



Gremium: **Bau-, Umweltschutz- und Verkehrsausschuss**
BUVA/2019/02
Datum: 20.05.2019

4 Entwicklung der Innenstadt; Künftige Nutzungen im Bereich Kurhaus – Sebastian-Kneipp-Platz – Bürgerhof – Kirchplatz („Leiditzkomplex“); Grundsatzentscheidung VL/2019/056

Behandlung in diesem Gremium: **öffentlich**

Bürgermeisterin Thorey begrüßt zu dem Tagesordnungspunkt 4 “Entwicklung der Innenstadt; künftige Nutzungen im Bereich Kurhaus – Sebastian-Kneipp-Platz – Bürgerhof – Kirchplatz (Leiditz-Komplex); Grundsatzentscheidung” Herrn Mussehl von der HBB mit der Architektin Frau Dulle vom Architekturbüro NHP sowie von der EDEKA Minden Herrn Dasa und Frau Just.

Zur Einführung in die wichtige Weichenstellung zur Entwicklung der Innenstadt ruft Bürgermeisterin Thorey die früheren Veränderungen im Einzelhandel sowie die von der Stadt beauftragten Untersuchungen in Erinnerung und führt aus:

Als im Januar 2012 der EDEKA-Neukauf schloss, schlug das hohe Wellen. In Leserbriefen wurde die eingetretene Situation „dunkelgrau bis schwarz“ gesehen. Die Sorge machte sich breit, dass der Stadtkern „ausstirbt“. An Verwaltung und Politik richtete sich die Frage, was jetzt geschehen könne.

Die Stadt handelte, indem im Mai 2012, nicht zuletzt als Reaktion auf den EDEKA-Abzug, ein Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK) in Auftrag gegeben wurde. Neben den Aspekten Städtebau und Verkehr wurde auch der Einzelhandel betrachtet. Im Ergebnis empfahl das fundierte Einzelhandelskonzept dann die (Wieder-)Ansiedlung eines Vollsortimenters im Hauptgeschäftszentrum zur Angebotsergänzung sowie Frequenzsteigerung.

Im Rückblick darf nun auch nicht der Abzug der Briten im Sommer 2015 fehlen. Der schon in einer groß angelegten Studie von Land, Landkreis und Stadt prognostizierte Kaufkraftverlust machte sich zunehmend in vielen Bereichen bemerkbar.

Ein erster Ansiedlungsversuch 2014/2015 zerschlug sich, da der Investor das vom Rat aufgestellte „Lastenheft“ insbesondere bezüglich der gewünschten Erhaltung der Fassade des einstigen Kaufhauses Leiditz und des weiteren Umgangs mit dem Sebastian-Kneipp-Platz samt Musikpavillon nicht zufriedenstellend abgearbeitet hatte.

Unterschriftensammlung:

Dies waren jedoch Punkte, die nicht nur in der Politik intensiv diskutiert worden waren, sondern die auch die Öffentlichkeit – bis hin zu einer großen Unterschriftenaktion für den Erhalt des Sebastian-Kneipp-Platzes – bewegten.

Für die mich/Verwaltung bedeutete dies aber keinesfalls das Einfrieren von Ansiedlungsbestrebungen. Unvermindert wurden mit potentiellen Investoren Gespräche geführt und auch der Kontakt zur EDEKA aufrechterhalten. Diese Gespräche führten mehr oder weniger weit, erreichten aber kein Stadium, zu dem der Rat hätte „Ja“ sagen können.

Erst als dann die Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH (HBB) im Internet durch eine Anzeige auf die Leiditz-Immobilie aufmerksam geworden war und sich bei der Stadt meldete, ergaben sich weit umfassendere Perspektiven.

Der von der Verwaltung gegebene Hinweis auf den Wunsch nach dem Erhalt der Leiditz-

Fassade griff HBB genauso kreativ und konstruktiv auf, wie das, was in der im November 2017 vorgestellten Machbarkeitsstudie über die Sicherstellung der ärztlichen Versorgung und die Errichtung eines Gesundheitszentrums in Bad Fallingbostal und dem am Dezember 2018 beschlossenen Städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Bad Fallingbostal Innenstadt“ als Handlungsauftrag formuliert worden war.

Die vom Rat einstimmig beschlossene Prioritätensetzung auf die Neugestaltung eines Kerngebiets fand genauso Berücksichtigung wie der Hinweis, dass das in seinem ältesten Bauabschnitt bis ins Jahr 1966 zurückreichende Kurhaus seit Jahren Bestandteil des Haushaltssicherungskonzepts ist. Mittlerweile müssten für die Sanierung des Kurhauses 5,7 Mio. € aufgewendet werden. Dies ist erforderlich, allein um die Bereiche Bautechnik, Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektrotechnik zu sanieren, geschweige denn, die an sich erforderlichen Umbauten und Modernisierungen vorzunehmen!

Somit geriet der gesamte Bereich Kirchplatz (Leiditz) – Sebastian-Kneipp-Platz – Kurhaus – Bürgerhof in den Fokus, für den HBB heute den Entwurf eines Gesamtkonzepts vorlegen wird.

Vorgestellt wird ein wahrlich großer Wurf, der im weiteren Verlauf natürlich noch weiter verfeinert und angepasst werden muss. So muss der Rat im Einzelnen noch festlegen, wie und an welcher Stelle Bücherei, Tourist-Information, Musikpavillon und gegebenenfalls Veranstaltungssaal neu verortet werden sollen.

Großer Wurf: die neue Mitte:

Der Entwurf von HBB zeigt, dass es möglich ist, all das, was von Politik und Verwaltung in den letzten Jahren als wichtig definiert wurde, tatsächlich in einer kompakten Kernzone unserer Innenstadt zu verwirklichen.

Es ist zudem ein Entwurf aus einer Hand.

Wir haben es nicht mit verschiedenen Planern zu tun, sondern ein Investor bekundet damit sein Interesse, in Bad Fallingbostal ein Projekt realisieren zu wollen, für das die EDEKA-Gruppe als Partner bereit steht. Konsequenterweise wird damit weitergeführt, was mit den Umgestaltungen der Walsroder Straße und der Vogteistraße begonnen wurde. Nach Jahren eines ständig zunehmenden Leerstands kann und wird wieder Leben in die Innenstadt kommen.

Hinter meinem Schreibtisch in meinem Dienstzimmer im Rathaus habe ich ein Bild aufgehängt. Künstlerisch gestaltet es die Devise, die mein Handeln leitet: „Anfangen - wenn nicht jetzt, wann dann?“

Bitte seien auch Sie so offen, und lassen sich ein auf das, was Ihnen nun vorgestellt wird. Einiges wird Sie überraschen und vielleicht auch Fragen hervorrufen.

Ich bin mir sicher, dass dies der Anfang sein kann für jene Entwicklung zum Besseren, die Bad Fallingbostal so dringend braucht.

Wir – und damit meine ich nicht nur Rat und Verwaltung, sondern auch die Öffentlichkeit – werden gewiss noch über viele Punkte diskutieren. Aber nur so kann Bad Fallingbostal eine „Neue Mitte“ erhalten, von der in vielerlei Hinsicht Anziehungskraft ausgehen wird.

Auch danach wird noch viel zu tun sein.

Der Städtebauliche Rahmenplan benennt eine ganze Reihe von weiteren Feldern. Alles auf einen Schlag werden wir nicht angehen können. Das geht nur nach und nach.

Aber anfangen sollten wir jetzt – mit der „Neuen Mitte“ für Bad Fallingbostal.

Anschließend stellen Herr Mussehl (HBB) und Frau Dulle (NHP), unterstützt durch Herrn

Daser von der EDEKA, das städtebauliche Konzept zur Stärkung der Innenstadt von Bad Fallingbostal vor. Die Präsentation ist diesem Protokoll als Anlage zu Punkt 4 beigefügt. Lt. Herrn Mussehl habe die HBB bereits ähnliche Projekte z. B. in Soltau und Walsrode verwirklicht. In Soltau sei ein marodes Parkhaus in der Innenstadt abgerissen worden und dieser Platz durch die HBB mit Ansiedlungen neu gestaltet worden. Die Maßnahme habe das Innenstadtleben in Soltau erheblich belebt. Ein Frequenzbringer, sei ein wichtiger Magnet für die Belebung der Innenstadt und Auslöser für weitere Projekte und Angebote. Seiner Überzeugung nach sei der erste Ansiedlungsversuch eines Vollsortimenters in der Leiditz-Immobilie im Jahre 2014/15 hauptsächlich deshalb gescheitert, weil er sich nur auf dieses Objekt bezogen habe und kein Gesamtkonzept zum Gegenstand hatte.

Frau Architektin Dulle legt dar, dass die EDEKA eine Grundfläche von ca. 3.778 m² benötige. Sie erläutert die mögliche Fassadengestaltung und die Parkplatzplanung. Dabei weist sie darauf hin, dass der Parkplatz nicht nach Schließung der Geschäfte nicht geschlossen werden müsste, sondern gelegentlich auch für örtliche Veranstaltungen bereitstehen könne. Der Wendehammer am Moorhof sollte erhalten bleiben, auch um die Anlieger zu schützen. Es seien Ideen aus der Rahmenplanung übernommen worden. Der Bürgerhof solle integriert werden und mit Leben gefüllt werden. Herr Daser ergänzt, dass der EDEKA nach Schließung des Marktes im Jahre 2012 immer daran gelegen gewesen sei, in Bad Fallingbostal wieder einen Markt zu etablieren. Die hier nun vorliegende individuelle städtebauliche Lösungsalternative biete die bevorzugte Möglichkeit, die in der Stadt nachgefragten Projekte zu verwirklichen.

Zu der Frage in der vorangegangenen Einwohnerfragestunde bemerkt Herr Mussehl, dass für das Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sei. Dazu würde ein Verträglichkeitsgutachten zu erarbeiten sein, das insbesondere die Auswirkungen auf den Einzelhandel und die Angebotssituation prognostiziere. Da jedoch z. B. der Aldi-Markt und andere Einzelhandelsgeschäfte in den vergangenen Monaten geschlossen wurden, befürchtet Herr Mussehl keinen signifikanten Angebotsüberhang. Wichtig sei ihm, den Bürgerhof mit in die Planung einzubeziehen, um diesem seinen Hinterhof-Charakter zu nehmen. Auch in der Umgebung, etwa entlang der Scharnhorststraße, könnten Fachgeschäfte, Arztpraxen und weitere Gesundheitsangebote nach Bedarf untergebracht werden. Für öffentliche Angebote wie die Stadtbücherei oder die Tourist-Information sei nach ersten Ermittlungen etwa der „Leiditz-Komplex“ grundsätzlich geeignet. Ob ein Veranstaltungssaal benötigt werde, und ggf. in welcher Größenordnung, sei dem Bedarf entsprechend durch die städtischen Organe zu bestimmen. Die Realisierung sollte Zug um Zug auf Basis der jetzt zu verhandelnden Verträge strukturiert werden.

Ratsherr Meinhold dankt der Bürgermeisterin für ihre Einführung und den Vortragenden namens einer Mehrheit der SPD-Fraktion für die Präsentation. Hier sei heute eine Grundsatzentscheidung zu fällen. Bisher habe es leider an wirklich realistischen Ideen und Konzepten gefehlt. Es sei nun alles zu tun, um in der City Neues entstehen zu lassen. Bildlich gesprochen wolle er einen Vergleich mit einem Musikstück ziehen. Nachdem die Instrumente da seien, müsse das Musikstück noch virtuos komponiert werden. Kommunen, die einen Vollsortimenter von der Innenstadt auf die grüne Wiese verbannt haben, hätten keine Belebung der Innenstadt erfahren. Hier müsse ein Treffpunkt entstehen. Mit Detailfragen könne man sich sicher noch auseinandersetzen, dabei sollten nach Möglichkeit auch Ratsgremien und interessierte Bürger einbezogen werden.

Ratsherr von Hofe ist ebenfalls überzeugt von dem vorgelegten Konzept und hofft nach 18 Jahren, denen er schon dem Rat angehöre, auf eine Belebung der Innenstadt. Als er seine Ratsarbeit begonnen habe, habe er die Vision gehabt, die Vogteistraße zu überdachen und diese mit Cafés und Restaurants zu beleben. Erste Schritte seien mit den Straßenbaumaßnahmen Tietlinger Lönsweg, Deiler Weg, Ortsdurchfahrt L 163 und nicht zuletzt mit dem Umbau der Vogteistraße getan. Auch die genannten Kosten zur Sanierung des Kurhauses in Höhe von 5,7 Mio. € verlangten große Lösungsansätze über die reine Betrachtung der Bausubstanz hinaus. Wie man heute hier sehe, sei die Heidmark-Halle teilbar und dadurch auch für kleinere Veranstaltungen nutzbar. Unter Umständen könnten andere Veranstaltungen in

den Ratssaal verlegt werden.

Ratsherr von Hofe kündigt seitens der Gruppe CDU/FDP – abhängig vom Beratungsverlauf – einen Änderungsantrag zu Punkt 4 des Beschlussvorschlages an, um hinsichtlich eines in Betracht zu ziehenden neuen Veranstaltungssaales konkretere Festlegungen zu treffen.

Ratsherr Schoppan präsentiert als Vertreter der Bürgerliste für Bad Fallingbostal ein leeres Blatt Papier als Resultat einer innerhalb der Fraktion erfolgten Suche nach evtl. Gegenargumenten oder Nachteilen aus dem heute zur Debatte stehenden Weg. Jetzt müsse getan werden, was getan werden muss. Angesichts des zu vermutenden Altersdurchschnitts der anwesenden Besucher sei ihm wichtig, dass etwas für die Zukunft der Stadt und für nachwachsende Generationen junger Leute getan werde.

Ratsherr Hilbich kann sich den Meinungen seiner Vorredner nicht anschließen. Dies sei ein Konzept von einem Goliath, das die Stadt platt mache und davor habe er Angst. Die EDEKA habe den Markt 2012 dichtgemacht, um die Stadt weichzukochen. Der erste Ansiedlungsversuch im Jahre 2014 sei mit einem Griff auf öffentliches Eigentum verbunden gewesen, den Sebastian-Kneipp-Platz für Parkplätze zu nutzen. Nun solle von einer „Heuschrecke“ noch mehr öffentliches Eigentum in Anspruch genommen werden, nämlich von der Hindenburgstraße bis zur Scharnhorststraße mit riesigen monströsen Gebäuden. Das als Referenz angeführte Projekt in Walsrode sei aus seiner Sicht überaus hässlich. Er werde deshalb gegen alle Punkte stimmen. Von Klimaverträglichkeit würde hier überhaupt nicht gesprochen.

Bürgermeisterin Thorey weist darauf hin, dass der Rat einmütig die Neugestaltung des Kerngebietes mit erster Priorität beschlossen habe. Herr Daser habe in seinem Vortrag auch Märkte vorgestellt, die als klimaneutrales Passivhaus gebaut worden seien.

Ratsherr Jansen teilt die Argumente von Ratsherrn Hilbich. Die vor einigen Jahren eingereichten rd. 3.000 Unterschriften für den Erhalt des Sebastian-Kneipp-Platzes würden hier heute keinerlei Berücksichtigung finden. Wenn der EDEKA nach seiner Pachtzeit in Bad Fallingbostal schließe, sei das schöne Kurhaus verschwunden.

Wie die vertraglichen Bindungen zwischen Stadt und HBB gestaltet werden können, wird auf Nachfrage dem Grunde nach erläutert, konkret sei als nächstes eine Kooperationsvereinbarung gemeinsam zu erarbeiten.

Laut Ratsherrn Meinhold würden die Stimmen natürlich gehört, aber die Parkanlage stünde aus seiner Sicht für eine Überarbeitung zur Verfügung.

Lt. Ratsherrn Ohlendorf könne endlich etwas für Bad Fallingbostal bewegt werden. Erstmals seit 2012 zeichne sich hiermit eine Entwicklung durch Investoren für die Innenstadt ab. Der Teppich sei ausgerollt. Diese Chance sei zu nutzen. Auch bildlich gesprochen sei es Zeit, nicht nur wie Herr Meinhold meinte, ein Musikstück zu komponieren, sondern die Chance, ein altes Bild auch mal zu übermalen, neu zu gestalten und umzusetzen. Heute sei als erstes der Grundsatzbeschluss für eine Strategie zu fassen. Man könne nicht nur deshalb an altem festhalten, um derzeitige Mieter nicht im Regen stehen zu lassen. Es sei nicht Aufgabe der öffentlichen Hand, gewerbliche Mietobjekte zur Verfügung zu stellen. Dieses müsse sich am Markt regulieren. Auch gefalle ihm das Konzept, dass der Parkplatz einen Teil der Grünfläche erhalte. Zu dem angesprochenen Verdrängungswettbewerb bittet er zu bedenken, wer wohl zuerst wen verdrängt habe; der REWE-Markt doch wohl eher das alte EDEKA-Geschäft. Wichtig sei ihm, das „Grüne Band“, das der städtebauliche Rahmenplan vom Bahnhof bis zum Rathaus vorsehe, umzusetzen. Auch müssen ortsansässige Ärzte und Apotheken mit in die Planung einbezogen werden. Durch ein anzustrebendes Gesundheitszentrum verspreche er sich weiteren Kaufkraftzufluss für Bad Fallingbostal. Allein die Tatsache, dass eine Hautärztin in Bad Fallingbostal ihre Praxis eröffnet habe, habe schon zu Kaufkraftzufluss aus Rotenburg und Soltau geführt.

Ratsherr von Hofe teilt mit, dass er von dem angekündigten Antrag absehe.

Beschluss:

Der Bau-, Umweltschutz- und Verkehrsausschuss und der Verwaltungsausschuss empfehlen dem Rat, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat beschließt:

1. Der Innenstadtbereich Kurhaus – Sebastian-Kneipp-Platz – Bürgerhof und Kirchplatz („Leiditzkomplex“) wird auf der Grundlage der vorgestellten Konzeptidee als neuer Mittelpunkt weiterentwickelt. Es wird eine Zusammenarbeit auf vertraglicher Basis einer noch auszuarbeitenden zeitlich beschränkten städtebaulichen Kooperationsvereinbarung mit dem Investor Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH (HBB) angestrebt.
2. Das Kurhaus mit dem dazugehörigen Parkplatzrondell soll zur grundlegenden großflächigen Neuentwicklung der Innenstadt mit dem Ziel veräußert werden, dass an der Stelle ein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt wird.
3. Die anderen im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen (Sebastian-Kneipp-Platz und Bürgerhof) sollen entsprechend der zusätzlich beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen (insbesondere z. B. ebenerdige Stellplatzanlage, Errichtung eines Gesundheitszentrums) zur Verfügung gestellt werden.
4. Für die vorhandenen städtischen Nutzungen von Bücherei, Tourist-Information, Musikpavillion und Veranstaltungssaal ist an geeigneter Stelle eine dem tatsächlichen Bedarf angepasste entsprechende Ersatznutzfläche zu entwickeln, bevor das Kurhaus veräußert bzw. zurückgebaut wird.

Mit Mehrheit beschlossen Ja: 8 Nein: 1 Enthaltung: 0



Gremium: **Bau-, Umweltschutz- und Verkehrsausschuss**
BUVA/2019/02
Datum: 20.05.2019

Protokollauszug für Fachbereich

6 Einwohnerfragestunde (Teil 2) - Entwicklung der Innenstadt

Behandlung in diesem Gremium: **öffentlich**

Eine Einwohnerin wiederholt ihre Befürchtung, dass durch einen neuen EDEKA-Markt ein Verdrängungswettbewerb erfolge und andere Märkte schließen würden und man vor Bauruinen stünde. Sie habe bereits drei Jahre vor Schließung des EDEKA-Marktes versucht darauf hinzuwirken, dass dieser in Bad Fallingbostal verbleibe, doch die EDEKA habe keinerlei Interesse daran gehabt. Herr Daser von der EDEKA stellt dazu richtig, die EDEKA sei keinesfalls freiwillig oder grundlos vom Standort Bad Fallingbostal weggegangen. Es sei damals leider nicht gelungen, mit dem Vermieter eine adäquate Anschlussvermietungsvereinbarung abzuschließen.

Einem weiteren Einwohner ist nicht ausführlich genug auf die Gestaltung des ehemaligen Leiditz-Komplexes eingegangen worden. Lt. Herrn Mussehl sind die Gespräche mit dem Eigentümer noch nicht so weit gediehen, dass genauere Planungsinhalte öffentlich dargestellt werden könnten.

Ein anderer Einwohner vermisst die weitergehenden Empfehlungen, des städtebaulichen Rahmenplans Innenstadt, der gemeinsam mit dem Sanierungsbeirat, auch unter Mitwirkung einer Schulklasse der Oberschule Bad Fallingbostal erstellt worden war. Keiner dieser Vorschläge wurde hier verwirklicht. Lt. Bürgermeisterin Thorey sei nach dem vom Rat getroffenen Grundsatzbeschluss der Priorisierung zunächst das Kerngebiet in Angriff zu nehmen. Die anderen Vorschläge aus dem innerstädttebaulichen Rahmenplan seien nach und nach sukzessive abzarbeiten. Man könne nicht alles auf einmal verwirklichen.

Für einen Einwohner ist es als Kreisstadt wichtig, eine Stätte zur Durchführung kultureller Veranstaltungen vorweisen zu können. Der Kursaal habe diese Aufgaben gut ausfüllen können. Lt. Herrn Mussehl sei letztlich politisch zu entscheiden, ob und ggf. wie groß und mit welcher Ausstattung, ein Veranstaltungssaal vorgehalten werden solle.

Ratsherr Hilbich kritisiert, dass die hier gestellten Fragen vonseiten des Investors und nicht durch die Verwaltung beantwortet würden.

Der auf ca. 5,7 Mio. Euro bezifferte Sanierungsbedarf des Kurhauses wird von einem Einwohner anhand eines Vergleiches in Frage gestellt. Angesichts der jeweiligen Baujahre würde das ja in der Folge auch bedeuten, dass das Rathaus in zehn Jahren etwa so alt sein werde wie das Kurhaus heute und dann wohl ebenfalls abzureißen wäre. Die in einem Fachwerkgebäude bestehende Kanzlei eines Ratsherrn in Dorfmark müsste dann wohl sofort hinfällig sein, denn das Gebäude stünde bereits seit über hundert Jahren. Deshalb bezweifle er die Richtigkeit der zur Sanierung angegebenen Summe. Erster Stadtrat Tilschner vermag der Automatik bzw. der Logik nicht zu folgen und stellt klar, dass der Sanierungsbedarf und die angegebenen Beträge für das Kurhaus nicht aus der Luft gegriffen seien, sondern selbstverständlich durch ein ingenieurfachliches Gutachten ermittelt worden seien. Dies gerade deshalb, um Fakten vorliegen zu haben und nicht auf der Grundlage von Annahmen und Vermutungen zu diskutieren.