



Bad Oeynhausen



Abschlussbericht

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB
zur Festlegung des Sanierungsgebietes
„Innenstadt Bad Oeynhausen“

Entwurf

IMPRESSUM

Auftraggeberin



Stadt Bad Oeynhausen

Stadtentwicklung
Schwarzer Weg 6
32549 Bad Oeynhausen

Auftragnehmerin



DSK Deutsche Stand- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Oliver Engelhardt | Carsten Lottner | Seda Senyurt | Valentin Ntem

Mittelstraße 55
33602 Bielefeld

Telefon 0521 584864-35
E-Mail: oliver.engelhardt@dsk-gmbh.de
www.dsk-gmbh.de

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Anlass und Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen	5
1.2 Vorgehensweise und Methodik	7
1.3 Rechtsgrundlagen	8
1.4 Bewertungskriterien für städtebauliche Missstände	8
Substanzschwächen	9
Funktionsschwächen	9
1.5 Aufgabenstellung und Zielsetzung	10
2. Städtebaulich-funktionale Bestandsanalyse	11
2.1 Strukturdatenanalyse	12
Bevölkerung	12
Wirtschaft	13
Wohnungsbestand	13
2.2 Auswertung vorhandener Konzepte	14
ISEK (+Fortschreibung)	14
Einzelhandelskonzept	15
Integriertes energetisches Quartierskonzept Stadtumbaugebiet	16
Stadtklimaanalyse Bad Oeynhausen	16
2.3 Analyse des Untersuchungsgebietes	17
Nutzungsstruktur und Leerstände	17
Bebauungsstruktur	19
Gebäudezustand	22
Öffentlicher Raum und Freiflächen	24
Verkehrliche Erschließung	31
Klimaschutz und Klimaanpassung	32
2.4 Gebäudesteckbriefe	33
3. Städtebauliche Missstände	34
3.1 Substanzschwächen	35
3.2 Funktionsschwächen	35
4. Sanierungsziele	36
4.1 Öffentlicher Raum und Grünstrukturen	37
4.2 Gebäudezustand und -struktur	37
4.3 Klimaschutz und Klimaanpassung	38
4.4 Verkehr	38
4.5 Freizeit, Kultur, Bildung und Soziales	38
4.6 Wohnen	39
4.7 Lokale Ökonomie	39
5. Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierung	40
5.1 Öffentliches Interesse	41
5.2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB	41
5.3 Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB	42
5.4 Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 163 Abs. 4 BauGB	42
5.5 Wahl der Verfahrensart	43
5.6 Fördermöglichkeiten	44
Städtebauförderung	44
KfW	44
BAFA	44
5.7 Allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB	45
6. Abgrenzung des Sanierungsgebiets	46
7. Anlagen	48

1.

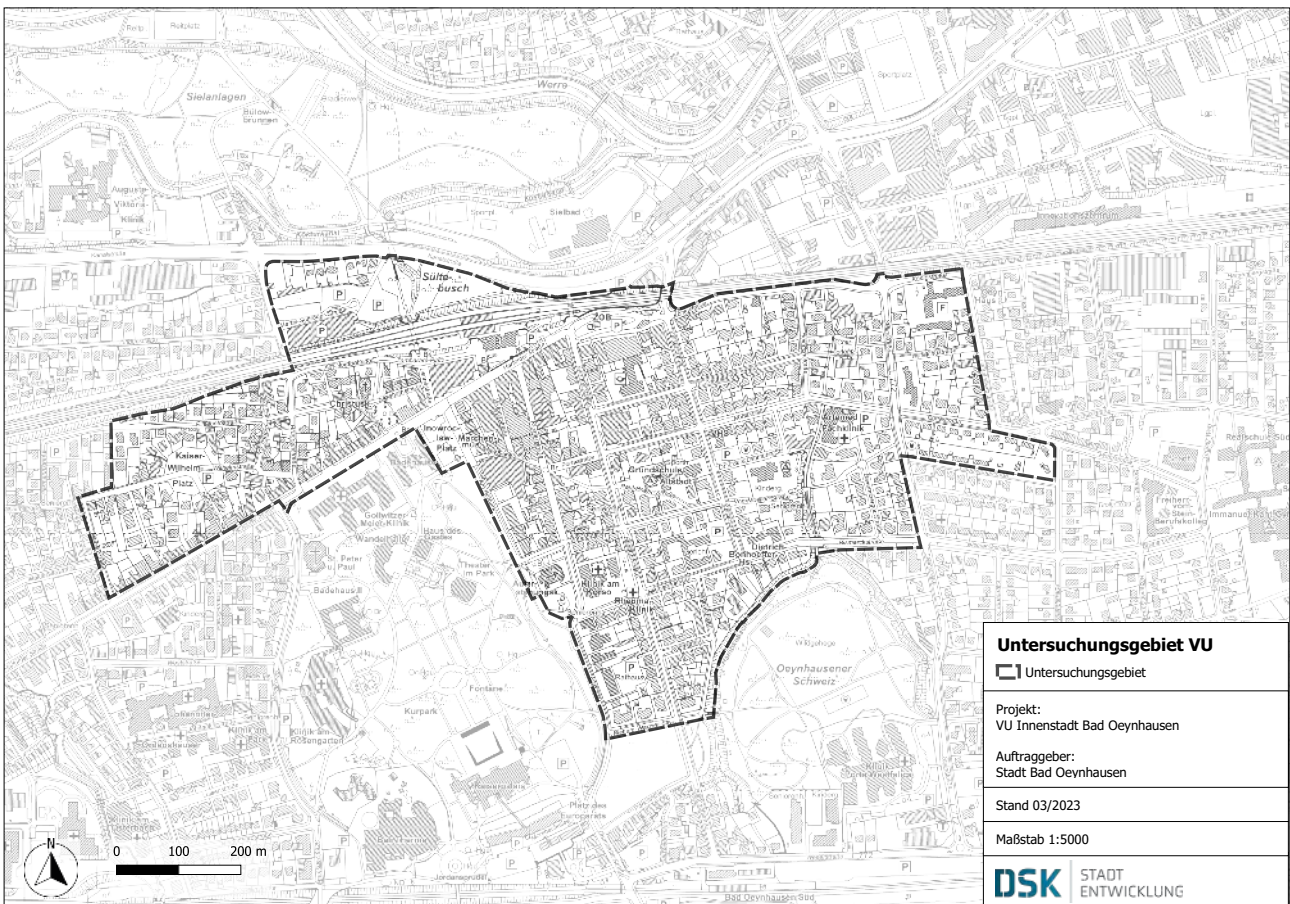
Einleitung

Einleitung

1.1 Anlass und Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen

Im Jahr 2015 ist die Stadt Bad Oeynhausen auf Basis des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) „Mindener Straße – Nordbahn – Innenstadt“ in das Städtebauförderprogramm NRW aufgenommen worden. Im Rahmen des ISEK-Prozesses sind anknüpfend an das bestehende Sanierungsgebiet „Mindener Straße – Nordbahn“ vorbereitende Untersuchungen (VU) für die Innenstadt mit dem Ziel vorgesehen, um eine Sanierungssatzung für die Innenstadt aufzustellen.

Die VU sind per Beschluss einzuleiten und anschließend durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet der VU hat eine Größe von rund 60 ha und ist wie folgt abgegrenzt (alle Karten sind in Anlage 4 als DIN A 3-Fassung enthalten):



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
(Quelle: DSK)

Das Untersuchungsgebiet ist sowohl in das Stadtumbaugebiet als auch in den Untersuchungsraum für das parallel in Aufstellung befindliche Integrierte Energetische Quartierskonzept für die Innenstadt eingebunden. Innerhalb des Untersuchungsgebiets liegt der Konzentrationsbereich des Sofortprogramms „Stärkung der Innenstadt“.

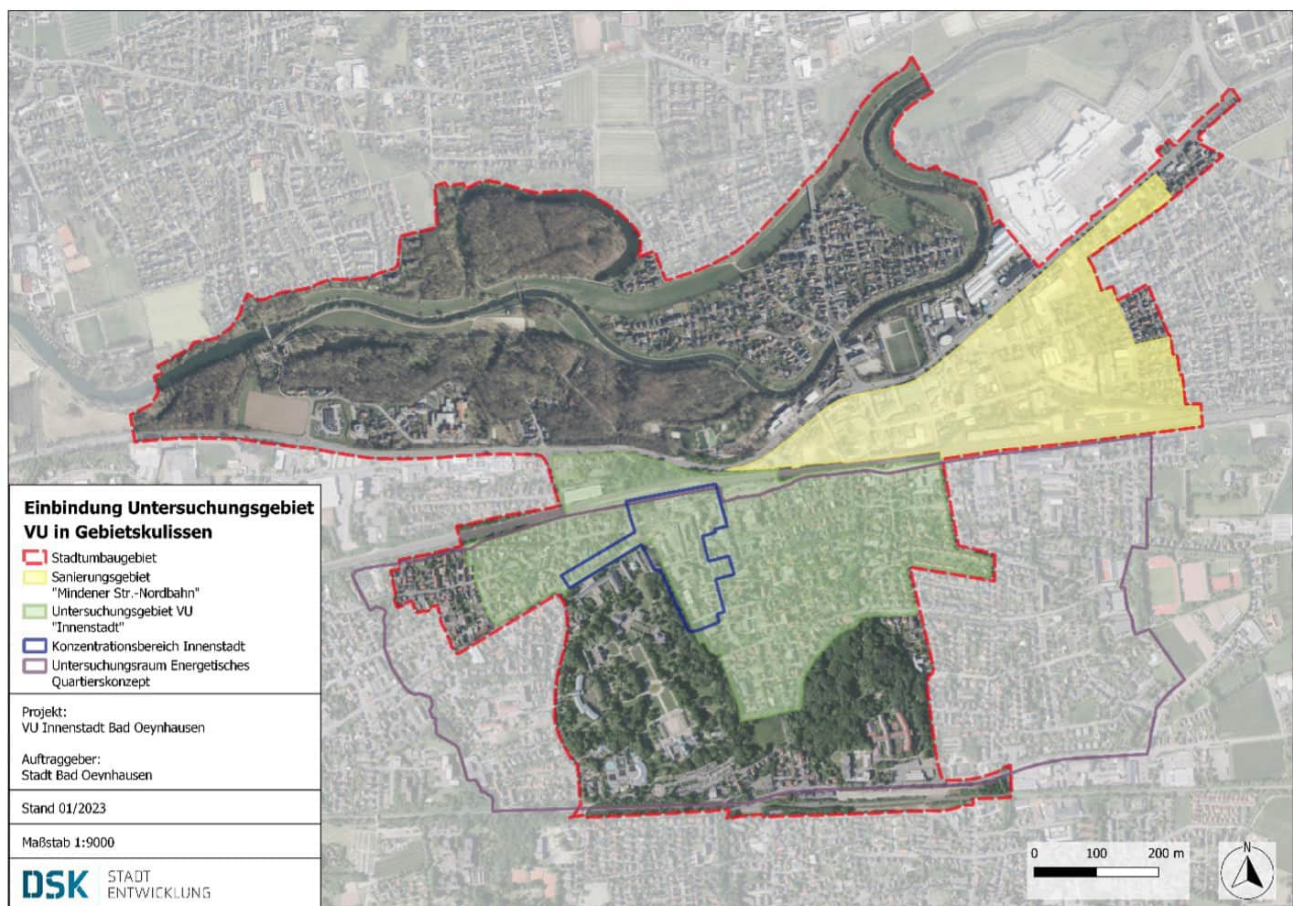
Das zu untersuchende Gebiet wird im Norden durch den Verlauf der Bahntrasse und der Kanalstraße (L 777) begrenzt. Die östliche Grenze verläuft entlang der Steinstraße, Gneisenastraße sowie der Tannenbergsstraße. Die südlichen und westlichen Grenzen werden überwiegend durch den Kurpark und die Bad Oeynhausener Schweiz gebildet. Zu den Maßnahmen im Rahmen eines Sanierungsverfahren gehört unter anderem die Sanierung des privaten Gebäudebestandes mit Hilfe einer möglichen erhöhten steuerlichen Begünstigung und bzw. oder Fördermitteln der KfW, dem BAFA und der Städtebauförderung. Im Rahmen der Städtebauförderung läuft seit September 2017 das sog. Fassadenprogramm. Dieses unterstützt die Immobilieneigentümer:innen mit einem Zuschuss zu Sanierungsmaßnahmen an öffentlich einsehbaren Gebäudeteilen (Fassade, Dach) und Freiflächen, mit dem Ziel das Stadtbild zu verbessern und die Attraktivität der Innenstadt insgesamt zu steigern. Im Rahmen des Fassadenprogramms wurden bereits einige Aufwertungsmaßnahmen am privaten Gebäudebestand im Stadtumbaugebiet „Mindener Straße-Nordbahn-Innenstadt“ bezuschusst.

Mit der durch die Festlegung eines Sanierungsgebietes möglichen erhöhten steuerlichen Begünstigung sollen zusätzliche Anreize für private Gebäudeeigentümer:innen geschaffen werden, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Mit Hilfe der erhöhten steuerlichen Begünstigung können Eigentümer:innen im Rahmen der Steuererklärung die entstandenen Kosten der Sanierung des Gebäudes steuerlich abschreiben. Es besteht die Möglichkeit der Kombination von Zuschüssen und der Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Begünstigung für die entstandenen Sanierungskosten am Objekt.

Zudem kann die Stadt in einem festgelegten Sanierungsgebiet ein allgemeines Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ausüben und hat damit ein strategisches Instrument an der Hand. Mit Hilfe des allgemeinen Vorkaufsrechtes können Schlüsselimmobilien erworben werden, um die gesetzten Sanierungsziele – etwa den Erhalt von denkmalgeschützten Gebäuden – zu erreichen. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist daher mit der Umsetzung der Sanierungsziele für die Innenstadt zu begründen.

6

Einbindung Untersuchungsgebiet in Gebietskulissen
(Quelle: Stadt Bad Oeynhausen, 2021)





*Über Fassadenprogramm gefördertes Objekt
vorher/ nachher (Quelle: DSK)*

1.2 Vorgehensweise und Methodik

Gemäß § 141 Absatz 1 BauGB hat die Stadt vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes VU durchzuführen oder zu veranlassen, um das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu untersuchen. Laut Absatz 2 des § 141 BauGB kann von VU abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Dabei kann sie ganz oder teilweise von entsprechenden Voruntersuchungen absehen.

Mit dem ISEK 2014 und der zugehörigen ISEK-Fortschreibung 2021 liegen bereits Beurteilungsunterlagen zur städtebaulichen Situation, den Stärken und Schwächen und städtebaulichen Zielsetzungen im Untersuchungsgebieten vor. Die Erstellung wesentlicher Grundlagen für die Beurteilung städtebaulicher Missstände liegt jedoch einige Jahre zurück. Daher werden im Rahmen der vorliegenden vorbereitenden Untersuchung im Rahmen des ISEKs herausgearbeitete Schwächen, Stärken und städtebaulichen Ziele auf ihre Aktualität hin überprüft sowie konkretisiert.

Zu den Inhalten der VU gehört die Analyse und Beurteilung der aktuellen städtebaulichen Miss-

stände im Untersuchungsgebiet, die Festlegung des Sanierungsgebietes und die Bewertung des rechtlichen Instrumentariums. Aufbauend auf dem Einleitungsbeschluss ist im Rahmen der VU das Sanierungsgebiet abzugrenzen und eine Sanierungssatzung im Entwurf zu erstellen. Anschließend ist die „Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen“ gemäß § 137 BauGB sowie die „Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger“ gemäß § 139 BauGB durchzuführen. Die von dem Sanierungsgebiet betroffenen Eigentümer:innen, Mieter:innen, Pächter:innen und sonstigen Nutzungsberechtigten wurden im Rahmen von Informationsveranstaltungen vom 07.09.2022 und **???.??.**2023 über die Ziele und Zwecke des Sanierungsgebietes sowie die mit der aufzustellenden Sanierungssatzung verbundenen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und bestehenden Fördermöglichkeiten informiert und zur Mitwirkung bei der Gebäudesanierung angeregt. Im Anschluss an die Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen sowie der öffentlichen Aufgabenträger ist die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 Abs. 3 BauGB abschließend als Satzung durch den Rat zu beschließen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Durchführung und Erarbeitung der VU bilden maßgeblich die §§ 140-151 und 152-156 a BauGB (Zweiter Abschnitt, Vorbereitung und Durchführung und Dritter Abschnitt, besondere sanierungsrechtliche Vorschriften). Die VU liefern die Grundlage für eine Entscheidung, ob die Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung) nach § 142 BauGB und die Sanierungsdurchführung vorliegen. Aufbauend auf den Ergebnissen des ISEKs hat der Rat am 23.03.2022 einen Einleitungsbeschluss für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für die Innenstadt gemäß § 141 BauGB zwecks Festlegung eines Sanierungsgebietes gefasst.

Mit der Veröffentlichung und ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen im Amtsblatt vom 07.07.2022 finden

- § 137 BauGB Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen,
- § 138 BauGB Auskunftspflicht,
- § 139 BauGB Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke gemäß § 141 Abs. 4 BauGB Anwendung.

„Entsprechend der Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB sind Eigentümer:innen, Mieter:innen, Pächter:innen und sonstige Nutzungsberechtigte verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist“.

Sanierungsbedürftige Gebäude in der Innenstadt (Quelle: DSK)



1.4 Bewertungskriterien für städtebauliche Missstände

Maßgebend für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist nach den Vorschriften des BauGB das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen. Gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, „wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes, nicht entspricht. In diesem Fall liegt eine Substanzschwäche vor“.

Nach § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegt ein städtebaulicher Missstand vor, „wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. In diesem Fall liegt eine Funktionsschwäche vor, die durch Mängel in der Struktur und Funktion eines Gebietes im Verflechtungsbereich begründet ist“.

Substanzschwächen

Folgende Aspekte sind nach Baugesetzbuch § 136 Abs. 3 Nr. 1 bei der Bewertung einer Substanzschwäche zu berücksichtigen:

- a. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten.
- b. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten.
- c. die Zugänglichkeit der Grundstücke.
- d. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten.
- e. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand.
- f. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen.
- g. die vorhandene Erschließung.
- h. die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung“.

Funktionsschwächen

Eine Funktionsschwäche ist bei Mängeln in der Struktur und Funktion eines Gebietes im Verflechtungsbereich gegeben. Die bei der Bewertung einer Funktionsschwäche zu berücksichtigenden Kriterien sind nach Baugesetzbuch § 136 Abs. 3 Nr. 2 die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf:

- a. den fließenden und ruhenden Verkehr,
- b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c. die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich“.

Mit den vorliegenden VU sowie dem vorgeschalteten ISEK und der ISEK-Fortschreibung wurden diese Funktionsschwächen untersucht. In den VU geht es demnach um die Feststellung der baulichen Zustände der Gebäudeobjekte im Untersuchungsgebiet. Daneben ist die mögliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Immobilien und des Untersuchungsgebietes von Bedeutung.

Bauschäden nach Wohnungsbrand im Gebäudekomplex Hohenzollernhof (Quelle: DSK)



1.5 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Mit den vorbereitenden Untersuchungen sind die bestehenden sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse des Bereichs der Innenstadt festzustellen und deren Zusammenhänge zu analysieren. Aufgabe der VU ist es auch, allgemeine Ziele und den Zweck einer Sanierung zu definieren und die Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme realistisch einzuschätzen. Weiterhin sind die nachteiligen Auswirkungen einer Sanierung auf die unmittelbar Betroffenen zu erörtern.

Zwischen 2017 und 2018 erarbeitete die Stadt Bad Oeynhausen in Zusammenarbeit mit einem externen Büro die Vorbereitenden Untersuchungen zur Analyse der bestehenden sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse im Bereich „Mindener Straße – Nordbahn“. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse erfolgte im März 2018 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Mindener Straße – Nordbahn“ im vereinfachten Verfahren, gem. ³ 142 Abs. 4 BauGB.

Neue stadtentwicklungspolitische Herausforderungen und stadtplanerische Handlungsbedarfe führten im Jahr 2020 zu einer Fortschreibung des ISEKs mit entsprechender Erweiterung des Stadtumbaugebietes und der Festlegung zusätzlicher Handlungsfelder und Maßnahmen. In der ISEK-Fortschreibung sind die Stadtentwicklungsziele bis 2030 festgelegt worden. Im Handlungsfeld A „Konzeption und Steuerung“ ist die Zielsetzung formuliert, angrenzend an das bestehende Sanierungsgebiet „Mindener Straße – Nordbahn“ im Bereich der Innenstadt ein weiteres Sanierungsgebiet auszuweisen.

Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit der vorgefundenen städtebaulichen Ausgangslage des Areals zwischen der Werre und den südlich der Innenstadt gelegenen Parkanlagen. Festgestellt wurden deutliche städtebauliche Defizite sowie Funktionsverluste des Teilraums „Innenstadt“. Nicht nur Leerstände, mindergenutzte Flächen sowie sanierungsbedürftige Immobilien, sondern auch ausbleibende Investitionen in Immobilien und Grundstücke sind festzustellen. Ergebnis der städtebaulichen Analyse und der Planungshisto-

rie ist, dass die verschiedenen planerischen Ansätze der letzten Jahre oder auch Jahrzehnte zu keiner durchgreifenden strukturellen Aufwertung des Gebiets geführt haben und einzelne Impulse nicht ausreichten, um eine positive Entwicklung einzuleiten. Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung wurde daher die Empfehlung zur Vorbereitung und Anwendung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ausgesprochen und die Durchführung von VU für den Innenstadtbereich als Maßnahme in das ISEK aufgenommen, um die Möglichkeiten einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme konkret zu prüfen.

Das geplante Sanierungsgebiet „Innenstadt Bad Oeynhausen“ liegt folgerichtig innerhalb des Stadtumbaugebiets Mindener Straße – Nordbahn – Innenstadt, das vom Rat der Stadt Bad Oeynhausen am 05.11.2014 gem. § 171 b Abs. 1 BauGB beschlossen wurde. Mit den VU sind bestimmte, durch das besondere Städtebaurecht definierte, Inhalte vorzulegen:

- Formulierung und Eingrenzung der planerischen Rahmenbedingungen
- Analyse der städtebaulichen Missstände im Gebiet
- Formulierung der anzustrebenden Ziele der Sanierung
- Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger
- Beteiligung der Betroffenen
- Vorschlag zur zweckmäßigen Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme

2.

Städtebaulich-funktionale
Bestandsanalyse

Städtebaulich-funktionale Bestandsanalyse

2.1 Strukturdatenanalyse

Bevölkerung

Die rund 48.500 Einwohner:innen der Stadt Bad Oeynhausen verteilen sich auf acht Stadtteile. Hiervon entfallen rund 16.400 Personen auf die Kernstadt, welche somit den Siedlungsschwerpunkt im Stadtgebiet bildet (Quelle: wikipedia.de, 2022).

Im Zeitraum 2014 bis 2021 stagnierte die Bevölkerungszahl Bad Oeynhausens mit rund 0,4% (Quelle: it.nrw.de, 2022), während der Kreis Minden-Lübbecke einen Rückgang von 2,3 % aufwies. Für viele Kommunen im Kreis Minden-Lübbecke wird eine schrumpfende oder stagnierende Bevölkerungsentwicklung vorhergesagt (Quelle: it.nrw.de, 2022). Die Stadt Bad Oeynhausen bildet dabei keine Ausnahme und so wird bis 2035 ein Bevölkerungsrückgang von 7% prognostiziert (Quelle: www.it.nrw.de, 2022). Dieser ist in Bad Oeynhausen im Vergleich zum Kreis Minden-Lübbecke (4,4%) überdurchschnittlich ausgeprägt.

Bei der Betrachtung über einen längeren Zeitraum ergeben sich Schwankungen in den Wanderungsbewegungen. Besonders bis 2015 ist hier ein positiver Trend zu verzeichnen. Seit 2015 ist das Wanderungssaldo negativ ausgeprägt. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den letzten Jahren durchgehend negativ. Die Geburtenzahlen sind seit 2014 zwar um rund 4,4% gestiegen, dem steht aber ein Anstieg bei der Zahl der Verstorbenen um 4,6% gegenüber (Quelle: www.it.nrw.de, 2022). Im gleichen Zeitraum stieg die Geburtenzahl im Kreis Lübbecke hingegen um 4,1%. Die Sterbezahl ging kreisweit um 4,6% zurück (Quelle: www.it.nrw.de, 2022). Diese Entwicklung macht deutlich, dass der demographische Wandel und die damit verbundenen Herausforderungen auch für Bad Oeynhausen von großer Bedeutung sind.

Anhand der Bevölkerungsverteilung nach Jahren wird deutlich, dass die Bevölkerung in Bad Oeynhausen altert. Der Bevölkerungsanteil der 60 bis 70-jährigen besonders stark ausgeprägt ist (Quelle: it.nrw.de, 2022). Die zweit stärkste Ausprägung lässt sich mit in der Altersgruppe 50 bis 60 Jahre erkennen (Quelle: it.nrw.de, 2022). Den kleinsten Bevölkerungsanteil stellen die 10 bis 20-Jährigen (Quelle: it.nrw.de, 2022). Für die älter werdende Bevölkerung sind Modernisierungsmaßnahmen im Bestand – insbesondere in Hinsicht auf Barrierefreiheit – notwendig.

Wirtschaft

Bad Oeynhausen ist ein Mittelzentrum und bietet somit vielfältige Dienstleistungen und Versorgungsangebote. Darüber hinaus besitzt Bad Oeynhausen ein breites Angebot an Arbeitsplätzen. Bad Oeynhausen steht in Konkurrenz bezüglich Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes insbesondere mit der im Norden liegenden Kreisstadt Minden.

Bei Betrachtung der Beschäftigungsstruktur im Jahr 2021 ist zu vermerken, dass weniger als 1 % der Beschäftigten im Landwirtschaftssektor tätig sind. Diese Werte sind deckungsgleich mit denen des Kreis Minden-Lübbecke sowie des Landes Nordrhein-Westfalen. Unterschiede zeigen sich hingegen im produzierenden Gewerbe. Die Stadt Bad Oeynhausen ist mit einem Beschäftigungsanteil von 21,8% in diesem Sektor unterdurchschnittlich stark ausgeprägt und liegt damit deutlich unter dem Kreis Minden-Lübbecke mit 34,2% (Quelle: it.nrw.de, 2022). Im Vergleich zum Land NRW ist der Beschäftigungsanteil ebenfalls unterdurchschnittlich zu bewerten, dort liegt dieser bei etwa 28%. Darüber hinaus ist die Stadt Bad Oeynhausen im Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei mit 16,2 % der Beschäftigten unterdurchschnittlich stark ausgeprägt. Im Kreis Minden-Lübbecke sowie dem Land NRW liegen die Quoten zwischen 20% und 23% (Quelle: www.it.nrw.de, 2022). Der mit Abstand am stärksten ausgeprägte Wirtschaftssektor sind die sonstigen Dienstleistungen. In der Kurstadt Bad Oeynhausen sind aufgrund der ausgeprägten Gesundheitswirtschaft 61,8 % der Angestellten in diesem Sektor tätig (Quelle: it.nrw.de, 2022). Somit liegt Bad Oeynhausen deutlich über dem Schnitt des Kreises Minden-Lübbecke (45,5 %; Quelle: www.it.nrw.de, 2022). Im Landesdurchschnitt machen die sonstigen Dienstleistungen knapp über 50 % aus (Quelle: it.nrw.de, 2022). Somit ist der Dienstleistungssektor das zentrale Standbein der Bad Oeynhausener Wirtschaftsstruktur.

Die Arbeitslosenquote in Bad Oeynhausen liegt bei etwa 5,5 % (Quelle: Agentur für Arbeit, 2022) und liegt ungefähr auf Kreisniveau.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Bad Oeynhausen ist im Vergleich zum Land NRW sowie zum Kreis Minden-Lübbecke überdurchschnittlich ausgeprägt und liegt mit rund 24.500 € rund 2.000 € höher als auf Kreisebene (Quelle: www.it.nrw.de, 2022). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft betrug im Jahr 2019 rund 336 Mio. €, daraus ergibt sich eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von 99,7 (Bundesdurchschnitt 100,0; Quelle: www.ostwestfalen.ihk.de, 2022).

Einkommens- und kaufkraftrelevante Daten liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor.

Wohnungsbestand

Insgesamt bestehen in Bad Oeynhausen rund 13.000 Wohngebäude mit rund 25.000 Wohnungen (Quelle: it.nrw.de, 2022). Diese werden zu 55 % von den Eigentümer:innen bewohnt, zu 44 % vermietet und stehen zu 1 % leer (Quelle: www.it.nrw.de, 2022). Die Selbstnutzung von Wohneigentum durch die Eigentümer:innen ist somit vergleichsweise stark ausgeprägt ist. Hiervon ist auch im Untersuchungsgebiet auszugehen, was sich positiv auf die Mitwirkungsbereitschaft auswirken könnte.

Wohnungsbestandsdaten für das Untersuchungsgebiet liegen sekundärstatistisch nicht vor.

2.2 Auswertung vorhandener Konzepte

ISEK (+Fortschreibung)

Die Stadt Bad Oeynhausen ist im Jahr 2015 auf Grundlage des ISEK „Mindener Straße – Nordbahn – Innenstadt“ (§ 171 b Abs. 2 BauGB) in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen worden. Der Erarbeitungsprozess war von einem intensiven Bürgerbeteiligungsverfahren geprägt und behandelte perspektivisch die städtebauliche Entwicklung der Kurstadt von 2015 bis 2022. Das ISEK „Mindener Straße – Nordbahn – Innenstadt“ beinhaltet 39 Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt sowie Aufwertung des Areals zwischen Mindener Straße und Nordbahn.

Die Stadt hat zur Erreichung der mit dem Stadterneuerungsprozess fokussierten Ziele in der Folge jährlich Städtebauförderanträge gestellt. Als erste Städtebaufördermaßnahme erfolgte die Aufwertung des Kurparkeingangs zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich des Inowroclawplatzes. Im weiteren ISEK-Prozess setzte die Stadt u. a. die Neugestaltung der Fußgängerzone „1. BA Viktoriastraße“ und die Aufwertung des Inowroclawplatzes mit Spielelementen um. Mit der Aufwertung des Abschnitts der Fußgängerzone „2. BA Südliche Klosterstraße, Portastraße, Paul-Baehr-Straße Ost“ wurde eine wesentliche Maßnahme zur Attraktivierung der Innenstadt realisiert. Die Umgestaltung der Bahnhofstreppe wurde 2022 bewilligt und soll im Jahr 2023 umgesetzt werden. Der 3. BA zur Aufwertung der nördlichen Klosterstraße und der westlichen Paul-Baehr-Straße als weitere Teile der Fußgängerzone wurde für das Programmjahr 2023 angemeldet.

Einzelne im ISEK skizzierte Maßnahmen wie beispielsweise die gestalterische und funktionale Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes, die Machbarkeitsstudie zum Radschnellweg oder die Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes wurden darüber hinaus außerhalb der Städtebauförderung verfolgt. Die Modernisierung und Instandsetzung des sich inzwischen in städtischem Eigentum befindlichen Bahnhofsgebäudes wurde ebenso wie der Neubau des Sielbads bereits abgeschlossen.

Im Laufe des städtebaulichen Entwicklungsprozesses haben sich neue stadtentwicklungspolitische Herausforderungen und Handlungsbedarfe herauskristallisiert, die eine Fortschreibung des ISEKs zur Verfolgung einer städtebaulichen Neuausrichtung erforderlich machten. Zur Umsetzung einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung war die Fortschreibung des ISEKs dringend erforderlich.

Die Fortschreibung bildet die strategische Ausrichtung für die Stadtentwicklung von 2021 bis 2030 ab und verfolgt den Anspruch als ganzheitliches Stadtentwicklungskonzept zu fungieren. Als solches beinhaltet es neben Städtebaufördermaßnahmen auch Einzelmaßnahmen, die außerhalb oder im Rahmen anderer Förderprogramme wie beispielsweise dem Förderprogramm Nahmobilität, der Infrastrukturförderung oder der Wasserrahmenrichtlinie umgesetzt werden sollen.

Die ISEK-Fortschreibung greift darüber hinaus auch die seit dem Jahr 2020 in Kraft getretene Weiterentwicklung der Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen auf. Mit den entwickelten Einzelmaßnahmen stellt sie einen Fahrplan für die Umsetzung der geänderten Ausrichtung der Städtebauförderung auf kommunaler Ebene dar. Als neue Fördervoraussetzung kommt zukünftig die Realisierung von Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel hinzu, insbesondere zur Verbesserung und Erhalt der grünen Infrastruktur. Ferner werden die

interkommunale Zusammenarbeit und das bürgerschaftliche Engagement stärker in den Fokus gerückt. Zur Entbürokratisierung, Verschlankeung und Flexibilisierung erfolgt im Rahmen der Reform der Städtebauförderung ferner eine Reduzierung der vormals sechs Programme auf drei. In diesem Zuge wird das für Bad Oeynhausen relevante Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ überführt.

Die ISEK-Fortschreibung setzt gezielt auf eine klimagerechte und nachhaltige Stadtentwicklung und verfolgt mit den festgelegten Handlungsfeldern und Einzelmaßnahmen die übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen.

Einzelhandelskonzept

Das im Jahr 2008 erstellte Einzelhandelskonzept wurde im Jahr 2016 aktualisiert. Der innerstädtische Einzelhandel verteilt sich überwiegend auf die Straßenzüge Kloster-, Viktoria-, Paul-Baehr-, Porta- und die Herforder Straße. Die wichtigste Einzelhandelslage ist die Fußgängerzone Klosterstraße.

In der Innenstadt besteht in den Kernlagen ein verdichtetes Nutzungs- und Angebotsgefüge im Einzelhandel, durchmischt mit Gemeinbedarfseinrichtungen wie dem Bahnhof oder den Kureinrichtungen sowie Gastronomie und Dienstleistungen. Der vorhandene Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel konzentriert sich mit rd. 67% auf die mittelfristige Bedarfsdeckung bei einem insgesamt geringen Filialisierungsgrad. Von den insgesamt rund 330 Einzelhandelsbetrieben (Stand 2015) liegen 85 und damit lediglich rund 26% in der Innenstadt. Gegenüber der vorherigen Primärerhebung ist die Anzahl der Betriebe analog zum bundesweiten Trend zurückgegangen. Im Jahr 2015 summierte sich die Gesamtverkaufsfläche auf etwa 81.000 qm, hiervon entfallen etwa 8.800 qm auf den Innenstadtbereich. Neben der hohen Ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln sind relativ hohe absolute Werte bei Textilien sowie Bau- und Gartenmarktsortimenten festzustellen, was insbesondere den größeren Anbietern im Center Werre-Park an der

15

Hauptlage Klosterstraße (Quelle: DSK)



Nebelage Viktoriastraße (Quelle: DSK)



Mindener Straße geschuldet ist. Der Einzelhandel in der Innenstadt konkurriert vor allem mit dem Werre-Park, benachbarten Zentren (z.B. Minden, Herford) und dem Online-Handel. Dennoch sind bis auf den Bereich elektrische Haushaltsgeräte und Leuchten alle Sortimente in der Innenstadt vorhanden. (Quelle: Stadt Bad Oeynhausen/BBE Standort- und Kommunalberatung: Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bad Oeynhausen, Münster, Mai 2016)

Integriertes energetisches Quartierskonzept Innenstadt

Die Stadt Bad Oeynhausen hat sich mit Ratsbeschluss vom 02.10.2019 zum Ziel gesetzt, dem Klimaschutz höchste Priorität einzuräumen. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die energetische Gebäudesanierung. Mit Blick auf diese Herausforderung müssen entsprechende Handlungsräume in den städtischen Quartieren analysiert, Maßnahmen identifiziert und eingeleitet werden. Diese Initiative ist somit für das Stadtumbaugebiet als einem gewachsenen und sich verändernden Stadtquartier relevant. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt die Erstellung eines KfW-geförderten Integrierten energetischen Quartierskonzeptes für die Innenstadt in Auftrag gegeben.

Im Rahmen des Konzepts erfolgt eine Bestandsaufnahme der energetischen Situation sowie die Darstellung von klimafreundlichen Zielen und Maßnahmen. Insbesondere soll ermittelt werden, welche Optionen für den Ausbau der Fernwärme bestehen.

Stadtklimaanalyse Bad Oeynhausen

Vor dem Hintergrund der Neuaufstellung des Regionalplans sowie des städtischen Flächennutzungsplans war die Stadt Bad Oeynhausen angehalten, fachplanerische Beiträge aufzustellen, um die Planungen zu qualifizieren. Aus diesem Grund hat die Stadt Bad Oeynhausen 2019 die bestehende Klimaanalyse aus dem Jahr 1996 fortschreiben lassen. So wurde eine klimatische und lufthygienische Untersuchung mit dem Ziel durchgeführt, die bestehenden Risikobereiche aufzuzeigen und die Auswirkungen zukünftiger Planungen auf das Stadtklima abschätzen zu können. Des Weiteren wurde eine Grünstrukturanalyse für den eventuellen Rückbau der Mindener Straße durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet umfasst die Gesamtstadt, allerdings lag der Fokus insbesondere auf der Innenstadt sowie den umfangreichen Planungsvorhaben „Neubau der BAB 30“, dem „Neubaugebiet Lohe“ sowie der Ansiedlung zweier Supermärkte.

Im Rahmen der Analyse wurden verschiedene Indikatoren erfasst und ausgewertet wie etwa die Luftfeuchtigkeit und -temperatur, die Wind- und Strömungssituationen sowie die Flächennutzung. Die Analyse hat ergeben, dass insbesondere in der Innenstadt von Bad Oeynhausen ein moderates Überhitzungsrisiko besteht.

Auf Grundlage der Analyseergebnisse ist ein Maßnahmenkatalog aufgestellt worden. So wird etwa empfohlen das Stadtklima durch Fassaden- und Dachbegrünungen und temporäre Verschattung zu verbessern. Außerdem sollen die bestehenden Grünflächen gesichert und neue geschaffen werden.

2.3 Analyse des Untersuchungsgebietes

Nutzungsstruktur und Leerstände

Das Untersuchungsgebiet Innenstadt weist eine sehr heterogene Gebäude- und Nutzungsstruktur auf. Die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets lassen eine grobe räumliche Gliederung des Gebiets nach seiner Nutzungsstruktur zu. In der Bad Oeynhausener Innenstadt sind kleinteilige Gewerbe- und Handelsnutzungen sowie verschiedene Dienstleister und Gastronomiebetriebe schwerpunktmäßig in der Klosterstraße und Viktoriastraße und darüber hinaus in der Herforder Straße und der Paul-Baehr-Straße angesiedelt.

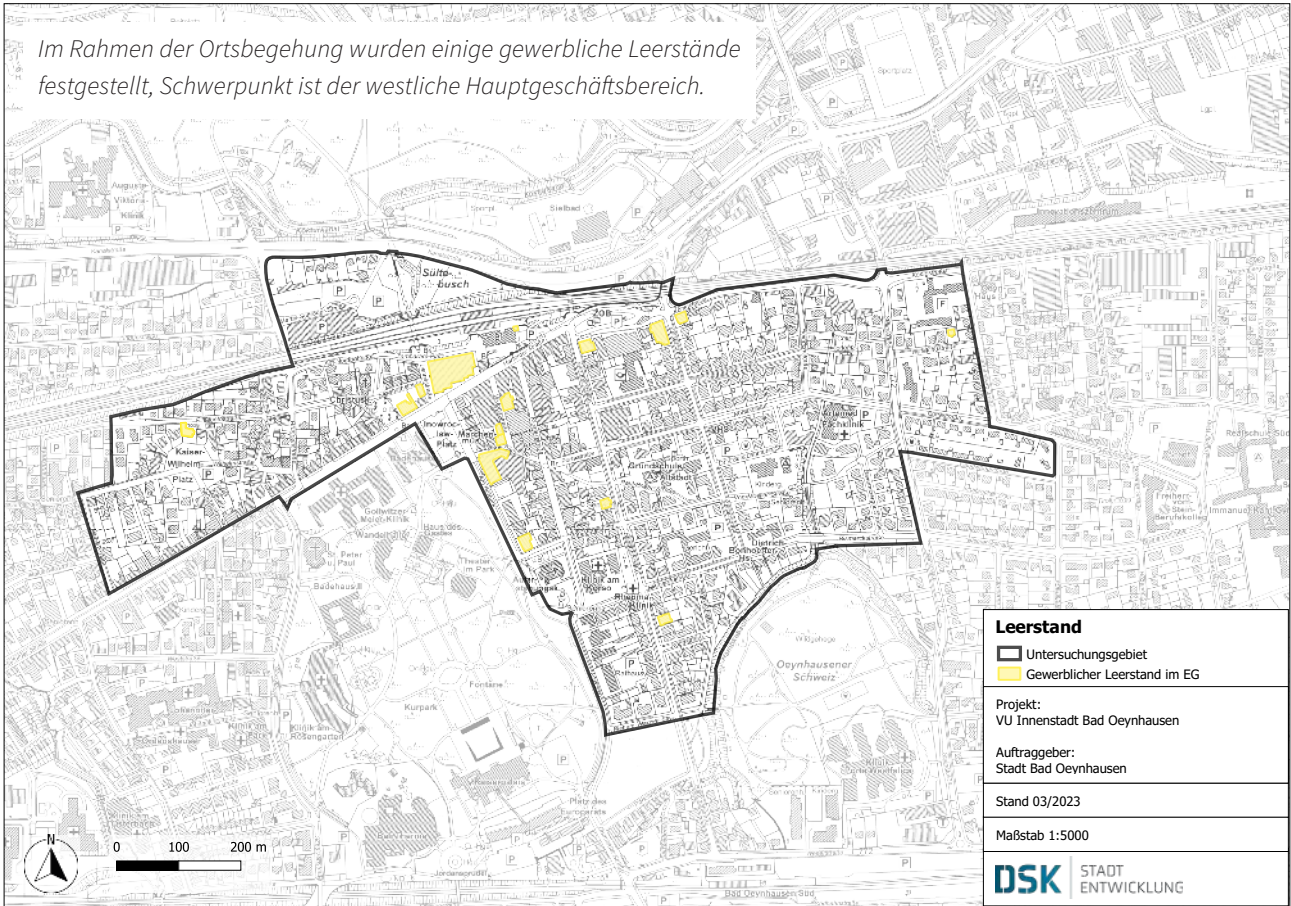
Der östliche sowie der südliche Bereich der Innenstadt wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Rund um den Kurpark besteht eine Mischung aus öffentlichen Einrichtungen wie dem Rathaus, Kur- und Gesundheitseinrichtungen, teilweise leerstehenden Gastronomie- und Hotelbetrieben sowie attraktiven Wohnlagen. Zudem sind einige Kliniken sowie mehrere Alten- und Pflegeheime und Seniorenresidenzen im Innenstadtbereich angesiedelt.

NebeneinkaufsstraÙ Viktoriastraße (Quelle: DSK)



Haupteinkaufsstraße Klosterstraße (Quelle: DSK)





Gewerblicher Leerstand im Untersuchungsgebiet (Quelle: DSK)

Kurpark mit angrenzender Bebauung an der Herforder Straße und der Straße Am Kurpark aus der Vogelperspektive (Quelle: DSK)





Ladenleerstand in der Viktoriastraße/
Ecke Paul-Baehr-Straße (Quelle: DSK)



Ladenleerstand am ZOB (Quelle: DSK)

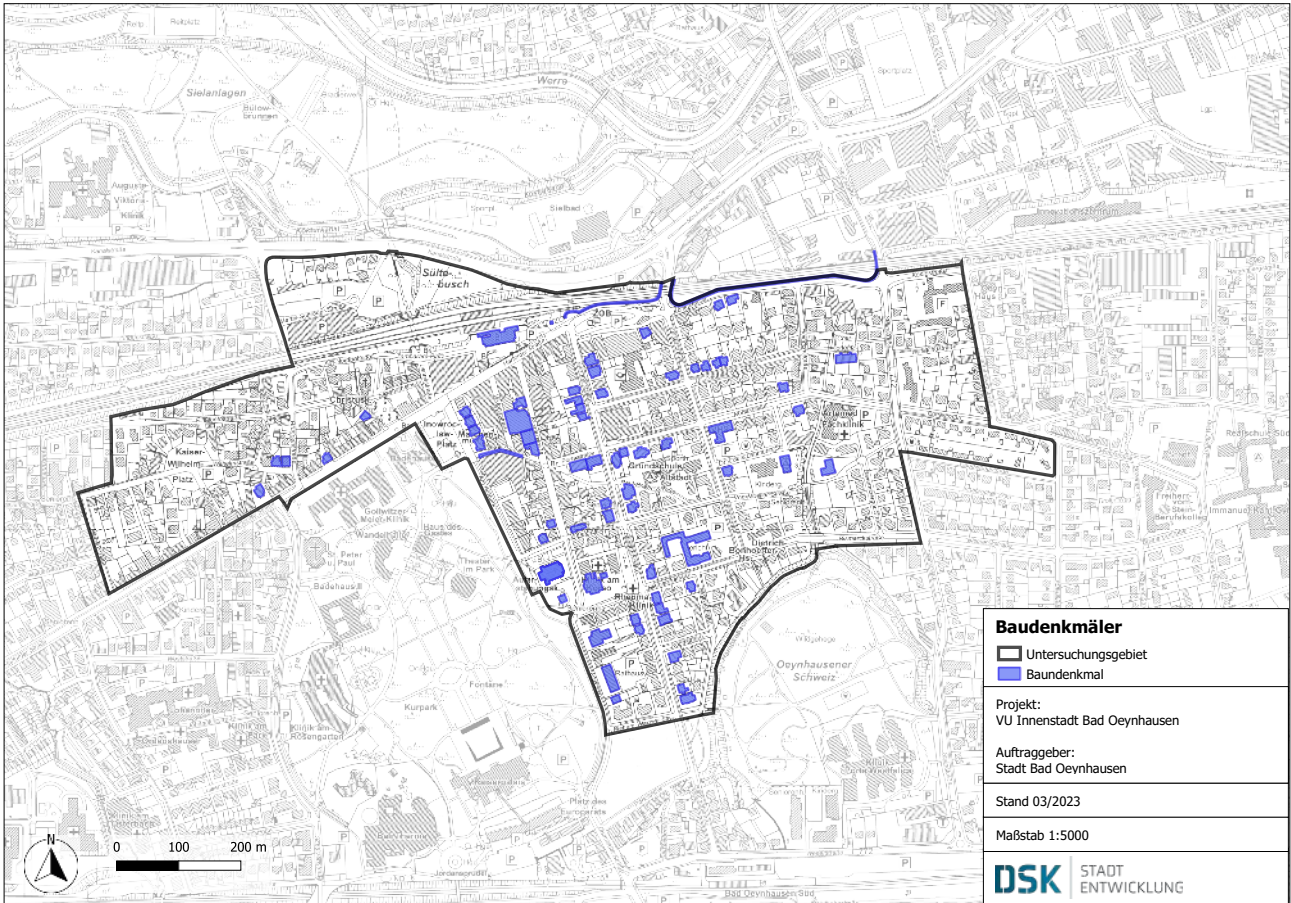
Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur wird vorrangig durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshausbebauung in teilweise geschlossener Bauweise und mit einer attraktiven Mischung aus moderner sowie historischer Bausubstanz teilweise aus der Gründerzeit geprägt. Innerhalb der Kernlagen findet sich eine zumeist dreigeschossige Bebauung.

Für den Untersuchungsraum sind in der Denkmalliste der Stadt Bad Oeynhausen **61 Baudenkmäler** eingetragen (s. Anlage 1 und nachfolgende Karte). Die Innenstadt beherbergt somit zahlreiche baukulturell- und historisch wertvolle Gebäude. Für die Atmosphäre der Innenstadt sind zahlreiche repräsentative Bauten der Bäderarchitektur von großem Wert. Besonders stadtbildprägend ist das Kurpark-Ensemble mit dem spätklassizistischen Badehaus I, dem Badehaus II, welches Neorenaissance und Neobarock vereint, dem Kurtheater im Rokokostil, der neoklassizistischen Wandelhalle, dem Haus des Gastes und dem Kaiserpalais. Die zahlreichen Bädervillen im Umfeld des Kurparks sind für die Stadt ebenso von baukultureller Bedeutung und tragen zum Erscheinungsbild und Attraktivität der Innenstadt bei. Der Gebäudekomplex „Hotel Königshof“ in unmittelbarer Nähe des Kurparks verfügt über einen attraktiven, denkmalgeschützten Arkadengang auf der südlichen Seite der Paul-Baehr-Straße. Der übrige Gebäudeteil wirkt aufgrund seiner Architektur und Geschossigkeit eher maßstabssprengend (s. Gebäudesteckbrief in Kap. 2.4).



Gründerzeitliche Bäderarchitektur



Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet (Quelle: DSK)

20

Größere Gebäudekomplexe innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs sind neben dem ehem. **Hotel Königshof**, der **Hohenzollernhof**, das **City Center** westlich des Bahnhofs (Abbruch und Neubau Praxisflächen geplant) sowie das Lenné-Karree in zeitgenössischer Architektur an der Viktoriastraße. In diesem Großkomplex befindet sich die Agentur für Arbeit, die Stadtbücherei und verschiedene Dienstleister.

Die Bebauungsstruktur zwischen der Klosterstraße und der Viktoriastraße wird durch zwei Passagen im Gebäudekomplex Hohenzollernhof geprägt (vgl. Gebäudesteckbrief in Kap. 2.4). Die **Viktoriapassage** ist unattraktiv und dunkel gestaltet. Geringwertige Nutzungen und Leerstände verstärken diesen negativen Eindruck. Die Architektur der 1980er Jahre in der Viktoriapassage ist nicht vergleichbar mit der **Hohenzollernpassage**. Die hohen Rundbögen, der hochwertige Bodenbelag sowie die Deckengestaltung wirken freundlich und einladend. Aber auch hier sind Leerstände und Nutzungen vorzufinden, die nicht mit einem angestrebten hochwertigen Warenangebot der Bad Oeynhausener Innenstadt korrespondieren.

Viktoria Passage (Quelle: DSK)



Hohenzollernpassage (Quelle: DSK)

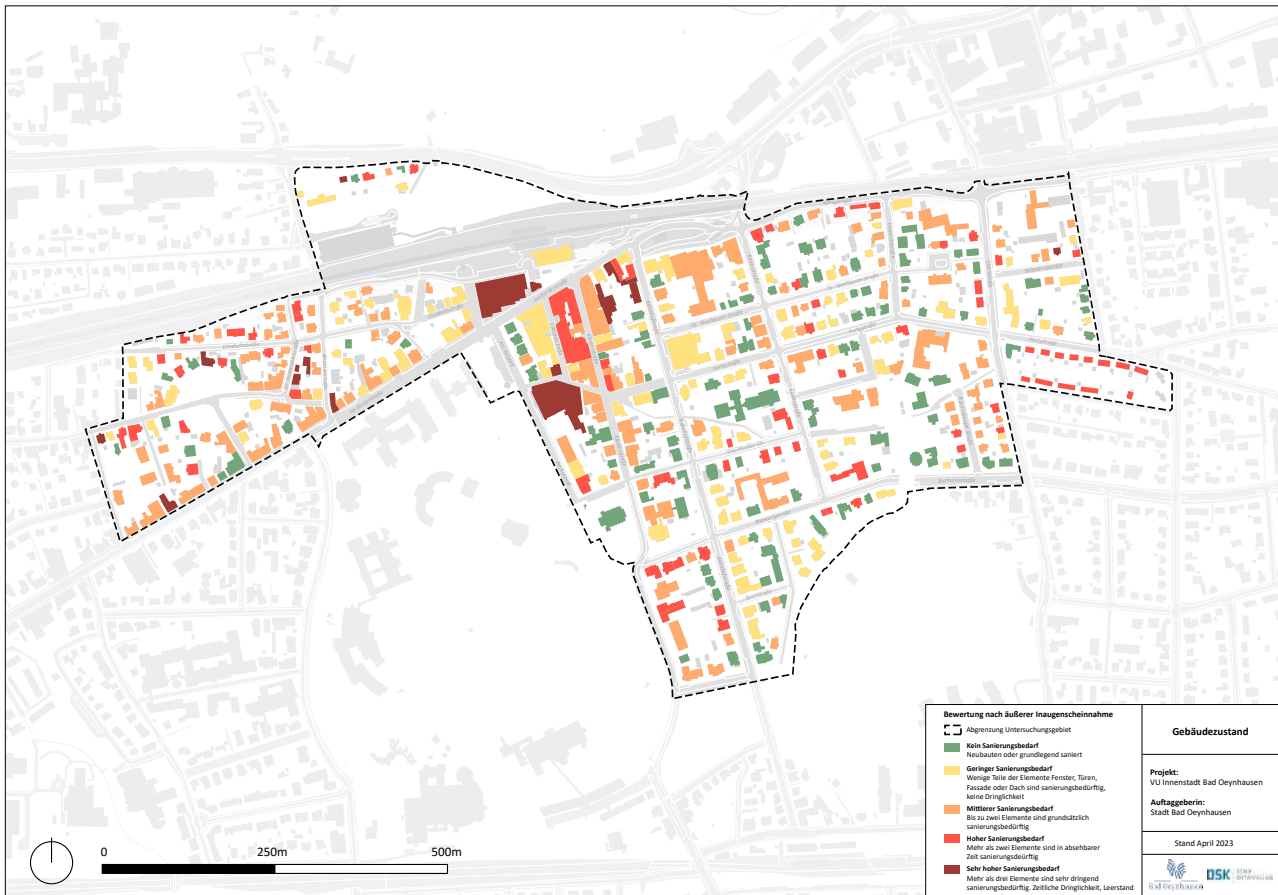




Ehemaliges Hotel Königshof im Stadtgefüge (Quelle: DSK)

Hohenzollernhof und Lenné Carree aus der Vogelperspektive (Quelle: DSK)





Bewertung Gebäudezustand (Quelle: Stadt/DSK)

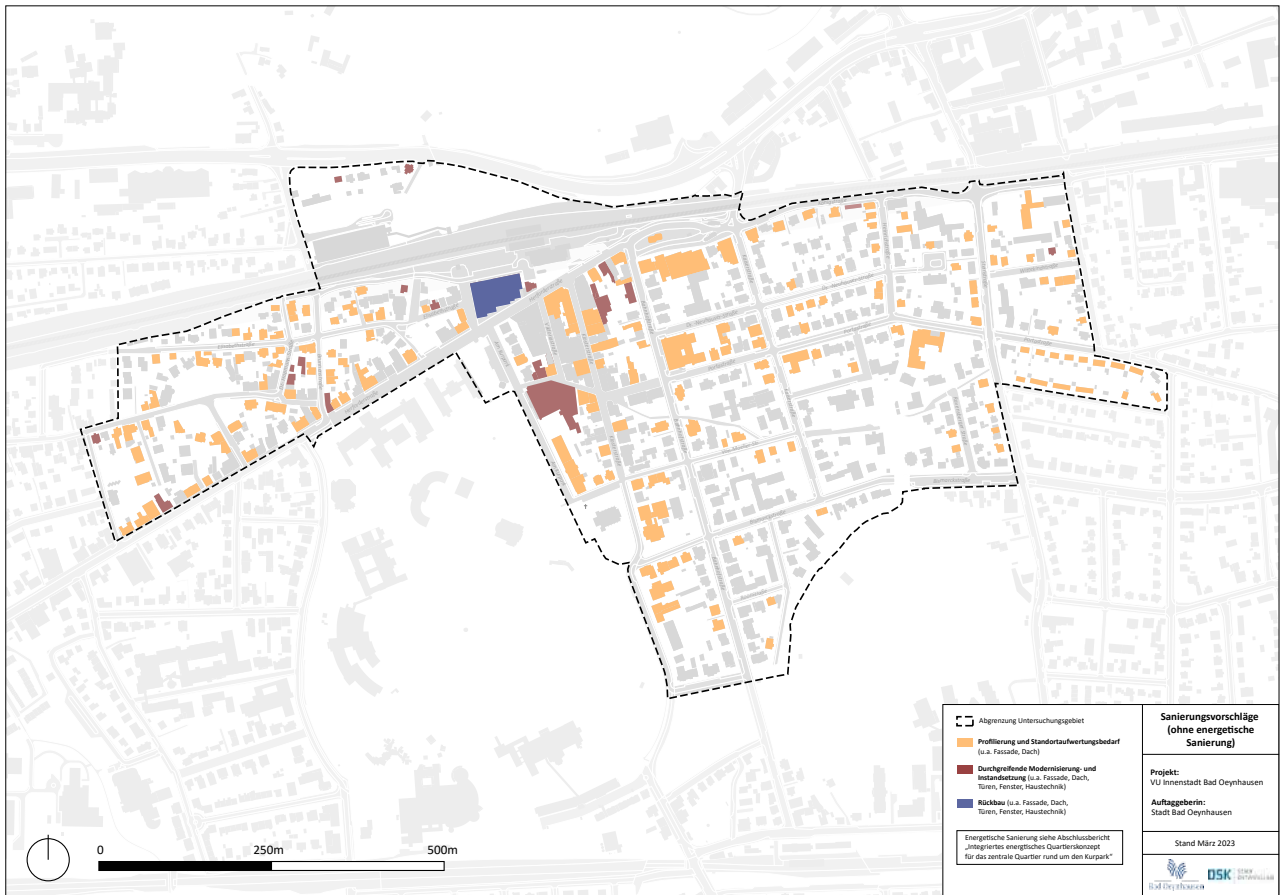
Gebäudezustand

Anhand der Ortsbegehung wurde ein Eindruck von der baulichen Beschaffenheit der Gebäude im Untersuchungsgebiet Innenstadt gewonnen. Die Bauzustandserhebung wurde im Winter 2022/2023 durch die Stadt und durch die DSK durchgeführt. Die folgende Übersicht des baulichen Zustands der Hauptgebäude innerhalb des Untersuchungsgebiets zeigt sehr deutlich, dass Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet vorhanden ist. Die Erhebung wurde anhand folgender Bewertungskriterien durchgeführt:

- **Kein Sanierungsbedarf**
Neubauten oder grundlegend saniert
- **Geringer Sanierungsbedarf**
Wenige Teile der Elemente Fenster, Türen, Fassade oder Dach sind sanierungsbedürftig, keine Dringlichkeit
- **Mittlerer Sanierungsbedarf**
Bis zu zwei Elemente sind grundsätzlich sanierungsbedürftig
- **Hoher Sanierungsbedarf**
Mehr als drei Elemente sind sehr dringend sanierungsbedürftig, zeitliche Dringlichkeit, Leerstand

Die Bewertung erfolgte anhand einer Begehung mit äußerer Inaugenscheinahme, eine Besichtigung der Innenräume fand mit Blick auf den damit verbundenen Zeit- und Koordinationsaufwand nicht statt.

Die teilweise schwierige Nachfragesituation in der Innenstadt und die finanzielle Leistungsfähigkeit einiger Eigentümer:innen haben einen Sanierungsstau zur Folge, sodass einige Immobilien nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohn- und Geschäftsgebäude entsprechen. Die mangelnde Investitionsbereitschaft führt teilweise zu einem durchgreifenden Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Zudem sind zahlreiche Gebäude festzustellen, bei denen eine Profilierung und Standortaufwertung zur Stadtbildpflege notwendig ist – viele dieser Immobilien haben einen stadtbildprägenden Charakter. Die entsprechenden Sanierungsvorschläge, welche empfehlenden Charakter haben, sind der nachfolgenden Karte zu nehmen.



Sanierungsvorschläge (Quelle: DSK)

Des Weiteren weist ein Großteil der untersuchten Immobilien Mängel hinsichtlich des energetischen Sanierungsgrades auf. Die Gebäude haben mit Blick auf heutige Klimaschutzanforderungen vielfach Defizite in den Bereichen Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien. Eine ausführliche Darstellung zum energetischen Gebäudezustand ist dem integrierten energetischen Quartierskonzept für das zentrale Quartier rund um den Kurpark (Stadt Bad Oeynhausen/ Gerotec GmbH 2022) zu entnehmen.

Die folgenden Bilder vermitteln einen Eindruck des Sanierungsbedarfs im Untersuchungsgebiet.



Sanierungsbedürftige Gebäude



Sanierungsbedürftige Gebäude

24 Öffentlicher Raum und Freiflächen

Straßen und Plätze

Der öffentlich Raum der Innenstadt von Bad Oeynhausen ist insbesondere durch die **Fußgängerzone** geprägt (s. nachfolgende Karte). Die Hauptgeschäftsstraße ist die **Klosterstraße**, welche im Norden an der Herforder Straße beginnt und im Süden am Kurpark endet.

Parallel zur Innenstadtachse Klosterstraße verläuft die ebenfalls als Fußgängerzone ausgebaut **Viktoriastraße**. Ungefähr auf Höhe der Portastraße – an zentraler Stelle – wird die Klosterstraße von der Fußgängerzone **Paul-Baehr Straße** gekreuzt und bildet eine platzartige Aufweitung. Hier befindet sich der **Colon-Sültemeyer-Brunnen**.



Umgestalteter Teil der Portastraße



Umgestalteter Platz im Bereich Klosterstraße mit Colon-Sültemeyer-Brunnen

Der *südliche Teil der Klosterstraße* (zwischen Von-Moeller-Straße und Paul-Baehr-Straße) und die Viktoriastraße wurden im Rahmen der Städtebauförderung bereits umgestaltet. Im Zuge der Umgestaltung wurden die Flächen neu gepflastert, die Barrierefreiheit hergestellt sowie neues Stadtmobiliar und eine neue Beleuchtung installiert. Durch die Maßnahmen konnte die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich gesteigert werden, so dass sich die beiden Straßen heute als attraktiver innerstädtischer Geschäftsbereich präsentieren. Die Umgestaltung des nördlichen Teils der Klosterstraße bis zum Bahnhofsvorplatz und die westliche Paul-Baehr-Straße wurden für das Programmjahr 2023 für die Städtebauförderung angemeldet, da die Straßenabschnitte eine geringe Aufenthaltsqualität haben sowie unterschiedliche Oberflächenmaterialien aufweisen und taktile Bodenindikatoren/Leitstreifen fehlen. In Anlehnung an die Umgestaltung der südlichen Klosterstraße und die Viktoriastraße soll durch die Umgestaltung die Aufenthaltsqualität des Hauptgeschäftsbereichs weiter gesteigert und der zentrale Innenstadtbereich belebt werden.

Der Bereich zwischen der Straße am Kurpark und dem Kurparkeingang südlich des Inowroclawplatzes, welcher als Verbindungssachse zwischen dem Kurpark und der Fußgängerzone fungiert, wurde als Maßnahme der Städtebauförderung trichterförmig erweitert und unter Weiterführung des Pflasterbildes des *Inowroclawplatzes* und der *Straße „Am Kurpark“* neu gepflastert. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität erfolgte der Aufbau von Informationsvitrienen und Bänken sowie die Erneuerung der Beleuchtung. Zudem wurde angrenzend an den Platz im Kurpark ein attraktiver Spielplatz mit Balancier- und Kletterangeboten neu angelegt.



Übergangsbereiche zu den bisher nicht umgestalteten Bereichen in der Klosterstraße und der Paul-Baehr-Straße (Quelle: DSK)

Spielplatz am Inowroclawplatz (Quelle: DSK)



Die nördliche Klosterstraße mündet in die Herforder Straße. Der gegenüber liegende **Bahnhofsvorplatz** verfügt über einen zentralen Aufenthalts- und Infobereich und taktile Leitelemente. Aufgrund der fehlenden Begrünung ist die Aufenthaltsqualität verbesserungswürdig, weitere Schwachpunkte sind die langgestreckte Mauer vor dem Höhenversatz, welche eine Barriere darstellt. Die beengte Treppenanlage zwischen dem Bahnhofsvorplatz und der Herforder Straße ist wenig einladend. Die Umgestaltung des Bereichs wurde über die Städtebauförderung bewilligt und soll im Jahr 2023 umgesetzt werden.



Bahnhofsvorplatz aus der Vogelperspektive (Quelle: DSK)



Herforder Straße auf Höhe Kurpark (Quelle: DSK)



Bahnhofsvorplatz mit beengter Treppenanlage in Richtung Klosterstraße

Parallel zur Bahnlinie bildet die in Ost-West-Richtung verlaufende **Herforder Straße** den nördlichen Abschluss des Hauptgeschäftsbereichs. Diese wichtige Verbindungsachse wurde bislang nicht umgestaltet und bietet vor allem aufgrund ihres Allecharakters ein hohes gestalterisches Potenzial. Die Aufenthaltsqualität ist verbesserungswürdig, ein taktiles Leitsystem fehlt.

Herforder Straße aus der Vogelperspektive (Quelle: DSK)



Neben der Steinstraße im Osten stellt die **Bahnhofstraße** eine weitere verkehrlich wichtige Nord-Achse innerhalb der Innenstadt von Bad Oeynhausen dar. Aufgrund des beidseitigen Baumbestands und breiter Gehwege ist die Straße auch für Fußgänger attraktiv. Verbesserungspotenzial besteht für den Radverkehr. Die Bahnhofstraße bindet zusammen mit der Herforder- und Königstraße den ZOB an, welcher direkt am Bahnhof und am Innenstadtrand liegt. Der ZOB ist hinsichtlich seiner Gestaltung und Ausstattung dringend erneuerungsbedürftig.



Bahnhofstraße aus der Vogelperspektive (Quelle: DSK)



ZOB (Quelle: DSK)

27



Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets liegen mit dem **Augustaplatz** und dem **Kaiser-Wilhelm-Platz** zwei weitere Plätze mit Aufwertungspotenzial. Der Augustaplatz mit wertvollem Baumbestand und Grünbeeten hat die Funktion eines Ruhe- und Aufenthaltsraums am Rande der Innenstadt. Darüber hinaus verfügt der Platz über eine besonders gestaltete Beleuchtungsanlage, einer bepflanzten Pergola sowie ein Wasserbecken. Jedoch ist die Ausstattung des Platzes nicht mehr zeitgemäß. Das Kopfsteinpflaster weist Mängel hinsichtlich des Erscheinungsbildes auf und ist nicht barrierefrei. Darüber hinaus kann die Aufenthaltsqualität durch die Installation von weiterem Stadtmobiliar (insb. Bänke) gestärkt werden.

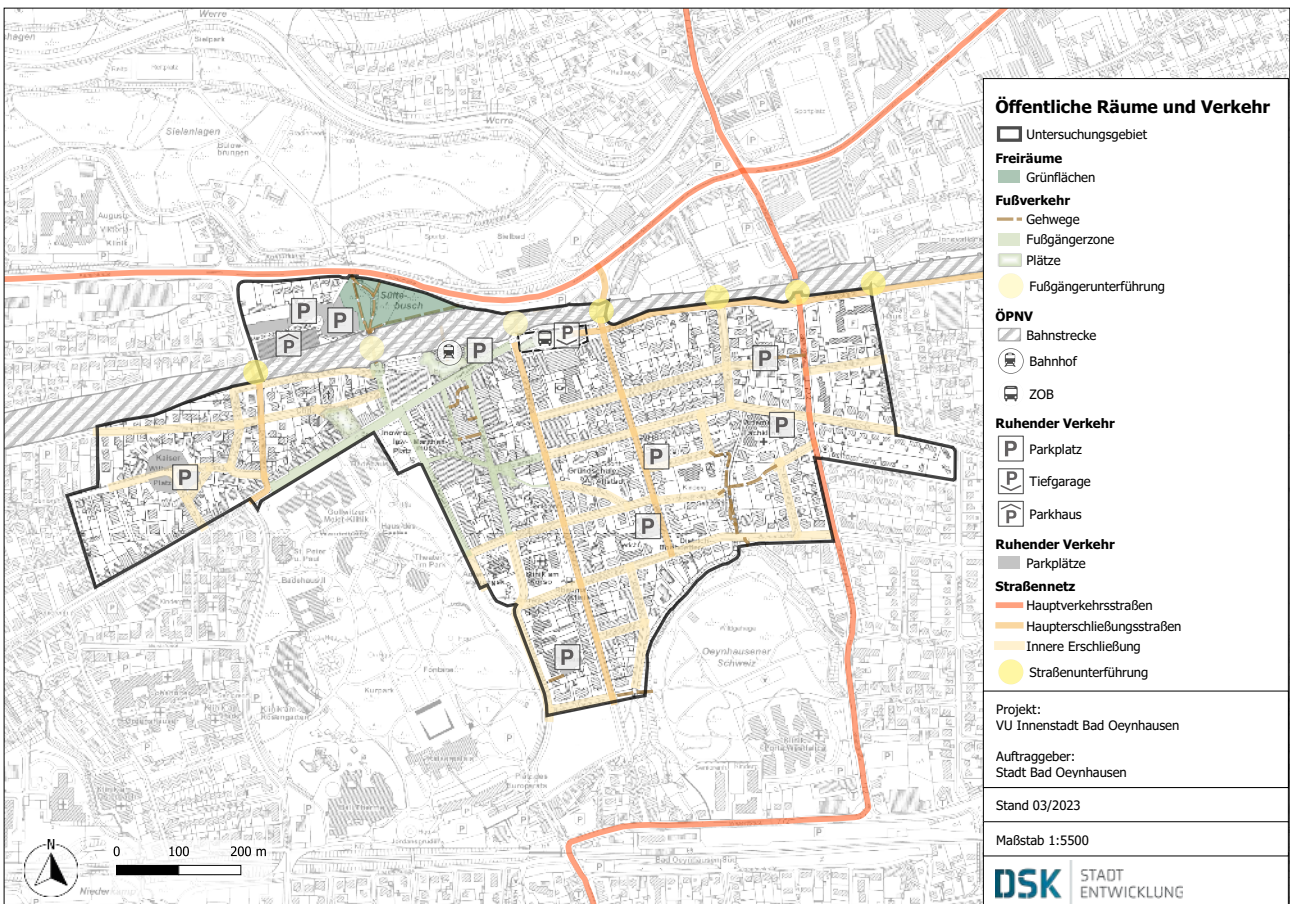
Augustaplatz (Quelle: DSK)

Der oktogonal geformte **Kaiser-Wilhelm-Platz** ist von Wohngebäuden umgeben und wird durch Baumbestand geprägt. Der städtebaulich attraktive Platz kann aber seine mögliche Funktion als Quartiersplatz aufgrund der aktuell dominierenden Parkplatznutzung nicht ausüben.

Alle übrigen öffentlichen Räume haben eher einen Wohnstraßencharakter und sind daher von untergeordnetem Interesse für die Öffentlichkeit.



Kaiser-Wilhelm-Platz aus der Vogelperspektive (Quelle: DSK)



Öffentliche Räume und Verkehr (Quelle: DSK)

Grünstruktur

Im Rahmen der Stadtklimaanalyse wurde die Durchgrünung der Straßen- und Platzräume sowie der privaten Gartenflächen analysiert. Wie die nachfolgende Karte zeigt, ist der Durchgrünungsgrad der Innenstadt mit Ausnahme der Fußgängerzone und der angrenzenden dichten Bebauung hoch:

Grünstrukturen im
Untersuchungsgebiet
(Quelle: BPI, 2019)



Freiräume mit Bezug zum Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet wird durch seine teilweise dichte mehrgeschossige Bebauung geprägt. Die einzige Grünanlage im Untersuchungsgebiet ist der nördlich der Bahnlinie liegende Bereich **Sültebusch**. Die Aufenthaltsqualität wird jedoch durch die angrenzenden Verkehrstrassen (Nordbahnstraße-Kanalstraße) eingeschränkt. Verschiedene Wegeverbindungen unter anderem in Form von Unterführungen binden den Sültebusch an die Innenstadt und den Sielpark an. Daher besitzt der Sültebusch eine wichtige Scharnierfunktion zwischen der Innenstadt und den nördlichen Teilen von Bad Oeynhausen. Die Freifläche besitzt einen attraktiven Baumbestand. Jedoch führen die isolierte Lage und mangelnde Investitionen in der Vergangenheit zu einer vergleichsweise geringen Aufenthaltsqualität. Die bestehenden Wegeverbindungen weisen Mängel hinsichtlich der Gestaltung und der Barrierefreiheit auf. Dies trifft ebenfalls auf die Unterführungen zu. Diese werden aufgrund der mangelhaften Gestaltung und des Sanierungsbedarfes teilweise als Angstrraum wahrgenommen und sind sanierungsbedürftig.

29



Parkanlage Sültebusch (Quelle: DSK)



Wichtige Naherholungsräume sind in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet folgende Freianlagen:

- Kurpark
- Bad Oeynhausener Schweiz
- Sielpark

Der wichtigste Freiraum in Bad Oeynhausen ist der denkmalgeschützte **Kurpark**, welcher unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzt und als Keimzelle der Stadtentwicklung fungiert. Er bietet einen hohen Freizeit- und Naherholungswert für die Innenstadt, die Stadt Bad Oeynhausen und auswärtige Besuchende. Durch seine gepflegte Parkgestaltung in Kombination mit den bedeutenden Bäderarchitekturgebäuden ist er das Aushängeschild für die Stadt Bad Oeynhausen und ein beliebtes Naherholungsziel.

Neben dem Kurpark grenzt im Süden die **Bad Oeynhausener Schweiz** an das Untersuchungsgebiet an. Hierbei handelt es sich um eine 14 ha große Parkanlage südlich der Werre. Die Anlage verfügt über ein Wildgehege, einen Spielplatz sowie einen umfangreichen Baumbestand. Die Aufenthaltsqualität soll durch gezielte Maßnahmen verbessert werden. Die Bad Oeynhausener Schweiz übernimmt wichtige Freiraumfunktionen für die Innenstadt.



Kurpark und Bad Oeynhausener Schweiz aus der Vogelperspektive (Quelle: DSK)

Nördlich des Untersuchungsgebiets liegt – reizvoll an der Werre – der waldartige **Sielpark** mit dem Gradierwerk, dem neu erbauten Kombibad, Spiel- und Sportangeboten sowie zahlreichen Wegeverbindungen. Ein Pflege- und Entwicklungskonzept zur Sicherung und Verbesserung der Grünstrukturen befindet sich in Aufstellung.



Sielpark mit neuer Calisthenics-Anlage auf ehemaliger Rollschuhbahn (Quelle: DSK)

Im Rahmen der Städtebauförderung sollen alle drei Parkanlagen gesichert und aufgewertet werden. U. a. sind unter Berücksichtigung der Parkpflegewerke die Nachpflanzung klimaresilienter Baumarten, die Anpassung der Gehölzstrukturen, die Aufwertung der Zugänge, die Neugestaltung von Wegen, die Erneuerung des Mobiliars und die Ergänzung des Spiel- und Freizeitangebots geplant.

Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Für die verschiedenen Verkehrsarten, insbesondere für den motorisierten Individualverkehr, bilden die **Steinstraße**, die **Königstraße** und die **Bahnhofstraße** die wichtigsten Verkehrsachsen im Untersuchungsgebiet. Die L 777 (Kanalstraße), welche nördlich des Untersuchungsgebiets verläuft, ist eine Hauptverkehrsstraße und erfüllt eine wichtige Funktion für die regionale Anbindung der Stadt Bad Oeynhausen.

Die **Steinstraße** bindet die Innenstadt an die L 777 an. Die Steinstraße mündet Richtung Norden in die Eidinghauser Straße und bindet somit die nördlichen Quartiere an die Innenstadt an. Sie ist die wichtigste Nord-Süd-Verbindung in Bad Oeynhausen.

Die **Herforder Straße** ist eine wichtige Ost-West-Verbindung und führt aus Löhne kommend direkt in die Bad Oeynhausener Innenstadt, wo sie verkehrsberuhigt ausgebaut ist. Sie besitzt in Höhe der Brunnenstraße ebenfalls eine Anbindung an die L 777. Im Bereich des Untersuchungsgebiets wird die Herforder Straße zur Fußgängerzone.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Zentrale ÖPNV-Knoten im Untersuchungsgebiet sind der **Bahnhof Bad Oeynhausen** und der östlich gelegene **ZOB**. Der Bahnhof liegt an der vielbefahrenen Bahnstrecke Köln – Berlin. So wird der Bahnhof im Fernverkehr von dem IC 77 angefahren, welcher Berlin mit Osnabrück/ Münster verbindet. Folgende Linien des Regionalverkehrs fahren den Bahnhof Bad Oeynhausen an:

- Rhein-Weser-Express RE 6 (Köln – Minden)
- Ems-Leine-Express RE 60 (Rheine – Braunschweig)
- Weser-Leine-Express RE 70 (Bielefeld – Braunschweig)
- Porta-Express RE 78 (Nienburg – Bielefeld).

Somit ist Bad Oeynhausen gut an das regionale und – im Verhältnis zur Stadtgröße – relativ gut an das überregionale Bahnnetz angebunden.

Der **ZOB** liegt am nördlichen Ende der Bahnhofstraße und verfügt über eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt mit ihrem zentralen Geschäftsbereich. In erster Linie fahren von hier die regionalen Stadtbusse und Taxibusse in die weiteren Stadtteile von Bad Oeynhausen sowie in die Nachbarstädte. Darüber hinaus wird der ZOB von Fernbussen angefahren. Jedoch sind die Haltestellengebäude und die Ausstattung veraltet, sodass der ZOB dringend erneuert werden muss.

Fuß- und Radverkehr

Das Untersuchungsgebiet besitzt durch die fußgängerfreundliche und kleinräumige Struktur des zentralen Geschäftsbereichs in Kombination mit den angrenzenden Freiflächen gute Voraussetzungen für den Fuß- und Radverkehr. Dies wird insbesondere durch die vorhandenen Fußgängerzonen und verkehrsberuhigten Geschäftsbereichen unterstrichen. Die Verbindung in die angrenzenden Stadtteile ist jedoch als vergleichsweise schlecht einzustufen. Insbesondere die Barrierewirkung der L 777 sowie des Bahndamms hemmt die Erreichbarkeit der nördlich angrenzenden Stadtteile. Durch die geplante fußgänger- und fahrradfreundliche Umgestaltung der L 777 (inkl. Radschnellweg) wird sich die Situation verbessern.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Innenstadt von Bad Oeynhausen ist an die Herausforderungen des Klimawandels durch geeignete Klimaschutzmaßnahmen anzupassen. Dazu gehören in erster Linie die energetische Sanierung von öffentlichen und privaten Gebäuden und der Ausbau erneuerbarer Energien. Sowohl im Bereich der privaten als auch der öffentlichen Immobilien besteht vielfach energetischer Sanierungsbedarf im Bereich der Fassaden, Dächer, obersten und untersten Geschossdecken, Türen und Fenster sowie der Heizungsanlagen. Beispielsweise werden die öffentlichen Immobilien im Untersuchungsgebiet mit dem fossilen Energieträger Gas beheizt. Ein Wärmenetz ist trotz größerer Energieabnehmer in räumlicher Nähe nicht vorhanden. Der Einsatz erneuerbarer Energien ist ebenfalls ausbaufähig. Nur ein kleiner Teil der öffentlichen und privaten Immobilien im Untersuchungsgebiet ist mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ausgestattet. Die Potenziale sind dem Solarkataster zu entnehmen:



Solarenergiepotenziale im Untersuchungsgebiet gemäß Solarkataster NRW (Quelle: www.energieatlas.nrw.de/site/karte_solarkataster)

Ein weiterer innenstadtrelevanter Baustein des Klimaschutzes ist die Mobilitätswende, wofür in der Innenstadt aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung, der Einbindung in das Radwegenetz und der kurzen Wege günstige Voraussetzungen bestehen.

Da die Innenstadt nicht von größeren Gewässern durchquert wird, besteht lediglich eine geringe Überflutungsgefahr. Nördlich der Innenstadt verläuft – abgeschildert durch den Bahndamm – die Werre, von der eine Überflutungsgefahr für angrenzende Siedlungsräume ausgeht. Es sind daher Maßnahmen zu ergreifen, welche den Schaden auf den Siedlungsraum begrenzen. Aktuell laufen Maßnahmen zur Werrenaturierung.

Im Zuge der Klimafolgenanpassung ist darauf zu achten, dass keine Hitzeinseln entstehen und die Frischluftzufuhr gesichert ist. Mit Blick auf die relativ aufgelockerte Siedlungsstruktur und den großen angrenzenden Freiräumen ist Gefahr der Überhitzung gering. Jedoch wurde die Innenstadt in der Stadtklimaanalyse mit einem moderaten Überhitzungsrisiko bewertet. Daher sollte insbesondere im Konzentrationsbereich rund um die Fußgängerzone mit vergleichsweise hoher Dichte über Dach- und Fassadenbegrünungen gegengesteuert werden.

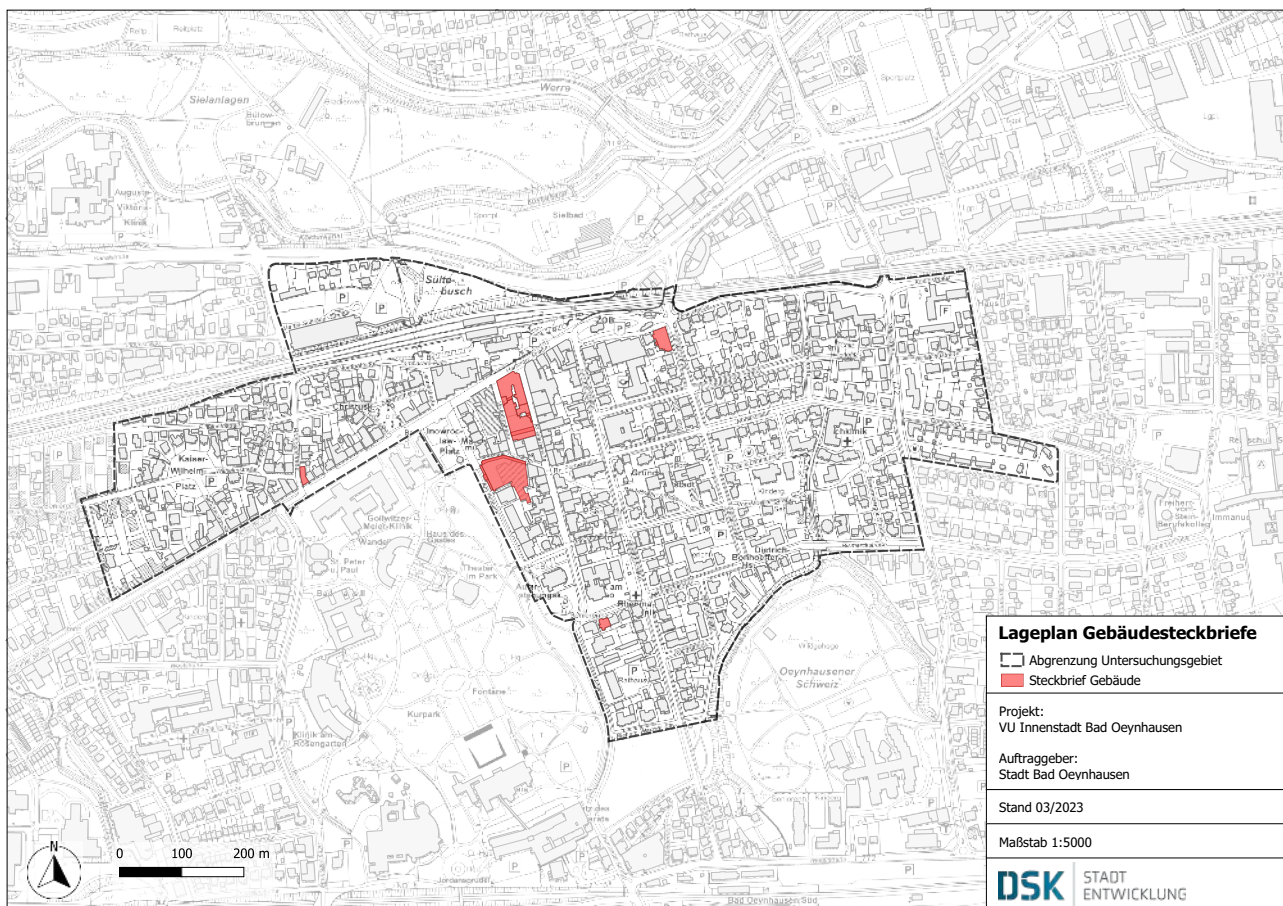
2.4 Gebäudesteckbriefe

Auf Basis der Bewertung des Gebäudebestands wurden fünf modernisierungs- und instandsetzungsbedürftige Immobilien mit unterschiedlicher Bau- und Nutzungsstruktur für eine vertiefte Untersuchung ausgewählt. Es handelt sich hierbei um Folgende:

- Wohn- und Geschäftshauskomplex Klosterstraße 1 bis 7a; Viktoriastraße 2-2b (Hohenzollernhof)
- Ehem. Hotel Am Kurpark 5 (Königshof)
- Wohn- und Geschäftshaus Herforder Straße 56
- Wohngebäude Bismarckstraße 1
- Wohn- und Geschäftshaus Kaiserstraße 1a

Die Steckbriefe umfassen neben Daten zur Lage des Grundstücks, eine Objektbeschreibung mit Fakten und Handlungsempfehlungen sowie eine Fotodokumentation. Die Steckbriefe sind in der Anlage 2 beigefügt. Die Verteilung der Immobilien ist der folgenden Karte zu entnehmen:

33



Räumliche Übersicht Gebäudesteckbriefe (Quelle: DSK)

3.

Städtebauliche
Missstände

Städtebauliche Missstände

Die VU umfassen die Betrachtung von Substanz- und Funktionsschwächen im Untersuchungsgebiet (vgl. § 136 BauGB). Substanzschwächen liegen insbesondere bei Bauschäden und energetischen Mängeln vor, funktionale Mängel treten v. a. durch Leerstände und die mangelnde Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf Verkehr, die Versorgungsfunktion und infrastrukturelle Ausstattung auf. Energetische Mängel bestehen demnach, wenn die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht entsprechen. Folgende städtebauliche Missstände sind im Untersuchungsgebiet festzustellen:

3.1 Substanzschwächen

- Mangelnde energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen teilweise historischen und denkmalgeschützten Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung
- Teilweise Mängel in der baulichen und gestalterischen Qualität von Gebäuden
- Äußere Gestaltung der Erdgeschosszonen in der Fußgängerzone harmoniert teilweise nicht mit den Obergeschossen.

35

3.2 Funktionsschwächen

- Vollständige oder teilweise Leerstände von Wohn- und Gewerbeeinheiten insbesondere von Ladenlokalen
- Funktionsverluste im Einzelhandel und dadurch verursachte Ladenleerstände
- Abnehmende Bedeutung des Kurbetriebs in der Vergangenheit führt zu Leerständen im Bereich Hotellerie und Gastgewerbe
- Barrierefreiheit und Gestaltqualität der bisher nicht neu gestalteten Straßen sowie der Platz- und ZOB-Flächen entsprechen teilweise nicht den heutigen Anforderungen an eine attraktive Innenstadt
- Fehlende Gestaltung und Betonung der nördlichen Innenstadteingänge in den Bereichen Kanalstraße/ Mindener Straße/ Herforder Straße/ Königstraße und Sültebusch
- Lärmbelastung durch Straßenverkehr insbesondere in den Straßenzügen Kanalstraße/ Steinstraße und in der an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Mindener Straße.

4.

Sanierungsziele

Sanierungsziele

Aufbauend auf den Ergebnissen der städtebaulich-funktionalen Bestandsanalyse und den städtebaulichen Missständen werden die Sanierungsziele für die Innenstadt abgeleitet:

4.1 Öffentlicher Raum und Grünstrukturen

- Aufwertung, Attraktivierung und barrierefrei Gestaltung öffentlicher Plätze (Augustaplatz und Kaiser-Wilhelm-Platz)
- Innerstädtische Verknüpfung und Gestaltung des Stadteingangs Herforder Straße/Mindener Straße mit der Innenstadt und dem Bahnhof
- Vernetzung des Bahnhofs mit der Fußgängerzone und dem ZOB
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Sicherung einer barrierefreien Zugänglichkeit im öffentlichen Raum in den zentralen Innenstadtlagen (Herforder Straße, Nördlicher Klosterstraße, Bahnhofstraße, westliche Paul-Baehr-Straße)
- Sicherung, Aufwertung und barrierefreie Ausgestaltung der an das Untersuchungsgebiet angrenzenden öffentlichen Grünräume Sielpark, Bad Oeynhausener Schweiz und Sielpark
- Aufwertung der Unterführungen als bedeutende innerstädtische Wegebeziehung innerhalb des Quartiers sowie in Richtung Naherholungsraum Sielpark/Werreauen
- Schaffung einer direkten attraktiven Wegebeziehung zwischen Innenstadt, Bahnhof und Kombibad für Fußgänger und Radfahrer
- Verbesserung von Sauberkeit und Sicherheit im öffentlichen Raum insbesondere im Umfeld Bahnhof, ZOB und Bahnunterführungen

37

4.2 Gebäudezustand und -struktur

- Modernisierung, Instandsetzung, gestalterische Aufwertung sowie ggf. Abriss und Neubau des privaten Gebäudebestands, insbesondere der stadtbildprägenden Immobilien, entsprechend der durchgeführten Gebäudebewertung
- Gestalterische Aufwertung, Sanierung und Erweiterung öffentlicher Gebäude
- Bewahrung und Sicherung der historischen, erhaltenswerten und denkmalgeschützten Bausubstanz
- Energetische Sanierung privater und kommunaler Gebäude

4.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

- Verstärkte Berücksichtigung einer Klimaverträglichkeit in der städtebaulichen Planung (Beschattung, niedriger Versiegelungsgrad)
- Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen wie Begrünungsmaßnahmen und die punktuelle Nachpflanzung von Bäumen zur Beschattung
- Sicherung der Grünstrukturen und des Baumbestandes in den Straßenräumen
- Sicherung bestehender Frei- und Grünflächen wie dem Kurpark, der Bad Oeynhausener Schweiz und dem Sielpark und darin bestehenden Wasserflächen aufgrund ihrer Wirkung als Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten für die Innenstadt
- Erhalt und Ausbau baukulturell angepasster Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas
- Aufwertung und Revitalisierung technischer Wasserbauwerke aufgrund ihrer Wirkung für das Kleinklima
- Verstärkte Nutzung der Solarenergiepotenziale auf Basis Solarkataster NRW

4.4 Verkehr

- Gewährleistung einer klimafreundlichen Mobilität durch Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Mobilitätsmix (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr)
- Bedarfsgerechter Ausbau und Verbesserung des ÖPNV-Angebots
- Erhöhung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität für Fußgänger:innen in Straßen mit Kfz-Verkehr speziell im Bereich der Bahnhofstraße und der Herforder Straße (fußgänger:innenfreundliche Gestaltung)
- Verbesserung der Angebote für Elektromobilität durch Ausbau der Ladeinfrastruktur für Kfz und Fahrräder
- Optimierung der Wegeführung für den Radverkehr speziell in der Bahnhofstraße und der Steinstraße

4.5 Freizeit, Kultur, Bildung und Soziales

- Stärkung, Qualifizierung und Ausbau des Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebot durch Nutzung von Synergieeffekten z. B. mit der Erweiterung des Kulturzentrums Druckerei
- Sicherung der sozialen Infrastruktur und Ausbau sozialer Angebote
- Gewährleistung einer guten medizinischen Versorgung
- Erhöhung des Erlebnischarakters der Innenstadt z. B. durch Infotraining im öffentlichen Raum (Stadtgeschichte, Kurgeschichte)
- Sicherung und Ausbau von Bildungs- und Betreuungsangeboten für Kinder und Jugendliche

4.6 Wohnen

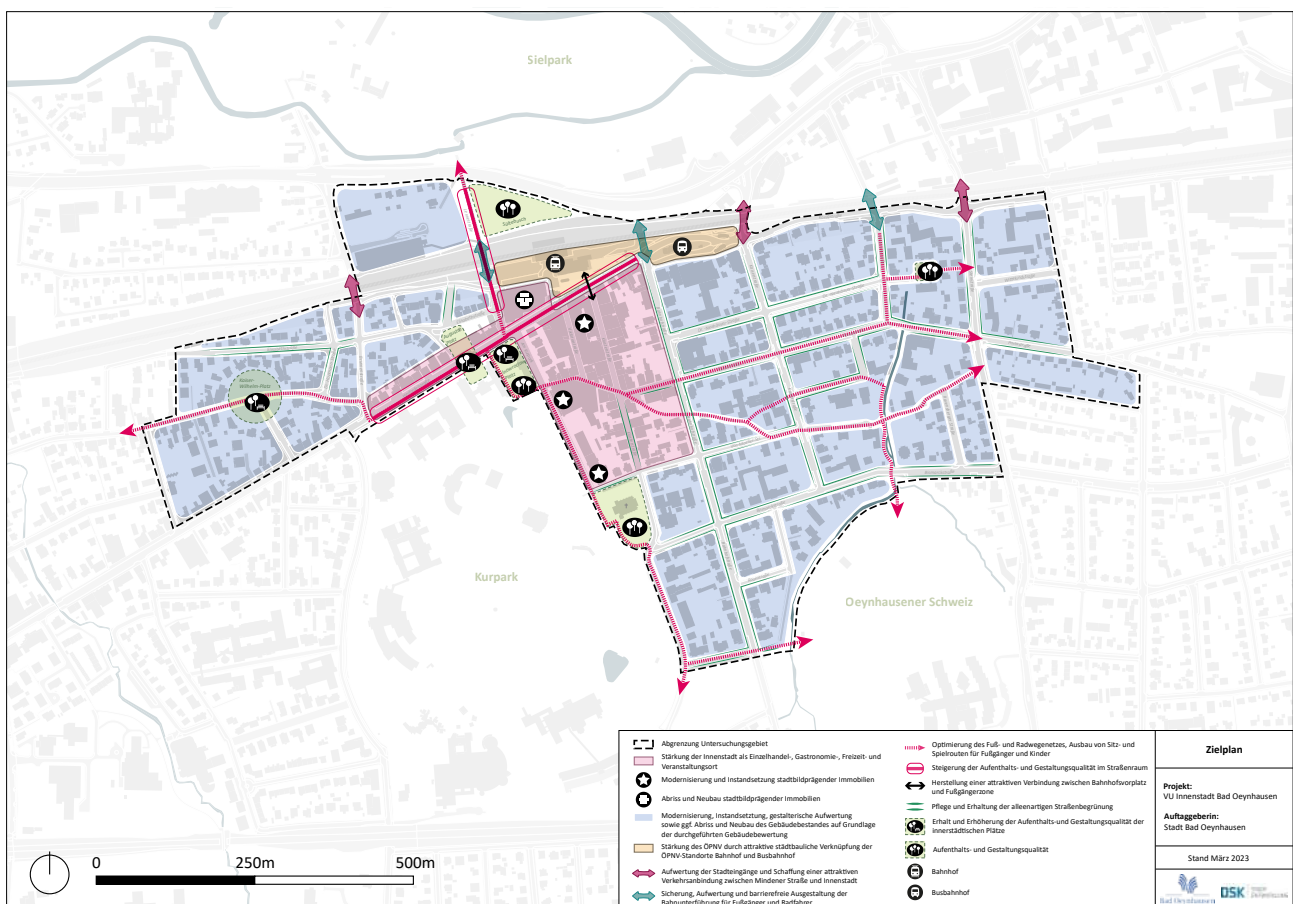
- Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt durch Umbau und Umnutzung leerstehender Gewerbeeinheiten
- Verbesserung der Wohnverhältnisse im Bestand z. B. durch energetische Sanierung, Herstellung Barrierefreiheit, Grundrissanpassungen, Verbesserung der Belichtung
- Sicherstellung und Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots durch Bestandsentwicklung und – falls nicht wirtschaftlich tragfähig – Rückbau und Neubau

4.7 Lokale Ökonomie

- Sicherung und Stärkung der breiten Angebotsvielfalt in Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
- Umbau und Umnutzung strukturell leerstehender Ladenlokale außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs und bei dauerhaft fehlender Nachfrage

In dem nachfolgenden Zielplan werden die Ziele – soweit möglich – räumlich dargestellt:

39



Zielplan (Quelle: Stadt Bad Oeynhausen/DSK)

5.

Beurteilung der
Durchführbarkeit der Sanierung

Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierung

5.1 Öffentliches Interesse

Als Sanierungsmaßnahmen i.S.d. BauGB kommen nur solche städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen gemäß § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (einzelne Planungen, Vorhaben) besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten mit einem qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf bestimmt sind (Gebietsbezug). Die Problemlagen und städtebaulichen Missstände in der Innenstadt Bad Oeynhausen erfordern insbesondere eine Anpassung des Gebäudebestands an die aktuellen Wohn-, Geschäftsraum- und Klimaschutzanforderungen. Teilweise ist eine Umstrukturierung des nicht denkmalgeschützten Gebäudebestands (z. B. Passagen) notwendig. Der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zentraler planerischer Zielsetzung liegt ein hohes öffentliches Interesse zugrunde. Es resultiert im Grundsatz daraus, dass die städtebauliche Sanierung des betroffenen Bereichs nicht nur allein den Interessen der einzelnen Eigentümer:innen dient. Von der Aufwertung der Innenstadt profitieren die gesamte Stadtbevölkerung und das Umland.

Darüber hinaus ist der öffentliche Raum in einigen Schwerpunktbereichen weiter aufzuwerten und der laufende Stadterneuerungsprozess ist auf Basis des ISEKs fortzusetzen.

Die einheitliche Vorbereitung und zügige Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet innerhalb der nächsten 15 Jahre liegt vor diesem Hintergrund im öffentlichen Interesse. Die Impulssetzung für eine Aufwertung des Sanierungsgebiets durch die Stadt Bad Oeynhausen ist erforderlich.

5.2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB

Die Erneuerung der Innenstadt Bad Oeynhausen stellt einen dynamischen Prozess dar, dessen Erfolg von dem Engagement aller Akteur:innen abhängig ist. Neben der Politik und der Stadtverwaltung sind es insbesondere die Immobilieneigentümer:innen, die einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass die Innenstadt attraktiv bleibt und aufgewertet wird. Jedoch weisen vor allem die Einzeleigentümer:innen einen geringen Organisations- und Professionalisierungsgrad auf. Die Informations- und Interessenlagen der einzelnen Eigentümer:innen weichen in der Regel stark voneinander ab. Ihr Verhalten und ihre Bereitschaft zur Mitwirkung an Maßnahmen sind insbesondere von der wirtschaftlichen Situation und

den persönlichen Lebensumständen abhängig. Mit den im Rahmen der Städtebauförderung vorgesehenen Zuschüssen für die Sanierung des privaten Gebäudebestands, der erhöhten steuerlichen Begünstigung über die Ausweisung eines Sanierungsgebiets sowie den Angeboten der Förderbanken erhalten die Immobilieneigentümer:innen geeignete Anreize für Investitionen in den Gebäudebestand.

Um die Investitions- und Mitwirkungsbereitschaft abzuklären, wurden die Sanierungssatzung und die damit verbundene erhöhte steuerliche Begünstigung sowie die bestehenden Fördermöglichkeiten in eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Rahmenthema energetische Gebäudesanierung integriert. An dieser Veranstaltung vom 07.09.2022 nahmen rund 40 Interessierte teil. Die Veranstaltung zur Betroffenenbeteiligung vom xx.xx.2023 wurde von ?? Teilnehmenden besucht.

Aufgrund der positiven Resonanz im Rahmen der Informationsveranstaltungen ist davon auszugehen, dass einige Eigentümer:innen in der Innenstadt sanierungsbereit sind.

Die öffentliche Auslegung der Sanierungssatzung im Entwurf fand im Rathaus **vom xx.xx. bis xx.xx.2023 statt.**

5.3 Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB

Im Rahmen der VU hat die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger stattgefunden. Diese hatten vom **xx.xx. bis xx.xx.2023** Zeit, ihre Anregungen und Bedenken zu äußern. Die Ergebnisse der Beteiligung können der Anlage 3 entnommen werden.

5.4 Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 163 Abs. 4 BauGB

Die Aufstellung der Sanierungssatzung unterliegt gem. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB dem Abwägungsgebot. Danach sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen. Die Verpflichtung zur Abwägung trifft die Stadt für die Sanierung als Gesamtmaßnahme, nicht aber für jede einzelne grundstücksbezogene Maßnahme. Abwägungsrelevant sind vor allem die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Planung und die Abgrenzung des Sanierungsgebiets. Dabei besteht grundsätzlich ein Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum, der maßgeblich damit zusammenhängt, dass – anders als bei der Bauleitplanung – der Erlass der Sanierungssatzung am Beginn der Sanierung steht und zu diesem Zeitpunkt noch keine hohen Anforderungen an Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden dürfen.

Zusammenfassend können für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Bad Oeynhausen“ folgende Feststellungen getroffen werden:

- Städtebauliche Missstände sind vorhanden.
- Die Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.
- Im Rahmen der VU wurde eine Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB durchgeführt.

Bei Vorliegen von städtebaulichen Missständen im Sinne des § 136 BauGB ist davon auszugehen, dass die Anwendung des Sanierungsrechts erforderlich ist.

5.5 Wahl der Verfahrensart

Auf Basis der erfolgten VU liegen die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren vor. Die beschriebenen städtebaulichen Missstände können aufgrund ihrer Vielzahl und der Auswirkungen auf das Gesamtgebiet nur mit einer mittel- bis langfristigen Sanierungsmaßnahme behoben werden. Eine planmäßige und zügige Umsetzung erfordert den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums gemäß §§ 136 ff BauGB. Um die öffentlichen Eingriffe auf ein Minimum zu beschränken, wird hierbei das vereinfachte Sanierungsverfahren angewendet. Nennenswerte sanierungsbedingte Wertsteigerungen sind nicht zu erwarten. Das besondere städtebauliche Instrumentarium des umfassenden Sanierungsverfahrens (Preislimitierung beim Grunderwerb, Erhebung von Ausgleichsbeträgen) ist zur Behebung der städtebaulichen Missstände in der Innenstadt Bad Oeynhausen nicht erforderlich. Im Sinne der zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird die Laufzeit der Sanierungssatzung bis zum 31.12.2037 empfohlen

Der Einsatz der Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144 BauGB ist im Sinne einer zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme und mit Blick auf die Konzentration städtebaulicher Missstände in einem Teilbereich der Innenstadt erforderlich (s. Kap. 6), weil somit tatsächliche und rechtliche Veränderungen unterbunden werden, die sich erschwerend auf den Sanierungsablauf auswirken können. Die Stadt benötigt Kenntnis von für die Durchführbarkeit der Sanierung bedeutsamen Vorhaben, um diese – sofern sie die Sanierung erschweren oder stören – zu unterbinden und einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung der Sanierungsziele zu bekommen.

43

Durch die Stadt genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge sind u. a.:

§ 144 Abs. 1 BauGB

- Durchführung von Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben;
- Beseitigung baulicher Anlagen;
- Erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind;
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (hauptsächlich handelt es sich hier um Miet- und Pachtverhältnisse).

b) § 144 Abs. 2 BauGB

- Rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
- Bestellung von Hypotheken und Grundschulden;
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
- Teilung eines Grundstücks.

5.6 Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung

Im Rahmen der Städtebauförderung können die Eigentümer:innen über den Förderbaustein „Modernisierung und Instandsetzung“ (Ziffer 11.1 Förderrichtlinie NRW Stadterneuerung 2008) einen Zuschuss zur durchgreifenden Sanierung ihrer Objekte erhalten. Voraussetzung ist, dass das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr nutzbar ist oder die Verbesserung, Erhaltung und Erneuerung des Gebäudes eine besondere Bedeutung für das Stadtbild hat.

Der Förderbaustein „Profilierung und Standortaufwertung“ (Ziffer 11.2 Förderrichtlinie NRW Stadterneuerung 2008; Fassadenprogramm) unterstützt die Immobilieneigentümer:innen mit einem Zuschuss zu Maßnahmen an öffentlich einsehbaren Gebäudeteilen (Fassade, Dach und Hofflächen) mit dem Ziel, das Erscheinungsbild zu verbessern und die Attraktivität der Innenstadt insgesamt zu steigern. Über das zurzeit laufende Fassadenprogramm wurden schon einige Aufwertungen im Stadtbild gefördert.

Mit den Förderbausteinen „Rückbau durch den Eigentümer“ (Ziffer 21.1) und „Rückbau durch die Gemeinde“ (Ziffer 21.2) besteht zudem die Möglichkeit, den Abbruch einzelner abgängiger Gebäude ohne oder mit kommunalem Zwischenerwerb zu fördern.

Darüber hinaus kann für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im privaten Gebäudebestand eine erhöhte steuerliche Begünstigung gewährt werden. Dazu muss das Gebäude im Sanierungsgebiet liegen. Mit Hilfe der erhöhten steuerlichen Begünstigung können Eigentümer:innen im Rahmen der Steuererklärung die entstandenen Kosten der Sanierung des selbstgenutzten oder vermieteten Gebäudes über zehn bis zwölf Jahre steuerlich abschreiben. Es besteht auch die Möglichkeit der Kombination von Zuschüssen aus der Städtebauförderung, der KfW und vom BAFA sowie der Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Begünstigung für die entstandenen Sanierungskosten am Objekt.

KfW

Für Bauherr:innen und Investor:innen bietet die KfW unterschiedliche Förderprogramme, die sich oft auch miteinander kombinieren lassen. Privatpersonen können für folgende Maßnahmen Förderkredite und Zuschüsse erhalten:

- zinsgünstige Darlehen: Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (z. B. aus Sonne, Biomasse, Wasser, Wind, Erdwärme)
- zinsgünstige Darlehen/Zuschuss: Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) (z. B. Haus und Wohnung energieeffizient sanieren)
- zinsgünstige Darlehen: Altersgerechter Umbau von Wohnraum (z. B. barrierefreie Zugänge, Bau von Aufzügen, Anpassung von Grundrissen)
- Zuschuss: Modernisierungsmaßnahmen für Wohneigentum, mit denen Barrieren reduziert und der Wohnkomfort erhöht wird (z. B. Wege zu Gebäuden, Anpassung der Raumgeometrie, Maßnahmen an Sanitär-räumen)
- Zuschuss: Erhöhung des Einbruchschutzes an Wohngebäuden (z. B. einbruchhemmende Haus- und Wohnungseingangstüren, Nachrüstsysteme für vorhandene Fenster sowie einbruchhemmende Gitter, Klapp- und Rollläden).

BAFA

Das BAFA fördert im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in drei Teilprogrammen (Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Einzelmaßnahmen) energieeffizientes Bauen und Erneuerbaren Energien im Gebäudebereich über Zuschüsse.

Folgende Maßnahmen werden bei der Sanierung von Wohngebäuden gefördert:

- Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle, z. B. Dämmung, Austausch Fenster und Türen, sommerlicher Wärmeschutz
- Anlagentechnik (außer Heizung), z. B. Einbau, Austausch oder Optimierung raumluftechnischer Anlagen, Einbau von Mess-, Steuer- und Regelungstechnik, Kältetechnik zur Raumkühlung, energieeffiziente Beleuchtungssysteme
- Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik), z. B. Gas-Brennwertheizung (Renewable Ready), Gas- Hybridheizungen, Solarkollektoranlagen, Biomasseheizungen, Wärmepumpen
- Heizungsoptimierung, z. B. hydraulischer Abgleich, Austausch von Heizungspumpen, Optimierung der Wärmepumpe, Dämmung von Rohrleitungen, Mess-, Steuer- und Regelungstechnik
- Fachplanung und Baubegleitung (nur in Zusammenhang mit Einzelmaßnahmen i. R. d. Richtlinie).

5.7 Allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB

Die Stadt hat im Sanierungsgebiet ein allgemeines Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und damit ein strategisches Instrument an der Hand. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist mit der Umsetzung der Sanierungsziele zu begründen.

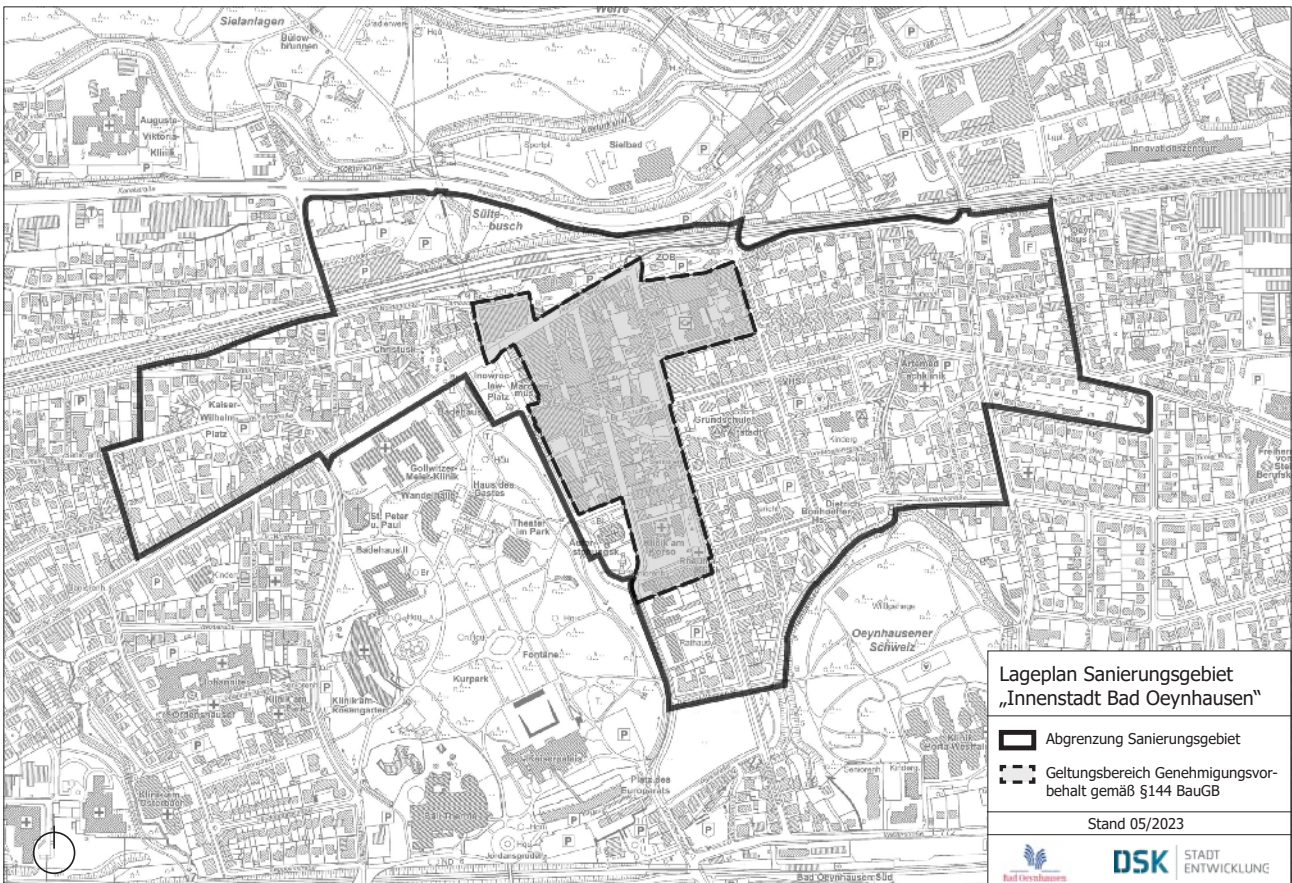
6.

Abgrenzung des
Sanierungsgebiets

6. Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet ist gemäß §142 BauGB eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Sanierung erkennbar in einem überschaubaren Zeitraum umsetzbar ist. Ein Zeitraum von bis zu 15 Jahren entspricht dem Gebot einer zeitigen Durchführung. Insgesamt können Grundstücke einbezogen werden, bei denen zwar nicht selbst städtebauliche Missstände bestehen, die jedoch in deren unmittelbaren Einflussbereich liegen.

Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist identisch mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets:



Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet (Quelle: DSK)

7.

Anlagen

Anlage 1: Denkmalliste für Untersuchungsgebiet

Anlage 2: Gebäudesteckbriefe

Anlage 3: Anregungen und Bedenken öffentlicher Aufgabenträger

Anlage 4: Karten in DIN A 3-Darstellung

Anlage 1:

Denkmäler im Untersuchungsgebiet Innenstadt Bad Oeynhausen

Nr.	Anschrift	Nr.	Anschrift
1.	Am Kurpark 1	36.	Herforder Straße 48
2.	Am Kurpark 2	37.	Herforder Straße 82
3.	Am Kurpark 3	38.	Kaiserstraße 16
4.	Am Kurpark 4	39.	Kaiserstraße 8
5.	Am Kurpark 5 Hauptfassade (Nordfassade)	40.	Kaiserstraße 14
6.	Augustaplatz 1	41.	Klosterstraße 11
7.	Bahnhofsstraße 4	42.	Klosterstraße 5
8.	Bahnhofstraße 12	43.	Klosterstraße 7
9.	Bahnhofstraße 18	44.	Klosterstraße 7a
10.	Bahnhofstraße 9	45.	Klosterstraße 9
11.	Bahnhofstraße 10	46.	Klosterstraße 23
12.	Bahnhofstraße 11	47.	Klosterstraße 28
13.	Bahnhofstraße 13	48.	Königstraße 19
14.	Bahnhofstraße 15	49.	Königstraße 21
15.	Bahnhofstraße 20	50.	Königstraße 9
16.	Bahnhofstraße 22	51.	Ostkorso 4
17.	Bahnhofstraße 23	52.	Ostkorso 6
18.	Bahnhofstraße 24	53.	Ostkorso 8
19.	Bahnhofstraße 25	54.	Ostkorso 10
20.	Bahnhofstraße 30	55.	Portastraße 1
21.	Bahnhofstraße 38	56.	Portastraße 3
22.	Bahnhofstraße 39	57.	Portastraße 5
23.	Bahnhofstraße 41	58.	Portastraße 7
24.	Bahnhofstraße 36	59.	Portastraße 9
25.	Bahnhofstraße 6	60.	Portastraße 13
26.	Bismarckstraße 15	61.	Portastraße 29
27.	Bismarckstraße 12	62.	Portastraße 36
28.	Charlottenplatz 3	63.	Ravensberger Straße 16
29.	Dr.-Louis-Lehmann-Straße 3	64.	Viktoriastraße 2b
30.	Dr.-Neuhäuser-Straße 10	65.	Von-Moeller-Straße 2
31.	Dr.-Neuhäuser-Straße 12	66.	Von-Moeller-Straße 1a
32.	Dr.-Neuhäuser-Straße 2	67.	Wilhelmstraße 1a
33.	Dr.-Neuhäuser-Straße 14	68.	Wilhelmstraße 1
34.	Dr.-Neuhäuser-Straße 16	69.	Kriegerdenkmal Ostkorso
35.	Herforder Straße 62	70.	Mahnmal Ostkorso
		71.	Umspannhäuschen am Nordbahnhof

Quelle: www.de.wikipedia.org/wiki/

Liste_der_Baudenkm%C3%A4ler_in_Bad_Oeynhausen (19.09.2022)

Stadt Bad Oeynhausen | Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“

Immobiliensteckbrief Am Kurpark 5 (ehem. Hotel Königshof)

Lage Objekt

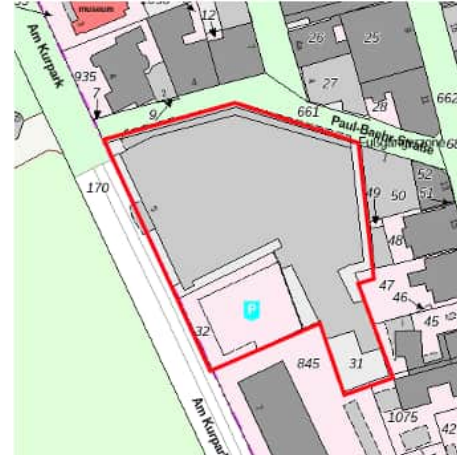
Adresse: Am Kurpark 5, 32545 Bad Oeynhausen

Flur: 004

Grundstücksgröße: 3.911 m²

Flurstück: 31

Bodenrichtwert: 460 €/m²



Objektbeschreibung

Baualterklasse: 1958 bis 1968

Objektart: Hotelgebäude

Bruttogeschossfläche: ca. 18.200 m²

Baulicher Zustand:

- Gebäude innen und außen durchgreifend modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig
- Überwiegend starker Sanierungsbedarf der Fassaden- und Dachflächen sowie der Balkone
- Teilweise Verwahrlosungstendenzen
- Haustechnik erneuerungsbedürftig
- Türen und Fenster entsprechen nicht heutigen energetischen Standards
- Eingangsbereiche unattraktiv und nicht barrierefrei

50

Empfehlung:

Es wird empfohlen, den stadtbildprägenden und großflächigen Gebäudekomplex über die Städtebauförderung (Förderziffer 11.1) durchgreifend zu modernisieren und instand zu setzen.

Sofern die Hotelnutzung nicht wieder etabliert werden kann, sind ein Teilrückbau und Umnutzungsoptionen (Wohnen/ Büro) zu prüfen. Erhaltenswert ist insbesondere die Fassade mit Arkade in der Paul-Baehr-Straße.



Stadt Bad Oeynhausen | Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“

Immobiliensteckbrief Bismarckstraße 1

Lage Objekt

Adresse: Bismarckstraße 1, 32545 Bad Oeynhausen

Flur: 004

Grundstücksgröße: 439 m²

Flurstück: 31

Bodenrichtwert: 230 €/m²



Objektbeschreibung

Baualtersklasse: 1919 bis 1948

Objektart: Mehrfamilienwohnhaus

Bruttogeschossfläche: ca. 810 m²

Baulicher Zustand:

- Gebäude außen und innen durchgreifend modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig
- Insbesondere West- und Nordfassaden sanierungsbedürftig
- Eingangsbereiche unattraktiv gestaltet
- Fenster und Türen entsprechen nicht heutigen energetischen Standards
- Haustechnik erneuerungsbedürftig
- Vermutlich teilweise Leerstand

51

Empfehlung:

Es wird empfohlen, das Gebäude weiter zu Wohnzwecken zu nutzen und über die Städtebauförderung (Förderziffer 11.1) durchgreifend zu modernisieren und instand zu setzen. Ziel ist die Verbesserung, Erhaltung und Erneuerung des Gebäudes, das von Bedeutung für das Stadtbild ist.



Stadt Bad Oeynhausen | Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“

Immobiliensteckbrief Kaiserstraße 1a

Lage Objekt

Adresse: Kaiserstraße 1a, 32545 Bad Oeynhausen

Flur: 004

Grundstücksgröße: 1.046 m²

Flurstück: 643, 693

Bodenrichtwert: 350 €/m²



Objektbeschreibung

Baualterklasse: 1958-1968
Objektart: Wohn- und Geschäftshaus
Bruttogeschossfläche: ca. 1.870 m²

Baulicher Zustand:

- Gebäude außen und innen durchgreifend modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig
- Insbesondere Ost- und Nordfassaden sanierungsbedürftig
- Gliederung und Gestaltung der Erdgeschosszone mit Gastronomieeinheit und wuchtigem Vordach passt teilweise nicht zur historischen Fassade der Obergeschosse
- Fenster und Türen entsprechen überwiegend nicht heutigen energetischen Standards
- Haustechnik erneuerungsbedürftig
- Teilweise Verwahrlosung aufgrund von Leerstand im Erdgeschoss

52

Empfehlung:

Es wird empfohlen, das Gebäude über die Städtebauförderung (Förderziffer 11.1) durchgreifend zu modernisieren und instand zu setzen. Ziel ist die Verbesserung, Erhaltung und Erneuerung des Gebäudes, das von Bedeutung für das Stadtbild ist. Sofern die Gastronomienutzung nicht wieder etabliert werden kann, sind Umnutzungsoptionen (z. B. Büro) zu prüfen.



Stadt Bad Oeynhausen | Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“

Immobiliensteckbrief Herforder Straße 56

Lage Objekt

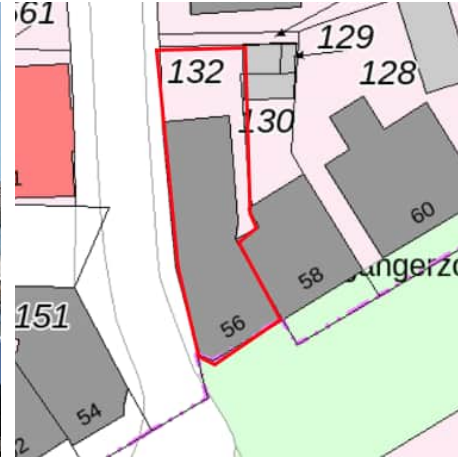
Adresse: Herforder Straße 56, 32545 Bad Oeynhausen

Flur: 007

Grundstücksgröße: 368 m²

Flurstück: 132

Bodenrichtwert: 650 €/m²



Objektbeschreibung

Baualtersklasse: 1919 bis 1948

Objektart: Wohn- und Geschäftshaus

Bruttogeschossfläche: ca. 700 m²

Baulicher Zustand:

- Gebäude außen und innen durchgreifend modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig
- Insbesondere West- und Nordfassaden sanierungsbedürftig
- Gliederung und Gestaltung der Erdgeschosszone mit Gastronomieeinheit passt teilweise nicht zur historischen Fassade der Obergeschosse
- Fassadengliederung entlang Brunnenstraße aufgrund fehlender Fensteröffnungen gestört
- Fenster und Türen entsprechen nicht heutigen energetischen Standards
- Haustechnik erneuerungsbedürftig
- Innenhof mit Garagen und Abluftanlagen unattraktiv und stark versiegelt

53

Empfehlung:

Es wird empfohlen, das Gebäude weiter zu Wohn- und Gastronomie-zwecken zu nutzen und über die Städtebauförderung (Förderziffer 11.1) durchgreifend zu modernisieren und instand zu setzen. Ziel ist die Verbesserung, Erhaltung und Erneuerung des Gebäudes, das von Bedeutung für das Stadtbild ist.



Stadt Bad Oeynhausen | Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“

Immobiliensteckbrief Hohenzollernhof (Klosterstraße 1 bis 7a; Viktoriastraße 2-2b)

Lage Objekt

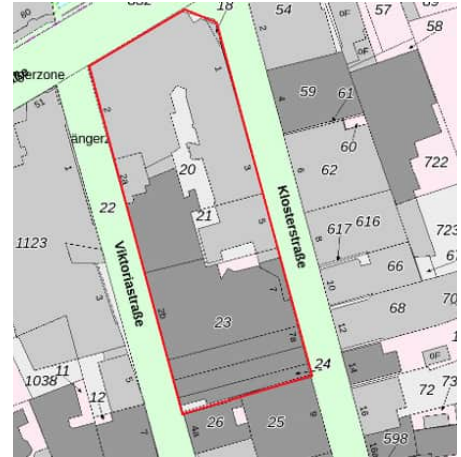
Adresse: Klosterstraße 1 bis 7a, Viktoriastraße 2-2b,
32545 Bad Oeynhausen

Flur: 004

Grundstücksgröße: ca. 4.000 m²

Flurstück: 20, 21, 23

Bodenrichtwert: 650 €/m²



Objektbeschreibung

Baualterklasse: 1919-1948
1949-1957

Objektart: Wohn- und Geschäfts-
gebäudekomplex

Bruttogeschossfläche: ca. 14.450 m²

Baulicher Zustand:

- Gebäudekomplex mit sieben Gebäudeteilen weist einen heterogenen baulichen Zustand von gut bis mangelhaft auf
- Fassaden in Teilen (stark) sanierungsbedürftig
- Gliederung und Gestaltung der Erdgeschosszonen mit Ladeneinheiten und Vordächern passen oftmals nicht zu den teilweise historischen Fassaden der Obergeschosse
- Fenster und Türen aus Kunststoff oder Holz entsprechen nicht den heutigen energetischen Standards
- Im Gebäude Viktoriastraße 2b Brandschaden in zweitem und drittem Obergeschoss sichtbar
- Sowohl in der Viktoria- als auch der Hohenzollernhofpassage teilweise Leerstand
- Haustechnik erneuerungsbedürftig

54

Empfehlung:

Es wird empfohlen, die erhaltenswerten Gebäude über die Städtebauförderung (Förderziffer 11.1) durchgreifend zu modernisieren und instand zu setzen. Ziel ist die Belebung, Verbesserung, Erneuerung und teilweise Umstrukturierung des Gebäudekomplexes, der sehr stadtbildprägend ist.

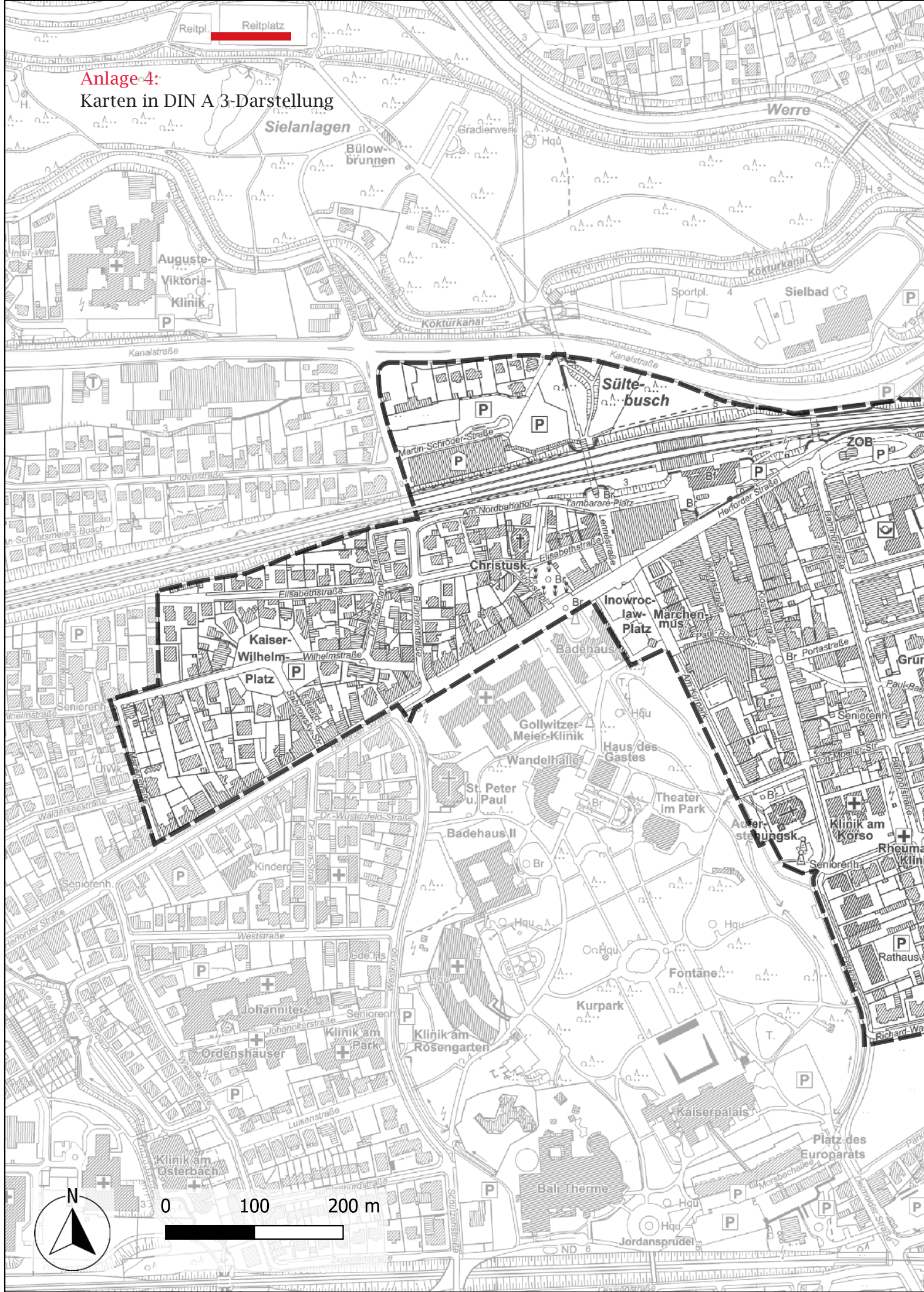
Die Zukunft der Passagen ist kritisch zu sehen, wobei die Hohenzollernhofpassage stadtebaulich erhaltenswert ist, sodass hier Umnutzungskonzepte erforderlich sind. Die Viktoriapassage kann aus stadtebaulicher Sicht umstrukturiert und in diesem Zuge – sofern möglich – geschlossen werden.





Hohenzollernhof (Klosterstraße 1 bis 7a; Viktoriastraße 2-2b)

Anlage 4:
Karten in DIN A 3-Darstellung





Untersuchungsgebiet VU

 Untersuchungsgebiet

Projekt:
VU Innenstadt Bad Oeynhausen

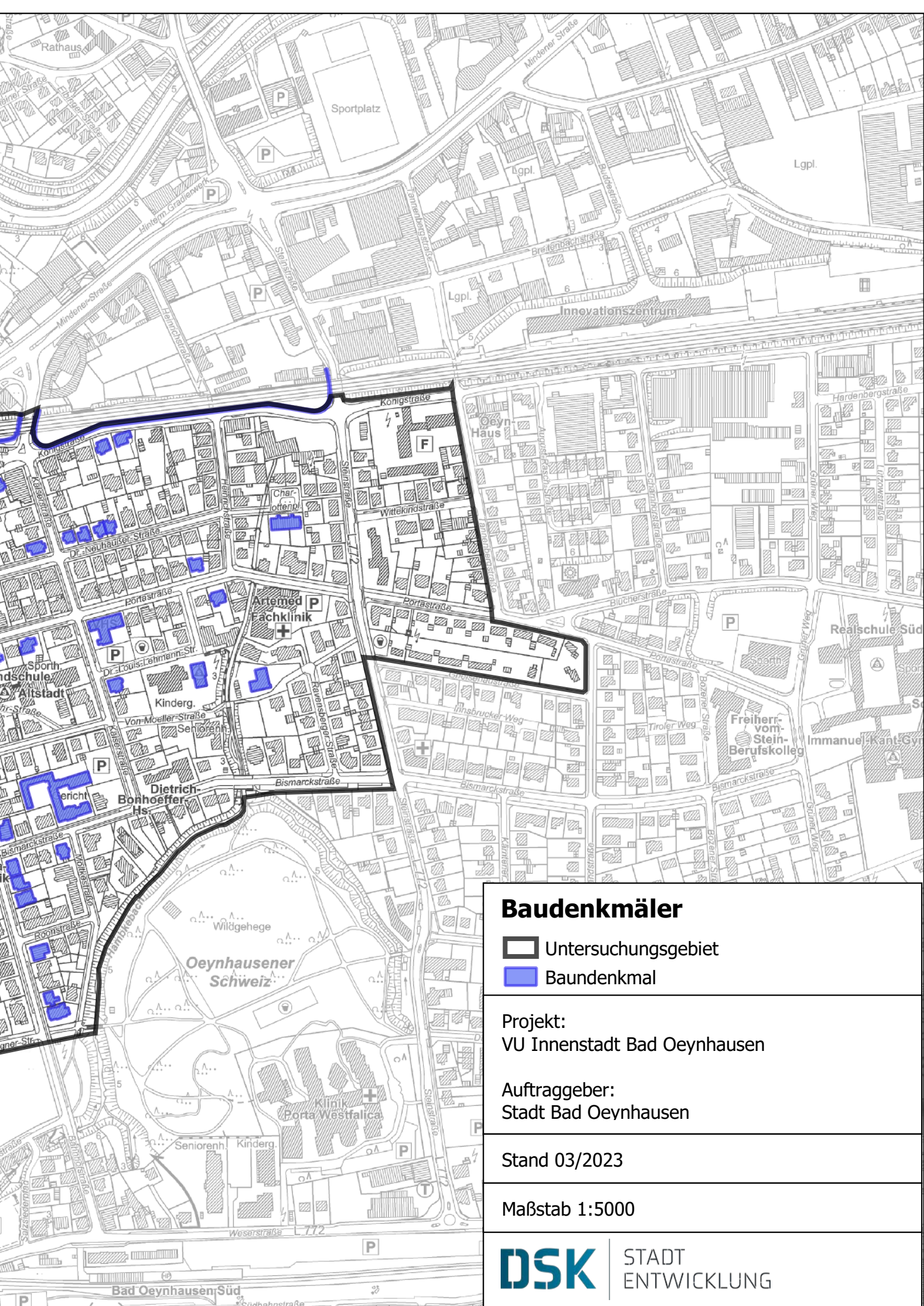
Auftraggeber:
Stadt Bad Oeynhausen

Stand 03/2023



Maßstab 1:5000

DSK

STADT
ENTWICKLUNG



Baudenkmäler

-  Untersuchungsgebiet
-  Baudenkmal

Projekt:
VU Innenstadt Bad Oeynhausen

Auftraggeber:
Stadt Bad Oeynhausen

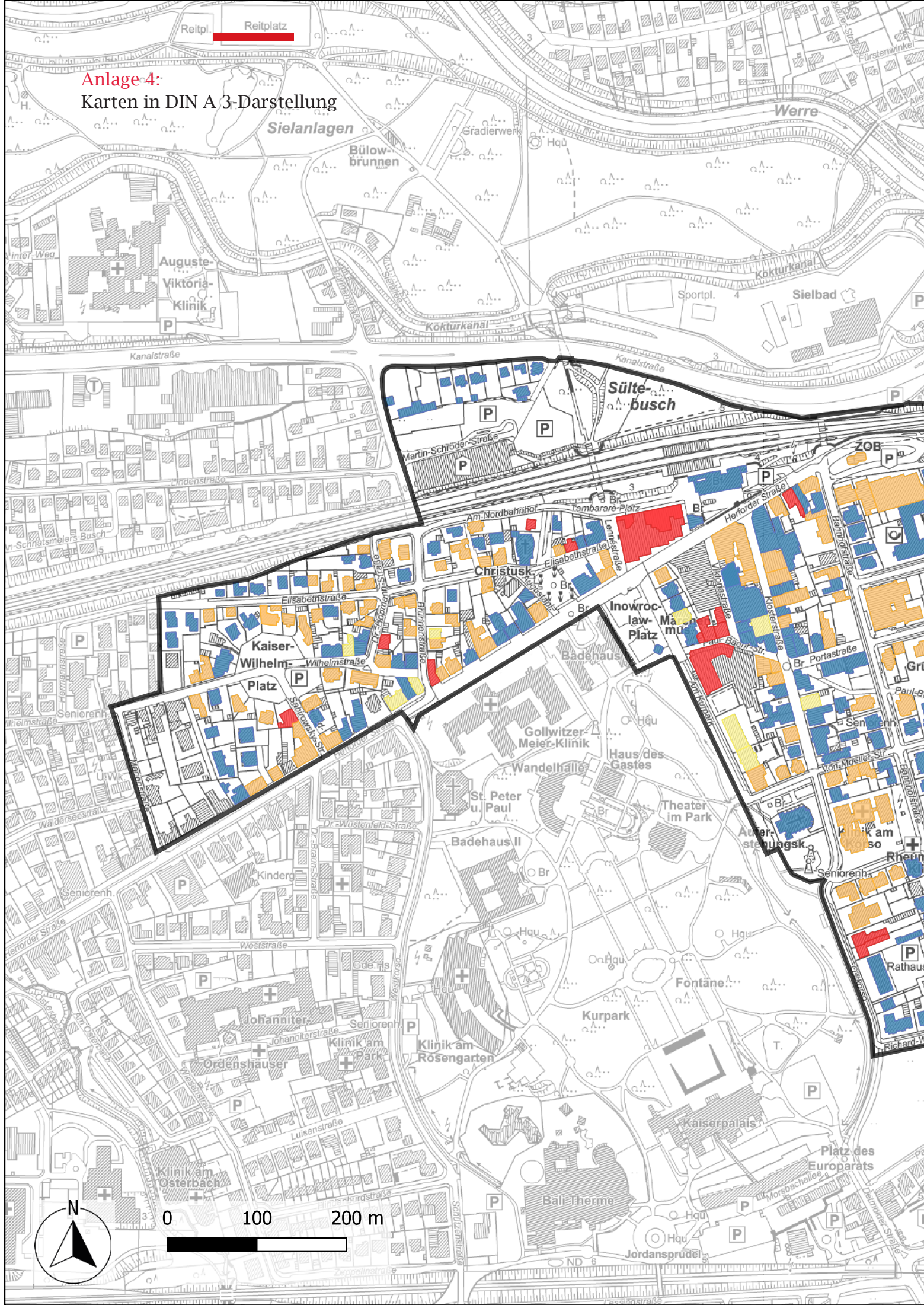
Stand 03/2023

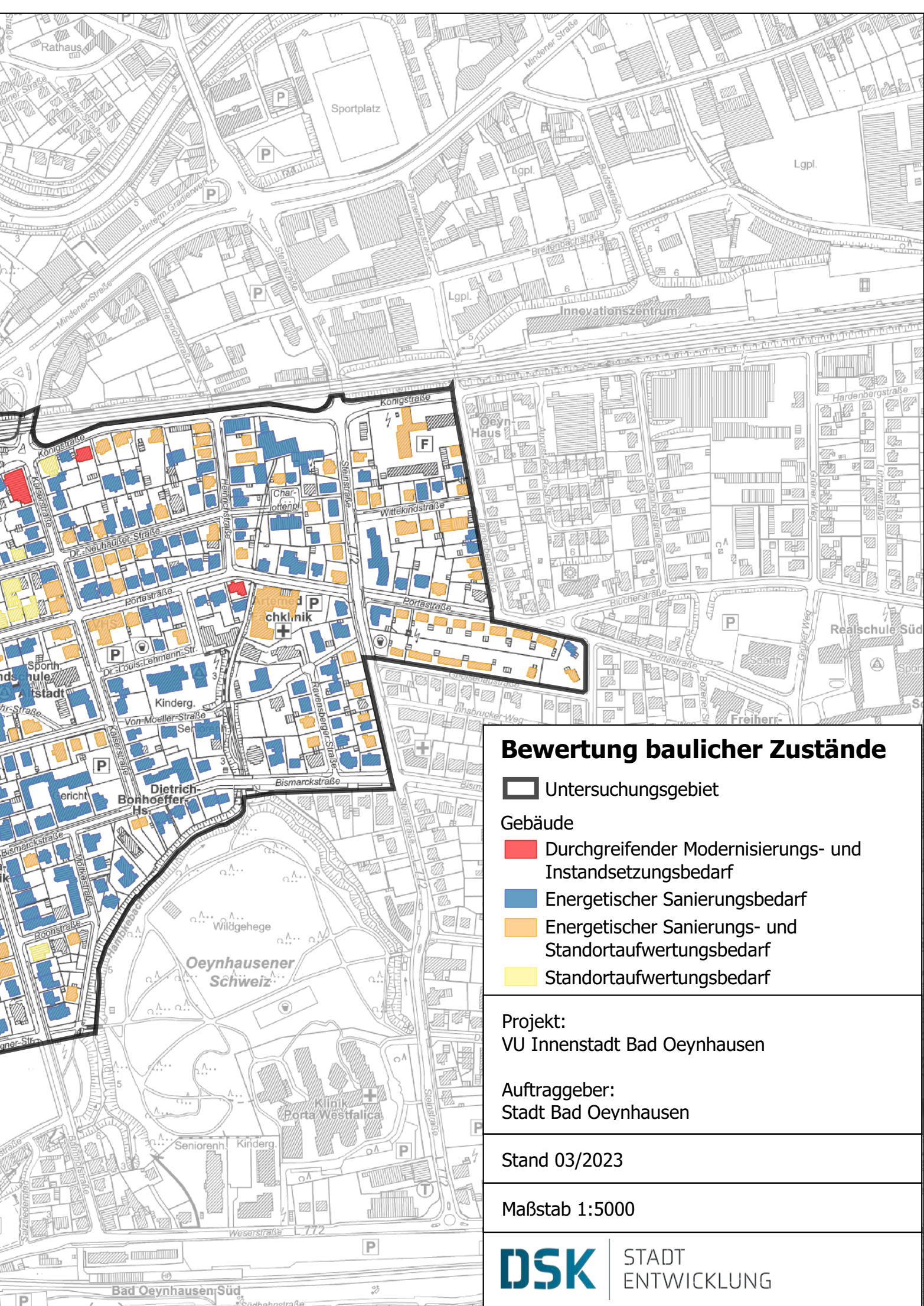
Maßstab 1:5000

DSK

STADT
ENTWICKLUNG

Anlage 4:
Karten in DIN A 3-Darstellung





Bewertung baulicher Zustände

- Untersuchungsgebiet
- Gebäude**
- Durchgreifender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
- Energetischer Sanierungsbedarf
- Energetischer Sanierungs- und Standortaufwertungsbedarf
- Standortaufwertungsbedarf

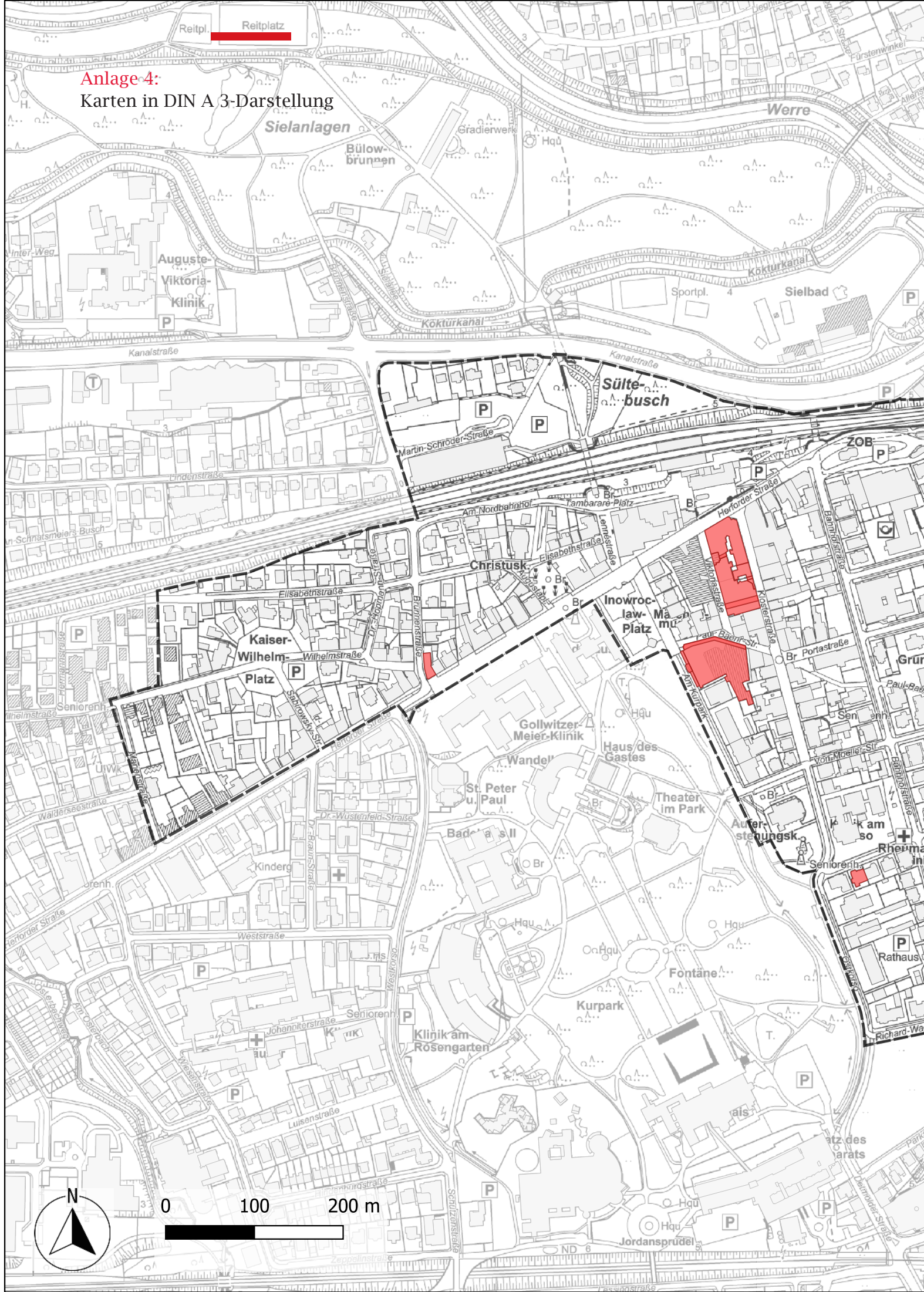
Projekt:
VU Innenstadt Bad Oeynhausen

Auftraggeber:
Stadt Bad Oeynhausen

Stand 03/2023

Maßstab 1:5000

Anlage 4:
Karten in DIN A 3-Darstellung



Reitpl. Reitplatz

Sielanlagen

Bülowbrunnen

Auguste Viktoria-Klinik

Werre

Sütebusch

Sielbad

Kaiser-Wilhelm-Platz

Inowrocław-Platz

Christusk.

Gollwitzer-Meier-Klinik

Haus des Gastes

St. Peter u. Paul

Theater im Park

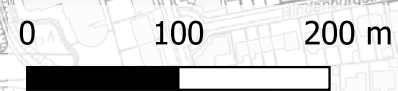
Auferstehungsk.

Kinderg.

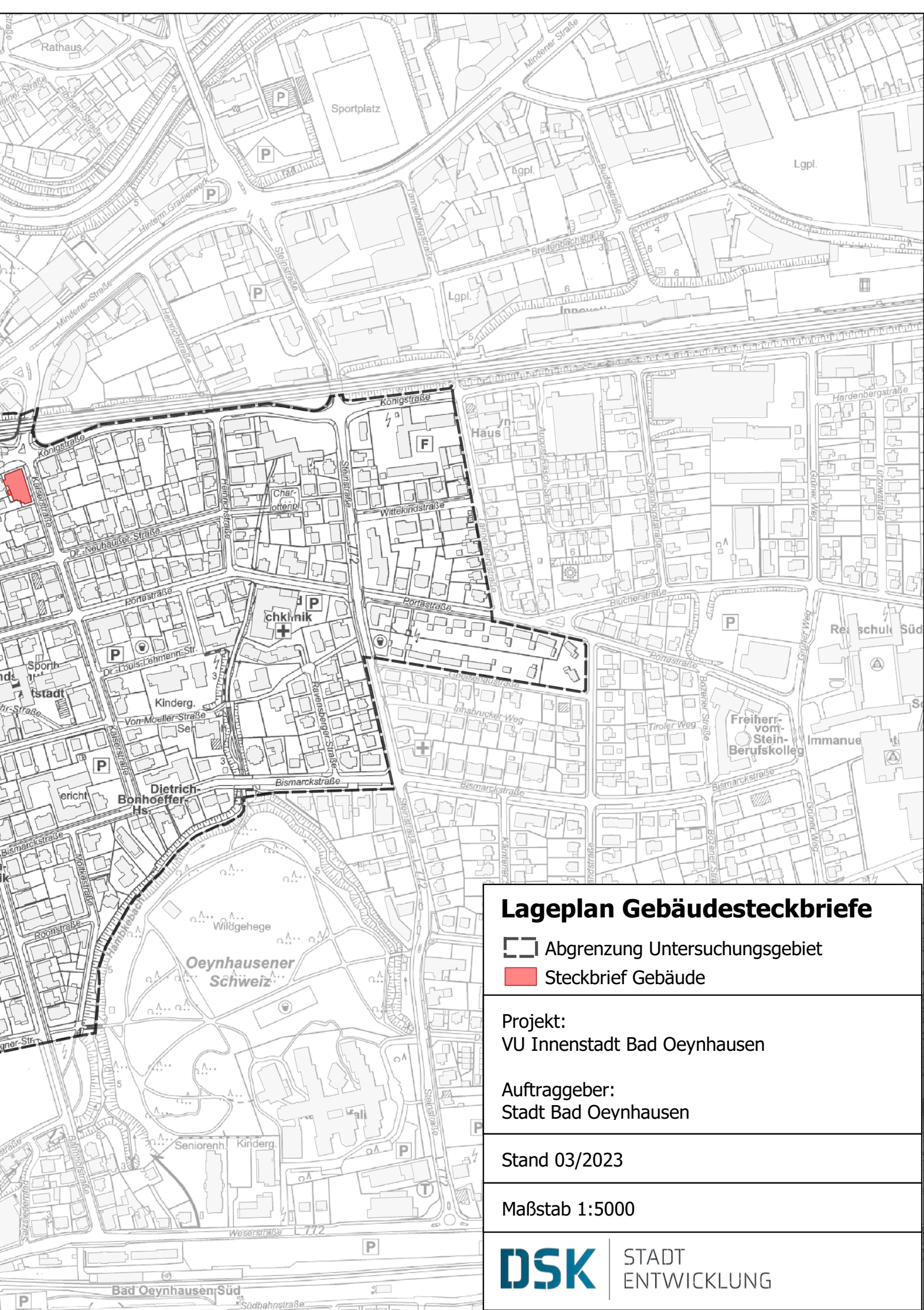
Klinik am Rosengarten

Fontäne



Kurpark



Jordansprudel



Lageplan Gebäudesteckbriefe

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
-  Steckbrief Gebäude

Projekt:
VU Innenstadt Bad Oeynhausen

Auftraggeber:
Stadt Bad Oeynhausen

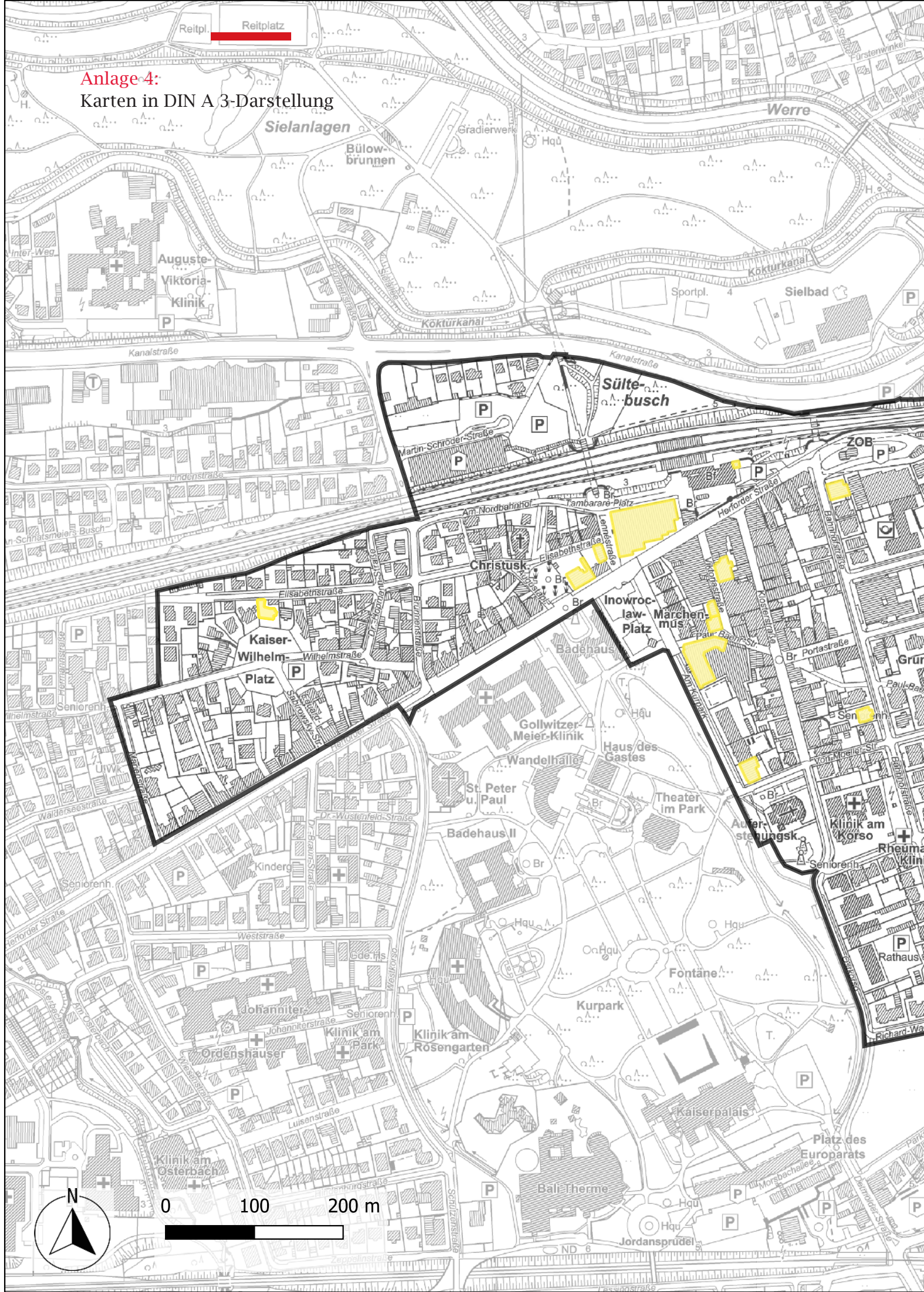
Stand 03/2023

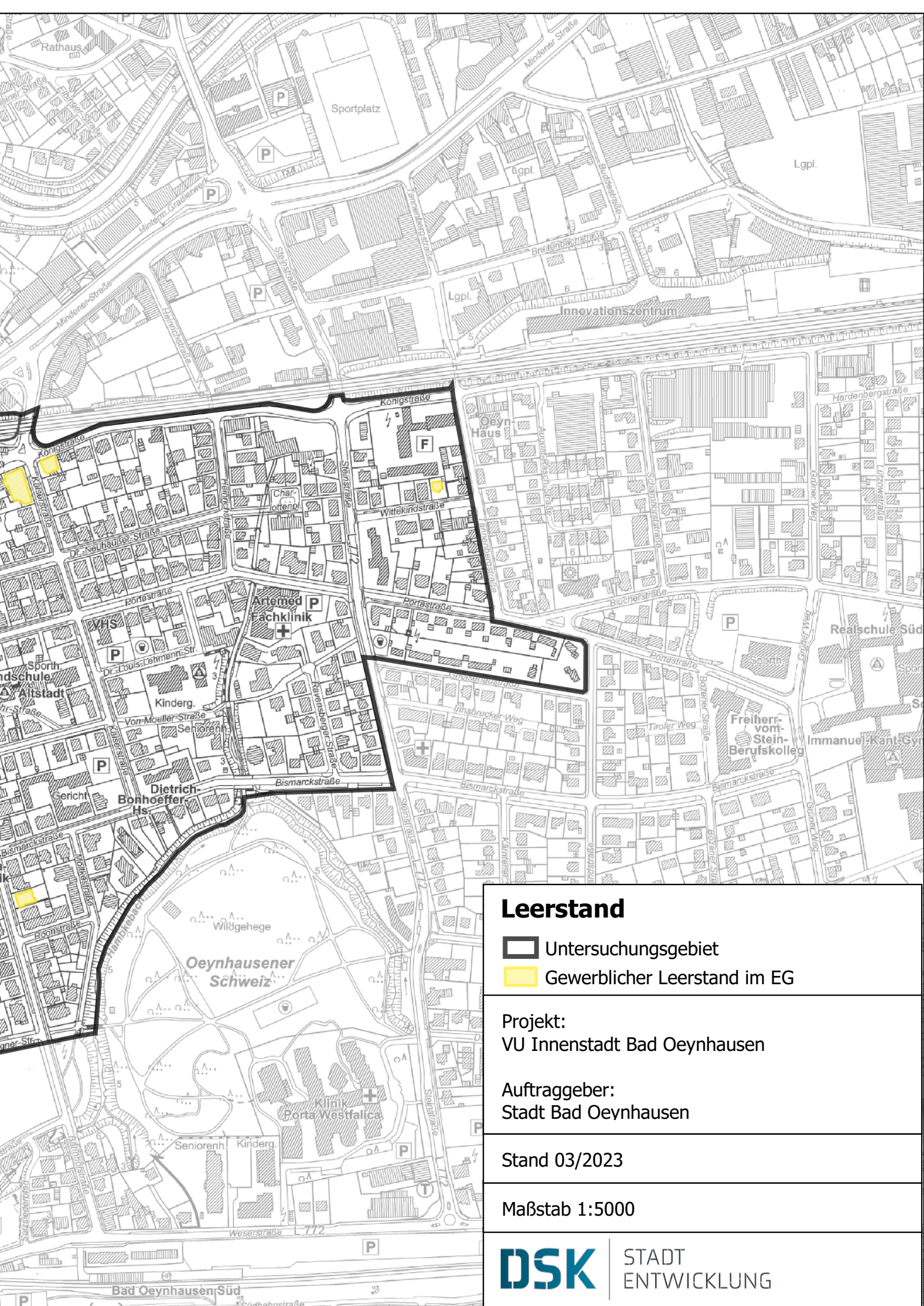
Maßstab 1:5000

DSK

STADT
ENTWICKLUNG

Anlage 4:
Karten in DIN A 3-Darstellung





Leerstand

-  Untersuchungsgebiet
-  Gewerblicher Leerstand im EG

Projekt:
VU Innenstadt Bad Oeynhausen

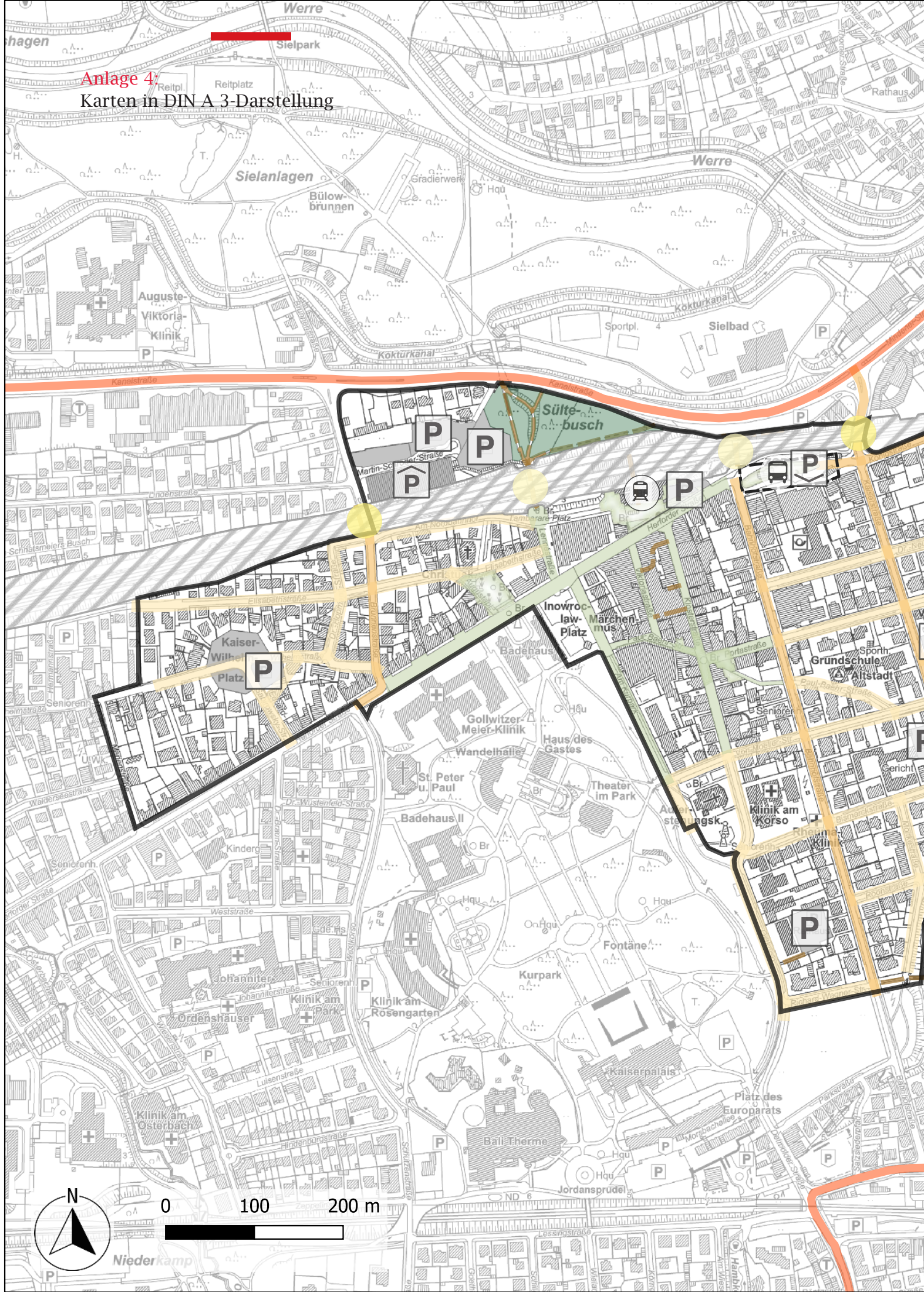
Auftraggeber:
Stadt Bad Oeynhausen

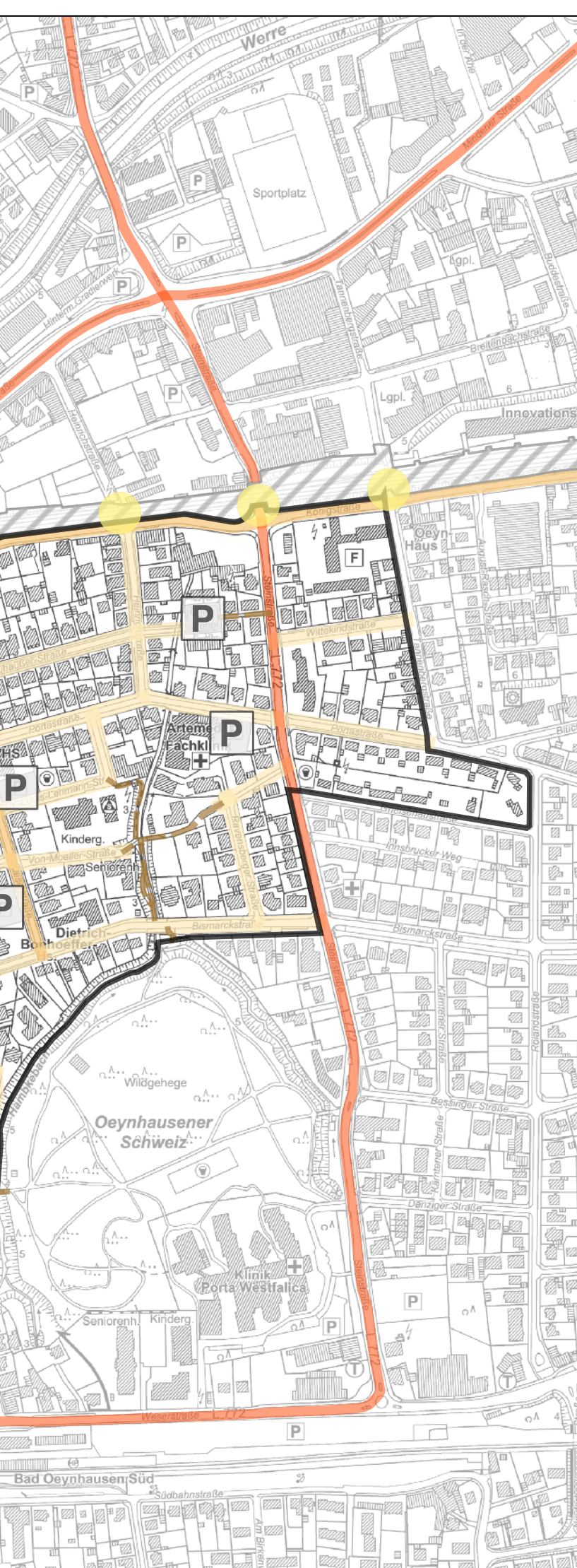
Stand 03/2023

Maßstab 1:5000

DSK | STADT ENTWICKLUNG

Anlage 4:
Karten in DIN A 3-Darstellung





Öffentliche Räume und Verkehr

Untersuchungsgebiet

Freiräume

Grünflächen

Fußverkehr

Gehwege

Fußgängerzone

Plätze

Fußgängerunterführung

ÖPNV

Bahnstrecke

Bahnhof

ZOB

Ruhender Verkehr

Parkplatz

Tiefgarage

Parkhaus

Ruhender Verkehr

Parkplätze

Straßennetz

Hauptverkehrsstraßen

Haupteerschließungsstraßen

Innere Erschließung

Straßenunterführung

Projekt:
VU Innenstadt Bad Oeynhausen

Auftraggeber:
Stadt Bad Oeynhausen

Stand 03/2023

Maßstab 1:5500

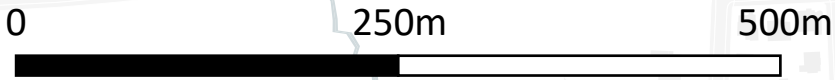
DSK

STADT
ENTWICKLUNG

Anlage 4:
Karten in DIN A 3-Darstellung

Sielpark

Kurpark



- Dashed black line
- Star in circle
- Square with cross
- Circle with cross
- Blue shaded area
- Orange shaded area
- Red double-headed arrow
- Green double-headed arrow





Oeynhausener Schweiz

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Stärkung der Innenstadt als Einzelhandel-, Gastronomie-, Freizeit- und Veranstaltungsort

Modernisierung und Instandsetzung stadtbildprägender Immobilien

Abriss und Neubau stadtbildprägender Immobilien

Modernisierung, Instandsetzung, gestalterische Aufwertung sowie ggf. Abriss und Neubau des Gebäudebestandes auf Grundlage der durchgeführten Gebäudebewertung

Stärkung des ÖPNV durch attraktive städtebauliche Verknüpfung der ÖPNV-Standorte Bahnhof und Busbahnhof

Aufwertung der Stadeingänge und Schaffung einer attraktiven Verkehrsanbindung zwischen Mindener Straße und Innenstadt

Sicherung, Aufwertung und barrierefreie Ausgestaltung der Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer

Optimierung des Fuß- und Radwegenetzes, Ausbau von Sitz- und Spielrouten für Fußgänger und Kinder

Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität im Straßenraum

Herstellung einer attraktiven Verbindung zwischen Bahnhofsvorplatz und Fußgängerzone

Pflege und Erhaltung der alleinartigen Straßenbegrünung

Erhalt und Erhöhung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität der innerstädtischen Plätze

Aufenthalts- und Gestaltungsqualität

Bahnhof

Busbahnhof

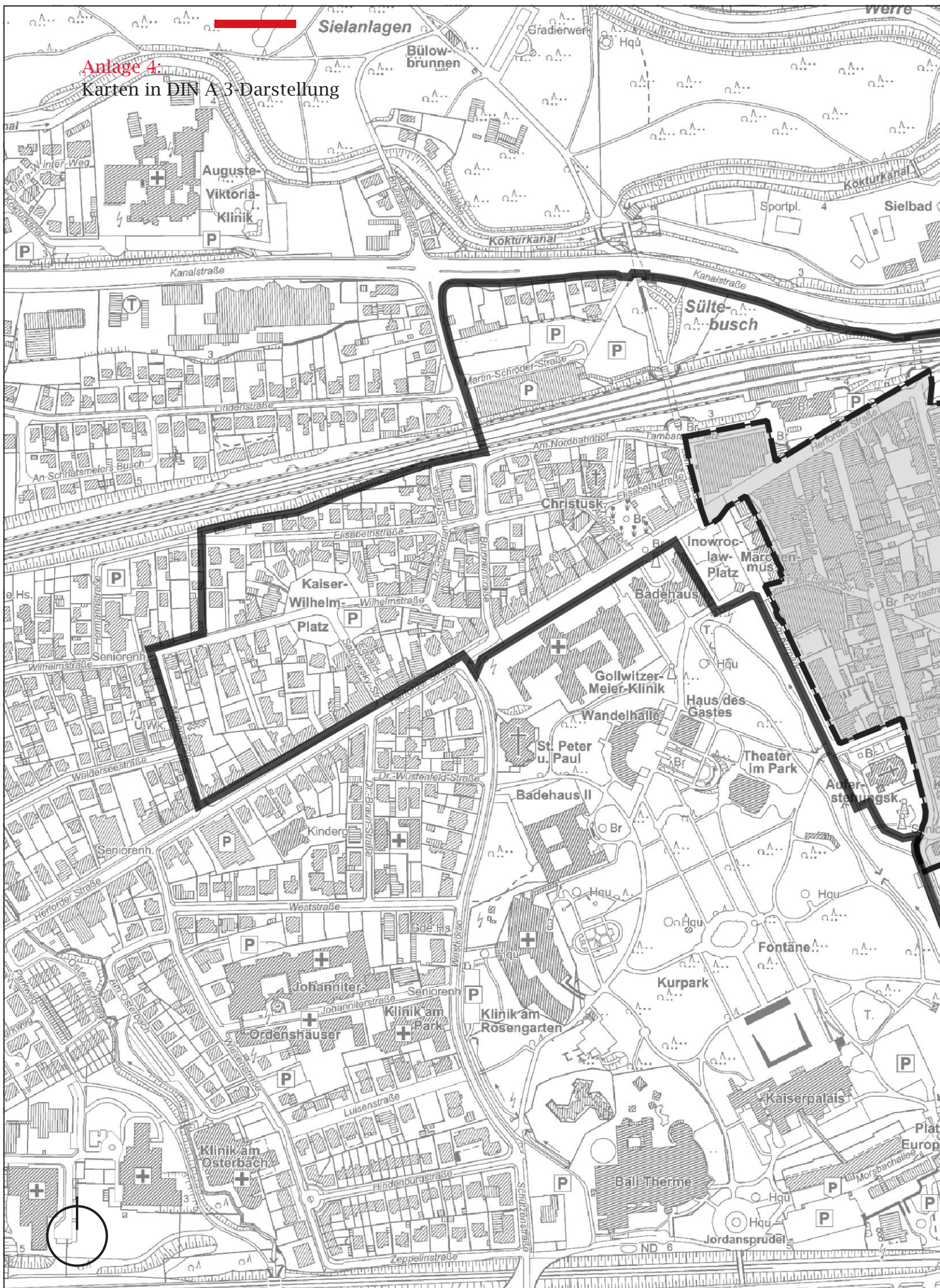
Zielplan

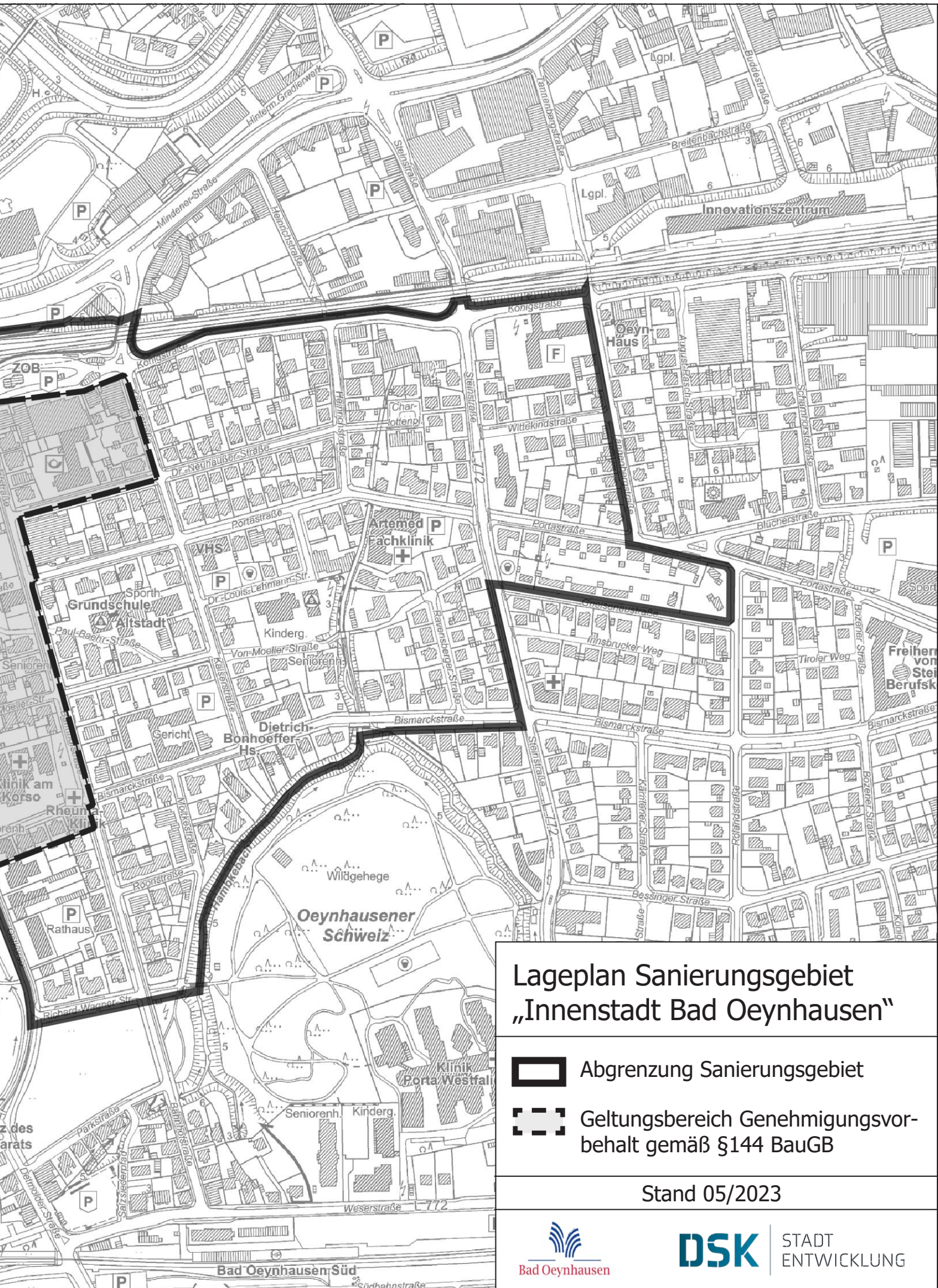
Projekt:
VU Innenstadt Bad Oeynhausen

Auftraggeberin:
Stadt Bad Oeynhausen



Stand März 2023

Anlage 4:
Karten in DIN A3-Darstellung





Lageplan Sanierungsgebiet „Innenstadt Bad Oeynhausen“

-  Abgrenzung Sanierungsgebiet
-  Geltungsbereich Genehmigungsvorbehalt gemäß §144 BauGB

Stand 05/2023

