

Von: Roger Loh <R.Loh@Stadtplanung-tl.de>
Gesendet: Dienstag, 9. Januar 2024 15:39
An: Kocks, Heinrich
Cc: Rehkämper, Klaus; Thörner, Jennifer
Betreff: AW: Stadtplanerische Einschätzung - WG: Neubau Sparkasse

Sehr geehrter Herr Kocks,

anbei eine planungsrechtliche und städtebauliche Einordnung wie gewünscht. Grundsätzlich würden wir angesichts der prägnanten Lage in der Innenstadt und damit der hohen Bedeutung für die Gemeinde eine möglichst kooperative Entwicklung empfehlen. Eine solche kann aus unserer Einschätzung nur unter Einbezug u. a. der Vorhabenträger/Architekten erfolgreich sein. Wir haben bis dato nicht mit dem Vorhabenträger und/oder den Architekten gesprochen. Insofern kennen wir nicht alle Beweggründe, die zum aktuellen Projektstand geführt haben.

Im aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 54 sind für den Bereich folgende maßgeblichen Festsetzungen getroffen worden:

- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Traufhöhe als Mindest-/Höchstmaß 5,5 – 6,5 m
- Firsthöhe max. 12 m
- Satteldach größer/gleich 30 Grad Neigung

Die Philosophie des aktuellen Bebauungsplans Nr. 54 adressiert demnach städtebaulich betrachtet ein klassisches 2 ½-geschossiges Hauptgebäude mit Satteldach. Wobei die dritte Ebene (erstes nicht Vollgeschoss) z. B. auch zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Die definierte GFZ von 1,2 regelt/eröffnet dies explizit. Die Höhenentwicklung, Volumetrie und Dachlandschaft orientieren sich damit mehrheitlich/grundsätzlich am westlich und nördlich angrenzenden Bestand. Direkt gegenüber weist das Gebäude „Frankfurter Str. 2“ jedoch auch eine 3 ½-geschossige Bauweise auf.

Das vorliegende Projekt für den Neubau im Bereich des 1-geschossigen Sparkassengebäudes (Stand 11.12.2023) weist drei Vollgeschosse und gemäß unserer Einschätzung ein Mansardflachdach (kein Walmdach) auf. Aus unserer Sicht ist besonders die Dachform kritisch zu beurteilen, weil diese im Umfeld nicht vorkommt und die weitgehend mit klassischen Sattel- und Walmdächern geprägte Dachlandschaft verunklärt. Im Umkehrschluss erachten wir die im rechtskräftigen B-Plans Nr. 54 definierten Rahmenbedingungen mit der 2 ½-geschossigen Satteldachbebauung weiterhin für städtebaulich sinnvoll/zielführend.

Ob ein drittes Vollgeschoss städtebaulich verträglich in den historischen Ortskern am Kurpark an der prägnanten Stelle integriert werden kann, wäre ggf. zu prüfen. In diesem Fall wäre jedoch eine vierte Geschossebene (egal ob in ein Steildach integriert oder als „Staffelgeschoss“) städtebaulich kaum verträglich. Denkbar wäre ggf. ein Hauptgebäude mit 3 VG und Flachdach (begrünt). Angesichts des bestehenden Flachdachs und besonders der „Insellage“ auf der Südostecke des Straßenknotens könnte ein städtebaulicher Solitär im Park den Eckbereich im Übergang zum Kurpark resp. als Teilbereich des Parks neu besetzen und akzentuieren. In Analogie zu den östlich angrenzenden großen Bäumen könnt auch ein „rundlicher/geschwungener“ Gebäudekörper einen spannenden, progressiven Ansatz darstellen. Dazu wäre u. a. eine intensive Abstimmung mit den freiräumlichen und denkmalpflegerischen Belangen sowie eine qualitätsvolle Gliederung und Gestaltung der Fassaden erforderlich. Um beurteilen zu können, ob sich so ein Ansatz qualitativ in die Stadtlandschaft integriert und einen Mehrwert darstellt, müsste auch das Umfeld in den Plandarstellungen erfasst und dargestellt werden. Wir würden dazu ein 3D-Modell dringend empfehlen.

Mit freundlichen Grüßen

Roger Loh

Tischmann Loh & Partner

Stadtplaner PartGmbH

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Fon 05242 5509-22, Fax 05242 5509-29

r.loh@stadtplanung-tl.de

www.stadtplanung-tl.de

Partnergemeinschaft mbB

Eingetragen: PR 4076 AG Essen

Sitz: Rheda-Wiedenbrück

https://www.stadtplanung-tl.de/datenschutzhinweis_emails.html

Von: Kocks, Heinrich <Kocks@gemeinde-bad-rothenfelde.de>

Gesendet: Mittwoch, 3. Januar 2024 09:56

An: Roger Loh <R.Loh@Stadtplanung-tl.de>

Cc: Rehkämper, Klaus <Rehkaemper@gemeinde-bad-rothenfelde.de>; Thörner, Jennifer <thoerner@gemeinde-bad-rothenfelde.de>

Betreff: Stadtplanerische Einschätzung - WG: Neubau Sparkasse

Sehr geehrter Herr Loh,

ich habe Ihre mail zu den Umweltinformationen gesehen, mir aber noch keine Gedanken dazu gemacht.

Im vorliegenden Fall hat Herr Bürgermeister Rehkämper mich gebeten, Ihr Büro bei der Meinungsbildung zum dem vorgelegten Bauantrag zu beteiligen, da mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Bad Rothenfelde beantragt wurden. Der 2006 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan wurde vom Büro Tischmann pp. erarbeitet. Außerdem sind Sie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westliches Kurzentrum“ tätig.

Für unsere Entscheidungsfindung wäre Ihre Fachmeinung von hoher Bedeutung. Aus meiner Sicht relevant könnten auch die Gebäude mit Denkmaleigenschaft in der Nachbarschaft und ggf. der angrenzende Kurpark sein.

Sie können mich telefonisch am Besten unter 0152 54 78 71 30 erreichen. Für eine kurzfristige Rückmeldung wäre ich Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Heinrich Kocks

Bauleitplanung

Frankfurter Straße 3

49214 Bad Rothenfelde

kocks@gemeinde-bad-rothenfelde.de

<http://www.bad-rothenfelde.de>