



BÜRGERINITIATIVE  
L(I)EBENSWERTES  
BAD NENNDORF

## ANALYSE DER BI ZUM STADTENTWICKLUNGSKONZEPT WOHNEN

Die BI l(i)ebenswertes Bad Nenndorf hat sich einmal mit dem überarbeiteten Stadtentwicklungskonzept Wohnen auseinandergesetzt.....viel Arbeit, aber es geht ja schließlich um die Zukunft Bad Nenndorfs. 😊

Zunächst etwas **Positives** vorweg:

Dank der Unterstützung und Beratung zweier BI-Mitglieder hat der Besitzer des **Harms-Geländes** einen erneuten Vorstoß zur **Umwandlung des Geländes in Wohnbebauung** gewagt und diesen Vorschlag im Verwaltungsausschuss vorgestellt. Es wird Zeit, dass diese 4,5 ha große hässliche Industriebrache endlich verschwindet.

Doch nun zum Stadtentwicklungs-Konzept Wohnen (künftig: StEKW). Die komplette Ausarbeitung des Büros von Luckwald können Sie auf unserer Homepage unter dem folgenden Link nachlesen:

<http://www.bi-lebenswertes-bn.de/Unterlagen/>

Zum Wohnraumversorgungskonzept finden Sie auf der Seite weiter unten ebenfalls alle Unterlagen.

### Ein Konzept ohne Ziel – Bedarfsermittlung und falsche Festlegung des Flächenbedarfes

- Die Darstellung der **Begrenzung des Flächenverbrauchs** in Bezug zum oberen Szenarios aus dem Wohnraumversorgungskonzept (künftig: WRVK) von ALP ist **widersprüchlich**. ALP hat im Jahr 2018 bis zum Jahr 2035 einen Flächenbedarf für den Wohnungsneubau in Bad Nenndorf im **Basis Szenario von 12,6 ha** und im **oberen Szenario von 19,6 ha** ermittelt. Das StEKW orientiert sich nur am oberen Szenario. **Warum?**
- Die **Wahl des oberen Szenarios ist unschlüssig**. Die fünf Begründungspunkte können nicht überzeugen, sie wirken nachgeschoben und **widersprechen auch den Ausführungen zur Begrenzung des Flächenverbrauchs**. Wegen des bereits 2016 vorhandenen **Nachfragestaus (nicht etwa Bedarf!)** wird dann eine weitere Extrapolation auf 22,6 ha mit der **fragwürdigen Begründung „Flächenreserve“** vorgenommen. Diese Begründung ist aber bereits unter Ziffer 1 der Begründungspunkte für die Wahl des oberen Szenarios aufgeführt. **Von diesen 22,6 ha werden für die Innenstadtentwicklung 0,0 ha und für die Fläche Harms ebenfalls 0,0 ha berücksichtigt.**
- Der **Abzug der bereits verbauten Flächen** zwischen dem Stichtag 31.12.2016 und 2020 fehlt. Im Jahr 2021 sind zudem weitere Wohnungen und Häuser hinzugekommen.
- Verantwortliche **Politiker schaffen Wohnraum nach Bedarf** - die **Investoren sind an einer Deckung der hohen Nachfrage interessiert**. Die Begriffe **Bedarf bzw. Nachfrage** werden teilweise unkorrekt und irreführend verwendet.

**Genau diese Widersprüche sollte das „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ auflösen!**

### Keine Qualifizierung des Wohnraumbedarfes – seniorenrecht und bezahlbar!

- Schon im WRVK von ALP, das als Grundlage für das StEKW dient, wird klar aufgezeigt, dass es in Bad Nenndorf vor allen Dingen an „**bezahlbarem**“ und „**seniorenrecht**en“ Wohnraum mangelt.
- Das StEKW geht nicht qualifiziert auf den exakten Wohnraumbedarf ein. **Welche Wohnbauungen werden benötigt? Wo und wie können diese konkreten Bedarfe besonders gut gedeckt werden?**



## BÜRGERINITIATIVE L(I)EBENSWERTES BAD NENNDORF

### Keine langfristige Perspektive und keine Hinweise auf Risiken

- ✦ Im StEKW wird nicht ausreichend auf die demografische Entwicklung eingegangen. Die tendenziell **älter werdende Bevölkerung findet keinen adäquaten Wohnraum**.
- ✦ Sofern in den kommenden Jahren weiter wie bisher gebaut wird, ist **perspektivisch mit vermehrtem Leerstand im Altbestand** zu rechnen.

### Keine Ideen für Innenentwicklung

- ✦ Das **Innenentwicklungspotential ist unzureichend ermittelt** und es fehlt ein konkretes Konzept. Vor einer weiteren Beschlussfassung durch die Politik muss die **Innenentwicklung mit konkreten Zielen und Maßnahmen vereinbart werden**.
- ✦ Das **Harms-Gelände** wird zwar im Einzelnen (sehr negativ) behandelt, allerdings **ohne eine konkrete Handlungsempfehlung** zu formulieren. Das Gelände ist seit vielen Jahren eine verwilderte Gewerbebrache. Dieser „Schandfleck“ soll seitens aller Parteien und der Verwaltung dringend beseitigt werden – auch **im Hinblick auf die 2026 stattfindende Landesgartenschau**. Das Harmsgelände ist ein **optimales Wohngebiet für dringend benötigte Mehrfamilienhausbebauung**. Die Bebauung dieses Gebietes ist **vor allen anderen Baugebieten** zu forcieren, zumal der Besitzer auch Interesse an einer Wohnbebauung zeigt.
- ✦ In einer Liste sind vereinzelt **freie Flächen im Bestand** verzeichnet. Die Liste ist aber **nicht vollständig**.
- ✦ Ein **Leerstandskataster fehlt**.
- ✦ Ein Konzept, um zumindest einige dieser freien Flächen verfügbar zu machen, wird nicht skizziert. Für den dargestellten Vorrang „innen vor außen“, ist ein solches **Innenentwicklungskonzept erforderlich**. Die Einsetzung eines „Kümmerers“ dürfte ohne entsprechendes Konzept zu wenig sein.
- ✦ Wenn man die freien Innenflächen zusammenzählt ergibt sich schon **ohne Leerstandbetrachtung eine Fläche von ca. 20 ha für ca. 342 Wohneinheiten** - eine Fläche, die den ganzen Bedarf des oberen Szenarios abdeckt! Die **Potentialflächen sind in der Bedarfsermittlung zu berücksichtigen**.

### ALDI anstatt Wohnungen?

- ✦ Es muss wohl die Vorgabe des Auftraggebers des Büros von Luckwald sein, dass eine noch nicht erfolgte **Umwidmung eines Wohngebietes für den Neubau von ALDI im StEKW unkommentiert akzeptiert** wird. Hier ist eine Richtigstellung erforderlich.
- ✦ Die **F-Plan-Änderung zugunsten von ALDI wurde im Bauausschuss am 10.03.2021 abgelehnt**. Insofern ist hier eine Wohnbebauung im Konzept mit aufzunehmen und **die Fläche (ca. 1 ha) vom Flächenbedarf abzuziehen**.

### Klimaschutz und Artenschutz – die größten Herausforderungen der Gesellschaft

- ✦ **Keine Begrenzung des Flächenverbrauchs** und der weiteren Vernichtung von landwirtschaftlichen Flächen. Es wird im Konzept ausführlich erwähnt, dass ein Flächenverbrauch unbedingt minimiert und gut begründet werden muss. **Jedoch erfolgt keine Begründung**. Es wird **lediglich auf eine hohe Nachfrage verwiesen** und die Verantwortung den Politikern zugeschoben.
- ✦ In dem Gutachten müssen die **Auswirkungen der Bebauung der auszuweisenden Flächen verdeutlicht** werden. Denn neben den eigentlichen **Wohngebieten werden auch die dazugehörigen Ausgleichsflächen** nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.



## BÜRGERINITIATIVE L(I)EBENSWERTES BAD NENNDORF

- ✎ Für die Zukunft von Bad Nenndorf über 2035 hinaus werden ganz vage weitere Flächen angedeutet, die jedoch unmittelbar in dem Zusammenhang relativiert werden. Es sollte viel deutlicher gemacht werden, dass mit der Nutzung der skizzierten Flächen das **Flächenpotential für Wohnbebauung dauerhaft erschöpft** ist.
- ✎ Klimaschutz bedeutet nicht der Bau neuer Niedrigenergiehäuser, sondern eine Sanierung von Innenstädten und Bestandsimmobilien. **Jedes NICHT gebaute Haus ist aktiver Klimaschutz!**
- ✎ In dem Gutachten wird lediglich darauf reflektiert, dass **neue Baugebiete möglichst klimaschonend** versorgt werden sollen. Dieses wird jedoch **niemals durch Investoren sichergestellt**, sondern nur, wenn die Stadt selbst über eine **Stadtentwicklungsgesellschaft die Flächen erschließt** und bebaut.
- ✎ Die **avifaunistischen Gutachten zum Artenschutz sind lediglich erste Untersuchungen**. Es wurde lediglich eine erste Sichtung von Brutvögel vorgenommen. Es fehlen unter anderem Greifvögel wie Milan, Falke, Eulen. Es ist **ausgeschlossen, dass diese Voruntersuchungen die Basis für eine FNP-Änderung darstellen**.

### Keine Betrachtung der Auswirkungen auf die Infrastruktur

- ✎ Der **Verweis auf das Verkehrskonzept** vom Büro Zacharias sowie die teilweise erfolgten Einzelbetrachtungen sind **ungenügend**. Zum Beispiel wird völlig **ignoriert, dass eine Erweiterung der Wohngebiete im Westen der Stadt den Verkehr über Horsten nach Haste erheblich zunehmen lassen** wird. Aufgrund der **unbefriedigenden Zugverbindung von Bad Nenndorf direkt nach Hannover oder nach Stadthagen / Minden**, fahren die meisten Pendler mit dem PKW nach Haste. Mögliche **Wohngebiete im Osten haben bezüglich der Verkehrsanbindungen eine erheblich bessere Lage**.
- ✎ Die vage Andeutung im StEKW „der ÖPNV müsste auch die neuen Baugebiete im Westen anbinden“, sollte zu folgendem futuristischem Ansatz führen: **Wenn autonom fahrende Bürgerbusse flächendeckend zum Einsatz gekommen sind, könnte mit der Erschließung der westlichen Baugebiete, altengerecht und günstig, begonnen werden**.
- ✎ Es wird erläutert, dass **die Schulen Ausbaupotential haben** und erweitert werden sollen und dass ein **weiterer Kindergarten** entstehen sollte. Hier wird **kein gesundes Wachstum** gefördert. Die Stadt Bad Nenndorf soll **genau in dem Maße Wohnraum schaffen, wie Bedarf besteht**. Es hätte **fatale Auswirkungen**, wenn wieder so viel gebaut wird, dass weitere Kindergärten gebaut werden müssten und Schulklassen überlastet werden.
- ✎ **Alle Planungen für zusätzliche Kindergärten sind zu streichen**. Eine mögliche Bebauung ist so zu planen, dass die **Kindergärten und Schulen weiterhin gut ausgelastet** sind.
- ✎ Die Mitteilung von einer **Reserve von 4.000 Einwohnergleichwerten in der Kläranlage ist unqualifiziert**. Es fehlen konkrete Angaben zu Jahren und Belastungen. Die Belastungen durch Gewerbe, Tourismus und Kliniken sind in den Kapazitäten mit zu berücksichtigen. **Darüber hinaus stehen Verschärfungen der Ablaufgrenzwerte bevor**, aus denen sich notwendige Anlagenerweiterungen ergeben könnten, die zunächst für die derzeitigen Betriebsmengen abzuschätzen sind.
- ✎ Die **Abfuhr von Schmutz- und Regenwasser haben bei Erweiterung um neue Wohngebiete auf die bestehenden Siedlungsgebiete Einfluss**. Die Aussagen zu Kanal- und Kläranlagenkapazitäten sind zu qualifizieren.

### Keine Betrachtung sonstiger Auswirkung

- ✎ Im StEKW fehlt die Betrachtung der von der **Planung neuer Baugebiete ausgehenden Kosten**. Auch die **Folgkosten für die Stadt Bad Nenndorf und die Samtgemeinde Nenndorf sind weitreichend** und daher mit in eine Entscheidung einzubeziehen.



## BÜRGERINITIATIVE L(I)EBENSWERTES BAD NENNDORF

- ✎ Hier ist eine entsprechende **Zukunftsbetrachtung der zu erwartenden Kosten seitens der Verwaltung vorzulegen**. Die zusätzlichen Kosten für Kitas, Schulen, Straßen etc. dürften beträchtlich sein. Auch die fortlaufenden Kosten, wie z. B. Zuschüsse für Kitas dürfen nicht vernachlässigt werden.

### Gesetze und Richtlinien beachten und nicht beugen

- ✎ Wie ein **Mantra** wird in dem StEKW wiederholt, dass das „Mittelzentrum“ Bad Nenndorf eine **Verpflichtung zur Erhaltung und Schaffung von Wohnraum** hat. (Der Begriff Mittelzentrum wird 35 mal (!) verwendet). Jedoch wird auf Seite 8, an zentraler Stelle, zu diesem Thema ausgeführt:  
***Darüber hinaus fehlt in diesem Zusammenhang ein deutlicher und ausführlicher Hinweis im Kapitel Innenverdichtung zum Thema „Erhalt von Wohnraum“. In Bad Nenndorf sind viele Häuser aus den 50’er bis 80’er Jahren zu finden, die energetisch saniert und auf die heutigen Bedürfnisse angepasst werden müssten.***
- ✎ Das Mittelzentrum Bad Nenndorf hat **ebenfalls zur Aufgabe den Tourismus zu fördern**. Die Auswirkung und das Zusammenspiel mit dieser Aufgabe wird nicht betrachtet. Eine weitere Bebauung sowie wachsende Bevölkerungszahlen schaffen mehr Verkehr im Zentrum. **Individualverkehr und Lärm im Zentrum stehen dem Tourismus entgegen**.
- ✎ **Grünzäsuren werden auf ein Minimum reduziert**, um lediglich Siedlungsräume zu trennen. Weitere Grünzäsuren und Grünstreifen sollten angelegt werden, um **Tourismus und Naherholung Raum zu geben**. Erst anschließend könnten Wohngebiete eingepasst werden.
- ✎ Der **Landschaftsplan und dessen notwendige Aktualisierung werden nicht ausführlich im StEKW gewürdigt**. So müsste deutlicher werden, dass auch die vorhandenen und die neu zu schaffenden Wohngebiete mit Grünzügen zu trennen sind, um im Sinne vom Umwelt- und Klimaschutz, hier Mikroklima, entsprechende Maßnahmen umzusetzen.
- ✎ Das StEKW erläutert das derzeit gültige RROP (**regionales Raumordnungsprogramm vom Landkreis Schaumburg aus dem Jahre 2003 (!)**), liefert aber keine Prognose für dessen geplante Aktualisierung. So könnte im Sinne des neuen RROP erwartet werden, dass eine „**Entwicklung auf Sicht**“ festgelegt wird und **keine derart großen Gebiete mehr ausgewiesen** werden.
- ✎ Es muss **eine Abschätzung und Einordnung zum neuen RROP zum Landschaftsplan sowie Landschaftsrahmenplan** geben.
- ✎ Der überwiegende Teil der **geplanten Flächen soll durch „sogenannte Investoren“ vermarktet werden**. Der **Stadt entgehen dadurch die entsprechenden Einnahmen** für eine teilweise Abdeckung der Folgekosten. Weiterhin **fehlen die Steuerungsmöglichkeiten für Bebauung, Zuzug etc.** Die Notwendigkeit und der Umfang von städtebaulichen Verträgen sowie das Aufzeigen von Alternativen fehlt in dem StEKW.

### FAZIT: Kein Konzept sondern ein Gutachten im Sinne von Investoren

- ✎ Das vom Büro von Luckwald erstellte Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEKW) **hatte zur Aufgabe, potenzielle Wohnbauflächen zu analysieren**. Das Konzept ist in den einzelnen Schritten, mit Ausnahme der Erfassung der Innenentwicklungspotentiale, übersichtlich und in sich gut gestaltet. **Es erweckt den falschen Anschein eines neutralen Gutachtens**.
- ✎ Die generellen Schlussfolgerungen daraus sind widersprüchlich, un schlüssig und z.T. fehlerhaft. **Ein Konzept für das zukünftige Wohnen in Bad Nenndorf ist dringend erforderlich, hier jedoch nicht zu erkennen**.
- ✎ Das **gesamte StEKW dient in diesem Status lediglich der Bestätigung der zuvor bereits getroffenen Aussage der Verwaltung, dass Bad Nenndorf wachsen muss und das nur nach Westen hin kann**.



**BÜRGERINITIATIVE  
L(I)EBENSWERTES  
BAD NENNDORF**

➤ Das gesamte StEKW lässt eine Unabhängigkeit von bestehenden Vorplanungen (der Investoren), neue Impulse und einen „freigeistigen“ **Weitblick vermissen.**

➤ Auszug StEKW Seite 14:

Wenn diesem Konzept gefolgt und die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte (hier: Mittelzentrum Bad Nenndorf) gelenkt wird, dann stellen sich zwei Folgefragen:

- Besteht die Möglichkeit, den Wohnbaulandbedarf zumindest teilweise auf den Innenbereich zu lenken (Aktivierung von Leerständen, Umnutzung von ungenutzten Flächen und Gebäuden, Füllen von Baulücken etc.)?
- In welcher Art und Weise können neue Baugebiete entwickelt werden, um den umweltpolitischen Anspruch des flächensparenden und umweltschonenden Bauens einzulösen?

Diese beiden Fragestellungen werden in den folgenden Kapiteln aufgegriffen. Es soll jedoch bereits an dieser Stelle gesagt werden, dass die „Lösung“ dieser beiden Fragen ein mehrjähriger bzw. fortlaufender Prozess ist, welcher von der Stadt gemeinsam mit anderen Akteuren entwickelt und begleitet werden sollte.

Diese Fragen werden **NICHT beantwortet**, es werden keine Lösungen vorgestellt.

➤ Wenn über Auswirkungen der Corona-Pandemie (oder aktuell des Ukraine-Krieges) spekuliert wird, sollte nicht ein Landschaftsplaner nach Marktentwicklungen gefragt werden. Vielmehr ist **interessant, wie das Wohnkonzept der Zukunft aussieht.**

➤ Die einschlägigen Studien zeigen auf, dass **ab 2025 kein Zuwachs mehr** erfolgen wird. Wachsen werden lediglich Metropolen, zu denen Hannover aber nicht gehört.

➤ Die **östlichen Flächen werden deutlich negativ bewertet.** Diese sind aber gerade die **kommunal zu entwickelnden Flächen**, die in einem Entwicklungskonzept erste Priorität erhalten sollten.

➤ Die **neue Potentialfläche „südlich auf dem Lay“**, ist in der Planung zu berücksichtigen, die anderen westlichen Flächen entfallen gemäß aktuellem Beschluss.

➤ Für die Entwicklung des **Harms-Geländes** gibt es einen breiten politischen Konsens und aktuell endlich eine realistische Chance. Hier muss mit **höchster Priorität unterstützt** und nicht gemäß StEKW kritisiert werden.

**Das „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ darf in keinem Fall in dieser Form akzeptiert und beschlossen werden. Der Beschlussvorschlag ist abzulehnen!**

**Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss der Stadt Bad Nenndorf empfiehlt dem Verwaltungsausschuss folgenden Beschluss zu fassen:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf nimmt das Stadtentwicklungskonzept Wohnen vom Büro von Luckwald aus Hameln zur Kenntnis und beschließt es als Planungsgrundlage anzuerkennen. Abweichungen von dem Konzept werden politisch Beraten und mit einer gutachterlichen Stellungnahme begleitet.

Es gibt einen Sonderbauausschuss zur Vorstellung des „Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen“ am **Mittwoch, den 11.05.2022 um 19 Uhr in der Wandelhalle.**

Seien Sie dabei und stellen Sie kritische Fragen!

Wir sehen uns am Mittwoch!

Ihre / Eure

BI I(i)ebenswertes Bad Nenndorf