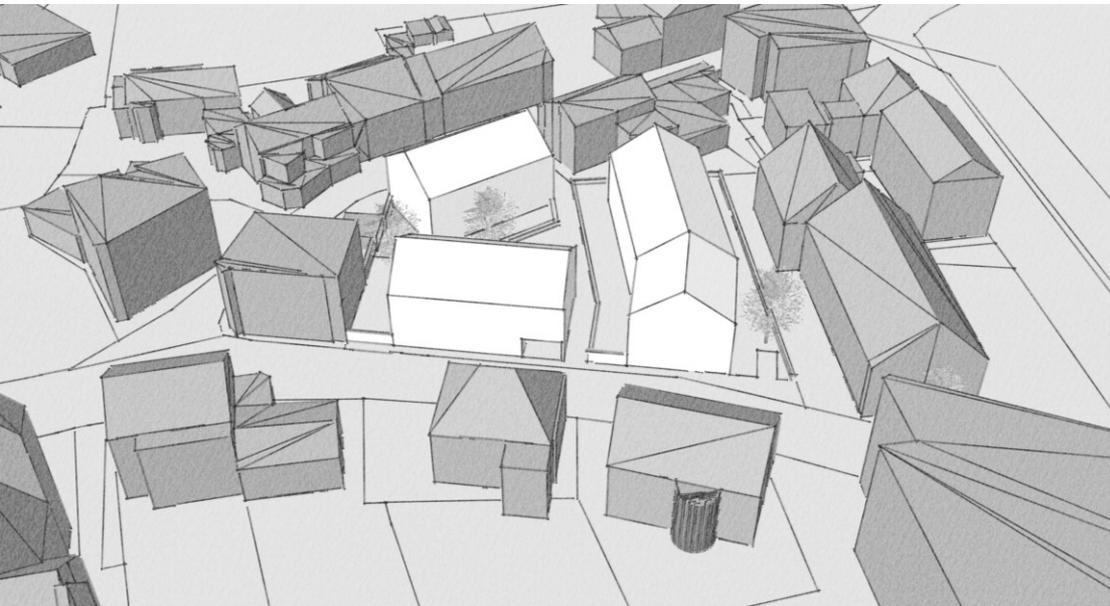


Gemeinde Bad Rothenfelde: Bebauungsplan Nr. 53 „Westliches Kurzentrum – 1. Änderung“

Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss, 28.11.2023

Vorschlag: Aufstellungsbeschluss und Freigabe für die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB



Gemeinde Bad Rothenfelde
Bauleitplanung und Klimaschutzmanagement
Bad Rothenfelde

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Rheda-Wiedenbrück

Verfahren gemäß § 13a BauGB – aber § 3(1) BauGB gemäß Regelverfahren

Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss 28.11.2023, Vorschlag:



Anlass:

- Nutzung Innenentwicklungspotentiale / Brachflächen
- Nachnutzung Kino
- großer Wohnraumbedarf
- ...

Kirchstraße

Am Kurpark

Münstersche Straße

Übersicht Geltungsbereich



Münstersche Straße, Blick Richtung Westen



Münstersche Straße, Blick Richtung Westen

Vorentwurf (städtebauliche Rahmenplanung)

(V1)

QAK (v1)
TL, 25.3.23

1:500
↑



QAK (v2)
TL, 25.3.23

1:500
↑



Testphase

(V1)

QAK (v1)
TL, 25.3.23

1:500
↑



QAK (v2)
TL, 25.3.23

1:500
↑



Testphase



Wesentliche Planinhalte:

- **Urbanes Gebiet § 6a BauNVO**
- Straßenfassaden ausprägen, aber offenere Struktur
- Wohnhof
- Fußwegquerung
- Stellplätze Neubaubereich in Tiefgarage
- Eingrünung/Einfriedungen
- Max. 3 Vollgeschosse
- Satteldach
- ...
- **Bestand sichern und Schnittstelle anpassen**

Bebauungsplan Nr. 53 – 1. Änd.
Vorschlag Vorentwurf, 11/2023



Geplante Nutzung und Baustruktur mit möglicher Grundstücksteilung, Ziele:

- geplantes Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO, aufgeteilt in Bestands- und Neubaubereich
- Neubaubereich:
 - Mehrfamilienhäuser (MFH) mit Satteldächer und 3 ½-geschossiger Bauweise / maximal 3 Vollgeschosse
 - Eigentums- und Mietwohnungen
 - private Freiräume: Gärten im Erdgeschoss und integrierte Loggien sowie Dachaufbauten/-einschnitte in den oberen Geschossen
 - tlw. Mauerelemente als klare Abgrenzungen zum angrenzenden öffentlichen Raum
 - Qualitätssicherung durch einheitliche Projektentwicklung
- Bestandsbereiche:
 - Planungsrechtliche Sicherung Bestandssituation (Basis bildet u. a. der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 53 „Westliches Kurzentrum“) unter Einbezug des Neubaubereichs

Grün- und Freiflächen:

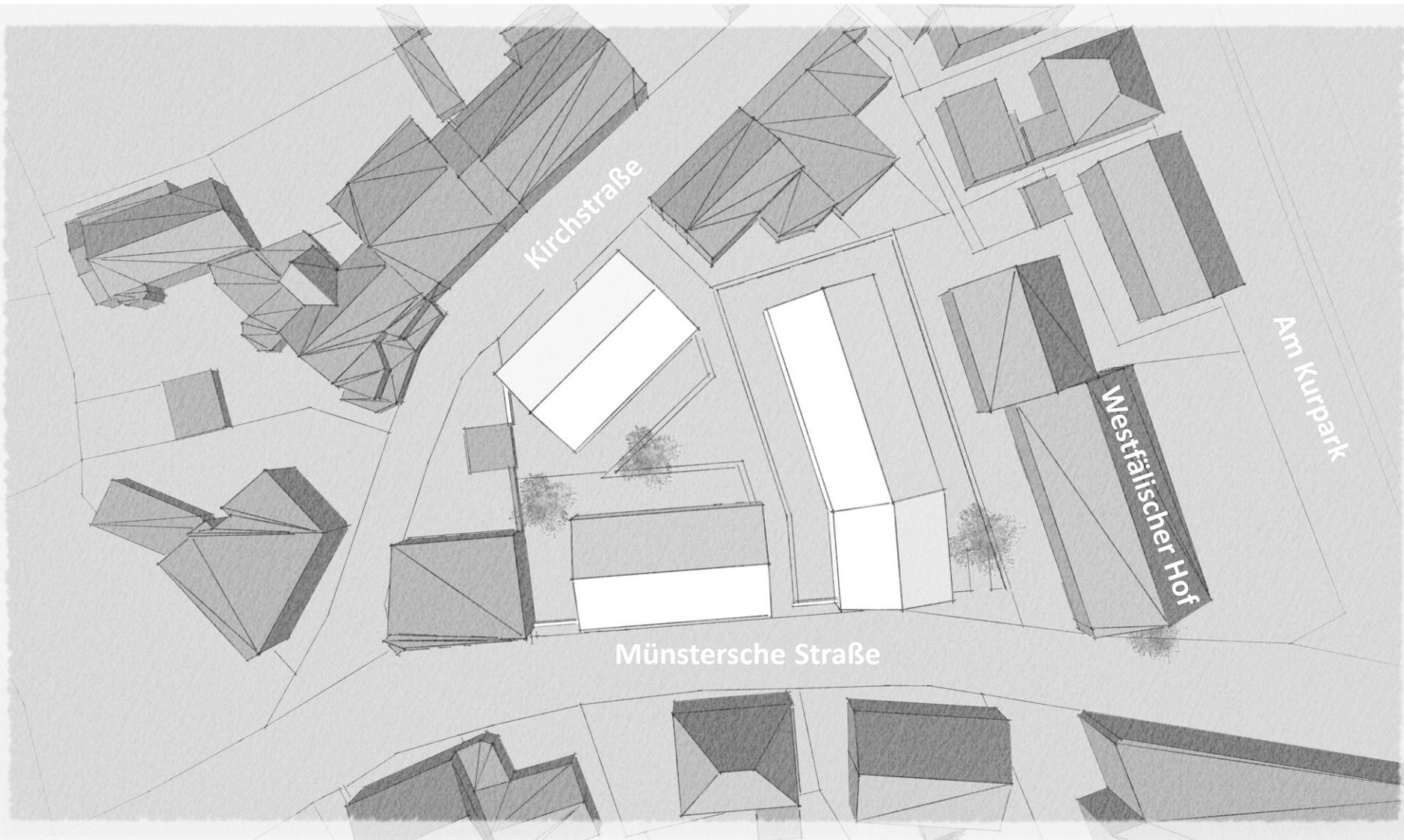
- geplanter Wohnhof im Neubaubereich (Detailplanung folgt)
- geplante Gartenbereiche im Neubaubereich
- bestehende Gehölze
- geplante Baum- und Heckenpflanzungen (schematisierte Darstellung u. a. zur Gliederung privater/öffentlicher Räume) im Neubaubereich

Erschließung und Immissionsschutz, Ziele:

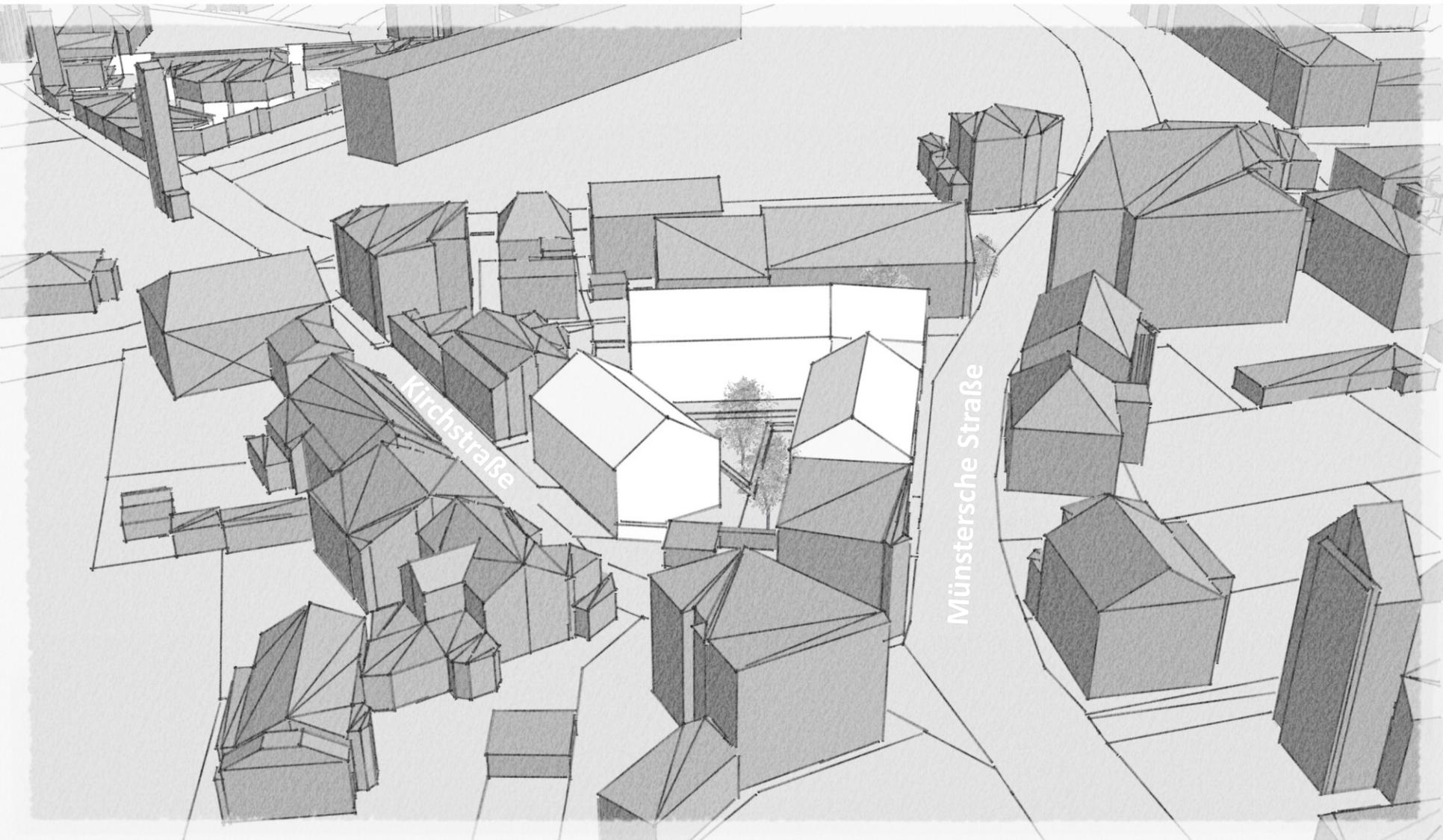
- bestehende Erschließungsstraßen (Ausbauerfordernisse im weiteren Verfahren prüfen)
- geplante Eingangsbereiche im Neubaubereich
- geplante Zufahrt Tiefgarage im Neubaubereich
- geplanter Fußweg, privat im Neubaubereich
- geplanter Stellplatz-/Carportanlage, privat im Neubaubereich
- Notwendigkeit technischer Anlagen (z. B. Energieversorgung), gemeinschaftliche Containeranlagen auf privaten Grundstücken im Neubaubereich im Verfahren klären
- im weiteren Planverfahren notwendige Maßnahmen hinsichtlich Immissionsschutz (insb. Verkehrslärm) klären und regeln

Allgemeine Inhalte:

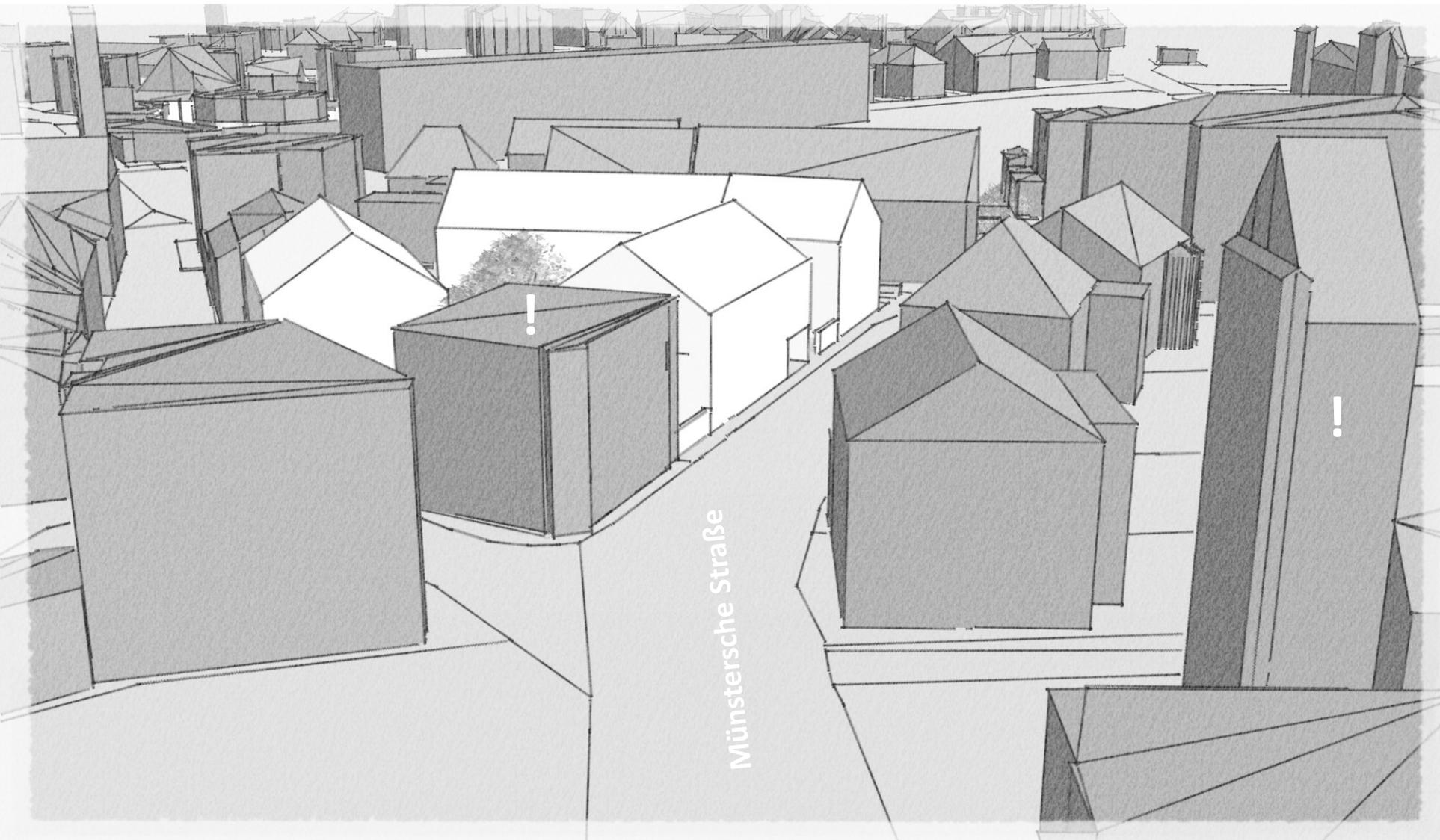
- bestehende Bebauung im Umfeld mit Hausnummern
- Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Baudenkmal Nr. 1459006.00018 (§ 9(6) BauGB i. V. m. § 3 Nds. DSchG (nachrichtliche Darstellung))
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 53 „Westliches Kurzentrum – 1. Änderung“



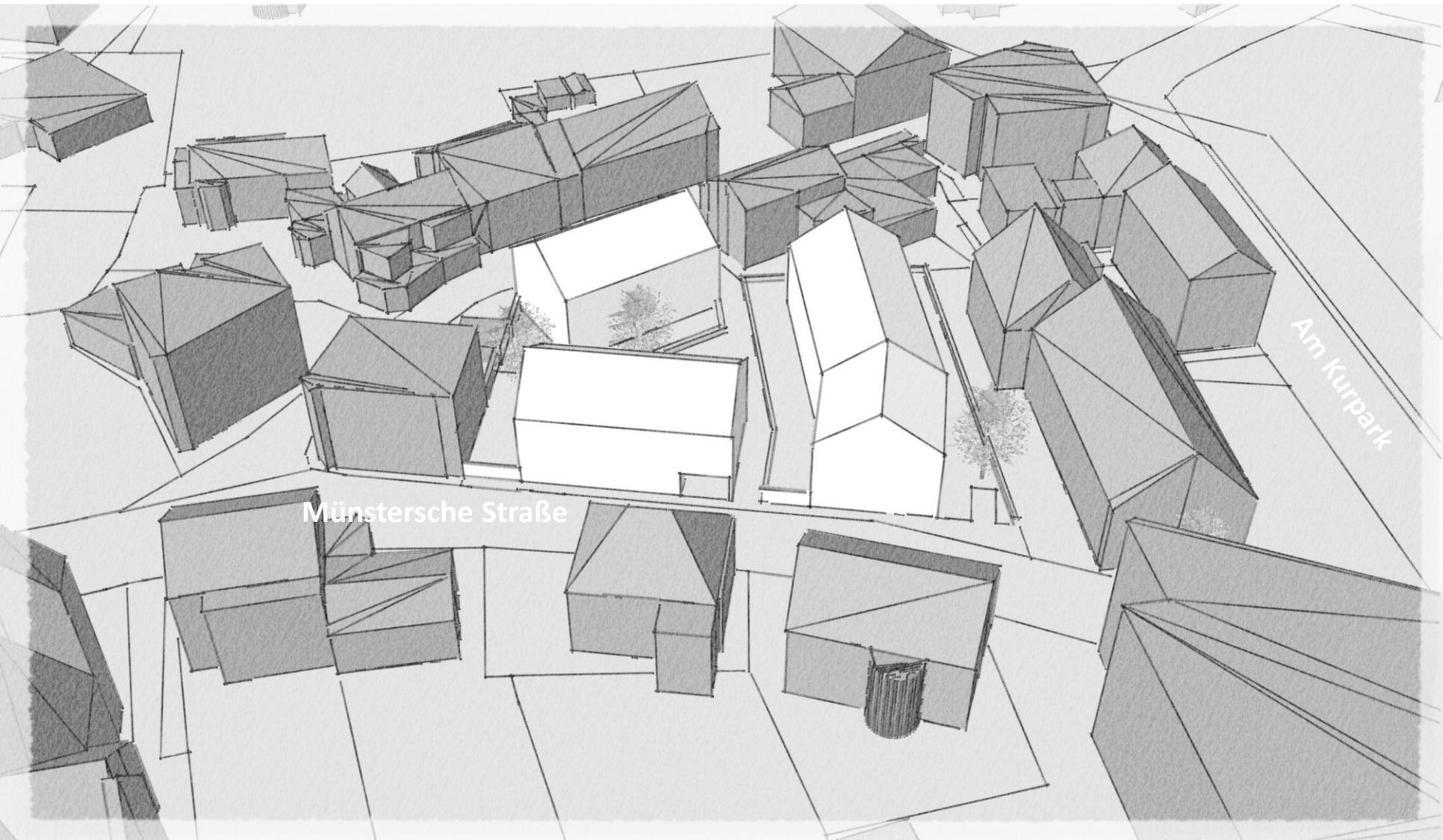
3D-Modell, Draufsicht



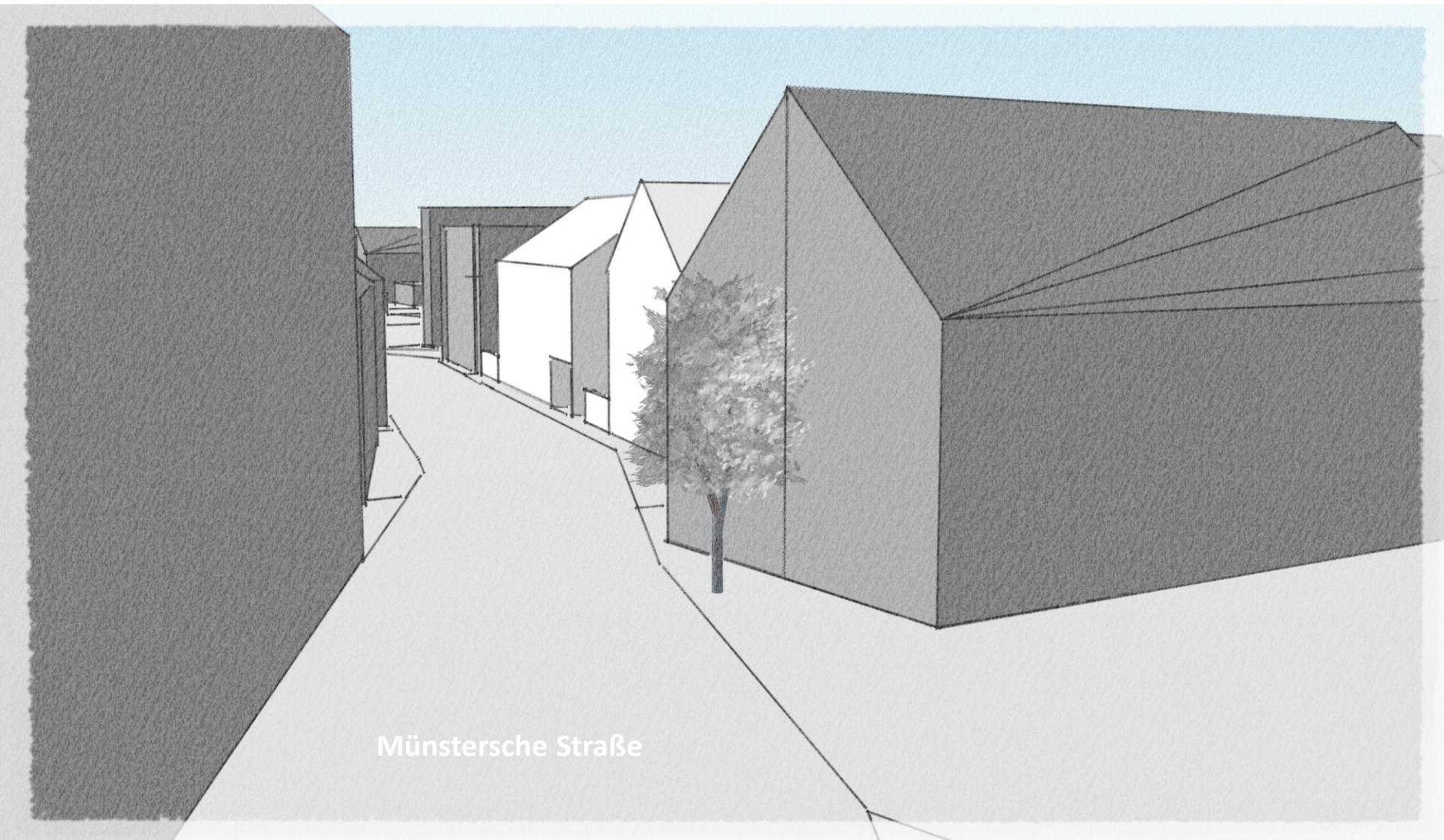
3D-Modell, Blick Richtung Osten



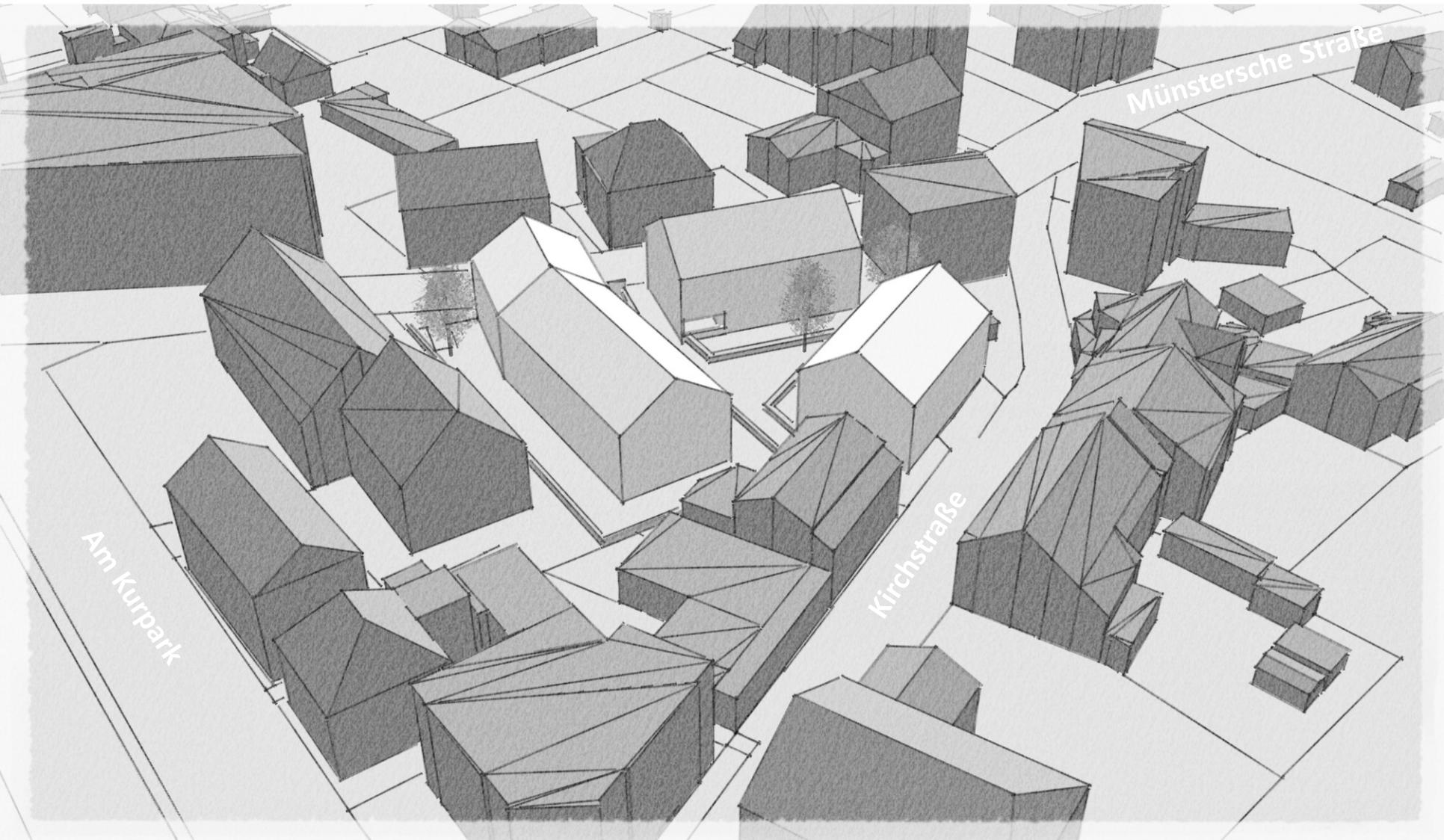
3D-Modell, Blick Richtung Münsterscher Straße



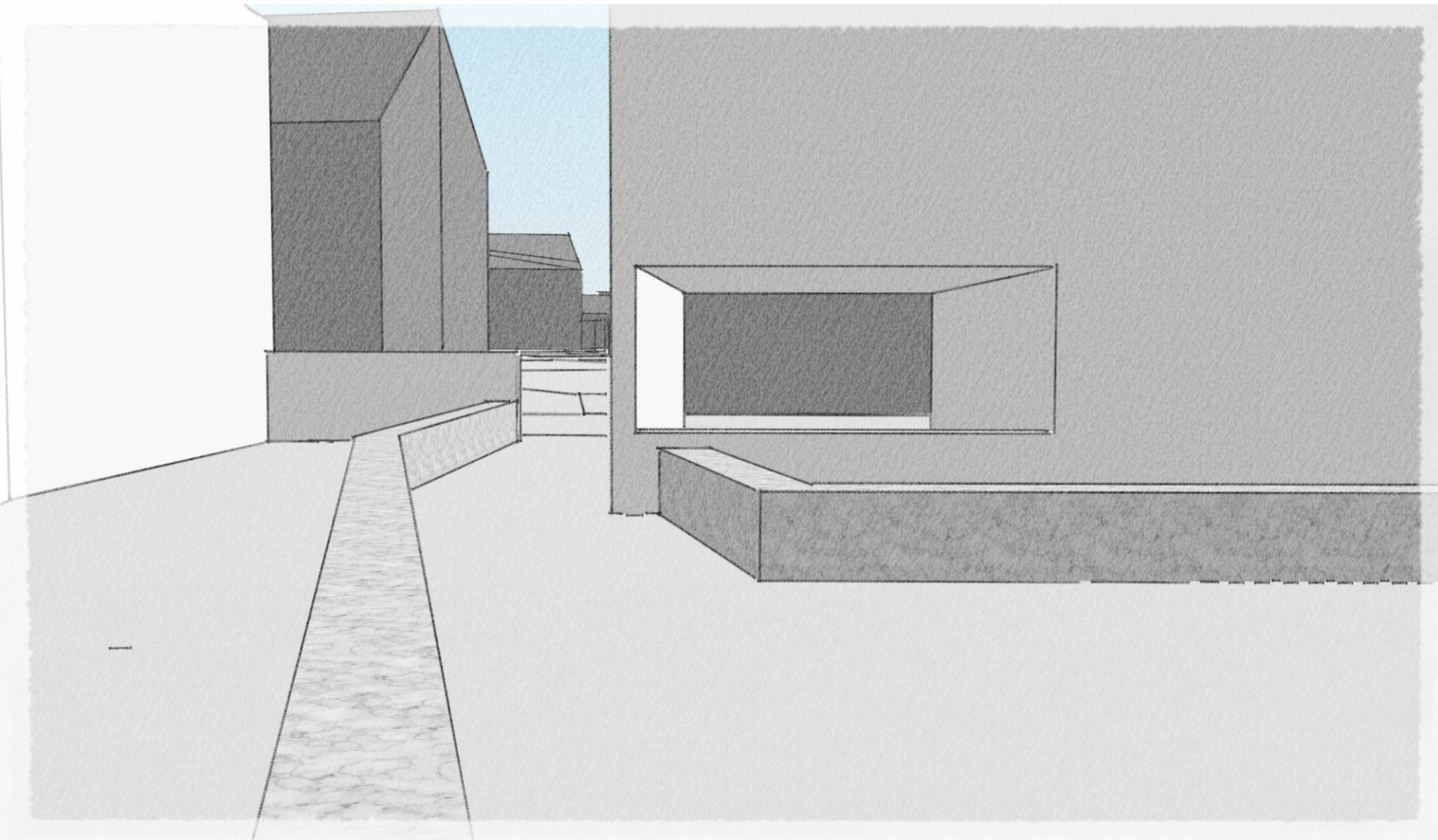
3D-Modell, Blick Richtung Norden



3D-Modell, Münstersche Straße, Blick Richtung Westen



3D-Modell, Blick Richtung Südwesten



3D-Modell, Wohnhof, Blick Richtung Süden / Münstersche Straße

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit