

# Beschlussauszug

## Sitzung des Bauausschusses der Stadt Bad Nenndorf vom 14.08.2019

---

Ö 6            Stadtentwicklungskonzept Wohnen für die Stadt Bad Nenndorf  
Bericht über die Beauftragung

---

**Status:** öffentlich/nichtöffentlich                      **Beschlussart:** zur Kenntnis genommen  
**Zeit:** 19:00 - 21:30    **Anlass:** Sitzung  
**Raum:** Haus Kassel (Raum Hofrat Schröter)  
**Ort:** Haus Kassel, Hauptstraße 4, 31542 Bad Nenndorf  
**Vorlage:** 2019-0138/ST Stadtentwicklungskonzept Wohnen für die Stadt Bad Nenndorf  
Bericht über die Beauftragung

---

Frau Stang erklärt, dass ein neues Konzept an das Büro von Luckwald beauftragt wurde. Manche Arbeitsschritte des Büros ALP werden aufgrund der Bedenken in der Öffentlichkeit und/oder Politik wiederholt, aber um weitere Untersuchungen ergänzt. Auch kommen neue Ansätze dazu, die bisher nachrangig oder gar nicht im Fokus standen. Ziel ist auch die Auswirkungen zu den Wohnbauflächen prägnanter darzustellen, als in diesem Verfahrenstand üblich. Herr Schmidt ergänzt, dass das Wohnraumkonzept bereits vieles erarbeitet hat, um so konkreter den Bedarf und die Auswirkungen darzustellen.

Einvernehmlich wird die Sitzung zu diesem Tagesordnungspunkt unterbrochen.

Nach Beantwortung der Fragen wird die Sitzung wieder aufgenommen.

RM Herr Reese bemängelt, dass Büro von Luckwald zu dieser Sitzung nicht geladen sei, um zu dieser Thematik vorzutragen.

RM Herr Tegtmeier fragt, ob sich das Angebot des Büros von Luckwald auf die Innenpotentialflächen, wie auf Außenpotentialflächen abzielt. Frau Stang bejaht die Frage. Weiterführend erklärt Frau Stang, dass APL alle freien Flächen aufgenommen hat. Diese müssen noch kontrolliert werden. Wie die Baulücken zu berücksichtigen sind ist mit dem Landkreis abzustimmen. Im Außenbereich fallen Flächen raus, wie Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Heilquellenschutzgebiete usw. Dann wird noch immer ein Flächenüberangebot bestehen und die Politik muss entscheiden in welchen Bereichen weitere geprüft werden soll.

Herr Schmidt fügt ergänzend hinzu, dass zwischendurch themenbezogene offene Foren vorgesehen werden, in denen Bürger, Politik und Behördenvertreter diskutieren können. Das Verfahren wird von einem Ing.-Büro betreut, das die Schritte vorbereitet.

RM Frau Beiersdorfer schlägt ein Konzept für die bessere Beratung der Immobilienbesitzerinnen und Immobilienbesitzer vor, u.a. auch über Fördermittel für Umbauten usw.

RM Frau Beiersdorfer fragt, ob es Rückmeldungen gibt, wieviel Grundstücke in den Neubaugebieten verkauft wurden und wo aus einer vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung eine Doppelhausbebauung geworden ist. Ferner stellt sich die Frage, wer die Suchfelder festlegt.

Frau Stang erklärt, dass hinsichtlich der Suchfelder das Ausschlussverfahren gilt, also erst fallen Landschaftsschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und weiterführend Immissionsschutzgebiete usw. raus, dann muss die Politik aus dem Flächenüberangebot potentielle Entwicklungsflächen festlegen.

Herr Schmidt fügt ergänzend hinzu, dass nicht nur im Stadtkern wenige freie bebaubare Flächen bzw. bebaute Flächen, die einer neuen Bebauung zugeführt werden können, zur Verfügung stehen. Ebenso verhält es sich im Baugebiet „Hinteres Hohefeld“. Die Nachfrage nach Bauland ist ungebrochen. Entsprechend sei die Innenstadtentwicklung ein Selbstläufer. Künftig muss bei der Aufstellung von Bebauungsplänen verstärkt auf deutliche Vorgaben zur Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen geachtet werden. Das Stadtentwicklungskonzept soll die Flächen für Mehrfamilienhausbebauung definieren.

RM Frau Beiersdorfer zitiert aus dem ALP-Ausarbeitung die aufgeführten Wohneinheiten. Frau Stang erklärt, dass hier falsche Zahlen verwendet wurden. ALP wurde daraufhin gewiesen. In den letzten 12 Jahren wurden 27 Mehrfamilienhäuser mit 223 Wohneinheiten baurechtlich genehmigt.

RM Herr Tegtmeier gibt zu bedenken, dass eine Mehrfamilienhausbebauung auf dem Dorf für Investoren uninteressant sei, vor allem bei der Schaffung von günstigeren Wohnraum. Dies wäre nur im Stadtkern von Bad Nenndorf umsetzbar. Frau Stang erklärt, dass im BauGB eine potenzielle Innenbereichsprüfung vorgeschrieben sei.

Herr Schmidt sieht hier kein Problem Innenstadtpotentiale zu vermarkten, sondern ein Problem der Steuerung der Preise. Letztendlich muss die Stadt überlegen, ob sie baut um bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

RM Herr Reese fragt, warum der jetzige Landschaftsplan als Grundlage dient, wenn dessen Neuaufstellung bevorsteht. Frau Stang erläutert, dass der Landschaftsplan eine freiwillige Planung sei und der Orientierung und Unterstützung bei Planungen diene, aber er sei keine Planungsgrundlage.

RM Frau Beiersdorfer gibt zu bedenken, dass ein Generationswechsel stattfindet und sich auch weiter fortsetzt. Viele ältere Menschen leben allein in ihren großen Häusern, können sich keine Investitionen leisten bzw. einen Umzug. Die Wohnhäuser die in den letzten Jahren entstanden und jetzt entstehen bewegen sich im hochwertigen Wohn-/Kauf-bzw. Mietsegment. Dies können sich viele ältere Menschen nicht leisten. Herr Schmidt erklärt, dass mit einer Innenverdichtung das Angebot an Wohnraum steigt und sich dies auf einen Anteil von Wohnungen beim Mietpreis auswirken müsste. Jedoch sind die Steuerungsmöglichkeiten nur eingeschränkt verfügbar.