

Auftaktworkshop 2.06.2021

2006

1. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

2. Lebensstandort

Diskussion

3. Tourismusstandort

Diskussion

4. Wirtschaftsstandort

Diskussion

5. Ausblick / Schlusswort

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Themen sind vielfältig ...

Zunehmender **Leerstand** und erhöhter **Renovierungsbedarf** bei Hotels und Pensionen im Innenstadtgebiet
„**Sondergebiet Kurwohnen**“ stellen die Stadtentwicklung vor neue Herausforderungen.

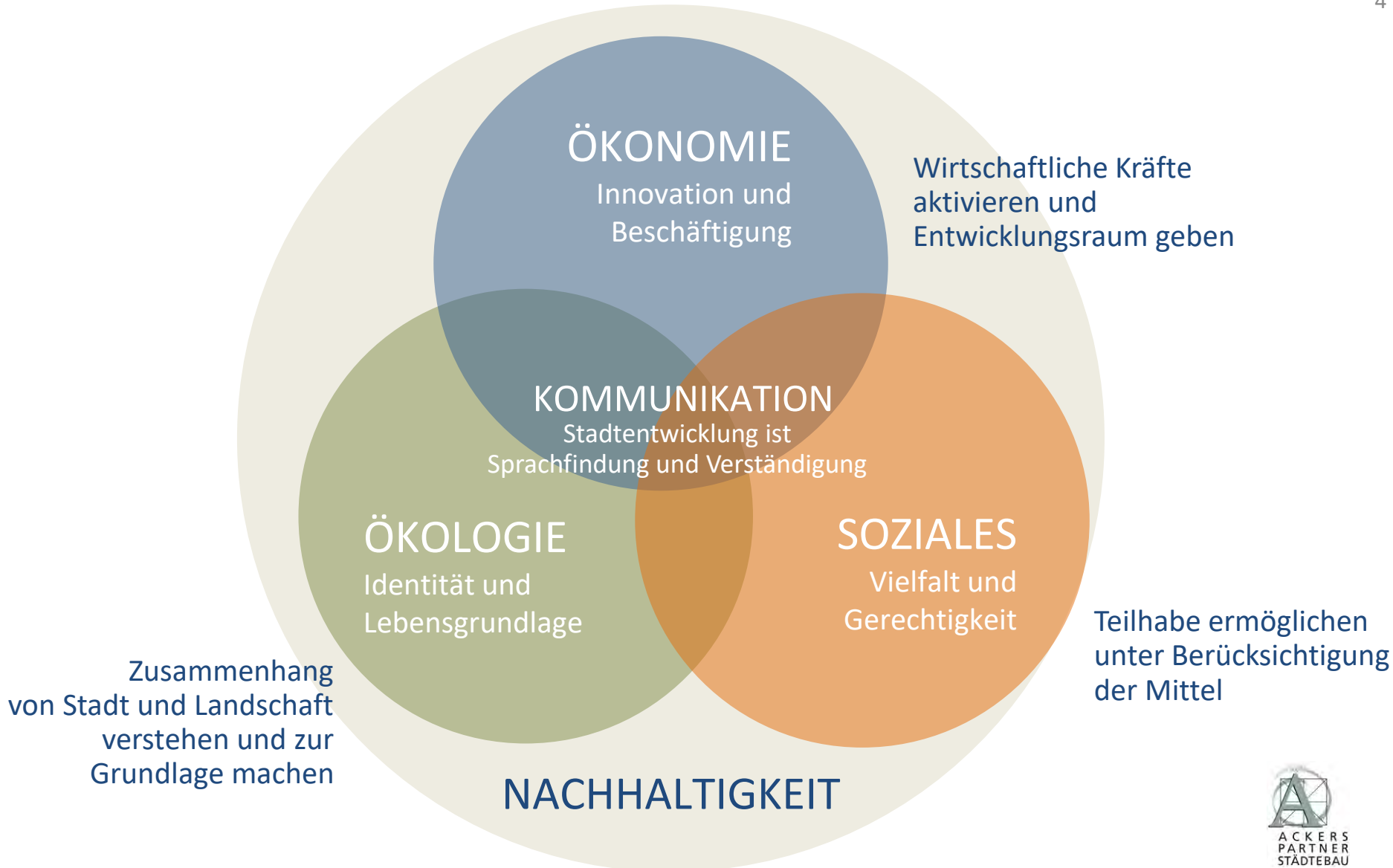
Welche Standorte sind für neue Nutzungen wie Wohnungen und Arbeitsplätze im Sinne **einer flächenschonenden Entwicklung** mit Priorität zu entwickeln?

Wie kann Bad Bevensen als Kurort weiterentwickelt aber auch für ein **jüngeres Publikum** attraktiv gestaltet werden?

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Koordination der Entwicklungsziele im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung

4



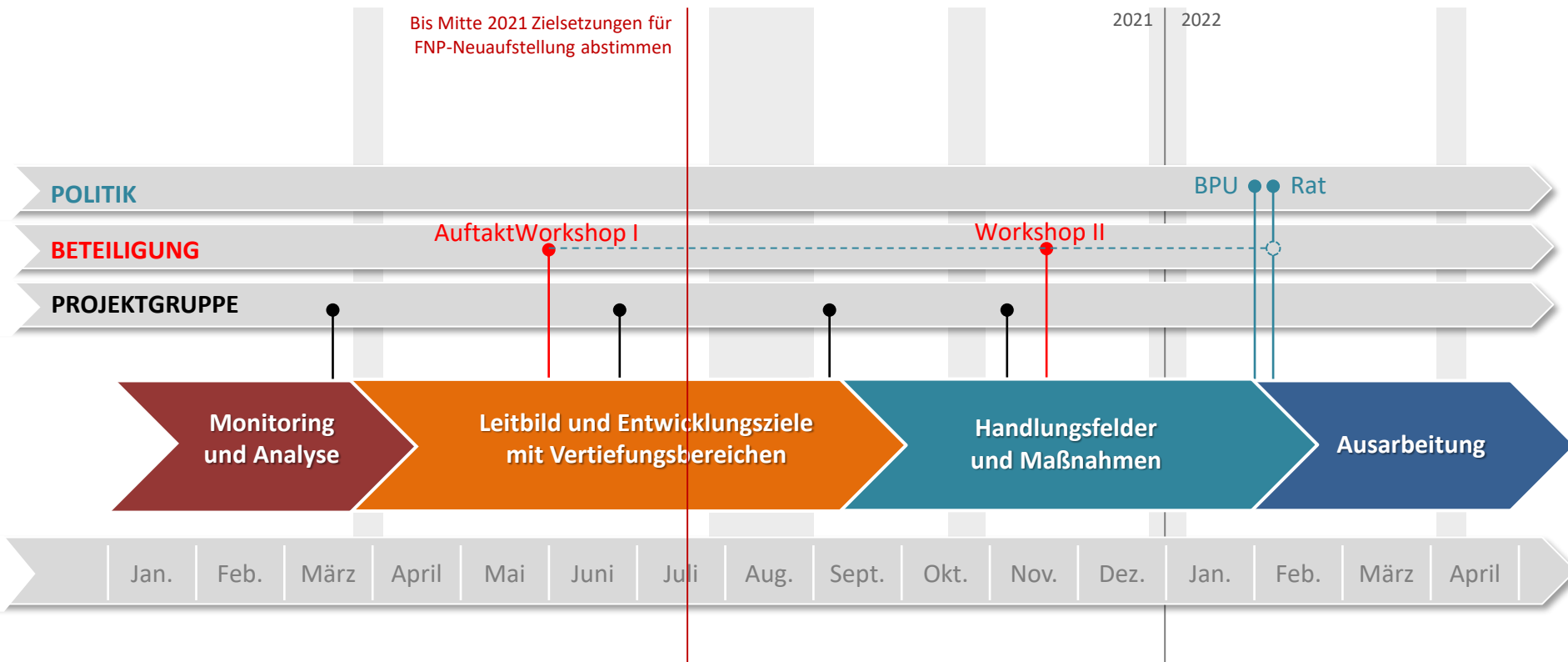
INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Mit dem Bürger sprechen - Gemeinsame Leitvorstellungen und Ziele entwickeln



INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Verfahren und Termine





Rahmenbedingungen

Lage in der Region

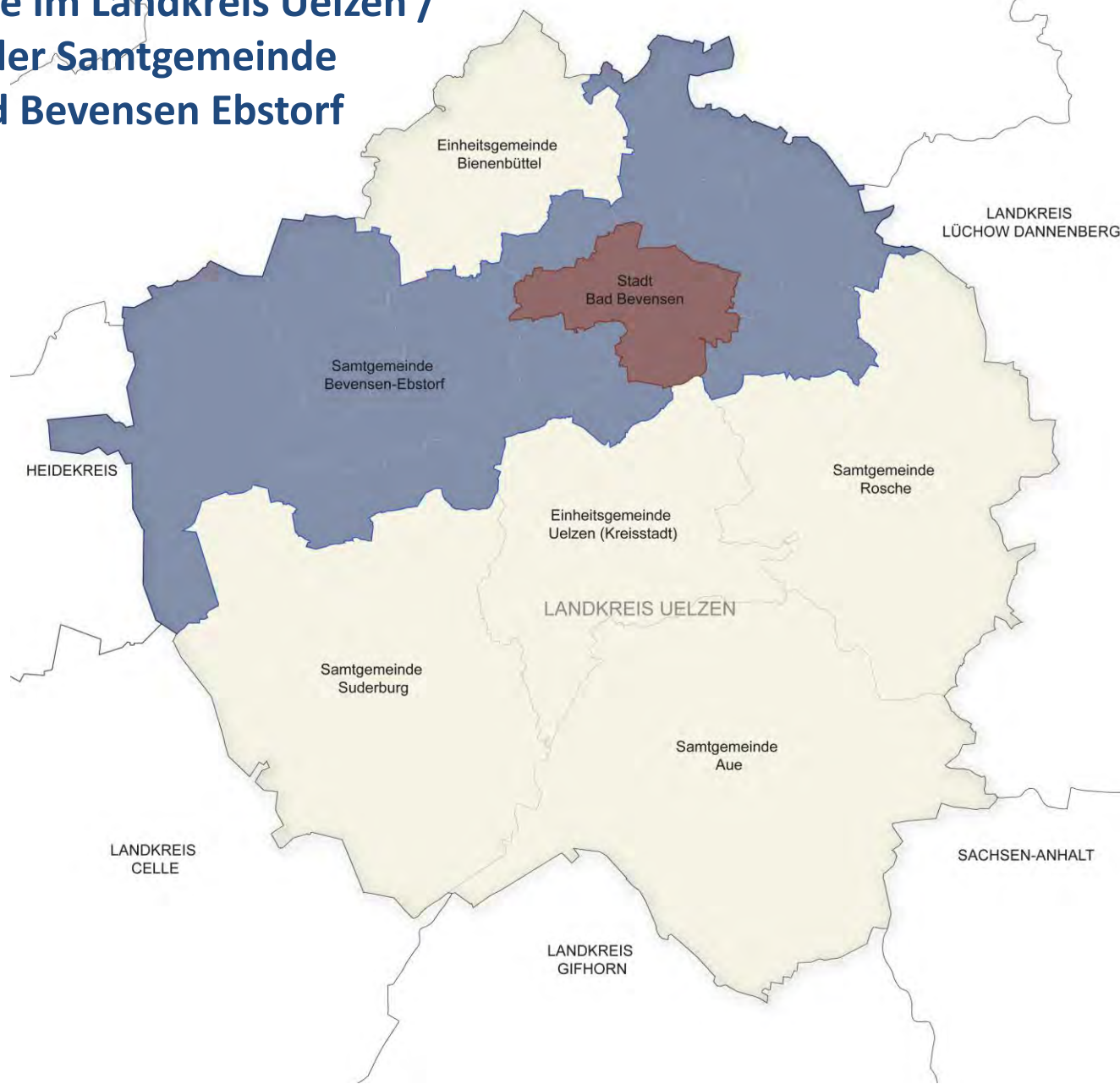
Ländliches Wohnen im Grünen
bei gleichzeitig guter
Bahnanbindung innerhalb der
Metropolregion HH (EK 2030)

- Hamburg ca. 80 km
- Lüneburg ca. 25 km entfernt
- Kreisstadt Uelzen ca. 15 km
- Landeshauptstadt Hannover ca. 116 km
- Bad Bevensen gehört der Metropolregion Hamburg an
- Zudem ist sie Teil der LEADER Region Heideregion Uelzen



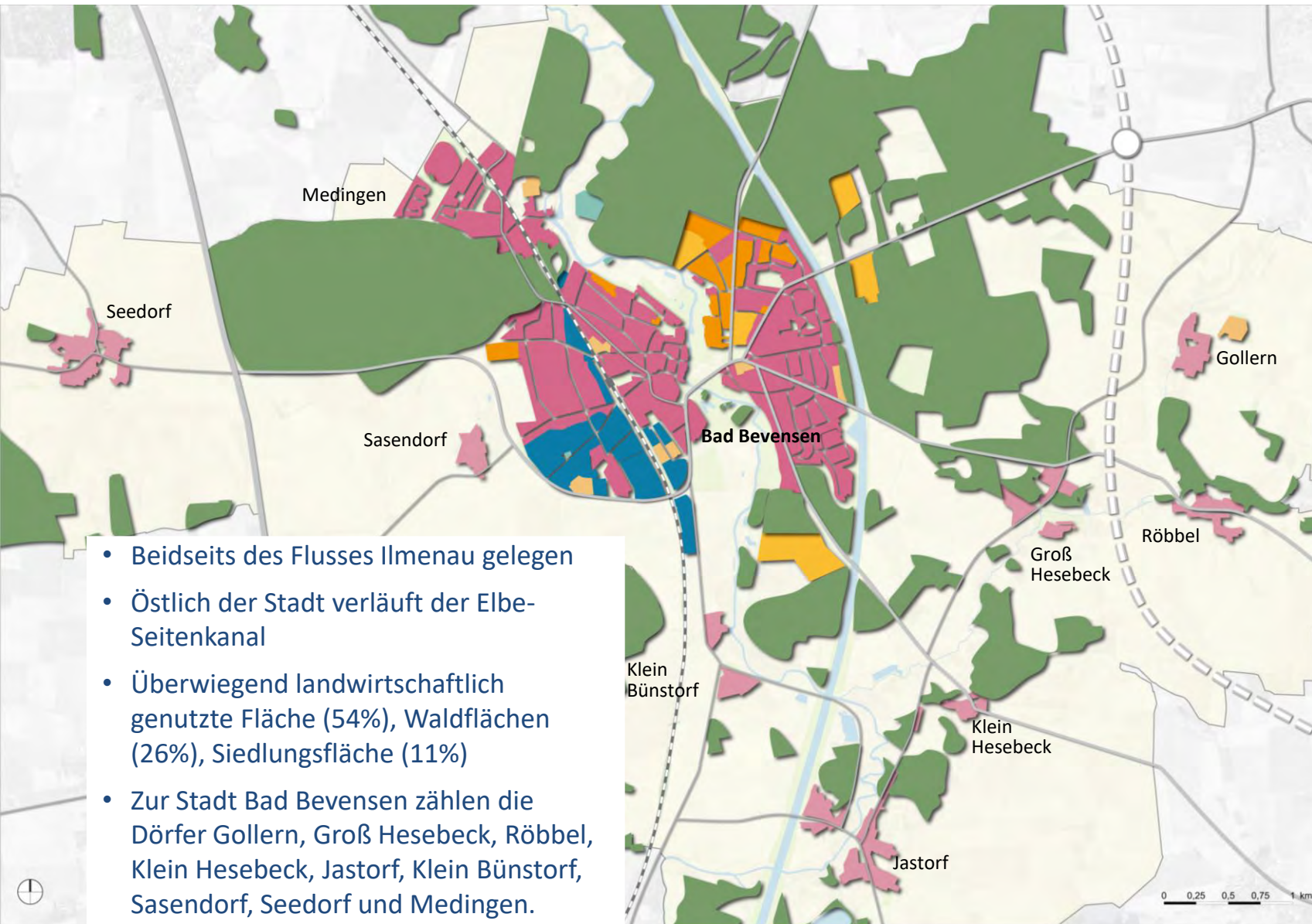


Lage im Landkreis Uelzen / in der Samtgemeinde Bad Bevensen Ebstorf



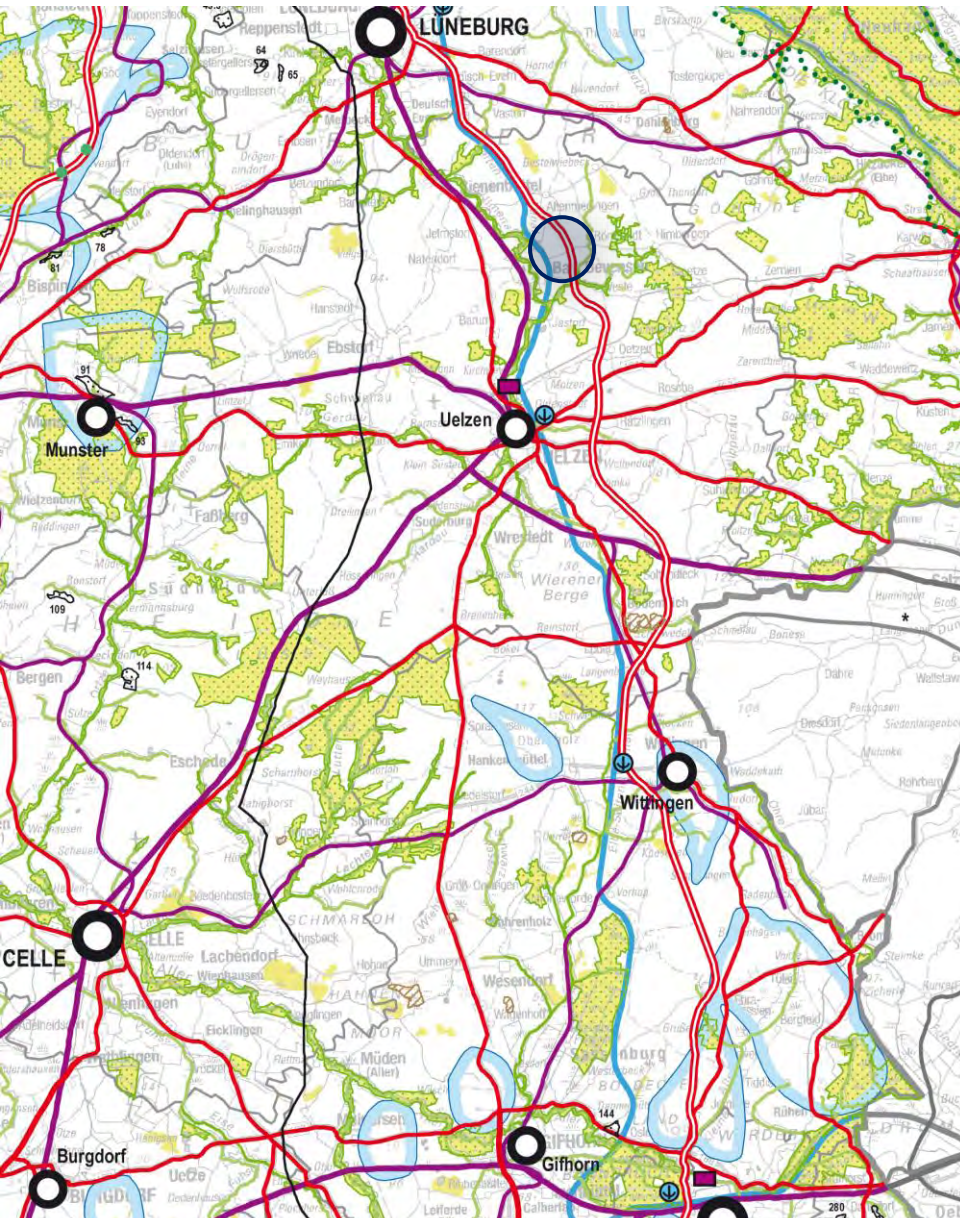


Stadtgliederung: Ortsteile





Rahmenbedingungen aus dem Landesraumordnungsprogramm



Anbindung

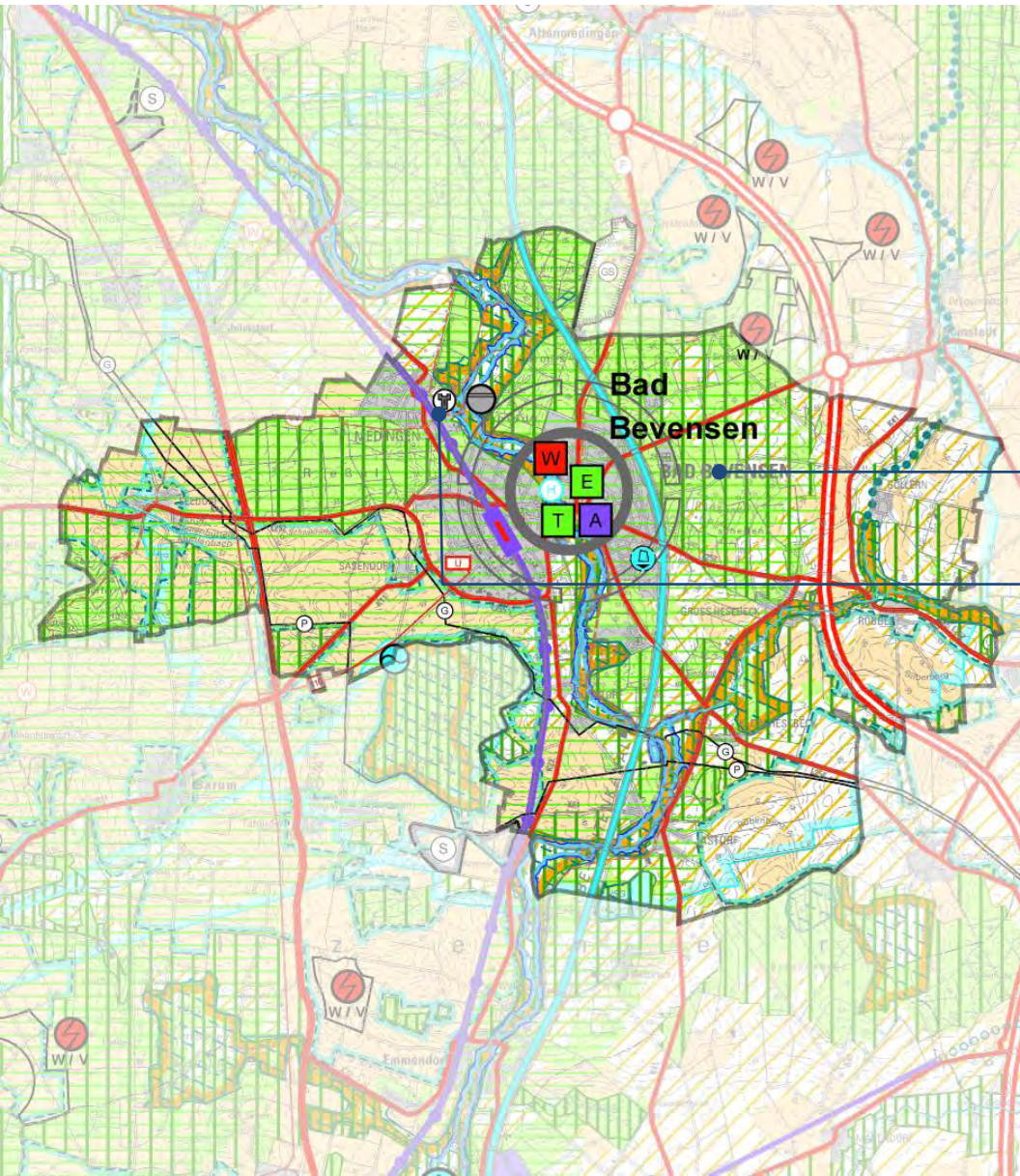
- ÖPNV: Hauptisenbahnstrecke Hamburg – Lüneburg – Uelzen - Hannover >> ICE- Bahnhof
- MIV: Geplante Autobahn A 39 (im Osten), Bundesstraße B 4 (im Westen)
- Schifffahrt: Elbeseitenkanal (im Osten)

Natur und Landschaft

- linienförmiger Biotopverbund Ilmenautal



Rahmenbedingungen aus dem Regionales Raumordnungsprogramm



Grundzentrum mit mittelzentraler Funktion

Schwerpunktaufgabe

Wohnen (W) und Arbeiten (A)

Standort besondere Entwicklungsaufgabe

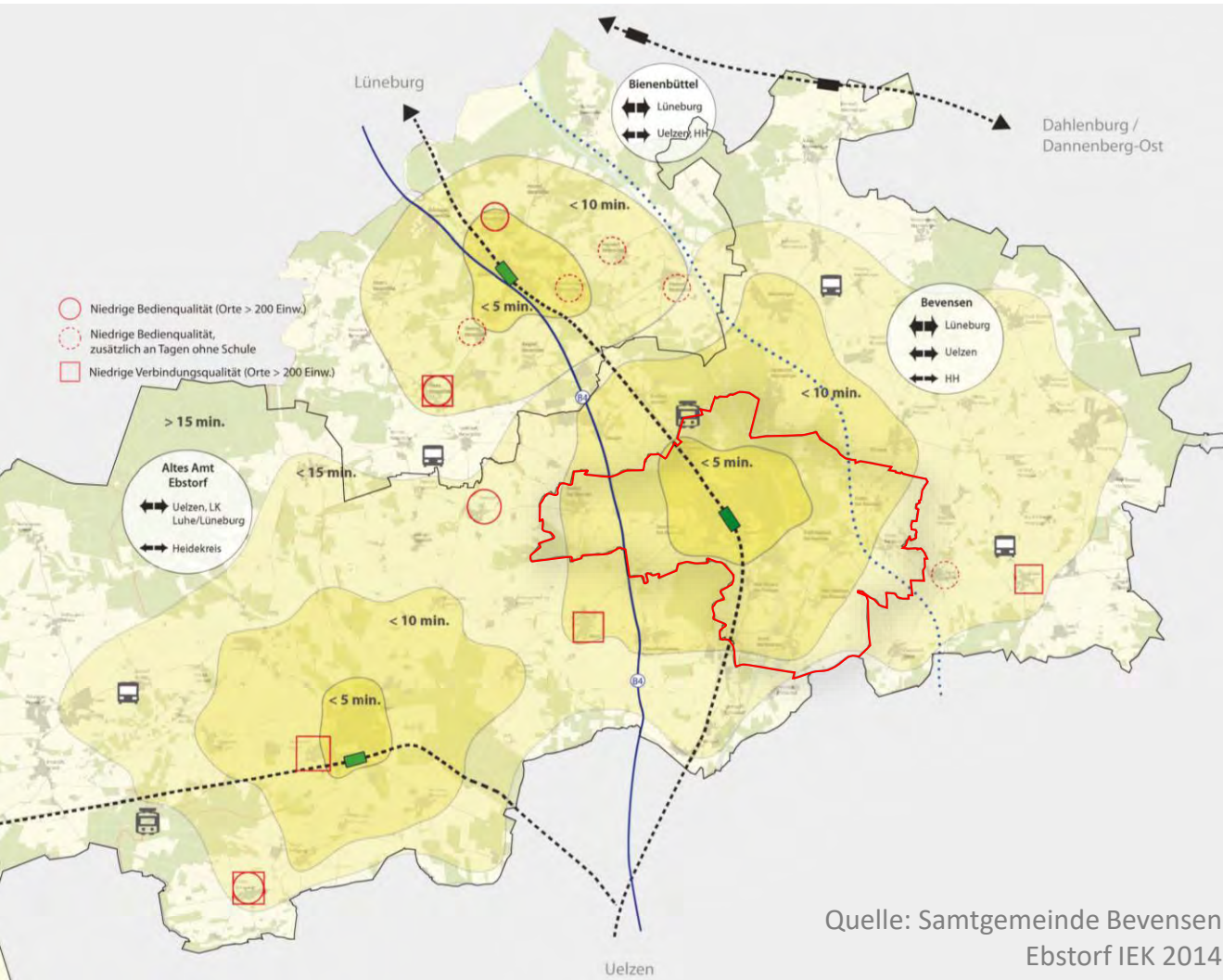
Erholung (E) und Tourismus (T)

Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

kulturelles Sachgut (Kloster Medingen)

Rahmenbedingungen aus Mobilität und Verkehr

Bahnanschluss



- Nahverkehrsausrichtung auf Grundzentren: Bad Bevensen überörtlich gut angebunden
- Bahnhof Bad Bevensen liegt an der Bahnstrecke Hannover–Hamburg
- Metronom im Stundentakt nach Hamburg (50 min) und Uelzen (8 min), punktuell ICE
- Pendelbeziehungen zu Stadt / Landkreis Lüneburg, Stadt Uelzen



Rahmenbedingungen aus Mobilität und Verkehr

Alpha-E-Bahntrasse: Drittes Gleis

- Laut dem Bundesverkehrswegeplan reichen die Kapazitäten der Bahnverbindung von Hamburg nach Hannover nicht aus.
- Die Bestandsstrecke in Bad Bevensen soll ertüchtigt werden und um ein drittes Gleis ergänzt. Hierfür muss womöglich Wohnbebauung am Gleis abgerissen werden.
- Als Alternative ist ein Gleis westlich von Bad Bevensen in der Nähe der B4 angedacht.
- Durch das zusätzliche Gleis und die zusätzlichen Züge ist eine Lärmbelastung zu erwarten.

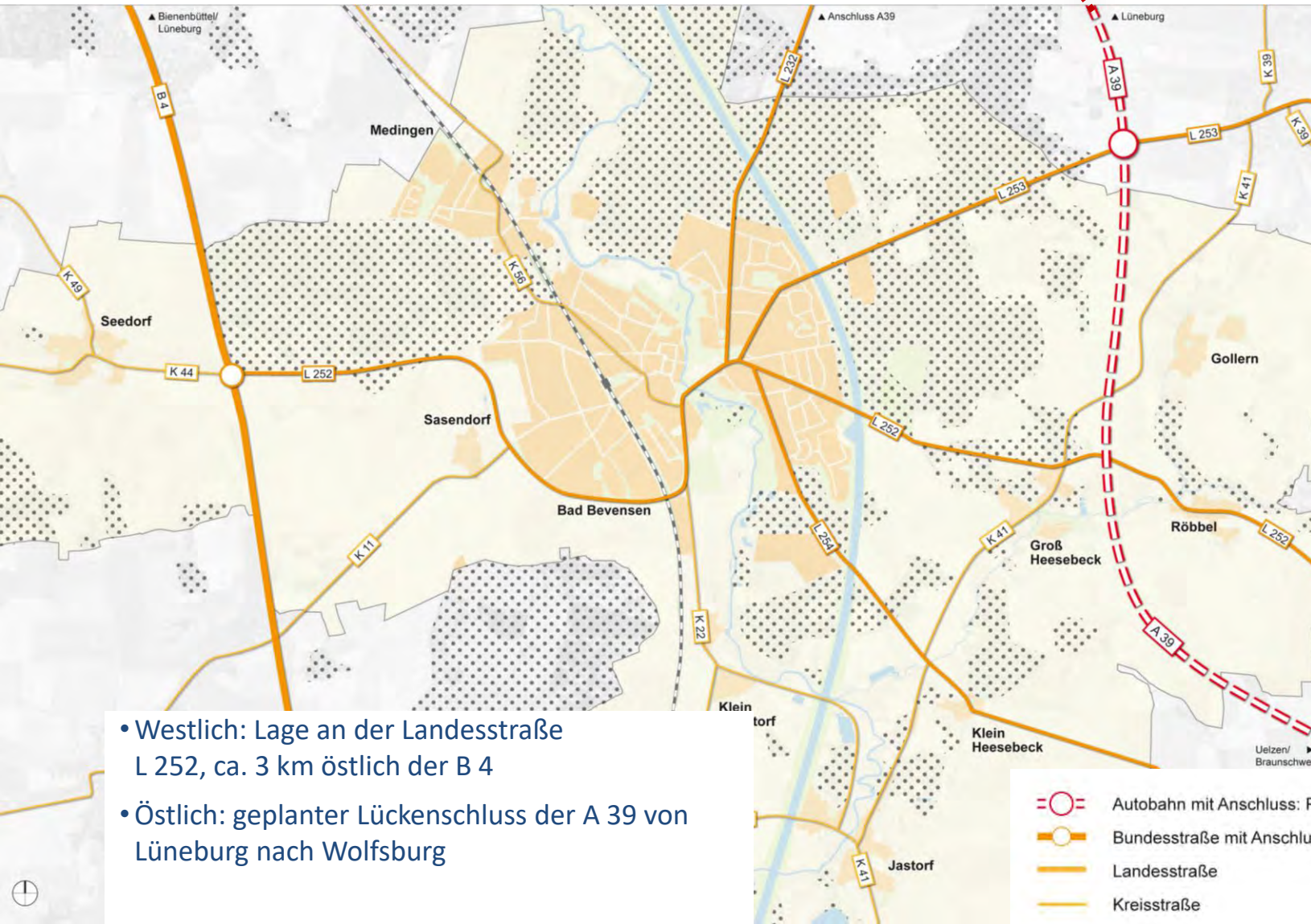


Rahmenbedingungen aus Mobilität und Verkehr

Klassifiziertes Straßennetz / Bahn

Anschlussstelle: Seckendorf /
Altenmedingen

Anschlussstelle:
Römstedt

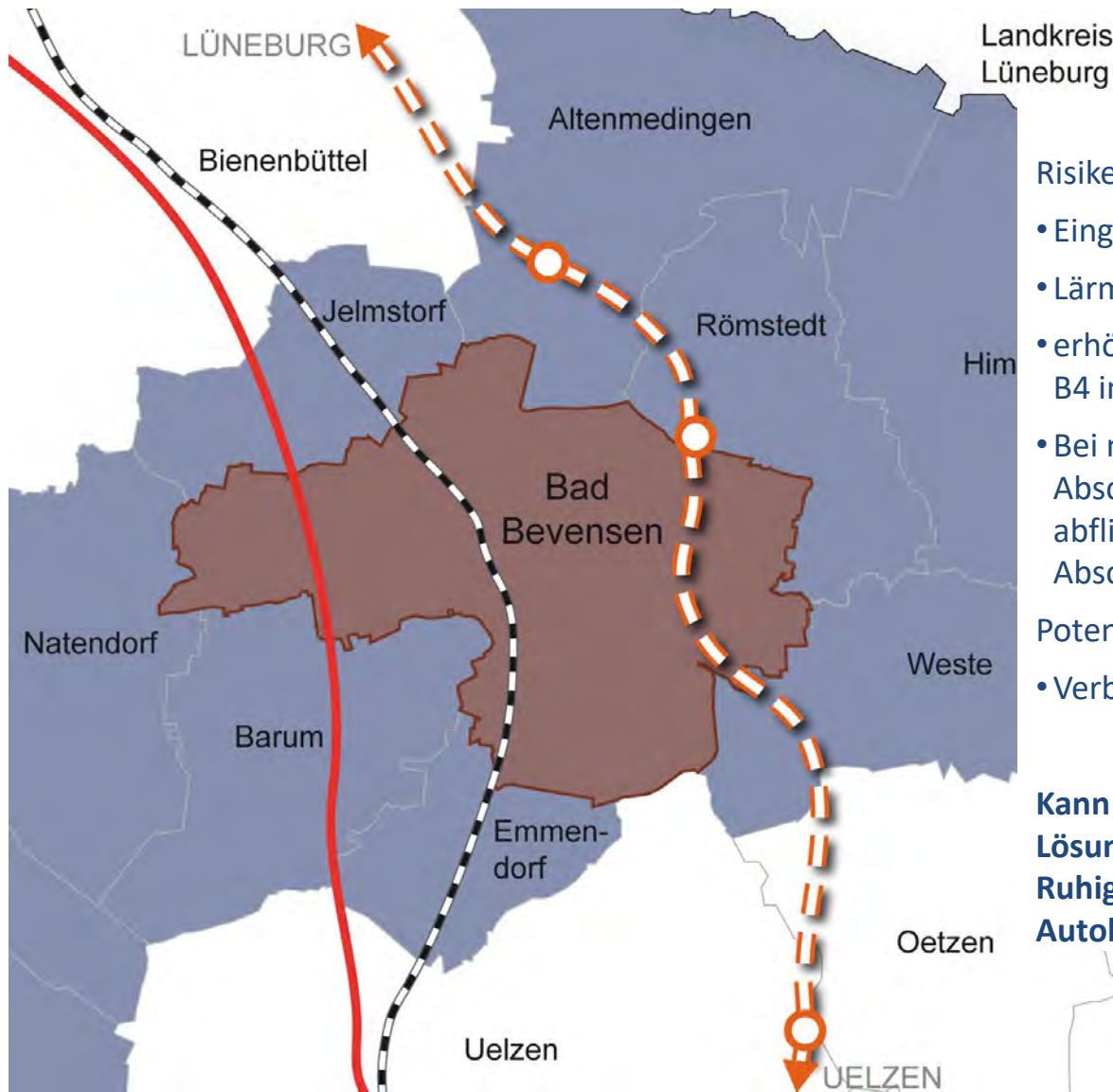


- Westlich: Lage an der Landesstraße L 252, ca. 3 km östlich der B 4
- Östlich: geplanter Lückenschluss der A 39 von Lüneburg nach Wolfsburg



Mobilität und Verkehr

Lückenschluss A 39 - Ratsbeschluss gegen die A 39 vorhanden



Risiken AB:

- Eingriff in attraktive Landschaftsräume
- Lärmemissionen
- erhöhtes Verkehrsaufkommen zwischen der B4 im Westen und der A39 im Osten
- Bei nicht gleichzeitiger Realisierung der Bauabschnitte zwei und drei käme noch der abfließende Verkehr des fertiggestellten Abschnitts hinzu.

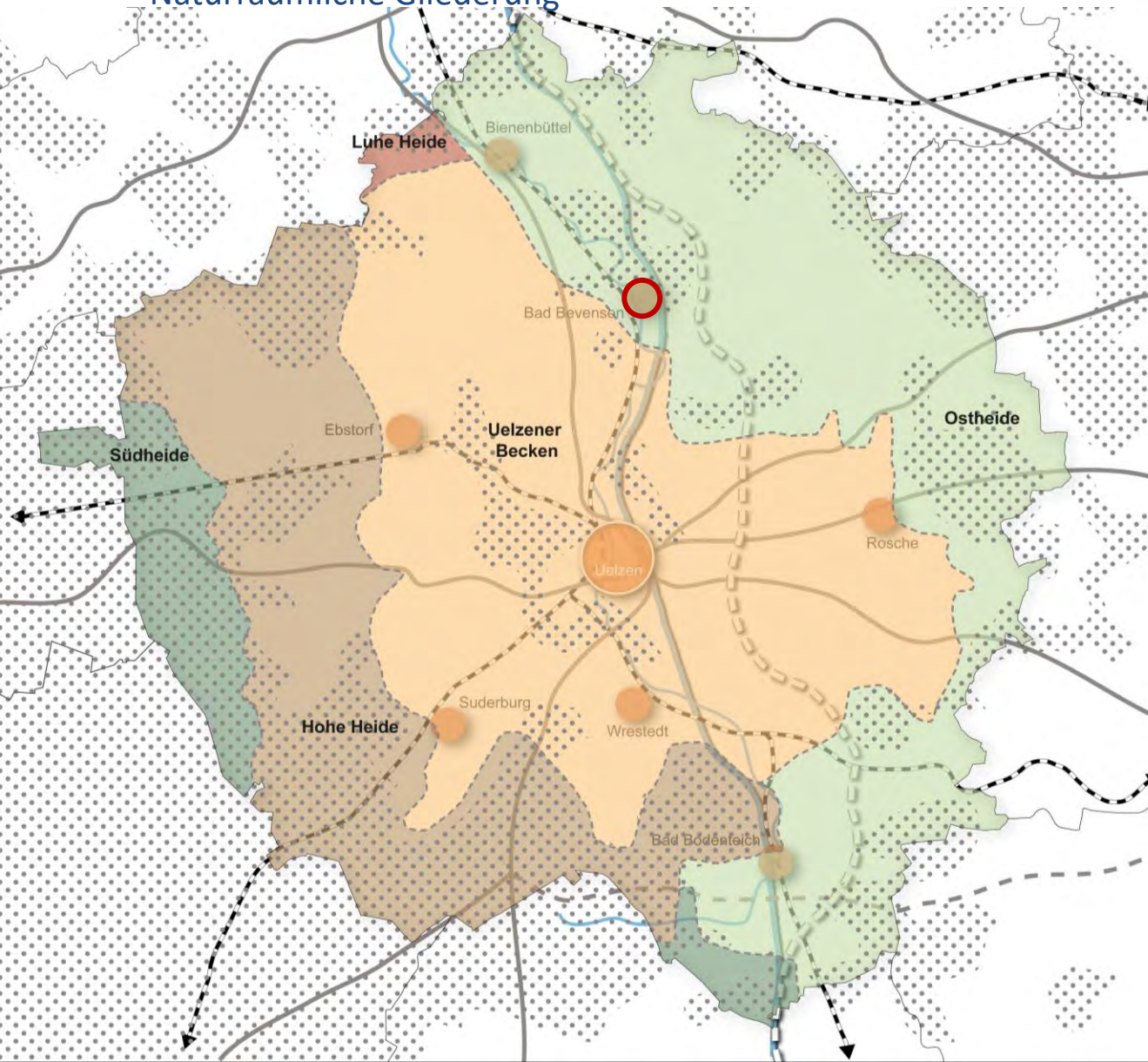
Potenzial AB:

- Verbesserte überregionale Erreichbarkeit

Kann die Ausrichtung auf Wachstum die Lösung sein? Oder ist es eher das Image: Ruhige Lage in der Landschaft – ohne Autobahnanschluss?

Rahmenbedingungen aus Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung



Naturräumlichen Region 5: Lüneburger Heide und Wendland

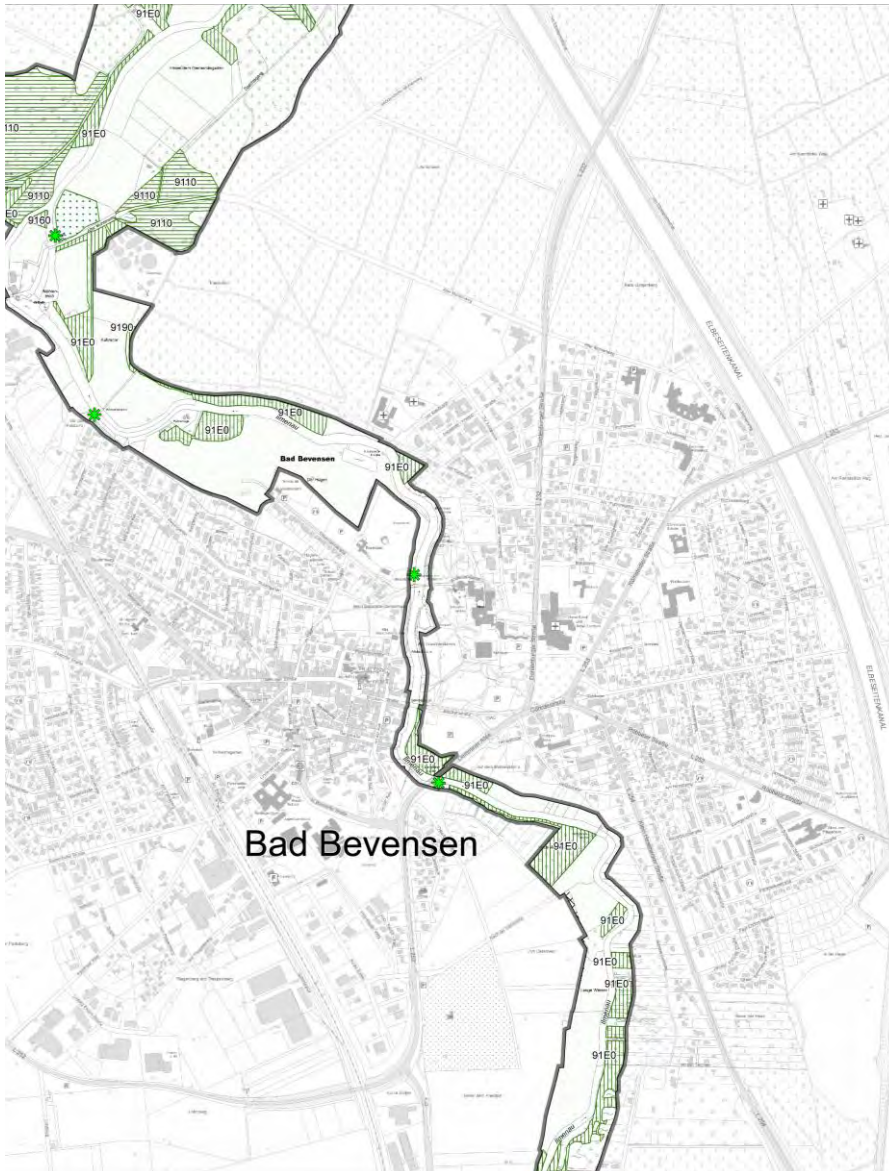
Naturräumliche Einheiten im LK Uelzen:

- Uelzener Becken
- **Ostheide**
- Hohe Heide
- Südheide

Überwiegend trockene
Sandstandorte

Rahmenbedingungen aus Natur und Landschaft

Landschaftsschutzgebiet „Obere Ilmenau“



- LSG teilt die Kernstadt
- Teil des FFH-Gebietes 071 „Ilmenau mit Nebenbächen“
- Kernstadt: hauptsächlich der Wald-Lebensraumtyp „Auenwälder mit Erle, Esche, Weide“ (91E0)
- Nördlich: hauptsächlich der Wald-Lebensraumtyp „Hainsimsen-Buchenwälder“ (9110)
- Der ca. 10 ha große Kurpark stellt einen wertvollen Naturraum innerhalb der Stadt Bad Bevensen dar.

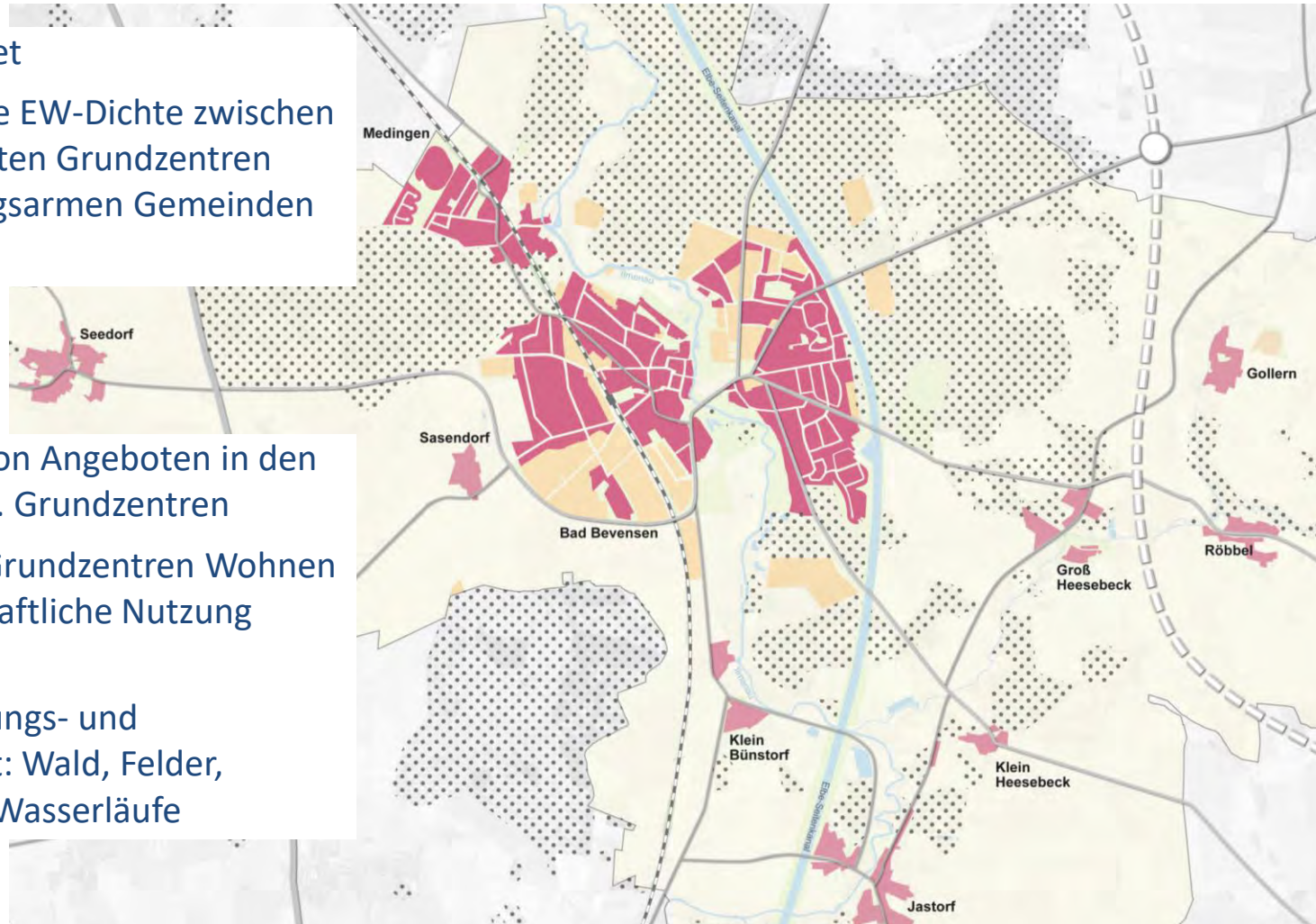


Lebensstandort Bad Bevensen

Siedlungsstruktur und -entwicklung

- Ländliches Gebiet
- ausdifferenzierte EW-Dichte zwischen dichter besiedelten Grundzentren und bevölkerungsarmen Gemeinden und Ortsteilen

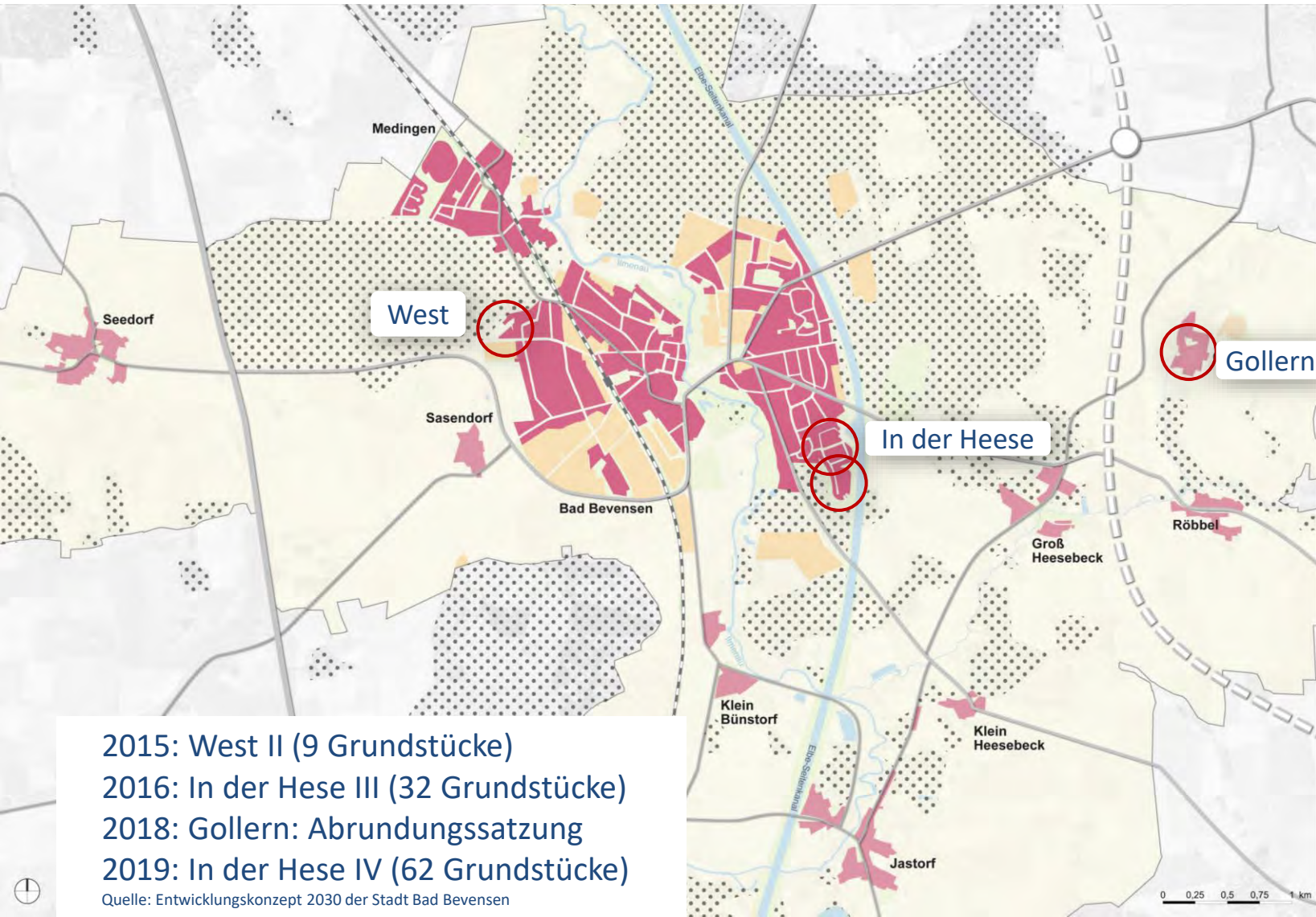
- Konzentration von Angeboten in den Hauptorten bzw. Grundzentren
- Außerhalb der Grundzentren Wohnen und landwirtschaftliche Nutzung vorherrschend
- Prägende Erholungs- und Kulturlandschaft: Wald, Felder, Wiesen, Heide, Wasserläufe





Siedlungsstruktur und Wohnungsentwicklung

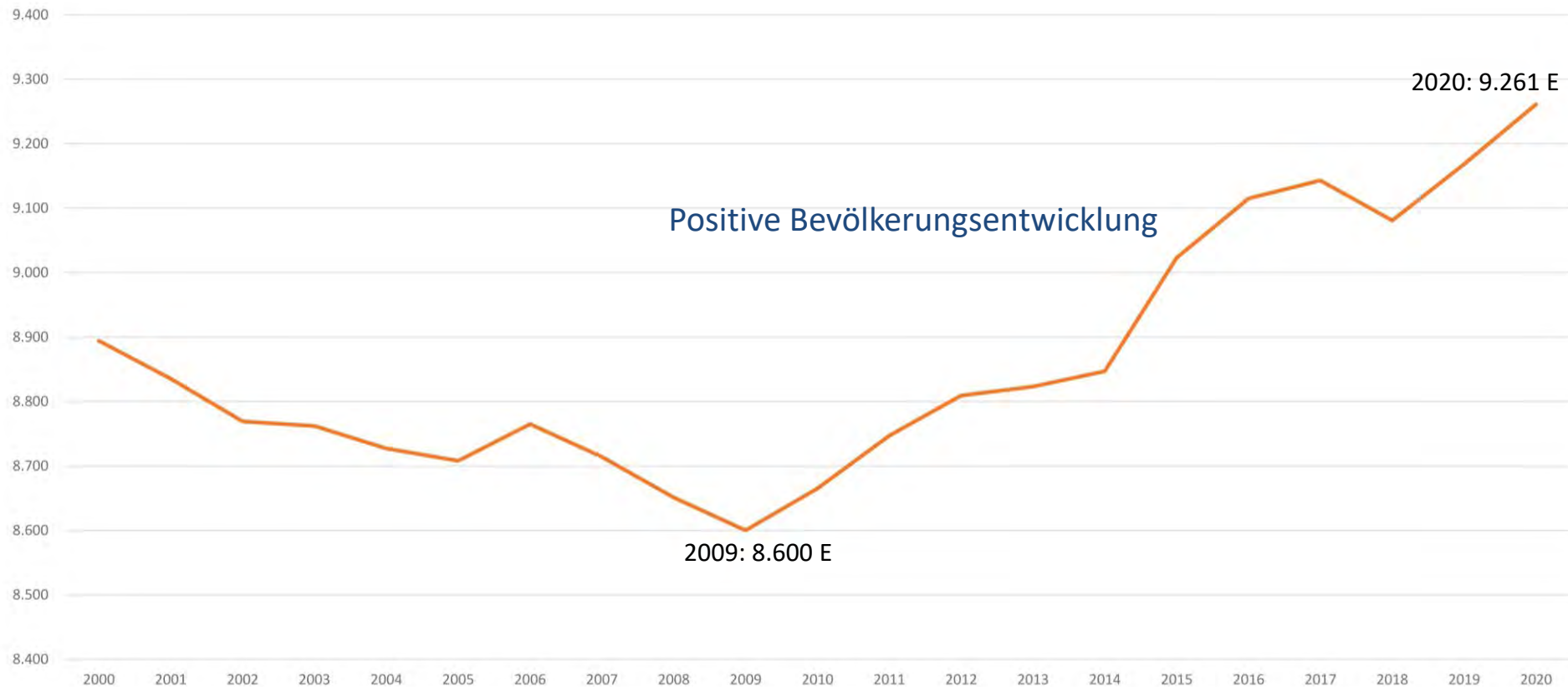
Bautätigkeit der letzten Jahre





Bevölkerungsentwicklung

Gesamtstadt 2010 - 2020

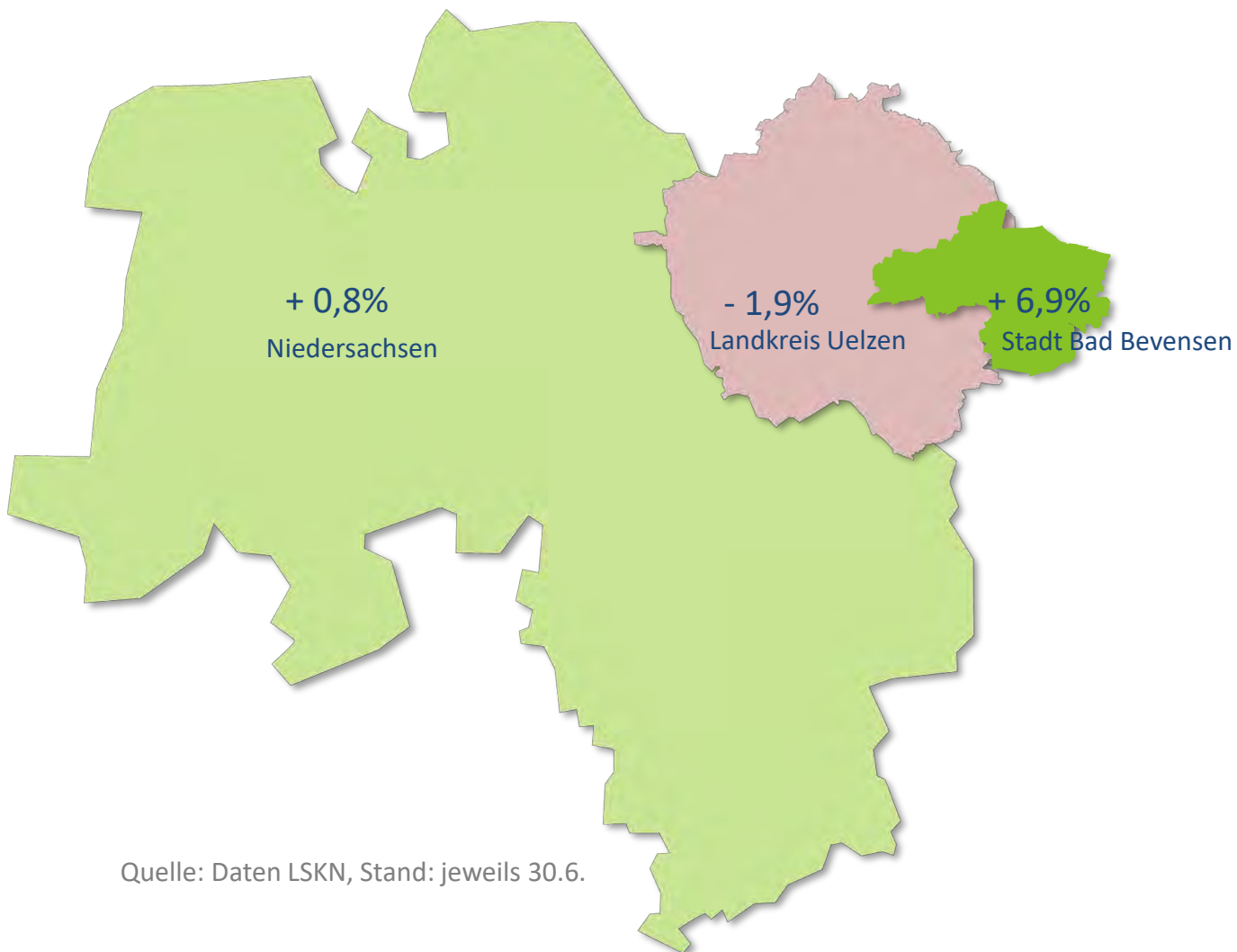


Quelle: Daten LSKN, Stand: jeweils 30.6.



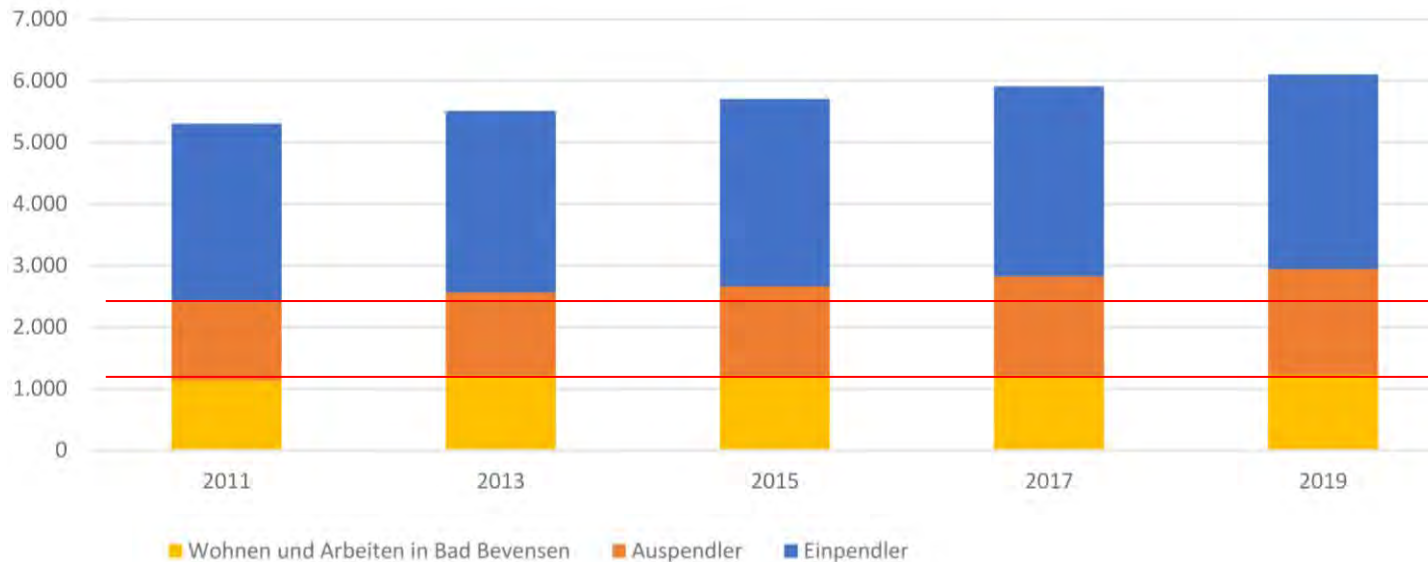
Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

2010 - 2020



Quelle: Daten LSKN, Stand: jeweils 30.6.

Pendlerstatistik 2011-2019

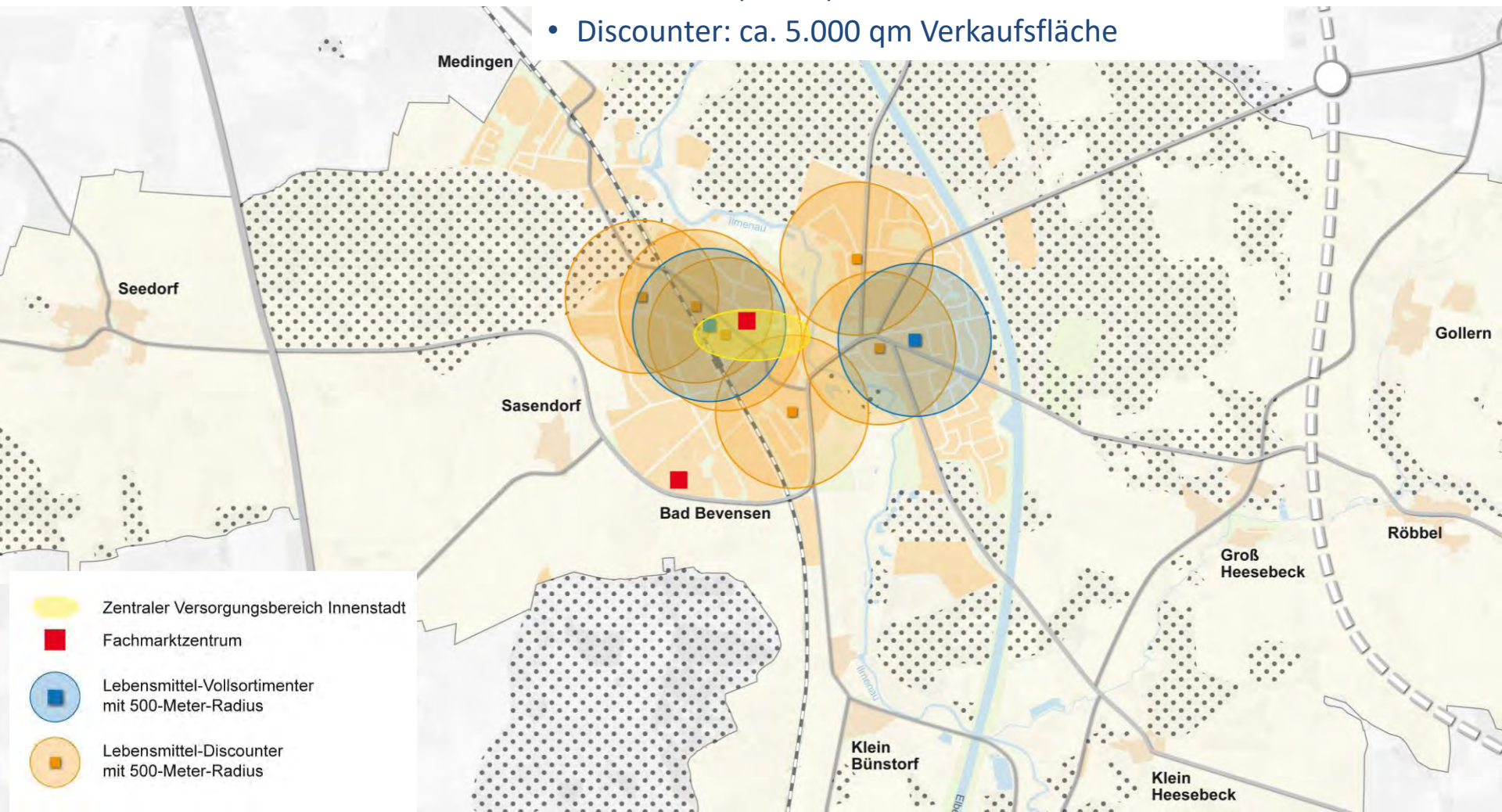


- Es haben sich in Bad Bevensen Personen niedergelassen, die nicht in Bad Bevensen arbeiten
 - > Attraktivität des Wohnstandortes
- Weiterhin hohe Zahl der Eiependler
 - > Kann man einen Teil an Bad Bevensen binden?
 - > Kann man entsprechende Angebote schaffen?

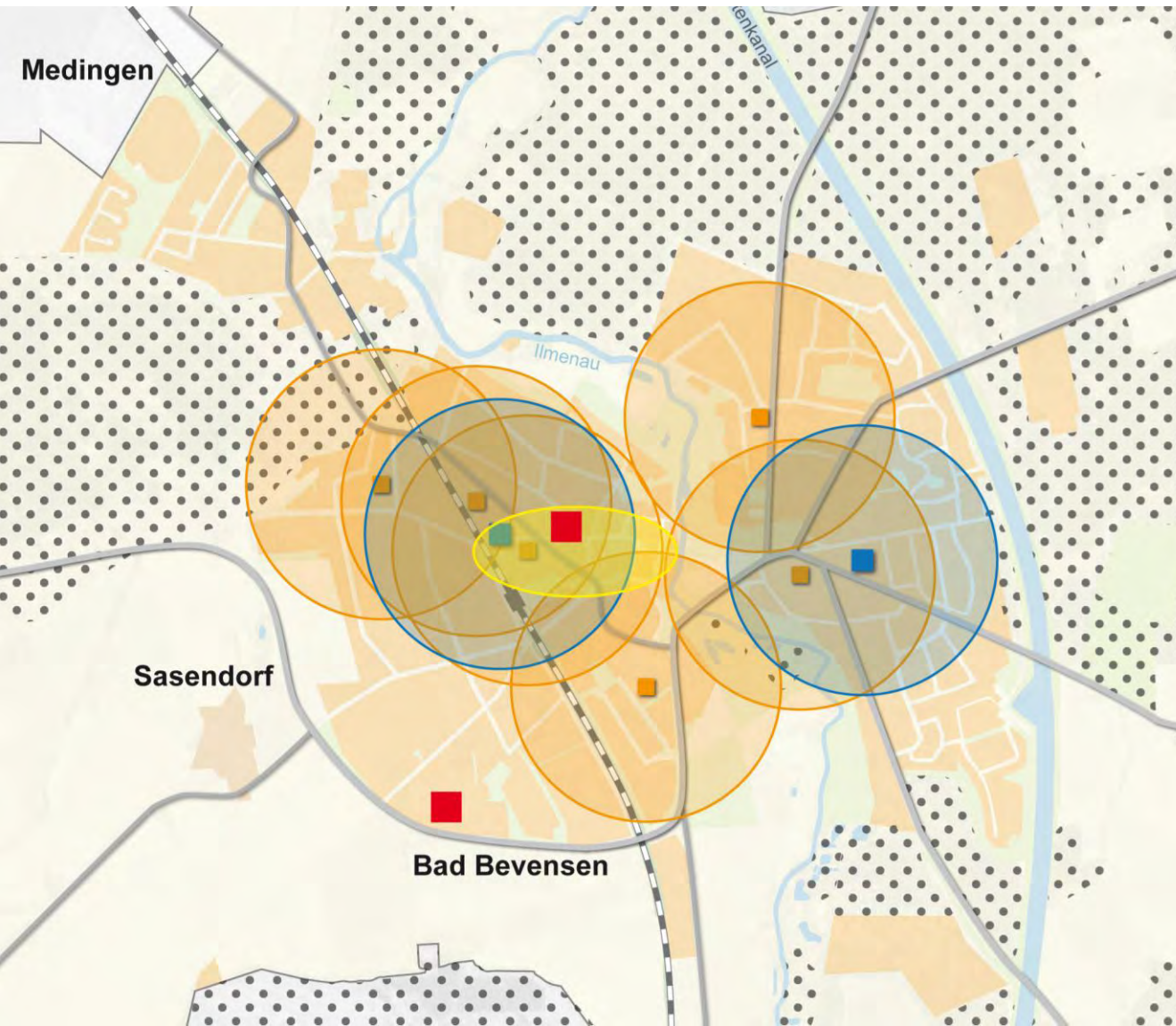
Quelle: Auswertungen aus der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit.

Nahversorgung

- Keine Versorgung in den Ortsteilen
- Einzelhandelsschwerpunkt Innenstadt
- Vollsortimenter: ca. 1.500 qm Verkaufsfläche an 2 Standorten (Edeka).
- Discounter: ca. 5.000 qm Verkaufsfläche



Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Durch die Sonderöffnungszeiten aufgrund des Kurortstatus (sonntags geöffnet) funktioniert die Innenstadt im Vergleich zu ähnlich großen Städten sehr gut.

Die Struktur, mit kleinen inhabergeführten Läden, ist noch intakt.

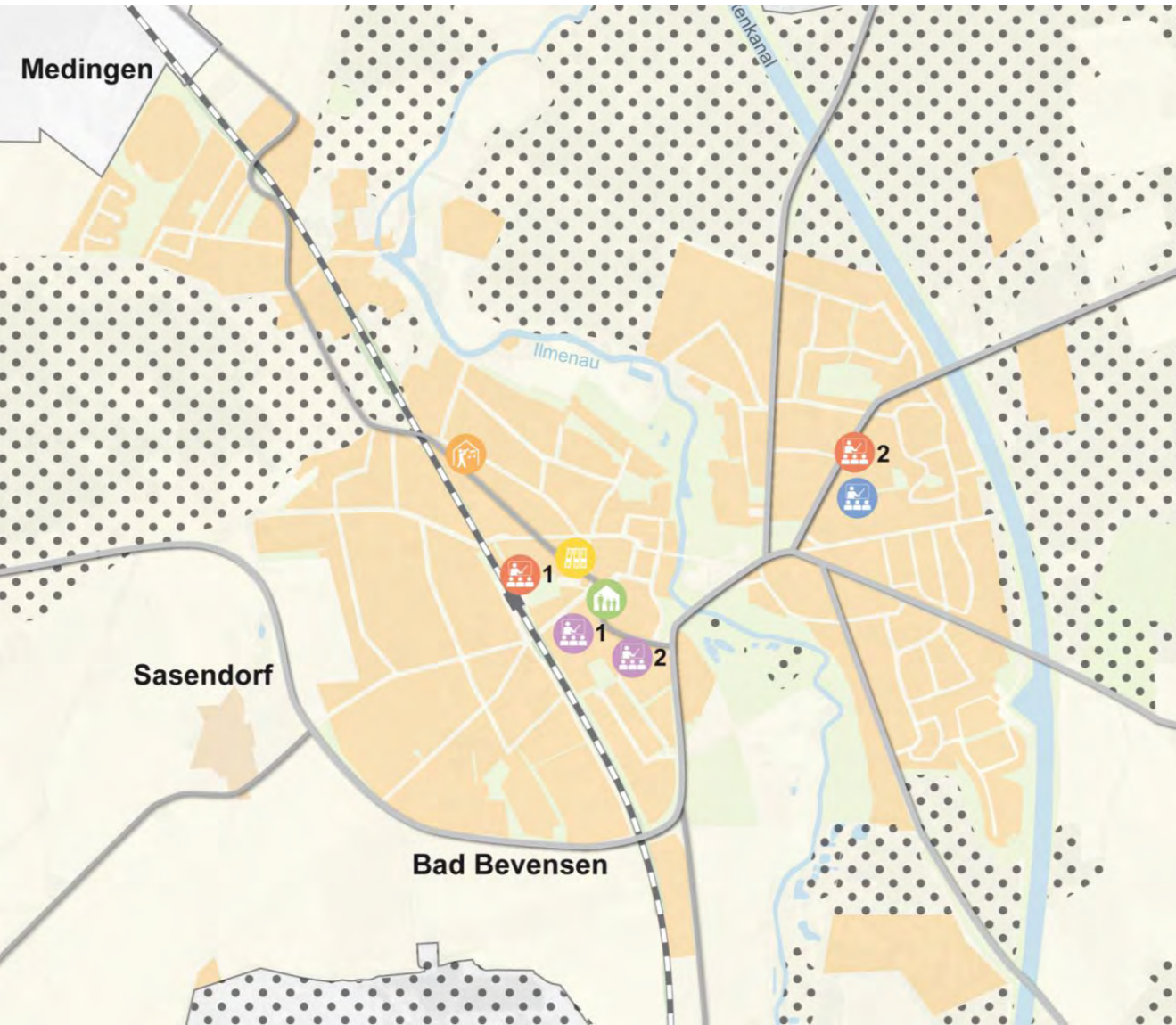
Durch das Infektionsgeschehen im Zusammenhang mit Corona und den nicht mehr zeitgemäßen Einrichtungen sind die Besucherzahlen deutlich gesunken.

-  Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
-  Fachmarktzentrum
-  Lebensmittel-Vollsortimenter mit 500-Meter-Radius
-  Lebensmittel-Discounter mit 500-Meter-Radius



Soziale Infrastruktur: Bildung

Vollständiges Schulangebot



Grundschule



Gesamtschule

1. Fritz-Reuter-Schule
2. KGS Bad Bevensen



Berufsschule

1. Berufsfachschule für Ergotherapie Bad Bevensen
2. Physiotherapieschule der Diana Gruppe am HGZ



Musikschule



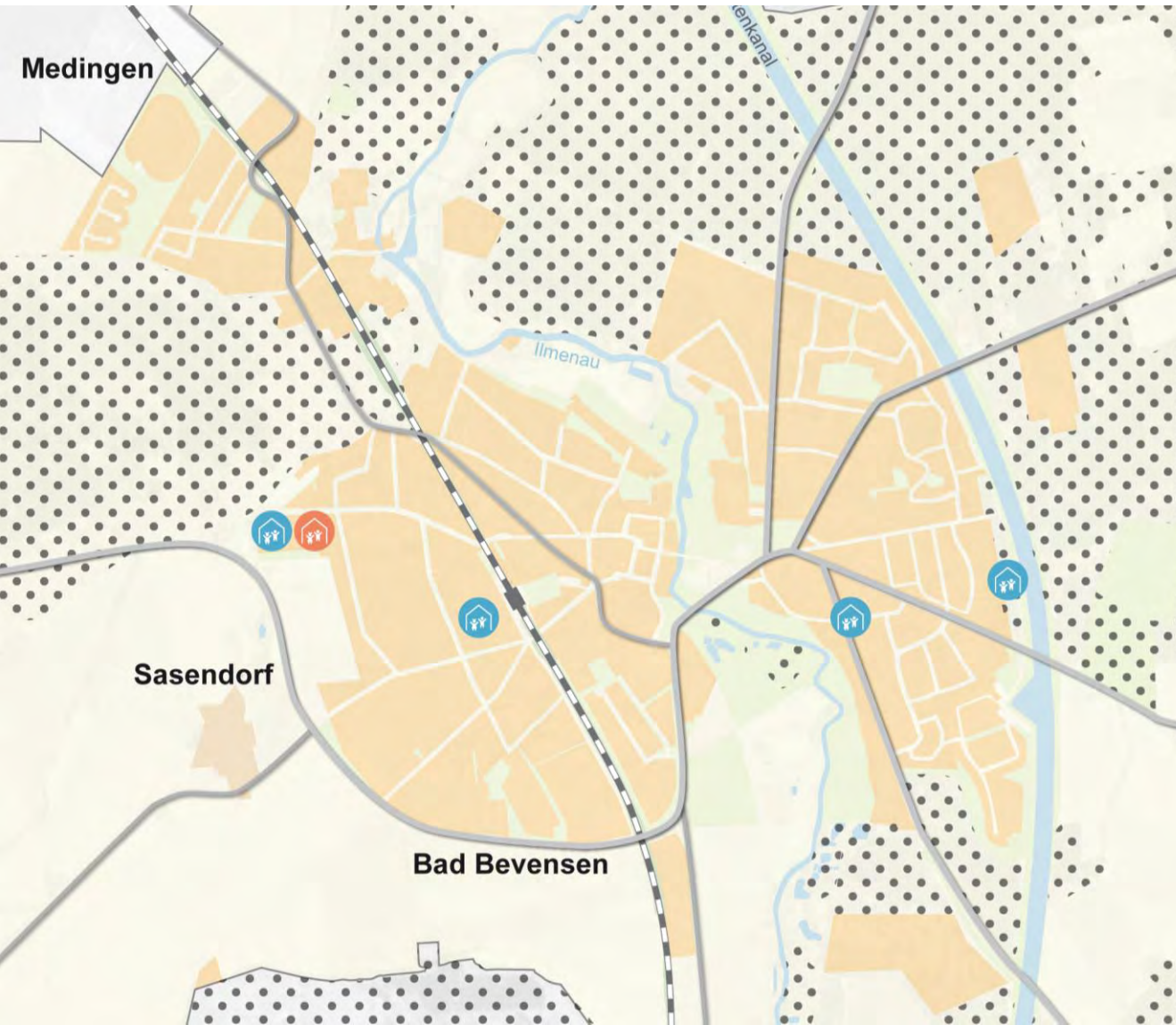
Bibliothek



Jugendzentrum



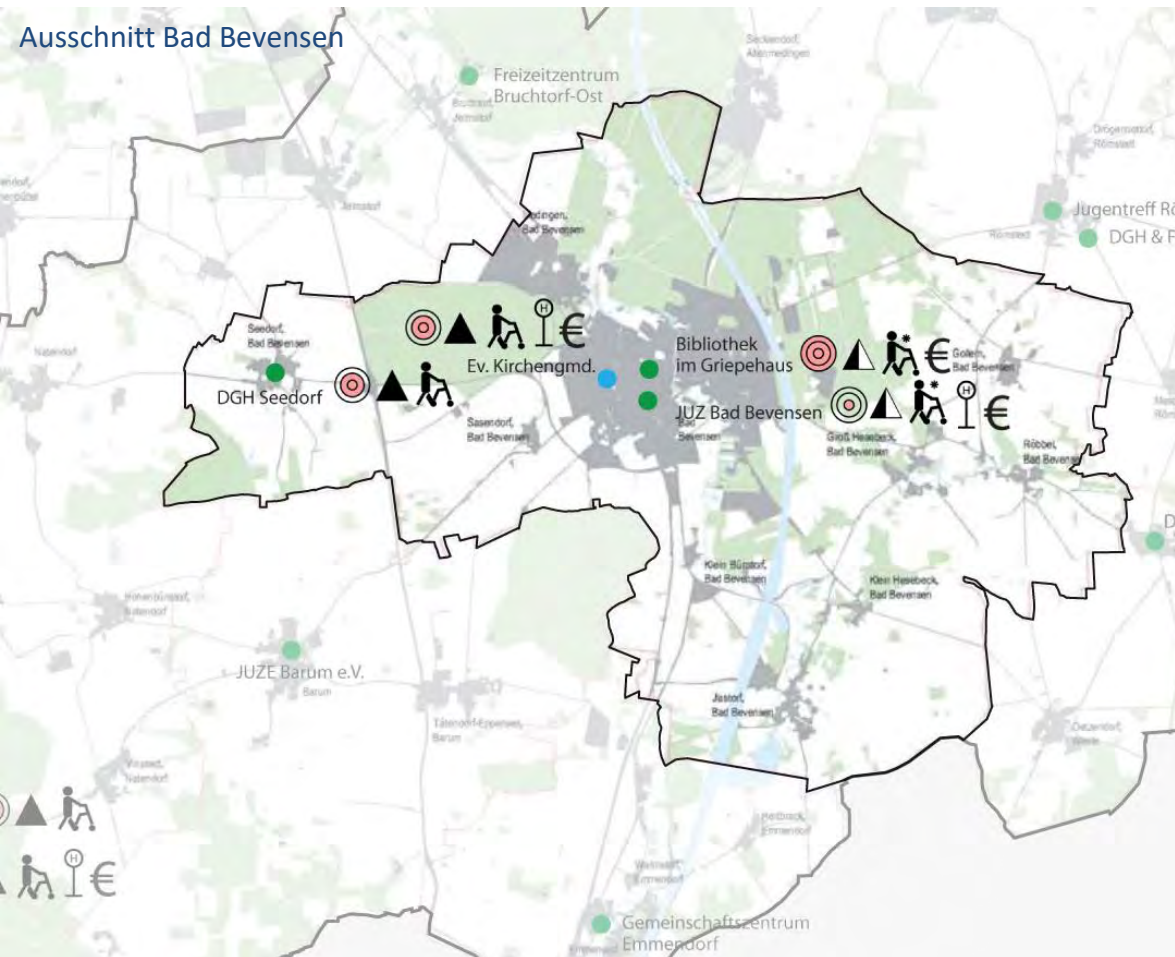
Soziale Infrastruktur: Kinderbetreuung



-  Kindergarten
-  Krippe

Soziokulturelle Einrichtungen

Samtgemeinde Bevensen Ebstorf IEK 2014



- Naherholungs-, Kur- und Tourismusangebot gut
- Anziehungspunkte: Heideklöster, Rad-, Wander-, Nordic-Walkingwege, Besinnungswege, Skulpturenpfad, Therme, Wasserflächen, Aboretum etc.
- **Wenig Angebote für alle Altersschichten und für Kinder und Jugendliche**
- Verbreitet Dorfgemeinschaftshäuser
- Einrichtungen mit Bedarf an Sanierung
- **Ausrichtung auf ältere Menschen**

● Sport	■ Siedlungsbereiche
● Freizeit und soziokulturelle Angebote	■ Waldflächen
● Kirchen	■ Wasserflächen
▲ Guter Zustand	
▲ Ausreichender Zustand	
△ Mangelhafter Zustand	
◎ Raumgröße bis 35 m ²	
◎ Raumgröße bis 130 m ²	
◎ Raumgröße größer als 130 m ²	
♿ Barrierefrei	
♿ Nur mit Hilfe barrierefrei	
Ⓜ Gute ÖPNV-Anbindung	
Ⓜ Shuttle-Service	
€ Finanzierung durch Gemeinde	



Stärken des Lebensstandortes Bad Bevensen

Hohe Attraktivität als Wohnort

**Interaktives Vereinsleben,
großes ehrenamtliches Engagement**

Gute Infrastruktur für ältere Menschen

Transparente Politik

Bereitstellung von Baugrundstücken:
Größeres Neubaugebiet „an der Hese IV“

Gute Barrierefreiheit in der Stadt - u.a.

Parkplätze

Berufsfachschulen für Ergo- und Physiotherapie

**Kulturelles Angebot relativ breit und
gut aufgestellt**

Kleinstadtflair

Fahrradbeauftragter

**Inklusionsbeirat und
Aktionsplan Integration**

Sehr gute Infrastruktur vorhanden (Nahversorgung)

Jugendzentrum für 6-10-Jährige

Kirchenstrukturen

Ländliches Wohnen im Grünen bei
gleichzeitig guter Bahnanbindung innerhalb
der Metropolregion HH

Jugendparlament

Gute Beleuchtung und Polizeipräsenz am Tag

Gute Schulinfrastruktur

Angebot "Mobiles Kino Niedersachsen"

Bibliothek

Sehr gute medizinische Versorgung

Musikschule

Gepflegte und saubere Innenstadt

Heimvolkshochschule (Gustav Stresemann
Institut)/ Kreisvolkshochschule

Viele Veranstaltungen, Themenmärkte,
Stadtfeste usw.

Stadt der kurzen Wege

Viele Erholungs-, Grün-, Parkflächen

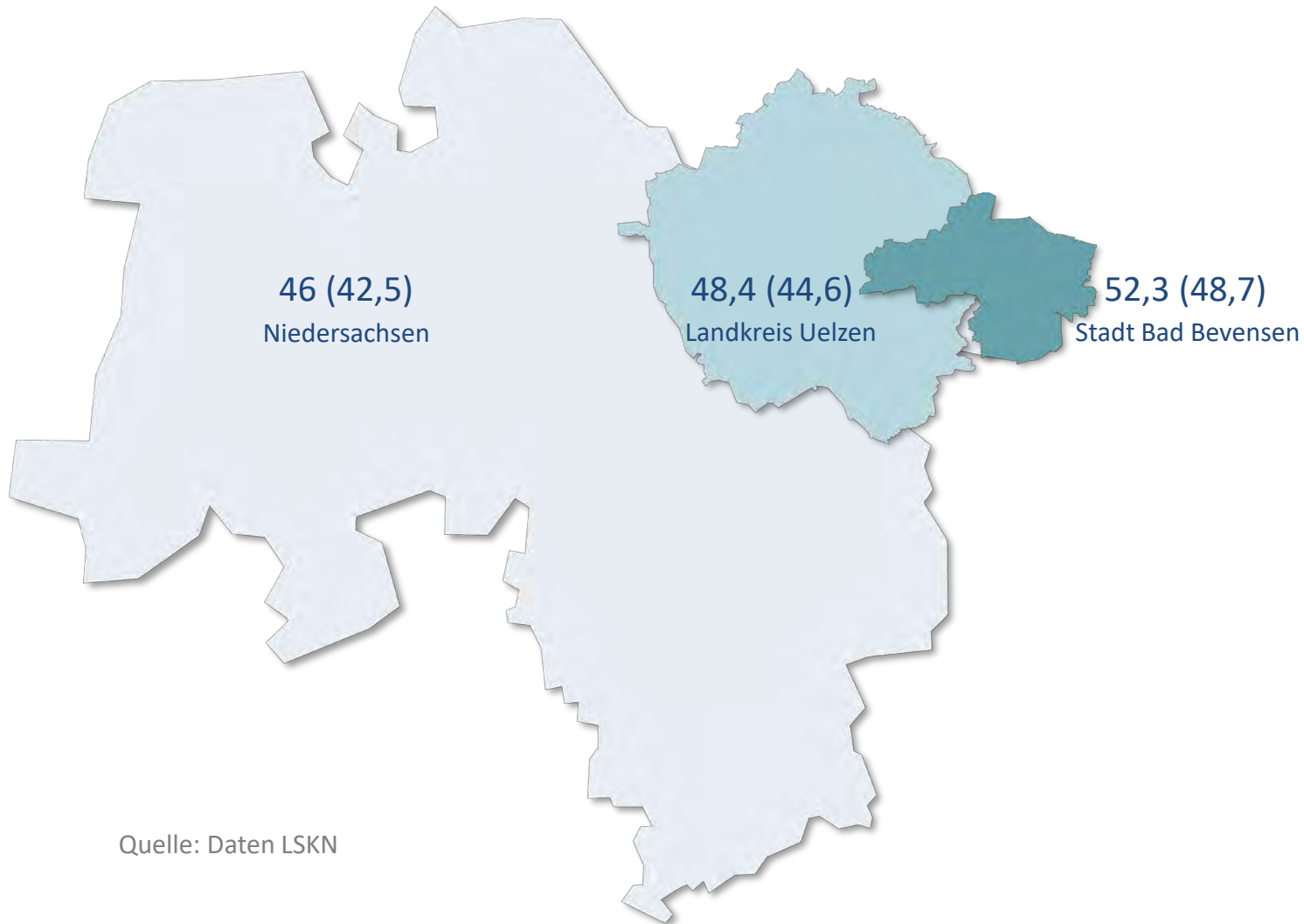
Gute Vermarktung von
Baugrundstücken

Ausbau von betreutem sowie barrierefreiem
Wohnen durch Investoren



Durchschnittsalter 2019

2019 (2000)



Quelle: Daten LSKN



Siedlungsstruktur und Wohnungsentwicklung

IEK 2014:

Wohnungsbeständen der 1950er bis 1970er (35 % bzw. 40 % an den Bestandswohnungen)

- kritische energetische Bilanz und vielfach Sanierungsbedarf
- Generationenwechsel
- Leerstand

Aktuell

Kein akuter Handlungsbedarf in Bezug auf die vorhandene Bausubstanz – aber in Bezug auf das Angebot

- Ein Generationenwechsel hat vielerorts bereits stattgefunden.
- Die Bestandsgebäude aus den 1950er bis 1970er-Jahren wurden in den letzten Jahren überwiegend saniert.
- In den letzten Jahren sind darüber hinaus deutlich steigende Mieten zu verzeichnen. Die Schwelle von 10 € / m² Kaltmiete wurde bereits überschritten.
- Viele Pendler, z.B. Mitarbeiter des Herzog-Gefäß-Zentrums (über 1000 Mitarbeiter) wohnen nicht in Bad Bevensen, weil es nicht ausreichend bezahlbaren Wohnraum gibt.



Schwächen des Lebensstandortes Bad Bevensen

Deutlich erhöhtes Durchschnittsalter (demographischer Wandel;
Zuzüge hauptsächlich in der Altersgruppe 45-70 Jahre)

Überalterung der Vereinsstrukturen

Image „alternder Ort“

Keine Polizeipräsenz bei Nacht

Mangelnde Transparenz
über Leerstände

Fehlendes „Wir-Gefühl“

Fehlende Präventionsarbeit

Hohes Pendleraufkommen bei Ärzten und
Pflegerinnen

Relativ hohe Hebesätze im
Landesvergleich schrecken
junge Familien ab

Keine Busfahrkarte für
Schüler*innen unter 4km-
Radius

Zu hohe Mieten

Fehlende Vernetzung der Vereine

Stadtbild zum Teil durch Leerstand geprägt,
insbesondere im gastronomischen Bereich

fehlende Sozialraumarbeit

Starke Ausrichtung auf ältere
Menschen

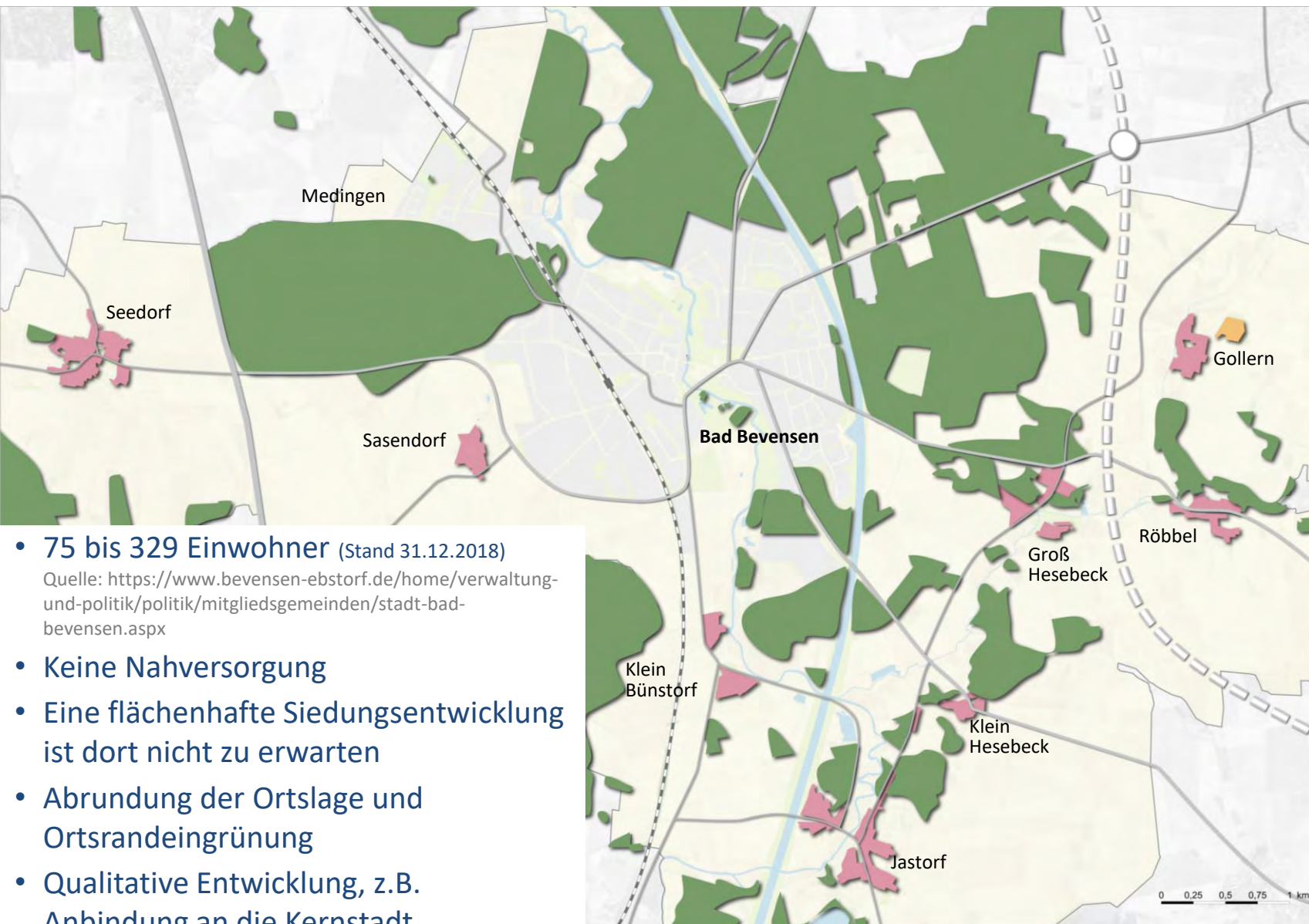
Fehlende innerstädtische
Fahrradwege (Schulweg)



Siedlungsstruktur und Flächenentwicklung

- Im Sinne einer zeitgemäßen Stadtentwicklung geht Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
- In diesem Sinne sind die Potenziale vorrangig im bestehenden Siedlungskörper zu lokalisieren.
- Eine maßvolle Außenentwicklung ist grundsätzlich denkbar.
- Die eigentliche Flächendiskussion muss durch eine Diskussion zum Thema „Nachhaltiges Bauen“ ergänzt werden:
 - Wie sehen die zukünftigen Wohngebiete aus?
 - Mehr Geschosswohnen statt Einfamilienhäuser?
 - Ökologische Standards?
 - Mobilitätskonzept?

Dörfliche Ortsteile in der Landschaft



Jastorf

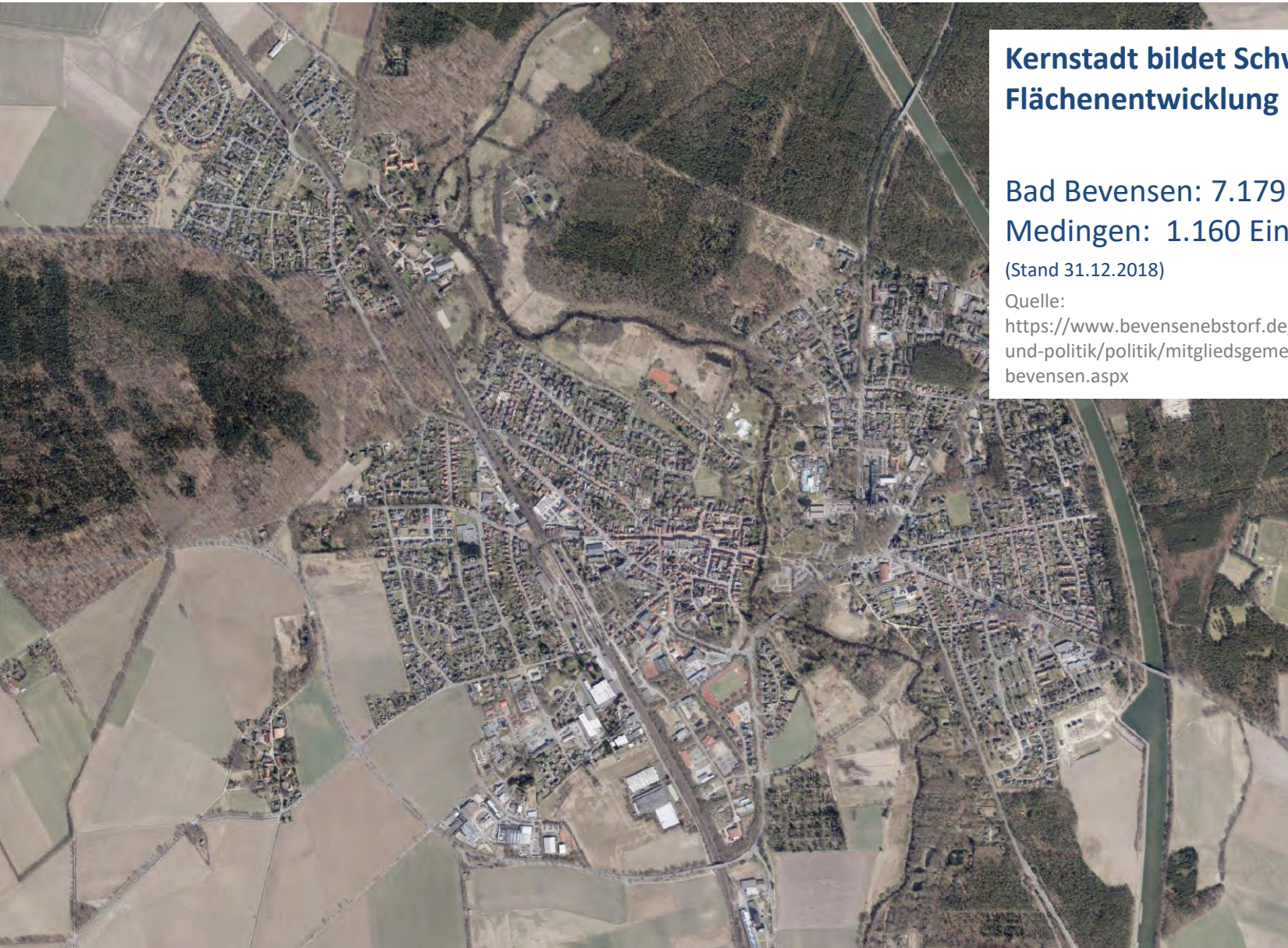




Klein Hesebeck



Kernstadt Bad Bevensen + Medingen



Kernstadt bildet Schwerpunkt der Flächenentwicklung

**Bad Bevensen: 7.179 Einwohner
Medingen: 1.160 Einwohner**

(Stand 31.12.2018)

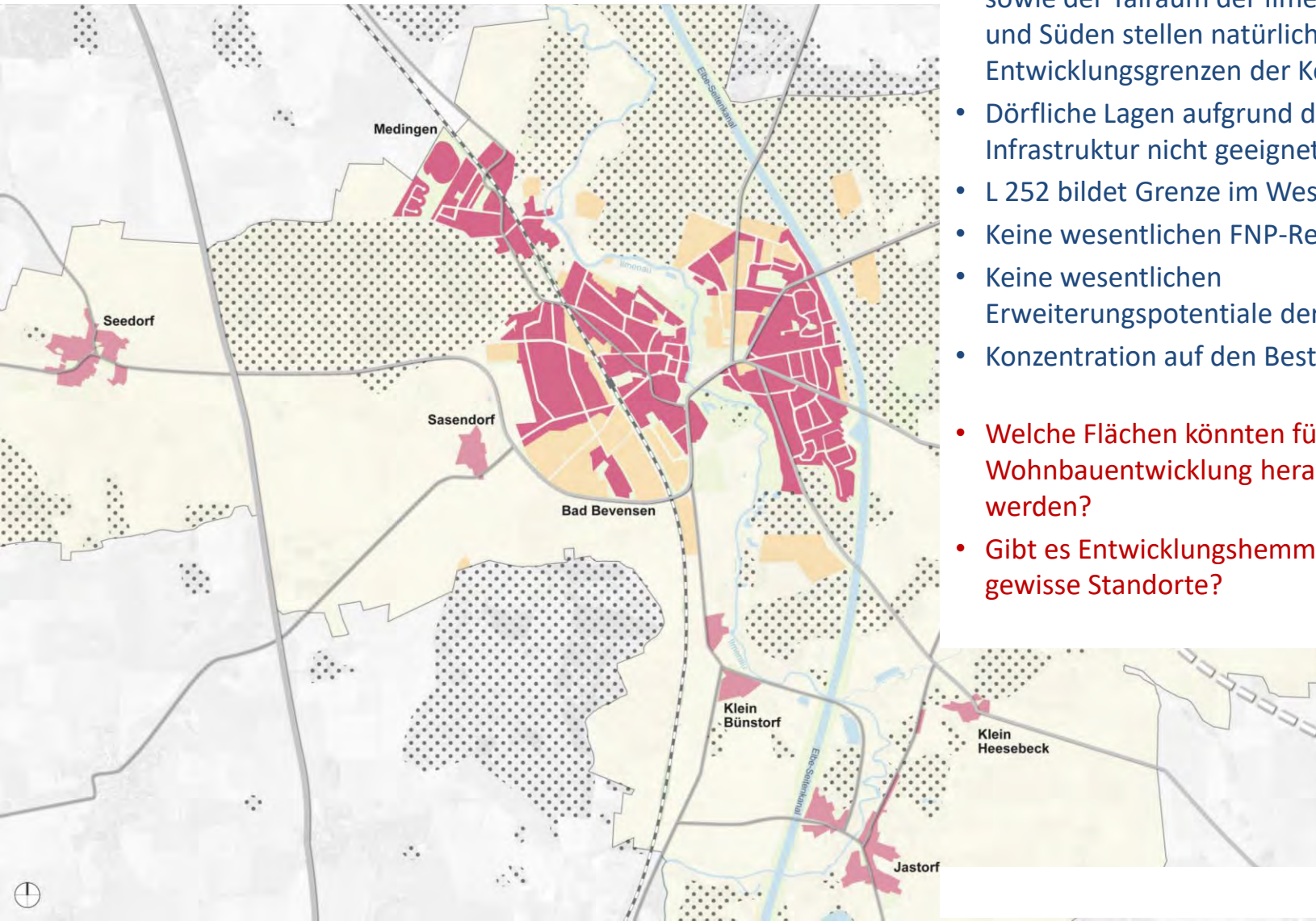
Quelle:

<https://www.bevensenebstorf.de/home/verwaltung-und-politik/politik/mitgliedsgemeinden/stadt-bad-bevensen.aspx>



Siedlungsstruktur und Wohnungsentwicklung

Entwicklungsgrenzen



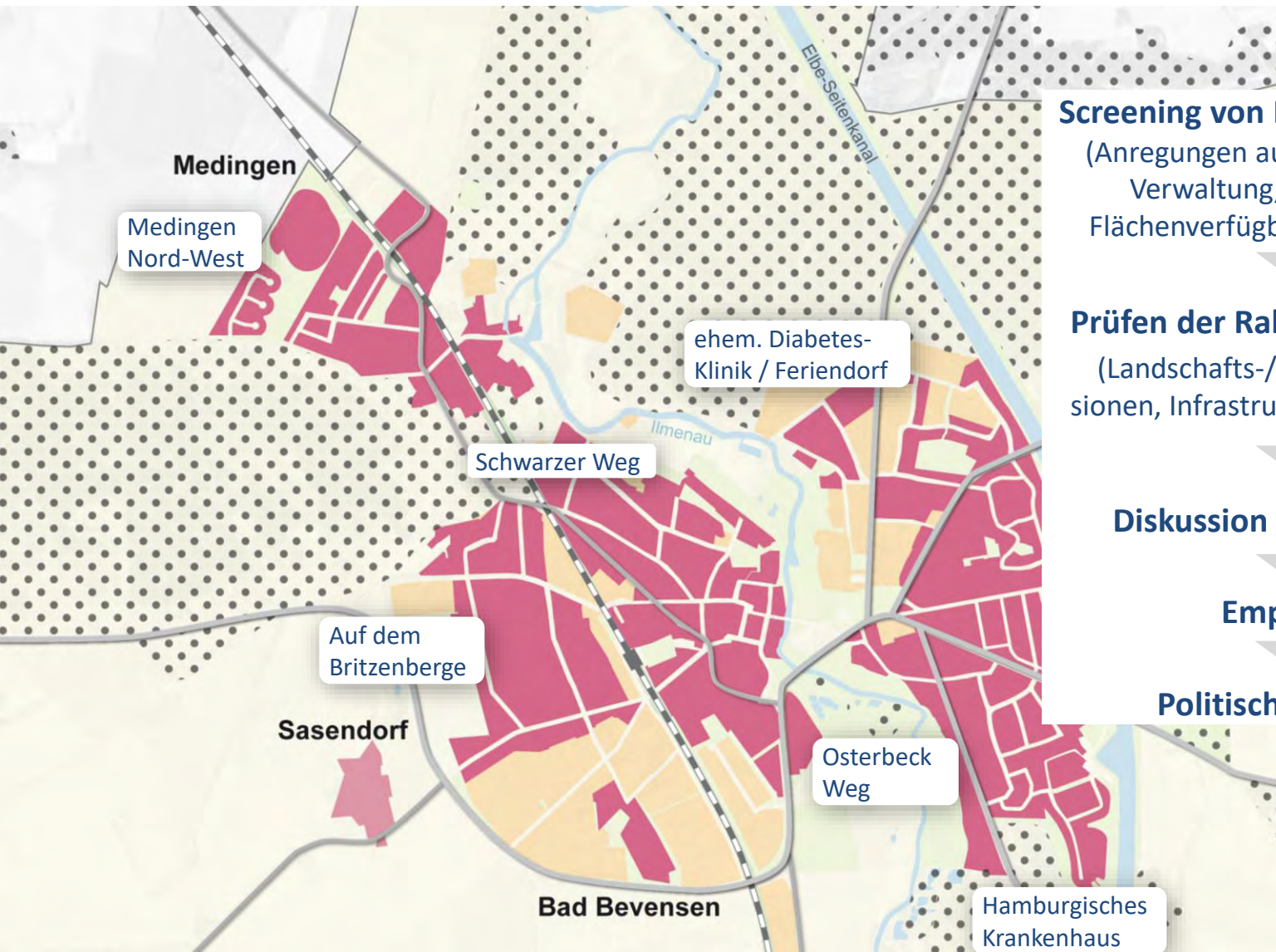
- Elbe-Seiten-Kanal im Osten, die Wälder sowie der Talraum der Ilmenau im Norden und Süden stellen natürliche Entwicklungsgrenzen der Kernstadt dar
 - Dörfliche Lagen aufgrund der fehlenden Infrastruktur nicht geeignet
 - L 252 bildet Grenze im Westen
 - Keine wesentlichen FNP-Reserven
 - Keine wesentlichen Erweiterungspotentiale der Kernstadt
 - Konzentration auf den Bestand
-
- Welche Flächen könnten für eine Wohnbauentwicklung herangezogen werden?
 - Gibt es Entwicklungshemmnisse für gewisse Standorte?



Siedlungsstruktur und Wohnungsentwicklung

Wo gibt es mögliche Entwicklungspotenziale?

Flächen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgesichert!



Screening von Flächenpotenzialen

(Anregungen aus Öffentlichkeit und Verwaltung, Luftbildanalyse, Flächenverfügbarkeit nicht geklärt)

Prüfen der Rahmenbedingungen

(Landschafts-/ Naturschutz, Emissionen, Infrastruktur, Erschließung, ...)

Diskussion im ISEK-Prozess

Empfehlung

Politischer Beschluss

Siedlungsstruktur und Wohnungsentwicklung

Potenzial? z.B. Auf dem Britzenberge





Siedlungsstruktur und Wohnungsentwicklung

Beispiel: Auf dem Britzenberge

KENNWERTE

Allgemein

Flächengröße: 12,9 ha
Eigentümer: Stadt / Privat
FNP-Darstellung: Landwirtschaftliche Fläche
Baurecht: nicht vorhanden

Landschaft

Lage im LSG/NSG: nein
Stadtklima: Frischluftentstehungsgebiet mit teilweise geringer Durchlüftung
Biotoptypen: keine Bedeutung
Landschaftsplan: ZK Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter

Besonderheiten: kleinteilige Parzellierung / viele Eigentümer
Verkehrsimmissionen der Landesstraße

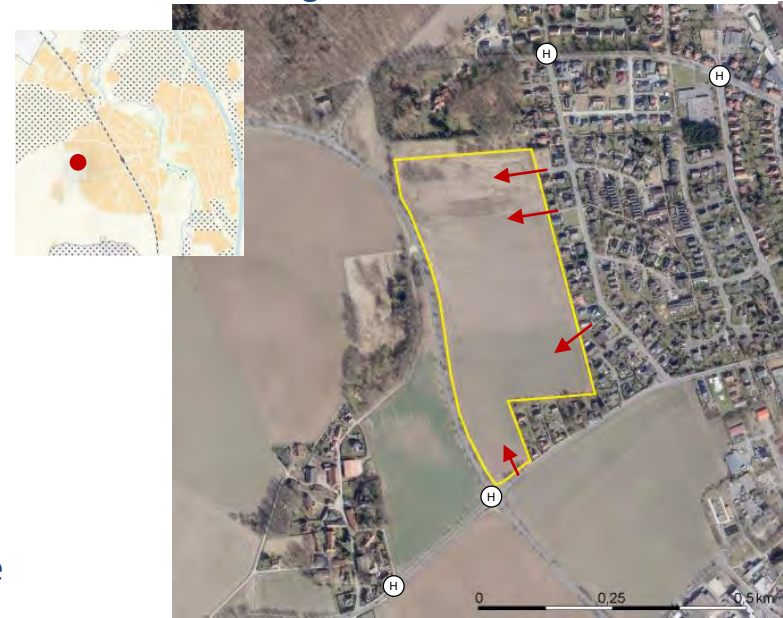
Entwicklungsform: Außenentwicklung, Abrundung der Ortslage

Bebauung und Bauweise

Bautypen: MFH, EFH, RH
Geschossigkeit: I-III Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau: gut geeignet

Technische / verkehrliche Infrastruktur

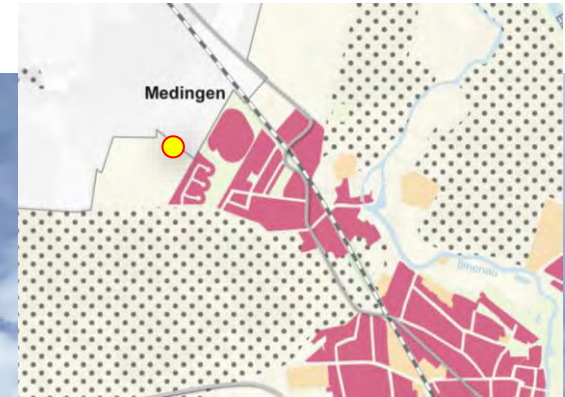
Erschließung: Anbindung vorhanden
Anbindung an ÖPNV
Bushaltestelle: gut zu Fuß erreichbar
Bahnhof: gut mit dem Fahrrad erreichbar





Siedlungsstruktur und Wohnungsentwicklung

Potenzial? z.B. Medingen





Siedlungsstruktur und Wohnungsentwicklung

Potenzial? z.B. Osterbeck Weg



Siedlungsstruktur und Wohnungsentwicklung

Potentiale Innenentwicklung

- 36 Baulücken
(Stand 11 / 20, Verfügbarkeit unklar)
- Umnutzung / Nachverdichtung
- Die Entwicklung des Bestandes kann allerdings durch verschiedene Hemmnisse längere Zeit benötigen.





Chancen des Lebensstandortes Bad Bevensen

Ausreichende Flächenreserven für
Wohngebietsentwicklungen im Außenbereich
vorhalten

Zuzug junger Menschen
und Familien fördern

Nachverdichtung (Bebauung von
Hinterliegergrundstücken) ermöglichen,
Baulücken schließen, Ersatzbebauung

Erstellung bzw. Umsetzung eines
Verkehrsentwicklungskonzeptes
inkl. Fahrradkonzept

Flexibilisierung der Öffnungszeiten und
Einzugsgebiete für die Kinderbetreuung

Bessere Anbindung der Ortsteile
(Bürgerbus)

Umsetzung des Mobilitätskonzepts

Erweiterung Schulinfrastruktur und Ganztagesbetreuung

Stärkere Bedeutung der barrierefreien Verkehrsgestaltung

Gute Lebensbedingungen für alle Altersgruppen schaffen

Angebote im sozialen Wohnungsbau
und für betreutes Wohnen schaffen

Aktivierung von Flächen durch Nachnutzung und Umnutzung

Risiken des Lebensstandortes Bad Bevensen

Abwanderung junger Menschen in Ballungszentren

Interessenskonflikt Tourismus und Wohnstandort

Fehlende Anpassung des
Betreuungsangebots an verändertes
Berufs- und Freizeitverhalten

Überalterung

Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Fachkräfte

Mögliche Verschlechterung des Ortsbildes durch weitere
Leerstände in Folge der Corona-Pandemie



DISKUSSION

ehem. Diabetes-Klinik /
Feriendorf



Tourismusstandort Bad Bevensen

Tourismusstandort

Für Bad Bevensen ist der Tourismus ein bedeutendes Standbein.

Anpassung und Optimierung des Bäderbetriebs: Die Therme wird derzeit durch den Landkreis Uelzen saniert, unter anderem werden das Außenbecken verkleinert und die Saunalandschaft erneuert. Es ist eine öffentlich zugängliche Gastronomie mit Sitzplätzen sowohl im Innenbereich als auch außen angedacht.

Der Investitionsstau in den **öffentlichen Kureinrichtungen** wurde beseitigt (z.B. Eingangsbereich Kurhaus). Der Kurpark wurde in den letzten Jahren stark ausgebaut, so wurden barrierefreie Wege geschaffen, eine Pergola und ein Rollator-Parcours errichtet.

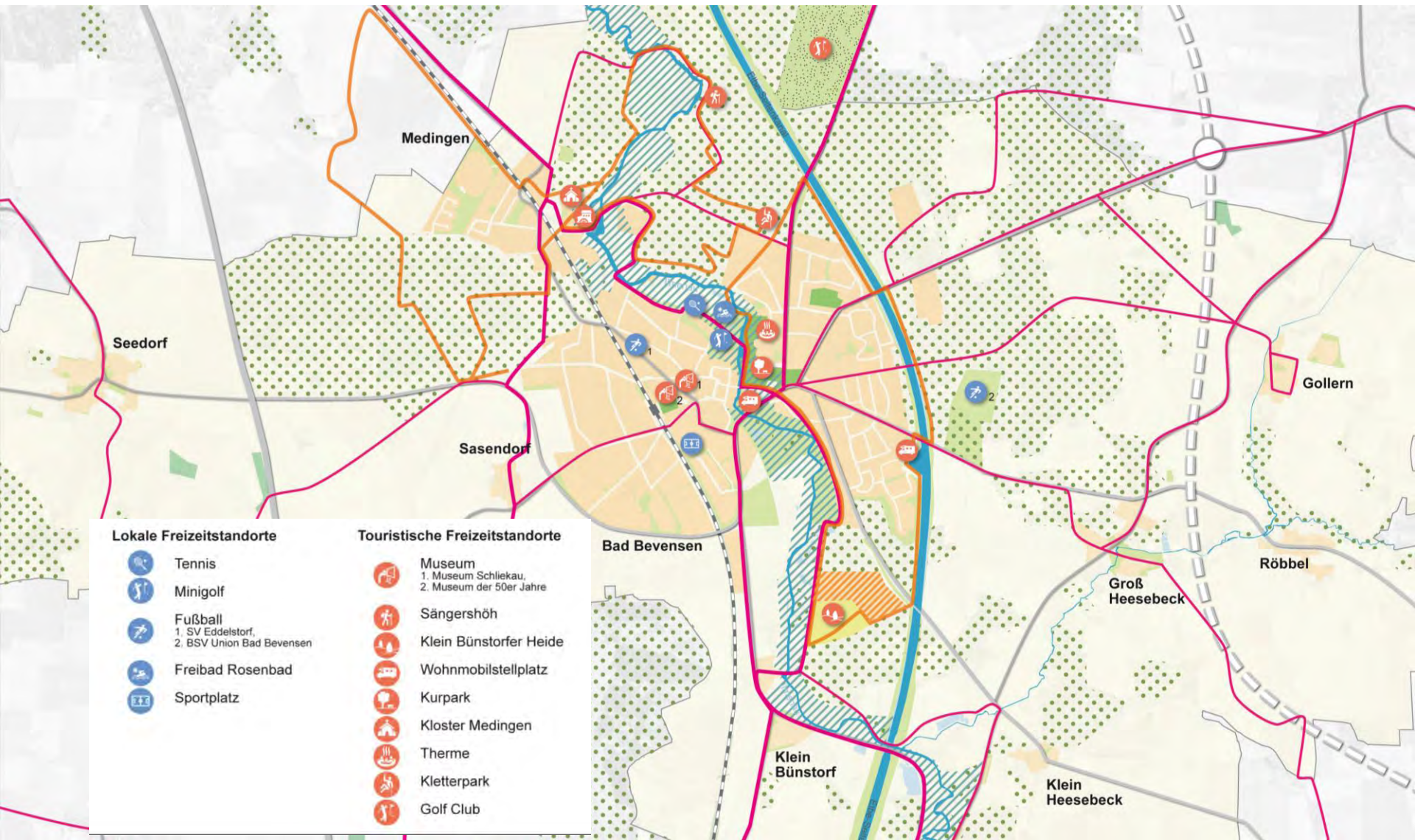
Durch die verstärkte Hinwendung zum **Naturtourismus**, auch von jüngeren Bevölkerungsgruppen, kann der Kurpark ein Potential und Ausgangspunkt für den Zugang in die angrenzende freie Landschaft bieten.

Die Vorbereitungen für die Bewerbung zur **Landesgartenschau 2026** laufen.



Freizeit und Erholung

Touristische und lokale Freizeitangebote





Stärken des Tourismusstandortes Bad Bevensen

**Mineralheilbad mit umfangreichem
Gesundheits- und Wellnessangebot
durch Jod-Sole-Therme und Kurpark**

Kleinstadtflair

**Viele Möglichkeiten für
Naturaktivitäten**

*Umfangreiches Veranstaltungsangebot im
Kurhaus, Kurpark und der Innenstadt*

Modernes und vielfältiges Kurhaus

Attraktive Lage in der Lüneburger Heide
zwischen Hamburg, Uelzen und Lüneburg

Nutzen für Bäcker und Handwerker

Kloster Medingen

Bahnanbindung

Moderne Angebotsgestaltung im Bereich
Führungen und Gesundheitsveranstaltungen



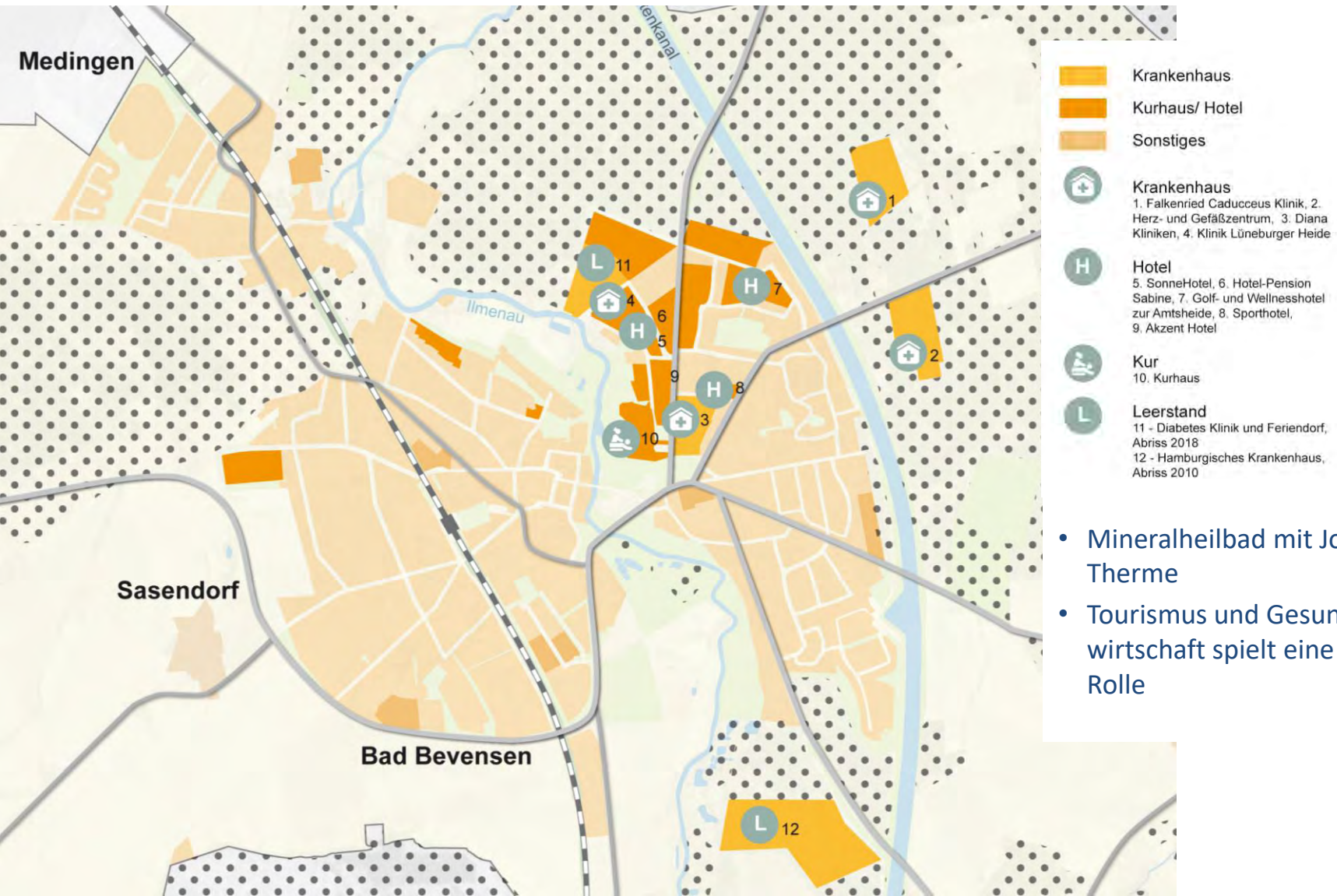
Freizeit und Erholung

Touristische und lokale Freizeitangebote

- Zurzeit sind nur wenig Angebote für Kinder und Jugendliche vorhanden.
- Für Jüngere Bevölkerungsgruppen konnten in den letzten Jahren Aktivitäten wie Stand up paddling und Yoga realisiert werden.
- Für Familien beschränken sich die Angebote derzeit vor allem auf den Naturtourismus und den Besuch im Rosenbad.
- Geplant ist aktuell ein Multisportfeld neben der KSG
- Gewünscht ist für Jugendliche ein überdachter Treffpunkt oder eine Dirtbike Bahn (Bedarf an einer großen Fläche)
- Die Schaffung von Angeboten im Bereich des Landschaftsschutzgebietes ist aufgrund der restriktiven Bestimmungen des LSG (Bestimmungen ähnlich eines FFH Gebietes) problematisch.

Tourismusstandort (Wirtschaft)

Sonderbauflächen



- Mineralheilbad mit Jod-Sole-Therme
- Tourismus und Gesundheitswirtschaft spielt eine zentrale Rolle



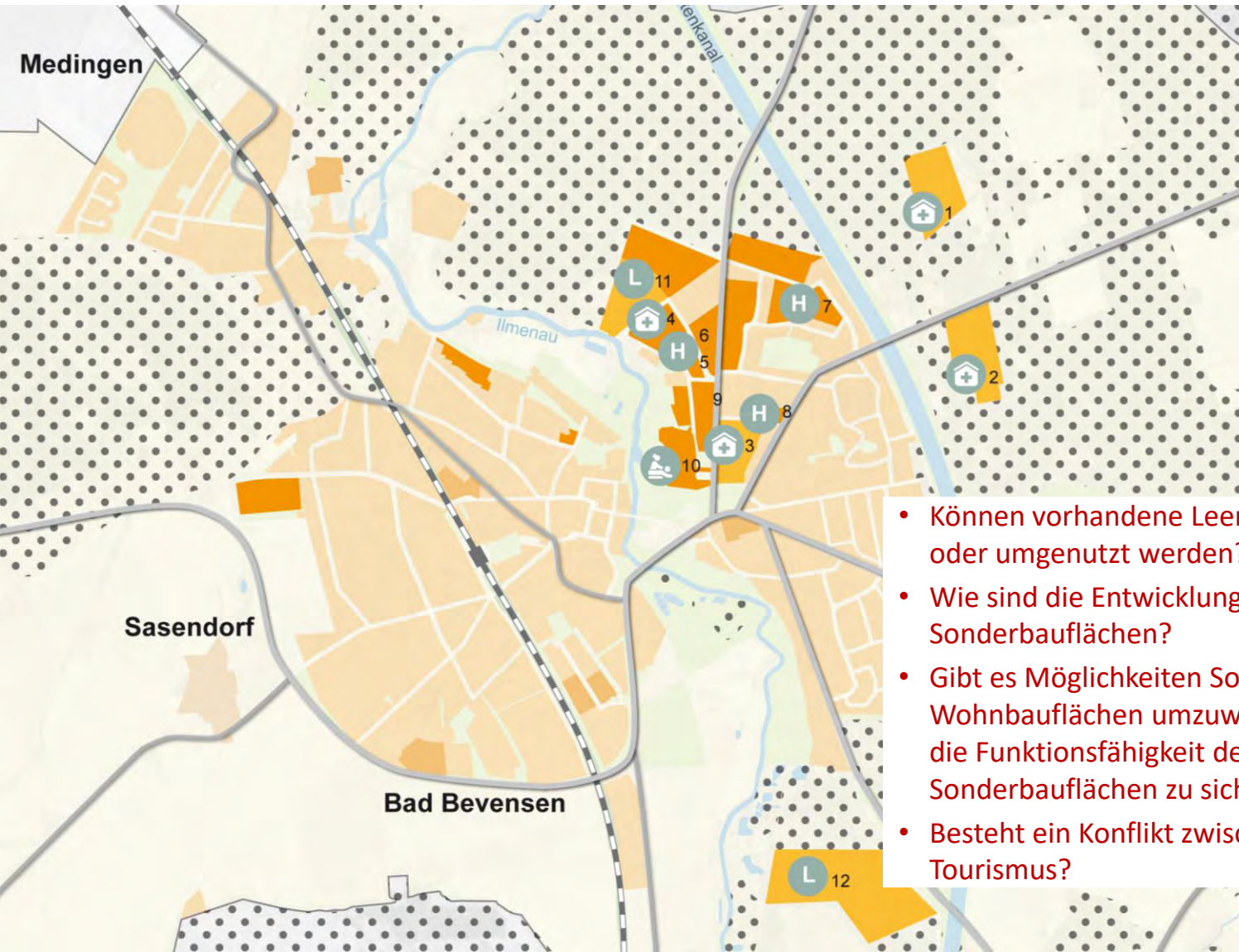
Tourismusstandort (Wirtschaft)

Sonderbauflächen

- Viele Beherbergungsbetriebe in Bad Bevensen erscheinen noch im 80er Jahre Stil und weisen einen Modernisierungsbedarf auf. Sie sind für ein jüngeres Publikum wenig attraktiv.
- Durch den bevorstehenden Generationswechsel suchen einige Inhaber Nachfolger oder haben den Wunsch auf eine Umwandlung in Wohnbauflächen geäußert.
- Es gibt darüber hinaus eine Tendenz Hotels in Ferienwohnungen umzuwandeln.
- Bereits modernisierte Einrichtungen werden auch gerne von jüngeren Bevölkerungsgruppen und von Familien besucht. Diese besuchen Bad Bevensen vorrangig wegen der Landschaft. Vor allem in Zeiten der Pandemie ist eine verstärkte Hinwendung zum Naturtourismus zu erkennen.
- Die Planungen zu einem **Thermenhotel** mussten 2020 ausgesetzt werden, da die Interessenten wegen den Auswirkungen der Pandemie abgesprungen sind.
- Die Planung kann aber zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen werden.

Tourismusstandort (Wirtschaft)

Sonderbauflächen



- Können vorhandene Leerstände revitalisiert oder umgenutzt werden?
- Wie sind die Entwicklungsperspektiven der Sonderbauflächen?
- Gibt es Möglichkeiten Sonderbauflächen tlw. in Wohnbauflächen umzuwandeln und gleichzeitig die Funktionsfähigkeit der anderen Sonderbauflächen zu sichern?
- Besteht ein Konflikt zwischen Wohnen und Tourismus?



Schwächen des Tourismusstandortes Bad Bevensen

**Übernachtungszahlen/
durchschnittliche Aufenthaltsdauer
stagnieren**

**Nachfrage nach Tagungen,
Kongressen begrenzt;
wenig überregionale
Nachfrage**

...

**Anzahl der Beherbergungsbetriebe in
den letzten Jahren gesunken**

**Investitionsstau in
Beherbergungsbetrieben**

Vielfach älteres Publikum, jüngere
Menschen vorwiegend nur bei
Aktivangeboten

Zentralheide zu weit entfernt

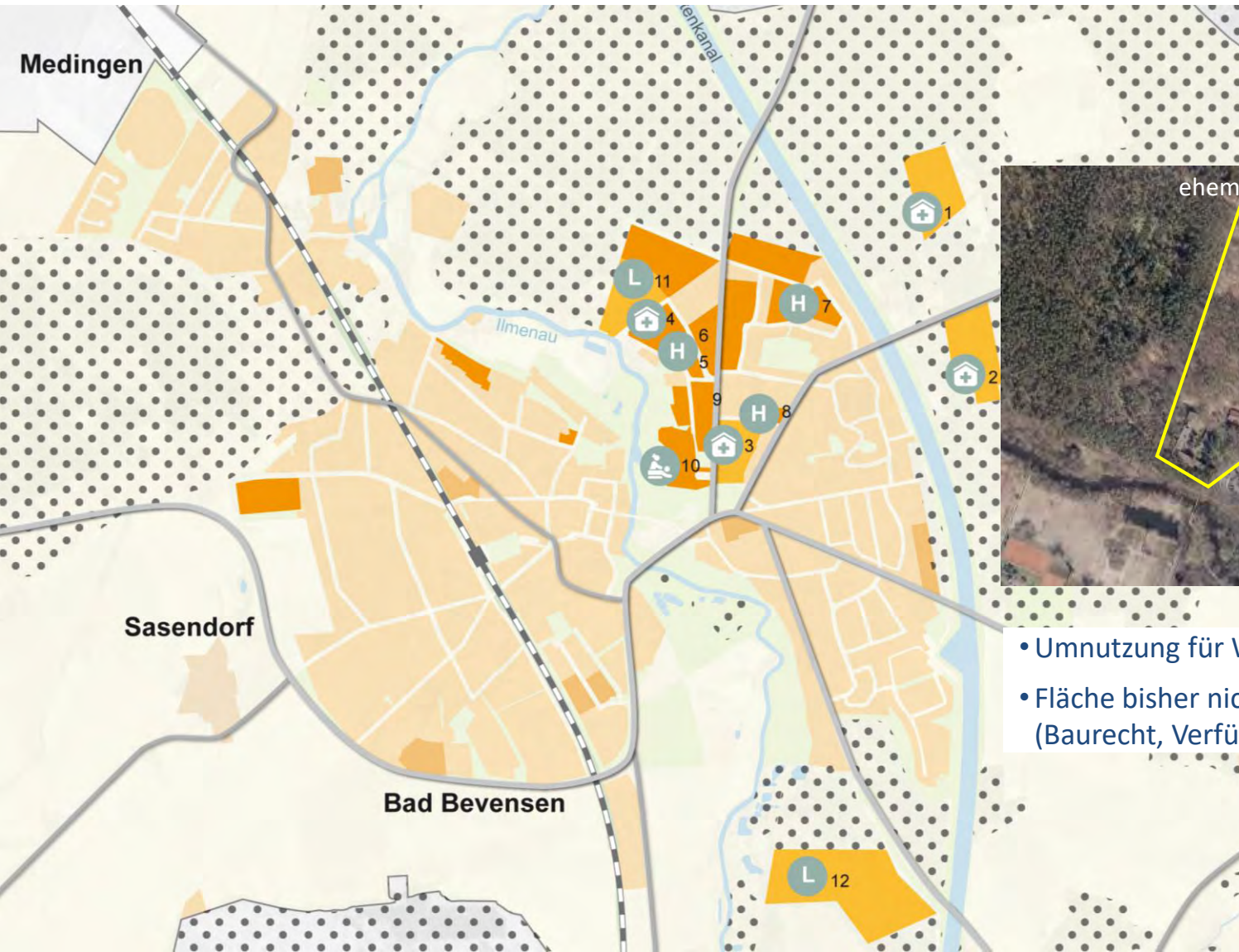
...

Wenig kulturelle Angebote
für Kinder und Jugendliche

Fehlende Leuchttürme,
keine überregionalen Magneten außer
Therme

Tourismusstandort (Wirtschaft)

Sonderbauflächen: Potenzial ehem. Diabetes Klinik und Feriendorf?



- Umnutzung für Wohnen
- Fläche bisher nicht abgesichert!
(Baurecht, Verfügbarkeit, ...)

Tourismusstandort (Wirtschaft)

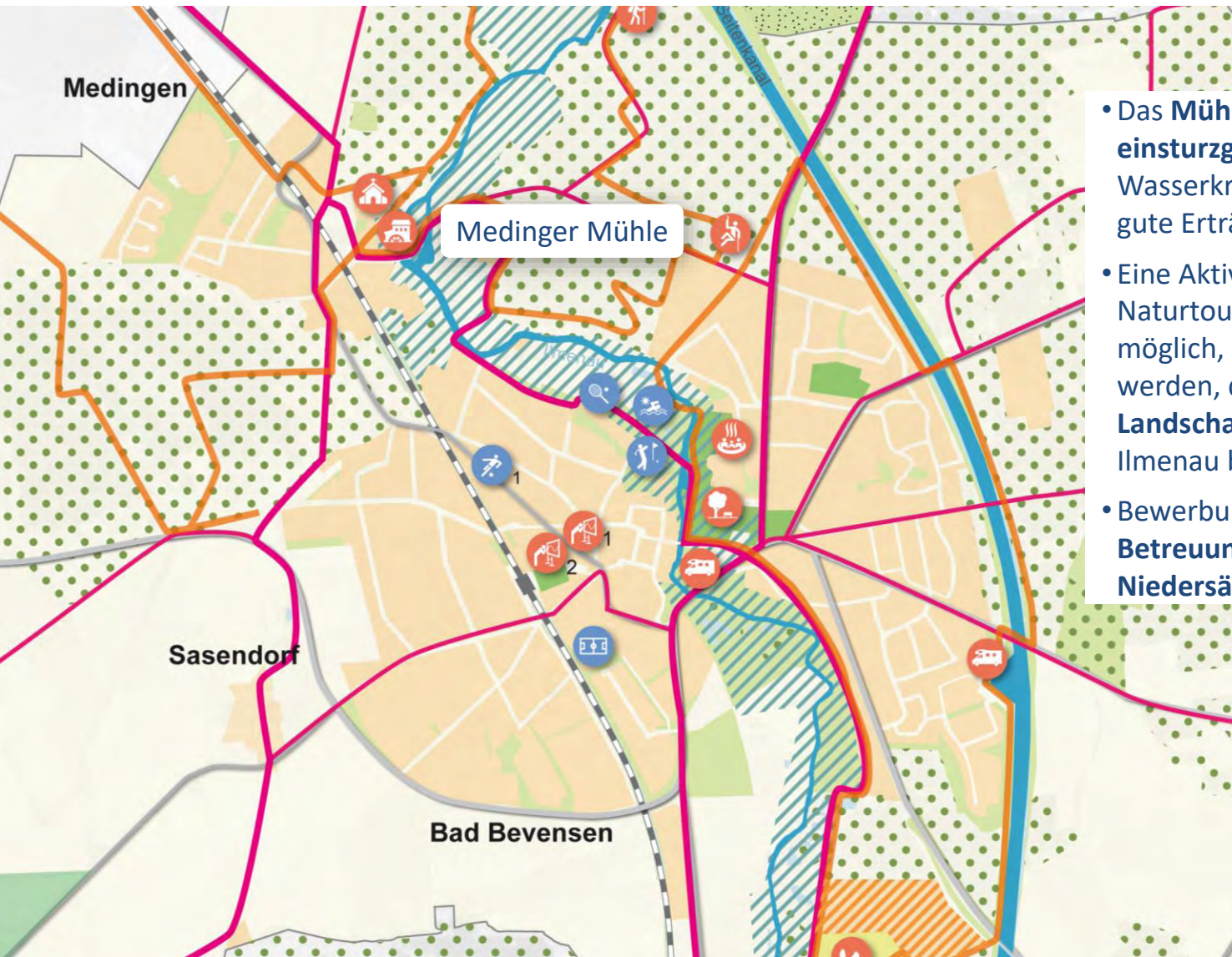
Sonderbauflächen: Potenzial ehem. Diabetes Klinik und Feriendorf

Umnutzung für Wohnen



Freizeit und Erholung

Touristische und lokale Freizeitangebote - Potenzial: Medinger Mühle



- Das **Mühlengebäude** ist stark **einsturzgefährdet**, während die Wasserkraftanlage an der Mühle gute Erträge erwirtschaftet.
- Eine Aktivierung der Mühle für den Naturtourismus ist grundsätzlich möglich, es muss jedoch beachtet werden, dass sie sich im **Landschaftsschutzgebiet** der Ilmenau befindet.
- Bewerbung um Realisierung einer **Betreuungsstation im Rahmen des Niedersächsischen Wegs**.

Freizeit und Erholung

Naturtourismus für Jüngere und Familien!

Potenzial ehem. Hamburgisches Krankenhaus?



Klein Bünstorfer Heide /
Potentialfläche ehemaliges
Krankenhaus

- 59 noch heute erkennbare
Hügelgräber
- Nordic-Walking-Routen
(10, 12 und 14)
- Radtour "Heide und mehr"

Ehem. Hamburgisches
Krankenhaus



Freizeit und Erholung

Naturtourismus als Potenzial für Jüngere und Familien!

Ehem. Hamburgisches Krankenhaus



- Eine Ausweisung als reine Wohnbaufläche ist aufgrund der isolierten Lage im Wald nicht zielführend.
- Stattdessen ist eine touristische, naturnahe Nutzung denkbar
- Der Ort kann einen Leuchtturmcharakter bekommen und vor allem für jüngeres Publikum attraktiv sein.



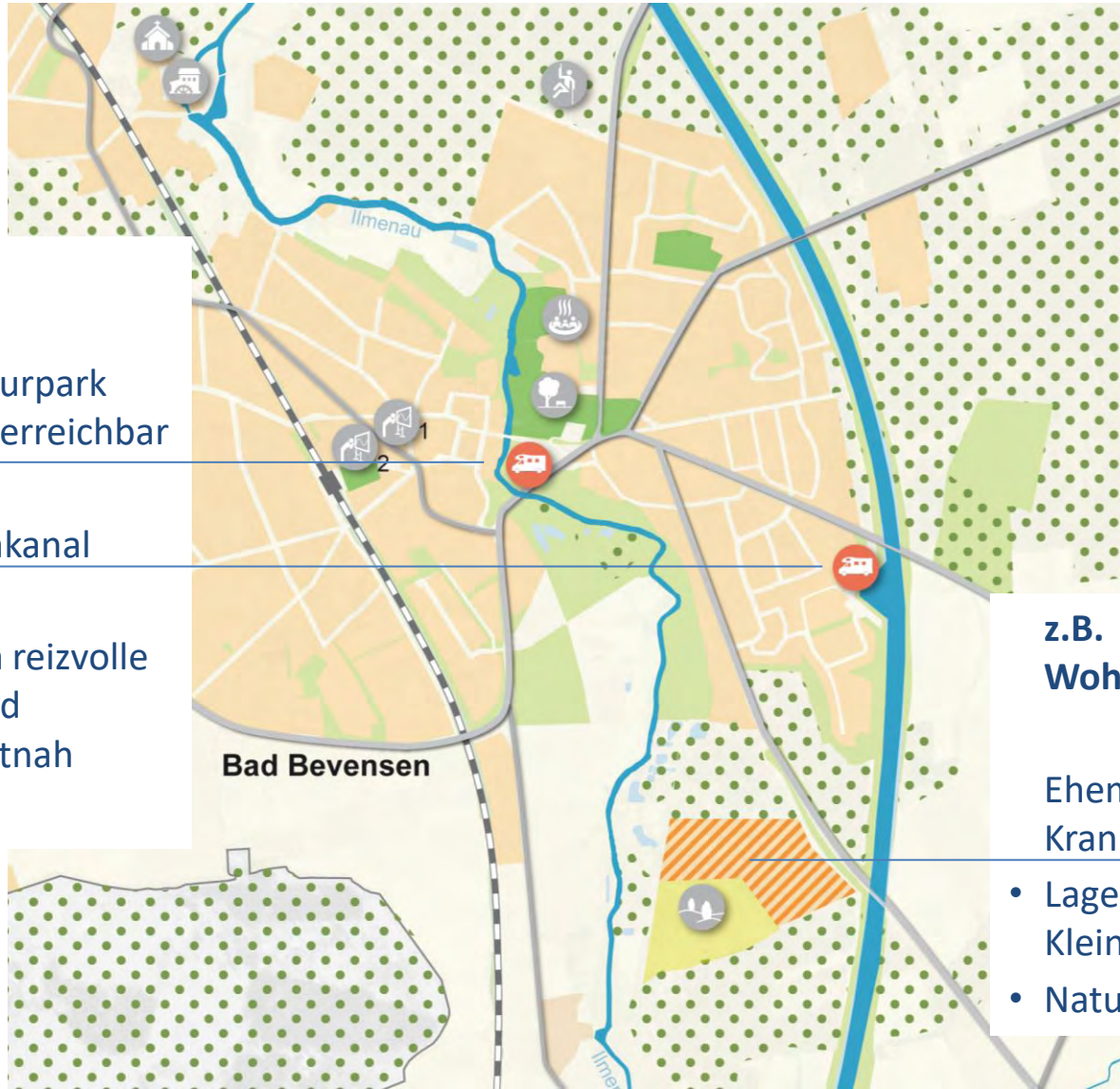
- Eine Ausweisung als reine Wohnbaufläche ist aufgrund der isolierten Lage im Wald nicht zielführend.
- Stattdessen ist eine touristische, naturnahe Nutzung denkbar
- Der Ort kann einen Leuchtturmcharakter bekommen und vor allem für jüngeres Publikum attraktiv sein.



Freizeit und Erholung

Naturtourismus als Potenzial für Jüngere und Familien!

Ehem. Hamburgisches Krankenhaus



Am Kurpark

- 18 Fahrzeuge
- Therme und Kurpark sind fußläufig erreichbar

Am Elbeseitenkanal

- 20 Fahrzeuge
- Landschaftlich reizvolle Lage, ruhig und trotzdem stadtnah

z.B.
Wohnmobilstellplätze

Ehem. Hamburgisches Krankenhaus

- Lage im Wald und an der Klein Bünstorfer Heide
- Naturtourismus

Freizeit und Erholung

Naturtourismus als Potenzial für Jüngere und Familien!

Ehem. Hamburgisches Krankenhaus

z.B. Baumhaushotel / TinyHouse Siedlung



Baumhaushotel Solingen - Baumzelt

Quelle: <https://www.baumhaushotel-solling.de/>



Resort Baumgeflüster – Bad Zwischenahn

Quelle: <https://www.baumgefluester.com/>



Quelle: <https://elborado.com/>

**TinyHouse-
Siedlung
Elborado**

Freizeit und Erholung

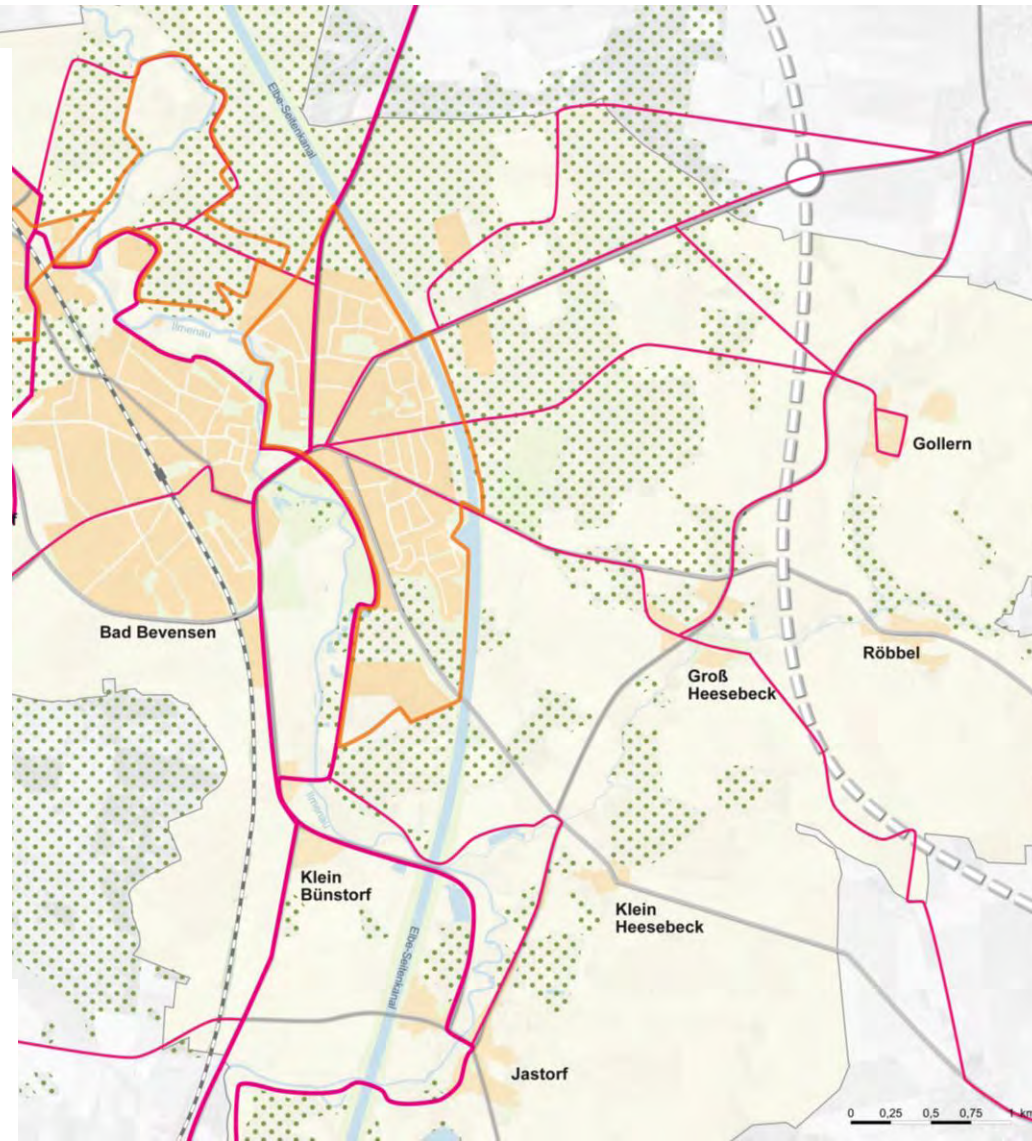
Rad- und Wanderwege

- Schwerpunkt der Fahrradpolitik auf Freizeit und Tourismus

Rad- und Wanderwege

- Einbindung in überregionale Netze
- Netzlücken schließen
- Qualität verbessern (Rastpunkte, Beschilderung, ...)
- Aufwertung Radwegenetz für Berufsverkehr und Alltag
- Radverkehrskonzept beschließen

- Radwege regional
- Radwege lokal
- Wanderwege





Chancen für den Tourismusstandort Bad Bevensen

Umsetzung Mobilitätskonzept

Verbindung Ilmenau-Radwanderweg mit überregionalem Radwanderwegenetz

Umnutzung altes Kurmittelhaus als Ferienwohnungen

Ansprache neuer touristischer Zielgruppen
und überregionaler Tagungsgäste

Kurhaus als Alleinstellungsmerkmal gegenüber
den regionalen Wettbewerbern

*Wiedereröffnung bestehender
Beherbergungsbetriebe, Generationswechsel*

Nutzung der Förderung von
Investitionen und Innovationen

Wohnmobilstellplatz in Thermennähe

Gestaltung der Verbindung an der Ilmenau
zwischen Kloster Medingen und Kurpark

Bau eines Thermenhotels,

Gesamtentwicklung des Areals um die
Therme

Bewerbung zur Ausrichtung der
Landesgartenschau 2026

Schärfung des Markenprofils und koordinierte Vermarktung

Moderne touristische Kombi Angebote entwickeln und vermarkten

Ausbau Zusammenarbeit
mit den Kliniken

Klare Profilierung und Vermarktung als
gesundheitstouristischer Standort mit
Alleinstellung in der Lüneburger Heide



Risiken für den Tourismusstandort Bad Bevensen

Weitere Reduzierung Angebotsvielfalt durch
Schließungen von Betrieben und
Investitionsstau im privaten Bereich

Fachkräftemangel in DeHoGa-Betrieben

Weitere Verkürzung der Aufenthaltszeiten dem
bundesweiten Trend entsprechend

Angebotsvielfalt im Innenstadtbereich nimmt weiter ab

Einwicklungen in der Gesundheitswirtschaft sind
durch externe Rahmenbedingungen beeinflusst

A photograph of a dirt path in a forest. The path is made of dirt and gravel, with some patches of grass. It leads into a dense forest of green trees and bushes. The sky is blue with white clouds. The word "DISKUSSION" is written in white capital letters in the center of the image.

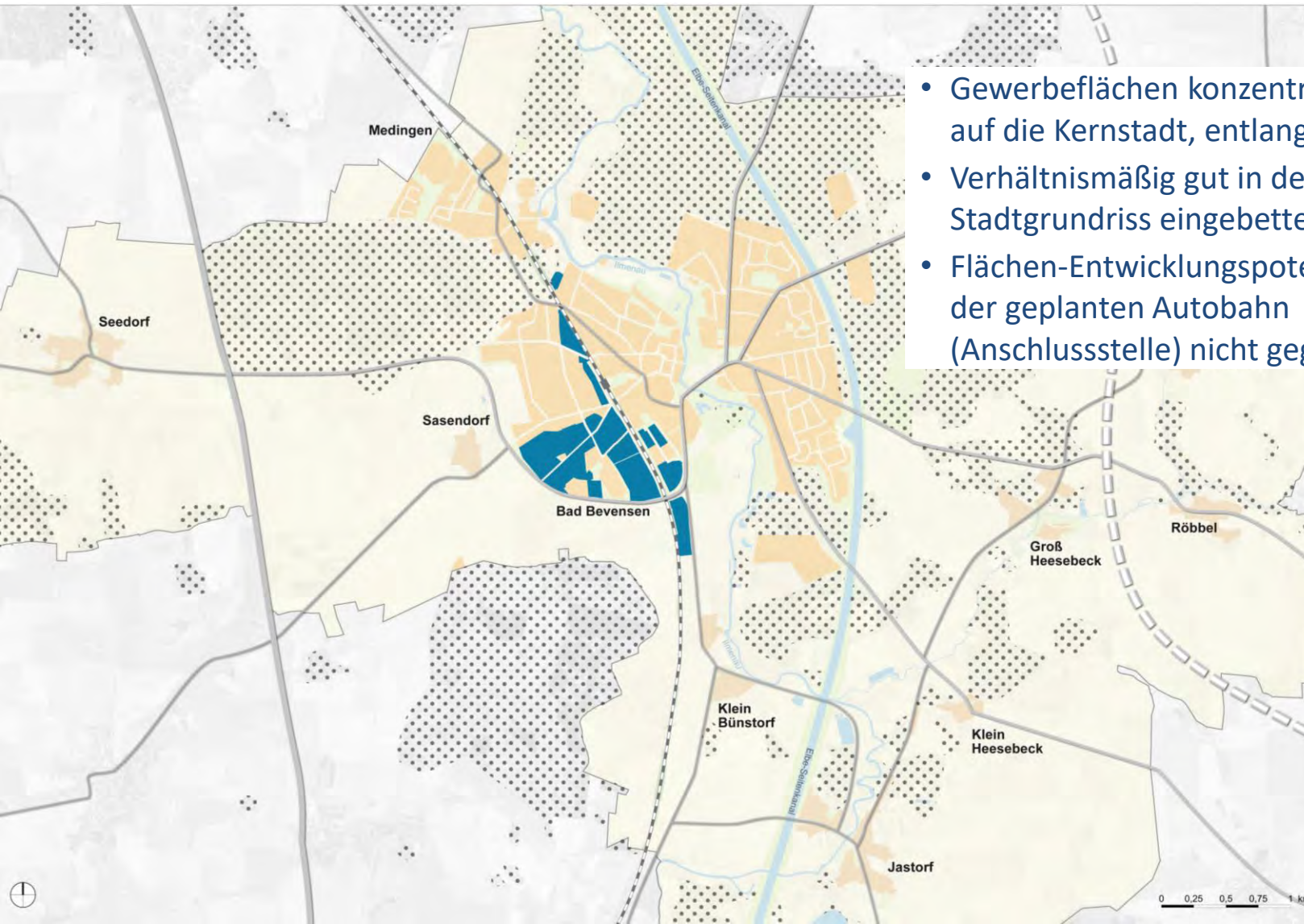
DISKUSSION

Wirtschaftsstandort Bad Bevensen



Wirtschaftsstandort

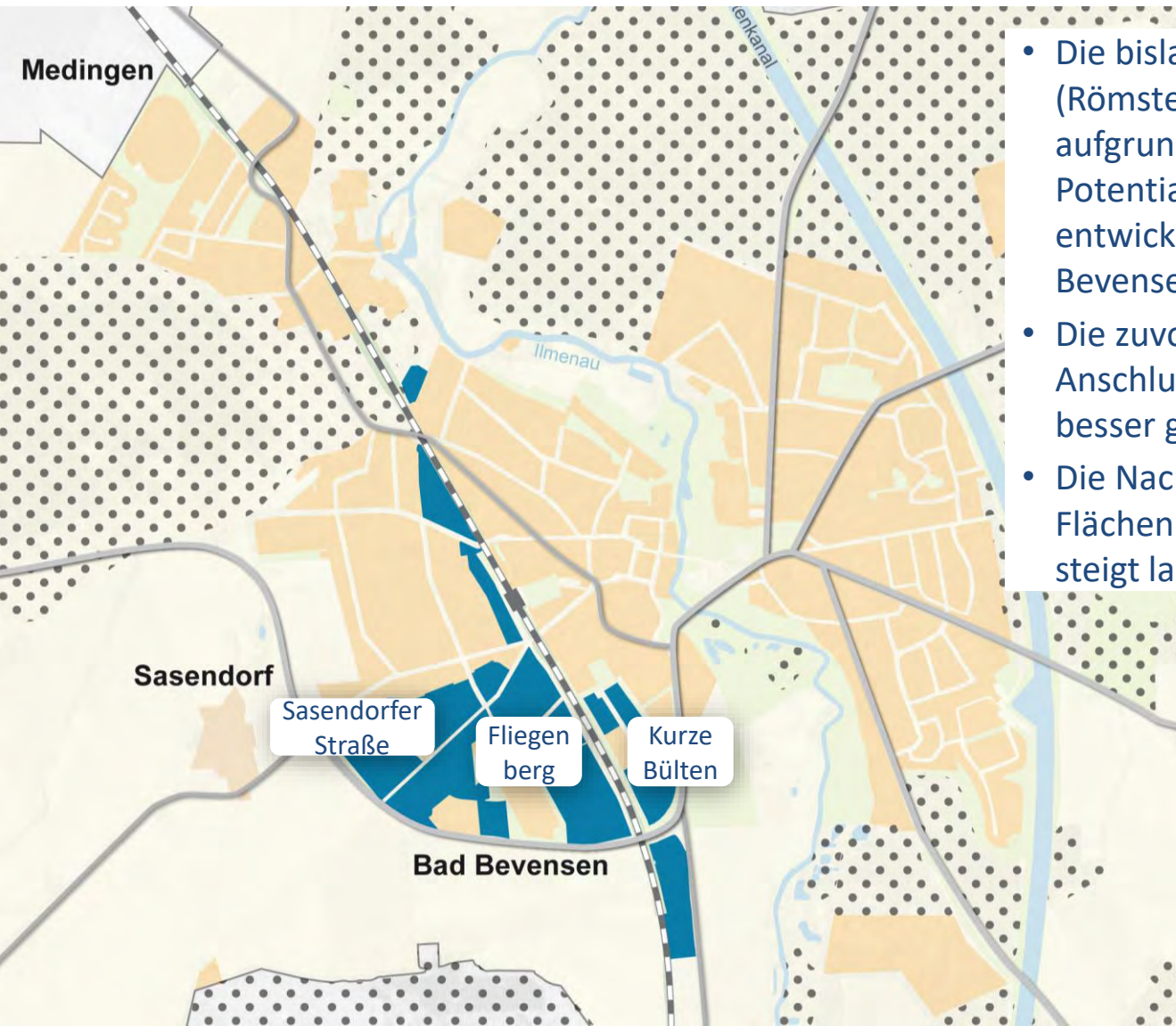
Gewerbe



- Gewerbeflächen konzentrieren sich auf die Kernstadt, entlang der Bahn
- Verhältnismäßig gut in den Stadtgrundriss eingebettet
- Flächen-Entwicklungspotentiale aus der geplanten Autobahn (Anschlussstelle) nicht gegeben

Wirtschaftsstandort

Gewerbe



- Die bislang geplanten Anschlussstellen (Römstedt und Secklendorf) bieten aufgrund Ihrer Lage im Waldgebiet kein Potential zur Gewerbegebietsentwicklung für die Stadt Bad Bevensen.
- Die zuvor alternativ angedachte Anschlussstelle Röbbel wäre dafür besser geeignet.
- Die Nachfrage der vorhandenen GE-Flächen im Bereich Sasendorfer Straße steigt langsam an.

Wirtschaftsstandort

Kloster Medingen



Kloster Medingen

- Im 13. Jhr. gegründetes Zisterzienserinnen-Kloster
- Bis heute bewohntes evangelisches Damenstift
- Das einzige Ensemble dieser Art in Norddeutschland
- Es werden Führungen, Gottesdienste, Hochzeiten, Taufen, kulturelle Veranstaltungen angeboten
- Gustav Stresemann Institut (1)
- Der Klosterhof wird als Trakehner Gestüt genutzt (2)
- FNP Darstellung: Sonderbaufläche Kloster, Mischbaufläche, Landwirtschaftliche Flächen
- Teilweise im Landschaftsschutzgebiet gelegen

Wirtschaftsstandort

Kloster Medingen



Das Kloster hat neben dem Status als kulturelles Sachgut einen nicht zu vernachlässigenden Stellenwert als Wirtschaftsfaktor.

Stärken des Wirtschaftsstandortes Bad Bevensen

Starke Gesundheits- und Tourismuswirtschaft

Kliniken als Arbeitgeber sowie die vollzogene Fusion
der Kliniken zur Stärkung des Standortes

Medizinische Kompetenzen der spezialisierten Fachkliniken
und Therapeuten im Gesundheitsbereich
(Reha- und Wellnessangebote etc.)

Medizinische Ausbildungsbetriebe

Integriertes Klimaschutzkonzept

Kontinuierlicher Rückgang der
Arbeitslosenquote

Positiver Pendlersaldo

Gute Nahversorgung
(Waren des täglichen Bedarfs)

Bäderregelung (Öffnungszeiten sonntags)

Hohe Ärzteversorgung vor Ort (Hausärzte, Zahnärzte, Augenarzt,
Kinderarzt, Hautarzt, HNO, Gynäkologe)

Inhabergeführte Geschäfte

Schwächen des Wirtschaftsstandortes Bad Bevensen

Kritische Haltung einiger Bewohner zum Tourismus

**Wenige gastronomische Angebote,
keine Vielfalt / innovativen Konzepte**

Geringe Nachfrage nach Gewerbeflächen

Fehlender Autobahnanschluss

Starke Abhängigkeit von wenigen Arbeitgebern (Kliniken)

**Wegzug von größeren
Gewerbebetrieben**

FACHKRÄFTEMANGEL

Unkoordinierte Öffnungszeiten im Einzelhandel

Hoher Gewerbesteuerhebesatz

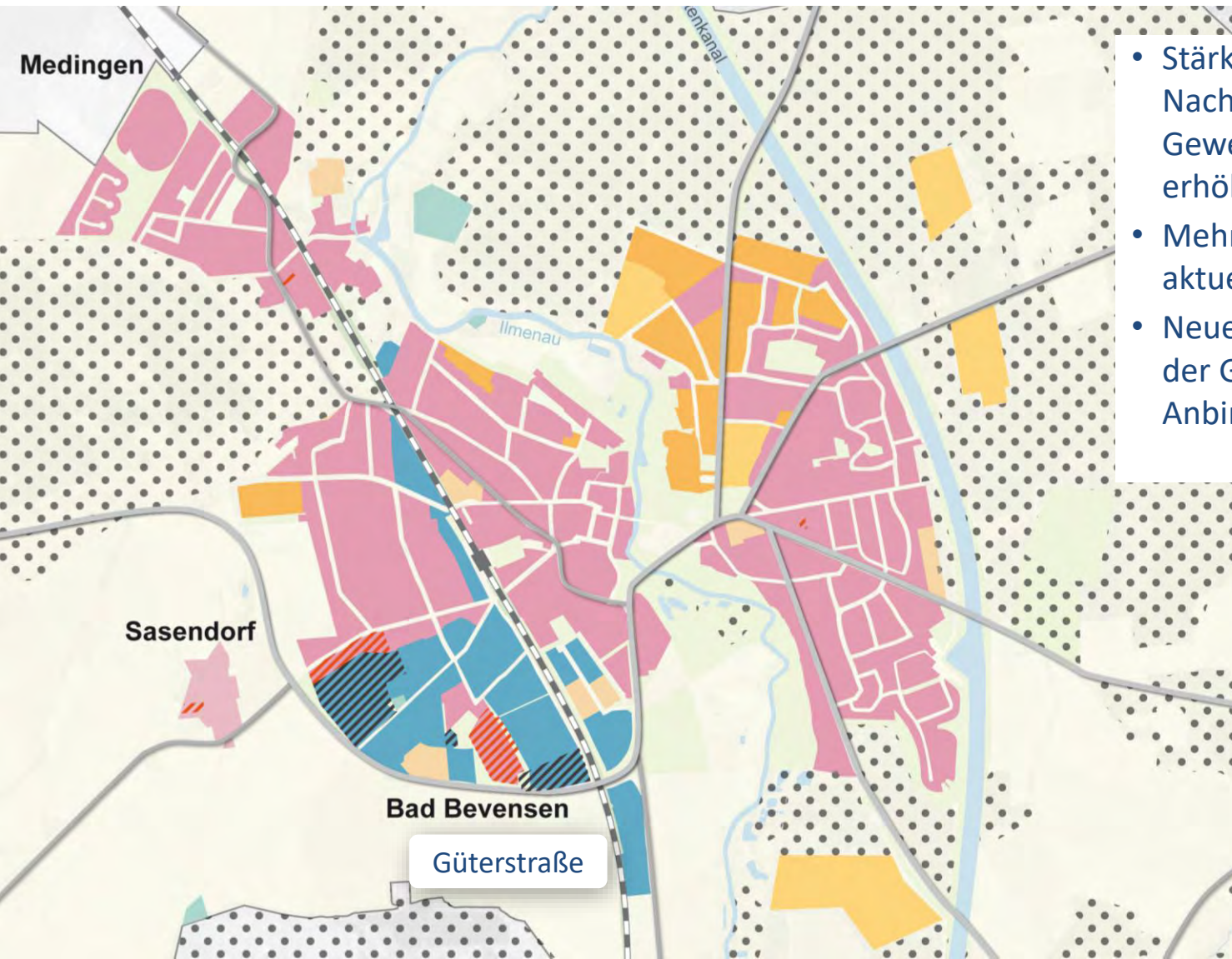
**STARKE ABHÄNGIGKEIT
VOM TOURISMUS**

Abhängigkeit der Gastronomie vom Gästeaufkommen

Vereinzelt Leerstände in der verkehrsberuhigten
Zone, vornehmlich Gastronomieflächen

Siedlungsstruktur und Wohnungsentwicklung

FNP-Reserven



- Stärkere Vermarktung um Nachfrage nach den Gewerbeflächen zu erhöhen?
- Mehr Wohnbebauung auf aktueller Gewerbefläche?
- Neue Gewerbefläche an der Güterstraße? Gute Anbindung mit der Bahn

Analyse FNP-Reserveflächen

Stand: 15.03.2021

-  Gewerbeflächen
-  Mischbauflächen



Chancen für den Wirtschaftsstandort Bad Bevensen

**Komplettanbindung an den HVV
(Hamburger Verkehrsverbund)**

Neuansiedlungen Gastronomie

BESTANDSPFLEGE VON VORHANDENEN BETRIEBEN

Aufwertung der Innenstadt

Zusammenarbeit mit der Leuphana
Universität Lüneburg

FLÄCHEN FÜR AUSSENGASTRONOMIE VORHANDEN

**Vermarktung der vorhandenen
Gewerbeflächen**

**Bessere Erreichbarkeit durch
Lückenschluss der A 39**

Neue Hotels (Thermenhotel)

*Ansiedlung von Kliniken und
Gesundheitsanbietern*

**Wiederbelebung der Fläche
„Hamburger Krankenhaus“**

Risiken für den Wirtschaftsstandort Bad Bevensen

FACHKRÄFTE- UND NACHFOLGERMANGEL

Abwanderung junger Menschen und Fachkräfte in Ballungszentren

Auswirkungen der A 39 und Alpha-E-Trasse
(Lärm, Zäsuren in der Landschaft, Durchgangsverkehr)

DISKUSSION



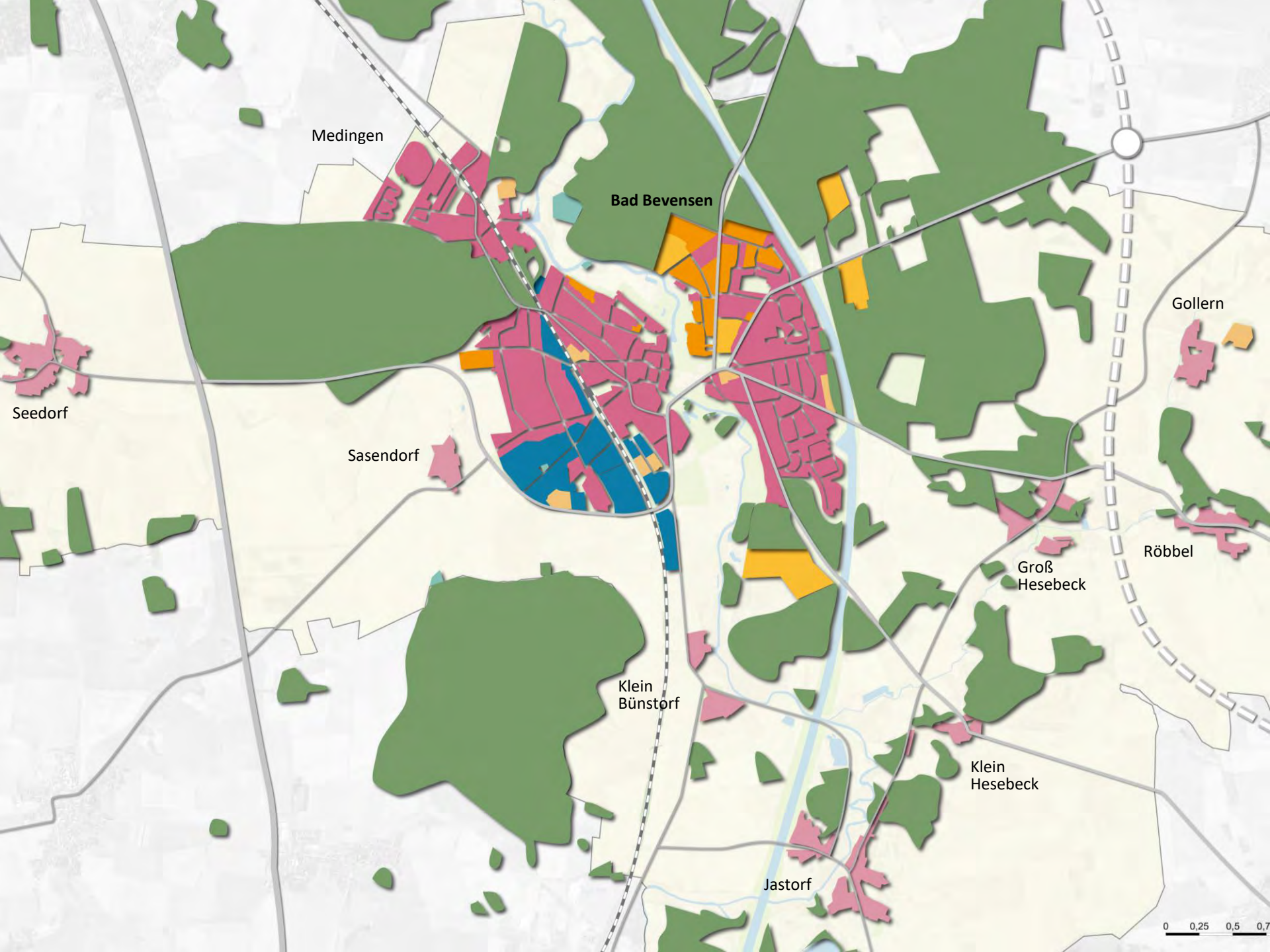
Zehn Minuten für Ihre Stadt: Fragebogen

3.06. - 16.06.2021

"Wo liegen aus Ihrer Sicht Chancen für die Entwicklung der Stadt Bad Bevensen als attraktiver Lebensort und für Tourismus und Wirtschaft?"

<https://forms.office.com/r/xZkwVRSFRi>





Medingen

Bad Bevensen

Gollern

Seedorf

Sasendorf

Röbbel

Groß
Hesebeck

Klein
Bünstorf

Klein
Hesebeck

Jastorf

0 0.25 0.5 0.7