenstraße (unregelmäßiges Straßennetz mit Orientierung an der Höhenentwicklung) |
| 1928 | Bis 1928 Bau des Konzerthauses, der Arkaden und des Lesesaals (im Westen des Untersuchungsgebietes) |
| 1945 | Nach dem Zweiten Weltkrieg Ausbau des Kurwesens als Staatsbad mit neuen gesundheitsbezogenen, infrastrukturellen und freizeitbezogenen Angeboten und Einrichtungen |
| 1974 | Bau des Hallenwellen- und Freibades ErlebnisBad Pyrmonter Welle (südlicher Rand des Untersuchungsgebietes) |
| 1978 | Einweihung Fußgängerbereich Brunnenstraße |
| 1989 | Neugestaltung Kurtheater/Konzerthaus mit Anbau Spielbank, Einweihung neues Rathaus an der Brunnenstraße |
| 1991 | Erneuerung Kur-Klinik „Fürstenhof“ an der Brunnenstraße (westlicher Rand des Untersuchungsgebietes) |

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

1993	Neueröffnung Steigenberger Hotel (im Untersuchungsgebiet westlich der Hauptallee gelegen im Komplex mit dem Badgebäude „Fürstenhof“)
1995/1996	Auslagerung Stadtwerke aus der Innenstadt (vom Bereich Waisenhof) an die Südstraße (südlicher Rand des Untersuchungsgebietes)
1999/2000	Neugestaltung Brunnenplatz und Untere Hauptallee, Sanierung Wandelhalle, Dunsthöhle, Quellengebäude und Brunnenstraße (2003)
2005	Neubau Mensa im Schulzentrum an der Humboldtstraße, Neugestaltung und -eröffnung des Marktplatzes
2018	Bezug des Neubaus des Humboldt-Gymnasiums

Fazit Kapitel „Siedlungsstruktur und historische Entwicklung“ für das ISEK

Wie aus der Chronologie der verschiedenen Projekte und „Meilensteine“ der Innenstadtentwicklung ersichtlich ist, liegen die wichtigsten Erneuerungs- und Aufwertungsmaßnahmen in Bad Pyrmont im Wesentlichen mehr als 30 Jahre zurück. Sie fallen mit den wichtigsten Umstrukturierungsprozessen im Kur- und Gesundheitswesen nach der Wiedervereinigung zusammen und stellen noch keine Antwort auf geänderte Ansprüche des Versorgungs- und Einkaufsverhaltens einer Einwohnerschaft im demographischen Wandel dar.

3.2. Demographie

3.2.1. Demographische Entwicklung bis 2021

Die Stadt Bad Pyrmont hat in den letzten Jahren eine leicht positive Einwohnerentwicklung zu verzeichnen gehabt.

Zu Beginn des Jahres 2020 hatte die Stadt 19.130 Einwohner:innen. Dies bedeutet eine Zunahme von 221 Personen gegenüber dem geringsten Wert im Jahr 2013 mit 18.909 Einwohner:innen. In der längerfristigen Betrachtung bedeutet die aktuelle Bevölkerungszahl jedoch einen Rückgang, da Mitte der 1990er Jahre Zahlen von über 23.000 Einwohner:innen zu verzeichnen waren. Die damaligen Gründe für die Höhe der Einwohnerzahlen (Zuzug aus den neuen Bundesländern) sind heute jedoch nicht mehr gegeben und Migrationseffekte wie die Zuwanderung 2015 mit + 231 Personen in einem Jahr sind einmalig festzustellen gewesen und haben sich kurzfristig wieder zurückentwickelt.¹

3.2.2. Wanderungen

Das langfristige Wanderungsprofil 2009 – 2012 der Stadt zeigt einen leichten Wanderungsüberschuss von 11,6 Personen pro 1.000 Einwohner:innen. Dieser speist sich aber im Wesentlichen aus der Zuwanderung von Personen zwischen 40 und 45 Jahren. Im Vergleich zur Region (Landkreis Hameln-Pyrmont) oder Niedersachsen insgesamt, mit deutlich geringeren Werten von 7,3 bzw. 7,7 pro 1.000 Einwohner:innen, zeigt sich damit eine Wanderung, die

¹ Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2021; LSN-Online: Tabelle Z100001G

den Alterungsprozess der Bevölkerung deutlich verstärkt. Demgegenüber fällt die Familienwanderung oder Bildungswanderung deutlich „ungünstiger“ aus. Das heißt, hier ist ein geringerer Zuzug in der Familiengründungsphase bzw. ein Wegzug in der Bildungs- und Ausbildungsaltersstufe festzustellen.²

3.2.3. Natürliche Bevölkerungsentwicklung, Alterung der Bevölkerung

2018 verzeichnete Bad Pyrmont mit 30,8 % einen relativ hohen Anteil von Einwohner:innen über 64 Jahren. Zum Vergleich: Der Wert für den Landkreis Hameln-Pyrmont liegt bei 25 %, der für Niedersachsen insgesamt bei 21,9 %. Nach den Ermittlungen für den Demographiebericht von Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung wird der Anteil der über 64-Jährigen bis 2030 auf 37,9 % zunehmen (die Vergleichswerte für den Landkreis und Niedersachsen liegen z. T. deutlich darunter mit 32,3 % bzw. 28,0 %).

3.2.4. Prognosen zur Demographie

Die Bevölkerungsprognose, die dem neuen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP, Entwurf 2019) des Landkreises Hameln-Pyrmont zugrunde liegt, sieht einen Rückgang der Einwohnerzahl Bad Pyrmonts von 2015 mit 18.803 Einwohner:innen über das Jahr 2025 mit 17.631 Einwohner:innen auf einen Wert von 16.271 Einwohner:innen im Jahr 2035 vor. Diese Veränderung bedeutet einen Rückgang von 2.532 Personen und von rd. 13,5 % gegenüber 2015.

Im Vergleich dazu prognostiziert der Wegweiser Kommune für Bad Pyrmont bis 2030 nur einen moderaten Rückgang von knapp unter 2 % gegenüber 2012. Die Bevölkerungsprognose für Niedersachsen 2013 – 2035 skizziert landesweit einen Rückgang von 5 %, während die fünf Landkreise (LK) in Südniedersachsen demnach zwischen 19 % (LK Hameln-Pyrmont) und 31 % (LK Osterode) an Einwohner:innen verlieren werden.³

Im Vergleich zu diesen regionalen Entwicklungen liegt die Stadt Bad Pyrmont mit der oben skizzierten Entwicklung noch überdurchschnittlich gut dar. Die Demographie in Bad Pyrmont wird vor allem durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Alterung) bestimmt, die bei den momentanen Rahmenbedingungen nicht durch Zuzug aufgrund wirtschaftlicher Entwicklungen/Arbeitsplätze oder durch internationale Migration ausgeglichen wird.

Der Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung ordnet Bad Pyrmont dem Demographietyp 2 (Alternde Städte/Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen) zu. Mit diesem Typ werden die folgenden Aufgaben verbunden:

Bad Pyrmont wird als Kurort in einer alternden und zunehmend gesundheitsbewussten Gesellschaft weiteres Entwicklungspotenzial zugetraut (S. 11). Als Herausforderungen werden beschrieben (S. 9 f.):

- Strategie zur Gestaltung des demographischen Wandels
- Anpassung der Infrastrukturen und Sicherung der Daseinsvorsorge
- Integration von Migrant:innen und Geflüchteten
- Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und Digitalisierung
- Ausbau interkommunaler und regionaler Kooperation

Daraus werden folgende Potenziale und Handlungsansätze entwickelt:

² Demographiebericht Bad Pyrmont, Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, 16.11.2020

³ NBank, 22.05.2015

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

- Infrastrukturen und Daseinsvorsorge
- Migration und Integration
- Wettbewerbsfähigkeit und Digitalisierung
- Interkommunale und regionale Kooperation

Von diesen sehr vielfältigen Ansätzen sind nach einer ersten Inaugenscheinnahme die folgenden Punkte für die Innenstadtentwicklung von Bad Pyrmont von besonderer Bedeutung:

- Infrastrukturen und Daseinsvorsorge: Sicherung der Gesundheitsvorsorge für eine alternde Bevölkerung (auch im gut ausgestatteten Bad Pyrmont). Mit einer eher „überalterten“ Bevölkerungsstruktur hat Bad Pyrmont hier schon eine Art „Vorreiter“-Funktion erreicht.
- Infrastrukturen und Daseinsvorsorge: Erreichbarkeit von Infrastrukturen und Angeboten verbessern. Dieses ist nicht nur im Sinne von Straßenerschließung und Stellplatzangeboten zu verstehen, sondern auch im Bereich öffentlicher Verkehrsangebote oder anderer Mobilitätsangebote, die eine eigenständige Lebensführung besonders der älteren Generationen ermöglichen und unterstützen.
- Strategie zur Gestaltung des demographischen Wandels mit dem Ziel der Entwicklung der Wohnqualität/-attraktivität (indirekt auch der des Stadtbildes) zur Bindung der Einwohner:innen an den Wohnstandort. Hier kann aber auch die Förderung von Zuzug in die Innenstadt für bisher nicht stärker vertretene Gruppen wie jüngere Generationen oder Familien angestrebt werden. Mit der Sicherung der Wohnqualität und Aufwertung im öffentlichen Raum kann die Nachfrage nach Flächen für verschiedenste Nutzungen in der Innenstadt stabilisiert werden.
- Siedlungsstrukturen nachhaltig entwickeln: Hier steht die Innenentwicklung als Hauptstrategie zur Begegnung von Schrumpfungsprozessen im Mittelpunkt. Für diese Zielsetzung ist der vorhandene Gebäude- bzw. Wohnungsbestand zeitgemäßer zu gestalten und Brachen oder Baulücken sind zu aktivieren. Damit werden Ressourcen und Flächen am Siedlungsrand geschont. Ein Augenmerk wird auch auf ein attraktives, begrüntes Umfeld in der Innenstadt gelegt. Wege werden kürzer und ggf. hat dies einen geringeren Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) am Verkehrsaufkommen in der Innenstadt zur Folge.

Fazit Kapitel „Demographie“ für das ISEK

Insgesamt muss in der Stadt Bad Pyrmont mit einer weiter steigenden Überalterung der Bevölkerung gerechnet werden. Durch die weiterhin zu verzeichnende Bildungs- und Ausbildungsabwanderung in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen und die fehlenden hochschulbezogenen Ausbildungsstätten ist eine Entwicklung, wie sie aktuell für Städte mit Fachhochschulen/Hochschulen zu beobachten ist, nicht zu erwarten. Dieses Bild wird durch die Prognosen bestätigt.

Handlungsfelder und Ziele:

Eine einwohnerbezogene Entwicklungsstrategie für Bad Pyrmont sollte das erreichbare Potenzial des Zuzugs von Pendler:innen (s. Kapitel Wirtschaftsstruktur) und der Standortqualitäten für die vorhandenen Einwohner:innen beinhalten.

Aufgrund der Vielzahl der möglichen, von der Bertelsmann Stiftung beschriebenen Entwicklungen und Handlungsfelder ist für Bad Pyrmont eine Fokussierung auf wenige Zielbereiche sinnvoll: Neben der Stärkung des Gesundheits- und Versorgungsstandortes ist ein Handlungsschwerpunkt auf die Attraktivierung des Wohnstandortes zu

legen. Dieser Bereich gewinnt vor dem Hintergrund der zu beobachtenden Wanderung und Alterung der Bevölkerung an Bedeutung.

3.3. Wirtschaft, Beschäftigung und Sozialstruktur

3.3.1. Wirtschaftsstruktur

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt lässt sich gut an der allgemeinen Arbeitsplatzentwicklung ablesen. Die Entwicklung in der letzten Dekade (2011 – 2019) zeigt eine Zunahme der Arbeitsplätze von rd. 7.090 auf rd. 7.650 Erwerbstätigen am Arbeitsort. Diese Zunahme verlief nicht kontinuierlich, sondern zeigte 2015 einen markanten Rückgang auf rd. 7.150 Erwerbstätige.

Bei der Struktur der Wirtschaft bzw. Beschäftigung zeigte sich zum 30.06.2019 insbesondere ein auffälliger Aspekt: Der Anteil des produzierenden Gewerbes mit 31,5 % ist für einen Kurort vergleichsweise groß. Dies ist auf den Betriebsstandort der Firma Phoenix Contact mit rd. 1.600 Beschäftigten zurückzuführen.

Wirtschaftssektor/-zweig	Beschäftigte am Arbeitsort [Anzahl]	Anteil [in %]
Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft	9	0,1
Produzierendes Gewerbe	2.407	31,5
Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe	1.206	15,8
Sonstige Dienstleistungen	4.026	52,6

© Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020.

Pendler:innen

Aufgrund der Wirtschaftsstruktur und zentralörtlichen Einstufung verzeichnet Bad Pyrmont einen positiven Pendlersaldo. 2019 pendelten 881 Personen mehr an ihren Arbeitsplatz in der Stadt als aus ihr heraus. Auch bei den Arbeitsplätzen in der Stadt Bad Pyrmont macht sich der hohe Anteil der Einpendler:innen bemerkbar. 56 % der Beschäftigten in Bad Pyrmont wohnen außerhalb der Stadtgrenzen wohingegen dementsprechend 44 % der Beschäftigten in Bad Pyrmont auch in der Stadt wohnen.

Fazit Kapitel „Wirtschaftsstruktur“ für das ISEK

Aus den vorstehend beschriebenen Betrachtungen lässt sich ein – wenn auch moderater – Bedeutungsüberschuss des Arbeitsortes Bad Pyrmont ableiten. Eine Einstufung ausschließlich als „Wohn- und Schlafort“ lässt sich daraus nicht begründen. Der Einpendlerüberschuss legt die Zielsetzung nahe von dem Einpendlerpotenzial einige Personen zur Umsiedlung nach Bad Pyrmont zu bewegen und die Stadt als Wohnstandort weiter zu entwickeln und zu bewerben.

3.3.2. Fremdenverkehr, Gesundheitstourismus, Kurwesen

Zentraler Wirtschaftszweig der Stadt ist das Gesundheits- und Kurwesen und der damit verbundene Tourismus. Bad Pyrmont hat eine Prädikatisierung als Kurort und Heilbad mit Moor- und Mineralheilbad. Die Prädikatisierung bezieht sich räumlich auf den Bereich des Kurparks westlich der Hauptallee.

2019 verfügte die Stadt über mehr als 3.000 Betten in Hotels und anderen Unterkünften in rd. 37 Betrieben. Dieses entspricht dem Angebot einer deutlich größeren Stadt wie Göttingen (von der Einwohnerzahl her rd. fünf Mal so groß). Die Übernachtungszahlen der letzten beiden (Halb-)Jahre 2019 und 2020 zeigen – neben den Auswirkungen der Verordnungen zur Corona-Pandemie – eine im Vergleich zu anderen Regionen in Niedersachsen lange Aufenthaltsdauer von durchschnittlich 3,9 Tagen und eine gute Auslastung von über 30 %, aber zugleich auch eine geringe Veränderung der Zahl der Übernachtungen in den letzten 10 Jahren (von 2009 – 2019).⁴

Der Tourismus in Bad Pyrmont zeigt hinsichtlich der Aufenthaltstage und des Umsatzes die folgende Struktur:⁵

Aufenthaltstage (Anteil in % an 2,183 Mio. Aufenthaltstagen gesamt)

1. Touristik: 1,7 %
2. Privatunterkünfte (< 10 Betten): 0,7 %
3. Gewerbliche Betriebe (> = 10 Betten): 28,9 %
4. Besuch von Verwandten, Bekannten und Freund:innen: 4,7 %
5. Tagesreisen: 64,1 %

Umsatz (Anteil in % an 133,1 Mio. Gesamtumsatz)

1. Touristik: 1,2 %
2. Privatunterkünfte (< 10 Betten): 1,0 %
3. Gewerbliche Betriebe (> = 10 Betten): 68,5 %
4. Besuch von Verwandten, Bekannten und Freund:innen: 2,0 %
5. Tagesreisen: 27,3 %

Dabei ergibt sich folgende Verteilung des Gesamtumsatzes von 133 Mio. € im Tourismus von (rd.)

- Gastgewerbe: 45,5 %
- Einzelhandel: 20,0 %
- Dienstleistungen: 34,6 %

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Hameln-Pyrmont 2019 formuliert auf S. 3 eine umfangreiche Zielsetzung für die Entwicklung der Wirtschaftssektoren Tourismus und Gesundheitswesen in Bad Pyrmont:

„Der Tourismus und das Gesundheitswesen im Landkreis Hameln-Pyrmont ist als wesentlicher Wirtschaftsfaktor und soziokultureller Impulsgeber unter Beachtung des demographischen Wandels auszubauen. Dazu sind die

⁴ Landesamt für Statistik Niedersachsen, LSKN-Online / Statistische Monatshefte, IHK Hannover 04/2020, 10/2020

⁵ dwif, 2019

bestehenden endogenen Tourismuspotenziale wie der Naturraum, die Kulturlandschaft sowie der Städtetourismus zu sichern und weiter zu entwickeln.

Die Standortvorteile und Potenziale im Tourismus- und Gesundheitssektor sind zu nutzen und beschäftigungsorientiert auszubauen. Die Tourismuspotenziale der landwirtschaftlichen Betriebe sind verstärkt zu nutzen.

Die interkommunale und Landkreisgrenzen überschreitende Vermarktung sowie die wirtschaftliche Nutzung des Tourismus im Weserbergland soll weiter vorangetrieben werden, wobei eine Optimierung der Qualität sowie eine Barrierefreiheit der touristischen Einrichtungen anzustreben ist.

Das überregional bedeutsame Kur- und Bäderwesen in den Städten Bad Pyrmont und Bad Münden ist zu sichern und weiter zu entwickeln.

Das Profil der Kurorte und Heilbäder soll geschärft und an die strukturellen Veränderungen im Gesundheits- und Tourismusbereich angepasst werden.

Teilräume mit besonderen Strukturproblemen und Wachstumsschwächen sowie mit vordringlich demografisch bedingtem Anpassungsbedarf der öffentlichen Infrastruktur sollen in großräumige Entwicklungsstrategien eingebunden und mit wirtschaftsstärkeren Teilräumen vernetzt werden.“

Fazit Kapitel „Fremdenverkehr, Gesundheitstourismus, Kurwesen“ für das ISEK

Auch wenn die wirtschaftlichen und touristischen Zielsetzungen räumlich über den unmittelbaren (inner-)städtischen Bereich hinausgehen wird deutlich, dass Missstands-beseitigung und städtebauliche Maßnahmen in der Innenstadt die beschriebene Profilbildung unterstützen müssen.

Auffällig ist die nachgeordnete Bedeutung der klassischen Touristik sowie die hohe Bedeutung der Tagesreisen/-besuche. Dies bedeutet für die Innenstadtentwicklung Bad Pyrmonts eine besondere Fokussierung auf die Entwicklung des Stadt- und Ortsbildes und die Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum (Straßen und Plätze). Zentral im Bereich des (Gesundheits-)Tourismus ist hier u. a. die Zukunftsaufgabe der durchgängigen Barrierefreiheit der Innenstadt. Diese Aufgabe wurde schon in der Vergangenheit in vielen Planungen und Projekten angegangen, sie ist jedoch noch nicht durchgängig in der gesamten Innenstadt umgesetzt. Insbesondere die Flächen und Wege im Übergang von der Hauptallee nach Osten in den Bereich Brunnen-/Bathilidisstraße, Postweg und Oesdorfer Platz bis hin zur Dunsthöhle sind durchgängig barrierefrei auszugestalten, um so Tagesbesucher und -gäste aus dem Kurbereich zum Aufsuchen dieses Teils der Innenstadt zu motivieren.

3.3.3. Sozialstruktur

In 2018 waren rd. 50 % der Haushalte in der Stadt Bad Pyrmont 1-Personen-Haushalte. Der Anteil der Haushalte mit Kindern lag dagegen unter dem des als eher ländlich geprägt zu bezeichnenden LK Hameln-Pyrmont. Damit zeigt sich eine eher als „großstädtisch“ zu bezeichnende Sozialstruktur der Bevölkerung.

Dieses Bild einer eher „großstädtischen“ Sozialstruktur wird beim Blick auf die Struktur der Wohngebäude und den Wohnungsmarkt bestätigt. Hier lässt sich ein als typisch städtisch einzustufender relativ geringer Anteil von 42 % Ein-/Zweifamilienhäusern am gesamten Wohngebäude- bzw. Wohnungsbestand feststellen. In der Folge der hohen Anzahl von 1-Personen-Haushalten liegt der Wohnflächenkonsum in Bad Pyrmont mit rd. 50,7 m²/Person in

einem mittleren bis höheren Bereich. Zum Vergleich: Der Wohnflächenkonsum in Niedersachsen insgesamt liegt bei 51,6 m²/Person, in der Bundesrepublik insgesamt bei rd. 47 m²/Person.

Die Einkommenssituation lässt sich aufgrund der Datenlage für die Region Hameln-Pyrmont für das Jahr 2018 beschreiben. Die Höhe des verfügbaren Einkommens im Kreis lag damals im Mittelfeld in Niedersachsen mit einem Index-Wert von 101 (22.142 €/Einwohner:in) gegenüber dem Land insgesamt (= 100). Zum Vergleich: Die Region mit dem niedrigsten Wert war die Stadt Wilhelmshaven mit einem Index von 84 (18.511 €/Einwohner:in); die mit dem höchsten Wert war Harburg mit einem Index von 117 (25.687 €/Einwohner:in).⁶

Damit zeigen sich von diesen Indikatoren her eher „durchschnittliche“ Verhältnisse in der Sozialstruktur in Bad Pyrmont. Bezüglich anderer Indikatoren ist ein stadtspezifisches Bild für Bad Pyrmont festzustellen. Lag die Kinder- und Jugendarmut in den vergangenen Jahren mit 23,2 % bzw. 16,6 % dieser Altersgruppe noch in etwa im Bereich der Werte für den LK Hameln-Pyrmont (22,3 % bzw. 16,8 %), so wich der Wert der Altersarmut mit einem Anteil von 5,8 % deutlich von des LK Hameln-Pyrmont mit 3,5 % ab.⁷ Dies könnte eine Folge der „älteren“ Bevölkerungsstruktur sein.

Fazit Kapitel „Sozialstruktur“ für das ISEK

In der Betrachtung der sozialen Verhältnisse und Sozialstruktur in Bad Pyrmont zeigt sich sehr deutlich die Altersstruktur mit einem höheren Anteil der älteren Generation an der Bevölkerung und von kleineren Haushalten.

3.4. Kaufkraft, Nahversorgung und Einzelhandel

Die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachten der GMA aus dem Jahr 2015 beschreibt aufgrund der Datenlage und dem Jahr seiner Erstellung eine schon zeitlich zurückliegende Situation der Versorgung und des Einzelhandels. Nichtsdestotrotz zeigen sich die spezifischen Strukturmerkmale des Einzelhandels und der Versorgung in Bad Pyrmont:

„Bewertung des Einzelhandelsbestandes - Einzelhandelsausstattung im interkommunalen Vergleich

Für ein besseres Verständnis der Einzelhandelsausstattung von Bad Pyrmont werden Vergleichsdaten aus bundesweiten Erhebungen der GMA in Städten mit ca. 15.000 – 20.000 Einwohnern herangezogen. Grundlage sind sog. Versorgungskennziffern, welche die Einzelhandelsausstattung der Kommunen auf die Einwohnerzahl beziehen und somit vergleichbar machen.

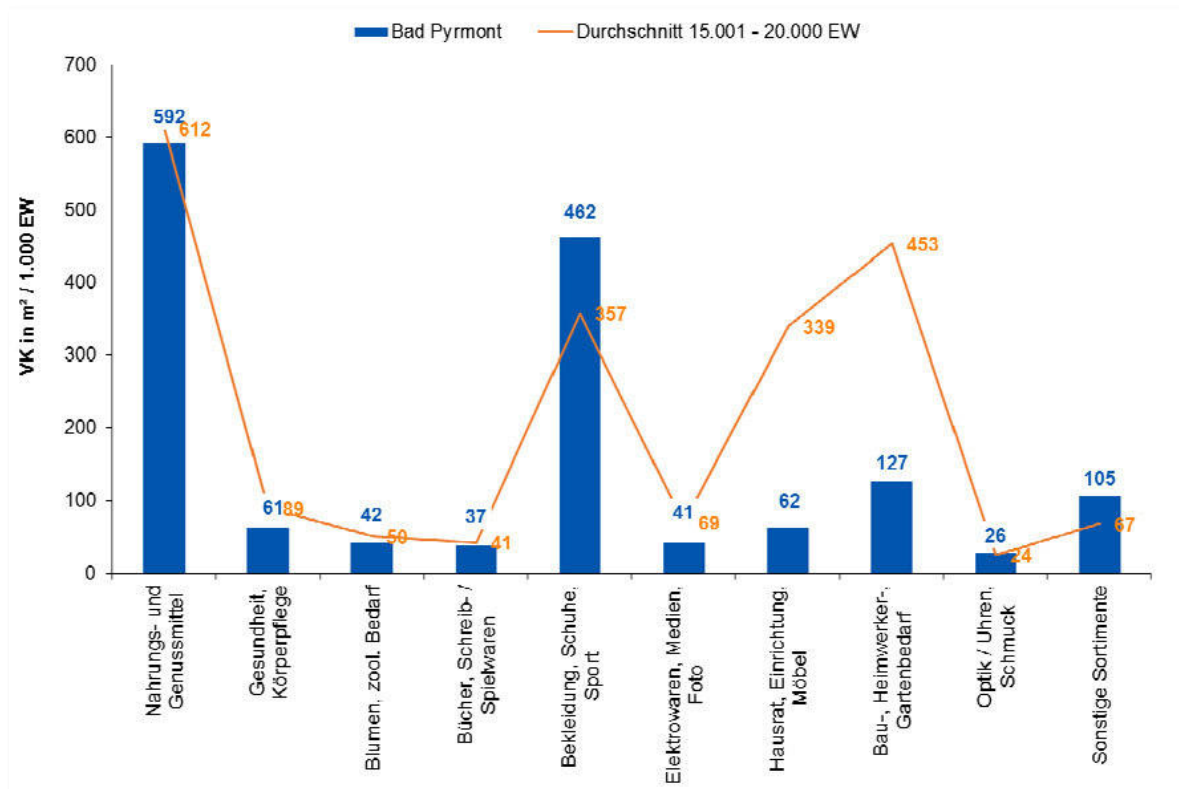
- *Mit ca. 10,2 Betrieben je 1.000 Einwohner ist ein leicht überdurchschnittlicher Betriebsbesatz (Referenzwert: 8,4) in Bad Pyrmont vorhanden. Auf den Nahrungs- und Genussmittelsektor entfallen 2,6 Betriebe (Referenzwert: 2,6) und auf den Nichtlebensmittelsektor 7,6 Betriebe (Referenzwert: 5,9).*
- *Auf 1.000 Einwohner bezogen liegt in Bad Pyrmont eine Verkaufsfläche von ca. 1.555 m² vor (Referenzwert: 2.100 m²), davon ca. 592 m² im Nahrungs- und Genussmittelsektor (Referenzwert: 610 m²) und 963 m² im Nichtlebensmittelsektor (Referenzwert: 1.490 m²).*

⁶ Landesamt für Statistik Niedersachsen 2020; LSN-online, Tabelle PE_VK-Veröffentlichung 2000 – 2018, Abruf 12.01.2021

⁷ Sozialbericht Bad Pyrmont, Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, S. 4, 16.11.2020

Die branchenbezogene Betrachtung zeigt, dass im Vergleich zu anderen Städten ähnlicher Größe insbesondere bei Bekleidung / Schuhe / Sport ein hoher Flächenbestand vorhanden ist, was mit dem starken Innenstadtbefest und der Ausrichtung auf Gäste und Touristen zusammenhängt. Andere Bereiche sind hingegen deutlich unterrepräsentiert. Beim Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf weist die Stadt Bad Pyrmont eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung auf, was auf das Fehlen eines großflächigen Baumarktes mit Gartenbedarf zurückzuführen ist. Auch bei Elektrowaren ist ein eher geringes Angebot vorhanden. Gleiches gilt für den Bereich Hausrat, Einrichtung, Möbel, was mit dem Fehlen eines klassischen Einrichtungshauses im Mittelzentrum Bad Pyrmont zusammenhängt.

In den sonstigen Branchen sind nur geringe Abweichungen zum Durchschnitt vergleichbarer Städte ähnlicher Größenordnung festzustellen. Der GMA-Vergleich spiegelt die Größe (Einwohnerzahl) nicht jedoch die zentralörtliche Funktion der Vergleichsgemeinden wider.“⁸



Flächendichte in Bad Pyrmont im Vergleich (GMA 2015, S. 21)

Deutlich wird die überdurchschnittliche Ausstattung im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport und der unterdurchschnittliche Wert im Bereich Hausrat, Einrichtung, Möbel und Bau-, Heimwerker, Gartenbedarf. Zur quartiersnahen Versorgung in der Innenstadt wird in dem Gutachten festgestellt:

„Die großflächigen Lebensmittelmärkte verteilen sich in Bad Pyrmont über das gesamte Stadtgebiet. Die Wohngebiete sind mit Ausnahme des nördlichen Kernstadtbereiches sowie des äußersten Südwestens in fußläufiger Erreichbarkeit eines größeren Lebensmittelmarktes.“

⁸ Einzelhandelsgutachten GMA 2015, S. 18ff.

In der Innenstadt ist das Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich flächenbezogen gering.

Das E-Center und der Penny Discounter im Gewerbegebiet Ost (An der Schwage) übernehmen aufgrund der weiten Entfernung zu den Wohnschwerpunkten keine quartiersnahe Versorgungsfunktion.

Den beiden Lebensmitteldiscountern Lidl und Penny in der Bahnhofstraße kann hingegen noch eine Nahversorgungsfunktion für den südlichen Kernstadtbereich zugesprochen werden.

Versorgungslücken in der Kernstadt bestehen in den südwestlichen sowie nordöstlichen Wohngebieten einschließlich der Innenstadt. Insbesondere im nördlichen Kernstadtbereich finden sich größere Siedlungsbereiche die derzeit keine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit aufweisen. Dieses Gebiet umfasst ca. 6.000 Einwohner. Ursächlich für das Fehlen eines Lebensmittelmarktes ist hier der Mangel an geeigneten Grundstücken (Siedlungsgebiet, schwierige topografische Gegebenheiten). Zur besseren Versorgung des nördlichen Kernstadtbereiches ist daher die Ansiedlung eines Supermarktes in der Innenstadt zu empfehlen, zumal von dessen Kundenfrequenz auch umliegende Geschäfte, so insbesondere kleinere Fachgeschäfte, profitieren können.

In der westlichen Kernstadt liegen nur wenige Wohngebiete bis zu 500 m entfernt vom Rewe-Supermarkt bzw. von den Discountern Aldi und Penny. Die Wohnquartiere südlich der Hagener Straße und der Schillerstraße liegen nicht mehr innerhalb eines fußläufigen Nahbereiches (500 m-Radius zu einem Supermarkt bzw. Discounter). Hier leben derzeit ca. 3.640 Einwohner, die keine fußläufige Versorgungsmöglichkeit aufweisen.

Verbessert werden könnte die Versorgungsstruktur durch die Erweiterung bzw. Optimierung des Rewe-Supermarktes an der Schillerstraße am jetzigen Standort, da dieser Standort sehr zentral liegt und sehr gut erreichbar ist. Aufgrund der spezifischen Verhältnisse an diesem Standortbereich gestaltet sich die Umsetzung der Erweiterung ausgesprochen schwierig.

Sofern die Erweiterung am jetzigen Standort nicht zu vollziehen ist, käme als Alternative der ehemalige Edeka-Standort, ebenfalls in der Schillerstraße, in Frage. Auch hier müssten benachbarte Grundstücke mit einbezogen werden, um eine ansprechende Größenordnung zu erreichen. Eine weitere Option stellt ein unbebautes Areal südlich der Hagener Straße, das sog. Areal „Fliesen Ernst“ dar. Dieses Areal ist vollständig eingebettet in die Wohnbebauung und daher städtebaulich integriert.

Diskutiert wurde bereits seitens potenzieller Investoren, das noch unbebaute Grundstück neben dem Aldi-Discounter, an das sich in südlicher Richtung ein Neubaugebiet anschließt.

Nördlich der Durchgangssachse besteht allerdings kein Wohngebiet mehr und auch zukünftig wird dieser Bereich nicht mehr als Wohngebiet erschlossen werden. Dieser Standortbereich weist damit nur in südlicher und östlicher Richtung einen Bezug zu Wohnquartieren auf. Aufgrund der fehlenden städtebaulichen Integration ist der Standortbereich für großflächigen Einzelhandel nicht geeignet und auch nicht genehmigungsfähig.“⁹

Bezüglich der Kaufkraft verfügten die Haushalte in Bad Pyrmont in 2018 über unterdurchschnittliche 41.704 €/Haushalt. Zum Vergleich: Der Wert für den Landkreis betrug 42.768 €, in Niedersachsen insgesamt lag der Wert bei 47.989 €. ¹⁰

⁹ GMA-Erhebung 2014 und GMA-Kennziffernanalyse

¹⁰ Sozialbericht Bad Pyrmont, Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, S.4, 16.11.2020

Fazit Kapitel „Kaufkraft, Nahversorgung und Einzelhandel“ für das ISEK

Insgesamt gesehen sind die wirtschaftlichen und sozialen Rahmensetzungen in Bad Pyrmont als gut zu bezeichnen. Auch wenn sich für einzelne Faktoren und Werte unterdurchschnittliche Einstufungen feststellen lassen, ergibt sich das Bild einer wirtschaftlichen Basis in der Stadt, die auch in Zukunft die Aufgaben Arbeitsplatzbereitstellung und Versorgung/Handel gewährleistet.

Handlungsfelder und Zielsetzungen

Es lassen sich für die Innenstadtentwicklung die Zielsetzungen der Revitalisierung von leerstehenden oder minder genutzten Flächen und Gebäuden in Richtung Dienstleistungen, Versorgung, Produktion wie auch als Wohnangebote formulieren. Damit ergibt sich eine eher multifunktionale Zielsetzung für die Innenstadt und nicht nur eine Konzentration auf einzelne Aspekte wie z. B. ausschließlich den Gesundheitstourismus. Damit soll der Standort flexibel bleiben, um auf negative Entwicklungen wie den zunehmenden Internethandel reagieren und andere Nutzungen ansiedeln zu können. Mit dieser Ausrichtung kann auf den historischen Schwerpunkt Kur- und Gesundheitstourismus aufgebaut werden. Hierin unterscheidet sich Bad Pyrmont nicht zuletzt von anderen benachbarten Zentren, da es mit dem Kurpark sowie Kureinrichtungen letztendlich weitere Ziele besitzt, die es attraktiv erscheinen lassen, in der Innenstadt einkaufen zu gehen. Dem steht aber in wichtigen Teilbereichen der Innenstadt das äußere Erscheinungsbild der Gebäude entgegen (vgl. Kapitel zu den Missständen im Gebäudebestand und öffentlichem Raum).

3.5. Soziale Infrastruktur und sonstige Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet liegen eine Vielzahl von sozialen und öffentlichen Infrastrukturen für die Versorgung der Einwohner:innen Bad Pyrmonts und aller Generationen:

- Kindertageseinrichtungen:
 - Ev.-Luth. Kindergarten Reesenhof, Winkelstraße
 - Kath. Kindergarten, Bathildisstraße
- Schulen:
 - Herderschule (Grund- und Hauptschule, GHS)
 - Humboldt-Gymnasium
 - Max-Born-Realschule
- Alten- und Pflegeheime, Service-Wohnen:
 - DANA Seniorenresidenz Brunnenkolonaden, Brunnenstraße 15
 - DANA Seniorenresidenz Wohnen am Schloss, Schlossplatz
 - DANA Seniorenresidenz, Wiesenweg
- Stadtbibliothek an der Bismarckstraße
- Rathaus zwischen Brunnenstraße und Rathausstraße

Die Kureinrichtungen und -angebote werden hier nicht gesondert erfasst, da sie zu einem nicht unerheblichen Teil für auswärtige Gäste und Besucher:innen da sind.

Für die einzelnen Bereiche (mit Ausnahme der Stadtbibliothek) liegen keine systematischen bzw. detaillierten Ausbauplanungen und -konzepte vor. Bezüglich des Ausbaus der Infrastrukturen wird nach vorliegender Bedarfssituation entschieden wie z. B. in den letzten Jahren beim Mensa- und Klassentraktneubau des Schulzentrums/Gymnasiums.

Im Kontext des Schulzentrums ist festzustellen, dass die erforderlichen Flächenbedarfe im Schulzentrum u. a. durch Abriss bereitgestellt werden konnten. Ein nennenswertes Umnutzungspotenzial für öffentliche Infrastrukturen auf benachbarte anders genutzten Flächen ist nicht festzustellen.

Kindertagesangebote konnte im Kontext vorhandener Strukturen wie dem Kirchgemeindestandort an der Bathildisstraße oder einer Freifläche an der Winkelstraße erfolgen. Weitere infrastrukturelle Ergänzungen in diesem Sinne sind ggf. mit der Neustrukturierung des Waisenhofgeländes denkbar.

Bei der Stadtbibliothek soll die erforderliche brandschutztechnische und energetische Erneuerung sowie die Herstellung der barrierefreien Erreichbarkeit genutzt werden, um neue Aufgaben und Angebote in der Bibliothek zu etablieren und sie zu einem sog. „dritten Ort“ werden zu lassen. Ein dritter Ort ist ein über die reine Ausgabe/Rücknahme von Medien hinausgehender lebendiger Erlebnisraum mit hoher Aufenthaltsqualität und vielfältigen Möglichkeiten, sich auszutauschen und weiterzubilden, Treffpunkt ohne Konsumzwang, Forum für Lesungen/Vorträge und Angebote zum gemeinsames Arbeiten von Schüler:innen und Studierenden. Dem dient auch das Angebot eines Makerspaces (offener Raum mit neuer Technologie, Tools und Medien zur freien kreativen Nutzung mit dem Ziel des Wissenserwerbs vom Do-It-Yourself zum Do-it-Together), der als gemeinsamer Arbeitsbereich jedem zur Verfügung steht.

Fazit Kapitel Soziale Infrastruktur und sonstige Infrastruktur für das ISEK

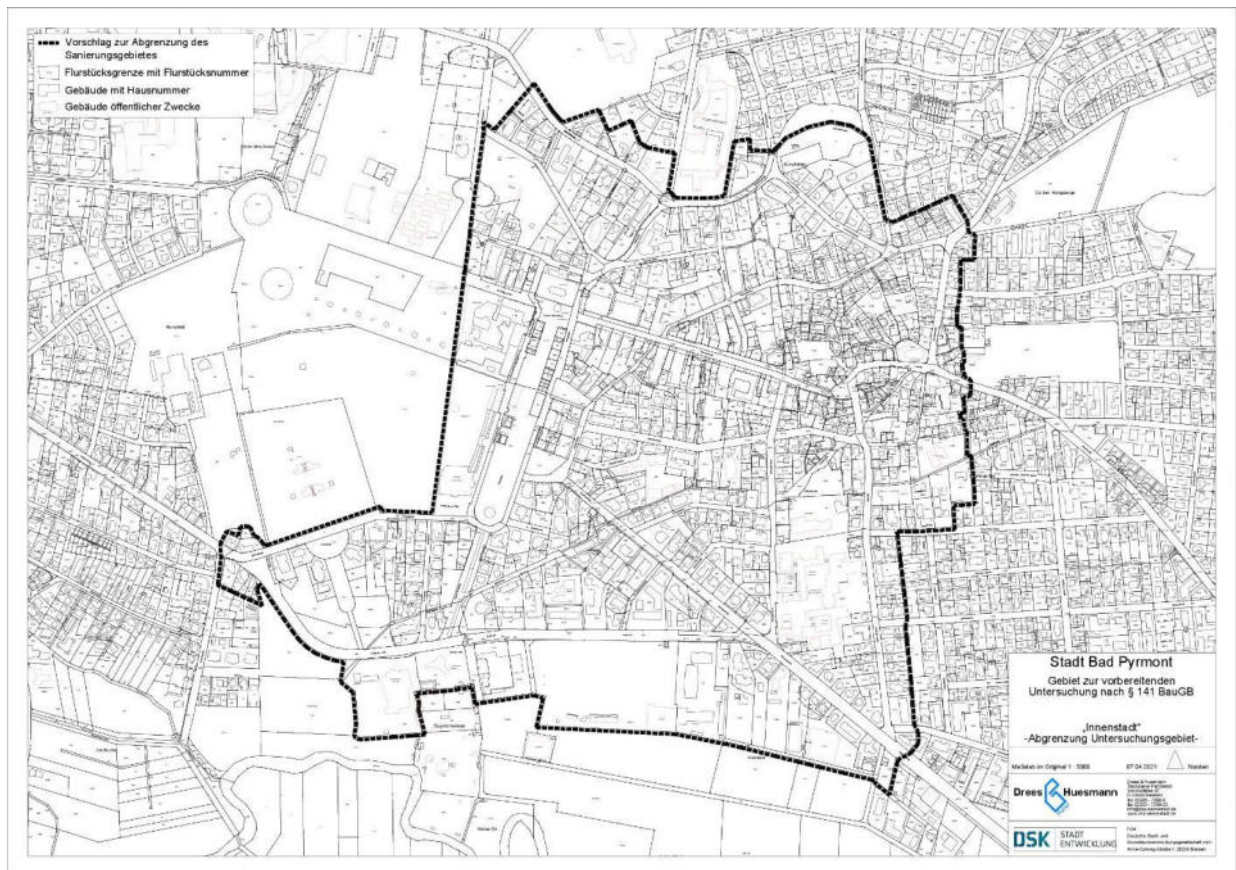
Durch die Vielzahl der Infrastrukturen übernimmt die Innenstadt nicht nur Aufgaben für die Gesamtstadt, sondern ist auch besonders attraktiv für die Bewohner:innen des östlich des Kurparkes gelegenen Teils des Untersuchungsgebietes. Diese Situation kommt dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ zwischen Wohnfunktionen und den anderen Daseinsgrundfunktionen nahe und kann für die Innenstadt genutzt werden, um z. B. die Wohnfunktion zu stärken und neues Wohnen und neue Wohnformen anzusiedeln.

4. Vertiefende Bestandsanalyse für das Untersuchungsgebiet „Innenstadt“

4.1. Abgrenzung

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 Schlossstraßenviertel/Schloßplatzbereich und entlang der Grenze zum Kurpark auf der historischen Achse Parkstraße – Bombergallee.



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Innenstadt Bad Pyrmont“ (vergrößerte Darstellung im Anhang)

4.2. Städtebauliche Analyse und Missstände

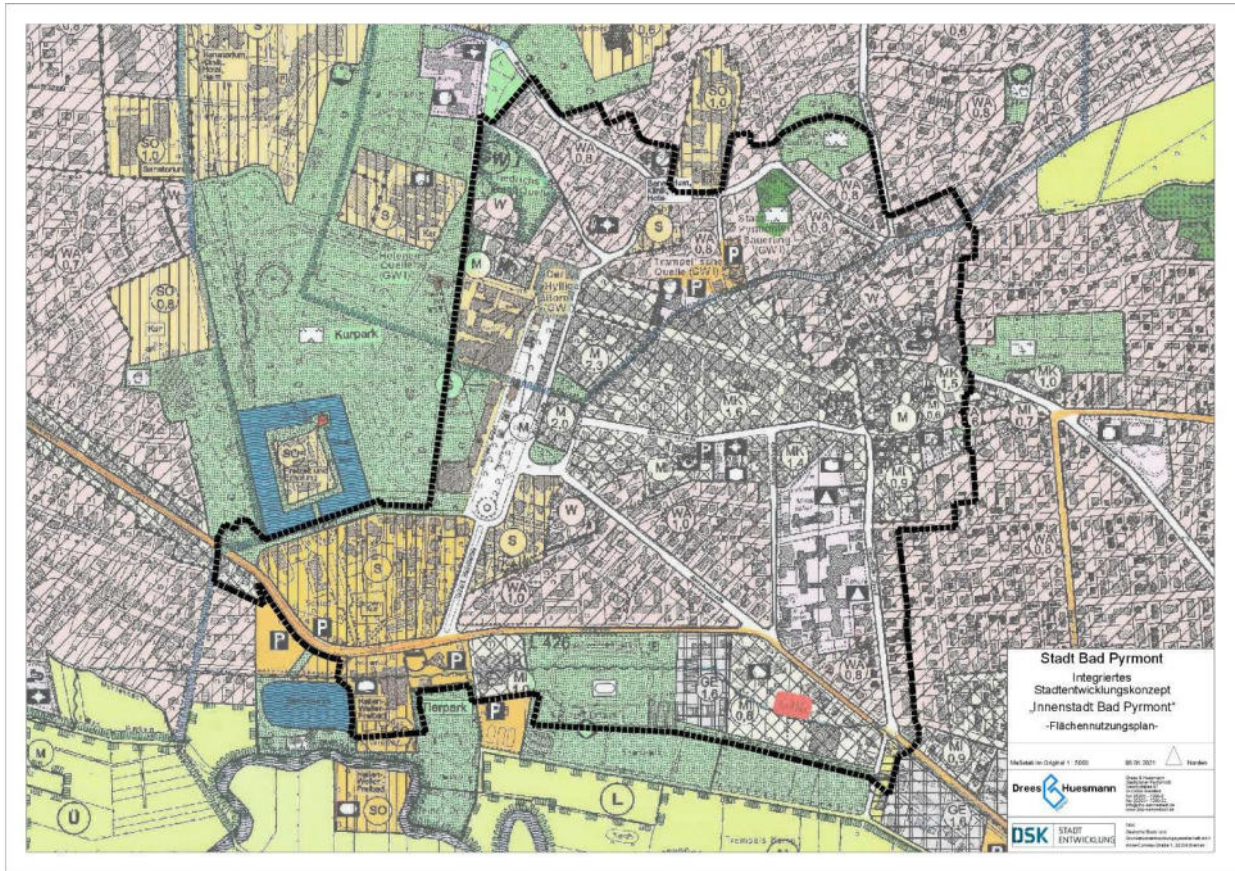
4.2.1. Flächennutzungsplan

Im Untersuchungsgebiet verteilen sich die wichtigsten Bauflächen wie folgt:

- Die **gemischten Bauflächen** belegen den zentralen Bereich zwischen Kurpark und Oesdorfer Kirche (rd. 1/5 der Fläche des Untersuchungsgebietes). Südlich der Südstraße sind zwei einzelne Standorte dieser Bauflächen verortet.
- Die **Wohnbauflächen** schließen sich nördlich und südlich der gemischten Bauflächen an (rd. 2/5 der Fläche).
- **Gewerbliche Bauflächen** spielen mit einem Standort südlich der Südstraße nur eine untergeordnete Rolle im Untersuchungsgebiet.
- Die öffentlichen **Infrastrukturen** in der Innenstadt sind unterschiedlichen Bauflächen zugeordnet: Das Schulzentrum an der Humboldtstraße als **Fläche für Gemeinbedarf**, die Sportflächen/-anlagen an der Südstraße als Grünfläche und das Hallenbad und die Touristinfo als Sonderbaufläche.
- Die **Sonderbauflächen** und -nutzungen des überlieferten Kur- und Fremdenverkehrsbereiches liegen im Westen und Südwesten des Untersuchungsgebietes. Sie nehmen rd. 1/5 der Fläche des Untersuchungsgebietes ein.
- **Grünflächen** als Parks und Anlagen für den Kur- und Naherholungsbereich sind am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes und im Nordosten verortet und spielen flächenmäßig eine nachgeordnete Bedeutung im Untersuchungsgebiet.

Nutzungsbezogen sind gegenüber den planerischen Entwicklungsvorstellungen in den Flächendarstellungen in den letzten Jahren Veränderungen im Kur- und Gesundheitswesen sowie den Einzelhandelsstandort und -funktionen der Innenstadt zu erkennen. In den zugehörigen Bauflächen sind die größten Transformationen bezüglich der räumlichen Nutzung zu erwarten bzw. werden sich dort zukünftig fortsetzen. So ist der Trend zu beobachten, dass sich das Wohnen in Bereichen des Kur- und Unterkunftswesens, aber auch in der Innenstadt mit ihren Versorgungsfunktionen stärker etabliert.

Die Veränderungen sind Folge z. B. eines geringeren Flächenbedarfes und qualitativ anderer Flächen für die Angebote des Kur- und Gesundheitswesens sowie tendenziell größeren Flächen im Einzelhandel.



Darstellungen im Flächennutzungsplan für die Innenstadt Bad Pyrmont (vergrößerte Darstellung im Anhang)

4.2.2. Bebauungspläne

Die vorhandenen B-Pläne vollziehen größtenteils die vorstehend für die Flächennutzungsplanung beschriebene Nutzungsverteilung. Die Bereiche ohne Bebauungspläne sind in der Regel Innenbereiche, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 BauGB normiert ist. Dies bedeutet, dass die Eigenart der näheren Umgebung ausschlaggebend ist und sich Neubau- und Umnutzungsvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und zu überbauenden Grundstücksfläche einzufügen haben. In diesen Bereichen sind aufgrund des Gebotes des sich Einfügens keine Abweichungen in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zu erwarten.

In Bezug auf die Bebauungspläne und die vorstehend beschriebenen Veränderungsprozesse ist die Problematik fehlender zeitlicher Anpassungsdynamik aufzugreifen. Sollen im Innenstadtbereich bestimmte Prozesse sinnvoll stadtplanerisch vorbereitet und begleitet werden, bedarf es ggf. einer Anpassung und Änderung der B-Pläne. Auch kommt die ortsspezifische Festsetzung von „kurdieliche Nutzungen“ in Bebauungsplänen zum Tragen, die eine andere Nutzung ausschließt und eine geringere Flexibilität bedeutet.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont



Festsetzungen der Bebauungspläne in der Innenstadt Bad Pyrmont (vergrößerte Darstellung im Anhang)

Fazit Bauleitplanung für das ISEK

Bei der Betrachtung der Vorgaben der Bauleitplanung für das Untersuchungsgebiet wird ersichtlich, dass es in Teilbereichen einer Anpassung der Planung an die ablaufenden oder sich weiter abzeichnenden Transformationsprozesse bei den Gebäudenutzungen bedarf.

4.2.3. Mobilität und Mobilitätsnetz

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Netz des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ist bestimmt durch die beiden Nord-Süd-Achsen Kirchstraße und Oesdorfer Straße, welche die nördliche Querverbindung Bismarckstraße mit der südlichen Querverbindung Südstraße – Bahnhofstraße verknüpfen. Da es sich bei der Letztgenannten um eine Landesstraße mit einem entsprechenden Ausbaustandard handelt, ist damit die örtliche Erreichbarkeit des Zentrums für den MIV als gegeben anzusehen.

Ruhender Verkehr: In der Begehung des Untersuchungsgebietes fällt auf, dass eine Vielzahl von privaten Flächen mit Halteverbotsschildern und -hinweisen versehen ist. Dies weist auf eine gewisse Parkproblematik bzw. -konflikte hin. Vermutlich resultieren diese Problemlagen nicht aus der quantitativen Versorgung der Innenstadt mit Stellplätzen, sondern aus der nicht ausreichenden Parkraumbewirtschaftung der Stellplätze im öffentlichen Raum.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Bezüglich des ÖPNV ist die Erreichbarkeit/Abdeckung der Innenstadt im südlichen Bereich als gut zu beschreiben. Im Norden nimmt diese aufgrund der Topographie und des an die Hanglage angepassten Straßennetzes ab (geringere „Dichte“ des Netzes, hangorientierte Führung). Brunnenplatz und –straße als auch die Hauptallee werden jeweils in akzeptabler Entfernung (< 500 m) durch den ÖPNV angedient.

Fußverkehr

Fußgänger:innen verfügen über ein die Nebenanlagen der Straßen ergänzendes Netz von Stiegen und Querverbindungen. Es zeigt sich eine zusätzliche Durchlässigkeit größerer Blocks mit Ausnahme des Bereichs zwischen Drakestraße und Bathildisstraße. Hier sollte im Zusammenhang mit der Entwicklung des Waisenhofes eine zusätzliche Erschließung für den Fußverkehr vorgesehen werden.

Radverkehr

Das Netz für Radfahrende orientiert sich stark an dem für den MIV und Fußverkehr. So ist bei Veränderungen im Netz des MIV und des Fußverkehrs auch immer das Nebeneinander und die Verbesserung für den Radverkehr mit zu denken. Dieses umso mehr, da mit E-Bikes und Pedelecs zunehmend Verkehrsteilnehmer:innen mit einer höheren Fahrgeschwindigkeit auf den Wegen zu verzeichnen sind. Dies ist auch in Bad Pyrmont mit der im Norden des Stadtgebietes und im Umland stärkeren Topographie zu erwarten.

Besonderes Augenmerk ist zudem auf die Südstraße, die Bahnhofstraße und den Wiesenweg als Schulweg zum Schulzentrum zu legen.

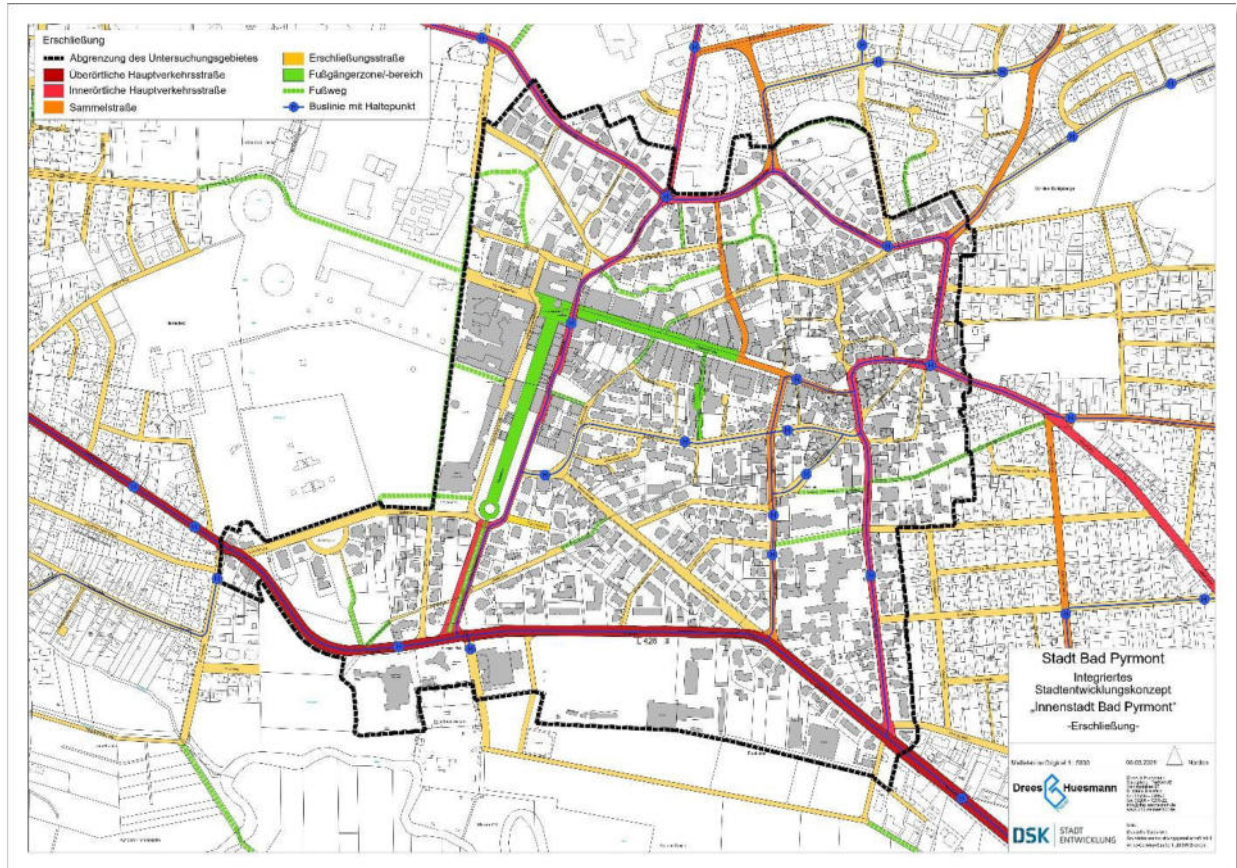
E-Mobilität

Nach den Ausbauplanungen des „Handlungskonzept und Diskussionspapier Elektromobilität für die Stadt Bad Pyrmont“ sind in der ersten Ausbaustufe am Tourismus-/Infocenter, den Stadtwerken und auf dem Marktplatz sowie in der zweiten Ausbaustufe am Parkhaus Rathaus und der Hufelandtherme (nicht im Untersuchungsgebiet) Ladesäulen umgesetzt worden. Hinzu kommen E-Lademöglichkeiten am Rewe-Markt in Holzhausen, bei der Firma Phoenix Contact und geplante Angebote am Bahnhof (alle nicht im Untersuchungsgebiet). Damit ist an wichtigen, gut erreichbaren Punkten für den MIV ein entsprechendes Angebot vorhanden.

Fazit Kapitel Mobilität für das ISEK

Die Innenstadt ist auf die stärkere Nachfrage und höheren Anteile der E-Mobilität und anderer Antriebsträger vorzubereiten. Insbesondere ein verbessertes Ladeangebot für E-Bikes kann zu einer Steigerung des Anteils des Radverkehrs in der Innenstadt führen, da mit diesem Verkehrsträger der Nachteil der Topographie ausgeglichen wird.

Mit der Beseitigung von Barrieren kann darüber hinaus dem Fußverkehr eine noch höhere Bedeutung in der übersichtlichen und kompakten Innenstadt der „kurzen Wege“ zukommen.



Erschließung der Innenstadt Bad Pyrmont (vergrößerte Darstellung im Anhang)

4.2.4. Gebietstypik

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich in einen vorwiegend gemischt genutzten zentralen Bereich mit Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen (rd. 1/5 der Fläche des Untersuchungsgebietes) sowie direkt angrenzenden Wohnnutzungen (weitere rd. 2/5 des Untersuchungsgebietes). Im Süden und Südosten liegen Bereiche mit öffentlichen Infrastrukturen aus dem Bereich Sport, Schulen und Dienstleistungen bzw. Gewerbeflächen (rd. 1/5 des Untersuchungsgebietes). Dieses Bild unterstreicht die Bedeutung des Wohnens in der Innenstadt.

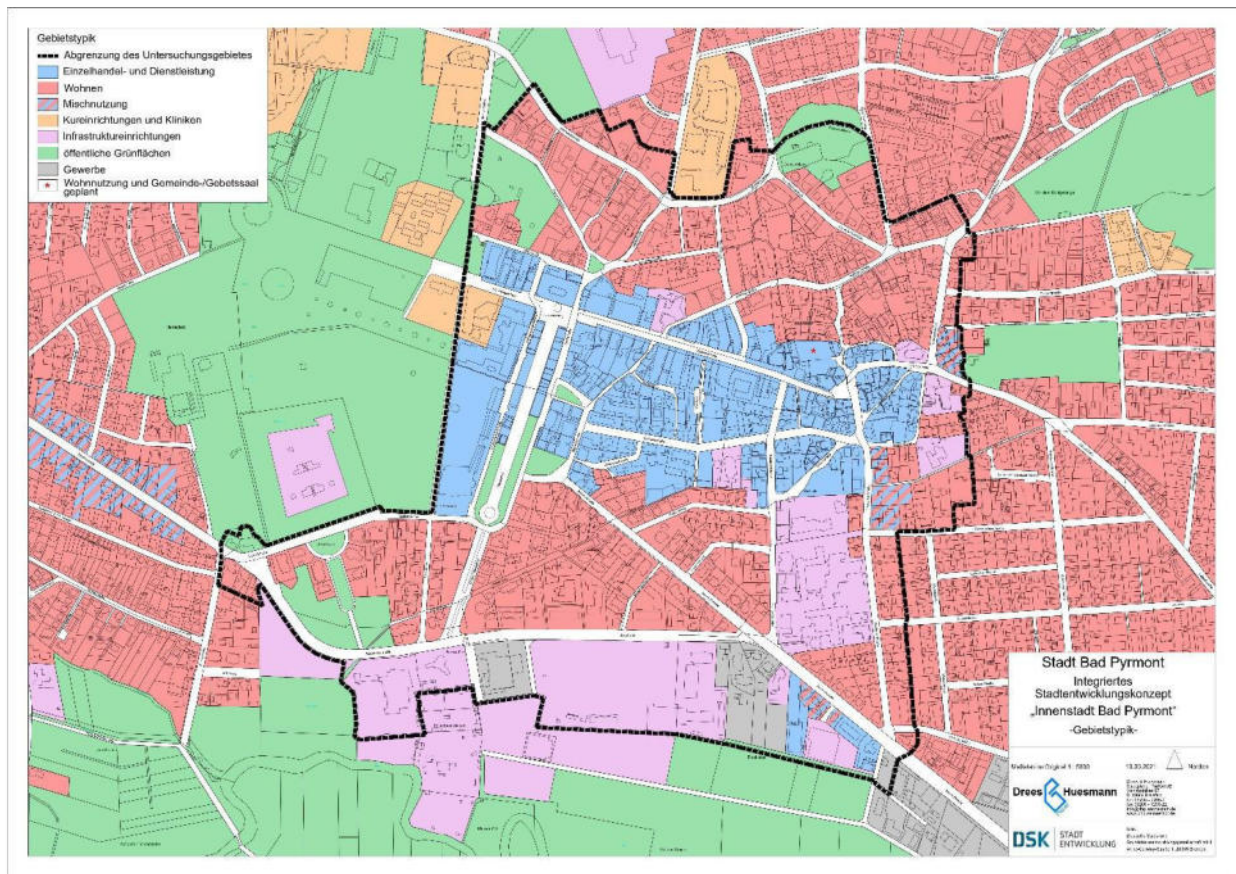
In dem engen räumlichen Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen ist dabei ein Vorteil für die Entwicklung der Innenstadt zu sehen. So sind die zentralen Nutzungen fuß- und radläufig aus dem wohngepägten Norden und Osten des Siedlungsbereiches Oesdorf erreichbar.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

Die Nähe zu den zentralen Infrastruktureinrichtungen des Gesundheitstourismus machte das Schlossstraßenviertel einst zum Standort großer Pensionen und Hotels. Ähnlich historisch bedingt ist der Bereich Hauptallee/Kirchstraße durch Kurwesen und Gast- und Beherbergungsgewerbe geprägt. Auch die Freiraumgestaltung mit den beiden Plätzen Altenauplatz und Kaiserplatz sowie die parkähnliche Gestaltung der Unteren Hauptallee zeugen von dem einst wichtigen Stellenwert für den Kurtourismus.

Gewissermaßen als „Gegenpol“, wenn auch nicht mit einer gleichwertigen Bedeutung, ist der historische Ortskern um die Oesdorfer Kirche bzw. an der Oesdorfer Straße und Oesdorfer Platz zu sehen. Hier bestimmen jedoch nicht die Einrichtungen des Kurwesens, Gast- und Beherbergungsgewerbes das Bild, sondern Gastronomie, Versorgung und Dienstleistungen für die Einwohner:innen Bad Pyrmonts.

Das verbindende Element, die Brunnenstraße, richtet sich damit an beide Bereiche gleichermaßen: an den Gesundheitstourismusbereich und die Versorgung der örtlichen Bevölkerung.



Gebietstypik der Innenstadt Bad Pyrmont (vergrößerte Darstellung im Anhang)

4.2.5. 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 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.

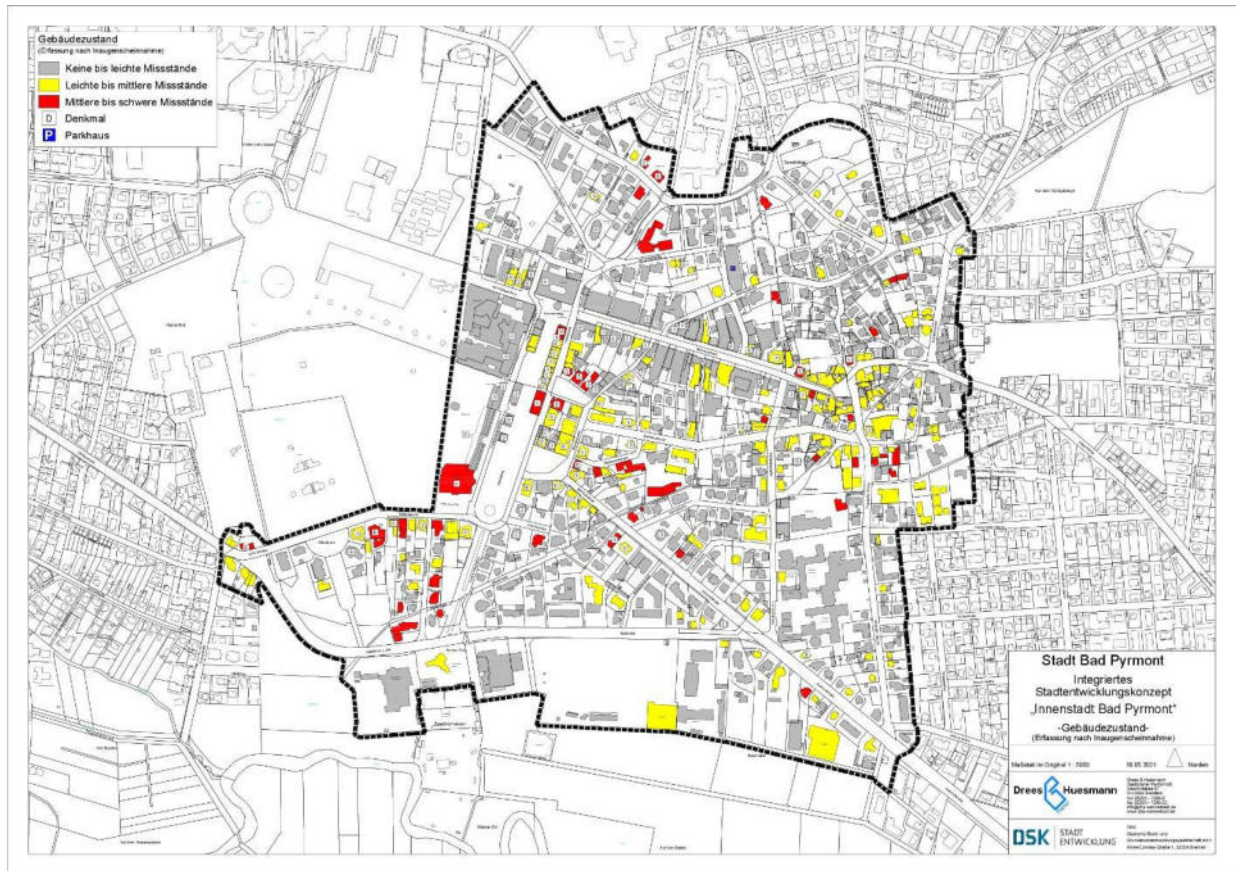
Die Gebäude stehen bis auf wenige Ausnahmen unter Denkmalschutz. Durch Strukturwandel und Festsetzungen im Bebauungsplan leiden die Quartiere unter Leerständen und baulichen Mängeln an den Gebäuden.

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.

4.2.6. 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.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

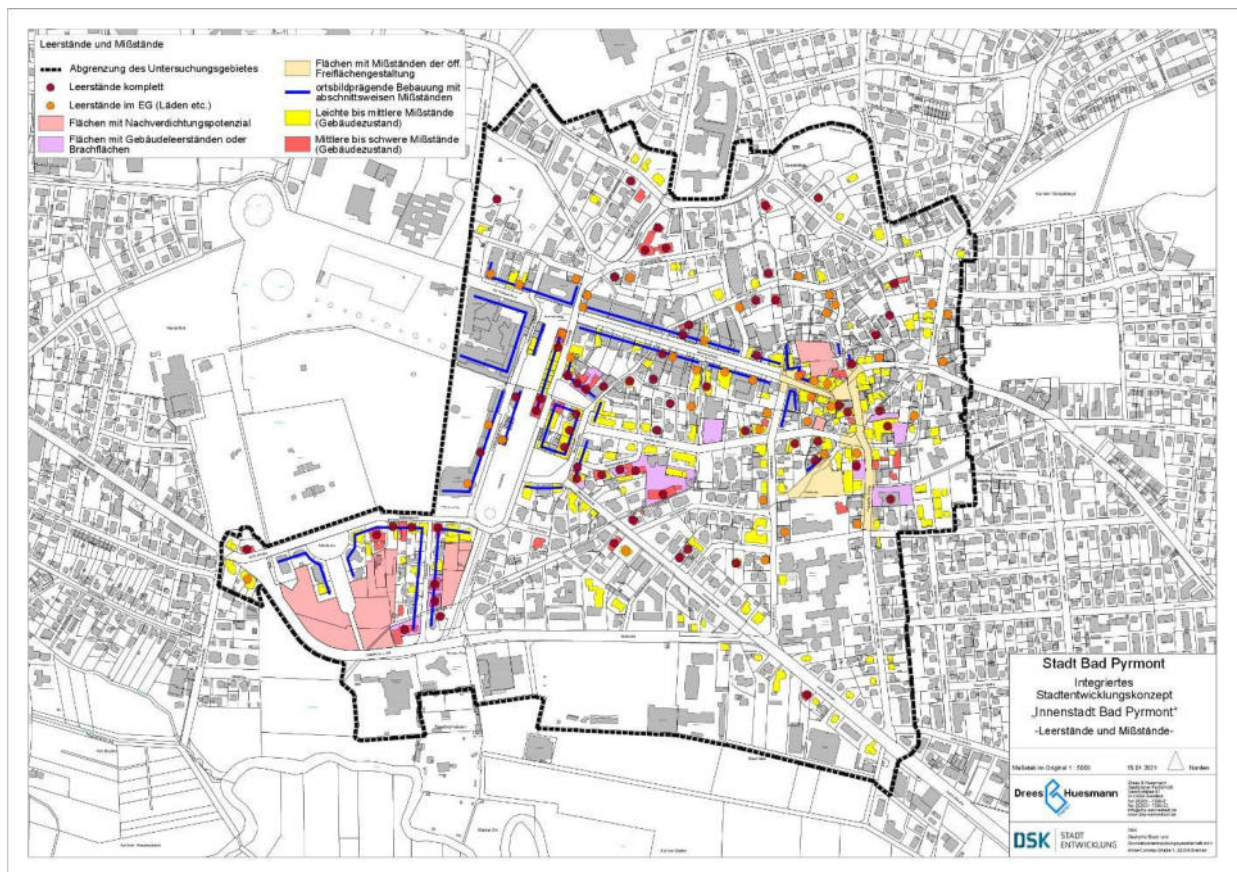


Gebäudezustand in der Innenstadt Bad Pyrmont (vergrößerte Darstellung im Anhang)

Leerstand

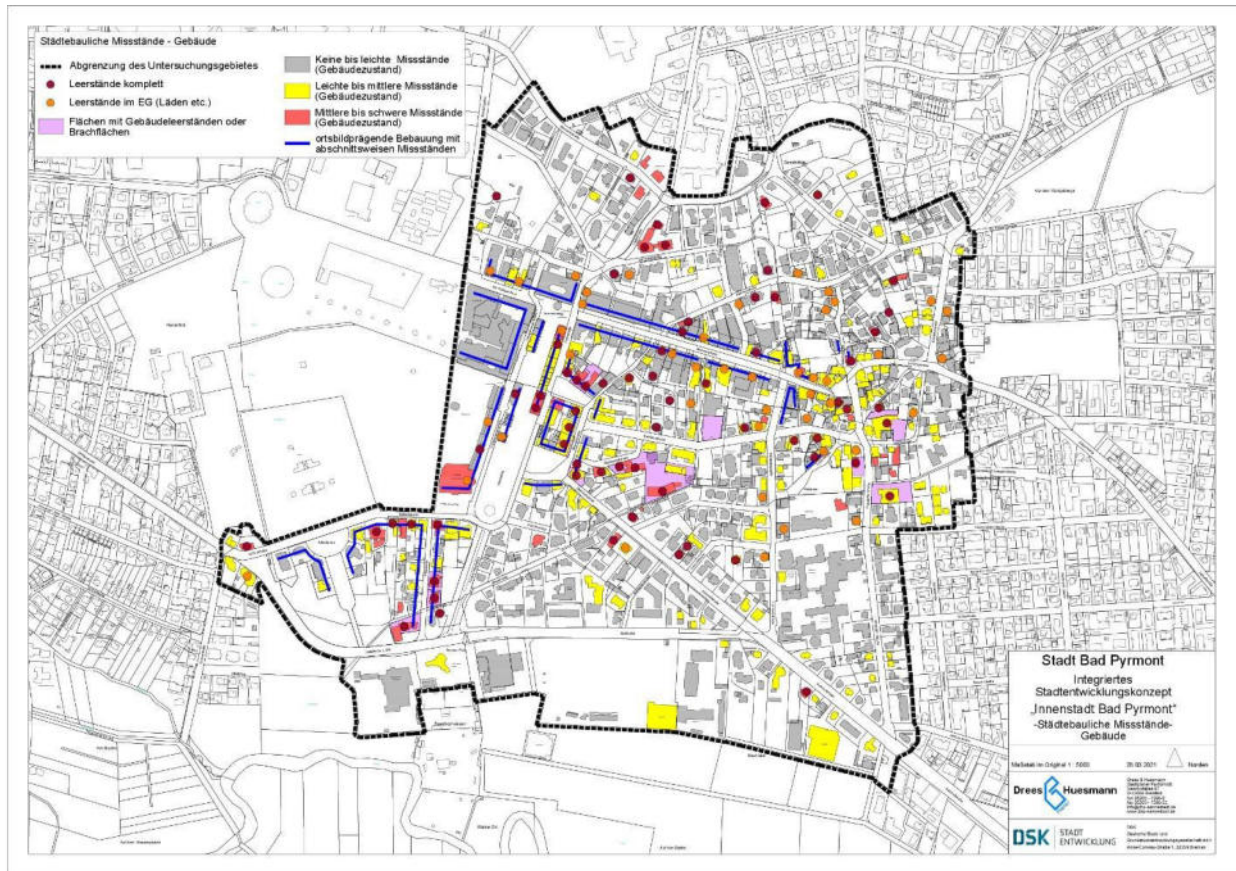
Gepaart mit den beschriebenen Gebäudemisständen und -schäden sind Leerstände ein Faktor, der die zukünftige Nutzung der Gebäude erheblich belasten kann. Dies kann sich auch auf das Stadtbild auswirken, wenn z. B. bestimmte Quartiere und Blöcke im Sinne eines „Trading down“-Effektes einen vernachlässigten 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 Schlossstraße, Altenau- und Kaiserplatz, Hauptallee und im weiteren Bereich des Oesdorfer Platzes konzentrieren sich die Leerstände und weitere städtebauliche Misstände. 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.



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

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont



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

Fotodokumentation – Missstände Gebäude

Bauliche Missstände an einem Gebäude der „bädertypischen“ Architektur

am Altenau-Platz 5

Leerstand im zentralen Kurbereich

Denkmal



Fotodokumentation – Missstände Gebäude

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



Bauliche Missstände an einem Gebäude der „bädertypischen“ Architektur

an der Hauptallee - Kaiserhof

im zentralen Kurbereich - Rückseite

– besonders stadtbildprägend

Denkmal



Fotodokumentation – Missstände Gebäude

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



Bauliche Missstände Gebäude
Gastronomie und Beherbergungsgewerbe an der Brunnenstraße im
Übergang zum Bereich Oesdorfer Platz
– stadtbildprägend



Fotodokumentation – Missstände Gebäude

Bauliche Missstände an einem Gebäude der „bädertypischen“ Architektur

Solitär nördlich der Brunnenstraße
– stadtbildprägend

Denkmal



Bauliche Missstände an einem Gebäude der „bädertypischen“ Architektur

Solitär an der Bahnhofstraße
– stadtbildprägend



Alle Fotos: Drees & Huesmann Planer, 2019/2020

4.3. Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet

Im Folgenden werden die Missstände 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 Missständen 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 Missstände 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 Missständen 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.

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-/Gebetssaal 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.

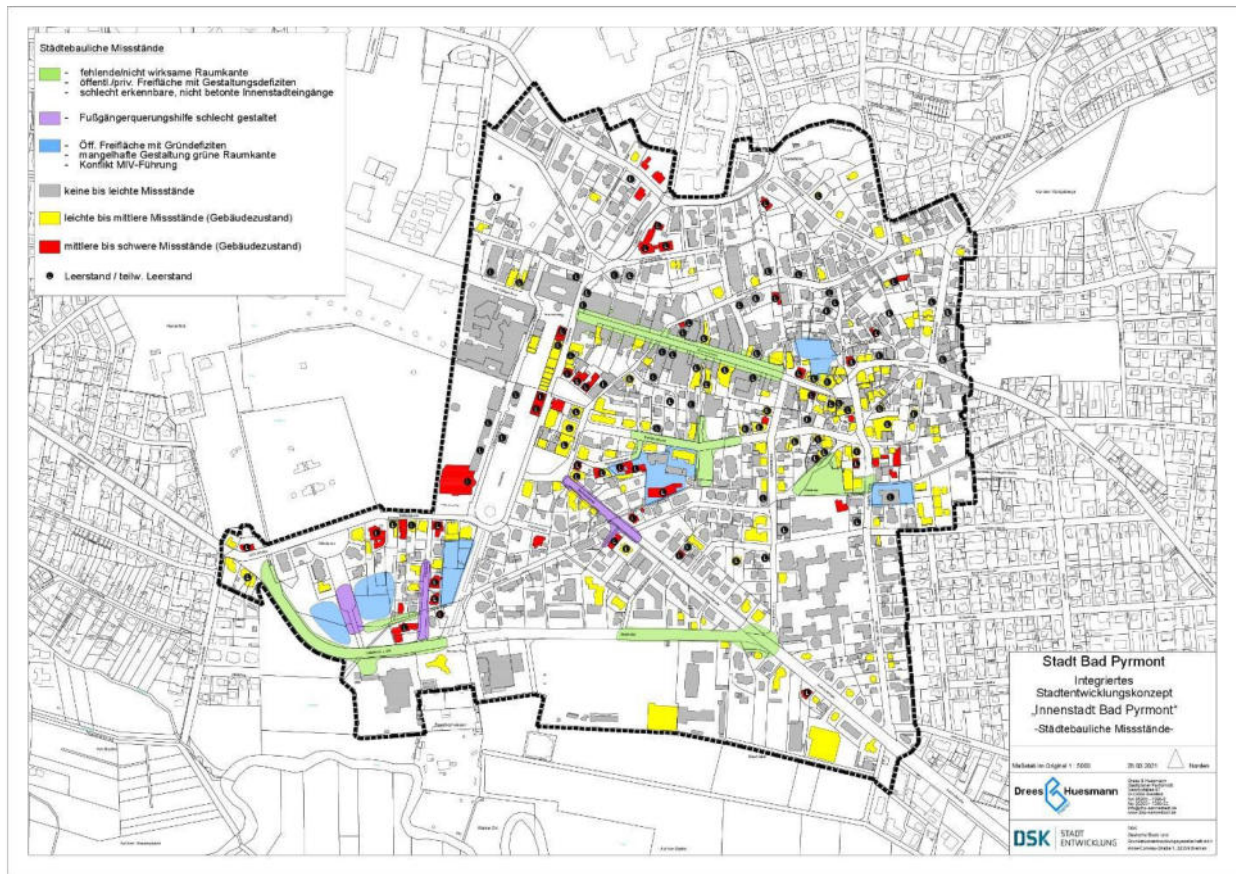
Rund um den Marktplatz haben sich gastronomische Betriebe angesiedelt. Der Platz dient vorwiegend als Parkplatz und wird an zwei Tagen die Woche von Marktständen mit regionalen Produkten belegt.

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.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) 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



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) 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	

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	

5. SWOT-Analyse für das gesamte Untersuchungsgebiet

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse wird mittels einer SWOT-Analyse eine Bilanzierung der Erhebungen durchgeführt. Ziel dieser Bilanzierung ist es, einerseits die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken zu fokussieren und andererseits die Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Handlungsrahmens abzustecken.

Im Einzelnen werden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Vorbereitung einer Bilanzierung bezüglich der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken
- Erläuterung der SWOT-Analyse in Text und Bild

Stärken	Schwächen
• Einwohnerentwicklung mit einem moderaten Rückgang in den nächsten Dekaden • Stadtentwicklung mit einem von innen wie außen wahrgenommenen eindeutigen Image: „Kur- und Badeort mit viel Geschichte“ • Natur- und landschaftsbezogenes Besuchsziel Kurpark in der Innenstadt • Hohe Bedeutung des Tagesbesuches im Tourismusbereich • „Bädertypische“ Architektur und Funktionen in der Innenstadt • Übergeordnete Planung stützt die Zentralität und Versorgungsfunktionen Bad Pyrmonts • Wirtschaftsstruktur: es ist ein zweites zukunfts-trächtiges Standbein (Elektrotechnik) in der Stadt vorhanden	• Altersstruktur der Einwohnerschaft, Ausbildungsabwanderung • Größe der Stadt (Einwohneranzahl, Angebote) ist für die Konkurrenz im Städtetourismus als eher zu gering einzuschätzen • Handels- und Versorgungsfunktionen bauen auch auf den (Tages)-Besuchern auf • Strukturwandel vom Kur-/Badeort zur Gesundheitsstadt nicht abgeschlossen • Verlust von „bädertypischen“ Funktionen und Aufgaben führt zu Leerstand/Mindernutzungen der Einrichtungen und Gebäude
Chancen	Risiken
• Weiterentwicklung des historischen Images: Modernisierung im Spiegel neuerer Entwicklungen und Trends der Stadtentwicklung • „Bädertypische“ Architektur als Ankerpunkt für die Erneuerung von Gebäuden • Übersichtlichkeit, Kompaktheit und Umland der Stadt als Alleinstellungsmerkmal entwickeln • Gesundheitsstandort und -stadt als Grundlage für die Ansiedlung von Unternehmen und Dienstleistungen • Leerstände auch durch andere Nutzungen wie Wohnen oder Dienstleistungen revitalisieren	• Ungünstige Altersstruktur verstärkt sich durch Wanderung und natürliche Bevölkerungsentwicklung • Allgemeine Entwicklungen des Gesundheits- und Städtetourismus, z. B. mit stärkerem Fokus auf Großstädte und umfassenden kulturellen Angeboten • Rückgang der Bedeutung und Frequenz des Tagesbesuches (durch Alterung der Bevölkerung allgemein, Konkurrenz anderer Ziele)

Insgesamt gesehen fallen die größere Anzahl von Stärken und Chancen Bad Pyrmonts ins Auge. Dem stehen aber Schwächen und Risiken gegenüber, die auf wesentliche Stadtfunktionen und das städtische Erscheinungsbild wirken. Damit wird das Stadtbild eher von den Schwächen und Risiken bestimmt, denn was gut ist und funktioniert wird von Einwohner und Besuchern in seiner Bedeutung oft nicht so stark wahrgenommen. Vgl. auch hierzu die ausführliche Fotodokumentation in den Kapiteln zu den Missständen.

6. Leitbild / Ziele / Handlungsleitlinien für das Untersuchungsgebiet

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse, der SWOT-Analyse 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

7. 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.

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

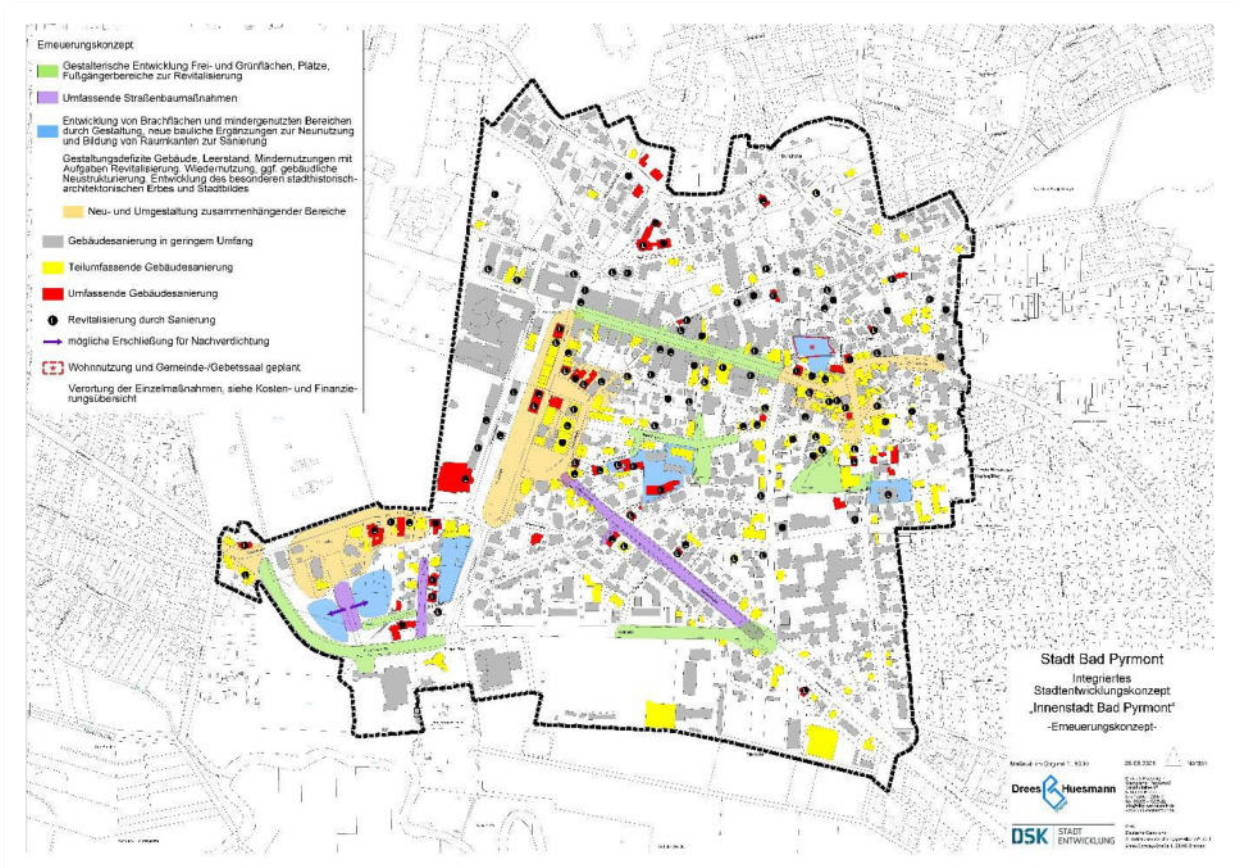
Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekten sind lokalklimatische Wirkungen zur Bekämpfung und Abmilderung des Klimawandels verbunden. Bessere Luftqualität ist – neben der Bedeutung für die Prädikarisierung als Kur- und Heilbad – ein Thema in einer Innenstadt mit einer so starken Besuchsfrequenz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

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) 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)

8. 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.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

Kosten- und Finanzierungsübersicht					13.04.2021
A. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Stadt Bad Pyrmont "Innenstadt"					
		Menge	Einheit	Einzelposition*	Anteil klimaneutraler Maßnahmen*
1	Vorbereitung der Sanierung				
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€
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit				
2.1	Bürgerinformation / Beteiligung für den gesamten Zeitraum des ISEK	1	pauschal	75.000€	
					75.000€
3	Grunderwerb				
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€/m² 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€/m² 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€/m² für das Grundstück Parkstr. 14 - Ostheim) und Gebäude	1	pauschal	250.000€	
					950.000 €
4	Ordnungsmaßnahmen				
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken (pauschal)	1	pauschal	50.000€	
4.2	Rückbaumaßnahmen (errechnet über Volumen [m³] x 20€)				
4.2.1	Einzelne Rückbaumaßnahmen zur Neuordnung untergenutzter Grundstücke	1	pauschal	200.000€	
4.3	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen				

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) 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 m² x 240 €/m²)	2.900m²	240€/m²	696.000€	139.200 €	
4.3.2	Anlage Grünstreifen an der Südstraße (ca. 2.500 m² x 85 €/m²)	2.500m²	85€/m²	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 m² x 250 €/m²)	1.275m²	250€/m²	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 m² x 250 €/m²)	3.200m²	250€/m²	800.000€	160.000 €	
4.3.5	Städtebauliche Aufwertung von Nebenflächen an der Kirchstraße zur Steigerung der Sicherheit und Attraktivität für Fußgänger:innen (ca. 420m² x 300€/m²)	420m²	300€/m²	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. 2.400m² x 290 €/m²)	2.400m²	290€/m²	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. 1.100m² x 290/m²)	1.100m²	290€/m²	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 m² x 230€/m²)	3.100m²	230€/m²	713.000€	427.800 €	
4.3.9	Anlage Querungsplatz - Verbindung Wiesenweg ab der Bahnhofstraße und Verbesserung Sicherheit und Attraktivität für Fußgänger (ca. 800 m² x 230€/m²)	800m²	230€/m²	184.000€	36.800 €	
4.3.10	Neugestaltung Bahnhofstraße zwischen Kaiserplatz und Einmündung Südstraße zur Verbesserung der Verkehrssituation für Radfahrende (ca. 5.500 m² x 230€/m²)	5.500m²	230€/m²	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. 7.300m² x 300€/m²)	7.300m²	300€/m²	2.190.000€	876.000 €	
4.4.2	Brunnenstraße Nutzung der vorhandenen Quellen zur Gestaltung der Fußgängerzone unter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes.	4.800m²	100€/m²	480.000€	384.000 €	

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

4.5	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmengebiet 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 Maßnahmengebiet (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€
5	Baumaßnahmen				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 Tourismusinformation 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€
Zwischensumme Positionen 1 bis 5						14.410.250€
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte					
	Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt ohne Grunderwerb					859.165€
Summe Ausgaben						15.269.415€
B. Einnahmen						
B.1	Die Einnahmen aus / Straßenausbaubeiträgen bzw. Ausgleichsbeträgen / Grundstücksverkäufen					1.000.000€
Summe Einnahmen						1.000.000€

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

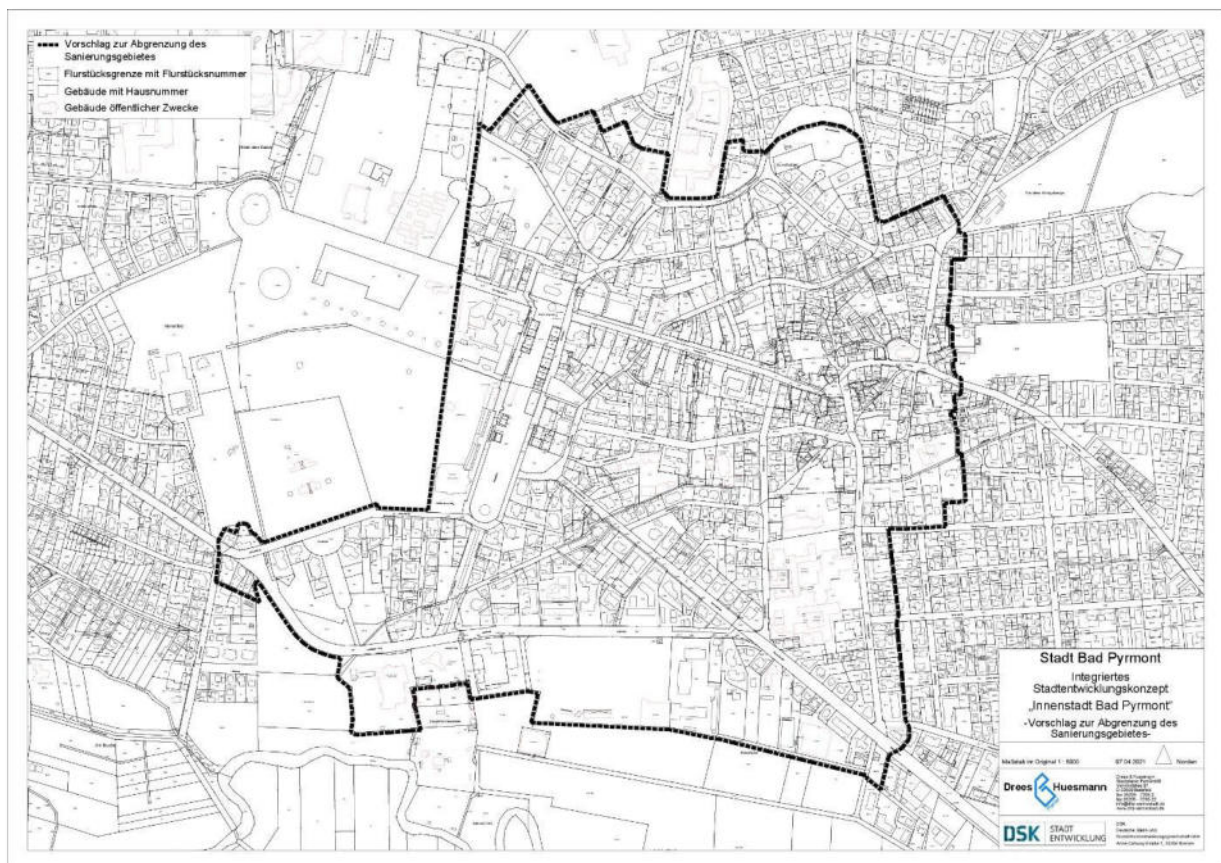
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten						14.269.415€
D. Finanzierung						
zu finanzierende Summe						14.269.415€
Anteil Bund (⅓ von gesamt)						4.756.472€
Anteil Land Niedersachsen (⅓ von gesamt)						4.756.472€
Anteil Stadt Bad Pyrmont (⅓ von gesamt)						4.756.472€
Anteil Stadt Bad Pyrmont p.a. (10 Jahre Laufzeit)						475.647€

9. 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)

10. Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

10.1. 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 dieser Ausarbeitung.

10.2. Bürger:innen- und Akteursbeteiligung

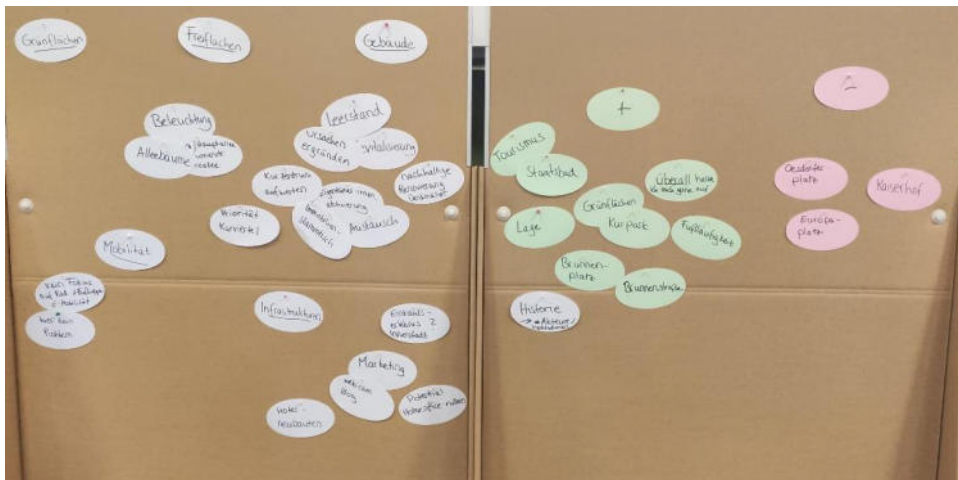
Im Zuge der Erarbeitung des ISEK und der VU „Innenstadt Bad Pyrmont“ fanden drei öffentliche Veranstaltungen statt, in deren Verlauf über die (Zwischen-)Ergebnisse der Untersuchungen, über sanierungsrechtliche Rahmenbedingungen sowie über den zeitlichen Ablauf informiert wurde:

- 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.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) 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 Radfahrer bleiben auch trotz der schon eingeleiteten Maßnahmen weiterhin Themen, insbesondere abseitig des unmittelbaren Kur- und Hauptalleegebietes. 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 haben 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.

11. 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 Sanierungsrechtes 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.

12. 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, Brachenrevitalisierungen, 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.

13. Quellenverzeichnis

Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune:

- Demographiebericht Bad Pyrmont, Stand 12/2020
- Integrationsbericht Bad Pyrmont, Stand 12/2020
- Nachhaltigkeitsbericht Bad Pyrmont, Stand 12/2020
- Sozialbericht Bad Pyrmont, Stand 12/2020
- Typ 9: Stark schrumpfende Kommune mit Anpassungsdruck, Stand: Oktober 2017.
- Demographietypisierung 2020, Typ 2: Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen

dwif (2019): Wegweisend im Tourismus für Bad Pyrmont Touristik GmbH: Wirtschaftsfaktor Touristik für Bad Pyrmont 2018. München 05/2019. Abrufbar unter: https://dwif.de/images/Produkte/Oekonomische_Analysen/Wirtschaftsfaktor_Tourismus_Bad_Pyrmont_dwif.pdf (zuletzt abgerufen am 15.11.2020).

GMA (2015): Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Pyrmont. Hamburg 02/2015.

IHK Hannover (2019): Prädikatisierte Tourismusorte 2019 im Bereich der IHK Hannover. Hannover 10/2019. Abrufbar unter: https://www.hannover.ihk.de/fileadmin/data/Dokumente/Themen/Tourismus/Praedikatisierte_Tourismusorte_2019_im_Bereich_der_IHK_Hannover.pdf (zuletzt abgerufen am 15.11.2020).

IHK Hannover (2020): Touristische Kennzahlen 2019/2020 in der IHK-Region Hannover. Hannover 10/2020. Abrufbar unter: https://www.hannover.ihk.de/fileadmin/data/Dokumente/Themen/Tourismus/Tourismuskennzahlen_20192020_IHK-Region_Hannover.pdf (zuletzt abgerufen am 15.11.2020).

NBank (2015): Bevölkerungsprognose Niedersachsen, dpa-gespräch. Hannover 22.05.2015. Abgerufen unter: <https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Bev%C3%B6lkerungsprognose-Niedersachsen-dpa-Gespr%C3%A4ch.pdf> (zuletzt abgerufen am 16.11.2020).

Stadt Bad Pyrmont (o. J.): Geschichtliche Daten. Abgerufen unter: <https://www.stadt-badpyrmont.de/themen/geschichte-bevoelkerung/geschichtliche-daten/> (zuletzt abgerufen am 17.11.2020)

Anhang

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (Stand: 26.02.2021).

Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 18.01.2021 eingeleitet, der Fristablauf für die Stellungnahme war der 19.02.2021.

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
Bundespolizeidirektion Hannover	26.01.2021	keine Anregungen
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Zentrale Bonn		keine Rückmeldung
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Verwaltungsaufgaben		keine Rückmeldung
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) Infra I 3	25.01.2021	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Das Plangebiet befindet sich gemäß meiner Unterlagen in einem Hubschrauber-/sowie Jettieffflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Auenhausen.
Luftwaffenamt Herr Thomas Hahn		keine Rückmeldung
Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes Außenstelle Mitte	25.01.2021	Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) sind <u>nicht</u> betroffen. Eine weitere Beteiligung der WSV ist ausdrücklich nicht erforderlich. Viel Erfolg im weiteren Vorhaben.
Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz		keine Rückmeldung
Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz		keine Rückmeldung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	08.02.2021	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen."
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege	01.02.2021	Keine Anmerkungen
Landwirtschaftskammer Bezirksstelle Hannover FG 2 Ländliche Entwicklung	17.02.2021	In dem Untersuchungsraum "Innenstadt" der Stadt Bad Pyrmont sind uns keine Landwirtschaftlichen Betriebstätten bekannt. Nach unserer Kenntnis sind im Untersuchungsgebiet auch keine Landwirtschaftliche Betriebstätten geplant. Der Landwirtschaftliche Verkehr (Schlepper mit Anhänger, Erntemaschinen) muss auf den Haupteinfahrstraßen auch weiterhin ohne Behinderungen (z.B. durch verkehrsberuhigenden Maßnahmen) möglich sein.
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Hannover - Amt für Landentwicklung -		keine Rückmeldung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln	26.01.2021	Sofern der von ihnen angesprochene Bereich tatsächlich förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt werden sollte, bitten wir Sie um Nachricht. Spätestens zum Ende der Sanierung benötigen Sie zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge „besondere Bodenrichtwerte“ im Sinne von § 196 Abs. 1 Satz 5 und 7 BauGB, die aus „Anfangs - und Endwerten“ bestehen. Die Ermittlung dieser „besonderen Bodenrichtwerte“ erfolgt nach Auftrag durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte. In Ihrem eigenen Interesse bitten wir Sie, uns den Auftrag auf Ermittlung der Anfangswerte möglichst früh, d.h. möglichst vor Durchführung der ersten Sanierungsmaßnahmen, zu erteilen. Nur so kann der Gutachterausschuss den Zustand zu Beginn der Sanierung auch tatsächlich vollständig erfassen und im Anfangswert zum Ausdruck bringen. Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Zentrale Geschäftsbereiche		keine Rückmeldung
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Hameln	18.02.2021	Im betrachteten Areal befindet sich die Landesstraße 426 (Südstraße, Bahnhofstraße) als Teil des übergeordneten Straßennetzes. Der berührte Bereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt Bad Pyrmont im Abschnitt 20 der Landesstraße und reicht dort ca. von Station 890 bis ca. Station 2200. Planungs- oder konkrete Ausbauabsichten meines Hauses über die reine Erhaltung der Landesstraße hinaus bestehen derzeit nicht. Weitere Straßen in der Baulast des Bundes, des Landes oder des Landkreises Hameln-Pyrmont sind im Planareal nicht vorhanden. Die Belange der Landesstraße sind bei der künftigen Konzepterstellung zu beachten! Die weitere Beteiligung meines Hauses mit dem konkretisierten Entwurf des Sanierungskonzeptes ist erforderlich! Die Abfrageunterlagen habe ich lediglich zur Kenntnisnahme und zum besseren Verständnis der unter cc beteiligten Personen beigelegt."
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Wolfenbüttel - Luftverkehr		keine Rückmeldung
Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN) Betriebsstelle Hannover / Hildesheim - Allgemeine Verwaltung und Gewässerbewirtschaftung GB III und V -		keine Rückmeldung
Hauptzollamt Hannover		keine Rückmeldung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

Staatliches Baumanagement Weser-Leine	19.02.2021	Ihr Büro [...] hat für die vorbereitende Untersuchung der Stadt Bad Pyrmont zur Anmeldung ins Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ das Staatliche Baumanagement Weser-Leine als Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) in Verbindung mit § 141 BauGB zu den vorbereitenden Untersuchungen um Stellungnahme gebeten. Dem Staatlichen Baumanagement Weser-Leine obliegt die Durchführung der Planungs- und Bauaufträge für die Gebäude des Staatsbades in Bad Pyrmont. Die von uns betreuten Gebäude 1,2,4,5,6,7,8,16 und 24 liegen im Bereich „Innenstadt“ (dargestellt im Lageplan der 1. Anlage). Es handelt sich zwar erst um eine vorbereitende Untersuchung und baufachliche Auskünfte sind noch nicht gefragt, aber der Nds. Staatsbad Betriebsgesellschaft mbH und uns liegt sehr daran, bei der Untersuchung und Planung involviert zu werden, da auch wir gestalterische und funktionale Sanierungsziele unter Einbindung des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (siehe hierzu die Stellungnahme der 2. Anlage) für die zu betreuende Liegenschaft und deren Gebäude hegen. Welche Maßnahmen im Bereich der Innenstadt zu Ihrer Untersuchung auch schon vom SB-WL angedacht sind, entnehmen Sie bitte der Stellungnahme TÖB in der 3. Anlage. Über eine Einbindung und eventuelle Zusammenarbeit zur Vorbereitung der Untersuchung würden wir uns freuen. Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen das SB-WL Ihnen gerne zur Verfügung.
Staatliches Baumanagement Weser Leine Dienststelle Bückeburg		keine Rückmeldung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

Niedersächsisches Staatsbad Pyrmont	12.02.2021	Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Einrichtung des Niedersächsischen Staatsbades Pyrmont: - Konzerthaus: 2.400 m², Heiligenangerstr. 32, Kulturreller Mittelpunkt der Stadt und eines der wichtigsten Gebäude für das operative Geschäft und die Entwicklung der Geschäftsfelder in Bezug auf Tagungen, Kongresse, Veranstaltungen und die Akquise von Reisegruppenveranstaltern. In dem Gebäude befindet sich „DIE SPIELBANK BAD PYRMONT“. - Arkaden mit Läden: 1.499 m², Heiligenangerstr. 8 – 30, Arkaden in der Heiligenangerstraße direkt am Kurpark (Haupteingang). „Unter den Arkaden“ befinden sich kleine Geschäfte. - Verwaltungsgebäude und Lesesäle: 739 m², Heiligenangerstr. 6, Büro der Kurverwaltung. - Hotel Steigenberger **: Heiligenangerstr. 2-4, 5*-Hotel mit 151 stilvoll eingerichtete Zimmern und Suiten. 1.500 qm große Bade- und Saunalandschaft. Verschiedene Restaurants. Pianobar, Tagungsräume für bis zu 190 Personen. - Hotel Fürstenhof **: ** Die drei Objekte zusammen 15.192 m², Am Hylligen Born 1, 3*-Hotel mitten im Zentrum. - Klinik „Der Fürstenhof“ **: Am Hylligen Born 7, Kompetenzzentrum für die Bewegungsorgane, Fachklinik für Orthopädie, Osteoporose, Stoffwechselerkrankungen des Knochens, Rheumatologie, Gynäkologie/gynäkologische Onkologie, Osteologisches Schwerpunktzentrum. - Kurtheater: 543 m², Heiligenangerstr., 1818 erbautes Schauspielhaus. - Wandelhalle, Brunnenplatz mit dem Hylligen Born: 3.446 m² und 2.111 m², Brunnenplatz 4, In der Wandelhalle befindet sich der Brunnenausschank (Trinkkur), Kar-tenvorverkauf und Info des Staatsbades, Salzgrotte, Café, Dienstleister und Geschäfte. - Hauptallee einschließlich Fontäne: 14.555 m², Hauptallee, Im Jahr 1667 kam es zur Anlage der ersten Allee, der späteren Hauptallee. Es entstand zunächst eine mit Eichen bepflanzte Allee. 1668 wurde diese entfernt und durch eine vierreihige Lindenbepflanzung ersetzt. - Friedrichspark mit Friedrichsquelle: 12.684 m², Bombergallee / Friedrichstraße, Öffentliche Parkanlage mit der frei zugänglichen Friedrichsquelle. - Dunsthöhle: 9.027 m², An der Dunsthöhle, Die Dunsthöhle liegt auf dem Gelände eines ehemaligen Steinbruchs, in dem im 17. Jahrhundert Buntsandstein gebrochen wurde. Bei Erreichen einer bestimmten Tiefe bemerkten die Steinbrucharbeiter „Dunst“. Später durch von dem Pyrmonter Brunnenarzt Dr. Seip das Kohlendioxid (CO₂) als Luftsäure entdeckt. CO₂-Quellgasbäder werden im Rahmen des Therapie-Angebotes im Gesundheitszentrum „Königin-Luise-Bad“ abgegeben.
-------------------------------------	------------	--

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim	19.02.2021	Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim ist im von Ihnen festgelegten Planungsgebiet für die Betriebe vieler Branchen zuständig. Je nach Branche umfasst die Zuständigkeit entweder den reinen Arbeitsschutz oder sowohl Arbeits- als auch Umweltschutz. Aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange bestehen bzgl. o.a. Vorhaben keine Bedenken, sofern die Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Betriebe nicht eingeschränkt werden."
Landkreis Hameln-Pyrmont Bauaufsichtsamt		keine Rückmeldung
Landkreis Hameln-Pyrmont Gesundheitsamt		keine Rückmeldung
Landkreis Hameln-Pyrmont Katastrophenschutz / Unabkömmlichstellungen		keine Rückmeldung
Landkreis Hameln-Pyrmont KreisAbfallWirtschaft		keine Rückmeldung
Landkreis Hameln-Pyrmont Naturschutzamt	10.02.2021	Mit Schreiben vom 18.01.2021 bitten Sie um Mitteilung, ob und in welcher Weise der Aufgabenbereich der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont durch das oben genannte Vorhaben berührt werden können. Diesbezüglich bitte ich um Berücksichtigung des südlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende Naturschutzgebiet "Emmertal", welches durch Verordnung vom 26.09.2018 (Nds. MBl. 35/2018, S.I 986) geschützt ist. Dieses Gebiet unterliegt zudem europarechtlichem Schutz (FFH-Gebiet "Emmer"). Darüber hinaus befinden sich in dem Untersuchungsgebiet verschiedene Naturdenkmäler, deren Lage Sie der beigefügten Übersichtskarte entnehmen können. Im Falle einer konkreten Planung bitte ich um erneute Beteiligung."
Landkreis Hameln-Pyrmont Dezernat 3: Jugend / Soziales / Schule / Inklusion / Integration		keine Rückmeldung
Landkreis Hameln-Pyrmont Ordnung / Sicherheit / Gesundheit		keine Rückmeldung
Landkreis Hameln-Pyrmont Sicherheit / Verbraucherschutz		keine Rückmeldung
Landkreis Hameln-Pyrmont Straßenverkehrsamt	01.02.2021	Das Straßenverkehrsamt des Landkreises Hameln-Pyrmont ist in dieser Angelegenheit nicht zuständig. Straßenverkehrsrechtliche Belange im Stadtgebiet Bad Pyrmont liegen im Zuständigkeitsbereich der Stadt selbst als Verkehrsbehörde.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

Landkreis Hameln-Pyrmont Umweltamt	25.01.2021	Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 18.01.2021 übersende ich Ihnen für das Umweltamt des Landkreises Hameln-Pyrmont die Antwort der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde und Ihren ausgefüllten und unterschriebenen Fragebogen sowie 4 Übersichtslagepläne. Der Innenstadtbereich von Bad Pyrmont liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Pyrmont und dort in den qualitativen Schutzzonen II, III/1 und III/2 und der quantitativen Schutzzone A. Die Festsetzungen der Verordnung vom 06.04.2020 (kann ich Ihnen gerne per Mail zur Verfügung stellen) sind einzuhalten. Dieses gilt vor allem für Bodeneingriffe, Wasserhaltungsmaßnahmen oder auch für den Bau von befestigten Parkplätzen und Wegen. Neben des Heilquellenschutzgebietes - welches für die Bedeutung von Bad Pyrmont eminent wichtig ist - sind die im Altlastenkataster erfassten Altablagerungen (Punktsignaturen) und Altstandorte / altstandortverdächtige Flächen (orangefarbene Signatur mit Nummerierung) zu beachten. Hier können bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, die Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen nach sich ziehen und auch Mehrkosten bei der Entsorgung des Bodenmaterials verursachen können. Für Rückfragen zu diesen Themen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.
Landkreis Hameln-Pyrmont Wirtschaftsförderung / Regionale Entwicklung	19.02.2021	Zu der geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gebe ich aus Sicht des Landkreises Hameln-Pyrmont folgende Hinweise: <u>Untere Landesplanungsbehörde</u> Ich weise darauf hin, dass der Entwurf 2019 zum RROP Festlegungen zum Mittelzentrum Bad Pyrmont, definiert durch Zentrales Siedlungsgebiet, beinhaltet. Hier sind vor allem das Vorranggebiet Kulturelles Sachgut (Schloss Bad Pyrmont einschl. zentraler Bereich der Kurstadt) und Bad Pyrmont als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus zu nennen. <u>Schulamt</u> Es werden keine Schulen bzw. Liegenschaften betreut, die sich im Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ befinden.
GeoDienste GmbH Sonja Nowag		keine Rückmeldung
Kooperative Regionalleitstelle Weserbergland Polizeidirektion Göttingen Dezernat 12		keine Rückmeldung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

Polizeiinspektion Hameln-Pyrmont, Holzminden		keine Rückmeldung
Region Hannover	19.02.2021	Zu den Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB „Innenstadt“ der Stadt Bad Pyrmont (Kernstadt), hier: Befragung der TÖBs gem. § 139 II BauGB, bestehen aus der Sicht der Region Hannover, als Träger öffentlicher Belange und benachbarter Träger der Regionalplanung, keine Anregungen und Bedenken.
Landkreis Schaumburg	15.02.2021 + 16.02.2021	Zu dem o.g. Verfahren teile ich Ihnen mit, dass Belange des Landkreises Schaumburg durch die Maßnahme nicht berührt werden."
Landkreis Hildesheim	10.02.2021	keine Anregungen
Landkreis Holzminden		keine Rückmeldung
Landkreis Lippe	26.01.2021	Zu den vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich Innenstadt der Stadt Bad Pyrmont habe ich keine Anregungen oder Bedenken.
Stadt Bad Pyrmont Fachgebiet III / 32 - Frau Winter		keine Rückmeldung
Stadt Bad Pyrmont III / 31 - Herr Böhnke	10.02.2021	Bezugnehmend auf Ihre o. g. Anfrage teile ich Ihnen mit, dass das Fachgebiet III/31 der Stadt Bad Pyrmont zuständig ist für die gesamte bauliche Verkehrsinfrastruktur im Bereich des Untersuchungsgebietes "Innenstadt in Bad Pyrmont". Gleiches gilt für die öffentlichen Plätze und das öffentliche Grün. Im Bereich des Untersuchungsgebietes sind zukünftig verschiedene Tiefbaumaßnahmen zur Ertüchtigung und Umgestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes geplant. Beispielhaft können hier folgende Maßnahmen genannt werden: 1. Brunnenstraße - Verbesserung der Situation auch mit Auswirkungen auf das innerstädtische Klima im Hinblick auf die Klimaveränderungen/den Klimawandel, Erarbeitung und Umsetzung eines Konzeptes zur Erlebbarkeit von Wasser durch die Nutzung des natürlich anfallenden Quellwassers zur Darstellung von offenen Wasserläufen. Durch die damit verbundene Verdunstung werden positive Effekte für das Innenstadtklima geschaffen. Gleichzeitig wird das Thema Wasser, welches für das Heilbad Bad Pyrmont sehr wichtig ist, erlebbar. Durch die Verwendung von Quellwasser werden gleichzeitig Ressourcen geschont. 2. Oesdorfer Straße - Umgestaltung der Verkehrssituation, insbesondere zu Verbesserung der ruhenden Verkehre im Bereich des Schulzentrums (Elterntaxi). 3. Altenauplatz - Überarbeitung und Anpassung des denkmalgeschützten Altenauplatzes an die aktuellen Erfordernisse für öffentliche Verkehrsräume und Platzgestaltungen. 4. Bahnhofstraße (Einbahnstraßenabschnitt) - Neugestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes unter Berücksichtigung des Radwegkonzeptes und der Schaffung von zentrumsnahen Parkplätzen.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

		5. Lortzingstraße / Oesdorfer Platz / Bäckerstraße - Umgestaltung des Oesdorfer Platzes, Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur und Schaffung bzw. Aufwertung von zentrumsnahen Parkplätzen. 6. Waisenhof, Bathildisstraße - Umgestaltung des ehemaligen Stadtwerkegeländes einschl. der angrenzenden Verkehrsräume. Durch die vorgenannten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet Innenstadt soll die öffentliche Verkehrsinfrastruktur an die Erfordernisse der zukünftigen Verkehrsnutzungen angepasst werden und gleichzeitig eine Steigerung der Attraktivität der Innenstadt durch eine verbesserte Verkehrsinfrastruktur, bessere Parkplatzgestaltungen, aber auch durch Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Bereich von öffentlichen Plätzen, verbessert werden. Darüber hinaus soll den Anforderungen des Klimawandels hinsichtlich der Verbesserung des Innenstadtklimas, insbesondere in den Sommermonaten, genüge getan werden. Für Rückfragen Ihrerseits stehe ich zur Verfügung.
Stadt Bad Pyrmont Stadtforst - Herr Schenkemeyer		keine Rückmeldung
Stadt Bad Pyrmont Dezernat II - Herr Sievers		keine Rückmeldung
Stadt Bad Pyrmont Fachgebiet II / 22 - Herr Honka		keine Rückmeldung
Stadt Bad Pyrmont Fachgebiet III / 33 - Herr Goretzki		keine Rückmeldung
Stadt Bad Pyrmont Fachgebiet I / 12 - Frau Jösten	29.01.2021	Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Einheiten unserer Einrichtung: Parkplätze / Marktplatz in diversen Größen
Anstalt öffentlichen Rechts		keine Rückmeldung
Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Bad Pyrmont Anja Sybill		keine Rückmeldung
Stadt Lügde		keine Rückmeldung
Stadt Barntrup	17.02.2021	keine Anregungen
Stadt Blomberg	29.01.2021	keine Anregungen
Gemeinde Emmerthal	17.02.2021	keine Anregungen
Flecken Aerzen	17.02.2021	keine Anregungen
Samtgemeinde Bodenwerder - Polle	28.01.2021	keine Anregungen
Flecken Ottenstein	27.01.2021	Wir haben von Ihnen die Beteiligung Träger öffentlicher Belange für die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für den Bereich der Stadt Bad Pyrmont erhalten. Wie Sie aus der beigefügten Unterlage erkennen können, haben wir keine Anregungen und Bedenken für

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

		die Maßnahme der Stadt Bad Pyrmont vorzubringen. Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der geplanten Städtebauförderung!
Gemeinde Vahlbruch		keine Rückmeldung
Stadtwerke Bad Pyrmont		keine Rückmeldung
Agentur für Arbeit Hameln	23.02.2021	keine Anregungen
Herrn Stadtbrandmeister Gödeke		keine Rückmeldung
Polizeikommissariat Bad Pyrmont		keine Rückmeldung
Postbank Finanzcenter	04.02.2021	Nach Rücksprache mit einigen zentralen Stellen dazu kommen wir zum Ergebnis, dass wir in Bad Pyrmont eine Filiale unterhalten, die auch während der angekündigten Untersuchungsarbeiten zugänglich sein muss, es keine vermeidbaren Beeinträchtigungen geben darf. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.
Steuerzentrale		keine Rückmeldung
Bad Pyrmont Tourismus GmbH Frau Geschäftsführerin Annemarie Rüter		keine Rückmeldung
Einzelhandelsverband Bad Pyrmont, Herr Gerth		keine Rückmeldung
Katholische Kirchengemeinde St. Georg		keine Rückmeldung
Ev.-luth. Kirchengemeinde Bad Pyrmont		keine Rückmeldung
Ev.-luth. Kirchenkreis Hameln-Pyrmont Superintendent Philipp Meyer		keine Rückmeldung
Landeskirchenamt der Ev.-luth. Landeskirche Hannovers Referat 87		keine Rückmeldung
Gemeindeverband Katholischer Kirchengemeinden Minden-Ravensberg-Lippe	27.01.2021	Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende von uns betreute Einrichtungen: Pfarrhaus, Bathildisstr. 14 / Kirche, Bathildisstr. 16 / Pfarrhaus, Bathildisstr. 14a / Kindergarten, Bathildisstr. 18, 31812 Bad Pyrmont
DB Service Immobilien GmbH Immobilienbüro Hannover / Herrn Björn Claassen		keine Rückmeldung
Deutsche Telekom Technik GmbH T NL West PTI 15 Münster		keine Rückmeldung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

Kabel Deutschland GmbH Geschäftsstelle Hannover Support / MIB	15.02.2021	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.
E.ON Westfalen Weser AG		keine Rückmeldung
Westfalen Weser Netz AG Netzbereich Mitte / Herrn Matthias Harpel	25.01.2021	keine Anregungen
GASCADE Gastransport GmbH	08.02.2021	Sehr geehrte Damen und Herren, wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber ab sofort ausschließlich über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen sind."
Handwerkskammer Hannover		keine Rückmeldung
Industrie- und Handelskammer Hannover	10.02.2021	Die Industrie- und Handelskammer Hannover trägt in Zusammenhang mit der o.g. Durchführung vorbereitender Untersuchungen keine Bedenken vor. Wir weisen aber darauf hin, dass im Rahmen der weitergehenden Planungen die Belange der örtlich betroffenen Wirtschaftsbetriebe zu berücksichtigen und einzuarbeiten sind. Deshalb halten wir es für erforderlich, dass die im Planungsbereich und die im Umfeld des Planbereiches ansässigen Unternehmen frühzeitig über die Planungsabsichten informiert und in den Planungsprozess eingebunden werden."
Handelsverband Hannover Herr Arne Decker		keine Rückmeldung
Verkehrsgesellschaft Hameln-Pyrmont mbH		keine Rückmeldung
BUND LV Niedersachsen e.V.		keine Rückmeldung
NABU Landesverband Niedersachsen		keine Rückmeldung
NABU Bad Pyrmont		keine Rückmeldung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

NABU Emmerthal Herr Oliver Glockel		keine Rückmeldung
Emmer-Humme Verband		keine Rückmeldung
Landvolk Niedersachsen Kreisverband Weserbergland		keine Rückmeldung

Dokumentation der Bürgerinformationsveranstaltung

ISEK - Bürgerbeteiligung in der Sporthalle Bahnhofstraße in Bad Pyrmont

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 20.10 Uhr

Teilnehmer:innen:

Herr Pöplow und Frau Ehrhorn vom Büro DSK in Bremen

Herr Runge und Herr Fiebig vom Büro Drees & Huesmann in Bielefeld

Städtische Vertreter:innen:

Herr Blome, Herr Schmidt, Herr Sbrzesny, Herr Sindis, Herr Kappmeyer, Frau Winter

Teilnehmer:innen vor Ort: 31 Personen

Zoomteilnehmer:innen: 39 Personen

Herr Bürgermeister Blome eröffnet um 18.00 Uhr die Einwohnerversammlung zur Zukunftsperspektive der Innenstadt Bad Pyrmonts in der Sporthalle Bahnhofstraße. Er begrüßt alle anwesenden Bürger:innen und auch die zugeschalteten Zoom-Teilnehmenden zur 1. Bürgerbeteiligung im Rahmen der Beantragung von Städtebaufördermitteln.

Herr Pöplow vom Büro DSK stellt den ersten Teil der Präsentation vor, der sich mit den rechtlichen Grundlagen des Förderantrags befasst.

Nach diesem ersten Vortrag wird per Zoom die Frage gestellt, ob auch die Umnutzung von Grundstücken in Parkflächen förderfähig ist. Diese Frage wird von Herrn Pöplow bejaht.

Daran anschließend stellt Herr Fiebig vom Büro Drees & Huesmann die vorliegenden Überlegungen und Pläne für die Stadt Bad Pyrmont dem Publikum vor.

An den Vortrag schließt sich die Diskussion mit den Bürger:innen an.

Anregung Bürger:

Er hält sich im gesamten Stadtgebiet gern auf. Ihn bewegt die Frage: Warum gibt es in BP so viel Leerstand? Die Revitalisierung der Gebäude steht für ihn im Vordergrund. Die Investitionen der Eigentümer können oft mit den geringen zu erzielenden Mieteinnahmen nicht erwirtschaftet werden. Somit auch seine Frage: Womit kann die Stadt gestärkt werden?

Antwort Herr Pöplow:

Die angestrebten Maßnahmen und finanziellen Förderungen sollen den Eigentümern helfen bei den beabsichtigten Sanierungen.

Anregung Bürger:

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

Besteht die Möglichkeit die Landesgartenschau nach Bad Pyrmont zu holen? Wie z.B. in Bad Zwischenahn, dort investierte die Landesregierung ca. 40 Mio. in die Stadt auf Grund der Landesgartenschau.

Antwort von Bgm. Blome:

Bei einer Landesgartenschau werden vorwiegend vorhandene Brachflächen in Stadtgebieten zu Grünflächen entwickelt. In Bad Pyrmont gibt es keinen solchen Brachflächen und somit fehlt die Grundlage für die Bewerbung um eine Landesgartenschau. Im Gegenteil hat Bad Pyrmont mit dem Kurpark und den vielen innenstädtischen Grünanlagen jetzt schon eine überdurchschnittliche Grünflächeninfrastruktur.

Anregung Bürger:

Auf die Eigentümer der historisch geprägten Gebäude im Kurzentrum muss mehr Druck ausgeübt werden, damit sie ihren Unterhaltungsaufgaben nachkommen, wie z.B. beim Kaiserhof.

Die Stadt Bad Pyrmont steht jetzt am Anfang einer geordneten Entwicklung darum sollten Nutzungskonzepte für Gebäude, Verkehrskonzepte oder allgemein Nutzungskonzepte für Plätze entwickelt werden.

Anregung Bürgerin:

Sie hält sich am liebsten am Brunnenplatz und in der Hauptallee auf.

Sind Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Gebäudesanierungen erforderlich? Antwort Herr Pöplow: ja

Wird der Denkmalschutz bei Sanierungen berücksichtigt? Antwort Herr Pöplow: ja

Sind Spiel- und Sportplätze förderfähig? Antwort Herr Pöplow: ja

Der Oesdorfer Platz muss dringend aufgewertet werden.

Antwort Herr Schmidt: Die dringend erforderliche Aufwertung des Oesdorfer Platzes in Bezug auf Gebäude und den öffentlichen Platz ist bereits im Antrag berücksichtigt.

Anregung Bürger:

Das Thema Beleuchtung ist für ihn ganz wichtig und sollte berücksichtigt werden. Hier besonders die Beleuchtung der Laufwege wie Hauptallee, Brunnenstraße, Anzio-Allee aber auch Fassadenbeleuchtung oder Beleuchtung der Bäume oder besonderer Einzelobjekte.

Anregung Bürgerin:

Ihr Lieblingsort in Bad Pyrmont ist der Brunnenplatz und die Grünflächen der Stadt.

Welcher Gebäudezustand aus welcher Zeit soll erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden? Hier sollte Recherche betrieben werden und es sollte sich für eine Zeitschiene entschieden werden. Diese kann jedoch von Gebäude zu Gebäude anders sein.

Was für eine Stadt sind wir?

Ihr liegt auch die Erstellung eines Radwegekonzepts sehr am Herzen.

Anregung Bürger:

Wann ist mit dem 1. Spatenstich zu rechnen?

Antwort Herr Pöplow:

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

- Ostern 2022 erfolgt eine erste Bekundung von Seite der Förderstelle, ob die Aufnahme in das Programm wahrscheinlich ist
- Voraussichtlich im Sommer 2022 Aufnahme in das Programm und
- Beginn der ersten Arbeiten wie Erstellung von Unterlagen für die ersten Maßnahmen, eine Richtlinie für die Bezuschussung der privaten Maßnahmen muss erarbeitet werden, damit entsprechende Anträge gestellt werden können
- Im Frühjahr 2023 könnten die ersten Maßnahmen beginnen.

Anregung Bürgerin:

Sie hält sich überall in der Stadt gern auf. Des Weiteren weist sie darauf hin, dass in Bad Pyrmont die alten Gebäude den meisten Einheimischen mit Namen bekannt sind, statt mit Straßenangaben.

Für sie ist die Stadt eine sogenannte 15 Minuten – City, das heißt, in 15 Minuten kann man in der Innenstadt alle wichtigen Punkte zu Fuß erreichen. Dies empfindet sie als sehr positiv.

Die Gestaltung des Europa-Platzes findet sie überarbeitungsbedürftig.

Es fehlt ihr in dem Vortrag eine Aussage zum Thema „Tourismus“

Weiterhin regt sie an, die im Internet benannte „Denkmalgruppe“ im Städtebauförderprogramm nach Bad Pyrmont einzuladen, damit sie sich die Stadt anschauen und ein Konzept für die Verwendung von Fördergeldern erarbeitet werden kann.

Antwort von Herrn Pöplow:

Das Thema Tourismus ist nicht als einzelner Punkt im Vortrag benannt worden. Er ist jedoch bei den Maßnahmen mitberücksichtigt worden.

Die Stadt hat jederzeit die Möglichkeit die „Denkmalgruppe“ einzuladen.

Anregung Bürger:

Er stellt fest, dass sich leider einige Eigentümer nicht um ihre Gebäude kümmern und schlägt deshalb die Einrichtung eines „Stammtisches für Immobilieninhaber“ vor. Hier könnten zum Beispiel Verkaufswillige ihr Angebot öffentlich unterbreiten. Oder es könnten Nutzungs-konzepte diskutiert werden.

Antwort Bgm. Blome: Die Wirtschaftsförderin hat zum Jahreswechsel alle hiesigen Immobilienmakler diesbezüglich angeschrieben. Leider gab es keine Resonanz.

Anregung Bürger:

An wen kann ein interessierter Bürger seinen Antrag stellen?

Des Weiteren hat er Bedenken, ob die Förderung der privaten Maßnahmen ausreichen wird, um Eigentümer von Gebäuden mit großen Gebäudemissständen dazu zu bewegen mit der Instandsetzung zu beginnen.

Es fehlen ihm die Konzepte für eine wirtschaftliche Immobilienbewirtschaftung.

Antwort Herr Schmidt:

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

Es ist beabsichtigt Konzepte erstellen zu lassen, damit Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie die Unwirtschaftlichkeit von Gebäuden behoben werden kann.

Es ist ein langer Prozess, der jetzt begonnen wird. Ein Schwerpunkt soll die Förderung von privaten Maßnahmen sein.

Anregung Bürger:

Er ist der Meinung, dass Bad Pyrmont sich relativ spät um sein Erscheinungsbild bemüht. Dies hätte man schon früher geschehen müssen.

Den Kurgästen sollte doch ein möglichst positives Stadtbild präsentiert werden.

Antwort Herr Schmidt:

Er stimmt zu, dass schon vor Jahren diese Überlegungen hätten gestartet werden sollen. Das Programm ist auf 10 Jahre ausgelegt. Eine Fortführung der Städtebauförderung über einen längeren Zeitraum zur Behebung aller wesentlichen Probleme ist seiner Meinung nach zielführend. Diese Optionen sollten beachtet werden.

Anregung Bürger:

Er spricht die Förderhöhen und den Finanzierungsrahmen an.

Ebenso weist er auf den massiven Anstieg der Leerstände in der Zeit von 1988 bis 2021 hin und stellt die Frage nach dem „Warum“.

Für ihn ist ein möglicher Grund die fehlende Nachfolgeregelung bei den Geschäftsinhabern.

Antwort Herr Blome:

Es sind Gespräche mit dem Landkreis bezüglich des Städtebauförderprogramms geführt worden. Der Landkreis steht der Teilnahme bei der Städtebauförderung positiv gegenüber, wenn ein geordnetes Verfahren durch die Stadt Bad Pyrmont sichergestellt wird. Der mögliche finanzielle Rahmen muss ermittelt werden.

Anregung Bürgerin:

Müssen die Fördergelder zurückgezahlt werden?

Erfolgt bezüglich der Fördergelder ein Eintrag in das Grundbuch?

Müssen Fördergelder zurückgezahlt werden, wenn das Gebäude innerhalb eines bestimmten Zeitraumes verkauft wird?

Sie weist darauf hin, dass die Übernachtungszahlen um 100.000 in den letzten Jahrzehnten gefallen sind. Zurzeit gibt es keine Tourismus-Werbung, was sie als falsch erachtet.

Antwort Herr Pöplow: Er teilt mit, dass die Fördergelder nicht zurückzuzahlen sind und es keinen Eintrag ins Grundbuch gibt.

Anregung Bürger:

Er merkt an, dass sich jeder Hauseigentümer auch um sein Gebäude kümmern muss und hofft, dass ein Zuschuss die Eigentümer zum Sanieren motiviert. Er lebt jetzt wieder in BP und arbeitet per Home-Office in einer Großstadt. Ein Model, dass durchaus gut machbar ist und vielleicht auch für andere Pyrmonter Bürger von Interesse ist.

Anregung Bürgerin:

Sie findet auch, dass die Stadt Bad Pyrmont spät mit der Stadtsanierung beginnt.

Sie hat die Frage an die Planer ob der „Patient“ noch heilbar ist?

Antwort Herr Pöplow:

Ja, der Patient ist heilbar. Es sind typische Symptome hier in der Stadt vorhanden.

Bürgerin weist ergänzend noch auf nachfolgende Themen hin:

- Gesundheitsthema allgemein und die Veränderungen durch die Gesundheitsreform
- Früher längere Verweildauer der Gäste, heute meist Tagesgäste somit andere Erwartungen

Anregung Bürgerin:

Sie sieht die Priorität bei den Gebäuden im Kurviertel und möchte gern, dass alle Eigentümer im Kurviertel aktiviert werden über Renovierungsmaßnahmen nachzudenken.

Sie regt an, erst einmal alle Interessierten in den markierten Handlungsfeldern zu aktivieren und mitzunehmen mit dem Programm der Städtebauförderung.

Anregung Bürgerin:

Das Touristische Gutachten von 2019 soll den beiden Büros zur Information übergeben werden.

Nach diesem angeregten Austausch von Fragen, Informationen und Wünschen, bedankt sich Bgm. Blome bei allen Anwesenden für das große Interesse, bei den beiden Büros für die guten Vorträge, wünscht alle Anwesenden eine gute Heimfahrt.



Hybride Bürgerversammlung in der Sporthalle sowie per Zoom

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont



Präsentation bei der Bürgerversammlung

Eingegangene Stellungnahmen

Die Präsentation der Bürgerinformationsveranstaltung wurde im Nachgang online auf der Seite der Stadt zur Verfügung gestellt. Zudem gab es die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise (im Rahmen eines Fragebogens) zu übermitteln. Folgende Stellungnahmen wurden in diesem Rahmen abgegeben (hier anonymisiert):

Lassen Sie es uns GEMEINSAM anpacken!

Tragen Sie mit Ihren Ideen auch dazu bei, die Innenstadt Bad Pyrmonts für die Zukunft zu wappnen.

Teilen Sie uns Ihre Eindrücke und Ideen mit oder beantworten Sie folgende Fragen:

Diese Orte müssen meiner Meinung nach in der Bad Pyrmonter Innenstadt aufgewertet werden?

Hauptallee (Leerstände bereidigen!!!)
Brunnenstraße (Kaugumminreste entfernen,
Oscarplatz Blumen, mehrere Brunnen vor-
Postweg sehen)

Besonders gern halte ich mich an diesen Stellen in der Innenstadt auf:

Brunnenplatz, Hauptallee, Schloß, Arkaden,
Kunspark

Ich habe folgende Vorschläge, die der Innenstadt guttun würden:

Wasserspiele (z.B. am Goldfischteich stoll. nach Musik) + Licht
Wasserläufe, sprudelnde Brunnen Kinderspielplatz
Fußergastronomie, Bänke, Sitzecken ein der großen
Schreiben Sie uns Ihre Ideen. Schlosscafé Fontaine

Sie können uns über den städtischen Briefkasten in der Rathausstraße 1, 31812 Bad Pyrmont (z.Hd. Frau Winter) erreichen oder schreiben Sie einfach der DSK eine E-Mail unter torben.poeplow@dsk-gmbh.de.

Wir freuen uns auf Ihre Meinung!

Gondelstich + An-
bindung
an Emmer
(s. Lügde)

- **[eingegangen per Mail am 26. März 2021]**

Hiermit wiederhole ich meine Anregung, dass Grundstück Gondelteich mit öffentl. Parkplatz in den Untersuchungsbereich einzubeziehen. Es dürfte für jeden Stadtplaner klar sein, dass dieser Bereich eine erhebliche städtebauliche Bedeutung für unsere Stadt hat. Alternative Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Stadtsanierung sind aufzuzeigen. Es ist nicht zu verantworten, dass Grundstück des Hallen-Freibades einzubeziehen, das Nachbargrundstück aber aussen vor zu lassen, weil es in wesentlichen Bereichen für die Feuerwehr vorgesehen ist.

Grün und Wasser sind gerade für einen Kurort nicht nur aus klimatischen Gründen vorrangig. Überall wo gebaut wird geht das zu Lasten der Natur.

- **[eingegangen per Mail am 26. März 2021]**

In der Zeit von 1990 bis 2006 konnte mit der ersten Städtebauförderung von 1991 bis ca. 1995 einiges auf den Weg gebracht werden. Leider ist die Stadt aus der Förderung herausgefallen, da ab 1994 die Mittel in die neuen Bundesländer umgeleitet worden sind.

Die Stadt hätte gerne das Programm fortgeführt. Anschließend wurden mit dem EU-Programm EFRE erhebliche Sanierungsmaßnahmen bis 2006 im öffentlichen Raum durchgeführt. Ab 2006 ist in dieser Stadt dann bis auf den Neubau des Gymnasiums und der Renovierung zweier Brücken ein fast totaler Stillstand eingetreten.

Ein wesentlicher Schub für Bad Pyrmont erfolgte auch durch die Teilnahme als dezentraler Außenstandort der EXPO 2000 unter dem Motto: "Aqua Bad Pyrmont: Gesundheit, Mythos und Visionen". Stichworte: Neugestaltungen Untere Hauptallee, Dunsthöhle, Quellenspaziergang, Platz an der Helenenquelle etc. Die dazugehörige Broschüre müsste im Rathaus sein, auf jeden Fall im Archiv.

Eines der wesentlichen Merkmale für die weitere Stadtentwicklung dürfte das auch von Ihnen zu Recht angesprochene Thema "Wasser" sein, welches im öffentlichen Raum seine attraktivitätssteigernde Wirkung entfalten könnte. Hierzu habe ich Ihnen in der Anlage den anlässlich der Einweihung der unteren Hauptallee im Jahr 1999 herausgegebenen Flyer beigelegt. Den dort erwähnten weiteren Wasserlauf in der Schlossstraße als Wiederaufleben des einstmals zugeschütteten Schlosskanals zwischen Hauptallee und Schlossgraft halte ich für hervorragend geeignet, den öffentlichen Raum in Bad Pyrmont erheblich aufzuwerten. Dies sollte in der Planung unbedingt berücksichtigt werden.

Weiterhin rege ich an, die Anzioallee, die bisher ein so gut wie nicht genutzter Zugang zur Stadt darstellt, neu zu beplanen und hier einen neuen attraktiven Stadtzugang zu implementieren. Damit kann eines der Highlights der Stadt, nämlich das Schloss, wesentlich sichtbarer erschlossen werden.

Wasser Geschichten

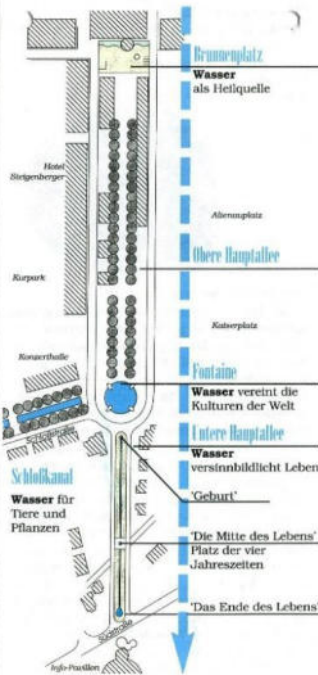
Aqua Bad Pyrmont

Einweihung der Wasserachse
Untere Hauptallee

Freitag 16. Juli 1999, 18.00 Uhr



Die Wasserkunst in Bad Pyrmont
Wasser bestimmt die Geschichte Bad Pyrmonts. Deshalb sollen die vielfältigen Variationsmöglichkeiten des Themas "Wasser" - Wasser als Nutzgut, als Heilmittel, als Lustquelle, als Kreislauf, als Symbol für Lebenskraft, Wachstum und Bewegung und nicht zuletzt Wasser als Kunst - im Pyrmonter Stadtbild neu inszeniert werden. Mit einer Dramaturgie von Geschichten rund um das Wasser werden verschiedene Räume der Stadt einen neuen Charakter und zusätzliche Beziehungen erhalten. Orte des Stillstands sollen durch spielerische Bewegungen und Begegnungen einen neuen Reiz erhalten, ohne ihre barocke Typologie, d.h. Sichtbeziehungen und Symmetrien, zu verlieren.



Ein Rundgang
Mit der Unteren Hauptallee ist jetzt das erste, in sich geschlossene Kapitel dieser Geschichten vollendet, die Wasserspuren werden sich allerdings durch weitere Bereiche der Stadt ziehen: Brunnenplatz ist und Fontänenplatz sowie Schloßkanal sollen ebenfalls umgestaltet werden. Diese Stationen laden zu einem Rundgang durch die Pyrmonter Wasserkunst ein, den wir an dieser Stelle vorstellen möchten.

Die Untere Hauptallee
An diesem, jetzt fertiggestellten Ort wird ebenfalls eine "eigenständige" "Wasser-Geschichte" erzählt: Der Lebenslauf des Menschen. Die verschiedenen Lebensstationen, von der Geburt bis zum Tod, werden dargestellt mit den ihnen eigenen Tempi und Besonderheiten. Dem natürlichen Gefälle folgend fließt das Wasser in einem 1 Meter breiten Band über 16 Kaskaden in Richtung Südstraße.

Den Anfang macht die Geburt an einer kugelförmigen Skulptur entspringt der Bach, wie ein Kind sprudelt er lebhaft und abwechslungsreich in seinem Bett und fällt in Kaskaden in Richtung Südstraße, hin bis zur Mitte der Achse.



Hier ist ein quadratischer Platz, der Platz der vier Jahreszeiten, die Mitte des Lebens ist erreicht. Im Platzbereich wird der Wasserlauf unterbrochen, in seiner Mitte befindet sich ein Brunnen, in dem das Wasser zwei Meter tief abstürzt. In den Platzecken sind vier Pfeiler, Pylonen, aufgestellt, die die vier Jahreszeiten symbolisieren. Muße, Genuß und des Innehaltens geben jetzt, den Ton an. Aus den Pylonen erklingt an den sieben Tagen der Woche zu bestimmten Zeiten die "Pyrmonter Kurmusik für 7 Tage", die der Komponist G. Philipp Telemann während seines Aufenthalts geschaffen hat.





An der südlichen Platzkante taucht das Wasser wieder auf, sein Lauf wird ruhiger, langsamer und behäbiger, das Alter fordert einen anderen Rhythmus. Am Ende passieren die individuellen "Lebens-Tropfen" das symbolische Tor des Todes - dargestellt durch eine männliche und eine weibliche Figur - und werden eins mit dem großen Meer, dem Wasserbecken.

Der Lauf hat sein Ende gefunden.

Der Brunnenplatz
Dieser historische Ort ist in seiner Gesamtheit eine denkmalgeschützte Anlage und damit Zeugnis der Pyrmonter "Wasser-Geschichte". Auch dieser Ort wurde neugestaltet.



Der Fontänenplatz
Dem Ausgangspunkt unseres Rundgangs kommt im Stadtgefüge eine zentrale Bedeutung zu: Mittelpunkt verschiedener Achsen und Verbindung unterschiedlicher Perspektiven. Dieser Charakter wird in der Planung für den Platz aufgegriffen; als wichtigstes Element unserer Welt hat auch Wasser eine verbindende Funktion. Es kennt keine Grenzen, vor ihm sind alle Kulturen und Völker gleich, alle Menschen brauchen Wasser. Um diese Geschichte zu erzählen, sollen um den Brunnen vier Figuren errichtet werden: im Süden die Gestalt eines schwarzen Menschen, im Norden die eines weißen, im Westen die eines roten und im Osten die eines gelben Menschen. Diese vier Menschen aus vier verschiedenen Kulturkreisen symbolisieren unsere Welt und werden zusammengeführt durch das Wasser. Der Brunnen ist begehbar, die vier Skulpturen erlauben zum Teil ein Hindurchschreiten.



Der Schloßkanal
Die 1860 zugeschüttete Verbindung zwischen der Schloßgracht und dem Fontänenplatz, der Schloßkanal, soll wiederhergestellt werden. Im Rahmen der "Wasser-Geschichten" soll an dieser Station "erzählt" werden, daß das Wasser die Lebensgrundlage für unsere Pflanzen- und Tierwelt ist. Deshalb soll hier Wasser sprudeln und einen Weg durchlaufen, an dessen Seiten dann allegorische Darstellungen von Flora und Fauna zu finden sind.

Aqua Bad Pyrmont
"Wasser, Gesundheit, Mythos und Visionen"

Auftraggeber: Stadt Bad Pyrmont
Planung: ASP
Architekturbüro: Landschaftsarchitekten
Stadtplanung/Landschaftsarchitekten
Rundförmige Konzepte
Hilfsbauer: Jürgen Gortz

- [eingegangen per Mail am 27. März 2021]

Hier meine Idee:

zur Umgestaltung des zusammenhängenden Bereichs "historischer Ortskern Oesdorf"

Oesdorf war in der früheren Zeit ein eigenständiger Ort; hier siedelten sich Zulieferer, Versorger und Handwerker an, die mit ihren Waren und Berufen den Kurbetrieb, insbesondere die Pensionen in der Brunnenstraße versorgten. Hierzu gehörte u.a. die Werkstatt der Familie Hermann Bente, die an der Ecke Bäckerstraße / Schmiedeweg ihre Werkstatt hatte und dort Holzfässer und Holztröge herstellte; die Werkstatt existiert m.W. noch, auch traditionelles Werkzeug, sodass sich hier z.B. mit Hilfe und Einwilligung der beiden Söhne des verstorbenen Hermann Bente eine "Schauwerkstatt" errichten ließe.

Das Archiv unter Leitung von Dr. Dieter Alfter dürfte sicher noch andere Hinweise auf ehemalige Betriebe haben; beispielsweise war die jetzige Brunnen-Apotheke, Brunnenstr. 28 Ecke Humboldtstraße, ein ehemaliges Kaufhaus für landwirtschaftliche Produkte, geführt von einer jüdischen Familie, bevor es während der NS-Zeit vorübergehend Rathaus wurde.

- **[eingegangen per Mail am 27. März 2021]**

Die in einem parkähnlichen Gelände befindliche Dunsthöhle wird m.E. nicht ausreichend vermarktet; sie ist innerhalb Europas der einzige Ort, an dem Kohlendioxid aus der Erde an die Oberfläche tritt und der erlebbar besichtigt werden kann.

Dies müsste m.E. viel offensiver beworben und am Ort stärker visualisiert werden leider ist die Räumlichkeit selbst nicht barrierefrei erreichbar; hier könnte man das mit Bänken ausgestattete Gefälle mit einer Rampe versehen und so den Zugang ermöglichen, alternativ an der Treppe mit einem elektrischen Lifter.

Auch ist das Parkgelände im Dunsthöhlenumfeld als Spielplatz oder Aufenthaltsort eher angedeutet als gestaltet - hier ließe sich auch eine Menge einladender umgestalten.

- **[eingegangen per Mail am 31. März 2021]**

Ich schlage vor ein Projektteam von motivierten Bürgern zu gründen, die, unabhängig von der Politik, mehrere Projekte definieren und steuern würde.

- Finanzierung durch Förderungen (Land, Bund, EU) und durch die Stadt (evtl. Stiftung).
- Regelmäßiges Treffen mit dem Bürgermeister, um die Schwerpunkte abzustimmen und über Fortschritte zu berichten.
- Kommunikation und Werbung durch die Stadt.
- Projektteam selbstorganisiert, mit einer Projektleitung und Projektgruppen nach Themen strukturiert.

Themen:

- Tourismus
- Gesundheit/Kur
- Familie
- Innenstadt
- Gewerbe & Industrie
- Infrastruktur (inkl. Hotels/Gasthäuser)

Die Schnittstellen der Projektgruppen werden mit der Projektleitung und den jeweiligen Gruppen abgestimmt und koordiniert. Zum Beispiel Tourismus/Kur/Familie/Innenstadt, Industrie/Infrastruktur,...

Entschädigung für engagierte Bürger und Projektleitung abzustimmen (nicht nur ehrenamtlich). Es muss professionell durchgeführt werden und „etwas Wert“ sein.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

Bei der Konzepterstellung sollte die Projektleitung zusammen mit der Stadtverwaltung den Austausch mit den Verantwortlichen von ähnlichen Initiativen in anderen Städten suchen. Unter anderen Hameln (Siehe „Hameln 2030“) aber auch im Weserbergland und manche Städte und Gemeinden der „Werkstatt-Stadt“.

Begründung: Austausch von Ideen, Möglichkeit von Synergien und von gemeinsamen Projekten.

Zu beachtende bisherige Projekte:

- 2015: Positionspapier und Austausch zur Steigerung der Attraktivität von Bad Pyrmont
- 2016: Sustainable cities und „Projekt Zero CO2“ (Kooperationsmöglichkeit mit anderen Städten)
- 2016-2018: mehrere Treffen der Arbeitsgruppe „Think Tank Bad Pyrmont“. Erstellung der Vision 2030, SWOT Analyse und Priorisierung der Projektideen. 2018 eingestellt.

Abschließend 2 Anmerkungen:

- Es scheint mir, dass die Innenstadt von einer besseren Kommunikation/Koordination zwischen Staatsbad und Stadt Verwaltung profitieren könnte.
- Phoenix Contact und andere Industrien haben signalisiert, dass sie gern Projekte mit der Stadt entwickeln würden (Infrastruktur Stadt, Wohnen in Bad Pyrmont,...)

- **[eingegangen per Mail am 05. April 2021]**

Frage: Diese Orte müssen meiner Meinung nach in der Bad Pyrmonter Innenstadt aufgewertet werden?

Hauptallee -> die historische und eigentlich potenziell auch heutige Hauptschlagader des Kurbades Bad Pyrmont, die dortigen Leerstände (u.a. auch Kurtheater) müssen überwunden werden, Konzepte für Gastronomie, Live-Musik, Beherbergung und Kultur (das Kurtheater muss unbedingt wieder bespielt werden, die Theater-Compagnie steht in den Startlöchern) ... ich habe von Investoren gehört, es fehlen aber offenbar Umsetzungsperspektiven, die mit Brand- und Denkmalschutz vereinbar sind ... hier braucht es m.E. eine aktive, kreative und fördernde / dienstleistungsorientierte Bauverwaltung, um die vorhandenen Potenziale zu nutzen

Liboriushaus -> das Liboriushaus darf m.E. nicht abgerissen, sondern muss mit seinem von Jugendstilelementen geprägten Entrée unbedingt erhalten bleiben ... wenn es gelänge, mehr Kapazitäten in der Gesundheitsbildung nach Bad Pyrmont zu holen -> Basis und Nachfrage auf Grund der diversen Kliniken müssten gegeben sein, dann wäre hier ein idealer Standort für ein Wohnheim ... gern aber auch ein Hotel

Oesdorf – Eingang Brunnenstraße / Ecke Oesdorfer Straße: Ja, der Platz muss unbedingt aufgewertet werden, das wurde auch im Vortrag deutlich. Die Leerstände ringsherum und die schüsselartige, in Stein gefasste Gestaltung des Platzes lassen ihn als toten Platz erscheinen, welche Möglichkeiten sehe ich: So schade es auch wäre, die Stadtbibliothek aus dem wunderbaren Gebäude des alten Gerichts (hier stehen kostspielige Brandschutzthemen an) ausziehen zu lassen, hier, am Platz, zur Belebung des Leerstandes könnte die Stadtbibliothek ein vitalisierendes Element sein, eine begrünte Barriere zum Verkehr der Oesdorfer Straße, eine Außengastronomie, ein intakter Brunnen und entsprechende Sitzgelegenheiten, die gleich zum Ausprobieren des Lesestoffes einladen ... das wären Ansätze, um dem Platz wieder Leben einzuhauchen.

Besonders gern halte ich mich an diesen Stellen in der Innenstadt auf

Brunnenplatz -> ja, der Brunnenplatz ist ein wunderbarer Ort und stellt mit dem hylligen Born auch das Wahrzeichen der Stadt ... er ist leidlich schön gestaltet, es könnten noch ein paar öffentliche Sitzgelegenheiten mehr sein, und natürlich sehnt man sich die aktuell – saisonal und coronabedingt schwierige – Außengastronomie herbei

Zwergenwald -> ein Stück urwüchsige Natur ganz innenstadtnah

Museum im Schloss / Schlosshof -> das Potenzial der Schlossinsel ist m.E. nicht ausgeschöpft

Kurpark -> sinnvoll wäre die generelle Kostenfreiheit, Absperren und Eintritt nur bei besonderen Veranstaltungen

Bouleplatz Kirchstraße / Ecke Seipstraße -> eigentlich ein toller Platz, nur müssten die angrenzenden Straße noch stärker verkehrsberuhigt werden

Ich habe folgende Vorschläge, die der Innenstadt guttun würden

➔ Teilweise siehe schon bei der ersten Frage beantwortet!

Entschleunigung -> Bad Pyrmont entfaltet touristisch bzw. für die vielen Klinikgäste seinen Charme und sein Flair beim Flanieren, deshalb sollte der Verkehr noch stärker aus der Kerninnenstadt herausgehalten werden. Insbesondere die Kirchstraße und den Übergang von Brunnenstraße zum Brunnenplatz würde ich noch aus der Autonutzung herausnehmen und nur für Lieferverkehr zu bestimmten Zeiten öffnen. Entschleunigung sollte die Maxime sein, Autos bleiben auf Parkplätzen am Rand, der Radverkehr sollte jedoch gefördert und entsprechend geführt auch in den verkehrsberuhigten Bereichen integriert werden. Das dürfte verkehrsplanerisch bei den mittlerweile sehr schnellen eBikes nicht ganz einfach sein, sollte aber den Anspruch darstellen.

Quartiermanagement -> Die Stadt sollte in der Brunnenstraße ein barrierearmes Quartiersmanagement unterhalten, mit Sprechzeiten für alle Bürger aber auch Touristen / Kurgäste, hier könnte die Wirtschaftsförderin sitzen, einfaches, unkonventionelles Beschwerdemanagement, Einbindung von bürgerlichem Engagement, Aktivierung von ehrenamtlichem Engagement (Repair-Café, Ort für diverse Stammtische), laufendes Bürgerengagement (Heimat für innenstadtbezogene, offene Gruppen ...) -> aktuell gibt es einige elitäre, im „Verborgenen“ wirkende Debattierkreise, die immer wieder mit Forderungen an die Öffentlichkeit gehen, dies sollte öffentlicher passieren ... im Quartiermanagement können entsprechende Projekte vorgestellt, Mitstreiter eingesammelt und auf den Weg gebracht werden (Crowdfunding für Talente)

Leerstände beleben -> eine große Aufgabe, der Ansatz über PopUp-Stores war grundsätzlich gut, offenbar zieht man aber in der Brunnenstraße und den angrenzenden Straßen nicht an einem Strang ... es braucht hier einen Verein / eine Initiative der Gebäude- / Flächeneigentümer, die gemeinsam und einheitlich Schritte zur Belebung gehen ... aktuelles Leerstandskataster, gemeinsamer Internetauftritt, gemeinsame Aktionen, nicht nur Läden, sondern auch sonstiges Gewerbe auf die Flächen (besser ein Dienstleistungsbüro als ein Leerstand)

Geschichten zu den Gebäuden -> Bad Pyrmont lebt von seiner Historie, die tollen Geschichten hinter den Gebäuden sollten offensiver sichtbar gemacht werden. Das lädt Passanten zum Flanieren ein, holt sie dann auch in die Gastronomie und in die Geschäfte ... teilweise gibt es individuelle Ansätze, die Historie der Gebäude sichtbar zu machen, dies muss über ein einheitliches Format (einheitlich designtes Schild, das jeder Hauseigentümer zum vertretbaren Preis mit seiner Hausgeschichte bedrucken lassen kann) passieren, dazu dann – neben den erfolgreichen Trampel-Führungen – gern auch szenische Spaziergänge für Besucher und Einheimische zu bestimmten Themen (Akteure: Theater Compagnie, Fürstentreff -> Themen: Liebschaften und Laster berühmter Pyrmonters (Sex and Crime zieht immer), Historie der Kur (Moor -> vom Abbau in Pyrmont bis zum Bad, Stahlbad, Wasser etc.), Berühmte Persönlichkeiten auf den Kurlisten)

Gebäude / Gebäudesubstanz -> ja, generell die Bausubstanz, hier muss sich m.E. die Bauverwaltung noch mehr bewegen, eine weitere Ausweitung des Siedlungsgebietes mit Einfamilienhausgebieten ohne Gesicht (Holzhäuser -> Auf dem Stücke Nord) halte ich nicht für sinnvoll, dafür aber eine konsequente Nutzung der Potenziale in

der Innenentwicklung, Nutzung von Baulücken, Revitalisierung von Altbauten, Sanierung / Renovierung -> maximale Unterstützung von Bauwilligen / Sanierungswilligen im Innenstadtbereich, Erhalt der Bäderarchitektur, der Plätze, der Alleen und Entwickeln von ggfs. auch unkonventionellen Lösungen, die Brandschutz, Denkmalschutz und wirtschaftliche Machbarkeit unter einen Hut bringen, dafür braucht es einen entsprechenden Managementansatz in der Bauverwaltung, hier sehe ich aber auch die Architekten der Stadt in der Pflicht

Soweit die Dinge, die ich mir kurz im Rahmen der Veranstaltung am 24.03.21 notiert habe und die sicher nicht erschöpfend sind ... dazu noch 2 Details:

- **Drake-Vase / Altenauplatz:** Statt kostspieliger Restaurierung am Platz Installation einer gut gearbeiteten Replik (3D-Druck aus langlebigem, einfachem Material) und verbringen des Originals im aktuellen Zustand ins Museum im Schloss (ggfs. Ausstellung wettergeschützt bei entsprechender Beleuchtung in den Kasematten)
- **Bombergklinik:** Sicher kein Innenstadtbereich mehr, aber von dieser nach kurzem, wunderbaren Fußweg über die Bergkurparkallee bzw. den Apfelweg erreichbar -> mit der Ruine muss etwas geschehen, am Nachhaltigsten eine Revitalisierung -> Mutter- / Vater-Kind-Kurklinik ... aus eigener Erfahrung erscheint das Ensemble geeignet, fast alle bestehenden Kliniken dieser Art sind am Rande von Deutschland angesiedelt, hier bestände -> gerade auch für das Potenzial aus dem Ruhrgebiet – die Möglichkeit, eine entsprechende Klinik auch stärker in der Mitte von Deutschland anzusiedeln, Insbesondere nach Corona dürfte das Potenzial für derartige Angebote in den kommenden Jahren enorm sein

Ich hoffe sehr, dass die Corona-Bedingungen noch eine „reale“ Bürgerbeteiligung zulassen, wo im Rahmen von Workshops einzelne Ideen weiter diskutiert und erarbeitet werden können. Natürlich kann die Stadt nicht alles allein regeln, wir brauchen Mechanismen, wie die einzelnen Protagonistengruppen (Haus- / Grundstückseigentümer -> Geschichten zu den Grundstücken, Interessengemeinschaft, Corporate Identity – Gewerbetreibende – engagierte Bürger – Politik / Verwaltung mit städtischen Institutionen) eingebunden werden können. Ich wäre dabei, wenn die Diskussion an einem neuen „Masterplan“ weiter geht.

- **[eingegangen per Mail am 05. April 2021]**

Schon immer bin ich der Meinung gewesen, dass wir viel zu viel aus der Innenstadt auf die „grüne Wiese“ oder Randbezirke ausgelagert haben. Vor ca. 20 Jahren hat schon ein Innenstadtexperte in einem Vortrag bei der Stadtparkasse davor gewarnt, dass bei der Entwicklung die Innenstädte in nicht allzu langer Zeit tot sind. Wie recht er hatte! Nicht umsonst denken bereits einige Städte um und haben zumindest schon mal die Wochenmärkte wieder in die Fußgängerzonen zurück geholt. Siehe Detmold, Bad Salzuflen Nienburg usw. Durch diese Belebung haben wieder mehr Einzelhändler Läden angemietet. Gerade in einem Kurort ist es besonders wichtig, dass die Mischung der Geschäfte interessant ist und Gäste anzieht. Das Erscheinungsbild unserer Stadt lässt leider immer mehr zu wünschen übrig und ich muss mir das mit recht jeden Tag von Kurgästen und Kunden anhören. Nun weiß ich natürlich auch, dass die finanzielle Lage der Stadt keinen großen Spielraum lässt. Ich weiß aber auch, dass durch mehr Gäste mehr Steuergelder eingenommen werden. Seit Jahren schlage ich schon vor, dass dringende Gespräche mit Hauswirten fällig sind. Leerstände müssen gepflegt und ansprechend dekoriert werden und gegebenenfalls für ein Jahr kostenfrei vermietet werden. Auch das wird in anderen Städten bereits erfolgreich praktiziert. Wenn wir diese Möglichkeiten gerade nach Corona nutzen, wenn die Trägheit die sich in Pyrmont eingeschlichen hat (die sich leider auch bei Investoren herumgesprochen hat) verlieren, wenn ein Ruck durch die Bevölkerung geht (muss durch die Politik vorgelebt werden) dann habe ich keine Angst um Bad Pyrmont. Wir haben einen wunderschönen Ort mit ganz viel Potenzial!

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

- **[eingegangen per Mail am 06. April 2021]**

Zum Städtebauförderungsprogramm des Kurortes Bad Pyrmont möchte ich folgende Eingaben machen:

Man kann Pyrmont nicht mit Orten wie Hoya oder Rotenburg Wümme vergleichen. Die Städtebauliche Entwicklung hier kann nur funktionieren, wenn man den Ort das machen lässt, woraus er entstanden ist und wovon er immer noch lebt: Jungbrunnen, Kurort.

Bad Pyrmont lebt seit 500 Jahren von den im Tal aufsteigenden Mineralwasserquellen und Moor.

Im Jahr 2019 wurden im Ort 130 Millionen Euro mit Übernachtungen erwirtschaftet, die leider alle nicht in Pyrmont versteuert werden, da es sich um Einnahmen der Kurkliniken handelt. Deshalb ist die Stadt so pleite. Das Tourismusgutachten von 2019 hat daher der Stadt auferlegt, Gebiete für Hotels auszuweisen. Diese Aufgabe ist ebenfalls im RROP und im LROP dargelegt. Pyrmont ist ausgewiesen als ‚besondere Aufgabe Tourismus‘ und Erholung, mit der Auflage, ein neues 4 Sterne Hotel auszuweisen. Die vom Städtebauförderungsprogramm vorgestellte Planung mit Wohnungen im Kurgelbiete steht daher dem RROP und LROP entgegen. Bitte bedenken Sie auch die erforderlichen Vorgaben der Prädikatisierung zum Kurort, die vom deutschen Heilbäderverband und Tourismusverband geprüft werden, damit Pyrmont nicht seine Kurort-Prädikatisierung verliert. Der Kurdirektor kann keine großen Kongresse nach Pyrmont holen, weil es an Hotelzimmern fehlt.

Pyrmont ist eine künstlich geplante Stadt, hat daher nicht einen ‚historischen Stadtkern Oesdorf‘. Sie wurde 1668, kurz nach Ende des 30jährigen Krieges, als Achsenstadt zum Schloss geplant, zur gleichen Zeit wurde Karlsruhe als Fächerstadt geplant.

Das Schloss der Fürsten von Waldeck- Lippe ist der Ursprung des Kurortes, der vom Fürsten angelegt wurde. Daher ist auf allen alten Stichen auch nur die Hauptallee und das Schloss eingezeichnet.

Die Hauptachse von Bad Pyrmont ist die Hauptallee. Dies ist die erste Allee Mitte des 17. Jahrhunderts überhaupt, die nur für Fußgänger angelegt wurde (überall sonst durfte man mindestens reiten). Die Hauptallee verläuft direkt auf den Heiligen Brunnen ‚Hyllige Born‘ zu. Diese Allee war mit vier Baumreihen bepflanzt, in der mittleren, breitesten, durften nur gekrönte Persönlichkeiten ‚wandeln‘, je weniger adelig, desto weiter weg von der mittleren Allee war das Wandeln gestattet. Wegen der durchschlagenden Wirkung eines der Brunnenwässer war eine Reihe von Toilettenhäusern am äußersten Rand der Allee aufgebaut. Dafür wurde eine Schlüsselliste geführt, diese Liste beweist heute, wer alles als Kurgast in Bad Pyrmont war. Damals diente sie als Besteuerungsgrundlage.

Direkt am Heiligen Brunnen liegt die Heiligen Anger Straße, heute mit den Arkaden des Kurparks und dem Steigenberger, dem früheren Kurhaus, als Anlieger. Vor den Arkaden läuft die Bauernallee, das Recht des einfachen Volkes aus Pyrmont, eine eigene Allee zum Wandeln und das Recht auf das Trinken des Brunnenwassers waren damit verbrieft.

Die Brunnenstraße ist die zweite Achse des Kurortes, 1668 angelegt. An ihr wurden auf dem morastigen Boden mit Eichenpfählen auf Stelzen gebaut (wie in Venedig und im Londoner Hafen). Die gesamten alten Gebäude, wie Haus Hemmerich (1724 erbaut an der der Kirchstraße Ecke Brunnenstraße) stehen alle Gebäude auf Eichenpfählen und haben im Keller gestampften Lehm. Im Haus Hemmerich wohnte der englische König Georg I 1725.

1720 wurden die Stadtrechte verliehen, 1712 waren die Grafen von Waldeck-Pyrmont erbliche Fürsten geworden, 1728 stand der Ort im Grundkonzept so, wie man ihn heute sieht. Oesdorf und Holzhausen sind also nicht der historische Stadtkern.

Friedrich II., Preußenkönig, wohnte von 1744-46 in der Brunnenstraße, deshalb heißt das Haus seitdem ‚Der Alte Fritz‘. Er plante dort die Schlachten zum 7jährigen Krieg.

Die Stadtachsen wurde in einer Linie angelegt zur Kilianskirche in Lügde, da diese Kirche von Karl dem Großen als Hauptkirche der Umgebung galt, Pyrmonts Kirchenbau von 1720 am Altenauplatz ist versunken, da die Kirche zu

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Bad Pyrmont

schwer war für den morastigen Untergrund. Zudem gehörte Pyrmont zu Waldeck-Lippe, bis nach dem Krieg die Neuordnung der Bundesländer Pyrmont zu Niedersachsen brachte. Einige Zeit gehörte Pyrmont zu Preußen; zeitweise gab es für Pyrmont einen Speziallandtag für das Fürstentum Pyrmont, dem z.B. Christoph Hemmerich (s.o. Haus Hemmerich) angehörte.

Die im Plan ausgewiesenen ‚Leerstände‘ sind größtenteils vor 4 Jahren (2016) durch die neue Angestellte des Brandschutzes im Landkreis Hameln- Pyrmont stillgelegt worden. Die Dame hat damals reihenweise die Pyrmonter Hotels und Pensionen stillgelegt. Die Eigentümer hatten keine Chance und keine Hilfe durch den Bürgermeister, der hatte den Eigentümer vorher einen Brief geschrieben, das würde schon nicht so schlimm und man soll sich nicht so anstellen (DeWeZet).

Häuser wie Rasmussen oder die Villa Göslings in der Bahnhofstraße (Papis Weinstuben) gehören einem Herrn. Er will seit 2013 Rasmussen wieder als Hotel aufbauen und ist von Denkmalschutz und Brandschutz stillgelegt.

Die von Ihnen im Erneuerungskonzept angestrebte Gestalterische Entwicklung von Frei- und Grünflächen an der Südstraße möchte die Stadt in weitere Parkplätze umbauen, Sie sollten vielleicht vorher das Konzept abstimmen. Die Stadt verlegt gerade Parkplatzsuchverkehr in die Quartiere, vielleicht müssen Sie das doch noch mal abstimmen, was Verkehr aus den Quartieren denn nun genau meint.

Auf Ihre Fragen aus dem Handout:

Diese Orte müssen in der Pyrmonter Innenstadt aufgewertet werden:

Die Geschichte Pyrmonts ist nicht mehr „anfassbar“, viele der Ratsmitglieder können die Häuser am Brunnenplatz nicht benennen und kennen deren Geschichte nicht, daher kann man auch die Besonderheit dieser Häuser und der anderen Häuser im Ort nicht mehr herausstellen. So ein kleines Schildchen am Hauseingang wie im Haus Goethe wird dem ganzen nicht gerecht, wenn die Stadt mit Einbahnstraßen und Hürden an allen Ecken den Fluss der Stadt stört. In Pyrmont geht man in die Stadt – da sagt keiner in die Altstadt oder in die Innenstadt. Die Häuser haben Namen und Geschichten, das ist ein Pfund mit dem man wuchern kann und muss.

Die Stadt hat ihre eigenen Plätze extrem schlecht gepflegt. In der Brunnenstraße ist der hintere Teil des Wasserlaufs beim Alten Fritz kaputt und soll laut Ratsbeschluss auch nicht repariert werden.

Der Altenauplatz hätte unter keinen Umständen abgerissen werden dürfen, ohne die Auflage, die gemäß dem Denkmalschutzgesetz vorgesehen ist, die Fassaden zu erhalten. Auch der gesamte Kaiserplatz steht unter Denkmalschutz. Wussten Sie, dass die Bahnhofstraße auf der gesamten Länge vom Kaiserplatz zum Bahnhof als eine Sichtachse gebaut wurde? So was muss man wieder herausarbeiten.

Der Denkmalatlas Niedersachsen zeigt in Pyrmont und in Holzhausen, welche Häuser unter Denkmalschutz stehen und was eigentlich an unglaublichen Villen noch erhalten ist. Diese Häuser müssen unterstützt werden, um den Charakter der Bäderarchitektur zu erhalten.

Mit welchem Hintergrund wurde die Stadtbibliothek (das alte Amtsgericht) an der Ecke Bismarckstraße/ Forstweg genauso schlecht eingeschätzt wie das Haus Waltraud gegenüber? Die Bibliothek hat idiotische Brandschutzauflagen von Hameln, ist sonst aber völlig funktionsfähig. Haus Waltraud (25 Zimmer, eine Küche) als früheres Pensionshaus hat eines der traumhaftesten Treppenhäuser, die ich in meinem Leben gesehen habe. Es steht seit Jahren leer und wird erst seit zwei Monaten von außen wieder frei gelegt. Das wäre als Wohnhaus sagenhaft.

Folgende Vorschläge, die der Innenstadt guttun würden:

Bitte lesen Sie einmal die Geschichte Pyrmonts auf Wikipedia durch (dauert 6 Minuten). Der Stadtrat möchte hier das Rad neu erfinden. Das ist nicht nötig: wir brauchen eine funktionierende Werbung und finanzielle und sachliche Hilfe für die Gebäude, die der Brandschutz stillgelegt hat.

Die Webcam in der unteren Hauptallee wieder an den Strom anschließen, kann auch nicht schaden.

Wir brauchen den Vertrag mit dem Land Niedersachsen über die Renovierung des Konzerthauses.

Die Stadt hat einen Wanderungszuwachs von Leuten ab 55 aufwärts (Quelle: RROP). Für Kinder hatte Pyrmont noch nie viel zu bieten, das ist allerdings mittlerweile auf einen historischen Tiefstand gesunken. Der Kletterturm von vor 50 Jahren steht heute immer noch auf dem Spielplatz. Nichtsdestoweniger, auch wenn die Stadt sich kinderfreundlich darstellen möchte, ist das an der Zielgruppe vorbei. Die Stadt hat eine hohe Arbeitslosigkeit bei Hotelpersonal, wir brauchen Hotels, dann sinkt diese Arbeitslosenquote, steigt die Gewerbesteuer und die Stadt wird finanziell leistungsfähiger.

- **[eingegangen per Mail am 09. April 2021]**

Pyrmont hat 228 Gebäude im Denkmaltatlas verzeichnet.

<https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/objekte/kuranlagen-bad-pyrmont/>

Theaterdirektor August Pichler begann 1817 mit dem Neubau eines Schauspielhauses. 1818 konnte das nach Plänen G. Dalwigs erbaute klassizistische Kurtheater eröffnen. Es ist das einzige bis heute erhaltene Theatergebäude aus der Zeit des klassischen deutschen Theaters in ganz Niedersachsen.

Unter diesem Link können Sie kurz und knapp lesen, die Klosterallee war in Richtung Lügde angelegt.

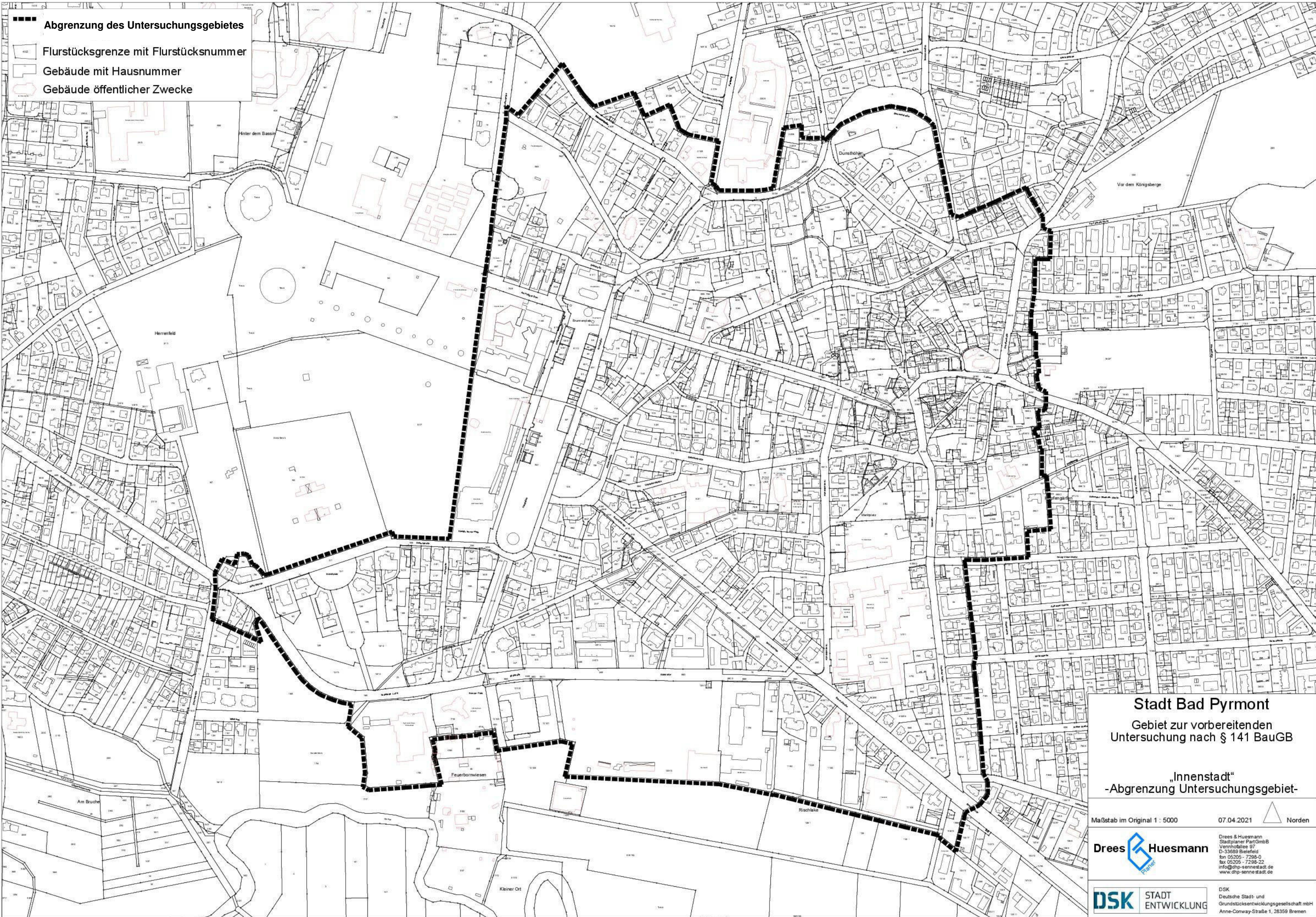
- **[eingegangen per Mail am 11. April 2021]**

- Einschränkung des privaten KFZ-Verkehr im Zentralen Kurgebiet, Parken möglichst nur für Anwohner. Einhergehende Umgestaltungen von **Kaiserplatz, Altenauplatz, Kirchstraße, Heiligenangerstraße**: sind diese Umgestaltungsmaßnahmen förderfähig?
- Bei Sanierungsmaßnahmen von privaten (Pensions-)Häusern im Innenstadtbereich fehlt es in der Regel an ausreichenden zugehörigen Einstellplätzen, Abhilfe s.o. und Schaffung von **zentraler Parkplatzfläche für Anwohner/(Hotel-)Nutzer** auf dem **Waisenhofgelände** (Parkpalette..): sind diese Ergänzungsmaßnahmen förderfähig?
- Bei nachgewiesener Unwirtschaftlichkeit einer Sanierungsmaßnahme mit nachfolgendem Abriss: sind diese Neubaumaßnahmen förderfähig?
- Stehen öffentl. Fördergelder für private (Sanierungs-)Maßnahmen einer Denkmalabschreibung §7i entgegen?
- Verkauf noch öffentlicher Gebäude in private Hand (z.B. Konzerthaus, Kurtheater, etc.): sind diese Sanierungsmaßnahmen dann auch förderfähig? Wenn ja, gilt dies auch bei Erbbaupachtverträgen?
- Dringende Neugestaltung der **Anzioallee**. In diesem Zusammenhang Anlegen von **Rundgängen Innenstadt** ausgehend von den Parkplätzen an der Südstraße. Frage: Die in diesem Zusammenhang dringend erforderliche Brücke vom Kurpark zur Schloßinsel durch Crowdfunding (ca. 250.000 €): Ist diese Maßnahme förderfähig?

Kartendarstellung in DIN A 3-Format

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

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Flächennutzungsplan
- Bebauungspläne
- Erschließung
- Gebietstypik
- 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

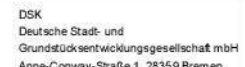
Stadt Bad Pyrmont
Gebiet zur vorbereitenden
Untersuchung nach § 141 BauGB

„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	DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen



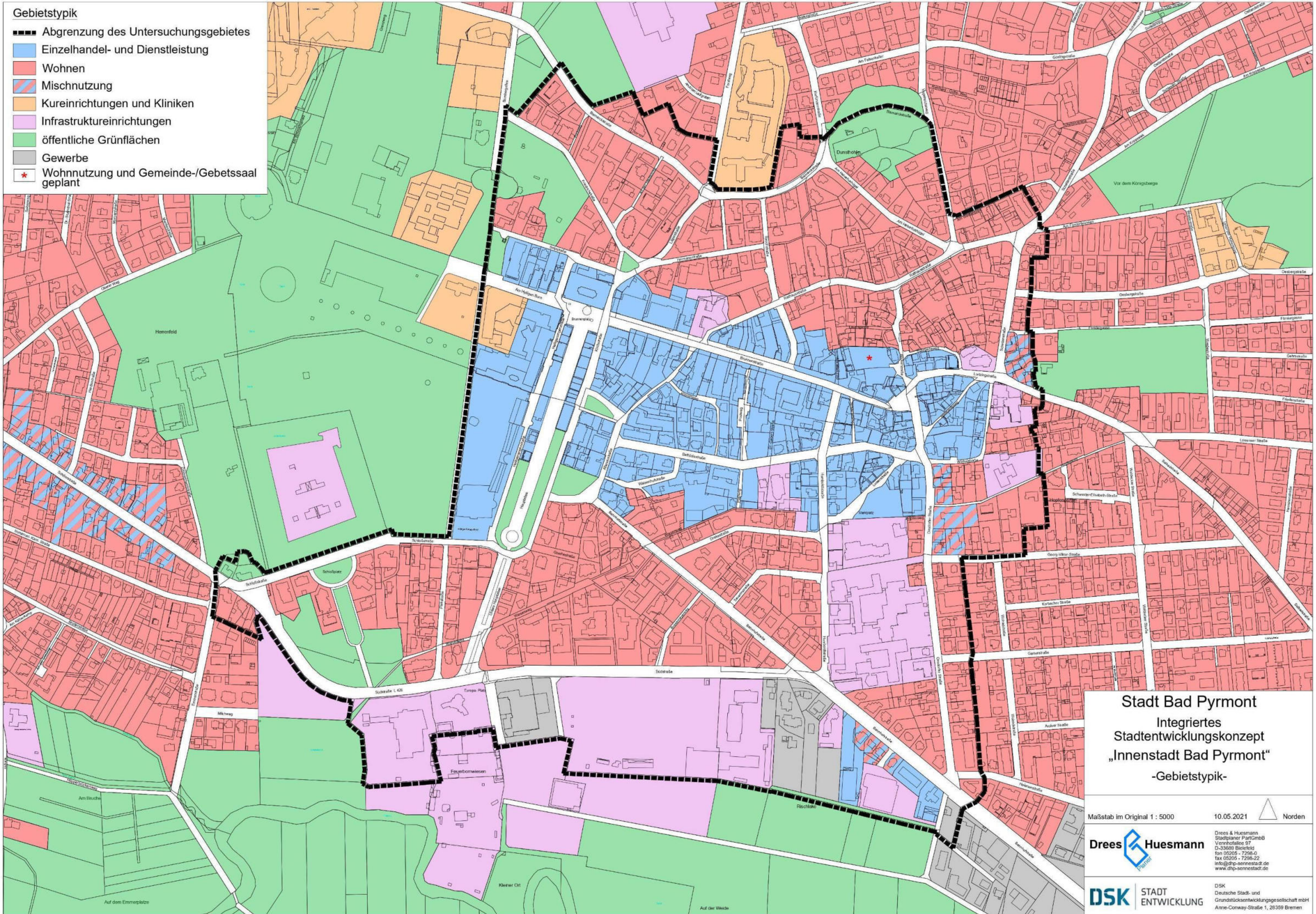
06.01.2021 Norden





Gebietstypik

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Einzelhandel- und Dienstleistung
- Wohnen
- Mischnutzung
- Kureinrichtungen und Kliniken
- Infrastruktureinrichtungen
- öffentliche Grünflächen
- Gewerbe
- * Wohnnutzung und Gemeinde-/Gebetsaal geplant



Stadt Bad Pyrmont

Integriertes
Stadtentwicklungskonzept
„Innenstadt Bad Pyrmont“

-Gebietstypik-

Maßstab im Original 1 : 5000

10.05.2021  Norden

Drees  Huesmann

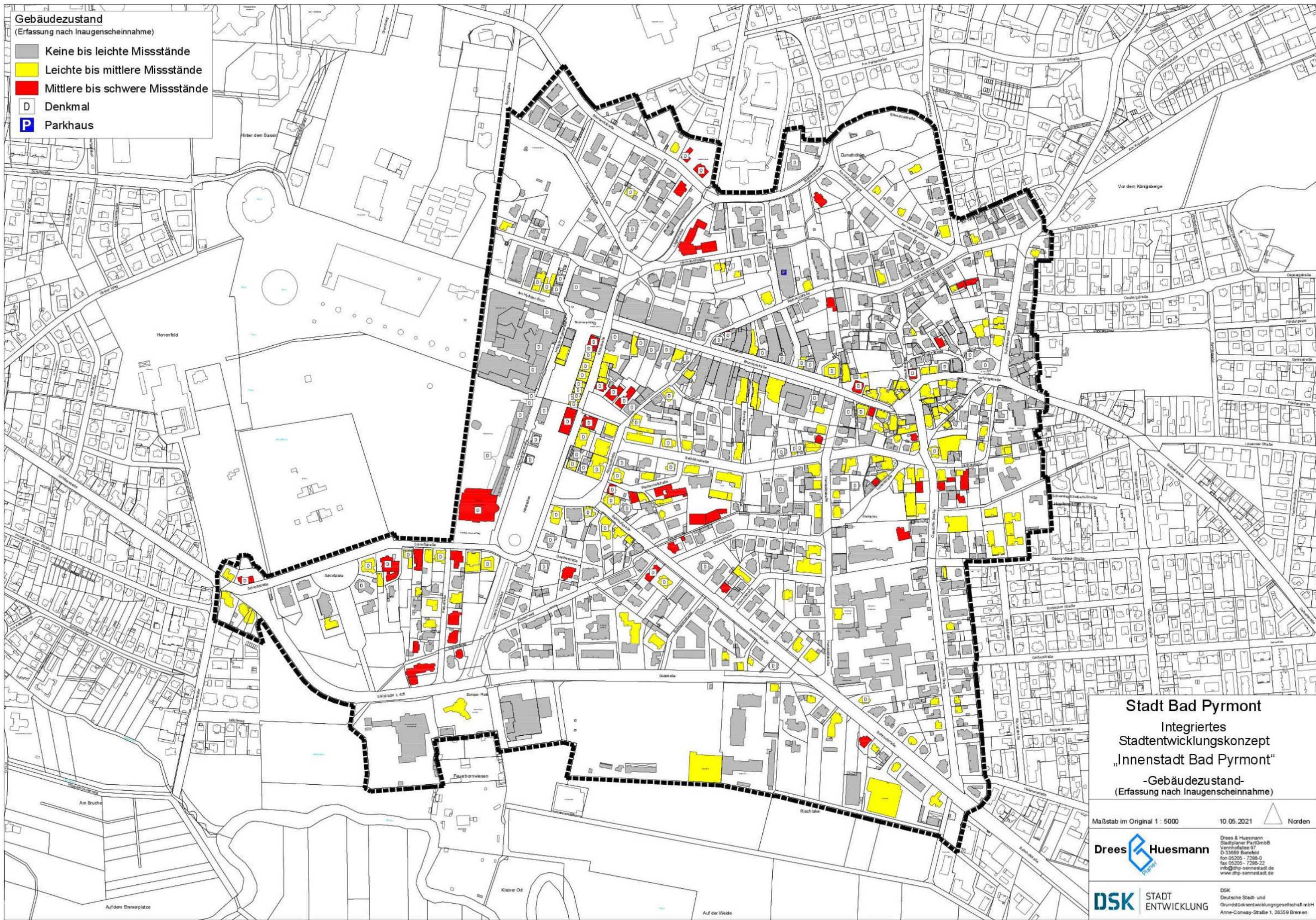
Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205 - 7298-0
fax 05205 - 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

DSK | STADT ENTWICKLUNG

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

Gebäudezustand
(Erfassung nach Inaugenscheinnahme)

- Keine bis leichte Missstände
- Leichte bis mittlere Missstände
- Mittlere bis schwere Missstände
- D Denkmal
- P Parkhaus



Stadt Bad Pyrmont
Integriertes
Stadtentwicklungskonzept
„Innenstadt Bad Pyrmont“
-Gebäudezustand-
(Erfassung nach Inaugenscheinnahme)

Maßstab im Original 1 : 5000 10.05.2021 Norden

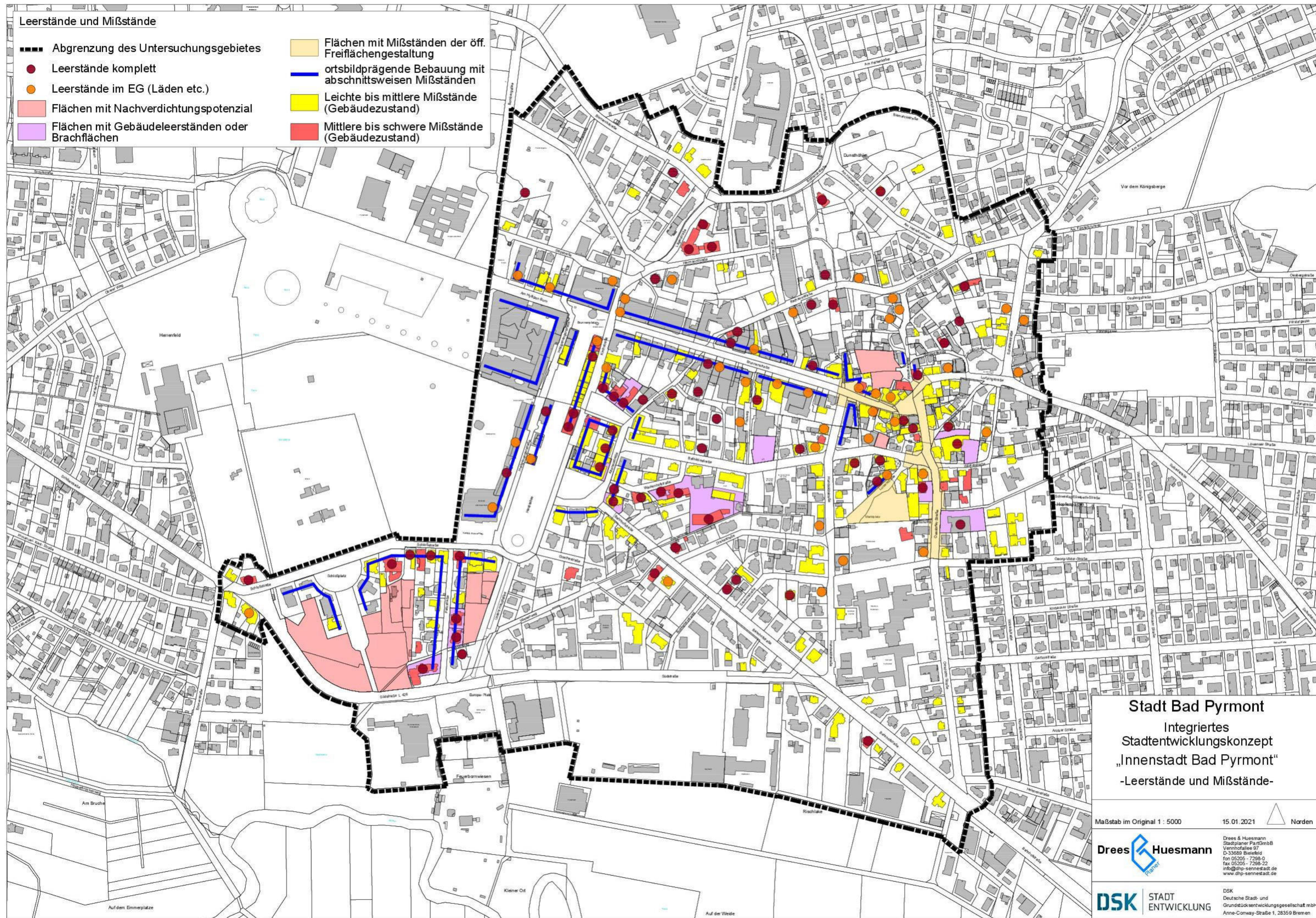
Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205 - 7298-0
fax 05205 - 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

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 abschnittsweisen 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
D-33689 Bielefeld
fon 05205 - 7298-0
fax 05205 - 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

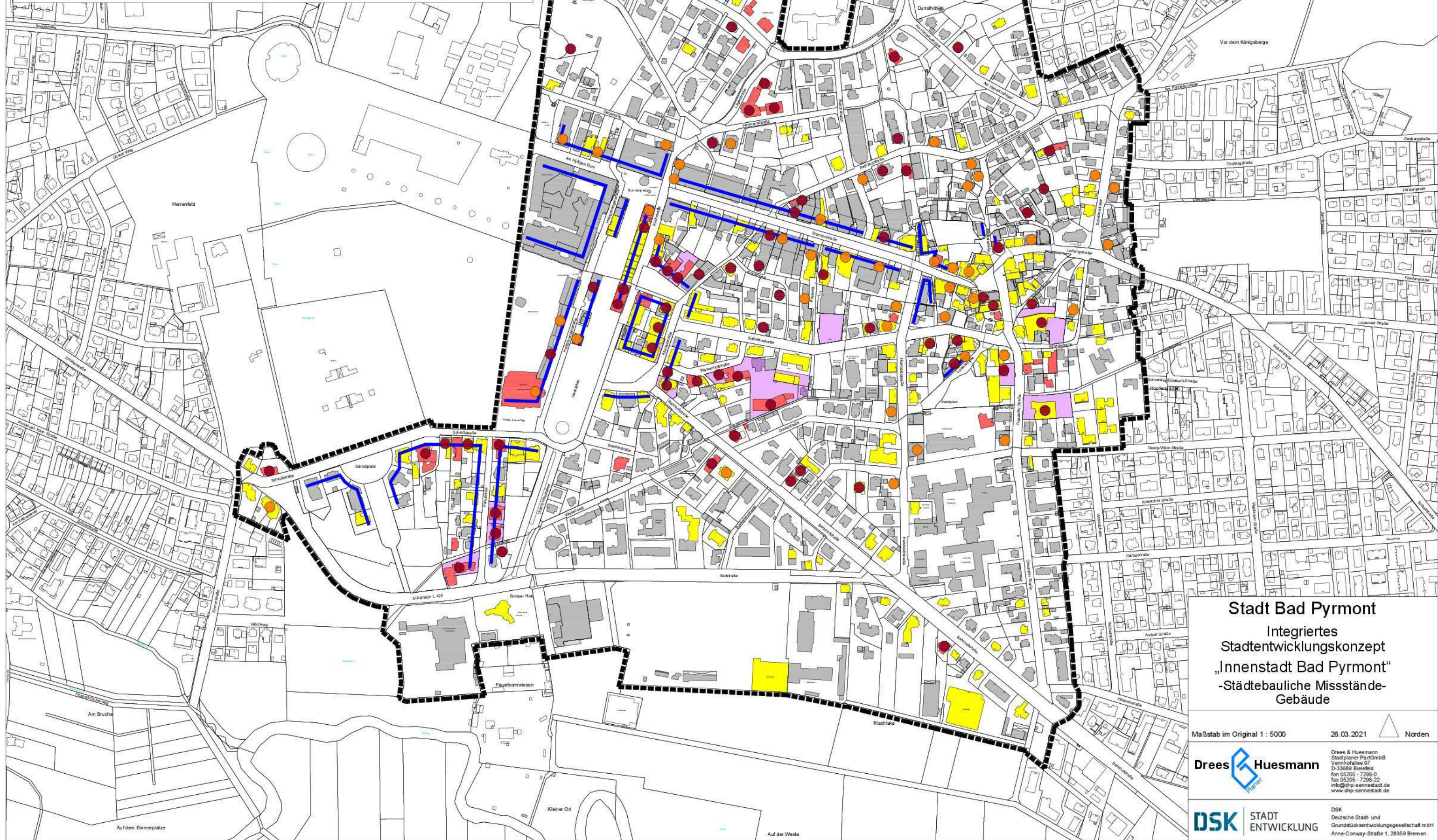
DSK STADT
ENTWICKLUNG

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

Städtebauliche Missstände - Gebäude

■■■■	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes		Keine bis leichte Missstände (Gebäudezustand)
●	Leerstände komplett		Leichte bis mittlere Missstände (Gebäudezustand)
●	Leerstände im EG (Läden etc.)		Mittlere bis schwere Missstände (Gebäudezustand)
	Flächen mit Gebäudeleerständen oder Brachflächen		ortsbildprägende Bebauung mit abschnittswisen Missständen

- | | | | |
|------|--|---|---|
| ■■■■ | Abgrenzung des Untersuchungsgebietes | ■ | Keine bis leichte Missstände (Gebäudezustand) |
| ● | Leerstände komplett | ■ | Leichte bis mittlere Missstände (Gebäudezustand) |
| ● | Leerstände im EG (Läden etc.) | ■ | Mittlere bis schwere Missstände (Gebäudezustand) |
| ■ | Flächen mit Gebäudeleerständen oder Brachflächen | — | 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



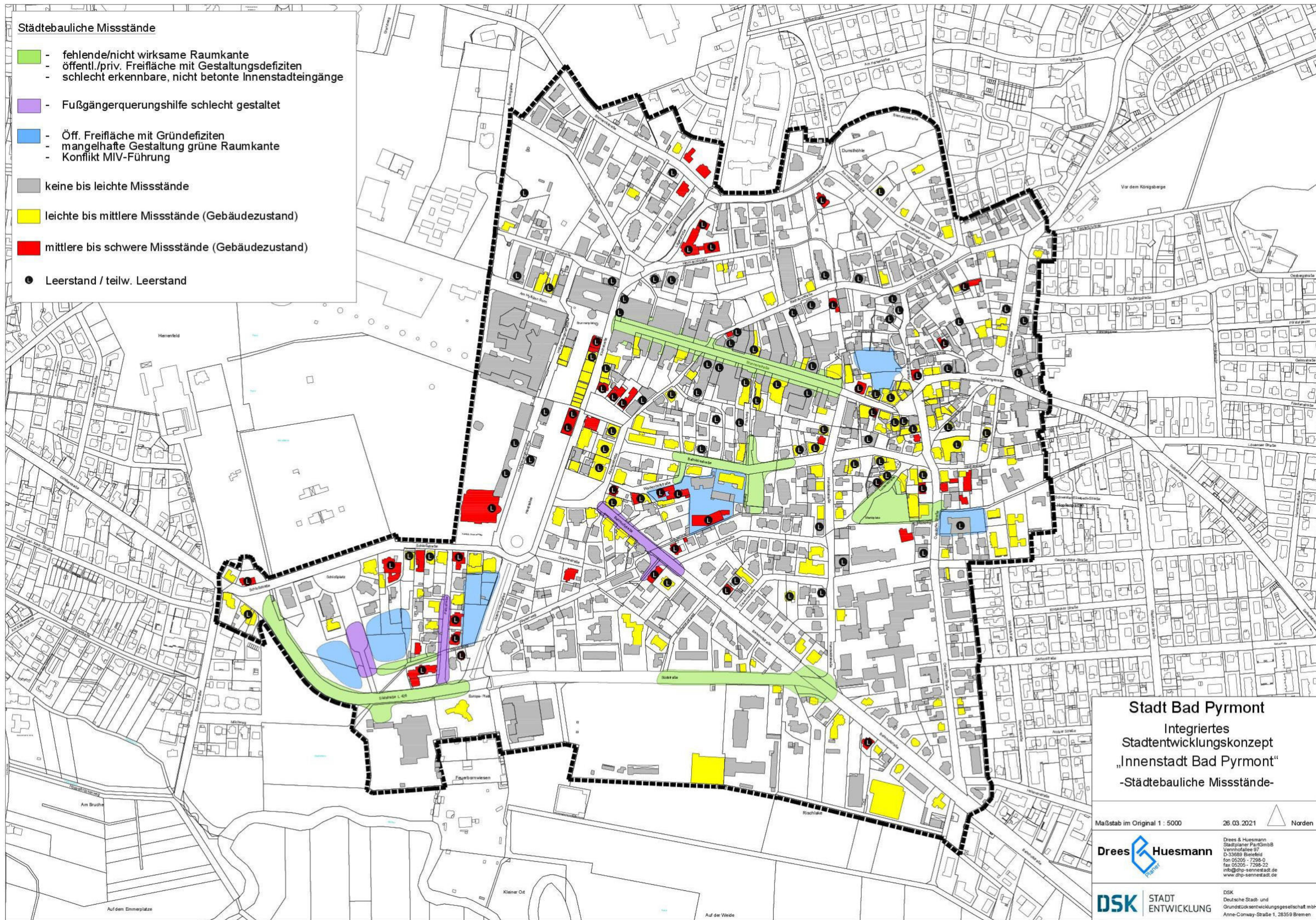
Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205 - 7298-0
fax 05205 - 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de



DSK
Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Am 10000

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

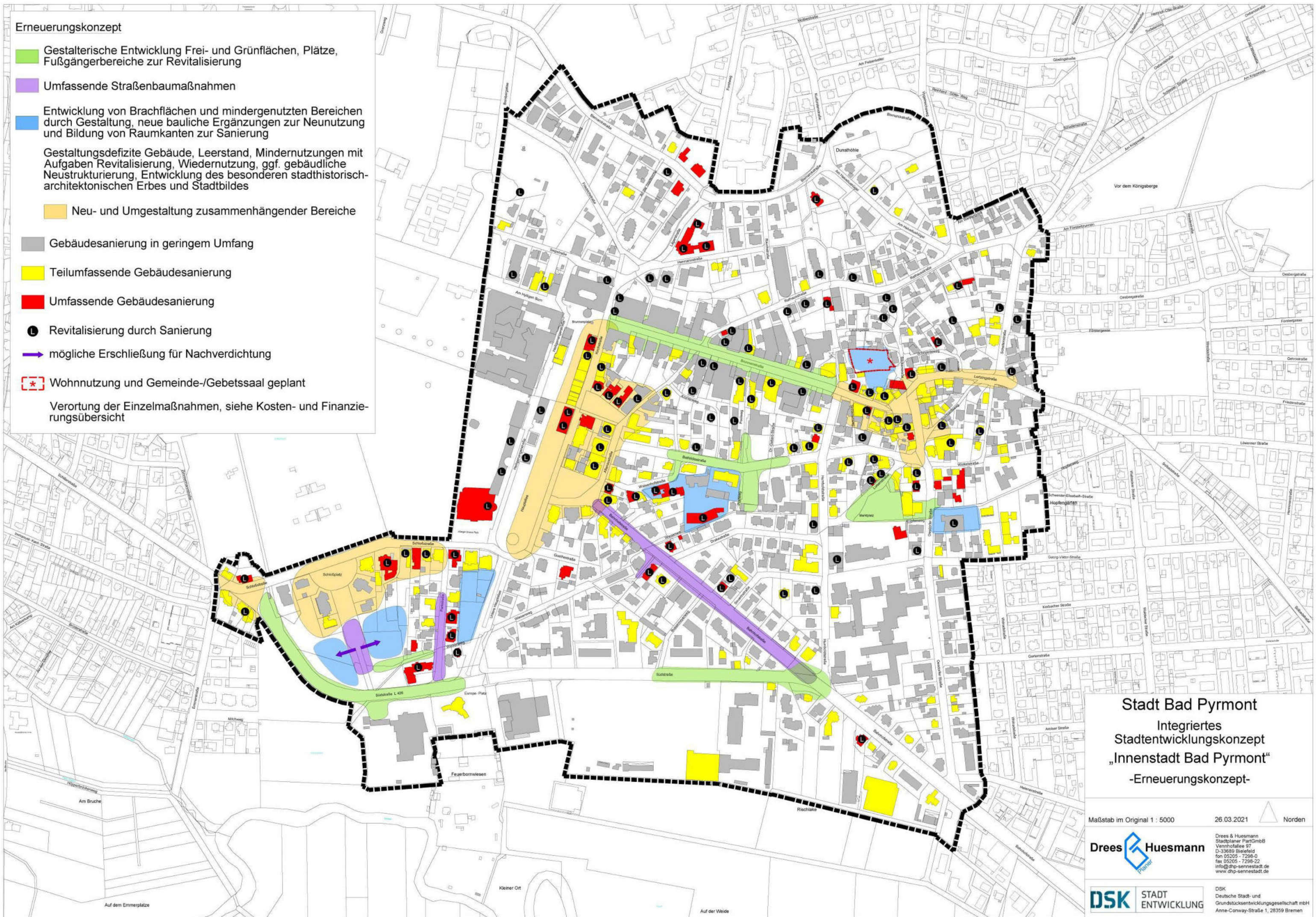
Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205 - 7298-0
fax 05205 - 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

DSK STADT
ENTWICKLUNG

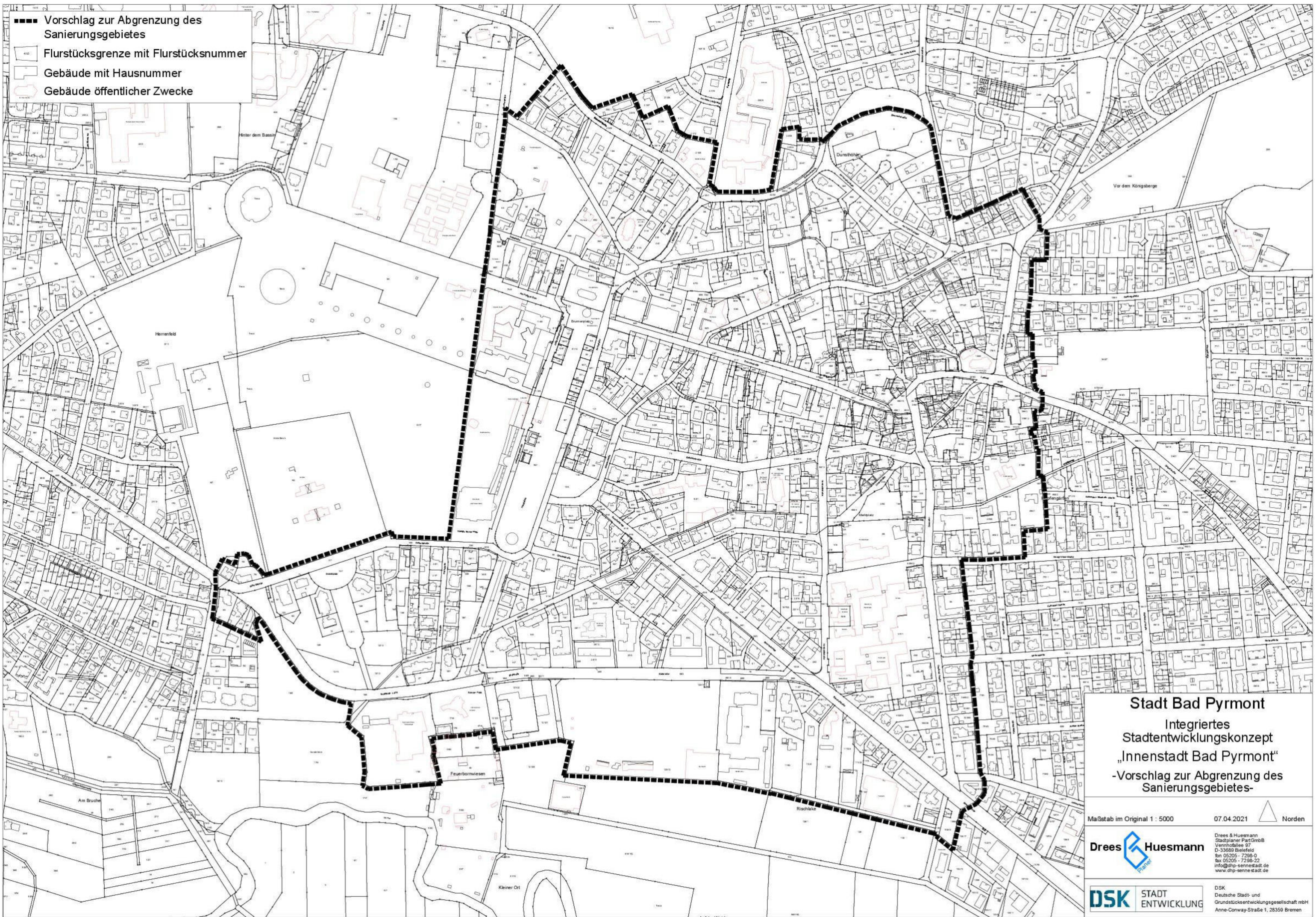
DSK
Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen

Erneuerungskonzept

- Gestalterische Entwicklung Frei- und Grünflächen, Plätze, Fußgängerbereiche zur Revitalisierung
 - Umfassende Straßenbaumaßnahmen
 - Entwicklung von Brachflächen und mindergenutzten Bereichen durch Gestaltung, neue bauliche Ergänzungen zur Neunutzung und Bildung von Raumkanten zur Sanierung
 - Gestaltungsdefizite Gebäude, Leerstand, Mindernutzungen mit Aufgaben Revitalisierung, Wiedernutzung, ggf. gebäudliche Neustrukturierung, Entwicklung des besonderen stadthistorisch-architektonischen Erbes und Stadtbildes
 - Neu- und Umgestaltung zusammenhängender Bereiche
 - Gebäudesanierung in geringem Umfang
 - Teilumfassende Gebäudesanierung
 - Umfassende Gebäudesanierung
 - Revitalisierung durch Sanierung
 - mögliche Erschließung für Nachverdichtung
 - Wohnnutzung und Gemeinde-/Gebetsaal geplant
- Verortung der Einzelmaßnahmen, siehe Kosten- und Finanzierungsübersicht



Stadt Bad Pyrmont Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Innenstadt Bad Pyrmont“ -Erneuerungskonzept-



- 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 - 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