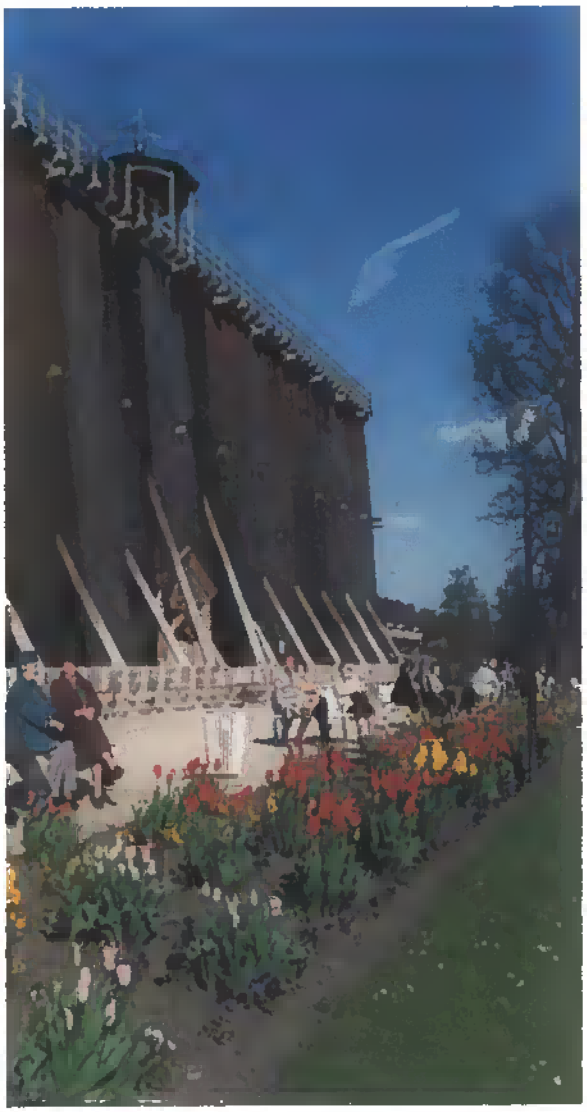
Gemeinde Bad Rothenfelde

Städtebaulicher Rahmenplan mit Kurortentwicklungs- und Verkehrskonzept







Städtebaulicher Rahmenplan

Teil A: Bestandsaufnahme und Analyse

Teil B: Leitbild, Ziele und Rahmenkonzept

Städtebaulicher Rahmenplan

Teil A: Bestandsaufnahme und Analyse

Teil B: Leitbild, Ziele und Rahmenkonzept

Auftraggeber:

Gemeinde Bad Rothenfelde
Frankfurter Straße 3
49214 Bad Rothenfelde

Auftragnehmer:

Arbeitsgemeinschaft

R. Brinkmann
Architekt und Raumplaner
Diepholzer Straße 2
49088 Osnabrück

und

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil A, Kap. 2.9, Teil B, Kap. 2.3.5.1 und 2.4 in Zusammenarbeit mit

Dipl.-Ing. H. Lutermann
Büro für Garten- und Landschaftsplanung
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Rheda-Wiedenbrück und Osnabrück, März/Oktober 2000

Nachtrag Juli 2001

Inhaltsverzeichnis - Übersicht

Teil A: Bestandsaufnahme und Analyse

1 Einführung 1
1.1 Anlass und Aufgabenstellung 1
1.2 Koordination der Fachbereiche und Vorgehensweise 2
1.3 Bürgerbeteiligung 3

2 Bestandsaufnahme und Analyse 5
2.1 Bad Rothenfelde gestern und heute 5
2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben und Bauleitplanung 11
2.3 Bevölkerung und Wohnen 14
2.4 Wirtschaft und Kurbetrieb 19
2.5 Siedlungs- und Nutzungsstrukturen 25
2.6 Verkehr und Ortsentwicklung 59
2.7 Gemeinbedarf und infrastrukturelle Versorgung 62
2.8 Umweltschutz, Ver- und Entsorgung, Altlasten 66
2.9 Naturraum und Landschaftsplanung 71
2.10 Fazit 78

Teil B: Leitbild, Ziele und Rahmenkonzept

1 Allgemeine Anforderungen an die Ortsentwicklung 1
1.1 Alternative Entwicklungspfade 1
1.2 Planerisches Leitbild 6
1.3 Entwicklungsziele 6

2 Rahmenkonzept 9
2.1 Räumliches Entwicklungskonzept 9
2.2 Nutzungskonzept 23
2.3 Siedlungsstruktur und Ortsbild 29
2.4 Grün- und Freiflächenkonzept 101
2.5 Handlungs- und Maßnahmenkonzept 109

3 Ausblick 117

Teil A

Bestandsaufnahme und Analyse

März 2000

Nachtrag Juli 2001

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 1
1.1 Anlass und Aufgabenstellung 1
1.2 Koordination der Fachbereiche und Vorgehensweise 2
1.3 Bürgerbeteiligung 3

2 Bestandsaufnahme und Analyse 5
2.1 Bad Rothenfelde gestern und heute 5
2.1.1 Lage im Raum 5
2.1.2 Historische Entwicklung 6
2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben und Bauleitplanung 11
2.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 11
2.2.2 Bauleitplanung 12
2.3 Bevölkerung und Wohnen 14
2.3.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung 14
2.3.2 Wohnungen 18
2.4 Wirtschaft und Kurbetrieb 19
2.4.1 Wirtschaftsstruktur 19
2.4.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 23
2.4.3 Arbeitslosigkeit 24
2.4.4 Kurbetrieb 24
2.5 Siedlungs- und Nutzungsstrukturen 25
2.5.1 Flächennutzungen 25
2.5.2 Siedlungsstruktur und Ortsbild 27
2.5.3 Denkmalschutz 55
2.5.4 Aktuelle Projekte 57
2.6 Verkehr und Ortsentwicklung 59
2.7 Gemeinbedarf und infrastrukturelle Versorgung 62
2.7.1 Gemeinbedarf 62
2.7.2 Medizinische Versorgung 63
2.7.3 Freizeit / Sport / Erholung 64
2.7.4 Kurverwaltung und Organisation 64
2.8 Umweltschutz, Ver- und Entsorgung, Altlasten 66
2.8.1 Wasserver- und Entsorgung / Solequellen 66
2.8.2 Energieversorgung 66
2.8.3 Altlasten 67
2.9 Naturraum und Landschaftsplanung 71
2.9.1 Ziele und landschaftsplanerische Vorgaben 71
2.9.2 Beschreibung des Landschaftsraums, Bestand, Bewertung 72
2.9.3 Praxis der Eingriffsregelung 77
2.10 Fazit 78

Anhang
1. Gespräche mit Personen und Institutionen
2. Zusammenfassung der Open-Space-Veranstaltung
3. Literaturverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Lage im Raum *(Quelle: Kur- & Touristik GmbH Bad Rothenfelde)* 5
Bad Rothenfelde 1929 *(Quelle: Ohlhoff, G. (Hrsg.) 1986: Bad Rothenfelde)* 8
Bad Rothenfelde in den 50er Jahren *(Quelle: Katasteramt Osnabrück)* 9
Bad Rothenfelde 1998 *(Quelle: Deutsche Grundkarte 1:5.000)* 10
Übersichtskarte Bad Rothenfelde: Bereiche gemäß §§ 30, 34 BauGB *(Quelle: Kartenvorlage der Gemeinde)* 12
Altersstruktur der Bevölkerung im regionalen Vergleich 1997 *(Quelle: Statistik aktuell 1/99)* 14
Bevölkerungsstruktur Bad Rothenfelde 1970, 1990 und 1997 *(Quelle: Statistik aktuell 1/99* 15
Bevölkerungsentwicklung in Bad Rothenfelde von 1988 bis 1998 *(Quelle: Daten aus Unterlagen des Landkreises Osnabrück 10/99)* 16
Jahresdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich *(Quelle: Daten aus Unterlagen des Landkreises Osnabrück 10/99)* 17
Wohnungsverteilung im regionalen Vergleich *(Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes 1996-98)* 18
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Bad Rothenfelde (1987/97) *(Quelle: IHK Osnabrück-Emsland, Standortanalyse Bad Rothenfelde)* 19
Wirtschaftliche Bedeutung des Kurbereichs im regionalen Vergleich *(Quelle: IHK Osnabrück-Emsland, Standortanalyse Bad Rothenfelde)* 20
Kaufkraftzu- und -abfluss im regionalen Vergleich 1997 *(Quelle: IHK Osnabrück-Emsland, Standortanalyse Bad Rothenfelde)* 22
Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im regionalen Vergleich *(Quelle: IHK Osnabrück-Emsland, Standortanalyse Bad Rothenfelde)* 23
Flächennutzungen im regionalen Vergleich *(Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm f.d. Landkreis Osnabrück, 1994)* 25
Quartiergliederung in den Ortslagen 29
Haus des Gastes 31
Salinencenter 34
Unmaßstäblicher Baukörper an der Bachstraße 34
Frankfurter Straße - Blick in Richtung Norden 35
Kreuzungsbereich Frankfurter/Hannoversche Straße 36
Sparkassenbau 36
Historisches Eckgebäude 36
Mehrfamilienhäuser am Amselweg 38
Beispiele unmaßstäblicher Baukörper 39
Drosselweg 40
Esch-Siedlung (1. Bauabschnitt) 41
Wohnresidenz Salinenpark 44
Mehrfamilienhaus 49
Wohnstraße 49
Marktplatz 50
Haus Deutsch Krone 50
Karte Siedlungs- und Nutzungsstruktur 53

Kurmittelhaus 55
Altes Gradierwerk 55
Bad Rothenfelde: denkmalgeschützte Bausubstanz i.d. Ortslage 56
Osnabrücker Straße, Blick in Richtung Süden 59
Ansprechende Straßenraumgestaltung 60
Bad Rothenfelde: Zentrale Kur u. Freizeiteinrichtungen in der Ortslage 65
Bad Rothenfelde: Auszug aus dem Altlastenkataster 68
Bad Rothenfelde: Beurteilung der Siedlungsrandlage aus landschaftsplanerischer Sicht 73

1 Einführung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Bad Rothenfelde nimmt als überregional bekanntes Heilbad eine Sonderstellung im Osnabrücker Raum ein. Der Kur- und Heilbetrieb hat die gesamte Entwicklung des Ortes und seine Wirtschaftskraft seit knapp 150 Jahren dominiert und seine Bewohner nachhaltig geprägt.

Durch diese monostrukturelle Ausrichtung ist die Gemeinde jedoch in ganz besonderem Maße abhängig von der Entwicklung des Kur- und Touristiksektors. In den vergangenen Jahrzehnten mussten die Wirtschaftsstärke des Kur- und Klinikbetriebes und die Entwicklung der Gemeinde selten in Frage gestellt werden. Die heute stark veränderten politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen führen jedoch zu einem durchgreifenden Strukturwandel und zu einer Neuordnung des gesamten Gesundheitsbetriebes sowie zu einem veränderten Reiseverhalten. Der Konkurrenzkampf sowohl zwischen Kommunen als auch zwischen Regionen verschärft sich zunehmend.

Vor diesem Hintergrund sind Position, Chancen und Ziele Bad Rothenfeldes kritisch zu überprüfen. Bürgerschaft, Rat und Verwaltung müssen ein richtungweisendes **Leitbild** für die Zukunft Bad Rothenfeldes entwickeln und rechtzeitig die Weichenstellung für die gewünschte Neuorientierung und langfristige Entwicklung der Gemeinde vornehmen. Der **Städtebauliche Rahmenplan mit Kurortentwicklungs- und Verkehrskonzept** soll hierfür auf breiter fachlicher Basis die Grundlagen, mögliche Entwicklungsziele, Maßnahmenkataloge und Prioritäten erarbeiten sowie den Diskussionsprozess in der Gemeinde fördern und begleiten. Einzelvorhaben und Einzelinteressen sowie kurzfristig erforderliche Entscheidungen können mit ihren Auswirkungen überprüft und besser in die langfristige Zielsetzung eingebunden werden. Politik und Verwaltung erhalten so ein „Handwerkszeug" als Orientierungsrahmen für die Ortsentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre.

Der Rahmenplan muss als querschnittsorientierte Planungsaufgabe verstanden werden, der auch die vielfältigen Wünsche und Anforderungen der Bürgerschaft und aller Interessengruppen sowie gesamtgesellschaftliche Entwicklungen aufgreift und in planerische Anforderungen gleichsam übersetzt.

Bürgerschaft und ihre politischen Vertreter, Verwaltung und Fachplaner müssen in einem offenen Dialog die jeweiligen Rahmenbedingungen, Meinungen oder Wünsche kennen lernen und in einem Diskussionsprozess Ziele und Leitbilder gemeinsam entwickeln. Aus diesem Grund wurde als Einstieg auch die in Kapitel 1.3 weiter erläuterte Vorgehensweise gewählt. Der Rahmenplan kann - gerade auch vor dem Hintergrund der fachübergreifenden Aufgabenstellung Kur, Verkehr und Ortsplanung - nur durch einen kooperativen Planungs*prozess* die notwendige Akzeptanz und Bereitschaft zur Umsetzung bei allen Beteiligten erreichen. Lohnendes Ergebnis sollen sein:

- ein Leitbild als Grundkonsens, das gemeinsam getragen wird und über das politische Tagesgeschäft und über Einzelinteressen hinausgeht,
- eine größere Transparenz der kommunalpolitischen Entscheidungsfindung bei kontrovers diskutierten Sachfragen,
- Erfahrungsgewinn für die Beteiligten und entsprechende Motivation der Bürgerschaft.

Der Rahmenplan dient als Vorbereitung für die notwendigen Entscheidungen und u.a. für eine spätere Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Zentrale Fragestellungen sind insbesondere

- Weiterentwicklung und marktgerechte Neuorientierung von Kur und Touristik oder Abkehr von der Monostruktur durch neue Dienstleistungen und Gewerbeansiedlung?
- Bevölkerungs- und Ortsentwicklung: Schrumpfung, Erhalt des Status quo oder gesteuertes Wachstum?
- Künftige Bedeutung des Kurparks und der Ortsmitte als lebendiges Zentrum und Geschäftslage und erforderliche Maßnahmen?
- Realistische Bewertung der Verkehrsprobleme und der Parkraumkonzeption - notwendige Entlastung des Ortszentrums vom Kfz-Verkehr?
- Ortsentwicklung zulasten von Naturschutz und Landschaftspflege?

1.2 Koordination der Fachbereiche und Vorgehensweise

Kurortentwicklung, verkehrliche und städtebauliche Fragen greifen ineinander und müssen in ihren Wechselwirkungen und Anforderungen gemeinsam berücksichtigt werden. Die Auftragsvergabe an die interdisziplinär arbeitende Arbeitsgemeinschaft aus Tourismusexperten, Verkehrsplanern, Architekten, Stadt- und Raumplanern trägt der besonderen Aufgabenstellung des Kurortes Bad Rothenfelde Rechnung. Die Abstimmung der beteiligten Fachbereiche untereinander sowie mit Verwaltung und Politik erfolgte laufend, das Gesamtkonzept wurde gemeinsam entwickelt und fachübergreifend diskutiert. Aufgrund des naturgemäß querschnittsorientierten Ansatzes der Stadtplanung erfolgt über diesen Fachbereich die Koordination der Arbeitsgemeinschaft.

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten Aufgabenstellung ist der Städtebauliche Rahmenplan mit Kurortentwicklungs- und Verkehrskonzept über folgende Arbeitsschritte erarbeitet worden:

1. Die Fachbereiche Kur, Verkehr und Stadtplanung haben zunächst eine umfangreiche **Bestandsaufnahme und Analyse** erarbeitet, um eine realistische Einschätzung der tatsächlichen Situation Bad Rothenfeldes – auch im Vergleich zu anderen Orten – zu erhalten. Der Teil A des Städtebaulichen Rahmenplans bildet den städtebaulichen Grundlagenteil für die darauf aufbauende Leitbilddiskussion.
2. Aufbauend auf der umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse wurden in Teil B der städtebaulichen Rahmenplanung 3 primär aus städtebaulicher Sicht formulierte **Szenarien der möglichen Ortsentwicklung** entworfen. Jedes Szenario hat hierbei ausdrücklich jeweils einen realistischen Entwicklungspfad für die Gemeinde aufgezeigt.
3. In der Diskussion dieser 3 Szenarien hat sich mehrheitlich das Trendszenario als konsensfähige Entwicklungsrichtung herausgebildet. **Planerisches Leitbild** der zukünftigen Entwicklung Bad Rothenfeldes ist damit die offensive Förderung der vorhandenen Potentiale.
4. Mit der Festlegung auf ein planerisches Leitbild konnten für einzelne Handlungsfelder (u.a. Siedlungsstruktur, Wohnen, Freiraum, Verkehr) **Entwicklungsziele** formuliert werden, die im anschließenden Rahmenkonzept konkretisiert worden.
5. Im Sinne konkreter Handlungsanweisungen für die nächsten Jahre wurden abschließend die im **Rahmenkonzept** dargestellten Maßnahmen- und Handlungsempfehlun-

gen für die einzelnen Bereiche Bad Rothenfeldes erarbeitet und in einem **Handlungs- und Maßnahmenkonzept** zusammenfassend dargestellt.

6. Im Juni 2001 hat der Rat der Gemeine Bad Rothenfelde als Abschluss der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans **Prioritätenlisten** für die Bereiche Kur, Verkehr und Städtebau verabschiedet, in denen die wesentlichen Maßnahmenvorschläge der jeweiligen Konzepte zusammenfassend enthalten sind.

1.3 Bürgerbeteiligung

Die Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans ist - insbesondere auch mit Blick auf Akzeptanz und langfristige Umsetzung - auf einen intensiven Gedankenaustausch und enge Kooperation angewiesen. Dabei spielen die Information und die Einbeziehung der Bürgerschaft sowie von Schlüsselpersonen und wichtigen Gruppen eine zentrale Rolle. In diesem Sinne wurden im Rahmen der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans mit Kurortentwicklungs- und Verkehrskonzept verschiedene Formen und Schritte der Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Gespräche mit Personen und Institutionen

Von August bis Oktober 1999 wurden 30 Gespräche mit verschiedenen Ansprechpartnern (bzw. meinungsbildenden Personen aus Vereinen, Interessengruppen etc., überwiegend aus Bad Rothenfelde sowie aus Bad Iburg und Osnabrück) geführt. Ziel der nicht standardisierten Befragung war, zu Beginn der Arbeit einen möglichst breiten Informationshintergrund und Einblick in das Meinungsspektrum zu erhalten. Erörtert wurden neben den Problemfeldern der Gemeinde (vornehmlich die Bereiche Verkehr, Wirtschaft, Stadtplanung und Kurbetrieb) auch denkbare Lösungsansätze.

Die wichtigsten Ergebnisse der Gespräche sind im Anhang beigefügt. Den Gesprächspartnern ist Vertraulichkeit zugesichert worden. Aus diesem Grund wurden die Ergebnisse der Gespräche nach Themenschwerpunkten aufbereitet.

Open-Space-Veranstaltung

Zu Beginn des Diskussionsprozesses über die künftige Entwicklung des Kurortes wurde am 12. und 13. November 1999 eine Open-Space-Veranstaltung zur intensiven Einbeziehung der Bürgerschaft durchgeführt. Die Open-Space-Veranstaltung fügt sich als ein wichtiger Baustein in den Arbeitsprozess ein und hat einen ersten Meinungsaustausch zwischen Bürgerschaft, Rat, Verwaltung und den beauftragten Planungsbüros ermöglicht.

Das Interesse an der zweitägigen Veranstaltung war groß. Etwa 100 Bürger und Bürgerinnen beteiligten sich intensiv an der Diskussion. Die Open-Space-Veranstaltung hat Interessierten aus Politik, Vereinen und Verbänden sowie ‚normalen Bürgern' ein Forum geboten, sich aktiv mit den Problemschwerpunkten des Ortes auseinanderzusetzen und zu der Zukunftsplanung ihres Ortes beizutragen. Die Veranstaltung wurde dokumentiert, die Zusammenfassung ist im Anhang beigefügt.

Öffentliche Zwischenpräsentation und Planergespräche

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Analyse wurden der Bürgerschaft in einer Abendveranstaltung vorgestellt. Neben dieser Möglichkeit, Anregungen vorzubringen hatten die Bürger und Bürgerinnen im Rahmen von Planersprechtagen die erneute Gelegenheit, sich in die Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans einzubringen.

Präsentation des Rahmenkonzeptes in einer Bürgerversammlung

Vor der Verabschiedung der Prioritätenliste im Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde sind die Ergebnisse des Städtebaulichen Rahmenplans sowie des Kurortentwicklungs- und Verkehrskonzeptes in Bürgerversammlungen präsentiert und zur Diskussion gestellt worden, um ggf. Anregungen in die Rahmenplanung einarbeiten zu können.

Die im Zuge der umfassenden Bürgerbeteiligung gesammelten Anregungen und Ideen wurden insgesamt sorgfältig betrachtet und soweit möglich in der Rahmenplanung berücksichtigt. Mit dem hier vorliegenden Städtebaulichen Rahmenplan ist die Diskussion der zukünftigen gemeindlichen Entwicklung nicht abgeschlossen, die angestoßene Diskussion sollte vielmehr in einen kontinuierlichen Prozess überführt werden.

Eine Arbeitsgruppe von Jugendlichen und Erwachsenen führt bereits die Diskussion über die Arbeit in Rothenfelde für Kinder und Jugendliche fort, *dwif* und Universität Bielefeld unterstützen in der Anfangsphase.

2 Bestandsaufnahme und Analyse

Grundlage für die Aufstellung des Städtebaulichen Rahmenplans ist eine sorgfältige Bestandsaufnahme und eine Analyse, in deren Rahmen die ortstypischen Besonderheiten Bad Rothenfeldes herausgearbeitet werden. Dieser 1. Teil der Planungsarbeit ist

- *Grundlage* für die weitere fachliche Arbeit, für die Szenario-Entwicklung und für Maßnahmenvorschläge und insbesondere auch
- *Informationsbasis* für Bürgerschaft, Politik und Verwaltung, um planerisch bedeutsame Sachverhalte zu verdeutlichen und um Arbeitsmaterial für die Leitbild-Diskussion zu liefern.

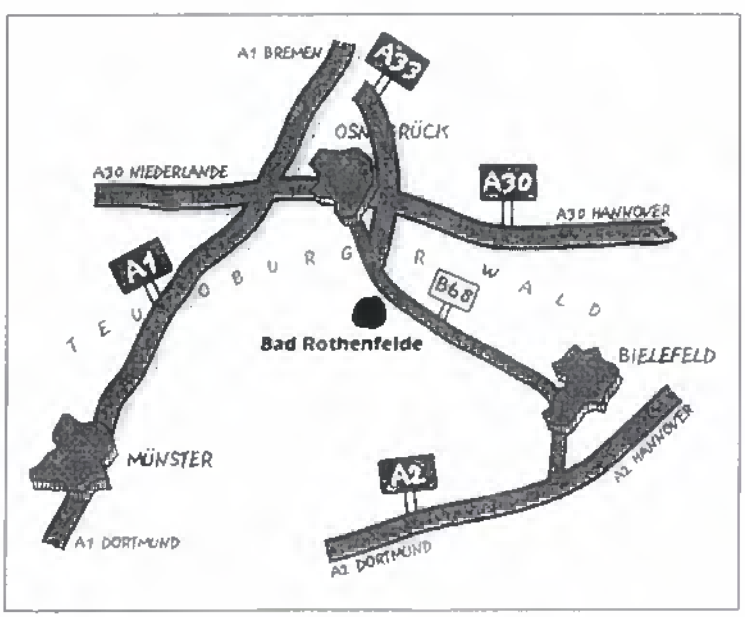
2.1 Bad Rothenfelde gestern und heute

2.1.1 Lage im Raum

Bad Rothenfelde liegt, landschaftlich reizvoll am westlichen Ausläufer des Naturparks ‚Teutoburger Wald - Wiehengebirge', im Landkreis Osnabrück (Land Niedersachsen) angrenzend an den Kreis Gütersloh (Land Nordrhein-Westfalen). Sie befindet sich etwa im Mittelpunkt zwischen den Oberzentren Bielefeld, Osnabrück und Münster, wobei Osnabrück als nächstgelegenes Oberzentrum ca. 23 km, Bielefeld ca. 30 km sowie Münster ca. 40 km entfernt ist.

Leistungsfähige Straßenverbindungen bestehen in Richtung Osnabrück über die A 33, in Richtung Bielefeld über die B 68 und in Richtung Münster über die B 51. Insbesondere in Nord-Süd-Richtung sind die Verkehrsverbindungen von Bad Rothenfelde gut. Die A 33 mit der nahe gelegenen Anschlussstelle Dissen/Bad Rothenfelde bietet einen verkehrsgünstigen Anschluss der Gemeinde an den Verkehrsknotenpunkt Osnabrück, den Ausgangspunkt im Fernstraßennetz Richtung Ruhrgebiet und Bremen/Hamburg (A 1) sowie Richtung Niederlande und Hannover/Berlin (A 30/A 2).

Der Bahnhof Dissen/Bad Rothenfelde befindet sich östlich der Ortslage bereits auf Dissener Gemeindegebiet; von dort bestehen Transferverbindungen in die Ortsmitte. Zudem ist Bad Rothenfelde über die Bahnhöfe Münster und Osnabrück mit dem Linienbus erreichbar.



Lage im Raum

Obwohl die Bevölkerung kontinuierlich auf 6.581 Einwohner (1998) gewachsen ist, hat sich Bad Rothenfelde den ‚Charakter eines durchgrünten Heilbades'[1] bewahren können. Von den 1.818 ha Fläche insgesamt sind 311 ha bebaut, 957 ha landwirtschaftlich genutzt und 495 ha Waldfläche[2]. Die Bevölkerungsdichte lag 1998 bei 362 EW/qkm.

Die Gemeinde Bad Rothenfelde umfasst die Ortslage Rothenfelde sowie die benachbarten Ortschaften Aschendorf und Strang. Die weitgehend aufgelockerte Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, im höher verdichteten Ortskern im Geschosswohnungs- und im Klinikbau jedoch auch aus drei- oder mehrgeschossigen Baukörpern, die teilweise das ortstypische Umfeld stark überprägen.

2.1.2 Historische Entwicklung

Im frühen Mittelalter (11. Jahrhundert) wurden die Bauernschaften Aschendorf und Strang sowie Streusiedlungen im südlichen Gemeindegebiet - abgesehen von vorgeschichtlichen Funden - erstmals erwähnt.

Der eigentliche Ursprung Rothenfeldes liegt aber sehr viel später:

Im Jahre 1724 wurden die ersten Salzvorkommnisse in Rothenfelde entdeckt. In Stein gehauen ist nachzulesen, dass am 22. September 1724 „durch Gottes Gnaden dieser Salzbrunn erfunden wurde."[3] Wenn es sich dabei auch um keine eigentliche Ortsgründung handelte, so bedeutete diese Entdeckung doch den Beginn einer Siedlungsentwicklung angrenzend an das alte Gradierwerk. Entsprechend der Entstehungsgeschichte war das Salzwerk mit seinen dazugehörigen Einrichtungen lange Jahre der Mittelpunkt des Ortes, andere Entwicklungen waren eher Randerscheinungen.

Bis Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Rothenfelde nur langsam. Landesaufnahmen von 1847[4] lassen eine Besiedlung im früheren Kreuzungsbereich der Frankfurter/Osnabrücker Straße mit der Münsterschen/Bahnhofsstraße sowie die Bauernschaft Aschendorf und weitere einzelne Gehöfte im südlichen Gemeindegebiet erkennen. Mit ca. 40 % war ein großer Teil der Gemeindefläche mit Wald bzw. Heideflächen bedeckt.

Erst ab ca. 1850 setzte in Rothenfelde durch den ‚Beschluss zum zeitgemäßen Heilbad' von Bürgern aus Dissen und Rothenfelde sowie Bauern aus Erpen, Heidland und Aschendorf und die damit einhergehende Gründung des ersten Badehauses eine zweite Gründungsphase ein. Seit diesem Datum sind erste Anfänge eines Bäder- und Kurbetriebes in Rothenfelde zu erkennen; schwerpunktmäßig war die Ortsentwicklung aber auch weiterhin auf die Salzgewinnung (1969 wurde die letzte Produktionsanlage zur Salzgewinnung geschlossen) sowie weitere ‚industrielle' Betätigungen ausgerichtet.

Für die Entwicklung Rothenfeldes zum Heilbad begann 1872 eine neue Epoche. In diesem Jahr kamen die vorhandenen Rothenfelder Einrichtungen (Saline mit Siedeanlagen, zwei Gradierwerke, junger Bade- und Kurbetrieb) in den unternehmerischen Einfluss

---

[1] Bad Rothenfelde, Vom Salzwerk zum Heilbad, S. 346
[2] Regionales Raumordnungsprogramm 1994
[3] Bad Rothenfelde, Staatlich anerkanntes Heilbad im Osnabrücker Land, Hrsg. Gemeinde BR, 1998, S. 2
[4] Gaußsche Landesaufnahme 1834 - 1850, Blatt 60 Dissen, M. 1: 25.000, aus: Landschaftsplan Bad Rothenfelde, Historische Entwicklung

privater Anteilseigner. Die Übernahme dieser Einrichtungen durch Privatleute hatte eine Reihe baulicher Erweiterungen, den Bau einiger zusätzlicher Kuranlagen für den Badebetrieb sowie die Modernisierung des Salzwerkes zur Folge.

Bis Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Rothenfelde siedlungsstrukturell weiterhin nur langsam.[5] Die Siedlungsausdehnung erfolgte entlang der o.g. Hauptstraßen sowie im Kreuzungsbereich. Schwerpunkte der baulichen Entwicklung waren dabei der Nordwesten des Ortskerns sowie die Entwicklung östlich der Frankfurter Straße. Bis 1897 wurde auch das neue Gradierwerk realisiert. Karten aus dieser Zeit zeigen die ursprüngliche Verkehrsführung innerhalb des Ortskerns: durch den Bereich des Kurparks führte eine direkte Verbindung von der Bahnhofstraße zur Münsterschen Straße wie auch von der Frankfurter Straße zur Osnabrücker Straße.
Aschendorf, Strang und Helfern wurden in dieser Zeit zunehmend mit verstreut liegenden Gehöften besiedelt. Die Heideflächen verschwanden fast vollständig, zwischenzeitlich fand eine weitere Bewaldung des südlichen Gemeindegebietes statt.

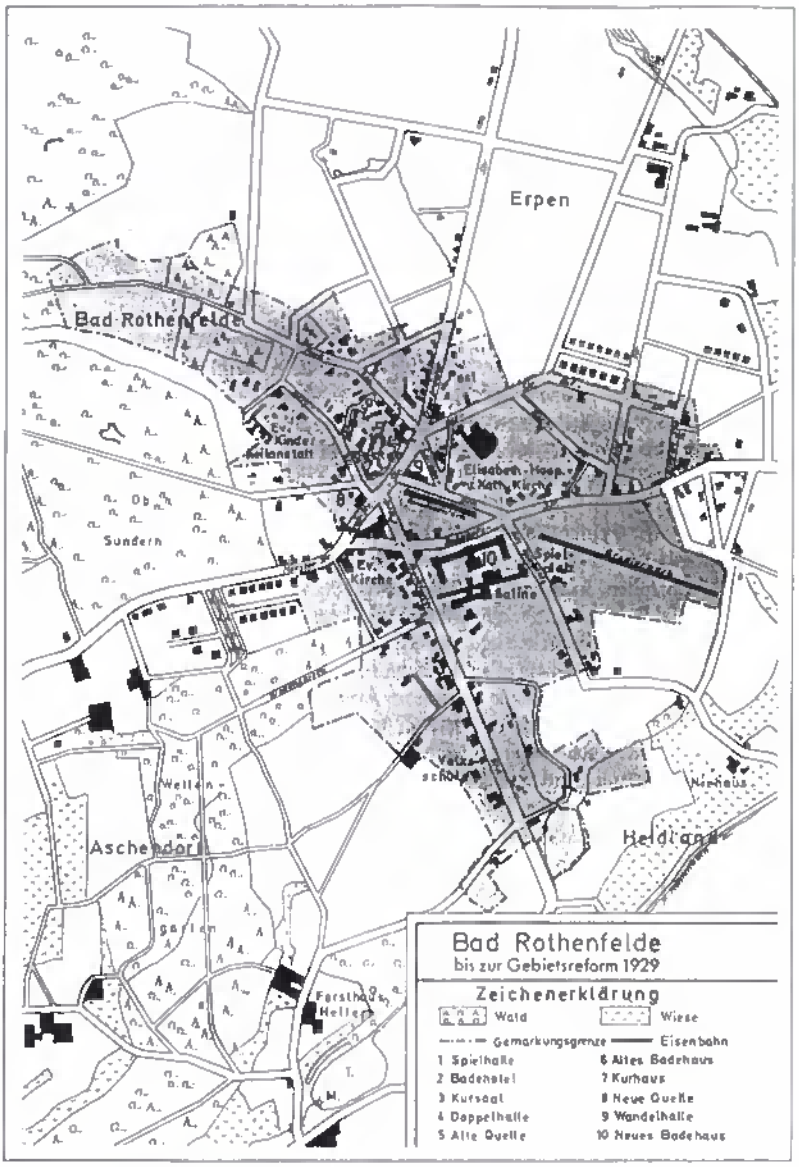
Seit Anfang des 20. Jahrhunderts erfolgte nach missglückten Versuchen, Gewerbe in Rothenfelde zu etablieren, eine deutliche Konzentration auf die vorrangige Entwicklung als Badeort, die mit einer stetigen Ausbreitung in der Fläche - abgesehen von den Jahren der Weltkriege - sowie einer steigenden Bedeutung Bad Rothenfeldes einherging. In der Zeit bis zum Ersten Weltkrieg entstanden die wichtigsten Kureinrichtungen, mit denen Bad Rothenfelde (seit 1905 führt Rothenfelde den Titel *Bad*) bis in die 60er Jahre auskommen musste. Bis 1914 waren z.B. bereits das große Bade- und Kurmittelhaus, die Wandelhalle, die Aufstockung und Modernisierung des Kurhotels sowie viele weitere Anlagen und Bauten fertiggestellt. Zusätzlich zu dem Bau öffentlicher Einrichtungen wurde das private Beherbergungswesen massiv ausgebaut (Pensionen und Hotels in allen Größenordnungen, Eröffnung des Kurheims Weidtmanshof der Ruhrknappschaft 1918).

Nach dem ersten Weltkrieg begann die Entwicklung Bad Rothenfeldes zu einem Kinderbad. Zwar existierten schon vor Kriegsausbruch einige Einrichtungen speziell für Kinder. Nach Kriegsende begann deren Zahl allerdings stark anzusteigen. Kommunen und Großindustrie vornehmlich aus dem Ruhrgebiet wandelten vorhandene Objekte um oder schufen neue Einrichtungen. Hintergrund waren die schlechten Lebensbedingungen für Kinder mit Atemwegserkrankungen etc. in den industriellen Ballungsräumen, die im Solebad therapiert wurden, sowie der zunehmende Sozialgedanke in der Weimarer Republik. Parallel zur Entstehung der großen Heime stieg die Zahl der Privatkinderheime. Das Image eines Kinderheilbades - welches zeitweise auch sehr zu Lasten der Erwachsenenkuren ging - hat sich in Bad Rothenfelde lange Jahre erhalten. Der gesellschaftlichen Neuorientierung in den 60er Jahren, den veränderten Lebens- und Rahmenbedingungen folgte jedoch bis heute die Aufgabe vieler Kinderheime. Die Bedeutung dieses Kurbereichs verringerte sich massiv und führte im Ergebnis zu dem heute genau entgegengesetzten Altersaufbau der Kurgäste.

Der Karte über den Stand 1929 verdeutlicht die noch Ende der 20er Jahre insgesamt weitläufige und sehr lockere Bebauung des Gemeindegebietes. Bis zur Gebietsreform im Jahre 1929 war die flächenmäßige Ausdehnung des Gemeindegebietes stark eingeschränkt. Umgemeindungen mit Erpen und Strang führten in der Folge zu einer ersten

[5] Königlich Preuss. Landesaufnahme 1897, Blatt 3814 Bad Iburg, Blatt 3815 Dissen, Blatt 3914 Versmold, Blatt 3915 Bockhorst, M. 1: 25.000, aus: Landschaftsplan Bad Rothenfelde, Historische Entwicklung

Gebietsausdehnung. Erst durch die kommunale Neugliederungen der Jahre 1969/1970 erhielt die Gemeinde ihre heutige Größe.



Bad Rothenfelde 1929

Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges erfolgten ab etwa 1950 umfangreiche Wiederaufbauarbeiten bzw. Neubauten sowie der Abriss historischer Bausubstanz; 1950 konnte der Kur- und Badebetrieb nach Freigabe durch die Besatzungsmacht insgesamt wieder aufgenommen werden. In dieser Zeit begannen die stärksten Veränderungen und nachhaltigen Eingriffe im Ort und Ortsbild von Bad Rothenfelde.

Aufgrund des stark gestiegenen Bedarfs an Wohnbauland - wie im gesamten Bundesgebiet - wurden ab 1950 die ‚Esch-Siedlung' mit der typischen einheitlichen Siedlungsbebauung und dem städtebaulichen Leitbild der Gartenstadt sowie weitere Baugebiete realisiert. Die rege Bautätigkeit wurde schwerpunktmäßig vorerst in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie seit Mitte der 60er Jahre vermehrt auch im Mehrfamilien- und Reihenhausbau realisiert. Nach der kommunalen Neugliederung erfolgte der Eigenheimbau vermehrt auf Aschendorfer Gebiet (Besiedelung des Mühlenweges und des

Bereichs Im Dorf / Beckenkamp). Im erweiterten Ortskern Rothenfelde wurden vornehmlich Eigentumswohnungen v.a. von Bauträgern geplant.



Bad Rothenfelde in den 50er Jahren

Neben der sprunghaften Entwicklung auf dem Wohnungsbausektor wurden seit Anfang der 70er Jahre bedeutende öffentliche und private (Groß-)Projekte realisiert, die auf das Ortsbild und auf die qualitative und quantitative Steigerung des Kurbetriebes und der Bettenkapazitäten großen Einfluss hatten: genannt seien Klinikbauten wie die Schüchtermannklinik, das Haus Deutsch-Krone, die Entwicklung der Salinenstraße zum Einkaufsschwerpunkt oder die Renovierung und Erweiterung des Kurzentrums.

Richtungweisend für Verbesserungen und Erweiterungen war auch das Jahr 1969, als anstelle der privaten Aktiengesellschaft die kommunale GmbH Träger des Kurbetriebes wurde. Mit Förderung durch Land und Landkreis konnten notwendige Erneuerungen und Erweiterungen des Kurbetriebes realisiert werden. Im Zuge dieser Modernisierungsmaßnahmen entstand das heutige Heilbad, das 1965 staatliche Anerkennung erhielt.

Neben der zunehmenden Bebauung war seit den 60er Jahren auch die Neuregelung des Innerortsverkehrs von großer Bedeutung für die Ortsentwicklung Bad Rothenfeldes.

Durch die Umstrukturierung der innerörtlichen Verkehrsführung wurden neben der Herausnahme eines erheblichen Teils des Durchgangsverkehrs aus dem Ort (Realisierung des Niedersachsenrings 1974) die Zusammenführung der bislang durch Straßen zerschnittenen Kuranlagen durch den Bau der Hannoverschen Straße erreicht. Trotz aller heute gesehener Probleme hat diese Maßnahme entscheidend zur heutigen Qualität des Kurparks beigetragen.



Bad Rothenfelde 1998

Die Karte dokumentiert, wie sich die Siedlungsflächen ringförmig stark um den alten Ortskern ausgedehnt haben, sofern nicht Waldflächen einer Bebauung entgegenstanden. Südliche Begrenzung ist der Niedersachsenring. Aber auch südlich des Niedersachsenrings haben sich Aschendorf, Strang, Helfern, der mittlerweile für Nachnutzungen zur Verfügung stehende Vogelpark und das ehemalige Waldkrankenhaus (heute Camping-Galerie) als Entwicklungsschwerpunkte herausgebildet. In den letzten Jahren hat vor allem Aschendorf eine starke Zunahme der Einwohnerzahlen zu verzeichnen.

Der Waldbestand im südlichen Gemeindegebiet ging durch Rodung stark zurück.

2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben und Bauleitplanung

2.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Aufbauend auf dem Landesraumordnungsprogramm konkretisiert das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 1994 die übergeordneten landesplanerischen Ziele und Grundsätze. Es wirkt auf eine möglichst ausgeglichene Raumstruktur innerhalb des Landkreises hin und schreibt den Gemeinden allgemeine siedlungsstrukturelle Entwicklungsziele wie die vorrangige Innenentwicklung bei der Baulandausweisung und die dezentrale Konzentration zur Reduzierung des Flächenverbrauchs vor.

Gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen gehört Bad Rothenfelde zum *ländlichen Raum*, der durch eine relativ geringe Bevölkerungsdichte gekennzeichnet ist. Wanderungsverlusten des ländlichen Raumes ist entsprechend des formulierten Leitbildes einer ausgeglichenen Raumstruktur entgegenzuwirken. Ziel des Regionalen Raumordnungsprogramms ist ferner die Lösung raumstruktureller Probleme und die nachhaltige Verbesserung der Lebensbedingungen. Dazu gehören u.a. der Erhalt des ländlichen Raums als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum sowie der Erhalt und die sinnvolle Anpassung der wirtschaftlichen Funktionsgrundlagen.

Die Gemeinde Bad Rothenfelde ist als *Grundzentrum* eingestuft und hat als solches zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen.

Zur Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen für kurz- und langfristige Erholung über den eigenen Bedarf hinaus wird Bad Rothenfelde - ebenso wie anderen Bädern im Landkreis - die *besondere Entwicklungsaufgabe ‚Erholung'* zuerkannt. Südlich des Niedersachsenringes ist das Gemeindegebiet überwiegend als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung* sowie überlagernd z.T. als *Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft* und *Vorranggebiet mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung* gekennzeichnet. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind derart abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden bzw. mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sind.

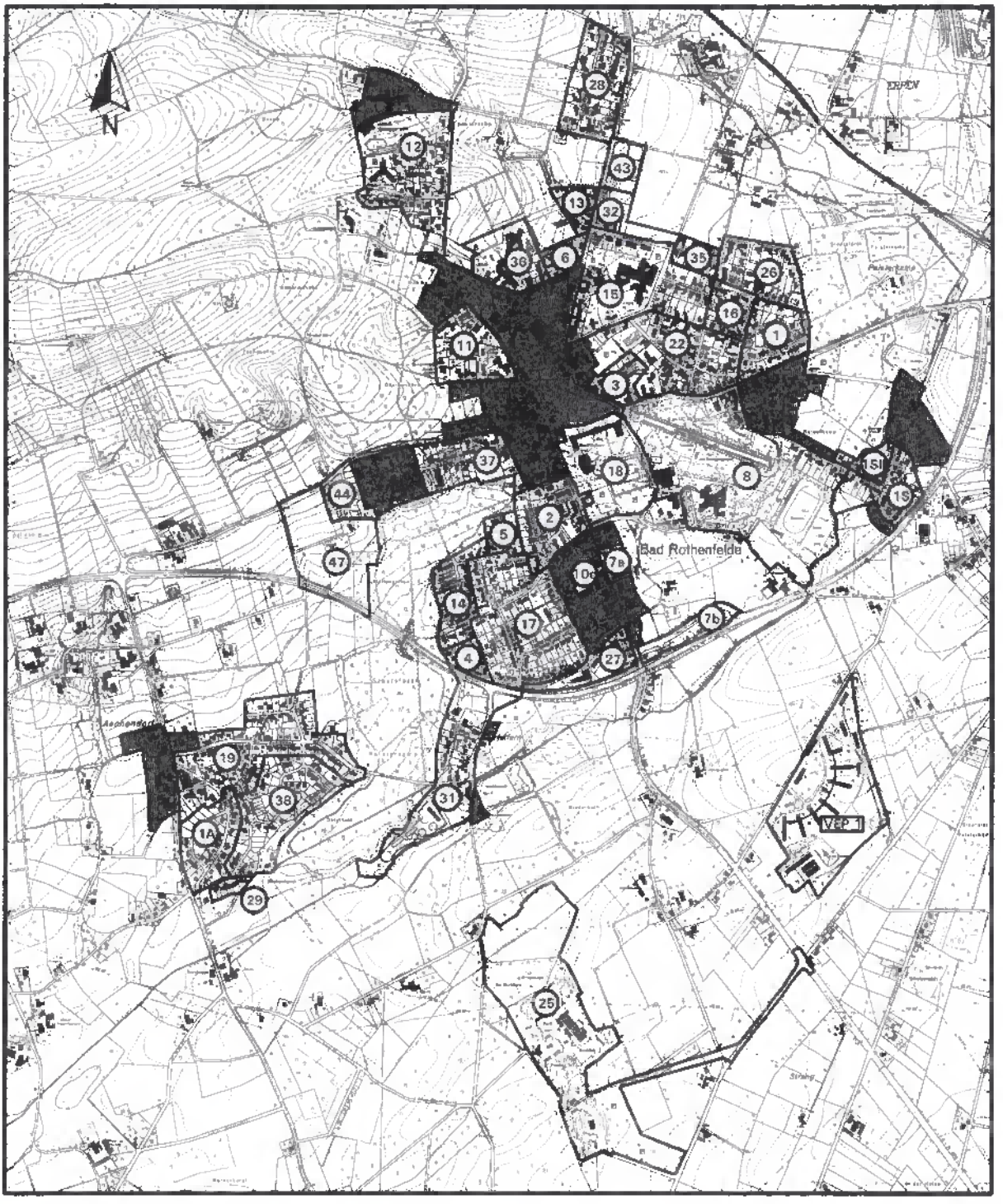
Neben den sich vornehmlich auf die besondere Erholungsfunktion der Gemeinde beziehenden Aussagen enthält der Kartenteil vor allem Darstellungen zu den naturräumlichen Voraussetzungen bzw. Gegebenheiten. So ist das südliche Gemeindegebiet fast flächendeckend als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft* sowie z.T. als *Gebiet mit der besonderen Bedeutung für die Forstwirtschaft* dargestellt. Teilbereiche vornehmlich entlang des Süßbaches westlich der Versmolder Straße sind zudem als *Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur* und als *wiederherzustellende Landschaftssteile* dargestellt. Als bedeutend für die Forstwirtschaft im nördlichen Gemeindegebiet gelten vor allem das westliche Waldgebiet sowie der *Naturpark* im Westen/ Nordwesten. Der Aschendorfer Berg ist als Vorranggebiet für Natur- und Landschaft dargestellt.

Weite Bereiche Bad Rothenfeldes sind nördlich sowie tlw. südlich des Niedersachsenringes als *Vorranggebiet für die Wassergewinnung* eingestuft. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit den o.g. Zweckbestimmungen vereinbar sein.

Das Niedersächsische Raumordnungsprogramm enthält zudem Zielaussagen für den Verkehrssektor. Im Bereich des öffentl. Personennahverkehrs wird für den ländlichen Raum eine Ausgestaltung im Rahmen des wirtschaftlich vertretbaren gefordert. Diese soll mit den vorhandenen sowie angestrebten Siedlungsstrukturen in Einklang gebracht werden.

2.2.2 Bauleitplanung

Unter Beachtung der Zielvorgaben der Raumordnungsprogramme betreiben die Gemeinden eigenverantwortlich ihre siedlungsstrukturelle Entwicklung in der Bauleitplanung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit.



29 Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)

Maßstab i.O.: 1:5.000 (verkleinert)

Übersichtskarte Bad Rothenfelde: Bereiche gemäß §§ 30, 34 BauGB

Der *Flächennutzungsplan* der Gemeinde Bad Rothenfelde stammt aus dem Jahre 1977 und hat mittlerweile etliche Änderungsverfahren durchlaufen; er bedarf in vielen Teilen einer Überarbeitung. Der Städtebauliche Rahmenplan mit integriertem Kurort- und Verkehrsentwicklungskonzept soll u.a. als Vorbereitung für eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dienen.

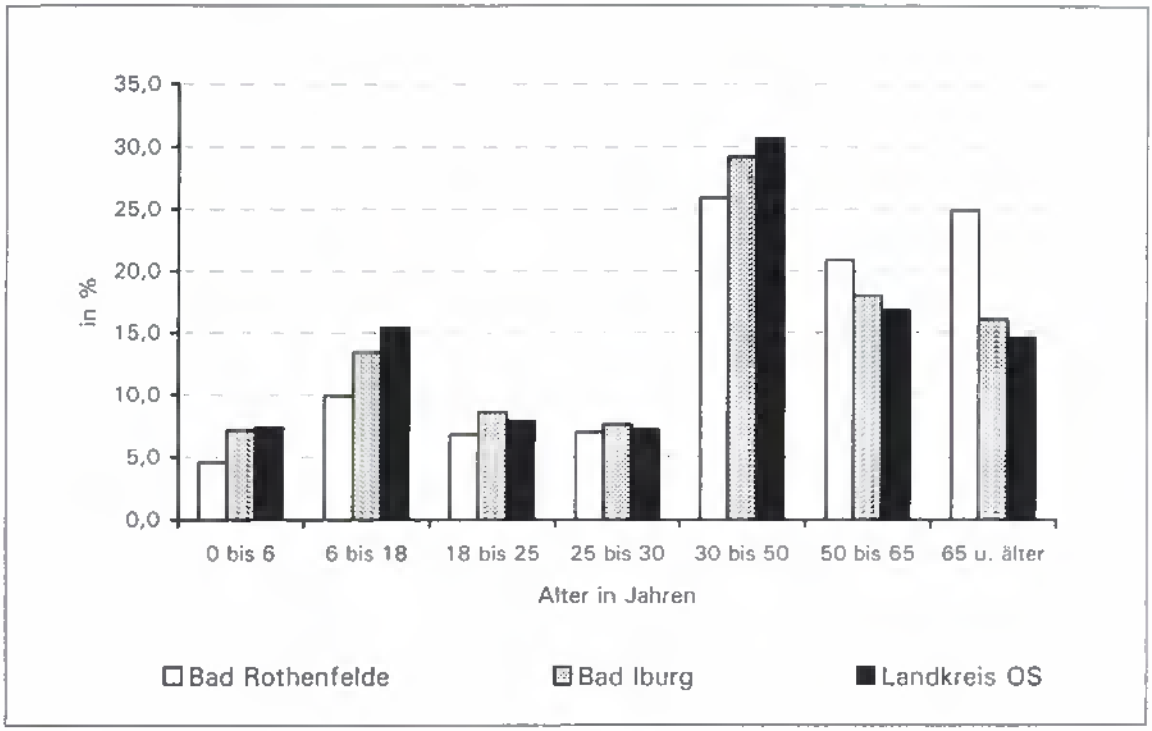
Derzeit gibt es in der Ortslage Rothenfelde und in Aschendorf 38 rechtsverbindliche *Bebauungspläne* sowie einen rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (2 weitere z.Z. in Aufstellung). Diese Bebauungspläne sind z.T. sehr alt und in Teilen aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und Planungsziele überarbeitungsbedürftig. Vorschläge werden aufbauend auf den Zielvorstellungen im späteren Maßnahmenteil des Rahmenplans formuliert.

Unbeplante, aber weitgehend bebaute innergemeindliche Gebiete im Sinne des § 34 BauGB sind vor allen Dingen im Ortskern im Bereich des alten Gradierwerks, nördlich von diesem sowie im Bereich ‚Frankfurter Straße/Kirchstraße/Münstersche Straße' vorhanden. Das übrige Gemeindegebiet ist mit Ausnahme der Sonderstandorte Campingplatz und Vogelpark (Planverfahren gemäß § 12 BauGB) planungsrechtlich als *Außenbereich* i.S. des § 35 BauGB zu bewerten.

2.3 Bevölkerung und Wohnen

2.3.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung[6]

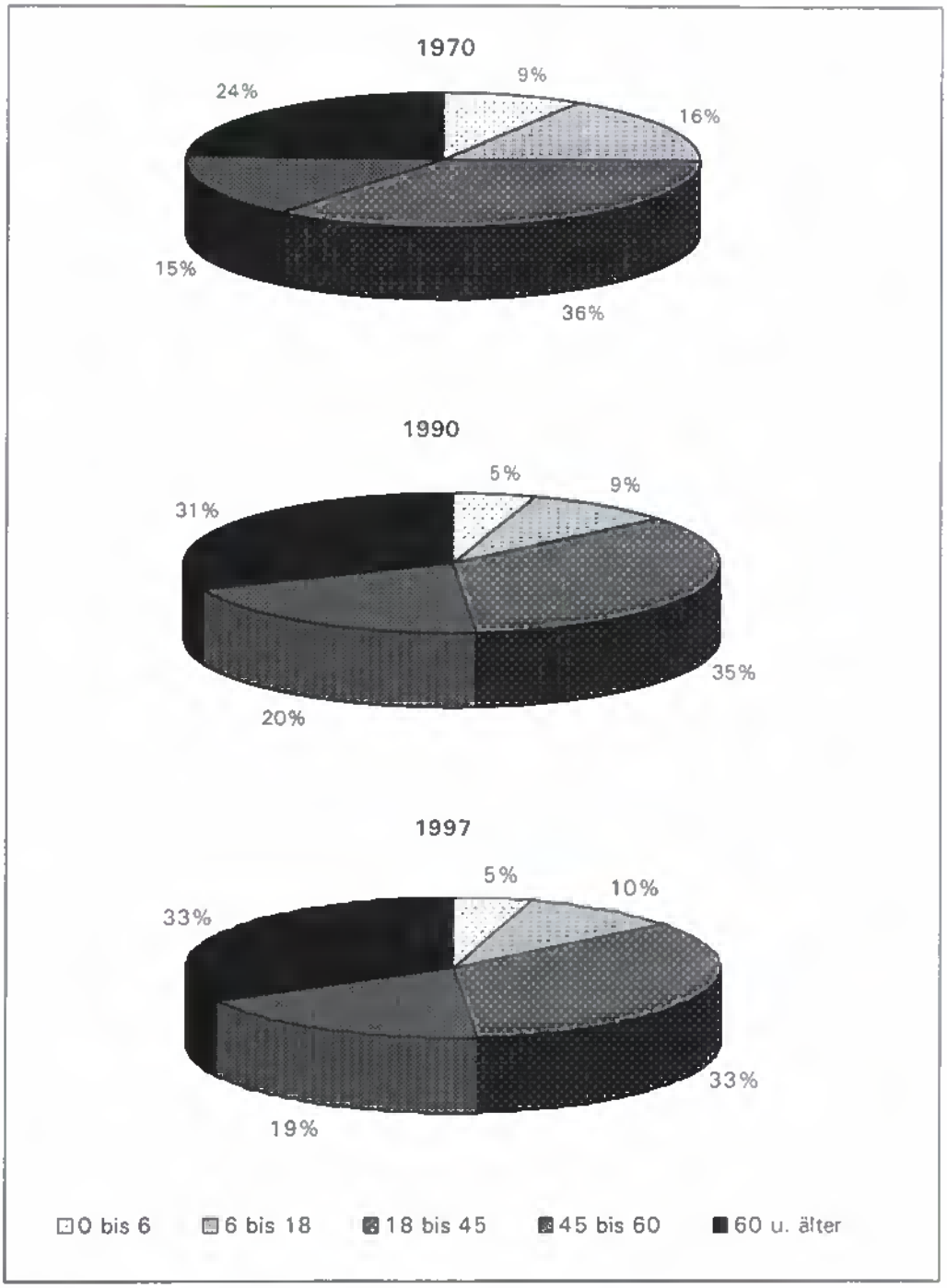
1998 verzeichnete die Gemeinde Bad Rothenfelde 6.581 Einwohner, von denen über 50 % evangelisch und ca. 25 % katholisch waren. Die Bevölkerungsverteilung innerhalb der Gemeinde bestätigt die besondere Bedeutung des Siedlungsschwerpunktes Rothenfelde. Hier leben über 70 % der Einwohner, in der Ortslage Aschendorf über 15 %, in Strang noch 10 % der Einwohner der Gemeinde.



Altersstruktur der Bevölkerung im regionalen Vergleich 1997

Die Bevölkerungsstruktur von Bad Rothenfelde setzte sich 1997 aus einem überdurchschnittlichen Anteil an älteren sowie einem unterdurchschnittlichen Anteil an jungen Menschen zusammen. Die Altersstufe '65 Jahre und älter' ist mit 24,9 % im Vergleich zur Gemeinde Bad Iburg (16,1%) und zum Landkreis Osnabrück mit 14,6 % deutlich überrepräsentiert. Die Altersgruppe der bis 18-jährigen ist mit nur 14,5 % hingegen im Vergleich zu Bad Iburg mit 20,5 % und zum Kreis Osnabrück mit 22,8 % deutlich unterrepräsentiert. Die Altersgruppe der 18-50-jährigen ist in Bad Rothenfelde ebenfalls unterdurchschnittlich vertreten, die der 50-65-jährigen dagegen leicht überdurchschnittlich im Vergleich zum Landkreis Osnabrück. Damit spiegelt der Altersaufbau Bad Rothenfeldes deutlich die Attraktivität des Badeortes als bevorzugter Wohnort von alten Menschen (Altersruhesitz) wieder.

[6] Daten im Folgenden aus (diese Quellen beinhalten das gesamte raumplanerisch bedeutsame Spektrum):
- Bevölkerungsprognose für den Landkreis Osnabrück, Statistik aktuell, Landkreis Osnabrück 1/1999;
- Unterlagen vom Landkreis Osnabrück vom Oktober 1999 sowie
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 1994

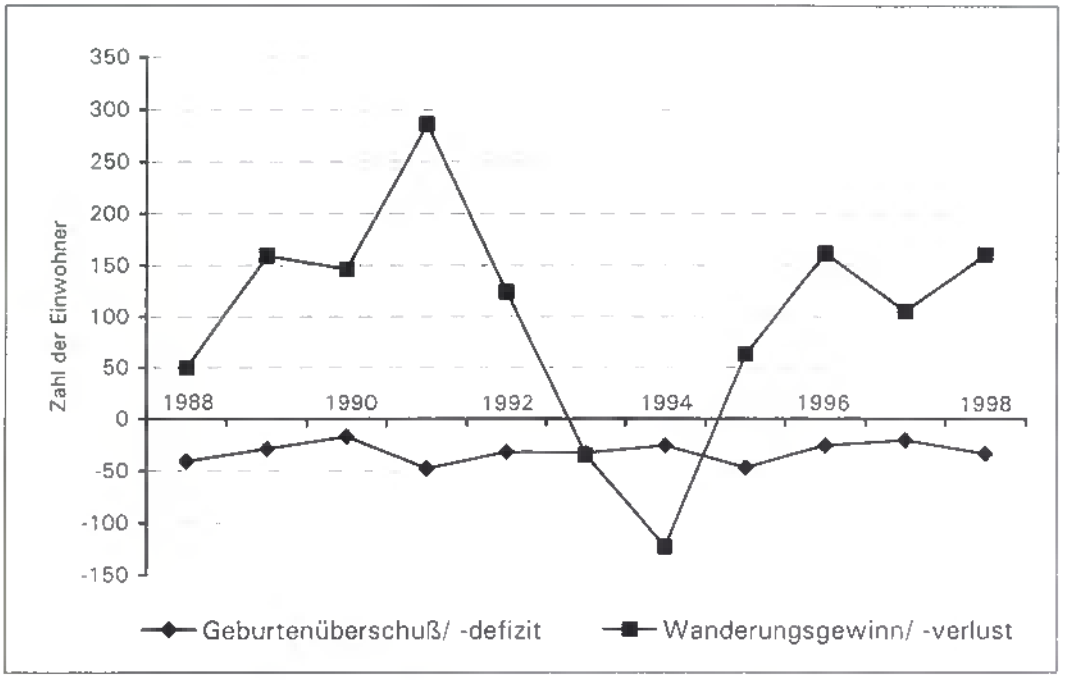


Bevölkerungsstruktur Bad Rothenfelde 1970, 1990 und 1997

Der Anteil der über 60-jährigen ist seit 1970 von 23,8 % auf 32,9 % im Jahre 1997 gestiegen. In Bad Rothenfelde kann für die Zukunft - auch gerade vor dem Hintergrund der allgemeinen Tendenz der Überalterung der bundesdeutschen Bevölkerung - davon ausgegangen werden, dass der Anteil alter Menschen in Bad Rothenfelde eher noch weiter steigen wird. Dieses untermauert auch die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Osnabrück, die davon ausgeht, dass die Zahl der älteren Menschen (ab 60 und älter) um etwa 20 % zunehmen wird.[7]

[7] Bevölkerungsprognose für den Landkreis Osnabrück, Statistik aktuell, Landkreis Osnabrück 1/1999, S. 3

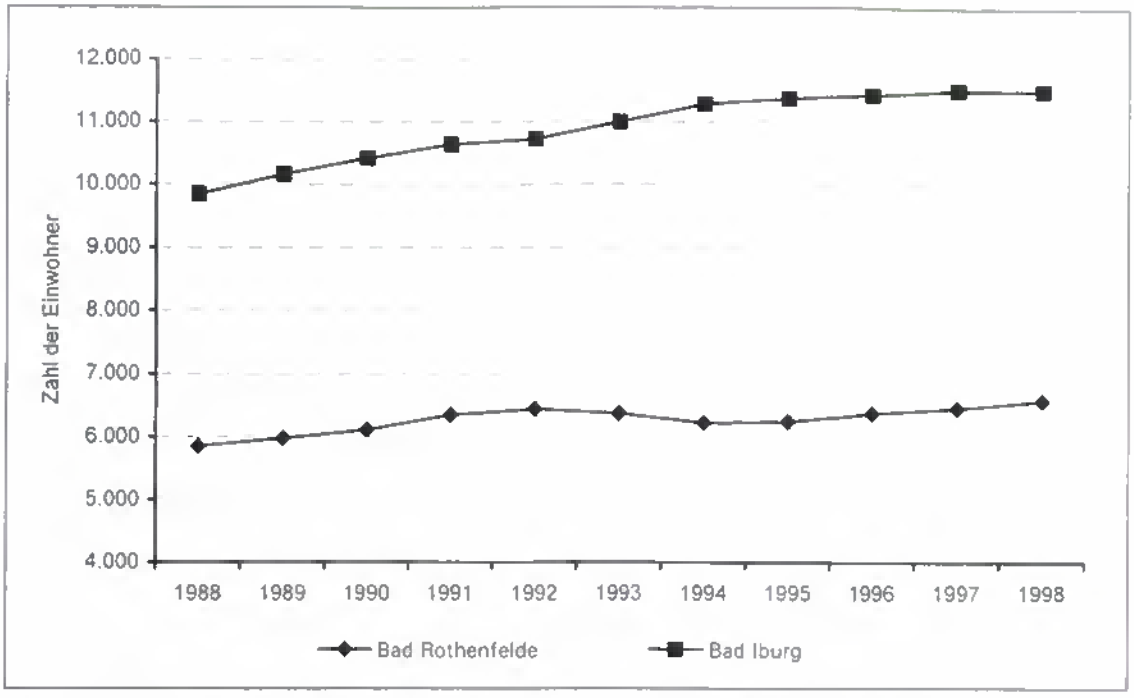
Seit 1970 hat Bad Rothenfelde eine negative *natürliche Bevölkerungsentwicklung*[8] zu verzeichnen. Aufgrund des o.g. Altersaufbaus hat Bad Rothenfelde eine unterdurchschnittliche Geburtenhäufigkeit - hier mit 8,5 Geburten pro 1.000 Einwohner von 1986-1990 sogar die niedrigste Geburtenrate im gesamten Landkreis - sowie eine hohe Anzahl an Sterbefällen, die im Ergebnis zu ungünstigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung führen. Damit unterscheidet sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung von der im Landkreis Osnabrück, diese ist seit 1985 durch einen Geburtenüberschuss gekennzeichnet.



Bevölkerungsentwicklung in Bad Rothenfelde von 1988 bis 1998

Da Bad Rothenfelde - wie alle Heilbäder - eine über dem Kreisdurchschnitt liegende deutlich positive *Wanderungsbilanz* seit 1985 (mit Ausnahme der Jahre 1993/94) besitzt, wird dieser Sterbeüberschuss allerdings ausgeglichen. Der Wanderungsgewinn kompensiert die ungünstige natürliche Bevölkerungsentwicklung und führt im Ergebnis zur einer dynamischen *Bevölkerungsentwicklung* der Gemeinde. Bad Rothenfelde verzeichnet seit 1970 mit Ausnahme von einigen Jahren der Bevölkerungsstagnation bzw. des -rückgangs insgesamt ein Bevölkerungswachstum, das sich mit 12,5 % Wachstum in den Jahren 1988-1998 jedoch unter dem Niveau des Landkreises (18,2 %) bewegt.

[8] = Saldo aus Geburten und Sterbefällen



Jahresdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

Der Landkreis Osnabrück rechnet aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren zumindest bis 2010 mit insgesamt weiter wachsenden Bevölkerungszahlen (3 % Bevölkerungszunahme von 1997 bis 2010), allerdings ist schon ab dem Jahr 2000 in einigen Gemeinden des Kreises aufgrund eines Geburtenrückgangs und der Zunahme der Sterbefälle mit einem Rückgang der Bevölkerungszahlen zu rechnen.

Für Bad Rothenfelde wird in der Bevölkerungsprognose des Landkreises im Zeitraum von 1997 bis 2010 ein Bevölkerungsrückgang um 6,5 % von 6.460 Einwohner im Jahre 1997 auf 6.039 Einwohner im Jahre 2010 prognostiziert.[9] Laut Prognose sind die Bevölkerungsverluste neben den Sterbeüberschüssen in den älteren Jahrgängen (ab 60 und älter) und vor allem in der Altersgruppe der 25-40-jährigen zu verzeichnen. Die Entwicklung in den übrigen Bädergemeinden sieht mit 6,5 % Bevölkerungszunahme in Bad Laer sowie 2,35 % in Bad Iburg und 2,1 % in Bad Essen deutlich günstiger aus.

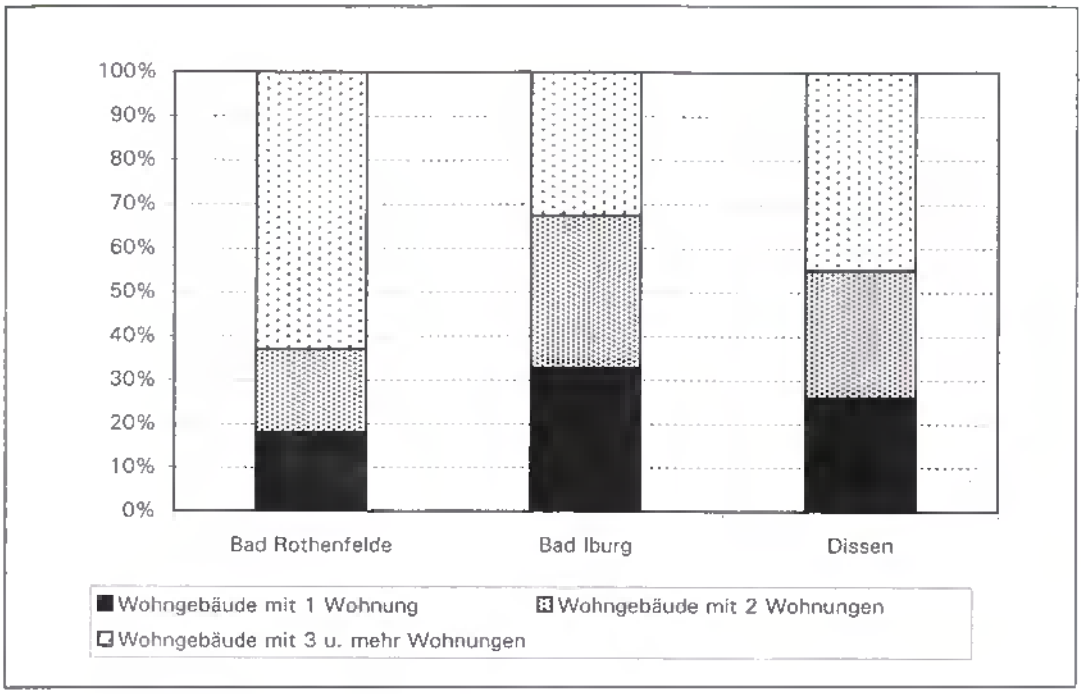
Die Voraussage der weiteren Bevölkerungsentwicklung für Bad Rothenfelde ist jedoch mit teilweise erheblichen Unsicherheiten behaftet. Die Prognose der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist in der Regel zuverlässig. Dagegen sind die zukünftigen Wanderungsbewegungen (Zu-/Fortzüge) nicht genau abzuschätzen. Sie unterliegen grundsätzlich äußeren, z.T. nicht steuerbaren Einflüssen; schwanken jedoch auch in kleinen Orten stark durch z.B. periodische Bereitstellung von Bauland (Beispiel: Baugebiet Hehenbruchsweg).

Aus diesen Gründen können die o.g. Zahlen lediglich Größenordnungen darstellen; sie dienen als grobe Orientierung für eine zukünftige Entwicklung, sofern nicht ergänzende Steuerungsinstrumente ergriffen werden.

[9] Bevölkerungsprognose für den Landkreis Osnabrück, Statistik aktuell, Landkreis Osnabrück 1/1999

2.3.2 Wohnungen

1998 gab es in Bad Rothenfelde 1.224 Gebäude mit insgesamt 3.274 Wohnungen.[10] Dabei verteilten sich die Wohnungen wie folgt auf die verschiedenen Gebäudeklassen:



Wohnungsverteilung im regionalen Vergleich

In Bad Rothenfelde befanden sich 18 % der Wohnungen in Einfamilienhäusern, weitere 19 % in Zweifamilienhäusern und 63 % in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen. In Bad Iburg waren je ca. 1/3 der Wohnungen in Ein-, Zwei bzw. Mehrfamilienhäusern untergebracht. In Dissen war die Aufteilung des Gebäudeschlüssels deutlich anders. Mit 26 % der Wohnungen in Einfamilienhäusern und 29 % in Zweifamilienhäusern lag der Schwerpunkt hier im Bereich der Ein- bis Zweifamilienhausbebauung. Nur 45 % der Wohnungen befanden sich in Dissen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen.

Aus der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987 lässt sich das Baualter der Gebäude in Bad Rothenfelde ablesen. Fast 70% der Wohngebäudesubstanz der Gemeinde Bad Rothenfelde ist im Zeitraum zwischen 1949 und 1968 fertiggestellt worden (vgl. Teil A, Kap. 2.1).

[10] Niedersächsisches Landesamt für Statistik, Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes 1996 bis 1998

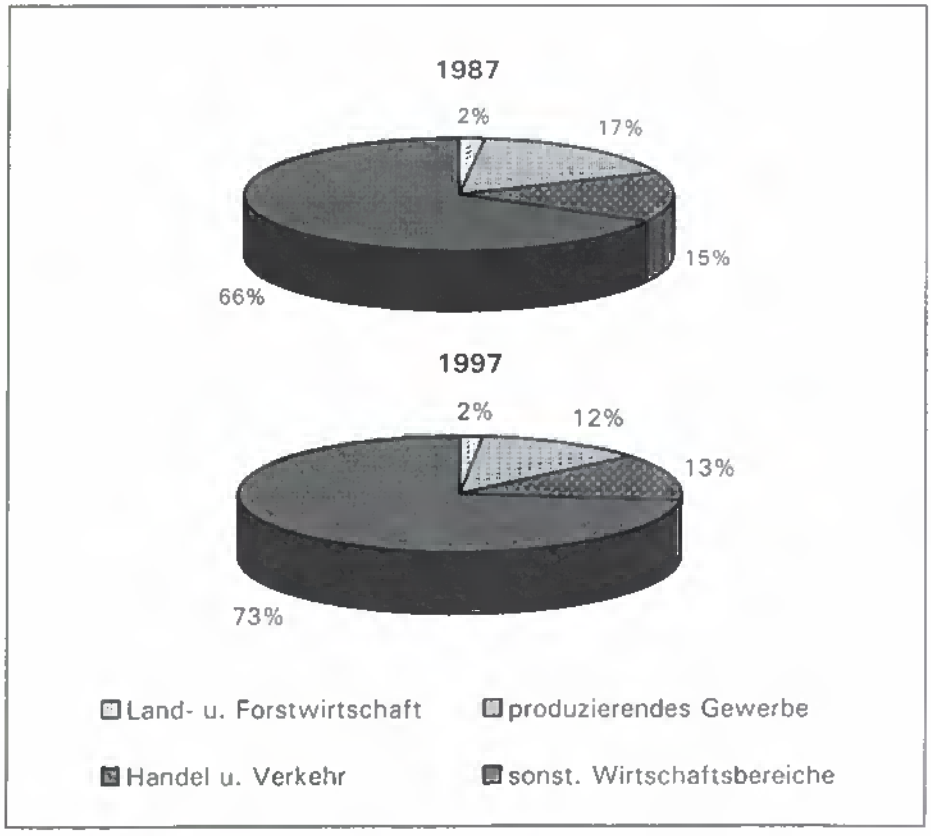
2.4 Wirtschaft und Kurbetrieb

Im März 1999 hat die Industrie- und Handelskammer eine Standortanalyse für die Gemeinde Bad Rothenfelde[11] erarbeitet, die als wichtige Grundlage für die weitere Gemeindeplanung angesehen werden kann. Die im Folgenden verwendeten Daten sind zum überwiegenden Teil aus dem vorliegenden Gutachten entnommen.

2.4.1 Wirtschaftsstruktur

Die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die unterschiedlichen Wirtschaftsbereiche lässt die dominante Stellung des Dienstleistungssektors und damit des Kursektors mit angeschlossenen Bereichen erkennen. Im Dienstleistungssektor (d.h. Handel/Verkehr und sonstige Wirtschaftsbereiche) der Gemeinde Bad Rothenfelde sind 86 % der Arbeitsplätze angesiedelt. Davon entfallen nur 12,9 % auf die traditionellen Dienste Handel und Verkehr, dagegen 73,1 % auf die sogenannten sonstigen Wirtschaftsbereiche, die sich in Bad Rothenfelde vor allem aus Gastronomie/Hotellerie sowie Gesundheitswesen zusammensetzen.

Dieser hohe Dienstleistungsanteil verbunden mit einem gleichzeitig äußerst geringen Anteil an gewerblich/industriellen Arbeitsplätzen (12,3 %) unterscheidet Bad Rothenfelde deutlich von der gewerblich industriell geprägten Nachbarstadt Dissen und selbst von den anderen Osnabrücker Bädergemeinden Bad Essen, Bad Iburg und Bad Laer. Diese weisen Dienstleistungsanteile zwischen knapp 40 % (Bad Essen) und 56 % (Bad Iburg) auf, gewerblich-produzierende Bereiche stellen hier zwischen 42,7 % (Bad Iburg) und beinahe 60 % (Bad Essen) der Arbeitsplätze.



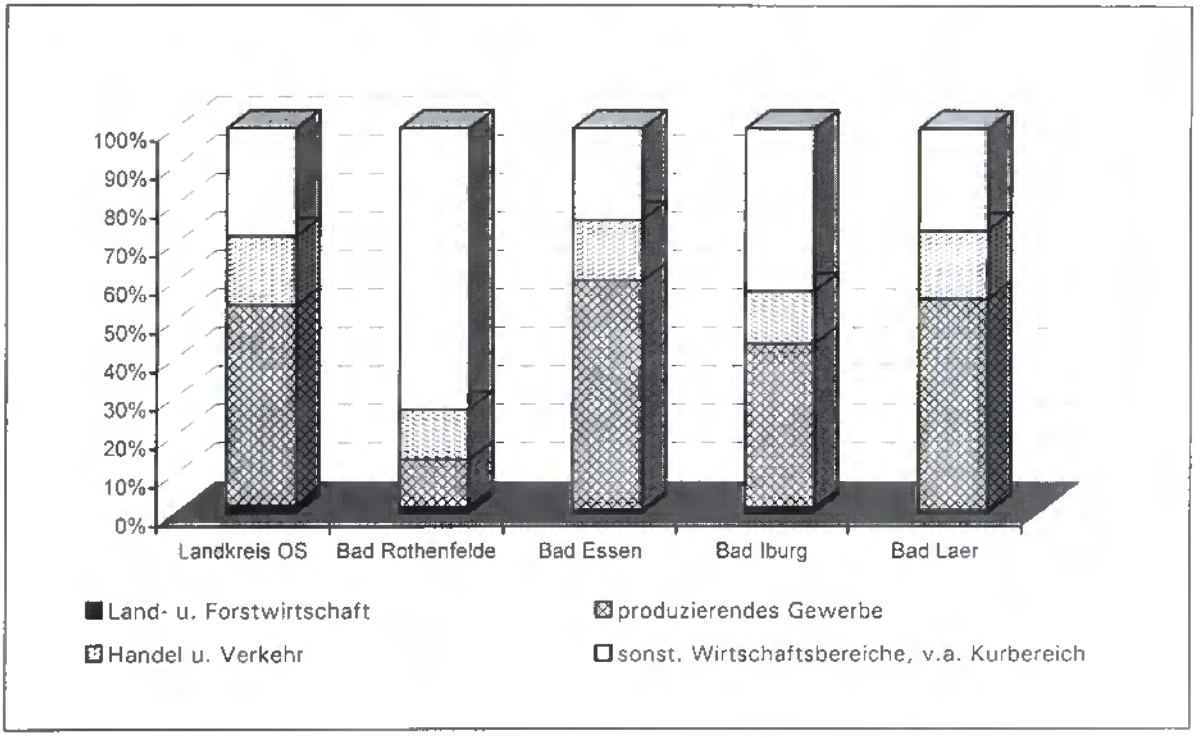
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Bad Rothenfelde (1987/97)

[11] Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland, Standortanalyse Bad Rothenfelde, März 1999

Im Folgenden werden die einzelnen Wirtschaftsbereiche differenziert betrachtet:

Kurbereich/Tourismus

Die wirtschaftliche Monostruktur der Gemeinde Bad Rothenfelde lässt sich deutlich an dem hohen Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Kurbereich[12] erkennen. Mit 59,3 % lag dieser Wert 1997 weit über den Werten der Vergleichsgemeinden (Landkreis Osnabrück, Bädergemeinden) mit einer Größenordnung von nur 15 %. Bad Rothenfelde ist stärker vom Kurwesen geprägt als die anderen Kurorte im Osnabrücker Land. Mit etwa 500.000 Übernachtungen verzeichnet Bad Rothenfelde jedoch auch soviel wie die 3 Übrigen zusammen. Angesichts dieser Abhängigkeit vom Kurbetrieb fällt die Verschlechterung der gesetzlichen Rahmenbedingungen in Bad Rothenfelde stärker ins Gewicht als in den anderen Bädern, deren Wirtschaftsstruktur diversifizierter ausgebildet ist.



Wirtschaftliche Bedeutung des Kurbereichs im regionalen Vergleich

Die o.g. Monostruktur der Rothenfelder Wirtschaft hat seit 1980 sogar noch zugenommen: waren 1980 ´nur´ 50,3 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Kurbereich tätig, so ist der Wert über 53,8 % im Jahre 1987 auf den Höchstwert von 59,3 % im Jahre 1997 gestiegen.

Eine genaue Analyse des Kurbereichs seitens der IHK zeigt, dass das Gastgewerbe allerdings seit 1987 deutliche Beschäftigungsverluste hinzunehmen hat und sich 1999 auf einem gegenüber 1980 nahezu halbierten Niveau bewegt. Eine vergleichbare Entwicklung ist in den anderen Bädern nicht zu verzeichnen. In Bad Essen, Bad Iburg und Bad Laer wurden keine Stellen im Gaststättengewerbe abgebaut; in Bad Laer wurden sogar 65 neue Stellen geschaffen (+ 62 %).

[12] Der Kurbereich ist im IHK-Gutachten als das Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe zuzüglich des Gesundheits- und Veterinärwesens definiert.

Die Dynamik des Kurbereichs in Bad Rothenfelde ist demnach auf das sehr starke Wachstum des Gesundheitssektors zurückzuführen. Seit 1980 übertrifft Bad Rothenfelde mit einer Wachstumsrate von über 150 % in diesem Bereich alle Vergleichsgemeinden. Diese stark unterschiedliche Entwicklung der beiden Teilbereiche des Kursektors hat zur Folge, dass nur 20 % des Kurbereichs auf das Gastgewerbe entfallen, während der Gesundheitssektor 80 % für sich einnimmt. Die Klinifizierung der Kur und die Autonomie der Kliniken sind in der Statistik deutlich erkennbar.

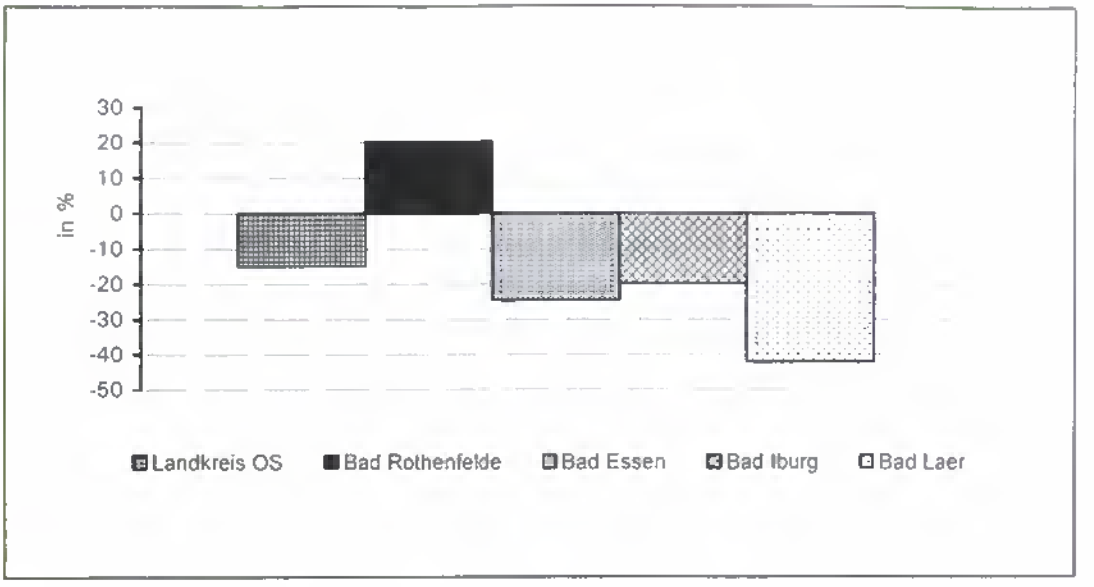
Bad Rothenfelde ist aus diesen Gründen auch in besonderem Maße von den Auswirkungen der Gesundheitsreform des Bundes betroffen. Im Jahre 1996 ließen sich in den westlichen Bundesländern etwa 38,1 % der Übernachtungen in den Heilbädern und Kurorten sowie 17,5 % der Kurgäste auf Sozialkuren zurückführen. Nachdem die Sozialversicherungsträger die Ausgaben für Kuren 1997 gegenüber 1996 drastisch reduzierten, sanken die entsprechenden Anteilswerte auf 26,9 % der Übernachtungen und 12,3 % der Kurgäste. Im selben Zeitraum nahm die Zahl der Privatkurgäste zwar um 3,6 % und ihre Übernachtungen um 2,4 % zu, diese Zunahme konnte aber die o.g. Rückgänge nur zu einem geringen Teil ausgleichen. Insgesamt ergab sich ein Minus von 14,1 Mio. Übernachtungen in den westdeutschen Bundesländern.

Es ist nicht abzusehen, dass das Sozialkurwesen in naher Zukunft ähnliche Größenordnungen wie im bisherigen Spitzenjahr 1996 wiedergewinnen wird. Von den Minderausgaben der Sozialversicherung sind vor allem die nicht stark spezialisierten Kliniken betroffen. Auch in Bad Rothenfelde haben die Belegungsrückgänge bereits zu Einschnitten geführt. Mitte 1998 musste z.B. die 93-Betten-Kurklinik ‚Weidtmanshof' mit 43 Mitarbeitern schließen. Weitere mögliche Umsatzrückgänge im Kurgewerbe Bad Rothenfeldes werden sich auch auf Bereiche wie das Ernährungshandwerk und andere Zulieferbetriebe auswirken.

Handel und Dienstleistungen

Entsprechend der Einstufung Bad Rothenfeldes als Grundzentrum ist zunächst eine leistungsfähige Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs im Ort zu sichern.
1997 waren im Handel mit 236 Personen nur etwa 10 % aller in Bad Rothenfelde sozialversicherungspflichtig Beschäftigten tätig. Der Wert ist im Vergleich zum Landkreis Osnabrück mit 14,5 % gering. Zudem wurden in Bad Rothenfelde von 1987-1997 8 % der sozialversicherungspflichtigen Stellen im Handel abgebaut; dieser Trend steht im deutlichen Gegensatz zur Entwicklung im Landkreis Osnabrück mit einer Steigerungsrate bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von knapp 60 % im gleichen Zeitraum.
Ergebnis einer im Jahre 1993 durchgeführten Handels- und Gaststättenzählung ist, dass es in Bad Rothenfelde 70 Einzelhandelsbetriebe (ohne Kfz-Handel und Tankstellen) gab. Diese nutzten ca. 17.500 qm Geschäftsfläche, davon ca. 10.900 qm Verkaufsfläche.

Die *Kaufkraftkennziffer* je Einwohner Bad Rothenfeldes lag 1997 mit 102,6 über dem Landkreisdurchschnitt von 95,2. Obwohl die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Gemeinde bei 66 Mio. DM lag, wurden im Einzelhandel 1997 79 Mio. DM umgesetzt. Demnach ergibt sich für Bad Rothenfelde ein Kaufkraftzufluss von 13 Mio. DM sowie eine Handelszentralität von 120,2 - ein vergleichsweise hoher Wert für ein in der Nähe eines attraktiven Oberzentrums gelegenes Grundzentrum.



Kaufkraftzu- und -abfluss im regionalen Vergleich 1997

Diese Sonderstellung Bad Rothenfeldes wird auch im Vergleich der Handelszentralität der anderen Kurorte deutlich. Bad Essen, Bad Iburg und Bad Laer leiden unter Kaufkraftabflüssen, die die Kaufkraftzentralität auf bis zu 57,9 im Falle von Bad Laer absinken lässt. Dieses sehr positive Ergebnis Bad Rothenfeldes kann mit den Ausgaben der zahlreichen Kur-, Tages- und Urlaubsgäste erklärt werden, zumal Bad Rothenfelde ebenso viele Übernachtungen wie die drei übrigen Kurorte zusammen zu verzeichnen hat.

Sektoral sind vor diesem Hintergrund v.a. Branchen und Güter des periodischen bzw. gehobenen Bedarfs in Rothenfelde - im Vergleich zu anderen Grundzentren - stark vertreten. Im Bereich Lebensmittel/Nahversorgung besteht dagegen ein nicht unerhebliches Defizit. Bei einem Bestand von etwa 2.500 m² Verkaufsfläche wird dieses Defizit in der Marktpotentialanalyse eines Projektentwicklers 1998 mit einer Größe von ca. 2.300 m² Verkaufsfläche beziffert. Hier fließt deutlich Kaufkraft in die großen SB-Standorte in den Umlandgemeinden ab.

Räumlich betrachtet beschränken sich die frequenzstarken Bereiche des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die unmittelbar an die Kureinrichtungen angrenzenden Straßenzüge der Frankfurter- und Salinenstraße. Bereits der Einkaufsbereich Kirchstraße hat Bedeutungsverluste hinzunehmen. Diese Konzentration auf zwei zentrale Einkaufspole wird sich durch die Erweiterung der Verkaufsflächen an der Salinenstraße vermutlich noch verstärken. Der übrige Ortskern weist eine differenzierte Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe/Dienstleistungen auf.
Gut erschlossene, kleinere SB-Marktstandorte liegen an Frankfurter- und Osnabrücker Straße. Auf dem jetzigen Parkplatz an der Bahnhofstraße befindet sich z.Z. ein weiterer Standort in der Planungsphase.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme für den Städtebaulichen Rahmenplan sind Befragungen u.a. von Gewerbetreibenden aus Bad Rothenfelde durchgeführt worden. Diese haben - auch unter Berücksichtigung der suboptimalen Anbindung Bad Rothenfeldes durch den öffentlichen Personennahverkehr - eine subjektive Unzufriedenheit mit der Parkraumbewirtschaftung ergeben;. In besonderem Maße werden jedoch die gesetzlichen Reglementierungen zum Ladenschluss kritisiert, da gerade während der frequenzstarken Wochenenden mit Tagestouristen der Einzelhandel den üblichen Beschränkungen unterliegt.

Der Bereich der sonstigen Dienstleistungen (d.h. ohne Handel und Kurbereich) ist in Bad Rothenfelde nur gering vertreten. Aufgrund Lage, Image und Struktur sowie angesichts des geringen Störgrades derartiger Einrichtungen eignet sich Bad Rothenfelde jedoch insbesondere für die Ansiedlung von Verwaltungen, Unternehmensberatungen und artverwandten Unternehmen sowie Weiterbildungseinrichtungen. Die Umsiedlung der Verwaltung der Firma Stockmeyer aus der Nachbarstadt Versmold in das ehemalige Klinikgebäude ‚Weidtmanshof' hat für entsprechende Marketinganstrengungen gute Voraussetzungen geschaffen, obwohl derartige Konkurrenz zwischen benachbarten Kommunen nur wenig Vorteile für die Region insgesamt bietet.

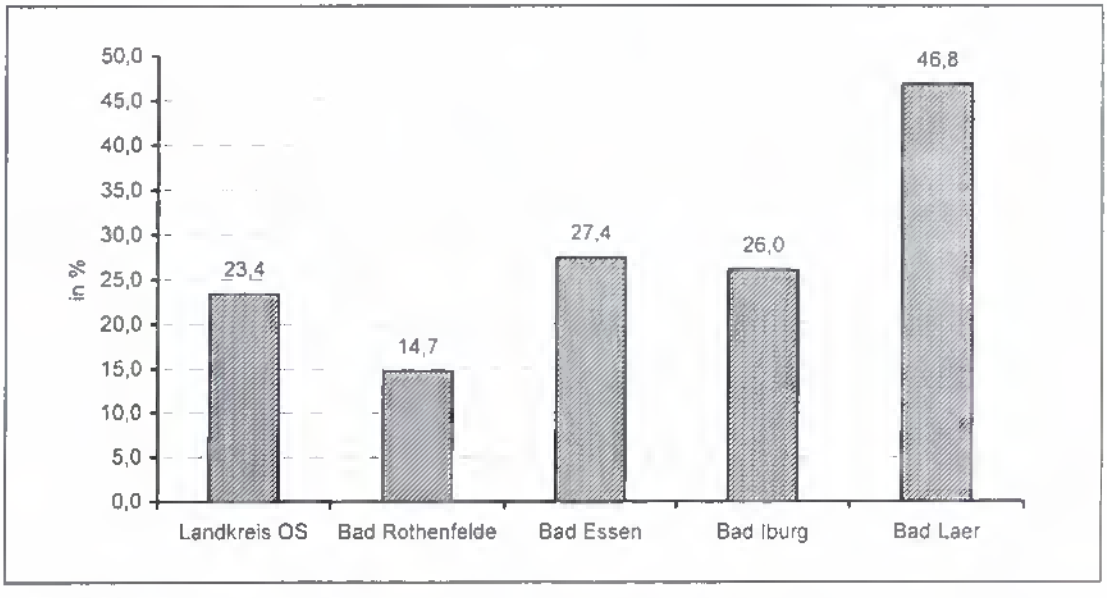
Produzierendes Gewerbe

Die Dominanz des Gast-/Tourismusgewerbes - insbesondere dem Kur-/Klinikbereich - führt zu einem entsprechend niedrigen Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe (12,3 %). Im Landkreis Osnabrück lag dieser Wert 1997 bei 52,1 %; selbst unter den Bädern nimmt Bad Rothenfelde damit eine deutliche Sonderstellung ein (Bad Essen 59,7 %, Bad Laer 55,3 %, Bad Iburg 42,7 %).

Eine Ansiedlung von Betrieben, die mit der Ausrichtung der Gemeinde auf Kur- und Erholungsaufenthalte vereinbar sind und diesen nicht beeinträchtigen, ist grundsätzlich denkbar. Ob und inwieweit es in diesem Segment für Bad Rothenfelde einen Entwicklungsspielraum gibt, wird in den folgenden Kapiteln diskutiert.

2.4.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Am 30. Juni 1997 betrug die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort Bad Rothenfelde insgesamt 2.540 Personen und damit knapp 15 % mehr als 1987. Im gesamten Landkreis Osnabrück stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im gleichen Zeitraum dagegen um fast 25 %. Auch in den drei weiteren Kurorten des Landkreises Osnabrück war ein deutlich stärkeres Wachstum zu verzeichnen: Bad Essen +27 %, Bad Iburg +26 % und Bad Laer +47 %.



Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im regionalen Vergleich

Diese unterdurchschnittlich verlaufende Beschäftigungsentwicklung in Bad Rothenfelde ist demnach nicht nur ein typisches Kurortproblem. Nach Überlegungen der IHK wurden möglicherweise viele sozialversicherungspflichtige Stellen in nicht sozialversicherungspflichtige, sogenannte 630 DM-Jobs umgewandelt, die in amtlichen Statistiken nicht nachgewiesen werden.

Aufgrund der dominierenden Gesundheits- und Gastgewerbebranche ist der Frauenanteil im Vergleich zur Gesamtbeschäftigung mit 75 % sehr hoch.

Der Anteil der Einpendler (aus Wohnorten außerhalb der Gemeinde) an den Beschäftigten in Bad Rothenfelde lag Ende 1998 mit 70% (1.782 Personen) sehr hoch und dokumentiert damit die Attraktivität des Arbeitsortes Bad Rothenfelde für sein Umland. Zu erklären ist der hohe Anteil an Einpendlern mit dem breiten Arbeitsplatzangebot im Dienstleistungssektor mit spezieller Arbeitsplatz-, Gehalts- und Beschäftigtenstruktur sowie teilweise auch mit der besonderen Wohnungsmarktsituation bei relativ hohem Preisniveau. Dem Anteil an Einpendlern standen ca. 1.500 Auspendler gegenüber, so dass sich ein nicht unerheblicher Einpendlerüberschuss ergibt. Die weitaus meisten Auspendler haben ihren Arbeitsort in Dissen, gefolgt von Osnabrück und Hilter. Zudem arbeiten über 500 der Auspendler außerhalb des Landkreises Osnabrück.

2.4.3 Arbeitslosigkeit

Im Zeitraum zwischen 1993 und 1995 hat die Arbeitslosenquote in Bad Rothenfelde abgenommen; seit 1995 ist diese jedoch von 7,7 % auf den Höchststand 1998 von 11,4 % gestiegen. Bis zum Juni 1999 ist die Quote zwar wieder auf 8 % zurückgegangen, liegt aber ständig über dem regionalen Durchschnitt des Landkreises Osnabrück (mit 7,7 % im Dezember 1999) und ungünstiger als in den anderen Bädern des Landkreises.

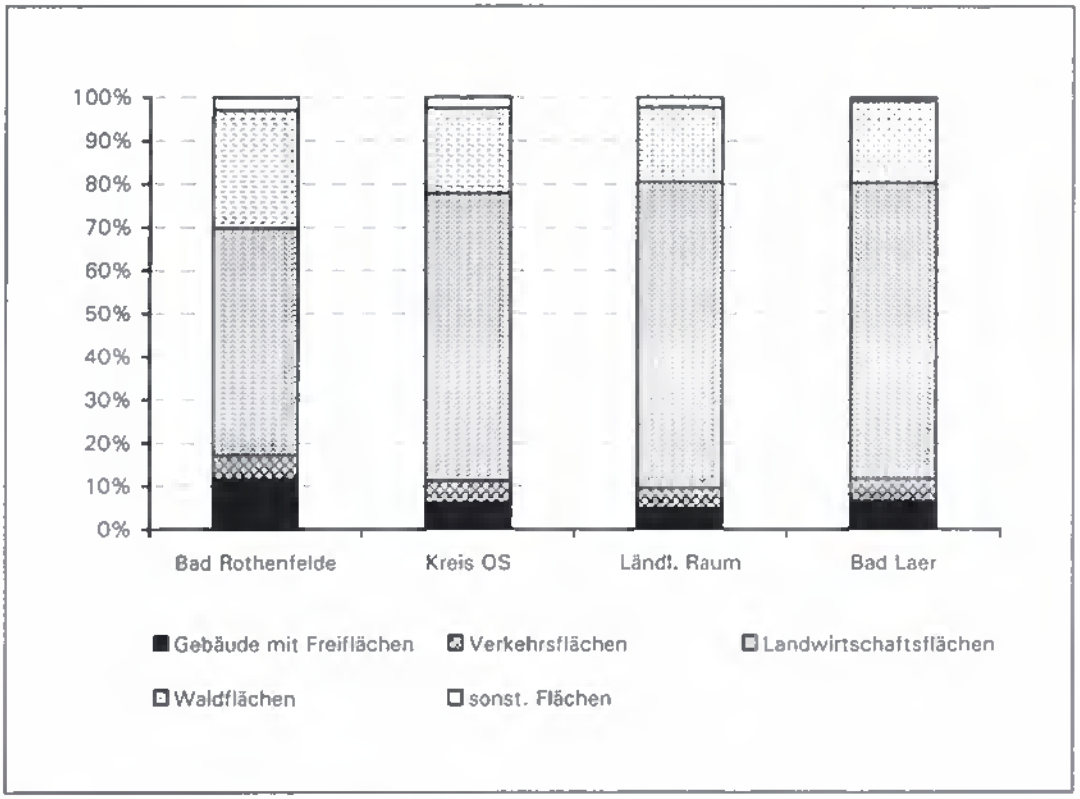
2.4.4 Kurbetrieb

In dem parallel erarbeiteten Kurortentwicklungskonzept werden alle relevanten Aspekte des Kurbetriebs beleuchtet. Neben der Auswertung von Statistiken und Literatur werden zudem gezielte Primärerhebungen durchgeführt (u.a. Gäste-, Einwohner- und Tagesgästebefragung, Befragung ortsansässiger Gewerbebetriebe). Die Fachbereiche werden im Zuge der weiteren Planung zusammengeführt, so dass an dieser Stelle weitere Angaben nicht notwendig sind.

2.5 Siedlungs- und Nutzungsstrukturen

2.5.1 Flächennutzungen

Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt 1.818 ha und wird etwa zur Hälfte landwirtschaftlich genutzt (52,6 %). Weitere 27,2 % des Gemeindegebietes sind Waldflächen. Damit liegt der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen in Bad Rothenfelde sowohl unter dem Kreisdurchschnitt (66,6 %) als auch unter den Vergleichswerten des ländlichen Raumes (71,1 %). Der Anteil der Waldflächen am Gemeindegebiet liegt dagegen aufgrund der naturräumlichen Situation um ca. 10 % höher als im vergleichbaren ländlichen Raum und knapp 8% höher als im Kreisdurchschnitt.[13]



Flächennutzungen im regionalen Vergleich

Der Anteil von Gebäude- und zugehörigen Freiflächen ist mit 11,4 % vergleichsweise hoch, ebenso der Anteil der Verkehrsflächen (5,7 %). Die Gebäude- und Freiflächenwerte liegen deutlich über denen des Landkreises Osnabrück, des ländlichen Raums sowie der übrigen Bädergemeinden. Neben einer regen Bautätigkeit in den letzten Jahrzehnten ist vor allem auch die geringe flächenmäßige Ausdehnung der Gemeinde ausschlaggebend hierfür. Bad Rothenfelde ist die kleinste Gemeinde des Landkreises.

[13] Landkreis Osnabrück, Regionales Raumordnungsprogramm 1994, Tabelle 1.2.4

Flächennutzungen		ha	Anteil (%)
Siedlungsfläche	Gebäude- und zugehörige Freiflächen	207	11,4
	Betriebsflächen	1	0,1
	Erholungsflächen	28	1,5
	Verkehrsflächen	104	5,7
Zwischensumme		*340*	*18,7*
Freiflächen	Landwirtschaftsflächen	957	52,6
	Waldflächen	495	27,2
	Wasserflächen	11	0,6
	Flächen anderer Nutzung	15	0,8
Zwischensumme		*1.478*	*80,6*
Summe		**1.818**	**99,9**

Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm 1994

Die nachfolgenden Grundstücke und Immobilien befinden sich in Gemeindebesitz:

Grundstücke	Gebäude
Salinensportpark	Wohnhaus, Frankfurter Str. 106
Fläche zwischen Mühlenteich, Palsterkamp u. Denkmal, sowie Bahnhofstr. und Lindenallee	Feuerwehrhaus, Münstersche Str. 20
Beidseitig Westfalendamm	Vorschule, Versmolder Str. 20
Zwischen Palsterkamper Bach und L94	Schule, Frankfurter Str. 48/50
Schützenplatz Strang	Museum, Wellengartenstr. 10
Östlich Campingplatz	Sporthalle, Sportpark 1
Östlich Weidtmanshof	Wasserwerk, Wiekstr. 12
Grundschule Frankfurter Str.	Wasserentelsungsanlage, Heidländer Weg
Um die Kläranlage	Bauhof und Kläranlage, Mühlenweg 15
Auf dem Osterfeld	Wohngebäude, Parkstr. 42-44
Schule Aschendorf	Wasserhochbehälter, Wilhelmshöhe
Schulwald Aschendorfer Berg	Freibad, Frankfurter Str. 17
Friedhof	ZOB, Bahnhofstr. 20
Zentralparkplatz, Parkplätze am Freibad und gegenüber Kurhaus	

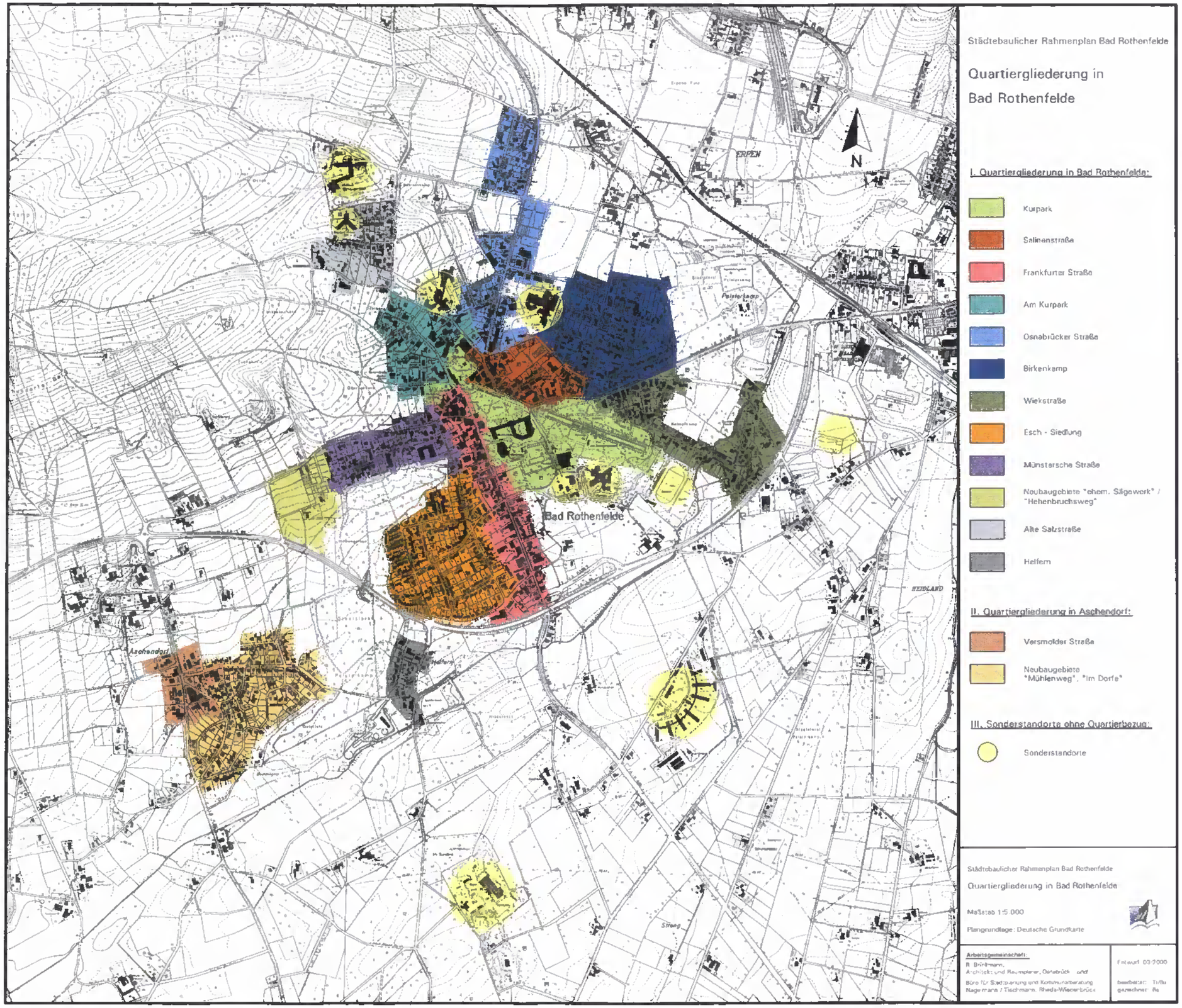
Auch die Kurverwaltung verfügt über Immobilienbesitz, im einzelnen sind dies:

Kurpark	Hochbehälter altes Gradierwerk
Haus de Kurgastes	Beide Gradierwerke
Musikpavillion	Kurmittelhaus
Kassenhäuschen	Teiche am Ende der Neuen Saline
Konzertgarten plus Flächen zwischen Altem Gradierwerk und Freibad sowie um das neue Gradierwerk	Hallen-Sole-Wellenbad
Wittekindsprudel	

2.5.2 Siedlungsstruktur und Ortsbild

Das Bild einer Gemeinde im Bewusstsein der ortsansässigen Bevölkerung und der Gäste wird wesentlich vom Ortsbild und von der Siedlungs- und Nutzungsstruktur, teilweise sogar nur von wenigen besonderen Gebäuden oder Anlagen geprägt. Das Image einer Gemeinde ist entscheidend für die Identifikationsmöglichkeiten der Bürger mit ihrem Wohnort sowie für die Anziehungskraft, die die Gemeinde auf Auswärtige ausübt. Gestalt und Benutzbarkeit sind wesentliche Träger des Images, also Träger für Identifikation und Attraktivität. Die Befragungsergebnisse im Rahmen des Kurortentwicklungsplanes bestätigen diese Aussagen, verdeutlichen sie doch den hohen Bekanntheitsgrad und Stellenwert des Kurparks und insbesondere der Salinen.

Im Grundriss der Gemeinde Bad Rothenfelde lassen sich die Bereiche der Ortslage nach ihrer Entstehungszeit, der Bau- und Nutzungsstruktur sowie ihrer Funktion innerhalb der Gemeinde idealtypisch unterscheiden. Hinzu treten die Entwicklungsschwerpunkte Aschendorf und Strang. Im Folgenden werden die prägenden Elemente der Siedlungs- und Nutzungsstruktur in den einzelnen Quartieren sowie die bedeutenden Sonderstandorte ohne Quartierbezug analysiert.



Städtebaulicher Rahmenplan Bad Rothenfelde

Quartiergliederung in Bad Rothenfelde

I. Quartiergliederung in Bad Rothenfelde:

- Kurpark
- Salinenstraße
- Frankfurter Straße
- Am Kurpark
- Osnabrücker Straße
- Birkenkamp
- Wiekstraße
- Esch - Siedlung
- Münstersche Straße
- Neubaugebiete "ehem. Sägewerk" / "Hehenbruchsweg"
- Alte Salzstraße
- Helfern

II. Quartiergliederung in Aschendorf:

- Versmolder Straße
- Neubaugebiete "Mühlenweg", "Im Dorfe"

III. Sonderstandorte ohne Quartierbezug:

- Sonderstandorte

Städtebaulicher Rahmenplan Bad Rothenfelde

Quartiergliederung in Bad Rothenfelde

Maßstab 1:5.000

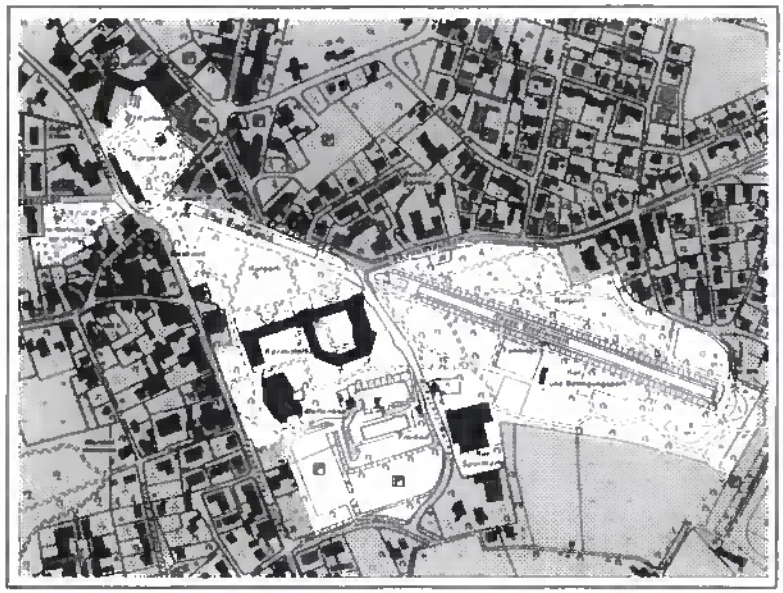
Plangrundlage: Deutsche Grundkarte

Arbeitsgemeinschaft:
R. Brintmann,
Architekt und Raumplaner, Osnabrück und
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Nagelmann / Tischmann, Rheda-Wiedenbrück

Entwurf 03/2000

bearbeitet: Tiffu
gezeichnet: Re

I. Quartiergliederung in der Ortslage



Kurpark

Im Zentrum d. Gemeinde liegt der Kurpark mit zahlreichen Kureinrichtungen. Die zentrale Lage und die Prägung des Kurortes durch eine ‚grüne Mitte' sind die charakteristischen Merkmale des Ortes, die Bad Rothenfelde gegenüber den anderen Bädergemeinden des Landkreises hervorheben.

Der Kurpark als Ortsmitte ist ein bedeutendes Identifikationsmerkmal für Bewohner und Gäste; er bestimmt zu einem großen Teil das Image des Ortes. Eine Inanspruchnahme des Kurparks - als dem identitätsstiftenden Merkmal von Bad Rothenfelde - für eine Bebauung sollte nur in speziell gelagerten Ausnahmefällen erfolgen.

Der Kurpark wird begrenzt durch die Frankfurter Straße im Westen, die Salinenstraße im Nordosten sowie z.T. durch die Hannoversche Straße im Süden. Durch den Bau der Hannoverschen Straße wurden die bislang durch Straßen zerschnittenen Kuranlagen nördlich des Kurmittelhauses zusammengeführt. Die Hannoversche Straße gliedert den Kurpark aber auch in einen westlichen und östlichen Teil und unterbricht die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen altem und neuem Gradierwerk sowie in Richtung Kurmittelhaus. Zusätzlich ist die Blickbeziehung durch Grünstrukturen, Strauchbewuchs u.ä. beidseitig der Hannoverschen Straße erschwert.

Im Kurpark befinden sich einige für den Kurbereich wichtige Einrichtungen:

Der nördliche Bereich des Kurparks wird im Westen durch das ‚Haus des Gastes' an der Straße Am Kurpark sowie im Osten durch das Kurhaus an der Parkstraße baulich eingefasst. Das Haus des Gastes ist ein eingeschossiger Zweckbau der 70er Jahre mit Flachdach. Weder architektonische Gestaltung noch einseitige Orientierung des Hauses in Richtung Kurpark vermitteln dem Gebäude Attraktivität. Hier sollten Möglichkeiten diskutiert werden, das Gebäude der Funktion entsprechend aufzuwerten, zumal gerade das ‚Haus des Gastes' einen wichtigen bleibenden Eindruck für Besucher vermittelt. Es bestehen Überlegungen, in Richtung der Apotheke einen Anbau zur Unterbringung der Kur und Touristik GmbH (K&T) zu realisieren.



Zwischen Kurhaus und Haus des Gastes liegt der Konzertgarten, in dem in den Sommermonaten regelmäßig Konzerte sowie andere Veranstaltungen stattfinden.

Haus des Gastes

Noch in den 70er Jahren bestanden von der Kirchstraße bis zur Osnabrücker Straße sowie von der Münsterschen Straße bis zur Bahnhofstraße direkte Straßenverbindungen durch den heutigen Kurpark. Beide werden heute als wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen genutzt. Gesäumt wird die nördliche Wegeführung durch Pflanzkübel und einen Brunnenplatz, der symbolisch direkt auf der ehemaligen Straßenführung neu platziert ist. Durch Gestaltung und Führung der Wegebeziehung sowie die Erweiterung der Ladenpassage wird eine direkte Blickbeziehung Salinenstraße - Kirchstraße verstellt.

Das alte Gradierwerk verläuft z.T. parallel zur Salinenstraße. Dem Gradierwerk südlich vorgelagert befindet sich der westliche Teil des Kurparks mit einem alten, unbedingt erhaltenswerten Baumbestand.

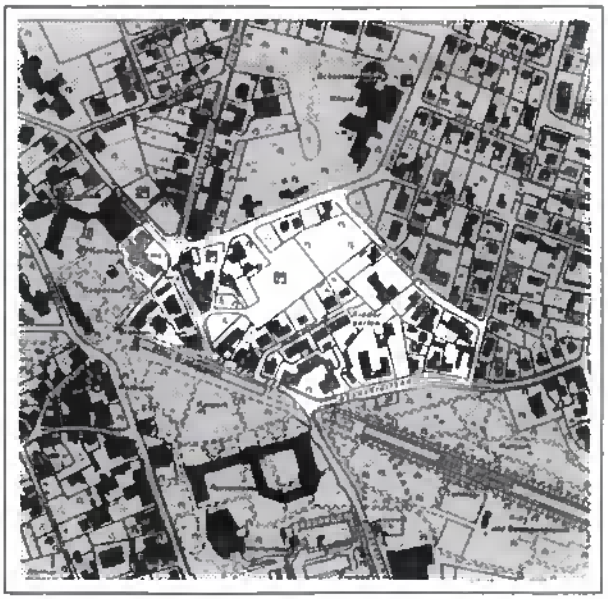
Südlich der ehemaligen Straßenverbindung zwischen Münstersche Straße und Bahnhofstraße befindet sich das Kurmittelhaus aus dem Jahre 1909, in dem auch die Gemeindeverwaltung untergebracht ist. Durch Zwischenbaukörper mit dem Kurmittelhaus verbunden sind sowohl das aus den 70er Jahren stammende, renovierungsbedürftige Hallen-Wellenbad sowie die Klinik im Kurpark. Südlich der Klinik liegen entlang der Hannoverschen Straße das Freibad sowie zwei große, ebenerdige Parkplätze.

Der östliche Teil des Kurparks wird von dem neuen Gradierwerk dominiert. In diesem Abschnitt befinden sich weiterhin Teichanlagen, der Rosengarten, Tennis- und Minigolfanlagen sowie die Kursporthalle. Um diese durch eine Erweiterung des Angebotes (Bowling, Gastronomie etc.) aufwerten zu können, wurde eine entsprechende Bebauungsplanänderung im Juli 1998 als Satzung beschlossen. Im Bebauungsplan Nr. 8, III. Änderung, ist die Kursporthalle als Sport- und Freizeitzentrum festgesetzt und wird z.Z. entsprechend umgebaut.

Im Laufe der Jahre sind Randbereiche des Kurparks vermehrt durch Bauvorhaben ‚angeknabbert' worden. Beispiele sind die Klinik im Kurpark, der Sparkassenbau sowie neue Bauvorhaben an der Frankfurter Straße und Salinenstraße. Diese Vorhaben haben zu einer z.T. nicht unproblematischen Reduzierung der Kurparkfläche geführt.

Die Ausgestaltung des Kurparks ist z.T. nicht behindertengerecht. Dieses betrifft z.B. den Kiesbelag der durch den Kurpark verlaufenden Wege, der nur schwer mit Rollstühlen, Gehhilfen etc. zu bewältigen ist sowie Niveauunterschiede im Freiraumbereich.

Nördlich des Kurmittelhauses ist das Quartier als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Für die anderen Bereiche bestehen rechtsverbindliche Bebauungspläne (B-Pläne Nr. 18 sowie z.T. Nr. 8).



Salinenstraße

Das Quartier liegt nordöstlich des Kurparks. Es wird begrenzt durch Salinen-, Ulmen-, Bach- sowie Bahnhofstraße. Charakteristisch sind der heterogene Gebäudebestand sowie die kleinteilig nutzungsgemischten Strukturen.

Die Salinenstraße ist neben der Frankfurter Straße der zweite wichtige Einzelhandelsschwerpunkt in Bad Rothenfelde. Die Gebäude an Salinenstraße und Bahnhofstraße sind vergleichbar der Frankfurter Straße durch eine kleinteilige Nutzungsmischung gekennzeichnet. Die Erdgeschosszonen sind fast ausschließlich durch Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen geprägt; in den Obergeschossen befinden sich überwiegend Wohnungen.

Westlich der Salinenstraße befindet sich eine in den 70er Jahren eröffnete Ladenpassage. Sie besteht aus drei eingeschossigen Flachdachbaukörpern, deren Erweiterung derzeit erfolgt. Über die bauliche Ausgestaltung der beabsichtigten Erweiterung ist in Bad Rothenfelde unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit umfassend diskutiert worden. Zur Entscheidung standen zwei Varianten der Bebauung, die sich durch eine Entwicklung der Baumassen in die Höhe (Aufstockung der Ladenpassage) oder in die Fläche (Inanspruchnahme von Kurparkfläche) unterschieden. Realisiert wird die Lösungsvariante ‚Bau in der Fläche'. Sie sieht vor, die drei vorhandenen Pavillons um einen weiteren an der Salinenstraße sowie um zwei Pavillons im rückwärtigen Bereich zu ergänzen. Die beiden rückwärtigen Pavillons orientieren sich grob an dem Standort der in den 70er Jahren abgerissenen Wandelhalle aus dem Jahre 1904.

Da die Einkaufsstraße vornehmlich in den 70er Jahren umgestaltet wurde, entspricht sie z.T. nicht mehr den heutigen Gestaltungsansprüchen an hochwertige Einkaufsbereiche insbesondere in unmittelbarer Nähe zum Kurpark. Verstärkt wird dieser Eindruck – ebenso wie in der Frankfurter Straße – durch zu große, untereinander nicht abgestimmte Werbeanlagen.

Angrenzend an das Kurhaus befindet sich im Kreuzungsbereich der Parkstraße mit der Osnabrücker Straße das aus dem Anfang 20. Jahrhunderts stammende ehemalige Kurhotel, das mittlerweile in 70 Eigentumswohnungen umgewandelt wurde. Der Stellplatzbedarf wird auf der gegenüberliegenden Straßenseite gedeckt. Diese Nutzung des an zentraler Stelle im Ortskernbereich gelegenen Grundstücks ist unbefriedigend. Die Baulücke im Kreuzungsbereich und in der Ausfahrt Salinenstraße unterbricht den baulichen Zusammenhang in einer städtebaulich wichtigen Situation.



Im Kreuzungsbereich der Salinen- mit der Bahnhofsstraße befindet sich das Salinencenter, ein bis zu viergeschossiger typischer Gebäudekomplex aus den 70er Jahren. Der Erdgeschossbereich wird vom Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe genutzt.

Salinencenter

Entlang der Bahnhofstraße befinden sich ebenfalls einige Einzelhandelsgeschäfte. Auch hier ist allerdings – insofern vergleichbar der Kirchstraße – bereits ein Rückgang an Einzelhandelsbetrieben zu verzeichnen.

Der rückwärtige Bereich des Quartiers ist vor allem nordwestlich des Zentralparkplatzes mit Stellplatzflächen, Baulücken und leerstehender Bausubstanz städtebaulich ungeordnet. Auch die rückwärtig des Kaufhauses Strickling befindliche Post liegt in einer unbefriedigenden ‚Hinterhofsituation'.

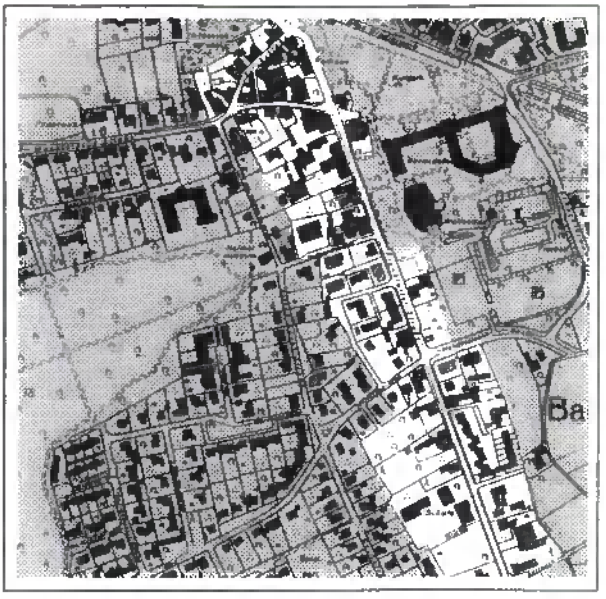


Im Kreuzungsbereich der Bachstraße mit der Ulmenallee befindet sich ein die städtebaulichen Maßstäbe der Umgebung sprengender Baukörper. Mit seinen 4 Geschossen zzgl. Dachgeschoss ist er ortsuntypisch und fügt sich nicht in die kleinstädtisch strukturierte Umgebung ein.

Unmaßstäblicher Baukörper an der Bachstraße

An der Bachstraße ist im Quartier ein Busunternehmen angesiedelt. Da Flächenbedarf und die Konflikte mit der umgebenden Wohnnutzung im Bestand nur unzureichend zu lösen sind, hat der Gewerbebetrieb einen alternativen Standort in einem Gewerbegebiet gesucht. Demnächst wird eine Verlagerung nach Dissen erfolgen.

Bauvorhaben müssen anhand der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3 und 22 (z.T.) sowie an der Salinenstraße im Rahmen der Maßstäbe des § 34 BauGB beurteilt werden.



Frankfurter Straße

Der Bereich grenzt westlich an den Kurpark. Er erstreckt sich entlang Frankfurter Straße, Kirchstraße, Brunnenplatz sowie den östlichen Abschnitt der Münsterschen Straße. Hier sind - neben dem o.g. Einkaufsschwerpunkt an der Salinenstraße - die wichtigen Einzelhandelsfunktionen konzentriert.

Nur zwischen Niedersachsenring und Kreuzungsbereich Am Pagenkamp/ Am Salzbach wird die Frankfurter Straße ausschließlich durch eine Wohnnutzung vor allem in freistehenden zweigeschossigen Wohngebäuden geprägt.

Zwischen Ortseingang und Einmündung der Hannoverschen Straße folgt beidseitig straßenbegleitend eine heterogene Bebauung. Neben der Ansiedlung zweier größerer Lebensmittelketten befindet sich hier die Grundschule von Bad Rothenfelde.
Ansonsten sind in diesem Bereich vornehmlich zweigeschossige freistehende Wohnhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie einige kleinteilig nutzungsgemischte Gebäude (EG: Handel, Dienstleistungen; OG: Wohnen) vorhanden. In zweiter Baureihe befindet sich ausschließlich reine Wohnbebauung, z.T. auch als Reihenhausgruppen.

Insgesamt macht dieser Abschnitt der Frankfurter Straße einen städtebaulich ungeordneten und unattraktiven Eindruck. Die Gebäudefronten mit vorgelagerten Parkplätzen der beiden SB-Märkte sind architektonisch nicht ansprechend. Sie verhindern eine zusammenhängende Wahrnehmung des Straßenraums. Auch aufgrund eines zumindest an Werktagen hohen Verkehrsaufkommens kann die Frankfurter Straße in diesem Bereich keine attraktive Ortseingangssituation in den Kurort vermitteln.



Im Gegensatz zu dem o.g. Teil ist der Abschnitt nördlich der Einmündung der Hannoverschen Straße in die Frankfurter Straße ausschließlich durch kleinteilig nutzungsgemischte Strukturen geprägt.

Frankfurter Straße - Blick in Richtung Norden

Die meist zweigeschossigen Gebäude auf der westlichen Straßenseite beherbergen im Erdgeschossbereich vornehmlich Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Die darüber liegenden Geschosse werden überwiegend als Wohnraum genutzt.

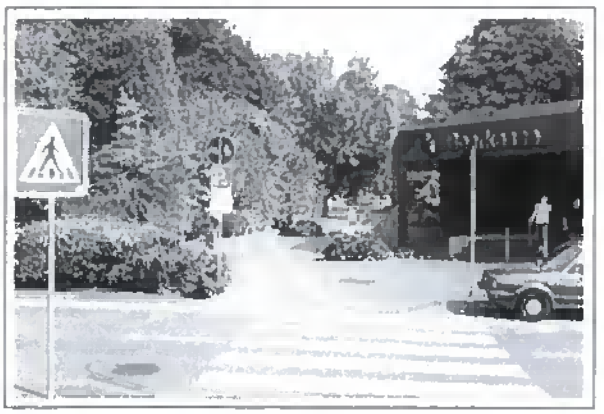


Kreuzungsbereich Frankfurter/Hannoversche Straße

Im Kreuzungsbereich der Hannoverschen mit der Frankfurter Straße befindet sich eine untergenutzte Grünfläche. Aufgrund der räumlichen Trennung durch Parkplätze und Gebäude gehört das Grundstück nicht mehr zum Kurpark.
Damit bietet das Grundstück die Möglichkeit, an einem städtebaulich markanten Punkt durch ein Bauvorhaben den Straßenbereich der Frankfurter Straße aufzuwerten und gleichzeitig einen städtebaulich attraktiven Beginn des Ortskerns zu definieren.

Nördlich angrenzend ist die Frankfurter Straße nur vereinzelt bebaut, der überwiegende Teil ist dem erweiterten Kurpark zugeordnet. Hier befindet sich südlich des Wellenbades ein freistehendes zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, angrenzend wird derzeit ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus im Randbereich zwischen Kurpark und Parkplatz realisiert. Zwar liegt das Bauvorhaben im Randbereich des Kurparks, trägt aber positiv zur Raumbildung der Frankfurter Straße bei.

Im Kreuzungsbereich der Münsterschen mit der Frankfurter Straße und der Straße Am Kurpark befinden sich zwei weitere Gebäude im ehemaligen Kurparkbereich. Das Gebäude der Sparkasse, in einem für die 70/80er Jahre typischen unattraktivem, pavillonartigen Zweckbau, verstellt eine wichtige Wegeachse und Blickbeziehung in Richtung Kurpark. Bei dem nördlich angrenzendem Bau handelt es sich dagegen um ein aus architektonischer Sicht attraktives, historisches Eckgebäude.



Sparkassenbau



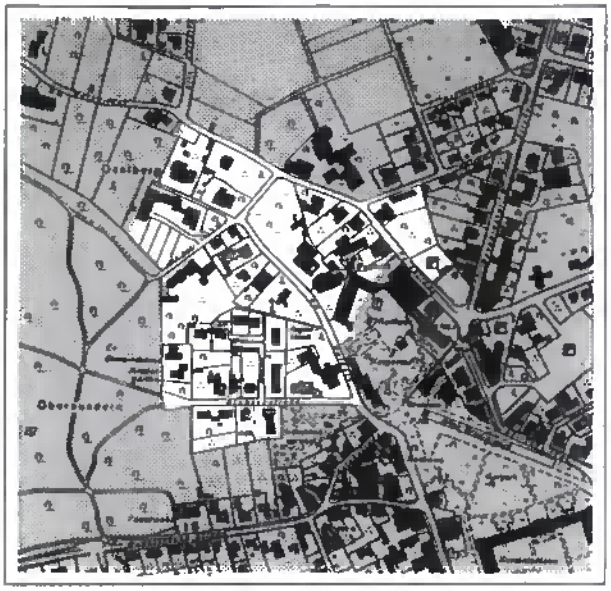
Historisches Eckgebäude

Westlich der Frankfurter Straße befinden sich in zweiter Reihe Wohngebäude. Die Bautypologie variiert zwischen Geschosswohnungsbau, Ein-/Zweifamilien- und Reihenhäusern.

Nördlich der Frankfurter Straße - entlang der Straße Am Kurpark, Kirchstraße, Brunnenplatz und Münstersche Straße - befinden sich ebenso in kleinstrukturierter Nutzungsmischung Einzelhandelsgeschäfte sowie Einrichtungen der Gastronomie. Im Blockinnenbereich ist das Kino Bad Rothenfeldes angesiedelt. In diesem Bereich ist bereits heute ein Bedeutungsverlust im Vergleich zu Frankfurter und Salinenstraße zu verzeichnen.

Diese Tendenz kann sich nach der Verkaufsflächenerweiterung der Läden an der Salinenstraße verstärken. Entlang der Münsterschen Straße ist zudem die vorhandene Gebäudesubstanz uneinheitlich.

Hier existieren die Bebauungspläne Nr. 2 (z.T.), 7a+b, 10, 18 und 27; kleinere Abschnitte sind unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB.



Am Kurpark

Das Quartier wird begrenzt durch Brunnen- und Parkstraße sowie den nördlichen Kurpark. Charakteristisch für das Quartier ist eine heterogene Gebäudestruktur und eine starke Durchmischung der Wohnnutzung mit Pensionen, Klinikbereichen sowie medizinischen Folgeeinrichtungen.

Entlang der locker bebauten Parkstraße befinden sich einige sehr schöne, freistehende villenartige Gebäude mit z.T. sehr großen Gartenbereichen. Gegenüber dem Kurhaus wird z.Z. ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus von einem Bauträger fertiggestellt. Problematisch an diesem Projekt sind neben der nicht ortstypischen Architektur vor allem der Verzicht auf eine kleinteilige Gliederung des Baukörpers.

Die Straße Am Kurpark ist beiderseits mit einer heterogenen Gebäudestruktur bebaut. Entlang der östlichen Straßenseite befindet sich ein im Jahre 1999 fertiggestelltes dreigeschossiges Bauvorhaben, das dem altengerechten und betreuten Wohnen dient. In städtebaulich konsequenter Weise fasst der Baukörper den nördlichen Kurpark baulich ein. Nördlich angrenzend liegt ein größeres Hotel und eine Pension mit Kurfolgeeinrichtungen. In für das Quartier typischer Weise befinden sich hier Gebäude unterschiedlichen Baualters nebeneinander, ein einheitlicher Gesamteindruck wird erschwert. Die westliche Straßenseite ist mit Augenklinik, Pensionen und Wohngebäuden bebaut. Ein weiteres Projekt für altengerechtes und betreutes Wohnen wird auf dem Grundstück des ehemaligen Evangelischen Erholungsheims errichtet. Angrenzend befinden sich städtebaulich ungeordnet weitere Neubauten in einer für die 70er Jahre typischen Architekturform nördlich der Waldstraße.

Die Brunnenstraße ist durch Mehrfamilienhäuser sowie Villen, z.T. mit Pensionen, gesäumt. Auch dieser Bereich ist mehrgeschossig ausgebildet. Die Wittekindstraße ist ein Beispiel für weitere durch Bauträger realisierte Mehrfamilienhäuser, deren Maßstäblichkeit aufgrund großer Baukubaturen, ausladender Balkone etc. nicht gewahrt wird. Hier ist vor allen Dingen einer qualitativ hochwertigen Gestaltung des öffentlichen Straßenraums nicht genügend Rechnung getragen worden.

Im Quartier besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11; die übrigen Grundstücke sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.



Osnabrücker Straße

Beidseitig der Osnabrücker Straße befindet sich – vergleichbar den Strukturen in der Frankfurter Straße – eine kleinteilige Nutzungsmischung, die im Verlauf des Straßenzuges in Richtung Norden in eine großräumigere Funktionsmischung übergeht.

Der südliche Abschnitt der Osnabrücker Straße ist durch eine Nutzung mit Wohn- und Geschäftshäusern, Gastronomiebetrieben, Fachschulen und Pensionen gekennzeichnet. Baulich zeichnet sich dieser Abschnitt z.T. durch eine historische, meist zweigeschossige Bausubstanz aus.

Nördlich der Einmündung des Amselweges auf die Osnabrücker Straße stehen die straßenbegleitenden Baukörper vornehmlich einer Wohnnutzung zur Verfügung. Auf der östlichen Straßenseite befindet sich ein SB-Markt mit angegliederten weiteren Geschäften. Da dem Verbrauchermarkt Parkplätze vorgelagert sind, wird der Straßenraum in diesem Abschnitt optisch aufgeweitet.



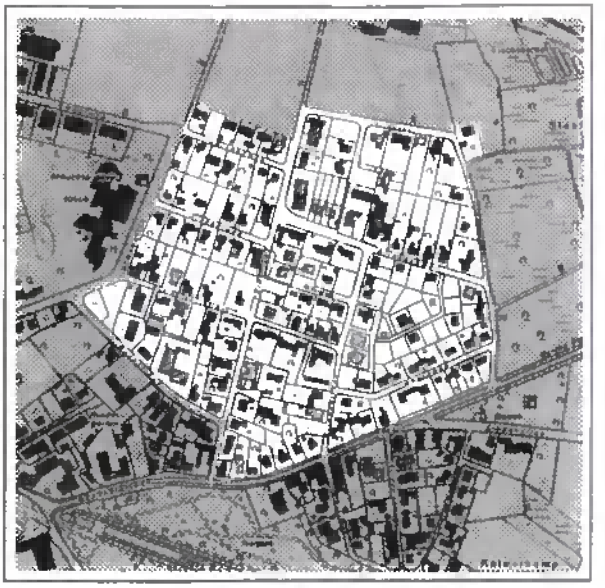
Mehrfamilienhäuser am Amselweg

Am Amselweg befinden sich in einer für die Gemeinde Bad Rothenfelde untypischen Bauweise drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach. Bei einem der Häuser ist das Flachdach mittlerweile durch ein Satteldach ersetzt worden.

Der Übergang zwischen Geschosswohnungsbau und freier Landschaft ist unvermittelt und nicht befriedigend gestaltet.

Nördlich des SB-Marktes befindet sich ein kleineres Neubaugebiet in der Realisierungsphase. Vorgesehen sind vornehmlich ca. 33 Reihenhäuser, deren Vermarktung allerdings bislang schleppend verläuft. Nördlich der Teutoburger-Wald-Straße und an der Straße Am Springberg befinden sich weitere ein- bis zweigeschossige Wohngebäude sowie zwei Verbrauchermärkte.

Aufgrund der lückenhaften Bebauung im nördlichen Abschnitt löst sich entlang der Osnabrücker Straße der Bebauungszusammenhang auf. Als Folge der unregelmäßigen, lockeren Baukörperfolge und der fehlenden Betonung durch Gehölzstrukturen ist keine eindeutige Ortseinfahrt erkennbar.



Birkenkamp

Eine weitere eigenständige Siedlungseinheit ist das Gebiet zwischen Ulmenallee und Bahnhofstraße. Abgesehen von im Quartier vereinzelt vorkommenden Folgeeinrichtungen des Kurbetriebes dominiert eindeutig die Wohnnutzung. Obwohl das Quartier aus städtebaulicher Sicht qualitativ hochwertige und ansprechende Straßenzüge besitzt, wird der Gesamteindruck durch das vermehrte Auftreten der für Bad Rothenfelde typischen Bauträgerarchitektur der 80er und 90er Jahre überlagert.

Zum großen Teil werden von den Bauträgern Geschosswohnungsbauten mit Eigentumswohnungen realisiert. Die Architektur dieser Bauten unterscheidet sich zum überwiegenden Teil gestalterisch von der ortstypischen Bauweise. Sie zeichnet sich durch den Versuch aus, das planungsrechtlich maximal zulässige an überbaubarer Fläche, Geschossigkeit sowie Bauvolumen je Grundstück auszuschöpfen. Demzufolge sind die Gebäude durch massive Baukubaturen mit großer Bautiefe gekennzeichnet. Charakteristisch für die Gebäude sind ausladende Balkone, überdimensionierte Gauben, Vorbauten und Erker. Da sich diese Elemente in Anzahl und Größe nicht dem Hauptbaukörper unterordnen, fügen sie sich nicht harmonisch in die Fassadengestaltung ein; der Hauptbaukörper verliert die ausgewogenen Proportionen. Die Gebäude ordnen sich damit nicht in die überwiegend kleinteilig strukturierten, kleinstädtischen Bebauungsstrukturen ein. Aufgrund der Maßstäblichkeit prägen jedoch gerade diese Baukörper nachhaltig ihre Umgebung und erschweren einen homogenen Gesamteindruck. Das Quartier verliert den ausgeprägten Charakter mit positivem Erinnerungswert.





Beispiele unmaßstäblicher Baukörper

Beispiele befinden sich vermehrt in dem Quartier Birkenkamp. Im Kreuzungsbereich Ulmenallee/Schloenbachstraße sowie gegenüber an der Bachstraße befinden sich z.B. zwei viergeschossige Geschosswohnungsbauten mit ausgebautem Dachgeschoss, die aufgrund ihrer massiven Baukubaturen die Umgebung deutlich dominieren und beeinträchtigen. Ein vergleichbares Bauvorhaben ist in der Schloenbachstraße realisiert worden. Auch dieses Projekt respektiert in Bezug auf Architektur, Maßstäblichkeit und städtebaulicher Einbindung nicht die Umgebung.

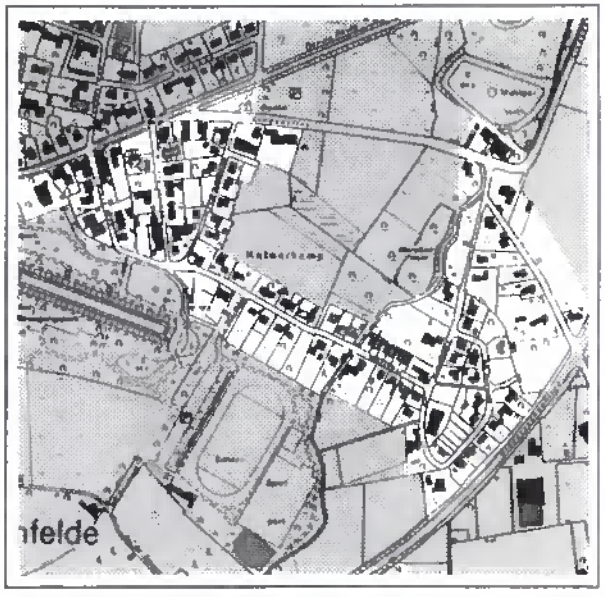


Drosselweg

Neben der o.g. Bauträgerarchitektur sind für das Quartier freistehende Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser charakteristisch. Besonders Straßenzüge wie z.B. der Drosselweg mit zweigeschossigen Stadtvillen und rückwärtigen Gartenbereichen sind als positive Beispiele hervorzuheben. In derartigen zusammenhängend wahrnehmbaren Straßenzügen, die einen ausgeprägten städtebaulichen Charakter mit Erinnerungswert vermitteln, müssen Um- oder Anbauten sowie künftige Neubauten sensibel in die Bestandssituation eingefügt werden.

Der unvermittelte Übergang zwischen dem Quartier und der freien Landschaft ist im Norden der Gemeinde Bad Rothenfelde gestalterisch nicht befriedigend gelöst, es fehlt eine attraktive Ortsrandgestaltung.

Im gesamten Quartier existieren rechtsverbindliche Bebauungspläne. Bauvorhaben sind an den Bebauungsplänen Nr. 1, 15, 16, 26, 35 und z.T. 22 zu messen.



Wiekstraße

Das Quartier liegt zwischen dem Niedersachsenring im Süden und der Bahnhofstraße im Norden. Abgesehen von einzelnen Gastronomiebetrieben, Dienstleistungs- und Einzelhandelsgeschäften entlang der Bahnhofstraße handelt es sich um ein ausschließlich durch Wohnnutzung geprägtes Quartier.
Vorherrschender Bautyp ist das freistehende, 1 - 1 ½ geschossige Einfamilienhaus. Es wird ergänzt durch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 70er Jahren. Im Vergleich zu anderen Geschosswohnungsbauten in Bad Rothenfelde haben diese die Maßstäblichkeit gewahrt und fügen sich in die umgebenden Bebauungsstrukturen ein.

Die renovierte und umgenutzte Hofstelle im südlichen Teil verleiht dem Quartier ein unverwechselbares Bild. Aufgrund der Längenausdehnung dieses Bereichs existiert kein Quartiermittelpunkt und auch sonst kein öffentlicher Raum mit Aufenthalts- und Verweilqualität.

Für den Bereich liegen die Bebauungspläne Nr. 1S I+II und z.T. Nr. 8 vor, ansonsten gelten die Maßstäbe des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB).



Esch-Siedlung

Die Esch-Siedlung liegt im Südwesten von Rothenfelde. Aufbauend auf dem städtebaulichen Leitbild der Gartenstadt ist sie ab den 50er Jahren in mehreren Bauabschnitten geplant und realisiert worden. Prägend für die Siedlung sind eine aufgelockerte Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern und großen Gartenbereichen; in Randbereichen wird die Siedlung ergänzt durch Reihen- und Mehrfamilienhäuser.
Charakteristika der Siedlung sind die überwiegend ruhige, ortskernnahe Wohnlage, eine ansprechende, überwiegend einheitliche Bauweise und städtebauliche Gestaltung sowie eine starke Durchgrünung.

Ausgehend von dem stark gestiegenen Wohnraumbedarf nach dem Ende des zweiten Weltkrieges wurden zuerst an der Eschstraße, der Straße ‚Am Pagenkamp' sowie an der Hermann-Löns-Straße Siedlungshäuser unter der Trägerschaft der gemeinnützigen Baugenossenschaft Dissen realisiert. Die Bebauung zeichnet sich durch eine einheitliche Bauweise mit freistehenden, 1,5-geschossigen Einfamilienhäusern mit einheitlich geneigtem Satteldach aus.

Am Grundriss der Siedlung lässt sich auch heute noch gut die städtebauliche Idee der Gartenstadt ablesen. Die Grundstückszuschnitte sind für heutige Verhältnisse sehr groß. Die Häuser sind größtenteils traufständig entlang der Erschließungsstraßen orientiert, so dass sich sowohl eine halböffentliche Vorgartenzone als auch im rückwärtigen Gartenbereich große, meist stark durchgrünte zueinandergewandte Gartenbereiche befinden.





Esch-Siedlung (1. Bauabschnitt)

Der anhaltende Wohnraumbedarf führte im Folgenden Bauabschnitt zu einer Ausdehnung der Siedlung bis zur Wellengartenstraße. Neben den freistehenden Einfamilienhäusern ist die Siedlung zunehmend durch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen sind die Grundstückszuschnitte tlw. kleiner und die Baukubaturen größer als im vorangegangenen Bauabschnitt.

Im Bereich westlich der Franz-Schubert-Straße/Eichendorffstraße sowie nördlich der Märckerstraße und im östlichen Teil des Helferner Weges lässt sich der Wandel des Siedlungsbildes deutlich ablesen. Westlich der Franz-Schubert-Straße/Eichendorffstraße sind aufgrund der zunehmenden Baulandknappheit vornehmlich Reihenhäuser und zweigeschossige Mehrfamilienhäuser entstanden, die allerdings den Siedlungscharakter wahren.

Lediglich in der Fritz-Reuter-Straße, die durch eine Bebauung ab den 70er/80er Jahren mit großen Baukubaturen auf kleinen Grundstücken geprägt ist, geht der ursprüngliche Charakter der Siedlung aufgrund der überdimensionierter Baukörper, der heterogenen architektonischen Gestaltung und der Dimensionierung und Gestaltung des Straßenraums fast vollständig verloren.

Trotz des Wandels der Bautypologie ist die Esch-Siedlung als zusammenhängende Einheit wahrnehmbar. Die hochwertige Gestaltungsqualität und übergeordnete Grundformensprache in Architektur (Dachform und -neigung, Trauf- und Firsthöhe, Materialwahl) und Städtebau (Orientierung der Gebäude zum Straßenraum, Maßstäblichkeit, Gestaltung der Vorgartenbereiche) verhindert, dass die Siedlung in Einzelformen ohne zusammenhängende Gestaltqualität zerfällt. Neben der ansprechenden Gestaltung der öffentlichen Räume trägt die abgestimmte Ausgestaltung der Vorgärten zur positiven Wirkung der Außenräume bei. Zum Zusammenhalt der Siedlung trägt auch die begleitende Anlage von öffentlichen Grünbereichen, Straßenraumaufweitungen und kleineren Platzbereichen bei. In der gesamten Siedlung sind dem Gedanken der Gartenstadt folgend öffentliche Räume zu finden, die zur Gliederung und Identität der einzelnen Straßen beitragen und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum des Quartiers erhöhen. Ferner verfügt die Siedlung über ein kleines Quartierzentrum mit Friseur, Blumenladen etc. am Helfener Weg.

Als erster Ansatz einer Nachverdichtung ist in der Siedlung (Blockinnenbereich der Wilhelm-Busch-/Eschstraße) ein ursprünglich als Schwesternwohnheim konzipiertes Bauvorhaben realisiert worden. Aufgrund einer veränderten Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt werden die Wohnungen heute auf dem ‚normalen' Wohnungsmarkt vermietet. Die Baukörperqualität fügt sich nicht in die umgebende Baustrukturen ein; an mögliche weitere Nachverdichtungen des sensiblen Quartiers sind deshalb hohe gestalterische und städtebauliche Maßstäbe anzulegen.

Planungsrecht besteht auf der Grundlage von mehreren rechtsverbindlichen Bebauungsplänen (B-Pläne Nr. 2 z.T., 4, 5, 14, 17) sowie in Teilbereichen im Rahmen des § 34 BauGB.



Münstersche Straße

Das Quartier erstreckt sich vornehmlich südlich der Münsterschen Straße entlang Georgstraße, Welfenallee, Ernst-August- und Ferdinandstraße.
Das Alter der Bebauung ist aufgrund der historisch bedingten lockeren Bebauung z.T. durch Bausubstanz jüngeren Datums ergänzt worden und von daher uneinheitlich. Neben der prägenden Bauform der zweigeschossigen Stadtvilla ist für das Quartier die starke Durchmischung der Wohnnutzung mit Pensionen, Cafes und weiteren Einrichtungen des Kurbetriebes identitätsstiftend. Aufgrund der ausschließlichen Stichstraßenerschließung ist das Gebiet sehr ruhig; es existiert kein Durchgangsverkehr.

Nördlich der Münsterschen Straße befinden sich in zwei benachbarten Gebäuden die Feuerwehr und Polizei von Bad Rothenfelde sowie zwei Wohn- und Geschäftshäuser.

Das Quartier südlich der Münsterschen Straße wird durch eine den Wald nördlich der Münsterschen Straße und den Wellengarten verbindende Grünachse an der Welfenallee gegliedert.

Östlich der Welfenallee sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Sattel, Walm- oder Krüppelwalmdach errichtet worden. Hier befinden sich in lockerer Bauweise Wohngebäude mit z.T. sehr großen, durchgrünten Gartenbereichen. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch die evangelische Kirche mit Parkplatz, ein Kinderkurheim, einen Handwerksbetrieb sowie durch das Heimatmuseum im Kreuzungsbereich Ferdinand-/Wellengartenstraße.

Zwischen Münsterscher Straße und Georgstraße sind die Grundstücke straßenbegleitend mit freistehenden ein- bis zweigeschossigen Baukörpern und rückwärtig zueinandergewandten Gärten vollständig bebaut. Die Bautypologie südlich der Georgstraße ist der o.g. vergleichbar, allerdings sind die Grundstücke weitaus größer. Bei einer Bautiefe von ca. 70 m werden die großzügigen rückwärtigen Gärten als Obstgärten genutzt, diese grenzen direkt an den Waldrand des Wellengartens. Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück werden 30 m Mindestabstand zwischen Baugrenze und Waldrand für erforderlich gehalten.[14]

[14] Landkreis Osnabrück: Regionales Raumordnungsprogramm 1994, S. 65



Wohnresidenz Salinenpark

Zwei neuere Projekte östlich der Welfenallee prägen das Quartier nachhaltig. In Verlängerung der Georgstraße ist auf einem über 6.000 qm großen Grundstück eine 2-3geschossige Bebauung für altengerechtes und betreutes Wohnen entstanden.

Neben diesem Bauvorhaben ist östlich der Grünachse ein größeres Bauprojekt in zweigeschossiger Bauweise realisiert worden, in dem neben Wohnungen u.a. ein Dermatologisches Institut angesiedelt ist. Beide Projekte sprengen aus städtebaulicher Sicht die Maßstäblichkeit des Quartiers und fügen sich nicht in die umgebenden kleinteilig strukturierten Bebauungsstrukturen ein. Z.B. besitzt das zweite Bauvorhaben mit einer Bautiefe von über 15 m, ausladenden Balkonen und Gauben eine für das Quartier unmaßstäbliche Größe. Beide Projekte sind Beispiele der für Bad Rothenfelde typischen Bauträgerarchitektur der letzten Jahre bzw. Jahrzehnte.

Das Gebiet westlich der Welfenallee ist entlang der Münsterschen Straße nur gering verdichtet. Die großen rückwärtigen Gärten befinden sich in Hanglage und sind z.T. stark durchgrünt.

Die Bebauung entlang der Ernst-August-Straße ist beidseitig durch eine zweigeschossige stadtvillenartige Bebauung geprägt. Besonders in diesem Teil des Quartiers ist eine Durchmischung der Wohnnutzung durch Beherbergungsbetriebe und ein Cafe vorhanden. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind oftmals durch Anbauten bzw. selbständige Baukörper nachverdichtet.

In dem Quartier besteht zum großen Teil Baurecht auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 37; der östliche und nördliche Teil sind unbeplanter Innenbereich.



Baugebiete ‚Hehenbruchsweg' und ‚ehemaliges Sägewerk'

Am westlichen Rand des Ortskerns befinden sich zwei Neubaugebiete: auf dem Grundstück des ehemaligen Sägewerks sowie westlich angrenzend das Neubaugebiet ‚Hehenbruchsweg'. Sie führen die bauliche Entwicklung des Ortskerns bis zum Hehenbruchsweg und Niedersachsenring fort und definieren den westlichen Ortsrand neu.

Auf Grundlage der zwei rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 44 und 47 sind die Baugebiete für jungen Familien als Zielgruppe konzipiert. Die Wohngebiete eröffnen die Möglichkeit, in Bad Rothenfelde Grundeigentum zu erwerben. Aufgrund der Zielgruppen können die Baugebiete zur Verjüngung der überalterten Bevölkerung der Gemeinde Bad Rothenfelde beitragen (vgl. Teil A, Kap. 2.3).

Die Grundstücke beider Baugebiete sind mittlerweile zum großen Teil veräußert. Im Baugebiet ‚Hehenbruchsweg' hat die Vergabe der städtischen Grundstücke anhand einer Vergaberichtlinie der Gemeinde stattgefunden. Auf Grundlage eines Punktemodells (Punkte für Kinder, Einheimische etc.) sind die Grundstücke an die Bauwilligen vergeben worden. Aufgrund der hohen Nachfrage konnten nicht alle Bauwilligen berücksichtigt werden. Das Baugebiet ‚ehemaliges Sägewerk' ist in Privatbesitz und wird von der Firma Hagenia an Bauwillige veräußert.

Die Grundstücksgröße ist der Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt angepasst. Mit einer Größe von durchschnittlich ca. 800 qm sind die Grundstücke im Baugebiet ‚Hehenbruchsweg' nicht so groß wie in älteren Baugebieten der Gemeinde.

Im Baugebiet Hagenia besteht ein Gebäudemix aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und einigen Reihenhäusern. Die Vermarktung der Reihenhäuser gestaltet sich schwierig. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ist mittlerweile in Bezug auf die festgesetzte Geschossigkeit geändert. Die zulässige Zweigeschossigkeit ist auf ein Vollgeschoss reduziert worden. In dem etwas geringer verdichteten Baugebiet ‚Hehenbruchsweg' werden ausschließlich freistehende Einfamilien- und einige Doppelhäuser realisiert.

Mittlerweile sind die Hochbaumaßnahmen im Baugebiet ‚ehemaliges Sägewerk' bereits fast abgeschlossen, im Baugebiet Hehenbruchsweg sind einige Baumaßnahmen realisiert. In beiden Baugebieten werden die Eigenheime individuell von den jeweiligen Bauherrn gebaut. Dies erschwert die Durchsetzung einer einheitlichen städtebaulichen und architektonischen Formensprache. Soweit bislang zu beurteilen, ist der Gesamteindruck der Quartiere z.T. heterogen. Zwar ist die Wahl des Bautyps (fast ausschließlich Einzel- bzw. Doppelhaus), die Dachform, die Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachneigung der Baukörper aufgrund der Festsetzungen der Bebauungspläne aufeinander abgestimmt, es gibt aber auch Elemente die einen städtebaulichen Gesamteindruck der Siedlung erschweren. Es besteht die Gefahr, dass die Bebauung der Neubaugebiete in Einzel-

formen ohne zusammenhängende Gestaltqualität zerfällt. Trotz oder gerade wegen der individuellen Bauweise wirken die Gebiete teilweise beliebig; es fehlt ein ausgeprägter Charakter mit Erinnerungswert. Wichtig für eine abschließende Beurteilung ist allerdings zusätzlich die Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Bereiche.

Aufgrund der Stichstraßenerschließung des östlich angrenzenden Quartiers ist keine direkte Verbindung zwischen den Quartieren gegeben. Ein Anschluss in Richtung Ortskern bzw. benachbarter Gebiete besteht lediglich über die Münstersche Straße.



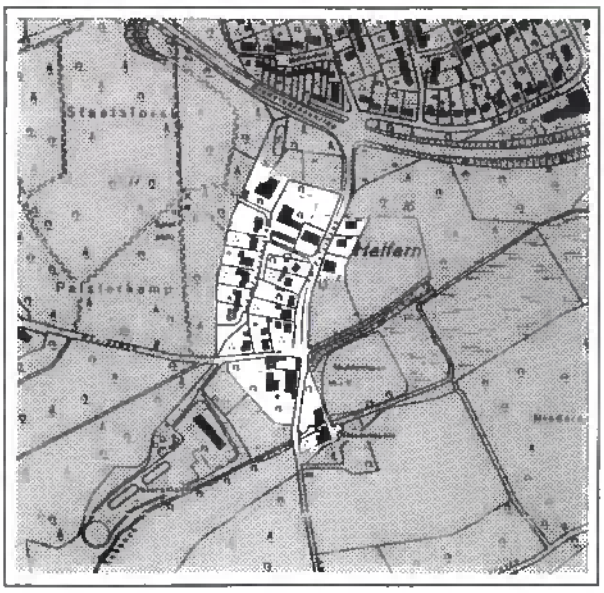
Alte Salzstraße

Das Quartier westlich der Alten Salzstraße liegt am nordwestlichen Rand des Ortskerns. Neben der Hautklinik und dem ehemaligen Klinikgebäude Weidtmannshof an der Parkstraße besteht das Quartier aus einer zumeist 1-1,5-geschossigen Bebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern. Aufgrund der Ortsrandlage und der Stichstraßenerschließung handelt es sich um eine ruhige Wohnlage.

An der Parkstraße ist das Quartier sehr locker bebaut. Neben den erhaltenswerten, historischen Gebäuden der Hautklinik und des Weidtmannshofs befindet sich hier nur ein weiteres, stark eingegrüntes Wohngebäude. Nachdem die Klinik Weidtmanshof schließen musste, wird das attraktive Gebäude in Zukunft durch die Verwaltung der Firma Stockmeyer aus der Nachbarstadt Versmold genutzt.

Entlang der übrigen drei Stichstraßen ist das Quartier durch eine 1-1,5-geschossige Wohnbebauung auf großen Grundstücken geprägt. Die für Einfamilienhäuser großen Baukörper und Wohnflächen, die architektonische Gestaltung sowie die großzügigen Grundstückszuschnitte verdeutlichen den gehobenen Standard des Wohngebietes.

Das Quartier ist z.T. als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB), zum Teil als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Für das Wohnbaugebiet ist der Bebauungsplan Nr. 12 aufgestellt worden.



Helfern

Das Quartier liegt südlich des Niedersachsenringes an der Straße ‚Am Forsthaus'. Helfern ist der einzige Bereich der Ortslage Rothenfelde, der sich südlich des Niedersachsenringes befindet; eine weitere Ausdehnung südlich des Niedersachsenringes ist nicht unproblematisch. Aufgrund der räumlichen Trennung durch die Umgehungsstraße besteht kein Zusammenhang mehr zwischen Helfern und der Eschsiedlung bzw. dem Ortskern.

Am Mühlenteich sowie im Kreuzungsbereich des Mühlenweges mit der Straße ‚Am Forsthaus' befinden sich ein Ferienhof sowie ein Hotel mit Restaurant. Ansonsten ist das Quartier durch eine reine Wohnnutzung in Form freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser sowie wenigen Mehrfamilienhäusern mit großen Gartenbereichen gekennzeichnet. Ein einheitlicher Gesamteindruck wird aufgrund der heterogenen Bausubstanz erschwert.

Realisiert wurde das Quartier zum überwiegenden Teil auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 31.

Quartiergliederung in der Ortslage - Fazit

In der Ortslage Bad Rothenfelde lassen sich unterschiedliche Quartiere herausarbeiten, die aufgrund ähnlicher architektonischer, städtebaulicher und nutzungsspezifischer Elemente jeweils eine zusammenhängende Siedlungseinheit bilden. Diese quartierorientierten Wohnsiedlungsbereiche sind wichtig, da sie Bewohnern die Möglichkeit eröffnen, über ihre Nachbarschaft den Ort zu erleben und die Identifikation mit der Gemeinde fördern. Ziel der Ortsentwicklung sollte es demzufolge sein, die positiven charakteristischen Eigenarten jedes Quartiers zu wahren, neue Bauvorhaben sensibel in die Umgebung einzufügen und ggf. durch begleitende Maßnahmen die Qualitäten der jeweiligen Bereiche zu unterstützen.

Bad Rothenfelde war – wie im historischen Abriss der Ortsentwicklung erläutert – bis nach dem Zweiten Weltkrieg durch eine sehr lockere Bebauung geprägt. Dieses erleichterte bzw. erleichtert noch heute die Realisierung von einzelnen Neubauten in den Baulücken. Im Ergebnis führte diese Ortsentwicklung zu oftmals heterogenen, in verschiedenen Zeitabschnitten realisierten Bereichen.

II. Quartiergliederung in Aschendorf und Strang

Im **Ortsteil Aschendorf** lassen sich zwei Siedlungseinheiten unterscheiden:



Versmolder Straße

Im Bereich der Versmolder Straße befindet sich der historische Ursprung Aschendorfs. Charakteristisch ist die Mischung aus landwirtschaftlichen Hofstellen mit zugehöriger Wohnnutzung, Wohngebäuden sowie die Vorschule des Ortsteils. Im Bereich der Vorschule lässt sich ein kleiner Platzbereich mit Brunnen ggf. als Ansatzpunkt für eine Ortsteilmitte nutzen. Im Kreuzungsbereich der Versmolder Straße mit der Straße ‚Haverkamp' ist eine ehemalige Gaststätte zu einem Barbetrieb umgenutzt worden.

Der Ortsteilmittelpunkt ist z.T. durch den Bebauungsplan Nr. 19 planungsrechtlich überplant, z.T. handelt es sich um unbeplanten Innenbereich.



Neubaugebiete ‚Mühlenweg' und 'Im Dorfe'

Die Neubaugebiete gliedern sich östlich an den ursprünglichen Dorfbereich an und übersteigen die ursprüngliche Größe von Aschendorf sowohl räumlich als auch in Bezug auf die Einwohnerzahl.

Seit der Gebietsreform wurde der Eigenheimbau vermehrt in Aschendorf realisiert. Beide Baugebiete werden vornehmlich durch 1-1,5-geschossige Einfamilienhäuser sowie einige Mehrfamilienhäuser bebaut. Trotz einiger heterogener architektonischer und städtebaulicher Elemente ist der Gesamteindruck der Siedlung bzw. der unterschiedlichen Siedlungsabschnitte in weiten Teilen zusammenhängend. Dieser Gesamteindruck wird auch durch die starke Durchgrünung der halböffentlichen Vorgartenbereiche sowie durch die Gestaltung des Straßenraums unterstützt.



Mehrfamilienhaus



Wohnstraße

Die Neubaugebiete sind auf der Grundlage der Bebauungspläne Nr. 1A, 19, 29 und 38 geplant und realisiert worden.

Neben der Ortslage und dem Ortsteil Aschendorf gehört der **Ortsteil Strang** zur Gemeinde. Strang befindet sich ebenfalls im südlichen Gemeindegebiet. Der Ortsteil besteht aus verstreut liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen, bereits umgenutzten ehemaligen Wirtschaftsstellen, einigen Wohngebäuden sowie einer Gaststätte. Der gesamte Ortsteil ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. In Aschendorf und Strang sind Zersiedelungstendenzen zu erkennen.

In Aschendorf und Strang wird parallel zur Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans eine Dorferneuerung vom beauftragten Büro Ingenieurplanung Lübenow Witschel und Partner GmbH aus Wallenhorst durchgeführt. Im Frühjahr 2000 hat ein fachliches Abstimmungsgespräch mit dem Ingenieurbüro stattgefunden. Im Weiteren werden Ergebnisse der Dorferneuerung – soweit für das Rahmenkonzept wichtig - einbezogen.

III. Sonderstandorte ohne Quartierbezug

Einige Bauvorhaben lassen sich nicht in die Quartiergliederung einordnen. Es handelt sich um Einzelbauwerke ohne Quartierbezug. Zu diesen Sonderbauten gehören vor allem die **Klinikbauten**, die das Ortsbild, das Image und die (überregionale) Bedeutung des Ortes entscheidend prägen. Diese Gebäude sind zum überwiegenden Teil als Solitärbauten ohne Bezug zum umgebenden Quartier konzipiert. Aufgrund der Vielgeschossigkeit und der architektonischen Gestaltung der Klinikbauten dominieren sie ihre Umgebung.

Neben den Klinikbauten sind in der Ortslage noch der **Salinensportpark** sowie das Gebäudeensemble an der Hannoverschen Straße im Bereich des heutigen **Marktplatzes** als Sonderstandorte hervorzuheben. Besonders der Marktplatz mit angrenzendem Getränkemarkt und Imbiss hat deutliche gestalterische und städtebauliche Defizite aufzuweisen. Da der Standort sich in einem wichtigen Bereich in der direkten Nähe zum Kurpark und anderen öffentlichen Einrichtungen befindet, ist die bisherige Nutzung als mangelhaft einzustufen.



Marktplatz



Haus Deutsch Krone

Das **Haus Deutsch Krone** westlich der Alten Salzstraße ist ein weiterer Sonderstandort. Das als Solitär konzipierte mehrgeschossige Hotel dominiert aufgrund Größe und Funktion die Umgebung.

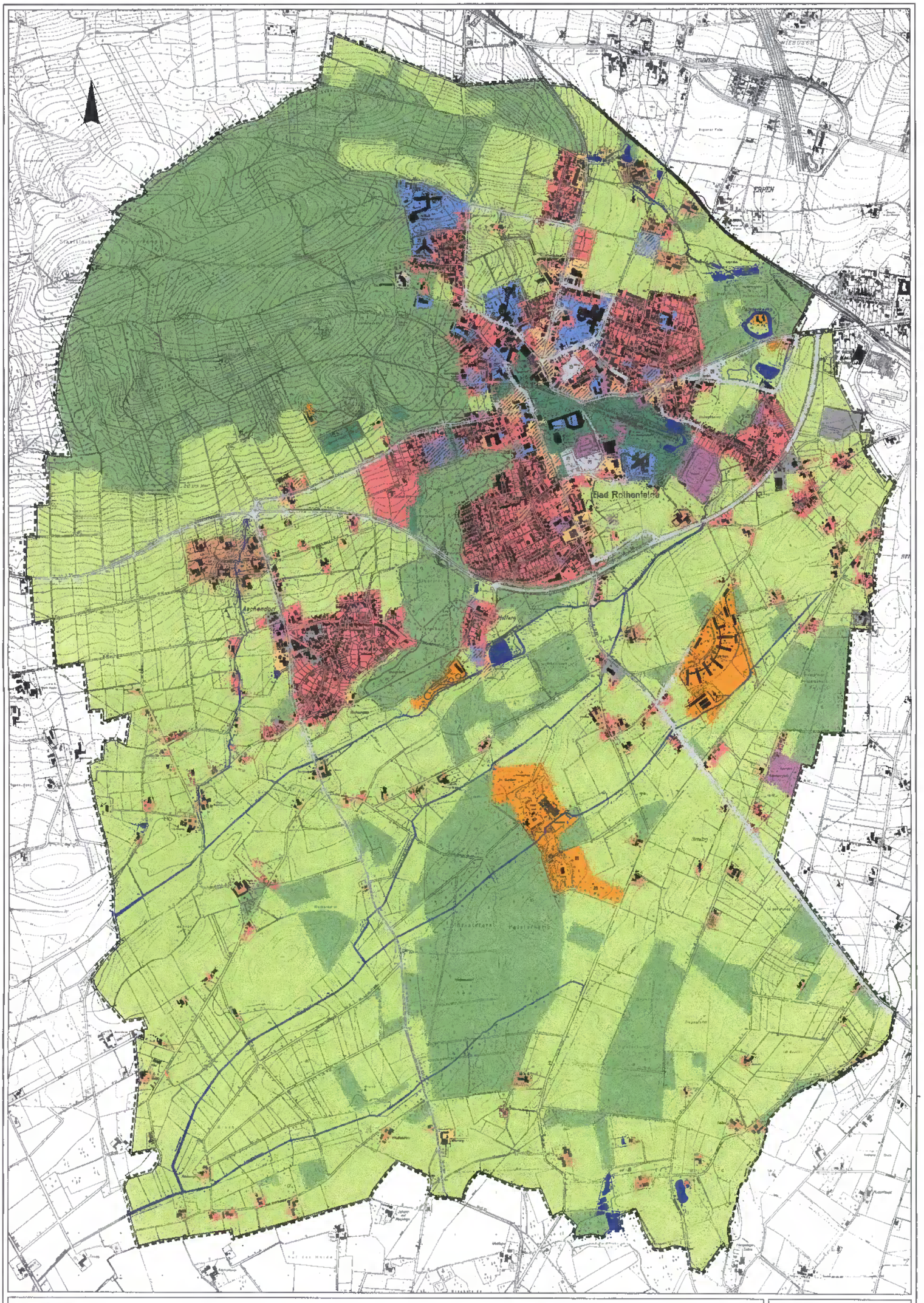
Im südlichen Gemeindegebiet befinden sich zudem großflächig der Vogelpark sowie das Grundstück des ehemaligen Waldkrankenhauses:

Das Gelände des **ehemaligen Waldkrankenhauses**, zuletzt genutzt als mobiler Stützpunkt für Sanitätstruppenteile der Bundeswehr, wird derzeit zu einer **Camping-Galerie** umgenutzt. Unter Berücksichtigung der umgebenden Landschaftsstrukturen, dem weitgehenden Erhalt des Baumbestandes sowie der Nachnutzung von Bestandsbebauung sollen auf dem Grundstück ca. 500 Caravan-Stellplätze, ein Jugendhostel mit ca. 100 Betten, ein ‚Animations-Center' u.a. realisiert werden. Die Umstrukturierung der militärisch nicht mehr benötigten Flächen in einen Campingplatz entspricht den raumordnerischen Zielen für die Entwicklung der Gemeinde Bad Rothenfelde. Danach soll die Gemeinde Anlagen und Einrichtungen für die kurz- und langfristige Erholung über den eigenen Bedarf hinaus sichern und entwickeln. Zudem erfolgt durch den hochklassigen Campingplatz eine Diversifizierung des Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten. Zur Realisierung des Vorhabens ist im Oktober 1997 der Vorhaben- und Erschließungsplan ‚Kur-Camping-Galerie' als Satzung durch den Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde beschlossen worden.

Im **Vogelpark** ist nur noch das Schmetterlingshaus für Besucher geöffnet. Für die gesamte Anlage wird auch aufgrund der maroden Bausubstanz und des vernachlässigten Zustandes eine Folgenutzung gesucht. Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat 1998 einer Nutzungsänderung des derzeitigen ‚Vogelparadieses Bad Rothenfelde' in einen ökologischen Ferienpark vom Grundsatz her zugestimmt. Zum ökologischen Ferienpark sollen neben Ferienhäusern, ein Tropenhaus, ein Veranstaltungsplatz, ein Streichelzoo, eine Reitanlage, ein ökologischer Badeteich sowie weitere Freizeitangebote im Freien gehören. Einer eventuellen Entwicklung des Ferienparks zu einer Dauerwohnanlage ist jedoch mit geeigneten Mitteln entgegenzuwirken. Derartige Probleme sind aus vergleichbaren Projekten bekannt.

Es ist vorgesehen, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Projektes durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Da aber bislang einige Punkte noch nicht abschließend zwischen Vorhabenträger und Gemeinde geklärt sind (Marktanalyse, Betreiberkonzept etc.), ist das Planungsverfahren bislang noch nicht abgeschlossen.

An der Gemeindegrenze zu Dissen, zwischen Niedersachsenring und der geplanten Trasse der A 33 entwickelt die Gemeinde auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 34 den ca. 4,7 ha großen Gewerbepark Strang. Die Grundstücke sollen auf der Grundlage von Erbpachtverträgen vergeben werden. Dies ist vermutlich der ausschlaggebende Grund für die bislang eher schleppend verlaufende Vermarktung der Grundstücke. Aufgrund der peripheren Lage im Gemeindegebiet und fehlender Einbindung in die übrige Siedlungsstruktur wird sich das Gewerbegebiet zu einem Sonderstandort entwickeln.


Bad Rothenfelde
ERPEN
ZEICHENERKLÄRUNG
Wohnen
Handel und Dienstleistungen (ausschließlich Gastronomie)
Kurbetrieb (Kliniken, Beherbergungswesen, Kureinrichtungen)
Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen und Sportanlagen
Handwerk und Gewerbe
landwirtschaftliche Hofstellen
Sondernutzungen
übergeordnetes Straßennetz und örtliche Haupterschließungen
öffentliche Parkplatzanlagen
Kurpark und sonstige Grünflächen
Außenbereich, i.w. landwirtschaftliche Nutzung
Wald
Gewässer
Städtebaulicher Rahmenplan Bad Rothenfelde
Siedlungs- und Nutzungsstruktur

2.5.3 Denkmalschutz

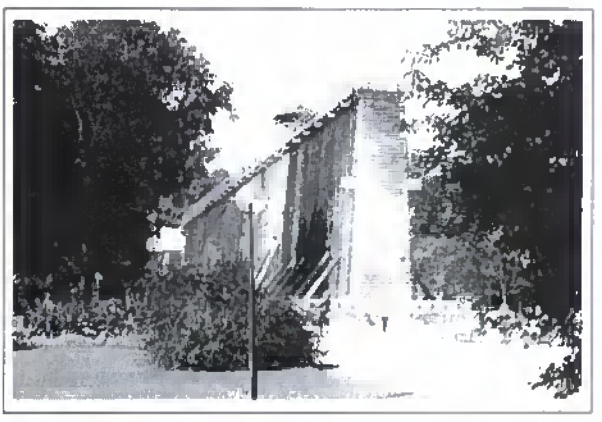
Grundlage des unverwechselbaren Charakters der Gemeinde Bad Rothenfelde sind die im vorangegangenen Kapitel beschriebene Siedlungsstruktur und das Ortsbild. Beide werden entscheidend von der landschaftlichen Situation, der sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Geschichte und Gegenwart und von der Architektur der Gebäude mitbestimmt. Die Gestalt Bad Rothenfeldes ergibt sich aus dem Zusammenwirken von Landschaft und Straßenführung sowie Straßenzügen mit den einzelnen Gebäudetypen und Fassadenmerkmalen sowie den dazugehörigen Nutzungen. Das Ortsbild verbindet gebaute Geschichte mit modernen Gebäuden und Gebäudeanlagen. Für die Erscheinung des Ortsbildes sind - insbesondere unter Berücksichtigung der Bedeutung als Kurort - die Baudenkmäler und die erhaltenswerte Bausubstanz relevant. Neben der Bedeutung des jeweiligen Einzelobjektes ist die bauliche Abfolge sowie die für das Erscheinungsbild notwendige Umgebung (Freiräume, Sichtbezüge) wichtig.

Unter denkmalschutzrechtlichen Aspekten sind zudem noch die Bodendenkmäler zu berücksichtigen.

Baudenkmäler
In Bad Rothenfelde sind insgesamt knapp 30 bauliche Anlagen unter Denkmalschutz gestellt. Lage und Art der Baudenkmäler können für die Ortslage der nachfolgenden Karte entnommen werden. Aufgrund der Historie des Ortes und der Entwicklung zu einem Kur- und Badeort befindet sich ein Großteil der Baudenkmäler im zentralen Kurbereich bzw. in direkter Umgebung des Kurparks. Hervorzuheben sind vor allem die Gradierwerke und das unter Denkmalschutz gestellte Kurmittelhaus. Beide besitzen ein hohes Identifikationspotential für Einwohner und Gäste und prägen gemeinsam den zentralen Bereich des Kurparks.



Kurmittelhaus



Altes Gradierwerk



1. Ehrenmale im Ehrenhain am Friedhof
2. Kurmittelhaus, Frankfurter Str. 3
3. Wohn- und Geschäftshaus, Frankfurter Str. 4-6
4. Altes Gradierwerk
5. Neues Gradierwerk
6. Denkmal von 1871 vor dem Neuen Gradierwerk
7. Torhaus, Brunnenplatz
8. Konzertmuschel, Kurgarten
9. Gedenkstein der alten Solequelle, Kurgarten
10. Westfälischer Hof, Am Kurpark 1
11. Villa, Osnabrücker Str. 15
12. Hurrelhof, Am Mühlenbach 21
13. Kurhaus, Parkstr.1
14. Altenheim, Parkstr. 9
15. Altenheim, Parkstr. 11
16. Forstamt mit Burggraben, Palsterkamp 1
17. Springmühle, An der Springmühle 2
18. Doppelheuerhaus, Frankfurter Str. 73
19. Denkmal Schüchtermann, Kurgarten
20. Wohnhaus, Bahnhofstr. 35

Bad Rothenfelde: denkmalgeschützte Bausubstanz in der Ortslage

Neben den nach Denkmalschutzrecht förmlich unter Schutz gestellten baulichen Anlagen gibt es in der Gemeinde weitere erhaltenswerte Bausubstanz, wobei es sich vornehmlich um die für einen Kurort typische ‚Bäderarchitektur' handelt.

Innerhalb der letzten Jahrzehnte hat jedoch eine Überformung des historischen Ortsbildes stattgefunden. Neben dem Abriss architektonisch ansprechender und historisch wertvoller Bausubstanz wie beispielsweise der Wandelhalle sind Neubauten in der Umgebung von Baudenkmälern sowie Erweiterungs- oder Umbauten an schützenswerten Gebäuden oftmals nur unbefriedigend eingefügt worden. Neben der mangelnden Integration von Neubauten in sensible städtebauliche und stadtgestalterische Situationen haben An- und Umbauten sowie Restaurierungsarbeiten an schutzwürdiger Bausubstanz oftmals die vorhandenen Gebäude nur unzureichend berücksichtigt. Die Ensemblewirkung von Straßenzügen wird teilweise durch massive Baukubaturen gestört und aufgelöst.

Ziel muss deshalb künftig ein schonender und behutsamer Umgang mit der historischen Bausubstanz sein insbesondere im Hinblick auf die Attraktivität des Kurortes. Neu-, An- und Umbauten müssen sich sensibel in die vorgefundene städtebauliche und stadtgestalterische Umgebung einfügen, da die historische Bausubstanz eines Ortes und ein einheitliches Erscheinungsbild ein wichtiger weicher Standortfaktor sind. Aufgrund der Konzentration von Baudenkmälern im Ortskern müssen vor allem hier hohe gestalterische Anforderungen an neue Baukörper gestellt werden.

Bodendenkmäler

Im Außenbereich der Gemeinde Bad Rothenfelde befinden ich einige Bodendenkmäler, hierbei handelt es sich vor allem um verschiedene Fundstätten von Steinbeilen, einen Grabhügel, einen Urnenfriedhof und eine Siedlung. Die exakte räumliche Lage ist in der Karte ‚Städtebauliche Bestandsanalyse' ersichtlich. Da die Bodendenkmäler sich in gemeindlicher Randlage befinden, ist eine Beeinträchtigung im Rahmen der künftigen städtebaulichen Planungen nicht zu erwarten. Trotzdem müssen bei allen entsprechenden Planungen und Maßnahmen die Belange des Bodendenkmalschutzes Berücksichtigung finden. Die zuständigen Behörden sind bei entsprechenden Planungen frühzeitig zu informieren.

2.5.4 Aktuelle Projekte

In der Gemeinde Bad Rothenfelde stehen z.Z. folgende aktuelle Projekte zur Entscheidung an:[15]

Evangelisches Gemeindehaus

Westlich des Wittekindsprudels ist zwischen Münsterscher Straße und Brunnenstraße der Bau eines evangelischen Gemeindehauses geplant. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück grenzt an den Randbereich des Kurparks; es befindet sich in einer Situation, die durch Gehölze etwas ‚abgehängt' wirkt und eher dem Parkplatz zugeordnet werden kann. Aus diesem Grund und angesichts der geplanten öffentlichen Nutzung kann die Bebauung des Grundstücks im Randbereich des Kurparks in diesem speziell gelagerten Fall befürwortet werden.

[15] Stand: Februar 2000

Städtebaulich bietet das Vorhaben die Möglichkeit, den Randbereich des Kurparks westlich des Wittekind-Sprudels einzufassen. Wichtig ist die sorgfältige Aufnahme der Wegebeziehung durch den Randbereich des Kurparks, um diesen möglicherweise durch das Bauvorhaben zu beleben.

Architektonisch ist das Bauvorhaben des Evangelischen Gemeindehauses positiv zu beurteilen. Im Unterschied zu der für Bad Rothenfelde tlw. üblichen Architektur mit vielen Anbauten, Balkonen etc., die in Anzahl und Größe den Hauptbaukörper dominieren, zeichnet sich der Entwurf durch einen flachgehaltenen, gut proportionierten sowie klar gegliederten Baukörper mit aufstrebendem Dach aus. Mit einer passenden und entsprechend hochwertigen Materialwahl kann der Baukörper positiv zur baulichen Gestaltung Bad Rothenfeldes beitragen. Die Baugenehmigung wurde vom Landkreis Osnabrück erteilt.

Bachstraße 8-10

Das Grundstück, das bisher von einem Busunternehmen genutzt wurde, steht für eine neue Nutzung zur Verfügung. Auf dem Grundstück soll eine dreigeschossige Wohnanlage mit Tiefgarage und Eigentumswohnungen entstehen. Es ist vorgesehen, die Wohnungen in zwei Gebäuden, die parallel zur Bachstraße angeordnet werden sollen, unterzubringen. Die Gesamtstruktur ist als quadratisches Gesamt-Ensemble mit Innenhof geplant.

Das beabsichtigte Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 22 ‚Südlich der Schloenbachstraße'. Es überschreitet die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf Geschossigkeit, Geschossflächenzahl und überbaubare Flächen, wobei die Überschreitungen der Geschossflächenzahl und der überbaubaren Flächen geringfügig sind. Die Überschreitung der Geschossigkeit um ein Vollgeschoss ist im Straßenverlauf der Bachstraße besonders im Hinblick auf die umgebenden und benachbarten Baukörper städtebaulich vertretbar, soweit die Dachgestaltung zurückhaltend und mit einer geringen Dachneigung ausgeführt wird. U.E. ist der Fall insgesamt einer Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB zugänglich. Dies gilt auch bzw. besonders unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen. Die Gemeinde hat gemäß § 36 BauGB ihr Einvernehmen zu dem Bauvorhaben erteilt; die Entscheidung des Landkreises Osnabrück über den Bauantrag steht z.Z. noch aus.

Insgesamt erscheint das Gesamtkonzept des städtebaulichen Entwurfs mit den zwei parallel zur Bachstraße verlaufenden Baukörpern und der Innenhofsituation überzeugend. Nachbesserungen sind u.E. in der vertikalen Gliederung der Straßenfront des Baukörpers und der Dachabwicklung erforderlich. Wichtig ist eine hochwertige Freiraumgestaltung, um eine Annahme der Freiräume durch die Bewohner zu fördern. Zudem muss der Straßenraum in Bezug auf die Stellplätze und die Gestaltung der halböffentlichen Vorgartenbereiche ansprechend gestaltet werden. Gerade die halböffentlichen Vorgartenbereiche sind als Übergang zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den rückwärtigen privaten Garten- bzw. Grundstücksbereichen sehr wichtig für den optischen Gesamteindruck der Bachstraße.

Ärztehaus

Südlich der Klinik im Kurpark ist zwischen Klinikgebäude und Fußweg der Bau eines Ärztehauses angedacht.

2.6 Verkehr und Ortsentwicklung

In Abstimmung mit der städtebaulichen Entwicklung des Ortes und der künftigen Entwicklung als Kurort ist ein Verkehrskonzept erarbeitet worden, das der weiteren Entwicklung sowie den Wünschen von Kurgästen, Tagesgästen und Bewohnern Rechnung trägt. Das Konzept setzt sich detailliert mit Fragen von baulichen und verkehrsregelnden Maßnahmen im Straßennetz, der Parkraumbewirtschaftung, mit einem attraktiven Fuß- und Radwegenetz und einem angemessenen innerörtlichen öffentlichen Nahverkehr auseinander. Im Rahmen dieses Kapitels werden - als Ergänzung zum Verkehrskonzept - nur aus städtebaulich-gestalterischer Sicht besonders hervorzuhebende Aspekte betrachtet.

Wie in Kapitel 2.1 erläutert, ist Bad Rothenfelde gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Der Niedersachsenring als südliche Ortsumgehung dient der verkehrlichen Entlastung des Ortskerns. Aufgrund des der überörtlichen Bedeutung gerecht werdenden Ausbaustandards wirkt der Niedersachsenring trennend zwischen der Ortslage Rothenfelde sowie den Ortsteilen Strang und Aschendorf. Die Verbindung zwischen der Ortslage und den südlichen Ortsteilen ist fast vollständig unterbrochen.

Die Ortslage ist über vier Haupteinfallstraßen an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Ortseinfahrt von Westen über die *Münstersche Straße* ist aufgrund der Baukörper, straßenbegleitender Baumpflanzungen und der Materialwahl städtebaulich ansprechend gestaltet und als Ortseinfahrt erlebbar. Die anderen Haupteinfallstraßen in die Ortslage haben heute mehr oder weniger schwerwiegende gestalterische Defizite:

1. Von Norden kommend weist die *Osnabrücker Straße* aufgrund der lückenhaften Bebauung, des teilweise aufgeweiteten Straßenraumes und fehlender Straßenrandbepflanzungen als Ortseinfahrt erhebliche Mängel auf. Im weiteren Verlauf mangelt es der Osnabrücker Straße vor allem an einer ansprechenden, verkehrsberuhigten Straßenraumgestaltung.

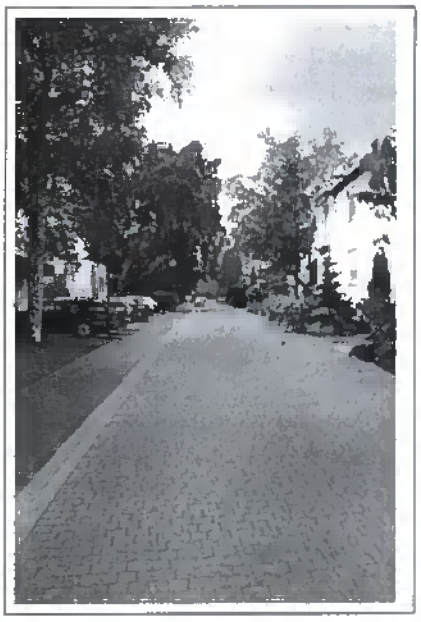




Osnabrücker Straße, Blick in Richtung Süden

2. Gravierender als an der Osnabrücker Straße stellt sich die Situation allerdings im südlichen Abschnitt der *Frankfurter Straße* dar. Neben der fehlenden Definition des Ortseingangs in den Kurort ist die Frankfurter Straße in der Ortslage durch unattraktive Straßenrandbebauung sowie durch fehlende Straßenraumgestaltung und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen gekennzeichnet. Im nördlichen Abschnitt mangelt es dem Straßenraum an einer ausreichenden Aufenthaltsqualität und einer der Bedeutung der Ortskernlage gerecht werdenden Gestaltung. Hier wird ebenso wie auf der Salinenstraße dem motorisierten Individualverkehr ohne Einschränkung Vorrang gegenüber den anderen Verkehrsteilnehmern eingeräumt.

3. Die Bedeutung der *Bahnhofstraße* als Ortseinfahrt wird durch den Bau der A 33 weiter zunehmen. Insgesamt sind die gestalterischen Defizite weniger problematisch zu beurteilen. Die Straße ist im östlichen Abschnitt durch den alleeartigen Baumbestand, durch angrenzende naturnahe Wald- und Grünflächen und durch die kleine Grünfläche westlich des Salinenparkplatzes geprägt. Die städtebauliche Wirksamkeit der Allee wird allerdings durch geschlossene Heckenstrukturen, die zwar den Parkplatz abschirmen, im Bereich des Salinenparkplatzes teilweise gestört. Mit der Einfahrt in die Ortslage verliert der Straßenzug insgesamt durch die ungeordnete Straßenrandbebauung an Qualität. Der Ortseingang ist nicht gekennzeichnet.



Neben der o.g. bislang zum überwiegenden Teil nicht befriedigend gelösten Gestaltung des Straßenraums der Haupteinfallstraßen gibt es gelungene Beispiele der Umgestaltung vor allem bei Wohnstraßen. Beispielweise besitzen die Ferdinandstraße und der Drosselweg aufgrund einer attraktiven Straßenraumgestaltung (Materialwahl des Straßenbelags, Baumpflanzungen und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen) in Verbindung mit einem städtebaulich homogenen Gesamteindruck (Bausubstanz, Gestaltung der halböffentlichen Vorgartenbereiche) eine hohe Aufenthaltsqualität.
Weiteres gelungenes Beispiel ist der südliche Abschnitt der Straße ‚Am Kurpark'. Der Straßenzug in unmittelbarer Nähe des sensiblen Kurparks ist dem kleinstädtischen Charakter entsprechend umgestaltet und aufgewertet worden.

Ansprechende Straßenraumgestaltung

Die Anziehungskraft von Bad Rothenfelde wird durch das Angebot einer ausreichenden Anzahl an erreichbaren Parkplätzen mitbestimmt. Abgesehen von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum und einigen kleineren privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen gibt es in Bad Rothenfelde drei große, kostenpflichtige Parkplätze:

Der zwischen Freibad und Hannoverscher Straße liegende *Hallen- und Wellenbad Parkplatz* ist durch Eingrünung und Stellplatzbepflanzung gut in die zentrale Ortslage eingebunden. Zudem ist der Parkplatz über Hauptsammelstraßen gut erreichbar. Eine Beeinträchtigung von Wohngebieten durch die Anfahrt des Parkplatzes kann weitgehend vermieden werden.

Im rückwärtigen Bereich der Salinenstraße liegt der *Zentralparkplatz* in einem städtebaulich ungeordneten Bereich. Der fast vollständig asphaltierte Parkplatz ist zudem weniger ansprechend gestaltet; die Anfahrt des Parkplatzes kann z.T. nur über Straßenzüge mit angrenzenden sensiblen Nutzungen erfolgen.

Der *Salinenparkplatz* an der Bahnhofstraße befindet sich in östlicher Randlage des Ortes. Der heutige Parkplatz ist durch Gehölzstrukturen recht gut abgeschirmt und gegliedert. Er ist nur z.T. als Parkplatz hergestellt. Nach ersten Verkehrserhebungen, die im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrskonzeptes durchgeführt worden sind, ist der Salinenparkplatz eher wenig belegt. Das gesamte Stellplatzangebot im Bereich der

Bahnhofstraße ist demnach sowohl an dem untersuchten Werktag als auch sonntags noch nicht mal zur Hälfte belegt.[16] Während der Untersuchung lag die Spitzenbelastung an einem Sonntagnachmittag. Für den Salinenparkplatz befindet sich derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 ‚Bahnhofstraße/Lindenallee' in Aufstellung. Dieser soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung eines gebietsverträglichen SB-Marktes auf dem Grundstück schaffen. Über den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger sollen die für das Bauvorhaben benötigten ca. 100 Parkplätze außerhalb der Geschäftszeiten des Verbrauchermarktes weiterhin der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden, so dass Stellplatzbedarf in Spitzenzeiten (Sonn- und Feiertage) aufgefangen werden kann.

[16] Schnüll Haller, Verkehrskonzept Bad Rothenfelde, Erste Erhebungsergebnisse, November 1999

2.7 Gemeinbedarf und infrastrukturelle Versorgung[17]

2.7.1 Gemeinbedarf

Spielplätze, Kindergärten

Die Gemeinde Bad Rothenfelde unterhält z.Z. 7 Spielplätze und eine Skateboardanlage mit einer Fläche von insgesamt 7.680 m^2. Eine weitere Spielfläche mit ca. 700 m^2 soll im Neubaugebiet „Hehenbruchsweg" entstehen.

Kinder vom vollendeten 3. Lebensjahr bis zum Eintritt der Schulpflicht haben einen Rechtsanspruch auf einen *Kindergartenplatz*. Der örtliche Bedarf an Kindergartenplätzen wird von der evangelischen (50 Plätze) und katholischen Kirche (70 Plätze) bzw. von einer privaten Elterninitiative abgedeckt. Die Zahl der angebotenen Betreuungsplätze geht über den örtlichen Bedarf hinaus, auch Kinder der Nachbargemeinde Dissen besuchen einen Kindergarten in Bad Rothenfelde.

Die 5-jährigen Kinder besuchen in der Regel schon die zweizügige Vorschule im Ortsteil Aschendorf, deren Träger die Gemeinde ist. Zur Zeit bestehen Überlegungen hier möglicherweise anstelle der Vorschule einen weiteren Kindergarten einzurichten.

Schulen, Volkshochschule

Die Gemeinde ist auch Träger der Grundschule mit angegliederter Turnhalle an der Frankfurter Straße; für den *Primarbereich* mit 225 Schülern stehen 11 Klassenräume zur Verfügung. Der Schulhof wurde erst 1997 kindgerecht umgestaltet und ein Spielplatz angegliedert.
Derzeit wird eine Erweiterung bzw. Erneuerung der Gebäudesubstanz geprüft, da sich die funktionalen Nutzungsabläufe geändert haben und dringender Bedarf an weiteren Klassenräumen und einer Aula besteht.

Unterricht im Bereich der *Sekundarstufe* wird in Bad Rothenfelde nicht angeboten; ortsansässige Schüler pendeln in das Schulzentrum Dissen, wo im Schuljahr 1996/97 80 Schüler die Orientierungsstufe, 34 Schüler die Hauptschule und 65 Schüler die Realschule besuchten.

Im Bereich der *Sekundarstufe II* (gymnasiale Oberstufe) erfolgt der Unterricht an Gymnasien in Bad Iburg, Versmold und Osnabrück.

Neben dem eigentlichen Unterricht in der Grundschule am Vormittag nutzen in der übrigen Zeit *Kreismusikschule* und *Volkshochschule* u.a. die vorhandenen Räumlichkeiten zur Aus- und Weiterbildung. Da die Angebote der Volkshochschule sehr gut angenommen werden, wird über ein weiteres Raumangebot nachgedacht. Als weitere Nutzung ist im Altbau der Grundschule auch die *Gemeindebücherei* untergebracht.

Neben den o.g. Bildungseinrichtungen gibt es an der Osnabrücker Straße eine staatlich anerkannte *Berufsfachschule* für Physiotherapeuten und Krankengymnasten.

Einrichtungen für Jugendliche und Senioren

Die Gemeinde Bad Rothenfelde unterhält keine öffentlichen Einrichtungen zur Betreuung von Jugendlichen und Senioren.

[17] Zahlenangaben laut Auskunft der Gemeindeverwaltung

Im Rahmen des Kurbetriebs bietet die Kurverwaltung ein umfangreiches kulturelles Programm, welches wohl überwiegend die ältere Generation anspricht.
Der Jazzclub im Bahnhof Dissen / Bad Rothenfelde veranstaltet regelmäßig Musikveranstaltungen von regionaler Bedeutung.

Kulturelle Einrichtungen

Im Dr. Bauer-Heimatmuseum an der Ecke Ferdinand-/ Wellengartenstraße werden Sammlungen zu den Themen Geologie/ Mineralogie, Vor- und Frühgeschichte, Topographie und Volkskunde anschaulich präsentiert. Neben Fossilien und Mineralien, die den Bereich des Osnabrücker Landes prägen, werden auch Exponate aus der Stein-, Bronze- und Eisenzeit ausgestellt. Die Sammlung widmet sich zudem der Geschichte des Fürstbistums Osnabrück, die durch Münzen und Gegenständen des täglichen Gebrauchs aus den einzelnen Epochen verdeutlicht wird. Darüber hinaus wird dem Besucher an Hand einer Modellanlage die Technik des Salzsiedens vermittelt; eine Erweiterung der Ausstellung u.a. mit einer Schachfigurensammlung ist angedacht.

Die Gemäldegalerie im Kurmittelhaus bietet Künstlern aus der Region die Möglichkeit, sich mit wechselnden Ausstellungen zu präsentieren. Die Dauerausstellung „Bad Rothenfelde gestern und heute" wird im Haus des Kurgastes gezeigt, ebenso wechselnde Kunstausstellungen. Das Dr. Bauer - Heimatmuseum in der Wellengartenstraße zeigt u.a. in einer Modellanlage die Technik des Salzsiedens. Es bestehen erste Überlegungen ein privates Schachmuseum, die Ohlssonsche Sammlung und Exponate von Dr. Bauer sen. in das Museum zu integrieren.

Die Kurverwaltung bietet den Erholungssuchenden, aber auch der Bevölkerung des Ortes, im Kurhaus bzw. Kurgarten diverse Veranstaltungen wie Konzerte, Tanztee, Theater etc. an, die bzgl. Anzahl und Niveau weit über dem Durchschnitt eines Ortes dieser Größe liegen.

Kirchliche Einrichtungen / Friedhof

Neben den Gottesdiensten bieten evangelisch-lutherische und katholische Kirche diverse Aktivitäten im Rahmen der Gemeindearbeit an. Darüber hinaus hat sich in Bad Rothenfelde auch die neuapostolische Kirche etabliert.

Am Waldrand westlich des Ortes Bad Rothenfelde liegt der Friedhof, ausgestattet mit einer Kapelle. Erweiterungsflächen sind, unter Beachtung der ökologischen und hygienischen Rahmenbedingungen zur Errichtung einer solchen Anlage, in direkter Nachbarschaft vorhanden.

Feuerwehr / Rettungsdienste

Die freiwillige Feuerwehr Bad Rothenfelde besteht aus 41 aktiven Mitgliedern und verfügt über 5 Einsatzfahrzeuge, darunter eine Drehleiter. In den Räumlichkeiten der Feuerwehr ist auch die Ortsgruppe des DRK mit Schulungsraum und Fahrzeug untergebracht.

2.7.2 Medizinische Versorgung

Als Klinikstandort verfügt Bad Rothenfelde über eine medizinische Versorgung der Bevölkerung, die deutlich über dem Niveau vergleichbarer Gemeinden liegt. Neben einem durchschnittlichen Besatz niedergelassener Ärzte für Allgemeinmedizin gibt es Praxen für Innere Medizin, Orthopädie und Nervenleiden. Die acht (Kur-)Kliniken im Ort

haben sich insbesondere auf die Behandlung von Herz-, Haut-, und Augenkrankheiten sowie Innere Medizin, Krankheiten der Atemwege, Orthopädie, Psychosomatik und Kinderkrankheiten etc. spezialisiert.
Das nächste Krankenhaus für die Grundversorgung der Bevölkerung befindet sich in Dissen, eine darüber hinaus gehende Versorgung erfolgt in den Kliniken der Kreisstadt Osnabrück.

2.7.3 Freizeit / Sport / Erholung

Die Gemeinde Bad Rothenfelde erfreut sich eines regen **Vereinslebens**. Vom Bridge-Club über kirchliche Vereinigungen bis hin zum Schützenverein haben die Bürger die Auswahl unter ca. 40 Vereinen.

Das **sportliche Angebot** geht durch die Funktion der Gemeinde als Kur- und Badeort weit über das übliche Angebot gleichgroßer Kommunen hinaus. Folgende Sportstätten können von den Bürgern auch im Rahmen der einzelnen Vereine und deren Abteilungen genutzt werden:

- Salinensportpark (2 Fußballplätze und Dreifachturnhalle),
- Sportplatz Strang (Fußballplatz),
- Tennisplätze an der Neuen Saline (6 Plätze und Clubhaus),
- Tennishalle Kursportzentrum (3 Plätze),
- Turnhalle Grundschule,
- Gymnastikhalle Vorschule Aschendorf,
- Solefreibad mit 50 m-Becken, Rutsche und Kinderbecken,
- Hallen-Sole-Wellenbad, ca. 240 000 Gäste p.A., Zustand ist renovierungsbedürftig, die Einrichtung wird bezuschusst,
- Schießstand Fuchskuhle.

Neben den o.g. Einrichtungen haben sich in Bad Rothenfelde auch eine private Tanzschule und ein Fitnessstudio niedergelassen.

2.7.4 Kurverwaltung und Organisation

Die **Kurverwaltung** mit ca. 70 Beschäftigten und einem Jahresbudget von etwa 5,5 Mio. DM ist seit 1969 eine GmbH und 100-prozentiges Tochterunternehmen der Gemeinde. Aufgaben sind die Verwaltung, Ausgabe der Kurkarten und der Betrieb der Einrichtungen einschließlich der Therapiebereiche des Kurmittelhauses.
Diverse Immobilien wie das Haus des Kurgastes, Kurmittelhaus, Hallenbad etc. sowie die Gradierwerke befinden sich im Besitz der Kurverwaltung. Diese Einrichtungen werden selbst bewirtschaftet oder sind verpachtet (z.B. Tennisplätze). Im allgemeinen Betrieb kommt es zu Überschneidungen zwischen Gemeinde- und Kureinrichtungen, so wird z.B. die Pflege des Kurparks von der Gemeinde übernommen.

Die Aufgaben Werbung, Marketing, Organisation von Veranstaltungen sowie die Betreuung der Kurgäste sind von der Kurverwaltung auf die 1999 gegründete **Kur und Touristik GmbH** mit 16 Beschäftigten (incl. Aushilfen und Kurmusik) übergegangen, das Jahresbudget beträgt knapp 1 Mio. DM.

Der **Kur- und Verkehrsverein** mit 205 Mitgliedern ist eine Interessenvertretung der Kliniken, Hotels, Pensionen Gaststätten und Einzelhändler. Der Verein ist zu 49% an der Kur und Touristik GmbH beteiligt; das Jahresbudget beläuft sich auf ca. 60.000 DM.



ortskernnahe Erholungsflächen

Grünfläche

Klinikstandorte

zentrale Kur- und Freizeitanlagen

öffentliche Stellplatzanlage

Bad Rothenfelde: Kur- und Freizeiteinrichtungen in der Ortslage

2.8 Umweltschutz, Ver- und Entsorgung, Altlasten

2.8.1 Wasserver- und Entsorgung / Solequellen

Wasserversorgung / Solequellen

Das Wasserwerk der Gemeinde Bad Rothenfelde wird als Eigenbetrieb geführt, und verfügt über 3 Brunnenanlagen die 1960, 1970 und 1997 erstellt wurden sowie einen Zwischenbehälter mit einem Fassungsvermögen von 700 m^3. Die Brunnen verfügen zusammen über eine Förderleistung von 630.000 m^3/a. In Nachbarschaft zur Brunnenanlage 3 wurde eine Aufbereitungsanlage errichtet, die den relativ hohen Eisengehalt des geförderten Wassers herabsetzt. Erst nach einer Reduzierung des Eisengehaltes gelangt das geförderte Wasser in das mittlerweile 48 km umfassende Verteilernetz.
Z.Z. wird fast $^1/_3$ des Wasserbedarfs durch Zulieferung des Wasserbeschaffungsverbandes Osnabrück-Süd gedeckt.

Freibad, Hallenbad und Salinen werden von den beiden Solebrunnen Bad Rothenfeldes gespeist, dabei weist der Wittekind-Brunnen einen 4 %igen und Weidtmann-Brunnen einen 8 %igen Solegehalt auf.

Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung wurde im Jahr 1996/97 die südlich des Ortsteils Helfern gelegene **Kläranlage** modernisiert und die Kapazität von 10.000 auf 12.500 Einwohnergleichwerte ausgeweitet, sie ist derzeit zu ca. 75 % ausgelastet. Auch die Abwasserbeseitigung wird von einem Eigenbetrieb der Gemeinde geführt.

Das **Kanalnetz** der Gemeinde wurde als Trennsystem errichtet; der Bereich der **Schmutzwasserkanalisation** erfasst mit einer Länge von fast 38 km (im Jahr 1997) nahezu das gesamte Gemeindegebiet. Aus den Außenbereichen der Gemeinde wird das Schmutzwasser über Druckleitungen zur Kläranlage geführt. 96 private und 16 gemeindliche Pumpwerke gewährleisten eine ordnungsgemäße Entsorgung.
In den Ortsteilen Aschendorf und Strang mussten 1997 noch 33 Grundstücke an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden, 17 Grundstücke liegen soweit abseits der Leitungstrassen, dass sie auch langfristig nicht über das öffentliche Kanalnetz entsorgt werden können. Im regionalen Vergleich nimmt die Gemeinde Bad Rothenfelde bzgl. der zentralen Entsorgung und Abwasserreinigung eine Spitzenstellung ein.
Die Gemeinde hat den Zustand des gesamten Schmutzwasserkanalnetz mittels Videokamera untersuchen lassen, stellenweise notwendig gewordene Sanierungsarbeiten werden durchgeführt.
Gemäß Generalentwässerungsplan der Gemeinde wurden von 1991 bis 1996 fünf **Regenrückhaltebecken** mit einem Stauvolumen von insg. 10.658 m^3 errichtet, davon wurden 2 Becken von Klinikbetreibern errichtet. Drei weitere Regenrückhaltebecken befanden sich 1997 noch in der Planungsphase.

2.8.2 Energieversorgung

Der Kurbetrieb wird durch ein Blockheizkraftwerk mit Wärme und Energie versorgt. Die Versorgung des Gemeindegebietes mit Erdgas und Strom erfolgt durch das Energieversorgungsunternehmen RWE.
Die Gemeinde fördert in neuen Baugebieten (z.B. Baugebiet „Hehenbruchsweg") die Installation von Sonnenkollektoren. Durch diese Maßnahme soll ein Anreiz zum privaten Einsatz regenerativer Energiequellen geleistet werden; vereinzelt wurden diese Fördermittel auch schon in Anspruch genommen.

2.8.3 Altlasten

Das Ingenieurbüro *GKW Ingenieure* führte 1994 gezielte Nachermittlungen an Altablagerungen im Landkreis Osnabrück durch. Dabei wurden 14 Standorte im Gemeindegebiet Bad Rothenfelde dokumentiert, um mögliche Gefahren bzw. einen Sanierungsbedarf abschätzen zu können. Akuter Sanierungsbedarf wird derzeit nicht gesehen, da der überwiegende Teil der Altablagerungen zwischen 1940 und 1960 erfolgte und vorwiegend Bauschutt, Gartenabfälle sowie Hausmüll etc. abgelagert wurden. Bauvorhaben an den untersuchten Stellen müssen die Altlastenproblematik aber besonders berücksichtigen. Folgende Flächen mit bekannten Altlasten wurden aufgenommen:

Katasternummer: 459 006 **401**	**Schlienkamp**, *Teutoburger Wald Straße*
Ehemalige Nutzung	Verfüllung einer Geländesenke
Ablagerung von	Bauschutt, Bodenaushub, Asche, vermutlich Hausmüll
Ablagerungszeitraum	Anfang der 50er Jahre bis 1958
Aktuelle Nutzung	mit Nadelbäumen aufgeforstete Fläche
Oberflächengewässer	Quellgebiet angrenzend, Wasser nicht verschmutzt
Heilquellenschutzgebiet	innerhalb Zone I
Flächengröße:	2.100 m²

Katasternummer: 459 006 **402**	**Erpen**, *An der Springmühle - Ulmenallee*
Ehemalige Nutzung	Talverfüllung (evtl. Reutegruben)
Ablagerung von	Kunststoffe, Bauschutt, Asche, Straßenaufbruch, vermutlich auch Hausmüll
Ablagerungszeitraum	Ende der 30er Jahre bis ~ 1950
Aktuelle Nutzung	Wohnbebauung, Weide
Oberflächengewässer	Süßbach
Heilquellenschutzgebiet	innerhalb Zone V
Flächengröße:	7.500 m²

Katasternummer: 459 006 **403**	**Im Wiesengrund**, *Im Wiesengrund*
Ehemalige Nutzung	feuchte Wiese
Ablagerung von	Bauschutt, Straßenbaumaterial, Bodenaushub, vermutlich auch Hausmüll, hausmüllähnl. Gewerbeabfall, Holz
Ablagerungszeitraum	1965 bis 1970/1978
Aktuelle Nutzung	Grünland, Weide
Oberflächengewässer	angrenzender Graben, zugewucherter Bach
Heilquellenschutzgebiet	innerhalb Zone V
Flächengröße:	15.000 m²

Katasternummer: 459 006 **404**	**Erlenweg**, *Erlenweg*
Ehemalige Nutzung	Teich
Ablagerung von	Schrott, Tonscherben, vermutlich auch Hausmüll, Gartenabfälle, Bauschutt, Schlacke
Ablagerungszeitraum	nach 1940/1945 bis Anfang der 50er Jahre
Aktuelle Nutzung	Wohnbebauung mit Gärten
Oberflächengewässer	keine
Heilquellenschutzgebiet	innerhalb Zone I
Flächengröße:	600 m²



01. Schlierenkamp
02. Erpen
03. Im Wiesengrund
04. Erlenweg
05. Lindenallee
06. Heidländer Weg
07. Auf der Stöwwe
08. Im Strange (Ostseite)
14. Teutoburger-Wald-Straße

Die gewählte Nummerierung steht für die letzten zwei Ziffern der Katasternummer (vgl. gezielte Nachermittlung an Altablagerungen im Landkreis Osnabrück)

Bad Rothenfelde: Auszug aus dem Altlastenkataster

Katasternummer: 459 006 405	**Lindenallee**, *Lindenallee*
Ehemalige Nutzung	Teich
Ablagerung von	Schrott, Holz, vermutlich auch Hausmüll
Ablagerungszeitraum	nach 1945/1948 bis 1950
Aktuelle Nutzung	Straße, Parkplatz, Grünflächen im Parkplatzbereich
Oberflächengewässer	keine
Heilquellenschutzgebiet	innerhalb Zone I
Flächengröße:	600 m²

Katasternummer: 459 006 406	**Heidländer Weg**, *Heidländer Weg*
Ehemalige Nutzung	feuchte Wiese (Senke)
Ablagerung von	vermutlich Bauschutt, geringe Mengen Hausmüll und Asche
Ablagerungszeitraum	~ 1946 bis 1950
Aktuelle Nutzung	Autowerkstatt, Elektrohandel und Parkplatz
Oberflächengewässer	Graben angrenzend
Heilquellenschutzgebiet	innerhalb Zone IV
Flächengröße:	3.000 m²

Katasternummer: 459 006 407	**Auf der Stöwwe**, *Auf der Stöwwe (hinter Niehaus)*
Ehemalige Nutzung	feuchte Wiese (Geländesenke)
Ablagerung von	Ziegelbruch, Folien, Bodenaushub, vermutl. Hausmüll
Ablagerungszeitraum	nach 1945 bis ?
Aktuelle Nutzung	Silageplatz (z.T. betoniert)
Oberflächengewässer	keine
Heilquellenschutzgebiet	innerhalb Zone IV
Flächengröße:	2.000 m²

Katasternummer: 459 006 408	**Im Strange (Ostseite)**, *östlich Frankfurter Straße*
Ehemalige Nutzung	feuchte, tieferliegende Wiese
Ablagerung von	Hausmüll, Bauschutt, vermutlich auch andere Abfälle
Ablagerungszeitraum	Ende 50er Jahre bis Ende der 60er Jahre
Aktuelle Nutzung	Grünland
Oberflächengewässer	Bach angrenzend (trübes Wasser)
Heilquellenschutzgebiet	innerhalb Zone IV
Flächengröße:	15.000 m²

Katasternummer: 459 006 409	**Im Strange (Westseite)**, *westlich Frankfurter Straße*
Ehemalige Nutzung	feuchte, tieferliegende Wiese
Ablagerung von	Hausmüll, Bauschutt
Ablagerungszeitraum	40er/50er Jahre bis ~ 1960
Aktuelle Nutzung	Grünland, Wiese
Oberflächengewässer	Bach angrenzend
Heilquellenschutzgebiet	innerhalb Zone IV
Flächengröße:	7.258 m²

Katasternummer: 459 006 410	**Aschendorf**, *Mühlenweg, Aschendorf*
Ehemalige Nutzung	Teich
Ablagerung von	Bauschutt
Ablagerungszeitraum	nach 1938 bis nach 1955
Aktuelle Nutzung	Wohnbebauung, Gärten
Oberflächengewässer	keine
Heilquellenschutzgebiet	innerhalb Zone II
Flächengröße:	2.000 m²

Katasternummer: 459 006 411	**Bei der Klostermühle**, Straße Am Forsthaus / Zum Mühlenbach
Ehemalige Nutzung	Feuchtgebiet / Sumpf
Ablagerung von	Bauschutt
Ablagerungszeitraum	unbekannt
Aktuelle Nutzung	Ackerland
Oberflächengewässer	Süßbach angrenzend
Heilquellenschutzgebiet	50 m von Zone II entfernt
Flächengröße:	16.200 m²

Katasternummer: 459 006 412	**Zum Vossort**, Zum Vossort
Ehemalige Nutzung	Feuchtwiese
Ablagerung von	Bauschutt, Gartenabfälle, Asche, Bodenaushub
Ablagerungszeitraum	~ 1970 bis ~1975
Aktuelle Nutzung	Gräser, Sträucher, Bäume, Teich (dichter Bewuchs)
Oberflächengewässer	Teich innerhalb, Graben angrenzend
Heilquellenschutzgebiet	50 m von Zone II entfernt
Flächengröße:	2.500 m²

Katasternummer: 459 006 413	**Im Masch**, Im Masch
Ehemalige Nutzung	Reutegruben
Ablagerung von	vermutlich Hausmüll und Bodenaushub
Ablagerungszeitraum	? bis vermutlich 1965
Aktuelle Nutzung	Weide, Acker
Oberflächengewässer	Graben, 10 m entfernt
Heilquellenschutzgebiet	250 m von Zone II entfernt
Flächengröße:	3.750 m²

Katasternummer: 459 006 414	**Teutoburger-Wald-Straße** Windusweg / Teutoburger-Wald- Straße
Ehemalige Nutzung	Tal
Ablagerung von	Bauschutt, Bodenaushub, vermutlich auch Gärtnerei abfälle, Papier und Asche
Ablagerungszeitraum	nach 1955 bis Ende 50er/Anfang 60er Jahre
Aktuelle Nutzung	Gärtnerei (Gewächshaus), Wohnbebauung
Oberflächengewässer	Bach fließt durch die benachbarte Senke
Heilquellenschutzgebiet	innerhalb Zone I
Flächengröße:	11.000 m²

2.9 Naturraum und Landschaftsplanung

Die folgenden Ausführungen sind i.w. eine Auswertung des vorliegenden Landschaftsplans[18] Bad Rothenfelde (LP, 1994). Hierbei werden schwerpunktmäßig betrachtet:

1. die für Naturschutz und Landschaftspflege wertvollen Bereiche in unmittelbarer Randlage zur vorhandenen Bebauung als durch Siedlungserweiterung und/oder Intensivierung der Erholungsnutzung potentiell betroffene Bereiche;
2. die Eignung der Landschaft für die Schwerpunktaufgabe *Erholung* des Kurortes Bad Rothenfelde;
3. die bisherige Praxis der Eingriffsregelung.

2.9.1 Ziele und landschaftsplanerische Vorgaben

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm[19] stellt für die Nutzung und Gestaltung der Landschaft landesweit geltende Leitlinien auf:
Natur und Landschaft müssen in der Qualität der Medien Boden, Wasser, Luft so beschaffen sein, dass die Voraussetzung zur Entwicklung der jeweiligen natürlichen Ökosysteme auf der überwiegenden Fläche gegeben ist. Darüber hinaus müssen in jeder naturräumlichen Region alle hier typischen naturbetonten Ökosysteme in einer solchen Größenordnung und Verteilung im Raum sowie deren Vernetzung vorhanden sein, dass darin alle Pflanzen- und Tierarten in Gesellschaften mit langfristig überlebensfähigen Populationen leben können.
Die Umsetzung dieser Leitlinien zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und zum Erhalt gesunder Lebensverhältnisse ist für einen Kurort als Stätte zur Regeneration der menschlichen Gesundheit von existenzieller Bedeutung und damit eine Selbstverständlichkeit.

Für das Gemeindegebiet von Bad Rothenfelde wurde im Jahre 1994 ein flächendeckender Landschaftsplan erarbeitet. Der Landschaftsplan ist ein Fachgutachten zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege (§ 1 NNatG) auf Gemeindeebene. Er dient gemäß § 6 NNatG zur Vorbereitung und Ergänzung der Bauleitplanung, zur Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Der Landschaftsplan liefert die Grundlagen, um im Rahmen der Bauleitpläne „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

[...] 4. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
[...] 7. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich der Rohstoffvorkommen sowie das Klima, [...]. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden [...]" (§ 5 (1) BauGB).

Zur Umsetzung der Zielaussagen des Landschaftsplans im Bebauungsplan ist i.d.R. die Erarbeitung eines Grünordnungsplans erforderlich, der konkrete ökologische und grüngestalterische Zielsetzungen und Maßnahmen enthält.

---

[18] Landschaftsplan Bad Rothenfelde (1994); Landschaftsplanungsbüro Seling, Osnabrück

[19] Niedersächsischer Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 1989: Niedersächsische Landschaftsprogramm; Hannover

2.9.2 Beschreibung des Landschaftsraums, Bestand, Bewertung

Bad Rothenfelde liegt leicht erhöht am Südosthang des Kleinen Berges, einer Kreidekalkerhebung von rund 100 m Höhe im ansonsten flach welligen, leicht nach Südwesten geneigten Osningvorland am Rande des Teutoburger Waldes. Während die Hanglage im Ortskern kaum erlebbar ist, wird sie im nordwestlichen Ortsteil bereits sehr deutlich. Die Höhendifferenz zwischen dem Kurpark im Ortskern und der Klinik Teutoburger Wald an der Alten Salzstraße beträgt ca. 30 m. Vom unbebauten Südhang des Aschendorfer Berges nördlich der Münsterschen Straße besteht ein hervorragender Blick in die Ebene des Ostmünsterlandes.

Landschaftsbild

Die Landschaft im Gemeindegebiet variiert sehr stark von waldreichen Teilflächen im Nordwesten und in einem Korridor, der sich in 200 bis 700 m Breite bis nahe an die südliche Gemeindegrenze erstreckt bis zu weitgehend ausgeräumten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen beidseitig des v.g. Korridors im Südosten und Südwesten von Bad Rothenfelde. In Übergangsbereichen (z.B. bei Helfern) ist die Landschaft noch kleinflächig parzelliert mit hoher Strukturvielfalt und vielfältigen Landschaftselementen. Hier vermittelt sich noch ein Eindruck von der Landschaft, wie sie offenbar noch 1950 für den Großteil des Gemeindegebietes typisch war (LP, S. 08). Verschiedenartige Feldgehölze, Wälder, Brach- und Heideflächen und vor allem zahlreiche Fließgewässer waren hierbei gestaltprägend. Siedlungsentwicklung, Straßenbau und insbesondere Nutzungsintensivierung in der Landwirtschaft, u.a. verbunden mit einer teilweisen Umwandlung von Wald, haben seither einen starken Verlust an Nutzungsvielfalt und an gliedernden, belebenden Landschaftselementen bewirkt. Damit sind große Teile der Strukturen und Merkmale verloren gegangen, die das Wesen und die Qualität der „bäuerlich strukturierten Kulturlandschaft" ausmachten.

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild in Bad Rothenfelde ist das ausgeprägte Relief. Die Nordhälfte zeichnet sich durch eine Hanglage auf der Ost- und Südseite von Kleinem und Aschendorfer Berg aus, während in der Südhälfte etwa ab der Linie Süßbach eine flach gewellte Landschaft mit Kuppen und breiten Talmulden mit Höhendifferenzen im 10-m-Bereich besteht.

Ökologisch wertvolle Bereiche in Siedlungsrandlage

Der Landschaftsplan Bad Rothenfelde enthält eine ausführliche Darstellung von Natur und Landschaft im Gemeindegebiet. Hierauf wird verwiesen. Um andererseits mögliche Entwicklungsräume für eine Neubebauung auszugrenzen, werden im Folgenden ortsrandnahe Flächen näher beschrieben, die sich durch ihre Lage für eine potentielle Ausweisung von Neubaugebieten anbieten oder die direkt durch z.B. intensive Erholungsnutzung betroffen sind.

Der bisherige im Zusammenhang bebaute Bereich von Bad Rothenfelde konzentriert sich abgesehen von den Siedlungen Aschendorf, Helfern und Heidland auf das relativ waldreiche Gemeindegebiet nördlich des Niedersachsenrings. Die Bebauung stößt hier fast umlaufend an großflächig zusammenhängende und überwiegend ökologisch hochwertige Waldgebiete. Hierzu gehören der Kalkbuchenwald auf Kleinem Berg und Aschendorfer Berg im Westen und Norden, der Wellengarten im Südwesten zwischen Münsterscher Straße und Niedersachsenring sowie der Staatsforst Palsterkamp im Osten Richtung Dissen, zwischen Bahnhofstraße und alter Bahnlinie:



ökologisch hochwertige Bereiche in Siedlungsrandlage
(LSG + ökologisch wertvolle Bereiche nach Landschaftsplan)

a. Kleiner + Aschendorfer Berg
b. Wellengarten
c. Staatsforst Palsterkamp
d. Kurpark

städtebauliche Entwicklungsräume aus landschaftsplanerischer Sicht

1. Teutoburger Wald Straße (bei Freihaltung wichtiger Frischluftschneisen)
2. Erpener Feld
3. Feldstraße
4. südlich Hannoversche Straße

Bad Rothenfelde: Beurteilung der Siedlungsrandlage aus landschaftsplanerischer Sicht

a) Auf Kleinem Berg und Aschendorfer Berg stockt großflächig ein alter Laubmischwald vor allem mit Buchen und Eichen. Teilflächen sind mit Nadelbäumen oder mit jüngeren Laubbaumanpflanzungen besetzt. Das Gebiet gehört zum Naturpark „Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge".[20] Trotz der Belastung durch intensive Erholungsnutzung wird der Bereich wegen der besonderen Standortbedingungen auf Kalk mit Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im LP zur Ausweisung als `Naturschutzgebiet´ vorgeschlagen. Er folgt damit der Darstellung als „landesweit schutzwürdiger Bereich" im Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück (LRP)[21]. Das Gebiet ist außerdem als FFH-Gebiet vorgeschlagen[22].

b) Der Wellengarten ist ein alter Laubmischwaldbestand mit starker Erholungsfunktion. Der Schutzgebietsvorschlag im LP lautet `Landschaftsschutzgebiet´.

c) Strukturreicher Sumpfwald in einem aueähnlichen Feuchtgebiet bildet den Staatsforst Palsterkamp. Erlen- bzw. Eichen-Buchen-Altholzbestände, feuchte Laubwaldaufforstungen und Weidengebüsche sowie Gewässer mit Uferstauden und Schilffluren prägen das ebenfalls stark für die Erholung beanspruchte Gebiet. Der Schutzgebietsvorschlag lautet hier `Naturschutzgebiet´. Der Biotopkomplex wird ergänzt durch Flächen südlich der Bahnhofstraße mit feuchten Brachen sowie Röhricht- und kleinen Feuchtwaldbeständen im Umfeld der Regenwasserrückhaltebecken bzw. südlich der Lindenallee. Teilbereiche wie Feuchtbrachen und Röhrichte sind gemäß § 28a NNatG besonders geschützte Biotope, andere Flächen haben sich nach Nutzungsaufgabe naturnah entwickelt.

d) Hinzu kommt in der Ortsmitte der Kurpark mit teilweise sehr altem Baumbestand sowie den dominierenden Bauwerken Altes und Neues Gradierwerk. Der Bereich ist für den Kurort von hervorragender Bedeutung als Erholungsraum und für die Ortsbildgestaltung.

Städtebauliche Entwicklungsräume

Um den Landschaftsverbrauch durch Siedlungserweiterung zu minimieren, können für Bad Rothenfelde aus landschaftsplanerischer Sicht nur verbliebene Freiflächen in Form mehr oder weniger intensiv bewirtschafteter landwirtschaftliche Nutzflächen in unmittelbarer Ortsrandlage als städtebauliche Entwicklungsräume empfohlen werden (vgl. LP S. 92). Bei der angestrebten Gesamtentwicklung bezüglich Bevölkerungszahl, Verkehrsbelastung etc. sollte ein Überschreiten des Niedersachsenringes als Entwicklungsgrenze vermieden werden. Betroffen wären hier u.a. Bereiche mit der Funktion Grundwasserneubildung, die bei insgesamt angespannter Trinkwasserversorgung, u.a. durch hohe Nitratbelastung von besonderer Bedeutung sind (LP, S. 58 f.).

Flächen in nennenswerter Größe verbleiben damit nur noch im Norden im Bereich Teutoburger-Wald-Straße (1), Im Erpener Feld (2) und Feldstraße (3), wobei zumindest westlich der Osnabrücker Straße die Freihaltung von Frischluftschneisen vom Frischluftentstehungsgebiet Kleiner Berg zum vor allem durch Verkehrsemissionen hoch belasteten Ortskern zu beachten ist (LP, S. 61). Im LP (S. 92) werden daher nur die Flächen östlich der Osnabrücker Straße für mögliche Siedlungserweiterungen vorgeschlagen. Hier könnte im Rahmen der Neuausweisung von Baugebieten auch die aktuell sehr

[20] Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück; 1994

[21] DABER, 1991: Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück

[22] Niedersächsisches Umweltministerium, 1998: Gebietsvorschläge zur abschließenden Umsetzung der FFH-Richtlinie der EU (92/43/EWG) in Niedersachsen

unbefriedigende Ortsrandgestaltung aufgearbeitet werden. Die Plaggeneschlage auf der Nordseite des Erlenweges ist nur schwach ausgeprägt und als „kulturhistorisch wertvolles Landschaftselement" (§ 2 RROG) nur am Ostrand zur Niederung des Palsterkamper Baches in Form einer flachen Geländestufe erlebbar.

Eine weitere Entwicklungsfläche wird am Südrand der Ortslage zwischen Hannoverscher und Frankfurter Straße, Niedersachsenring und Salinen-Sportpark (4) gesehen. Hier steht eine weitgehend isolierte, durch umlaufende Randnutzungen ökologisch bereits stark beeinträchtigte Freifläche zur Verfügung. Auf dieser Fläche stellt der LP noch eine Straßenplanung mit Anbindung der Hannoverschen Straße an den Niedersachsenring dar.

Bei allen Neubaugebieten ist einerseits auf Sicherung der Eigenart und Schönheit historischer Ortsbilder sowie andererseits auf eine verträgliche Einbindung in die Landschaft durch intensive Ortsrandgestaltung besonderer Wert zu legen. Als gelungenes Beispiel ist der Südrand der Neubausiedlung in Aschendorf an der Straße Zum Voßort zu nennen.

Erholung

Die Erholungseignung ist für einen Kurort wie Bad Rothenfelde von besonderer Bedeutung. Unterstrichen wird dies u.a. durch die Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) als „Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung".
Soweit auch die allgemeine Bevölkerung als Tagesgast und potentieller Gast für die Langzeiterholung gewonnen werden soll, um eine auf Dauer hinreichende Auslastung der bestehenden Infrastruktur zu gewährleisten, ist hierbei auch die umgebende Landschaft zu berücksichtigen. Während der Kurpatient im üblichen Sinne für relativ kurze Spaziergänge vorwiegend die engere Ortslage nutzt und hier u.a. Ortsbildgestaltung und Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen (Kurpark) von Belang sind, ist für den potentiellen Wochenend- oder Langzeiturlauber die Ortslage u.U. nur Ausgangs- und Zielpunkt für Erholungsaktivitäten in der freien Landschaft wie Wandern, Radfahren o.ä. Entsprechend gewinnt die Attraktivität der umgebenden Landschaft und die Qualität der entsprechenden Infrastruktur (geschlossenes Wanderwegenetz mit Markierung, attraktive Zielpunkte etc.) an Bedeutung.

Laut Landschaftsplan besitzen Teilbereiche in Bad Rothenfelde eine sehr hohe Attraktivität für die Erholung. Hierzu gehören neben dem Kurpark alle Waldgebiete in unmittelbarer Siedlungsrandlage, die entsprechend mit einem dichten Wegenetz erschlossen sind. Die hohe Nutzungsintensität führt in diesen auch ökologisch hochwertigen Gebieten bereits zu Konflikten mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege.
Andererseits scheint das Landschaftspotential in der weiteren Umgebung nicht optimal genutzt zu werden, wenn z.B. bemängelt wird, dass Wege vielfach ohne Vorankündigung abrupt enden (LP S. 45). Rundwanderwege sind nur am Kleinen Berg ausgewiesen (Länge bis ca. 7 km). Größere, für Tagestouren interessante Rundwanderwege, die auch die weitere Umgebung erfassen, fehlen. Als Bad Rothenfelde tangierende Verbindungen bestehen die überörtlichen Hauptwanderwege „X5" von Bad Laer kommend über Dissen zur Steinegge im Teutoburger Wald sowie ein Weg Richtung Hilter (Markierung: Ahornblatt). Je ein Bezirkswanderweg führt nach Bad Iburg (Markierung: 3 Fichten) und nach Versmold (Markierung „S").[23] Der Radwanderweg „R5" verläuft südlich um Bad Rotenfelde herum von Bad Laer nach Dissen.

[23] Landesvermessungsamt NW, 1994: Freizeitkarte 1/50.000, Nr. 5: „Ravensberger Land"; Bonn

Im Zusammenhang mit der Attraktivitätssteigerung der Landschaft für die Erholung ist aber insbesondere die Landschaftsbildqualität von Bedeutung. Zumindest das südliche Gemeindegebiet musste, wie beschrieben, in der jüngeren Vergangenheit einen starken Verlust an landschaftlicher Diversität hinnehmen (LP, S. 08, Karte 08). „In der monotonen, intensiv ackerbaulich genutzten Feldflur sind Landschaftsbild und Erholung infolge der Eintönigkeit (...) stark gestört" (LP, S.46). In den Wäldern werden Fichtenforste einer Altersklasse als Beeinträchtigung des Naturerlebnisses beschrieben (LP, S.45). Im allgemeinen Empfinden wird gerade einer vielgestaltigen Landschaft mit kleinräumig wechselnden, verschiedenartigen Strukturelementen eine hohe landschaftliche Attraktivität zugesprochen. Von besonderem Wert sind hierbei Gehölzstrukturen wie Baumreihen, Feldhecken, Wäldchen u.ä., Gewässer, insbesondere Bäche und sonstige Fließgewässer sowie ein bewegtes Relief. Derartige Landschaften werden dann auch als ‚naturnah' empfunden.

Die traditionelle kleinbäuerliche Landwirtschaft (oft im Nebenerwerb betrieben) mit meist kleinparzelliger Nutzungsstruktur, mit Gemüsegärten und Obstwiesen für die umfassende Nahrungsmittelversorgung, mit Hecken und Wäldchen für die Brennstoff- und Baustoffversorgung hat derartige Landschaften quasi im Nebeneffekt geschaffen. Sie waren durch ihre Strukturvielfalt ökologisch hochwertig, boten Lebensräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten und sie waren eine gestalterisch hochwertige und kostenlose Kulisse für z.B. auf die Erholung der Bevölkerung ausgerichtete Kur- und Ferienorte.

Der Zwang zur Rationalisierung und Nutzungsintensivierung in der Landwirtschaft führte einerseits zur Aufgabe von Betrieben und Zusammenlegung von Flächen zu größeren Schlägen. Andererseits ging durch das jederzeit verfügbare und preiswerte Angebot jeglicher Lebensmittel, Baumaterialien und komfortabler Energiequellen das wirtschaftliche Nutzungsinteresse an der Selbstversorgung verloren und damit der Bedarf für Obstgarten, Hecke und Wäldchen. Da deren ökologische Bedeutung und Wert für das Landschaftsbild nur Nebeneffekte waren und als solche auch nicht wahrgenommen werden mussten, wurden diese Landschaftselemente für ihre Eigentümer oftmals wertlos und zur Belastung, da ihr Erhalt i.d.R. mit erheblichem Aufwand verbunden ist.

Insoweit sind die im Landschaftsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde wiederholt formulierten Appelle an die Land- und Forstwirtschaft gut gemeint. Nur sie gehen u.E. an den Realitäten vorbei und vermitteln insofern keine geeignete Perspektive für eine verträgliche Landschaftsentwicklung. Sie fordern Leistungen Privater zum vorrangigen Nutzen der Allgemeinheit ein. Die Leistungen müssten auf rein freiwilliger Basis erfolgen und sie widersprechen der aktuellen ökonomischen Situation in der Land- und Forstwirtschaft. Die Appelle sind gerechtfertigt, insoweit sie sich an die Eigentümer und Nutzer der entsprechenden Flächen richten. Sie müssen jedoch weitgehend ins Leere laufen, solange die Land- und Forstwirtschaft dem Lebensunterhalt dient. Zielrichtung der Appelle und aktuelle ökonomische Notwendigkeiten in der Landwirtschaft sind damit gegenläufig. Erreicht werden kann bestenfalls noch die Gruppe der `Hobby-Landwirte´, die dann allerdings zu ‚Hobby-Landschaftspflegern' umgeschult werden sollten.

In der Konsequenz bedeutet dies: wenn die Gemeinde als Kurort ein konkretes und letztlich wirtschaftlich begründetes Interesse an Erhalt und Entwicklung einer attraktiven, d.h. vielgestaltigen Landschaft hat, dann muss sie in die Bresche springen, geeignete Flächen erwerben (oder pachten) und anlegen oder für die Eigentümer wirtschaftliche Anreize schaffen, ihrerseits entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Letzteres hieße, dass landschaftspflegerische Maßnahmen als solche honoriert werden.

2.9.3 Praxis der Eingriffsregelung

Größere Bauprojekte mit Eingriffserheblichkeit und besonderem Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen sind in Bad Rothenfelde im Zeitraum der letzten Jahre nicht erfolgt. Bedingt durch die Siedlungsstruktur mit Fehlen eines kompakten, stark verdichteten Ortskerns, statt dessen zahlreichen Baulücken und am Ortsrand oft ‚ausfransenden' Bebauungsgebieten ist andererseits der Anteil der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Baufälle relativ hoch. Hier greift die Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG und §§ 7 ff. NNatG nicht, bzw. es ist u.U. die Abgeltung durch eine Geldleistung möglich (§ 15a (2) NNatG).

In dem neueren Bebauungsplan Nr. 47 „Hehenbruchsweg" wurde auf einen weitgehenden Ausgleich innerhalb des Plangebietes besonderer Wert gelegt. U.a. wurde auf den an ein Waldgebiet angrenzenden Grundstücken ein 15 m breiter Streifen mit Pflanzpflichten belegt. Das Entwicklungsziel ist die Herstellung eines naturnahen, gestuften Waldmantels. Die Pflanzbindung ist in den Kaufverträgen zusätzlich abgesichert. Um die Ausführung entsprechend v.g. Zielsetzung zu gewährleisten, stellt die Gemeinde den Grundstückseigentümern das erforderliche Pflanzgut kostenlos zur Verfügung.
Der im Plangebiet verbleibende geringe Fehlbedarf von 0,35 ha wird auf einer externen Fläche gedeckt. Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen stehen der Gemeinde durch die Flurneuordnung zur Verfügung.

Die Möglichkeit des „Öko-Kontos", d.h. die frühzeitige Durchführung landschaftspflegerischer Maßnahmen als Vorrat für zukünftige Eingriffsplanungen, wurde bisher nicht genutzt. Einerseits fehlte ein konkreter Bedarf, andererseits haben sich keine entsprechenden Flächen oder Maßnahmen angeboten.

2.10 Fazit

Die Gesamtsituation Bad Rothenfeldes ist differenziert zu betrachten. Markenzeichen des Ortes sind Kurpark und engere Umgebung als „starke Mitte", die Bad Rothenfelde ein einzigartiges Flair verleihen. Darüber hinaus lassen sich im Umfeld zwar durchaus positive Bauten, Straßenzüge, Quartiere u.ä. aufzeigen, es fehlt jedoch eine ganzheitliche Ausstrahlung.

Im Hinblick auf die weiteren Planungsschritte werden im Folgenden die wichtigsten Qualitäten, Mängel und überörtlichen Vorgaben der Gemeinde zusammenfassend aufgezeigt. Die *städtebauliche Bestandsanalyse* ermöglicht eine an den Stärken des Ortes orientierte Planung, die gleichzeitig versucht, vorhandene Schwächen zu kompensieren. Die Zusammenfassung bezieht sich auf die in der Plankarte ‚Städtebauliche Bestandsanalyse' dargestellten Aussagen.

Qualitäten und Chancen, die es weiter zu entwickeln und auszubauen gilt, sind vor allem in folgenden Bereichen aufgezeigt worden:

- Der Kurpark als ‚grüne Mitte' ist identitätsstiftend und hat eine immense Bedeutung für die Attraktivität als Kurort. Die zentrale Lage des Kurparks mit Gradierwerken, Kureinrichtungen und unbedingt erhaltenswerten altem Baumbestand hebt Bad Rothenfelde von den anderen Bädergemeinden des Landkreises ab. Diese Einschätzungen belegen auch erste Befragungsergebnisse im Rahmen der Erarbeitung des Kurortentwicklungsplans. Die Kombination mit den beiden direkt an den Kurpark angrenzenden und den Kurpark einfassenden frequenzstarken Einkaufsschwerpunkten - Salinenstraße und Frankfurter Straße - ist ein wesentliches Kapital des Kurortes.
- Die in jüngster Zeit ausgewiesenen Neubaugebiete ('Hehenbruchsweg', 'Altes Sägewerk') können zu einer Verjüngung der stark überalterten Bevölkerungsstruktur beitragen. Die zügige Vergabe der Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser deutet darauf hin, dass bei aktiver Baulandpolitik auch in Zukunft die Bevölkerungsentwicklung beeinflusst werden kann.
- Durch die Bereitstellung gewerblicher Baugrundstücke in östlicher Gemeinderandlage kann die stark auf den Kurbereich ausgerichtete Wirtschaftsstruktur diversifiziert werden.
- In der Gemeinde gibt es Beispiele sinnvoller Nachnutzungen erhaltenswerter Bausubstanz und anderer Anlagen. Die Umnutzung des ehemaligen Waldkrankenhauses zur Camping-Galerie und die Nutzung des Weidtmannhofs als Verwaltungsgebäude der Firma Stockmeyer haben gute Voraussetzungen für weitere Marketinganstrengungen geschaffen.
- Insbesondere Esch-Siedlung, der Bereich Drosselweg und die Bauernschaft Aschendorf sind jeweils als zusammenhängende Siedlungseinheit bzw. Straßenzüge wahrnehmbar. Sie vermitteln einen ausgeprägten städtebaulichen Charakter mit Erinnerungswert.
- Förmlich unter Schutz gestellte Baudenkmäler befinden sich vor allem im zentralen Kurparkbereich bzw. in direkter Umgebung. Sie besitzen ein hohes Identifikationspotential für Einwohner und Gäste und prägen das Erscheinungsbild des Kurortes positiv. Daneben bildet weitere erhaltenswerte Bausubstanz - insbesondere die für einen Kurort typische ‚Bäderarchitektur' - einen zusätzlichen Grundstock für das städtebauliche Potential des Ortes.
- Als gelungene Beispiele der Verkehrsberuhigung und Umgestaltung von Wohnstraßen sind bspw. die Straßen „Am Kurpark", Drosselweg und Ferdinandstraße

anzusehen. Die Kombination von attraktiver Straßenraumgestaltung in Verbindung mit einem städtebaulich homogenen Gesamteindruck verleihen den Straßen eine hohe Aufenthaltsqualität.

- Die Anziehungskraft Bad Rothenfeldes für Auswärtige wird durch die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an gut erreichbaren Stellplätzen mitbestimmt. Der zwischen Freibad und Hannoverscher Straße liegende Parkplatz ist durch Eingrünung und Stellplatzbepflanzung gut in die zentrale Ortslage eingebunden.
- Bad Rothenfelde hat im Vergleich zu anderen Gemeinden ähnlicher Größenordnung ein breit gefächertes Angebot an Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie an Sport- und Freizeiteinrichtungen.
- Die Ortslage ist von großflächig zusammenhängenden und überwiegend ökologisch hochwertigen Waldgebieten umgeben, die eine große Bedeutung als ortskernnahe Erholungsflächen haben. Sie sind von einem Netz an örtlichen und überörtlichen Rad- und Wanderwegen durchzogen. Zwischen Kurpark und den westlichen Waldgebieten bestehen wichtige fußläufige Verbindungen.
- Lindenallee und Welfenallee sind von ortsbildprägenden Alleen gesäumt.
- Im nordwestlichen Gemeindegebiet (Kleiner Berg und Aschendorfer Berg) bieten sich hervorragende Aussichtspunkte in die Ebene des Ostmünsterlandes.

Diesen Potentialen der Gemeinde stehen *Defizite und Problemfelder* gegenüber, insbesondere sind dies:

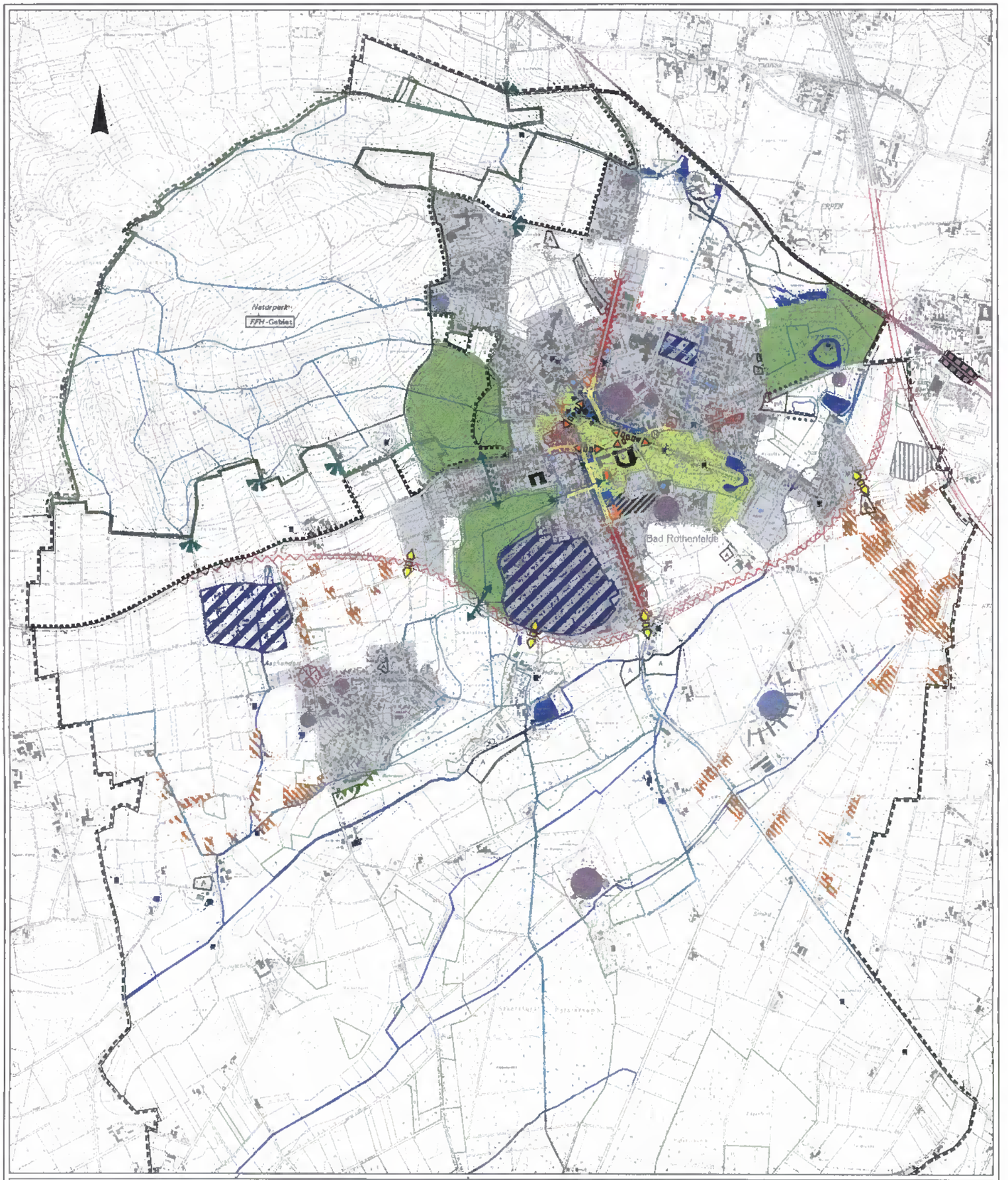
- In den letzten Jahrzehnten sind Randbereiche des Kurparks durch Baumaßnahmen (z.B. Sparkassenbau) in Anspruch genommen worden. Diese haben die Kurparkfläche reduziert. Durch Straßenführung, Baukörperstellungen und Bepflanzungen werden zudem wichtige Blick und Wegebeziehungen durch den Kurpark gestört.
- Salinenstraße und Frankfurter Straße erfüllen fast ausschließlich funktionale Ansprüche an Erschließungssysteme. Beide haben - insbesondere aufgrund des uneingeschränkten Vorranges des motorisierten Individualverkehrs - eine mangelnde Aufenthaltsqualität. Da beide vornehmlich in den 70er Jahren umgestaltet worden sind, entsprechen sie zudem nicht mehr den heutigen Gestaltungsansprüchen an hochwertige Einkaufsbereiche. Untereinander nicht abgestimmte Werbeanlagen verstärken diesen Eindruck.
- Gerade auf diese Bereiche beschränken sich allerdings die frequenzstarken Einzelhandelslagen. Kirchstraße, Münstersche Straße und Bahnhofstraße haben bereits Bedeutungsverluste hinzunehmen. Durch die Erweiterung der Ladenpassage an der Salinenstraße wächst die Gefahr, dass sich das Gleichgewicht der Einkaufsbereiche weiter verschiebt.
- Die kleinstädtische Siedlungsstruktur wird in der Ortslage durch massive Baukubaturen gestört. Die Geschosswohnungsbauten ordnen sich nicht in die kleinteilig strukturierte Umgebung ein. Aufgrund der Maßstäblichkeit prägen aber gerade diese Baukörper nachhaltig ihre Umgebung und stören zumeist dauerhaft empfindlich den Gesamteindruck des jeweiligen Quartiers. Die historisch bedingte lockere Besiedelung der Ortslage erleichtert die Herausbildung der heterogenen Siedlungsstruktur.
- Insbesondere die öffentlichen Gebäude Wellenbad und Haus des Gastes sind sanierungsbedürftig. Eine Erneuerung des Erscheinungsbildes - gerade auch mit Blick auf die Darstellung als attraktiver Kurort - ist anzudenken.

- Verstreut im Gemeindegebiet befinden sich einige städtebaulich ungeordnete Bereiche wie Vogelpark, rückwärtiger Bereich der Salinenstraße, Marktstandort, Kirmesplatz u.a. Die Nutzungen sind z.T. für die Umgebung unverträglich. Zusätzlich erzeugen untergenutzte Freiflächen in städtebaulich markanten Lagen einen weiteren Handlungsbedarf bzw. Gestaltungsspielraum (z.B. Eckgrundstück Hannoversche-/ Frankfurter Straße).
- Der nördliche Ortsrand beiderseits der Osnabrücker Straße ist nur unzureichend entwickelt und gestaltet.
- Frankfurter Straße und Osnabrücker Straße sind durch gestalterische Defizite und unzureichende Verkehrsberuhigungsmaßnahmen gekennzeichnet.
  Neben einer nicht ansprechenden Straßenraumgestaltungen ist die fehlende Kennzeichnung bzw. Erlebbarkeit von drei der vier wichtigen Ortseingänge zu bemängeln.
- Der Niedersachsenring als südliche Ortsumgehung wirkt trennend zwischen der Ortslage Rothenfelde und den Siedlungseinheiten Aschendorf, Helfern und Strang.
- Südlich des Niedersachsenringes wird der Außenbereich zunehmend durch einzelne Wohngebäude und einige gewerbliche Baumaßnahmen zersiedelt.
- Der Ortschaft Aschendorf fehlen ein attraktiver Dorfmittelpunkt sowie Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs.
- Im Gemeindegebiet befinden sich einige Altstandorte. Anhand vorliegender Altlastenkataster ist der Gefährdungsgrad der Altlasten abzuschätzen. Nachfolgende Nutzungszuweisungen können nur unter Berücksichtigung dieses Vorbehaltes bzw. nach ggf. erforderlicher Sanierung erfolgen.

Zudem gibt es *Bindungen und überörtliche Vorgaben*, die bei weiteren Planungen beachtet werden müssen:

- Insbesondere das nordwestliche Gemeindegebiet besitzt mit der Darstellung als Naturpark und Landschaftsschutzgebiet sowie als Gebietsvorschlag im Sinne der FFH-Richtlinie eine hohe ökologische Wertigkeit. Das Gebiet ist zu erhalten und vor negativer Einflussnahme durch Siedlungsentwicklung etc. zu schützen.
- In gemeindlicher Randlage befinden sich einige Bodendenkmäler. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind bei entsprechenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.
- Bahnlinie und Bahnhof liegen im Nordosten der Gemeinde, bereits in der Gemarkung Dissen.
- Das östliche Gemeindegebiet wird von der Trassenführung der A 33 tangiert. Der derzeit erfolgende Weiterbau der A 33 wird als überörtliche Vorgabe beachtet.

Die Städtebauliche Bestandsanalyse untersucht die Stärken und Schwächen des Ortes. Um für diese Handlungsfelder Maßnahmen und Entwicklungsrichtungen vorzuschlagen, ist zuerst ein **Leitbild** für die Gemeinde als Orientierungsrahmen erforderlich. Grundlage dafür ist die Vorstellung von alternativen Entwicklungspfaden und eine Leitbilddiskussion. Basierend auf einem konsensfähigen Leitbild - als Maßstab der künftigen Planungen - werden in der weiteren Bearbeitung des Rahmenplans für die einzelnen Handlungsfelder Zielrichtungen definiert, auf denen vorzuschlagene Maßnahmen, Entwicklungsräume u.ä. aufbauen.



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Qualitäten und Chancen

- zusammenhängend wahrnehmbare Siedlungseinheit
- Bereicherung bestehender Anlagen und Gebäude
- Entwicklung gewerblicher Flächen
- frequenzstarke prospektierende Erholungslage
- positive Beispiele für Verkehrsberuhigung Straßenraumgestaltung im Siedlungsbereich
- ortsnaher, gut eingebundener Parkplatz
- Rad- und Wanderwegenetz örtlich und überörtlich
- positive Ortsrandgestaltung
- grüne Mitte des Kurortes
- ortsnahe Erholungsfläche
- wichtige Fußwegverbindung / visueller Grünbereich
- ortsbildprägende Allee
- Aussichtspunkte
- Bachlauf Graben Gewässer
- ökologisch wertvolle Bereiche
- denkmalgeschützte Bauobjekte
- Einrichtungen des Gemeinbedarfs Sport- und Freizeiteinrichtungen

II. Mängel und Konflikte

- städtebaulich ungeordnete Situationen/für die Umgebung unverträgliche Nutzung
- untergenutzte Freiflächen in städtebaulich markanter Lage
- Bedeutungsverlust von Einzelhandelslagen
- ältere/ruinöse Gebäude mit Sanierungsbedarf
- überdimensionierte Baukubaturen im Wohnungsbau
- fehlende Kennzeichnung des Ortseingangs
- unterbrochene Blick- und Wegebeziehung
- mangelhafte Ortsrandgestaltung
- gestörte Verbindung der Siedlungsbereiche
- Zersiedlungstendenzen im Aussenbereich
- fehlende Infrastruktureinrichtungen
- Straße mit Verkehrsberuhigungs-/Gestaltungsbedarf
- mangelnde Aufenthaltsfunktionen und Gestaltung des Straßenraums im Ortskern
- Hauptverkehrsstraße mit Trennwirkung
- Problemstelle mit gestalterischen Mängeln
- nicht integrierte Lage des Bahnhofs
- Altlast

III. Bindungen und überörtliche Vorgaben

- Gebietsvorschlag zur abschließenden Umsetzung der FFH-Richtlinie der EU
- Naturpark
- Landschaftsschutzgebiet
- Bodendenkmal
- Linienführung der geplanten A33
- Bahnlinie

IV. Kartengrundlage: Basische Grundkarte 1:5000

- zusammenhängend bebaute Siedlungsbereiche
- Abgrenzung des Gemeindegebietes

Städtebaulicher Rahmenplan Bad Rothenfelde

Städtebauliche Bestandsanalyse

Anhang 1

Gespräche mit Personen und Institutionen

R. Brinkmann, Architekt und Raumplaner

Gespräche mit Personen und Institutionen

Von Anfang August bis Anfang Oktober 1999 wurden 30 Gespräche geführt, um einen soliden Infohintergrund zu bekommen. Hierbei zeichnete sich deutlich ab, welche Probleme im und für den Ort gesehen werden, aber gleichzeitig, welche Lösungsansätze sich möglicherweise anbieten.
Den GesprächspartnerInnen wurde Vertraulichkeit zugesichert; die Ergebnisse wurden protokolliert und können grob eingeordnet werden in die Bereiche Wirtschaft, Verkehr, Stadtplanung, Kurbetrieb und Verschiedenes.
Die Interviews wurden in Form von lockeren Gesprächen geführt; der Anspruch der Repräsentativität wird nicht erhoben.

Im Folgenden wird ein Abriss gegeben.

Wirtschaft

Der Klinikbereich scheint hinsichtlich der Akzeptanz vor Ort eine Sättigungsgrenze erreicht zu haben. Von der Einwohnerschaft toleriert würden wohl nur noch sinnvolle Abrundungen, evtl. Ergänzungen. Dies bezieht sich auch auf die Population von RentnerInnen.
Der Bereich Gewerbe wird konträr gesehen. Es sieht so aus, dass etwa jeweils eine gleichstarke Gruppe für bzw. gegen Gewerbeansiedlung ist. Weitere Firmensitze („wie Stockmeyer") würden jedoch akzeptiert. Ernstzunehmende Stimmen empfehlen eine Entwicklung weg von der Monostruktur. Hinsichtlich Gastronomie und Hotellerie sowie Einzelhandel erscheint einigen GesprächspartnerInnen eine Ergänzung nach „oben und unten" sinnvoll. Ferner sollen sich mehr derartige Betriebe ansiedeln können. Vorgeschlagen wird die großzügige Zulassung von Gastronomieflächen außen vor den entsprechenden Einrichtungen. Übernachtungsmöglichkeiten für Wanderer und Radfahrer scheinen nicht ausreichend gegeben zu sein. Die Öffnung von Geschäften sonntags wird konträr gesehen. Es wird positiv vermerkt, dass der Einzelhandel im Kurbereich gut integriert ist. Gleichzeitig wird die Schaffung weiterer Einzelhandelsflächen reklamiert.
Eine Eintrittsgebühr für den Kurbereich wird vorgeschlagen sowie die kurortspezifischere Verwendung der Kurtaxe.
Die weitere Erschließung von Wohngebieten stößt sowohl auf Ablehnung wie auch auf Zustimmung. Gesehen wird aber der Bedarf an erschwinglichem Wohnraum, auch für (junge) Familien.
Imagemäßig gibt es Stimmen, die das Wort „Kur" nicht mehr verwandt sehen möchten, „Wellness und Fitneß" werden für zeitgemäßer gehalten.
Die Ausrichtung von Kongressen und Förderung von Existenzgründungen aus dem Gesundheitsbereich werden als sinnvoll angesehen.
Ferner werden vorgeschlagen: Entwicklung zu einem ökologischen Kurort (einschließlich Bioladen und Vollwertrestaurant), Förderung des sanften Tourismus und ein Abkoppeln von der RWE mit eigener Energieversorgung.

Verkehr

Der motorisierte Individualverkehr erregt die meisten Gemüter. Angemahnt wird eine Beruhigung/Sperrung von Straßen im Ortskern, bei evtl. Schaffung entsprechender Umgehungen und ein verbessertes Parkplatzkonzept. Empfohlen wird auch eine Verbesserung des ÖPNV, einschließlich Wiederherstellung der Eisenbahn nach OS und Anschluss an Nachtbusnetz. Ein weiterer Punkt ist die Verbesserung des Rad- und Wanderwegenetzes.

Im Einzelnen wird noch empfohlen, dass Kurgäste ohne Autos kommen, Lärmschutz an stark befahrenen Trassen einzurichten, mehr Zebrastreifen, Ort auf Engstellen für Fahrzeuge zu untersuchen (dies bezieht die Passierbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge ein).
Eine Gefahr wird darin gesehen, dass die Umgehungsstraße zur Bundesstraße „aufgewertet" wird.
Für fast alle nennenswerten Kreuzungen werden Kreisverkehre vorgeschlagen.

Stadtplanung

Es ist bekannt, dass alte B-Pläne bzw. andere Flächen eine zu hohe Ausnutzung zulassen; neue B-Pläne für das Zentrum sind nötig.

Der Kurpark soll ausgeweitet und mit anderen Biotopen vernetzt werden. Hier sind auch - wie in Vorgärten - mehr naturbelassene Flächen erwünscht. Die Situation im Zentrum mit den Salinen und dem Badehaus wird als sehr wichtig und erhaltenswert angesehen, ebenso die Bäderarchitektur, die im Widerspruch zu den Bauträgerobjekten der letzten Jahrzehnte steht. Weitere Bautätigkeit im Zentrum ist nicht erwünscht, außer dass Parkplätze überbaut werden könnten. Der Bereich Münstersche Str. bis zur Kirche und Kirchstr. sollte aufgewertet werden. Eine Gestaltungssatzung zur Kontrolle der wildwuchernden Reklame wird empfohlen.
Als Schandfleck wird die Situation am Schnäppchenmarkt gesehen, ähnlich wird das Palsterkampgebiet bis zur Mühle eingeschätzt. In diesem Zusammenhang sind auch zu nennen der Kiosk an der Bushaltestelle und das Kurhaus.
Neue Baugebiete sollten ökologisch ausgewiesen werden. Dies beinhaltet Blockheizkraftwerk/Solarenergie, Regenwassernutzung, Pflanzenkläranlage, Autofreiheit. Zuerst jedoch ist mit Nachverdichtung Baugrund schaffbar. Fast alle freien Flächen - außer im Ortskern - werden als potentielle Ansiedlungsgebiete für Wohnen und mit Einschränkungen auch für Gewerbe gesehen. Die Landwirtschaft hat Bedenken, dass neue Siedlungen zu dicht an ihre Flächen heranrücken. Im Verlauf des Mühlenbachs und auf anderen entsprechenden Arealen sollten Feuchtbiotope erhalten bleiben. Die Klostermühle könnte zum Ökozentrum ausgebaut werden.

Bei den Bereichen Strang und Aschendorf ist die Dorferneuerung abzuwarten. Das Bordell bei Kröger in Aschendorf sollte aus dem Zentrum verlegt werden, da es hier ein Fremdkörper ist.

Das Museum könnte mit einem größeren Salzsiedemodell, dem Schachmuseum, den Exponaten von Dr. Bauer und der Ohlssohnschen Sammlung zu einer größeren Einrichtung zusammengefasst werden.

Kurbetrieb

Eine Kernaussage ist, dass Bad Rothenfelde die Vorteile der Vergangenheit für die Zukunft nutzen sollte. Besonders genannt werden hier wieder das Ambiente im Zentrum, welches ein unwiederbringliches Flair schafft. Allerdings ist der Wittekindsprudel sanierungsbedürftig.
Bad Rothenfelde gilt immer noch als Vorzeigebad, sollte aber mit größeren Bädern verglichen werden. Kleine Pensionen haben oft Nachfolgeprobleme. Umwandlung in Ferienwohnungen wird aber als realistisch angesehen. Es fehlt eine Jugendherberge. Der Gastronomie fehle Flexibilität, das Angebot sei nicht ausreichend und zu teuer, die Betriebe steril und geschäftsmäßig, reklamiert werden freundliche Familienbetriebe (wie im Süden der Republik).

Es sollten mehr qualifizierte Ortsführungen angeboten werden. Das Fehlen von Bänken und Schutzhütten (an den Wanderwegen) wird moniert, ebenso wie das Fehlen von Wegweisern. Die Mühlenroute sollte gekennzeichnet sein. Hierzu würde die Sanierung der entsprechenden Objekte auf Gemeindegebiet gehören.

Mit der Sauberkeit des Ortes scheint es nicht immer zum Besten zu stehen. Genannt wird die Ortsreinigung an Wochenenden, der Zustand des Kurparks und Hundekot. Hunde sollten an die Leine genommen werden.

Ein zukünftiges Image des Ortes könnte im Bereich Gesundheit, Wellness, Fitneß liegen. Auch eine ökologische Ausrichtung wird als sinnvoll angesehen. Möglicherweise könnte hierfür ein Runder Tisch eingerichtet werden. Ein Stück Land könnte als Biotop entwickelt werden, auch um es Kurgästen zu zeigen. Mehr Grün wird angemahnt. Der Kurpark scheint primär für Ältere interessant zu sein. Es sollten mehrere große und beleuchtete Ortspläne vorhanden sein, vor denen man auch etwas ablegen kann.
Neue Kundensegmente könnten Radfahrer, Wanderer, Geschäftsreisende sein. Ferner könnten die Bereiche Familientreffen und Familienkurzurlaub angepeilt werden. Hinsichtlich Ausland sollte sinnvollerweise der Nachbar Holland beworben werden. Ein Faltblatt mit Sehenswürdigkeiten wäre jedoch mit mehreren Sprachen sinnvoll.
Es fehlen Fachärzte. Eine Förderung der alternativen Medizin wird als Abrundung des Bildes angesehen.
Es wurde festgestellt, dass Bad Rothenfelde nicht behindertengerecht ist. Bürgersteige sind an den Übergängen nicht abgesenkt und der lose Kies an der Saline ist nicht günstig für Behinderte.
Moniert wird das Fehlen von gut gekennzeichneten öffentlichen Toiletten.
Es wird angeregt, Pläne für den Weiterbetrieb des Hallenbades zu entwickeln. Der Bau eines Spaßbades zusammen mit Hilter und Dissen im Bahnhofsbereich wird überlegt.
Für Bad RothenfelderInnen sollten alle Eintrittspreise und Parken billiger sein als für Gäste.
Veranstaltungen sind möglicherweise mit Bad Laer zu koordinieren. K+T braucht eine neue Bleibe, evtl. im Haus des Gastes. K+T und Kurverwaltung sollten mittags durchgehend geöffnet sein.
Alle Möglichkeiten der PR und Anschluss an Buchungssysteme sollten erschlossen werden.

Verschiedenes

Die sogenannten Rothenfelder Verhältnisse tragen nicht zu einem guten Image des Ortes bei. Es gibt Einzelinteressen und Klüngel. Die Politik gilt als zerstritten; die Kliniken und die Gastronomie haben unterschiedliche Interessen. Die Landwirtschaft ist nicht im Rat vertreten. Ein „Wir-Gefühl" fehlt. Wichtige Personen sollten sich einmal im Monat zum Erfahrungsaustausch treffen. Angemahnt wird eine bessere Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Polizei. Ein ständiger Polizeiposten im Ort wäre wünschenswert. Die Politesse/der Sicherheitsdienst sollte Uniform tragen.
Es ist beobachtet worden, dass Feste im Niveau 'runtergehen und kommerzialisiert werden. Straßen- und Siedlungsfeste werden als gute Idee angesehen, ebenso neue Feste/Events.

Der Schwimmverein würde sich über ungestörte Trainingszeiten im Freibad freuen; der Fußballverein braucht offensichtlich einen zweiten Rasenplatz.

Bad Rothenfelde gilt als überaltert, es gibt „zuviel Altersheime".

Trinkwasser könnte auch vor Ort gefördert werden. Die jetzigen Wasserschutzgebiete haben keine Funktion. Es soll die Möglichkeit der Erzeugung von Biogas untersucht werden.

Angeregt wird die Schaffung eines Jugendzentrums und eines Mütterhauses. Eine Frauenbeauftragte fehlt. Die VHS müsste - evtl. im Zuge der Neustrukturierung der Grundschule - konsolidiert werden. Es fehlen Kinderspielplätze (evtl. auch überdacht an der Saline), ferner eine nichtkonfessionelle Kita und eine Piste für Inline.

protokolliert und zusammengefasst: R. Brinkmann

Anhang 2

Zusammenfassung der Open-Space-Veranstaltung

Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr e.V. an der Universität München (DWIF)

Ingenieurgemeinschaft Schnüll-Haller

R. Brinkmann, Architekt und Raumplaner

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Nagelmann Tischmann

Gemeinde Bad Rothenfelde

Städtebaulicher Rahmenplan mit Kurortentwicklungs- und Verkehrskonzept



OPEN-SPACE-VERANSTALTUNG

vom 12. – 13. November 1999 im Kurhaus

Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Bad Rothenfelde hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem attraktiven und gut besuchten Kurort entwickelt. Kurbetrieb und Tourismus sind die tragenden Säulen unserer Gemeinde. Gesundheitsreformen, Wertewandel, Freizeitgesellschaft und aktuelle Entwicklungen in der Gemeinde fordern uns jedoch auf, die Position Bad Rothenfeldes, unser Angebot und unsere bisherigen Ziele kritisch zu überprüfen. Bürgerschaft, Rat und Verwaltung müssen rechtzeitig die Weichenstellung für die künftige Entwicklung der Gemeinde vornehmen.

Die Gemeinde hat daher als Vorbereitung für die notwendigen Entscheidungen und für eine spätere Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Sommer 1999 den Auftrag für einen städtebaulichen Rahmenplan mit Kurortentwicklungs- und Verkehrskonzept an eine Arbeitsgemeinschaft von 4 Fachbüros vergeben. Wir wünschen uns hierbei aber kein Fachgutachten alleine für die vielzitierte „Schublade". Vielmehr wollen wir in einem gemeinsamen Diskussionsprozess mit Bürgerschaft, Rat und Verwaltung unter fachkundiger Begleitung ein Leitbild für die Zukunft Bad Rothenfeldes entwickeln, welches möglichst breite Akzeptanz in unserem Ort findet.

Die „open-space"-Veranstaltung am 12. und 13.11.1999 ist für Rat, Verwaltung und Fachbüros der wichtige erste Schritt in diesem Planungsprozess gewesen. Die große Beteiligung und die engagierten Diskussionen haben uns sehr gefreut und uns in unseren Zielen bestärkt. Wir möchten hiermit allen TeilnehmerInnen nochmals ausdrücklich danken und Sie alle zu einer weiteren gemeinsamen Zusammenarbeit auffordern!

Klaus Rehkämper
Gemeindedirektor

Vorbemerkung:
Der vorliegende Bericht enthält eine Dokumentation und Zusammenfassung der Open-Space-Veranstaltung. Die vollständigen Protokolle aller Kleingruppen können Interessierte bei der Gemeinde Bad Rothenfelde, Bauamt, Frankfurter Straße 3 einsehen. Diese werden zudem den Fachbüros sowie der Politik zur Verfügung gestellt.

Moderatorin:	Frau Dr. Katharina Petri , Con • Cord • Consulting Bahnhofstraße 11a, 82347 Bernried, Telefon 08158/993143

Adressen der beteiligte Fachbüros:

Kurortentwicklungskonzept:	Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr e.V. an der Universität München (DWIF), Ansprechpartner: Herr Dr. Manfred Zeiner Hermann-Sack-Straße 2, 80331 München, 089/267091
Verkehrskonzept:	Ingenieurgemeinschaft Schnüll-Haller Ansprechpartner: Herr Jörn Janssen Blumenauer Straße 1, 30449 Hannover, 0511/92496-0(28)
Städtebaulicher Rahmenplan:	Rolf Brinkmannn, Architekt und Raumplaner Friesenhof 27, 49078 Osnabrück, 0541/445941
	Planungsbüro Nagelmann Tischmann Berliner Straße 22, 33378 Rheda Wiedenbrück, 05242/49939



MEINUNGAUSTAUSCH über die Zukunft von Bad Rothenfelde: Gemeindedirektor Klaus Rehkämper heiß dazu die Expertin in Sachen Großgruppenarbeit, Dr. Katharina Petri, willkommen.
Foto: Uwe Lewandowski

90 Rothenfelder arbeiten an Zukunft des Ortes mit

Zweitägiges Open-Space-Verfahren im Kurhaus eröffnet

Bad Rothenfelde (awe) Der Aufruf der Gemeinde Bad Rothenfelde, an der Zukunft des Ortes mitzuarbeiten, verfehlte seine Wirkung nicht: Mehr als 90 Interessierte aus Politik, Vereinen und Verbänden sowie nichtorganisierte „normale Bürger" folgten gestern Nachmittag der Einladung ins Kurhaus, um im Rahmen eines sogenannten „Open-Space-Verfahrens" Leitlinien für die künftige Entwicklung des Ortes zu erarbeiten. Der Meinungsaustausch wird heute fortgesetzt.

Dr. Katharina Petri aus München, die mehrere Jahre in Amerika gelebt hat und die sich auf das methodische Arbeiten in Großgruppen spezialisiert hat, rief die Teilnehmer dazu auf, mit vollem Elan Ideen einzubringen, um gemeinsam einen großen Schritt in die Zukunft zu machen: „Wir wollen nicht streiten, sondern in gemeinsamem Interesse nach vorn schauen", forderte die Moderatorin auf.

Sie rief die Teilnehmer dazu auf, selbst Themenvorschläge zu machen, die auf den Nägeln brennen, um sie anschließend in kleinen Gruppen zu bearbeiten: „Akzeptieren Sie den Prozess und lassen Sie den Gang der Dinge ihren Lauf nehmen", wünschte sie sich.

Zuvor hatte Gemeindedirektor Klaus Rehkämper die Moderatorin und die Arbeitsgemeinschaft aus mehreren Fachbüros, die zum städtebaulichen Rahmenplan ein Gutachten erstellen werden, willkommen geheißen.

„Wir Fachleute wollen uns aber bewusst bedeckt im Hintergrund halten", meinte Architekt und Raumplaner Hans-Rolf Brinkmann. So werden die Fachleute zwar in den einzelnen Kleingruppen mitarbeiten. Sie werden allerdings nur dann qualifiziert Stellung nehmen, wenn sie gefragt werden. Im Vorfeld hatten sie bereits Befragungen gestartet und viele Einzelgespräche geführt.

Der Aufforderung von Dr. Petri, alle Themen aufzulisten, die in Bad Rothenfelde „unter den Nägeln brennen", folgte die Runde spontan, ohne lange überlegen zu müssen. Soll der Kurort weiter wachsen? Braucht der Ort noch mehr Kliniken, oder zerstören die Kliniken die private Fremdenverkehrswirtschaft? Dies waren nur einige Fragen, auf die die Teilnehmer Antworten suchen.

Aber auch die Verkehrsprobleme müssen dringend gelöst werden. Das zeigte sich schon zu Beginn der Veranstaltung. So wünschen die Einwohner mehr Verkehrsberuhigung, vor allem auf der Salinenstraße, aber auch ein besseres Radwegesystem. Weitere Problemfelder sind die Frage der Kinder- und der Behindertenfreundlichkeit, die ökologische Entwicklung, Gewerbeansiedlungen und der Bereich Gaststätten, Hotels, Pensionen. All diese Themen sollen genau unter die Lupe genommen werden.

„Allerdings nicht, um anschließend in der Schublade zu verschwinden, sondern es soll ein Diskussionsprozess in Gang gesetzt werden", äußerte sich Stadtplaner Dirk Tischmann vom Planungsbüro Nagelmann und Tischmann aus Rheda-Wiedenbrück. Über die künftigen Leitlinien mit Blick auf die Kurortentwicklung, die städtebauliche Entwicklung und Verkehrskonzept müsse jedoch vor Ort entschieden werden.

Auszug aus der NOZ vom 13.11.1999

Warum Open-Space.....?

Bad Rothenfelde steht am Beginn eines Diskussionsprozesses über die beabsichtigte zukünftige Entwicklung des Kurortes. Derzeit wird als Vorbereitung für erforderliche Entscheidungen und eine Überarbeitung des Flächennutzungsplans von einer Arbeitsgemeinschaft aus vier Fachbüros ein Städtebaulicher Rahmenplan mit integriertem Verkehrs- und Kuortentwicklungskonzept erarbeitet. Die Open-Space-Veranstaltung fügt sich als ein wichtiger Baustein in den Arbeitsprozess ein und hat einen ersten Meinungsaustausch zwischen Bürgerschaft, Rat und Verwaltung eingeleitet.

Die Open-Space-Veranstaltung hat Interessierten aus Politik, Vereinen und Verbänden sowie ‚normalen Bürgern' ein Forum geboten, um Leitlinien und Ideen für die zukünftige Entwicklung ihrer Gemeinde zu entwickeln. Die während des Wochenendes gesammelten Ideen und Anregungen werden - soweit möglich - in das Gesamtkonzept einfließen. Alle Beteiligten hatten im Rahmen des Wochenendes eine erste Möglichkeit, aktiv zu der Gestaltung und weiteren Entwicklung von Bad Rothenfelde beizutragen. Dieser Diskussionsprozess soll fortgeführt werden.

Was ist Open-Space.....?

Die Methode ‚Open Space-Technology' wurde von dem US-Amerikanischen Unternehmensberater Harrison Owen Mitte der 80er Jahre entwickelt. Sie ist eine von mehreren Möglichkeiten, mit großen Gruppen in einem offenen Prozess zu einem ausgewählten Leitthema Ideen und Wünsche zu sammeln und zu diskutieren. Leitthema der Veranstaltung in Bad Rothenfelde war die Zukunftsentwicklung des Ortes.

Wie ist der Ablauf.....?

Im Plenum haben alle Teilnehmenden zunächst die Möglichkeit, Themen, die sie in Bezug auf die künftige Entwicklung des Ortes besonders interessieren, vorzuschlagen und dem Plenum kurz vorzustellen. Dabei sollen sich die InitiatorInnen für das vorgeschlagene Thema nicht nur auf der Veranstaltung verantwortlich fühlen.

Die gesammelten Themen werden in Kleingrupppen diskutiert. Im Anschluss an die Kleingruppenarbeit, die durch Protokolle dokumentiert ist, werden die Themen gewichtet, um die wichtigsten Handlungsfelder und Problembereiche herauszuarbeiten. Dafür erhält jedeR TeilnehmerIn des Open-Space-Verfahrens 3 Punkte, die je nach individueller Gewichtung auf die einzelnen Vorschläge verteilt werden können.

Zu den wichtigsten Handlungsfeldern werden in einem zweiten Schritt wiederum in Kleingruppen die Ziele sowie die weitere Vorgehensweise definiert.

Zukunftsplanung unseres Ortes

PROTOKOLLE DER KLEINGRUPPENARBEIT (KURZFASSUNG)[1]

1. Verkehrsberuhigung

Initiatorinnen: Katharina Haring, Helga Büsching
Partner: Wolfgang Hasselmann, Rolf Schlingmeyer, Michael Janböke, Hans Haring, Manfred Andernacht

Wichtig ist es der Gruppe, den motorisierten Individualverkehr weitgehend aus dem Ortskern herauszuhalten, in diesem Rahmen u.a. einige Straßen zumindest zu beruhigen und möglicherweise die Salinenstraße zu schließen. Eine Umgehung könnte über Erlenweg und Erpener Feld führen. Zudem könnte ein Einbahnstraßenkonzept überlegt und evtl. jetzt geschlossene Straßen wieder geöffnet werden; diskutiert wird ferner die Möglichkeit einer Tunnellösung. Ein intelligentes Parkleitsystem wird gefordert. Eine Buslinie sollte über Niedersachsenring und Frankfurter Straße geführt bzw. umgelegt werden.
Die Feuerwehr bittet um Berücksichtigung ihrer Belange hinsichtlich von Durchfahrtsmöglichkeit im Brandfalle.

2. Entwicklung im Außenbereich

Initiator: Helmut Lippold
PartnerInnen: Gerhard Blanke, Jutta Zehden, Carsten Pohlmann, Tanja Busch, Angela Schirmer, Heinrich Stammermann, Carl Bohlmann, Rudi Wernemann, Wolfgang Hasselmann, Günter Rolf, Herbert Niehaus, Gerald Bruns

Schwerpunktmäßig soll die Entwicklung in Aschendorf im Bereich des Wohnungsbaus, in Strang eher im gewerblichen Bereich stattfinden. Die Versorgung in Aschendorf, die Wegeführung im Außenbereich, der Lärmschutz und das Gewerbegebiet in Nähe des Bahnhofs werden als problematisch angesehen. Zudem könnten die Wohngebiete verdichtet werden. Gleichzeitig wird die Umnutzung alter landwirtschaftlicher Gebäude in Frage gestellt. Aschendorf, Strang und Teile von Erpen sollen mit dem Ortskern gleichberechtigt sein bzw. gleichbehandelt werden.

3. Fahrradwegenetz

Initiatorin: Ruth Köstner
PartnerInnen: Lilo Tappmeyer, Heinz Beckwermert, Markus Klinger, Karl-Heinz Bremer, Peter Lossau

Bad Rothenfelde sollte fahrradfreundlicher werden. Ziel sollte es sein, den Ort mit einem separaten, gekennzeichneten Fahrradwegenetz zu durchziehen, das mit dem überörtlichen System verknüpft ist. Wo nötig, sollten Ampeln installiert, Bürgersteige abgesenkt werden u.ä. Für den Ort wird 30 km/h, für die Salinenstraße 7 km/h als Höchstgeschwindigkeit gefordert. Gefährliche Stellen müssen beseitigt werden.

---

[1] Die Nennung der TeilnehmerInnnen ist nicht immer vollständig, da sich oft nicht alle TeilnehmerInnen der Kleingruppen in die Listen eingetragen haben.

4. Ökologische und soziale Kurortentwicklung

Initiatorin: Lydia Schäfer
PartnerInnen: Angelika Vortmeyer, Hans Joachim Meyer, Jürgen Schlossarek, Margot Stutzmann, Rolf Nagelmann, Carl Bohlmann, Tanja Busch, Heinrich Stammermann, Hermann Gehring

Folgende Punkte sollten berücksichtigt werden:

- Durchlässigkeit und Ehrlichkeit in der Politik sowie gelebte Demokratie
- Behindertengerechte Ortgestaltung, plus reduzierte Eintrittspreise für Behinderte
- Naturnahe Freiraumgestaltung und intensive Begrünung, Flächenentsiegelung
- Erhaltung der Kurparkausdehnung
- Nutzung alternativer Energien u. des Regenwassers, biologische Abwasserklärung
- Bad Rothenfelde bei der Expo bekannt machen
- Verringerung des Unterschiedes zwischen (Luxus-)Leben in Kliniken und außerhalb
- Umdenken bei Einzelhandel und Gastronomie
- Ökologische Verkehrsplanung und Beseitigung von potentiell verkehrsmäßig gefährlichen Stellen, Verbesserung des ÖPNV und der Radwege, Geschwindigkeitsbeschränkungen, Ampeln wo notwendig
- Verlagerung des Bordells aus dem Zentrum von Aschendorf
- Sicherung der Nahversorgung in Aschendorf
- Einrichtung eines Biorestaurant und –laden; Förderung biologischer Landwirtschaft
- Ort sauber halten

5. Ökumenische Jugendarbeit

Initiatorin: Susanne Schäfer
PartnerInnen: Hanne de Wall, Hermann Gehring, Iris Seydel, Dr. Imke Panajotow-Pilz, Rolf Brinkmann

Folgende Wünsche wurden formuliert:

- Errichtung eines Jugendzentrum in einem leerstehenden Haus (z.B. Fischerhaus), das mit Hilfe renoviert wird
- Einrichtung einer Skaterbahn sowie weiterer spezifischer Veranstaltungen
- Fragebogenaktion zur Ermittlung weiterer Wünsche
- Geschäfte für junge Leute

6. Alleinstellungsmerkmal

Initiatorin: Evelyn Schlippschuh
PartnerInnen: zwei bis drei, plus wechselnde, namentlich nicht bekannte PartnerInnnen

Es kommt hinsichtlich der Ortsentwicklung darauf an, Aspekte zu bieten, die sonst „keiner" hat. Genannt wird die psychosomatische „Tomatistherapie" zur Heilung von Legasthenie, motorischen Störungen usw. Ferner wird empfohlen, weitere (alternative) Heilmethoden, die Gastronomie, Hotellerie und den Einzelhandel sowie die Medienpräsenz des Ortes zu fördern.

7. Sollen wir weiter wachsen?

Initiator: Karl-Hans Simnoch
PartnerInnen: Heinz Beste, Dieter Gorgs, Gaby Krieg, Gustav Meyer zu Hörste, Irmtraud Schickentanz, Andreas Strickling, Klemens Winter

Es wird die Frage formuliert, ob 7.000 EinwohnerInnen und 3.500 Gäste in ihrer absoluten Größe und Relation für den Ort ideal sind. Als Ergebnis wird kein weiteres Wachstum – abgesehen von einer Nachverdichtung und einigen Abrundungen - gewünscht. Der Ortstyp soll erhalten und einer Verstädterung entgegengewirkt werden. Natur und Kurpark sind als wesentliche Bestandteile des Orts zu schützen. Gewerbezuzug ist nur bei qualitativem Wachstum - z.B. Firma Stockmeyer - erwünscht.

8. Wie erreichen wir einen Motivations-/Investitionsschub im privaten Beherbergungsgewerbe?

Initiator: Stephan Peters
PartnerInnen: ca. 15, davon u.a.: Heinrich Stammermann, Wolfgang Kuchenbecker, Dr. Manfred Zeiner, Wolfgang Hasselmann, Michael von Aschwege

In Bad Rothenfelde gibt es bislang acht Kliniken mit gutem bis sehr gutem Standard, ansonsten keine Tophäuser sowie wenig gute Bettenanbieter, aber viele mit mittlerem oder schlechtem Niveau.
Neue Nachfragepotentiale könnten sich ergeben durch folgende Nachfragegruppen: Pauschal- und Themenangebote, Fahrradtouristen, Kulturaufenthalte, Wanderer, Gruppenreisende, Familientreffen, Beauty- und Wellnesstouristen.
Ferner könnte die Motivation durch eine Klassifizierung der Beherbergungsbetriebe gesteigert werden. Eine Zusammenarbeit mit K&T, KVV, Bädergarten usw. ist wichtig.

9. Verkehrsplanung

Initiator: Theodor Schlepphege
PartnerInnen: Hans-Georg Hörning, Rolf Wörmann, Wolfgang Möller, Eckard Schulz, Rudi Wilken, Rolf Peemöller, Jürgen Berger, Herbert Niehaus, Erna Meinert, Waltraud Brinkmann, Wilma und Karl-Heinz Gadischke u.a.

Folgende Vorschläge für grundlegende Neuplanungen wurden diskutiert:

- Umgehung im Nordosten
- Keine Lkws im Ort (außer Anlieferung)
- Mehr Einbahnstraßen, dadurch mehr Parkraum
- Generell 30 km/h, plus möglichst andere Geschwindigkeitsbeschränkungen
- Verkehrsschilder durchforsten und Vorfahrtsregelungen prüfen
- Aufhebung der Sperrung in der Straße ‚Am Kurpark'

Kleingruppenarbeit ....







10. Kriminalitätsprävention

InitiatorInnen: Carsten Pohlmann, Günter Rolf, Lydia Schäfer
PartnerInnen: Jutta Zehden, Hanne de Wall, Iris Seydel

SeniorInnen fühlen sich oft in Bad Rothenfelde nicht sicher, deswegen sollte die Straßenbeleuchtung verbessert und Polizeistreifen eingeführt werden. Die Polizei könnte auch beratend tätig werden. Patenschaften sind geeignet, Vandalismus zu verhüten und ggf. Schäden zu beheben. Kinder und Jugendliche sollen geschützte Bereiche haben. Für SeniorInnen und Frauen sind evtl. besondere Parkplätze zu schaffen. Fahrräder können kodiert und private Wachdienste eingeführt werden.

11. Ist das Freizeit- und Unterhaltungsangebot für den Gast ausreichend?

Initiator: Siegfried Strieder
PartnerInnen: Inge Kronsbein, Jürgen Schlossarek, Horst Hiddemann, Jürgen Berger, Wolfgang Kuchenbecker, Lydia Schäfer, Herbert Niehaus, Ulrich Stönner, Martin Winter, Rosemarie Gätje, Bernd Krüger, Michael von Aschwege, Erna Meinert

Es besteht Nachholbedarf im Freizeit- und Unterhaltungsangebot (auch alternative Angebote). Die Zielgruppen Klinik- und Privatpatienten sowie EinwohnerInnen sollten befragt und die Werbung intensiviert werden. Gewünscht wird eine Kooperation mit den Politikern und möglichen Investoren bei der Erweiterung des Angebots.

12. Bauliche Entwicklung, B-Pläne, Gewerbegebiet

Initiator: Gustav Meyer zu Hörste
PartnerInnen: Manfred Tappmeyer, Gerd Varwig, Angela Schirmer, Gerald Bruns, Günter Rolf, Helmut Lippold, Irmtraud Schickentanz, Norbert Patterson

Verschiedene Flächen werden zur Bebauung für Gewerbe, junge Familien, Freizeitaktivitäten u.a. vorgeschlagen. Ferner kann eine Nachverdichtung erfolgen.

13. Brauchen wir mehr oder weniger Kurparkflächen?

Initiatorin: Dr. Imke Panajotow-Pilz
PartnerInnen: Heinz Beckwermert, Markus Klinger, Tanja Busch, Dr. Stephan Rolfes

Da der Kurpark als extrem wichtig angesehen wird, soll er in der jetzigen Ausdehnung erhalten, Randbereiche mit einbezogen und der Baumbestand gesichert werden. Der Park soll, wie die Einfallstraßen, weiter begrünt werden. Die begrünten Einfallstraßen weisen bereits auf den Park hin. Die Blickachse L94/Münsterlandklinik/neue Saline muss freigehalten werden.

14. Kinderfreundlicher Ort

Initiatorin: Evelyn Schlippschuh
PartnerInnen: Susanne Schäfer, Heidi Wortmann, Dr. Manfred Zeiner, Annemarie Geschwinde, Karl-Heinz Bremer

Kinder und Jugendliche sollen bei allen Angelegenheiten teilnehmen können und berücksichtigt werden. Vorgeschlagen werden Befragung, ein Kinderparlament, Medienpräsenz und die Verjüngung des Rats. Kindertagesstätte(n), ein Internet-Café und besondere Bereiche sind wünschenswert. Ferner sollten die Interessen der Kinder bei den Beziehungen zur Partnerstadt berücksichtigt werden. Die Mitarbeit der Vereine, der Schule (nachmittags) und der VHS wird erwartet. Die Passage und der Campingplatz sollen auf entsprechende Belange geprüft werden.

15. Verkehrsberuhigung

InitiatorInnen: Katharina Haring, Helga Büsching, Dieter Gorgs
Partner: Peter Lossau

Ein kontraproduktives Verhalten der Gemeinde wird vermutet. Es wird eine weitgehende innerörtliche Verkehrsberuhigung gefordert. In diesem Bereich soll nur sehr langsam gefahren werden und alle VerkehrsteilnehmerInnen sollen gleichberechtigt sein. Der Zentralparkplatz soll zur Osnabrücker Straße verlegt und außenliegende Abstellflächen durch kostenloses Parken attraktiver gemacht werden.

16. Nutzung regenerativer Energien, Ressourcen

Initiatorin: Susanne Schäfer
PartnerInnen: Ruth Köstner, Jürgen Schlossarek, Lydia Schäfer, Margot Stutzmann, Jörn Janssen, Helmut Lippold

Vorgeschlagen wird:

- Energieberater soll tätig werden
- Voraussetzungen für Windräder schaffen
- Bei Gemeindegebäuden Solarpaneele (thermisch und elektrisch) einsetzen sowie für andere Gebäude vorschreiben
- Biogasanlage einrichten, die mit Speiseabfällen, Gülle und Schlachtabfällen von Gausepohl beschickt wird
- Regenwassernutzung zur Toilettenspülung usw.

17. Parkplätze

Initiatorin: Ruth Köstner
PartnerInnen: Lilo Tappmeyer, Gaby Krieg, Brigitte und Heinrich Exeler, Andreas Strickling

Um wieder mehr Gäste zu bekommen, sollen sowohl der ÖPNV als auch die Parkplatzsituation (vor allem am Ortsrand; kostengünstiges Parken) verbessert werden. Ein Kleinbus könnte Pendelverkehre und Park & Ride-Funktionen übernehmen. Die Verkehrsführung muss optimiert werden. Eine „BürgerCard" berechtigt Einheimische zu günstigerem Parken und niedrigeren Eintrittspreisen.

18. ÖPNV und Haller Willem

Initiatorinnen: Lydia Schäfer, Ruth Köstner, Margot Stutzmann
PartnerInnen: Jörn Janssen, Helmut Lippold, Jürgen Schlossarek, Susanne Schäfer

Durch den Haller Willem und bessere ÖPNV-Angbote sollte in Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden und unter Berücksichtigung der Gewerbe- und Wohnflächen die Verkehrssituation verbessert sowie der Verkehr verringert werden. Hierzu gehören auch: Behindertengerechtigkeit, Verlagerung von Individualverkehr auf den ÖPNV, lesbare Fahrpläne, Werbung, Prüfung des Einsatzes von Solarenergie u.a. Möglicherweise könnte zudem die Kurkarte gleichzeitig als Fahrschein genutzt werden.

19. Lärmschutz

Initiator: Theodor Schlepphege
PartnerInnen: Hans-Georg Hörning, Rolf Peemöller, Rolf Schlingmeyer, Michael Janböke, Wilma und Karl-Heinz Gadischke, Rolf Wörmann, Gerhard Blanke, Carl Bohlmann

Durch den Autobahnanschluss wird mehr Verkehr erwartet. Maßnahmen wie kontrollierte Geschwindigkeitsbegrenzung und Verkehrsberuhigung werden als notwendig angesehen. Die Bedürfnisse der Feuerwehr müssen berücksichtigt werden.

20. Integration behinderter Menschen

Initiatorin: Evelyn Schlippschuh
PartnerInnen: Iris Seydel, Annemarie Geschwinde, Peter Lossau

Behinderte müssen akzeptiert und auch als Kunden gesehen werden. Notwendig sind ein besonderer Ortsplan und entsprechende Wege, Zugänge zu Gebäuden, AnsprechpartnerInnen u.a.. Vereine sollten sich öffnen und bei Festlichkeiten an diese Gruppe denken.

21. Wie machen wir Bad Rothenfelde als Wohnort attraktiv?

Initiator: Carsten Pohlmann
PartnerInnen: Brigitte und Heinrich Exeler, Jutta Zehden, Karl-Heinz Bremer, Norbert Patterson, Heinz Beste, Gaby Krieg, Bernd Krüger, Herbert Niehaus, Rainer Wortmann, Annemarie Geschwinde

Die knapp 2.000 Einpendler nach Bad Rothenfelde könnten auch direkt in der Gemeinde wohnen. Gefördert werden könnte der Zuzug durch guten und bezahlbaren Wohnraum, Ruhe, viel Natur, gute Kindergärten und Schulen, interessantes Freizeitangebot sowie gute Einkaufsmöglichkeiten.

ZIELE UND VORGEHENSWEISE DER 7 WICHTIGSTEN HANDLUNGSFELDER:

Verkehrsberuhigung — mit 30 Stimmen

InitiatorInnen: Katharina Haring, Helga Büsching, Hans Haring, Rolf Schlingmeyer
PartnerInnen: Brigitte und Heinrich Exeler, Edmund Tesch, Anke Hemsath

Die Aspekte des Vortages werden intensiv diskutiert und bestätigt. Die Kleingruppe möchte weiter mit in die Gespräche einbezogen werden.

Verkehrsplanung — mit 28 Stimmen

Initiator: Theodor Schlepphege
PartnerInnen: Rolf Peemöller, Rudi Wilken, Heinrich Stammermann, Andreas Strickling, Eckard Schulz, Heinz Beste, Herbert Niehaus, Ulrich Stönner, Karl-Heinz Bremer

Die Fachplanungsgruppe soll sich intensiv mit der Verkehrssituation auseinandersetzen und erste Ergebnisse im Frühjahr 2000 vorstellen.

Kurtaxe — mit 20 Punkten

Initiatoren: Kur- und Verkehrsverein; Kur und Tourismus
PartnerInnen: etwa 25, auch VermieterInnen u.a.

Ein vorliegendes Papier soll (auch steuerlich und kommunalrechtlich) untersucht werden. Weiterhin soll eine Prüfung möglicher Leistungsbereiche, Finanzierungs- und Zuschussmöglichkeiten erfolgen. Gedacht wird an ein umsetzbares Modellprojekt.

Bauliche Entwicklung - B-Pläne, Gewerbegebiet — mit 19 Stimmen

Initiatoren: Helmut Lippold, Gustav Meyer zu Hörste
Partner: Manfred Tappmeyer, Wolfgang Hasselmann

Als erste Schritte sind eine Bedarfsermittlung vor dem Hintergrund von Leitbildern sowie eine Bestandsaufnahme (F-Plan und B-Pläne) vorgesehen. Ferner wird eine Bodenbevorratung und Folgeplanungen vorgeschlagen.

Sollen wir weiter Wachsen — mit 14 Stimmen

Initiator: Karl-Hans Simnoch
PartnerInnen: Inge Kronsbein, Norbert Patterson, Irmtraud Schickentanz, Rudi Wernemann, Jutta Zehden, Dirk Tischmann

Man war sich einig, dass gemäß der Ergebnisse der Vortagsdiskussionen weiterverfahren werden soll, in Kooperation mit Rat und Planungsgruppe.

Kinderfreundlicher Ort **mit 12 Stimmen**

Initiatorin: Evelyn Schlippschuh
PartnerInnen: Susanne Schäfer, Jürgen Berger, Annemarie Geschwinde, Jürgen Schlossarek, Carsten Pohlmann, Dieter Gorgs

Kinder und Jugendliche sollen nach ihren Wünschen gefragt werden. Dies ist auch vor dem Hintergrund der neuen Campinganlage und der Passage zu betrachten. Ein Termin für ein erstes Treffen wurde festgelegt.

Kurpark - mehr oder weniger - zukünftige Entwicklung **mit 11 Punkten**

Initiatorin: Dr. Imke Panajotow-Pilz
PartnerInnen: Ruth Köstner, Markus Klinger, Gaby Krieg, Lydia Schäfer

Die Planer sollen auf den Erhalt, die Erweiterung sowie Vernetzung des Parks und anderer Grünbereiche (auch im Außenbereich) sowie den Rückbau von Parkplätzen achten. Der Park muss mindestens in seiner augenblicklichen Ausdehnung erhalten bleiben.
Der Gesamtzusammenhang der Vorgehensweise soll transparent sein; laufender Informationsfluss wird erwartet.

Kleingruppenarbeit ....



Bad Rothenfelde, im Dezember 1999

Bearbeitung: Rolf Brinkmann, Tanja Busch, Dirk Tischmann

Anhang 3

Literaturverzeichnis

Literaturverzeichnis

Gemeinde Bad Rothenfelde (Hrsg.): Bad Rothenfelde, Staatlich anerkanntes Heilbad im Osnabrücker Land, 1998

GKW Ingenieure, Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft, Umwelttechnik und Infrastruktur GmbH: Gezielte Nachermittlungen an Altablagerungen im Landkreis Osnabrück, Cloppenburg, 1994

Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland: Standortanalyse Bad Rothenfelde, März 1999

Kur & Touristik GmbH Bad Rothenfelde: Bad Rothenfelde - Heilbad im Osnabrücker Land

Landkreis Osnabrück (Hrsg.): aktuelle Unterlagen zur Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbewegungen etc. bis 1998

Landkreis Osnabrück (Hrsg.): Bevölkerungsprognose für den Landkreis Osnabrück, Statistik aktuell, Landkreis Osnabrück 1/1999

Landkreis Osnabrück (Hrsg.): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 1994

Landesvermessungsamt NW (Hrsg.): Freizeitkarte 1/50.000, Nr. 5 ‚Ravensberger Land', Bonn

Landschaftsplanungsbüro Selling: Landschaftsplan Bad Rothenfelde, Osnabrück, 1994

Niedersächsisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes 1996-98

Niedersächsischer Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Hrsg.): Nds. Landschaftsprogramm, Hannover 1989

Niedersächsisches Umweltministerium (Hrsg.): Gebietsvorschläge zur abschließenden Umsetzung der FFH-Richtlinie der EU (92/43/EWG) in Niedersachsen

Ohlhoff, Gerhard: Bad Rothenfelde, Vom Salzwerk zum Heilbad, Bad Rothenfelde 1986

Schnüll Haller: Verkehrskonzept Bad Rothenfelde, Erste Erhebungsergebnisse, Hannover 1999

Teil B

Leitbild, Ziele und Rahmenkonzept

Oktober 2000

Nachtrag Juli 2001

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Anforderungen an die Ortsentwicklung 1
1.1 Alternative Entwicklungspfade 1
1.1.1 Status-quo-Szenario 2
1.1.2 Trendszenario 3
1.1.3 Neuorientierungs-Szenario 4
1.2 Planerisches Leitbild 6
1.3 Entwicklungsziele 6
2 Rahmenkonzept 9
2.1 Räumliches Entwicklungskonzept 9
2.1.1 Flächenauswahl und -bewertung 9
2.1.2 Entwicklungsflächen 13
2.2 Nutzungskonzept 23
2.3 Siedlungsstruktur und Ortsbild 29
2.3.1 Gestaltungsempfehlungen für den Wohnungsbau 29
2.3.2 Satzung über Werbeanlagen 30
2.3.3 Denkmalschutz 31
2.3.4 Ortsrandgestaltung 34
2.3.5 Handlungsempfehlungen für die Quartiere 36
2.3.5.1 Kurpark 36
2.3.5.2 Salinenstraße 44
2.3.5.3 Frankfurter Straße 50
2.3.5.4 Am Kurpark 56
2.3.5.5 Osnabrücker Straße 60
2.3.5.6 Birkenkamp 65
2.3.5.7 Wiekstraße 70
2.3.5.8 Eschsiedlung 74
2.3.5.9 Münstersche Straße 80
2.3.5.10 Hehenbruchsweg 84
2.3.5.11 Alte Salzstraße 87
2.3.5.12 Helfern 92
2.3.5.13 Aschendorf - Versmolder Straße, Neubaugebiete ‚Mühlenweg' und ‚Im Dorfe' 95
2.4 Grün- und Freiflächenkonzept 101
2.4.1 Großräumige Grünverbindungen 101
2.4.2 Schwerpunkt- bzw. Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen 102
2.4.3 Erholung in der freien Landschaft 104
2.5 Handlungs- und Maßnahmenkonzept 109
3 Ausblick 117

Anhang

1. Flächenansprüche im Bereich Wohnen
2. Alternative Entwicklungspfade
3. Standortprüfung: Potentielle Siedlungsflächen
4. Prioritätenliste zum Handlungs- und Maßnahmenkonzept

1 Allgemeine Anforderungen an die Ortsentwicklung

Im Städtebaulichen Rahmenplan nehmen die alternativen Entwicklungspfade sowie das planerische Leitbild, an dem die Gemeinde sich in Zukunft ausrichten möchte, eine zentrale Stellung ein. Vor dem Hintergrund der Bestandsaufnahme und Analyse, der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Arbeitsergebnisse der beteiligten Fachbüros, sind alternative Entwicklungsrichtungen für die Gemeinde Bad Rothenfelde formuliert und dem Arbeitskreis sowie den Bürgern vorgestellt worden.

Diskutiert werden drei potentielle Entwicklungsrichtungen der Gemeinde. Ziel ist es dabei, insbesondere die städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, um nach Abgleich städtebaulicher Folgen die sinnvollste Entwicklungsrichtung für die Gemeinde festzulegen. Aufbauend auf einem konsensfähigen Leitbild ergeben sich für die Gemeinde unterschiedliche Ziele, die vorrangig zu verfolgen und gegenseitig abzuwägen sind. Das Rahmenkonzept sowie alle darauf aufbauenden Planungsschritte orientieren sich an dem planerischen Leitbild und den Entwicklungszielen.

1.1 Alternative Entwicklungspfade

Vorbemerkung

Die alternativen Szenarien treffen als Ausgangsbedingung unterschiedliche Annahmen bezüglich der zukünftigen gemeindlichen Bevölkerungsentwicklung. Im Gegensatz zu der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (vgl. Teil A, Kap. 2.3.1), die für Bad Rothenfelde bis 2010 einen Bevölkerungsrückgang um 6,5 % auf 6.039 Einwohner im Jahre 2010 prognostiziert, gehen alle drei Szenarien davon aus, dass die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung weiterhin durch Wanderungsgewinne kompensiert werden kann und soll.

Für diese Einschätzung sprechen aus Sicht der Verfasser folgende Gründe:

- Der prognostizierte Bevölkerungsverlust des Landkreises bis zum Jahr 2010 beruht neben dem Sterbeüberschuss in den älteren Jahrgängen vor allem auf einer starken Abnahme der Bevölkerung in der Altersgruppe der 20-40 Jährigen. Im Interesse der Gemeinde ist es dagegen, den prognostizierten Entwicklungen durch aktive Steuerung entgegenzuwirken, vor allem jüngere Neubürger zu gewinnen und als Minimalziel den heutigen Status-quo zu halten, zumal Gemeinden mit rückläufigen Bevölkerungszahlen negativen Begleiterscheinungen wie unterausgelasteten Infrastruktureinrichtungen etc. ausgesetzt sind.
- Die Bevölkerung Bad Rothenfeldes verzeichnet seit 1970 - mit Ausnahme von einigen Jahren der Stagnation - insgesamt ein stetiges Bevölkerungswachstum. Die Attraktivität Bad Rothenfeldes als Altersruhesitz ist ungebrochen. Unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde positive Rahmenbedingungen schafft, muss in dieser Bevölkerungsgruppe aller Voraussicht nach auch weiterhin von Wanderungsgewinnen ausgegangen werden.

In Bad Rothenfelde ist demnach auch in Zukunft von einer Nachfrage nach Wohnfläche auszugehen, da selbst bei stagnierenden Bevölkerungszahlen der in den letzten Jahren zu beobachtende Trend der Wohnflächenzunahme anhalten wird: Lag 1987 der Pro-Kopf-Verbrauch noch bei 42,4 qm[1] Wohnfläche in Bad Rothenfelde, so hat er sich bis 1998 bereits auf 45,2 qm[2] erhöht. Dieser Wert liegt über dem Niedersächsischen

[1] Auszug aus der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 für Bad Rothenfelde und Dissen

[2] eigene Berechnung nach Zahlen vom Niedersächsischen Landesamt für Statistik vom Februar 2000

Landesdurchschnitt von ca. 40 qm pro Kopf (1998).[3] Aufgrund steigender Realeinkommen, dem zunehmenden Anteil älterer Menschen sowie der u.a. damit zusammenhängenden anhaltenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen kann auch in Zukunft von einem steigenden Wohnflächenverbrauch pro Kopf ausgegangen werden.

Im Teil B, Anhang 1 befindet sich eine Berechnung der Wohnbauflächenbedarfe für die in den einzelnen Szenarien angenommenen Bevölkerungsentwicklung.

Im Folgenden werden die drei denkbaren alternativen Entwicklungsrichtungen skizziert. Eine tabellarische Gegenüberstellung der entwickelten Szenarien ist im Teil B, Anhang 2 beigefügt.

1.1.1 Status-quo-Szenario

Das Szenario geht von einer Fortschreibung der bisherigen Situation in Bad Rothenfelde aus. Grundannahme ist, dass die Bevölkerungszahl in der Gemeinde i.w. stagniert. Die Zielgröße beläuft sich auf etwa 6.600 Einwohner. Bei der Bevölkerungsstruktur wird in Fortschreibung der bisherigen Situation sowohl ein weiterer Zuzug älterer Menschen als auch junger Familien erwartet.

Der Brutto-Baulandbedarf würde sich hier je nach angestrebter städtebaulicher Dichte auf ca. 4,0 - 6,0 ha auszuweisende Neubaufläche in den nächsten 10 - 15 Jahren belaufen (vgl. Anhang 1). Der Wohnungsmarkt muss Bauland für (freistehende) Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen als Altersruhesitz zur Deckung des örtlichen Bedarfs bereitstellen.

Die vorhandenen drei Standbeine des Kurortes - Kliniken, Tagesbesucher und Senioren - werden - wenn auch ohne besonderen Nachdruck - ‚im Tagesgeschäft' weiterentwickelt. Entscheidungen werden im Einzelfall nach Möglichkeiten, Prioritäten und Finanzierbarkeit getroffen. Hierzu könnte bspw. die Sanierung des Hauses des Gastes gehören. Zusätzlich werden sich anbietende Marktnischen akzeptiert.

Im Rahmen dieser Entwicklungsrichtung wäre zudem im begrenzten Umfang die Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe möglich. Die Entscheidungen würden allerdings im Einzelfall getroffen.

Entscheidungen im Verkehrsbereich wären ähnlich zu bewerten. Hier zu treffende Entscheidungen und Maßnahmen sind Reaktionen auf aktuelle Probleme.

Der zukünftige Umgang mit der Kulturlandschaft würde ähnlich wie bei anderen Aufgaben im Einzelfall entschieden. Auch in der Landschaftspflege wäre von daher nicht von einem Gesamtkonzept auszugehen. Maßnahmen wie bspw. die Realisierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der gesetzlichen Mindestanforderungen im Einzelfall erfüllt. Auch Gestaltungsentscheidungen für die zukünftige Kurparkentwicklung und das Ortsbild würden im Einzelfall, nach Priorität, Finanzierbarkeit usw. getroffen.

[3] Daten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik, telefonische Auskunft am 14.03.2000 über die Wohnfläche und die Bevölkerung am Stichtag 31.12.1998 für das Land Niedersachsen

1.1.2 Trendszenario

Ziel dieser alternativen Entwicklungsrichtung ist die offensive Förderung der vorhandenen Potentiale der Gemeinde. Unter der Grundannahme, dass das Bevölkerungswachstum in Bad Rothenfelde vergleichbar zu den berechneten Prognoseerwartungen der Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Osnabrück für den Landkreis verläuft, wird von einem mittleren Bevölkerungswachstum ausgegangen. Die Zielgröße beläuft sich auf 6.800 bis 7.000 Einwohner in 15 Jahren. Angestrebt wird eine Verjüngung der Bevölkerung bei gleichzeitigem Zuzug älterer Menschen.

Um das Bevölkerungswachstum zu ermöglichen, muss in der Gemeinde zusätzlich Bauland ausgewiesen werden. Dabei sollten aufgrund der angestrebten Bevölkerungsstruktur sowohl Bauland für (freistehende) Einfamilienhäuser als auch für Geschosswohnungen zur Verfügung stehen. Dies bezieht sich auf Ersatz- und Nachholbedarf sowie Neubaubedarf für Neubürger. Der Brutto-Baulandbedarf beträgt bei diesem Modell zwischen 6 und 12 ha.

Wirtschaftlich gesehen werden die drei Standbeine des Kurortes - Kliniken, Tagesbesucher und Senioren - umfassend und qualifiziert im Rahmen einer Gesamtkonzeption gefördert. Notwendige Einzelmaßnahmen werden in das Gesamtkonzept eingebunden.

Sinnvoll wäre es zudem, wenn durch Vorleistungen der Gemeinde ein Investitionsschub ausgelöst würde. Beispiele könnten sein: Sanierung Haus des Gastes und Wellenbad sowie gezielte Förderung einzelner Spezialisierungen wie bspw. ganzheitliche Medizin und sanfter Tourismus. Insgesamt geht es auch um die Schaffung positiver Rahmenbedingungen für mögliche Marktnischen.

Grundsätzlich sind auch bei dieser Entwicklungsrichtung gewerbliche Ansiedlungen zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur denkbar. Diese müssen sich allerdings deutlich der offensiven Förderung der vorhandenen Potentiale unterordnen. D.h. gewerbliche Ansiedlungen sind erwünscht, soweit sie zu keinen Störungen des Kurbetriebes führen. Aus diesem Grund kann nur Gewerbe mit möglichst geringem Störgrad und Synergieeffekten (z.B. Betriebe der Rehabilitationsbranche) einen Standort in der Gemeinde finden. Denkbar ist bspw. die Realisierung eines Kur-Gewerbeparks.

Hinsichtlich Verkehr werden Entscheidungen für geeignete Maßnahmen als Reaktion auf aktuelle Fragestellungen getroffen.

Im Rahmen einer Planung für die Landschaftspflege wird ein Gesamtkonzept zur Sicherung und Aufwertung der vorhandenen Potentiale erarbeitet. Dabei wird die Entwicklung der Natur u.a. als Kapital für den Kur- und Freizeitsektor betrachtet. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes wird auch die Eingriffsregelung anders als beim Status-quo-Szenario durch z.B. Sammelausgleichsmaßnahmen nicht nur im Rahmen des gesetzlich notwendigen erledigt, sondern soll gleichzeitig zu einer Aufwertung des Landschaftsraums führen.

Kurpark und Ortsbild werden konsequent aufgewertet und unter Schutz gestellt. Die in der Bestandsaufnahme erkannten Defizite werden gezielt eliminiert. Z.B. werden mangelhafte Ortseingangssituationen behoben.

1.1.3 Neuorientierungs-Szenario

Im Gegensatz zu den vorangegangenen Szenarien wird bei der folgenden Entwicklungsrichtung von einer grundsätzlichen Neuorientierung der Gemeinde ausgegangen. Diese Neuorientierung ist in mehrere Richtungen möglich.

Das Szenario geht von einem angestrebten starken Bevölkerungswachstum von bis zu 1.000 Einwohnern in den nächsten 10 - 15 Jahren aus. Die Bevölkerung würde auf 7.600 Einwohner als Zielgröße ansteigen. Die Entwicklungsrichtung geht von daher von einem aus heutiger Sicht sehr optimistischen Bevölkerungswachstum aus. Die Annahme bzw. Zielgröße setzt sich deutlich vom Landes- und Bundesdurchschnitt ab. Sie ist nur unter erheblichen Anstrengungen der Gemeinde zu realisieren, soll aber dennoch verdeutlichen, welche Neubedarfe dieses Bevölkerungswachstum nach sich ziehen würde.

Je nach angestrebter städtebaulicher Dichte wird sich die erforderliche neu auszuweisende Bruttobaulandfläche zwischen 14 und 21 ha bewegen. Es wird sich hier um Ersatz- und Nachholbedarf sowie um Neubedarf für Neubürger handeln. Vergleichbar zum Trendszenario ist dieser Bedarf überwiegend in Form von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen zu realisieren, da eine Verjüngung der Bewohner bei gleichzeitigem Zuzug älterer Menschen angestrebt wird.

Die Neuorientierung ist im wirtschaftlichen Bereich in verschiedenen Alternativen vorstellbar. Eine Möglichkeit wäre die Entwicklung einer umfassenden neuen Kurortidentität. Beispielweise ist eine biologisch-ökologische Ausrichtung der Gemeinde und eine umfassende Förderung der alternativen Medizin denkbar. Alle den Kurbetrieb betreffenden Maßnahmen müssten auf diese neue Kurortidentität abgestimmt werden. Zudem könnten weitere der Neuorientierung entsprechende Nischenmärkte aktiv entwickelt werden.

Eine andere alternative Entwicklungsrichtung ist die Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur durch den Aufbau neuer gewerblicher Standbeine. Ziel dieser neuen Ausrichtung ist die Abkehr von der Monostruktur, um weniger von einem wirtschaftlichen Standbein abhängig zu sein und die Krisenanfälligkeit zu reduzieren. Eine gewisse Beeinträchtigung des Kurbetriebes muss im Rahmen der gewählten Zielrichtung ggf. in Kauf genommen werden. Es erfolgt eine gezielte Ausrichtung der gemeindlichen Wirtschaft auf Gewerbe und Dienstleister mit einem breiten Branchenspektrum. Der Störgrad der gewerblichen Unternehmen muss je nach Lage im Gemeindegebiet entschieden werden.

Das Leitbild impliziert eine qualifizierte Verkehrsplanung. Außerdem werden Entscheidungen und Maßnahmen Reaktionen auf aktuelle Fragestellungen sein.

Hinsichtlich der Kulturlandschaft wird bei der ersten Alternative die Landschaftspflege die Sicherung und Aufwertung der vorhandenen Potentiale in Abhängigkeit vom gewählten Kurortimage beinhalten. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung wird über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen. Der Kurpark wird naturnah ausgestattet und das Ortsbild erfährt eine qualitative Aufwertung.

Bei der zweiten Alternative wird die Landschaft als Ausgleich für die gewerbliche Entwicklung aufgewertet. Hinsichtlich Eingriffsregelung sind hier koordinierte Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Bezüglich des Kurparks wird von Fall zu Fall entschieden.
Eventuelle Gewerbebauten sollten in einer qualitativ hochwertigen Architektur ausgeführt werden und sich ins Ortsbild einfügen.

	Status-Quo-Szenario *= Fortschreibung der bisherigen Situation*	Trend-Szenario *= offensive Förderung vorhandener Potentiale*	Neuorientierungs-Szenario *= neue Ausrichtung der Gemeinde*
Bevölkerungs-entwicklung (Ziel!)	Bevölkerungsstagnation oder leichter -rückgang	Bevölkerungswachstum: mittel	Bevölkerungswachstum: stark
Bevölkerungs-struktur	Zuzug ältere Menschen und junger Familien	Zuzug und Verjüngung der Bevölkerung	*wie Trendszenario* + Folgen d. Neuorientierung
Wohnbaufläche	Ersatz- und Nachholbedarf, Mindestbedarf für Neubürger	Ersatz- und Nachholbedarf Neubedarf für Neubürger	Ersatz- und Nachholbedarf, Neubedarf + X
Wohnungsmarkt	Bauland für den örtlichen Bedarf	offensive Baulandausweisung	offensive Ausweisung + x
Kur/Freizeit	Entwicklung der 3 Standbeine im ‚Tagesgeschäft' Entscheidungen im Einzelfall Nischenmärkte werden akzeptiert	qualitative Förderung der 3 Standbeine Gesamtkonzept; Auslösung eines Investionsschubes Nischenmärkte werden gefördert	**A. Entwicklung einer neuen Kurortidentität** Nischenmärkte werden aktiv entwickelt **B. Aufgabe Monostruktur** Beeinträchtigungen des Kurbetriebes möglich
Gewerbe	begrenzte Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe Einzelfall-Entscheidungen	- wie Status-Quo-Szenario möglichst Synergieeffekte keine Störung des Kurbetriebes durch Gewerbe	**A.** nicht störendes Gewerbe nur mit Synergieeffekten **B.** Gewerbe und Dienstleister breites Branchenspektrum
Verkehr	Entscheidungen/Maßnahmen als Reaktion auf Zielkonzept und aktuelle Fragestellungen		
Kulturlandschaft	Maßnahmen/Landschafts-pflege im Einzelfall Eingriffsregelung: Erfüllung der Mindestanforderungen Kurpark/Ortsbild: Einzelfallentscheidungen	Gesamtkonzept zur Landschaftspflege zur Sicherung und Aufwertung der Potentiale Eingriffsregelung: Sammelausgleich etc. Kurpark/Ortsbild: Schutz und gezielte Aufwertung	**A.** aktive Landschaftspflege mit Gesamtkonzept Eingriffsregelung: Sammelausgleich etc. Kurpark/Ortsbild: Neuordnung gemäß Kurortimage **B.** Landschaftspflege/ Eingriffsregelung nutzen Kurpark/Ortsbild: Einzelfall-beurteilung, ggf. Störungen

Gegenüberstellung der alternativen Entwicklungsrichtungen

1.2 Planerisches Leitbild

Die drei alternativen Entwicklungsrichtungen sind intensiv in der Gemeinde mit Politik, Verwaltung sowie allen interessierten Bürgern diskutiert worden. Dabei hat sich als konsensfähiges Leitbild für die zukünftige gemeindliche Entwicklung das Trendszenario herauskristallisiert. Elemente der anderen beiden Entwicklungsrichtungen können in das ausgewählte Modell einfließen.

Planerisches Leitbild der zukünftigen gemeindlichen Entwicklung ist damit die ***offensive Förderung der vorhandenen Potentiale***. Angestrebt wird ein moderates, umwelt- und sozialverträgliches Bevölkerungswachstum und eine Verjüngung der Bevölkerungsstruktur bei gleichzeitigem Zuzug älterer Menschen. Für ein qualitatives Wachstum ist das wichtigste Fundament die endogene Entwicklung. Nachfrage von außen wird aufgegriffen, wenn es zur positiven Verstärkung der Eigenentwicklung beiträgt. Im Vordergrund steht eine kontrollierte, den Bestand stabilisierende und behutsam ergänzende Ortsentwicklung.

Im Kurbereich sollen die drei Standbeine (Kliniken, Tagesbesucher, Senioren) im Rahmen einer Gesamtkonzeption umfassend qualitativ gefördert werden. Eine gewerbliche Entwicklung - möglichst mit Synergieeffekten zum Kurbetrieb - ist erwünscht, darf aber zu keinen Störungen des Kurbetriebes führen.

1.3 Entwicklungsziele

Aufbauend auf dem planerischen Leitbild werden für die einzelnen Handlungsfelder folgende Ziele formuliert:

Siedlungsstruktur

- Um die Entwicklung einer leistungsfähigen Ortsmitte abzustützen und eine Zersiedelung des Außenbereichs zu vermeiden, sollten sich die zukünftigen Siedlungsflächenentwicklungen vornehmlich auf die Ortslage nördlich des Niedersachsenrings beschränken. In Aschendorf und Strang sollte die Eigenentwicklung (Nachverdichtung, Arrondierungen) im Vordergrund stehen.
- Die Eigenständigkeit von Ortslage und Ortsteilen (Aschendorf/Strang) sollte gewahrt werden. Einem baulichen Zusammenwachsen von bisher noch eigenständigen Siedlungseinheiten ist entgegenzuwirken.
- Die Ortslage sollte weiter zu einem vitalen Zentrum ausgebaut werden. Eine Aufwertung der Einkaufsstraßen, höhere städtebauliche Qualität und vielfältige Angebote sollten das Einkaufen wie das Verweilen attraktiver machen.

Wohnen

- Eine vorausschauende gemeindliche Wohnungspolitik muss dafür Sorge tragen, dass der nachwachsenden und hinzuziehenden Bevölkerung attraktive Möglichkeiten geboten werden, in Bad Rothenfelde zu wohnen.
- Ein Schwerpunkt der Baulandentwicklung sollte die Bereitstellung von geeigneten Grundstücken für familiengerechtes Wohnen sein, um der Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Bei Bedarf sollte zudem eine gesunde Durchmischung der Wohngebiete mit altengerechten Wohnformen beachtet werden.

- Das angestrebte Bevölkerungswachstum und die Verjüngung der Bevölkerung erfordern teilweise den Ausbau der öffentlichen Infrastruktur. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Kindergärten und Kindertagesstätten.
- Die Kulturpolitik muss offen sein für Initiativen aus der Bevölkerung, z.B. durch die Schaffung eines Jugendzentrums mit vielfältigen Angeboten, und mit dezentralen Einrichtungen Ortsidentität und Heimatbewusstsein stärken.

Ortsbild

- Das regionaltypische Orts- und Landschaftsbild ist zu erhalten und zu pflegen. Der kleinstädtische Charakter Bad Rothenfeldes soll durch maßstäbliche Neubauten, gut gestaltete, begrünte Straße und durch deutlich herausgearbeitete Ortsränder gefestigt werden.
- Mit der ortsbildprägenden, erhaltenswerten Bausubstanz ist sensibel umzugehen. Denkmalwerte oder städtebaulich interessante Altbauten sind nach den Gesichtspunkten der Denkmalpflege zu erhalten. Öffentlichkeitsarbeit, Beratung und öffentliche Förderung sind wichtige Voraussetzungen für die Mitwirkung privater Eigentümer.
- An einigen Standorten in der Ortslage ist eine Ortbildverbesserung durch Neubauten zu erreichen. Die Neubauten sollten sich den kleinstädtisch strukturierten Maßstäben angleichen. Einer historisierenden Anbiederung ist eine moderne Architektur mit regionalen Bezügen vorzuziehen.

Wirtschaft

- Unter der Prämisse, das der Kurbetrieb keinen Störungen unterworfen wird, sollte die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde diversifiziert und das gewerbliche Standbein weiterentwickelt und gefördert werden. Zur Ansiedlung geeignet sind gewerbliche Unternehmen mit einem möglichst geringen Störgrad. Wünschenswert wären zudem Synergieeffekte mit dem Kurbetrieb, wie z.B. durch einen ‚Kur'-Gewerbepark mit Ansiedlung entsprechender Unternehmen.
- An Neubauvorhaben sollen qualitativ hohe Anforderungen gestellt werden. Dies gilt für die Arbeitsplatzintensität ebenso wie für Umweltverträglichkeit, flächensparende Bauweise und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Ökologie/Grünflächen

- Bad Rothenfeldes Potential an natürlichen Ressourcen muss weitestgehend geschont werden. Schonender Umgang mit diesen, der Arten- und Biotopschutz und eine möglichst weitgehende Umweltverträglichkeit planerischer Eingriffe sind deshalb wichtige Bestandteile einer ökologisch orientierten Gemeindeentwicklung. Das Ziel steht dabei nicht im Gegensatz zu einer sinnvollen ökonomischen Entwicklung, sondern ist im Gegenteil geeignet, Attraktivität und langfristige Stabilität der Kurortentwicklung zu gewährleisten.
- Der Kurpark (mit Salinen) als das identitätsstiftende Merkmal der Gemeinde ist in der heutigen Ausdehnung zu sichern und qualitativ aufzuwerten.

- Die teilweise enge Verzahnung von Ortslage und Landschaft sollte erhalten und weiterentwickelt werden wie bspw. im südöstlichen Bereich der Ortslage. Neue Siedlungseinheiten sind mit grünordnerischen Maßnahmen in die umgebende Landschaft einzubinden.
- Die teilweise ausgeräumte Feldgemarkung sollte mit ortstypischen landschaftlichen Strukturelementen anreichert werden.

Verkehr

- Die weitere Verkehrsentwicklung ist unter den Gesichtspunkten der Umweltverträglichkeit sowie einer Integration in Ort und Landschaft zu planen, ohne zusätzliche Anreize zur Pkw-Nutzung zu schaffen. Der öffentliche Personennahverkehr sowie die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer) sollen gefördert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in Bad Rothenfelde wie in allen kleineren Gemeinden das Kraftfahrzeug auch weiterhin große Bedeutung für die Mobilität der Bevölkerung haben wird.
- Um die von den Bürgern beklagten Verkehrskonflikte abzubauen, ist es erforderlich, die Belastung des Ortskerns durch verkehrslenkende Maßnahmen, ein Parkleitsystem und eine Fortsetzung der Verkehrsberuhigung zu verringern.
- Die Straßenzüge sind durch gestalterische Maßnahmen aufzuwerten.

2 Rahmenkonzept

2.1 Räumliches Entwicklungskonzept

2.1.1 Flächenauswahl und -bewertung

Die überwiegend klar identifizierbaren Siedlungsraumeinheiten und die noch (optisch) weitgehend intakte Landschaft prägen die Struktur des Kurortes. Um diese Qualitäten zu wahren, muss der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in der Ortslage liegen. Sicherung und Ausbau sämtlicher Funktionen (Wohnen, Arbeiten, Kurbetrieb, Versorgung, Freizeit) sollten zur Stärkung des Siedlungsschwerpunktes genutzt werden.

Aufbauend auf den allgemeinen siedlungsstrukturellen Entwicklungszielen des Niedersächsischen Raumordnungsprogramms ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Inanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich zu geben (vgl. Teil A, Kapitel 2.2.1). Darüber hinaus wird in den nächsten Jahren eine bauliche Nutzung bislang unbebauter Flächen zur Bedarfsdeckung erforderlich. Ein wichtiger Baustein des städtebaulichen Rahmenplans ist daher das Räumliche Entwicklungskonzept, das zukünftige Entwicklungsspielräume von Bad Rothenfelde aufzeigt.

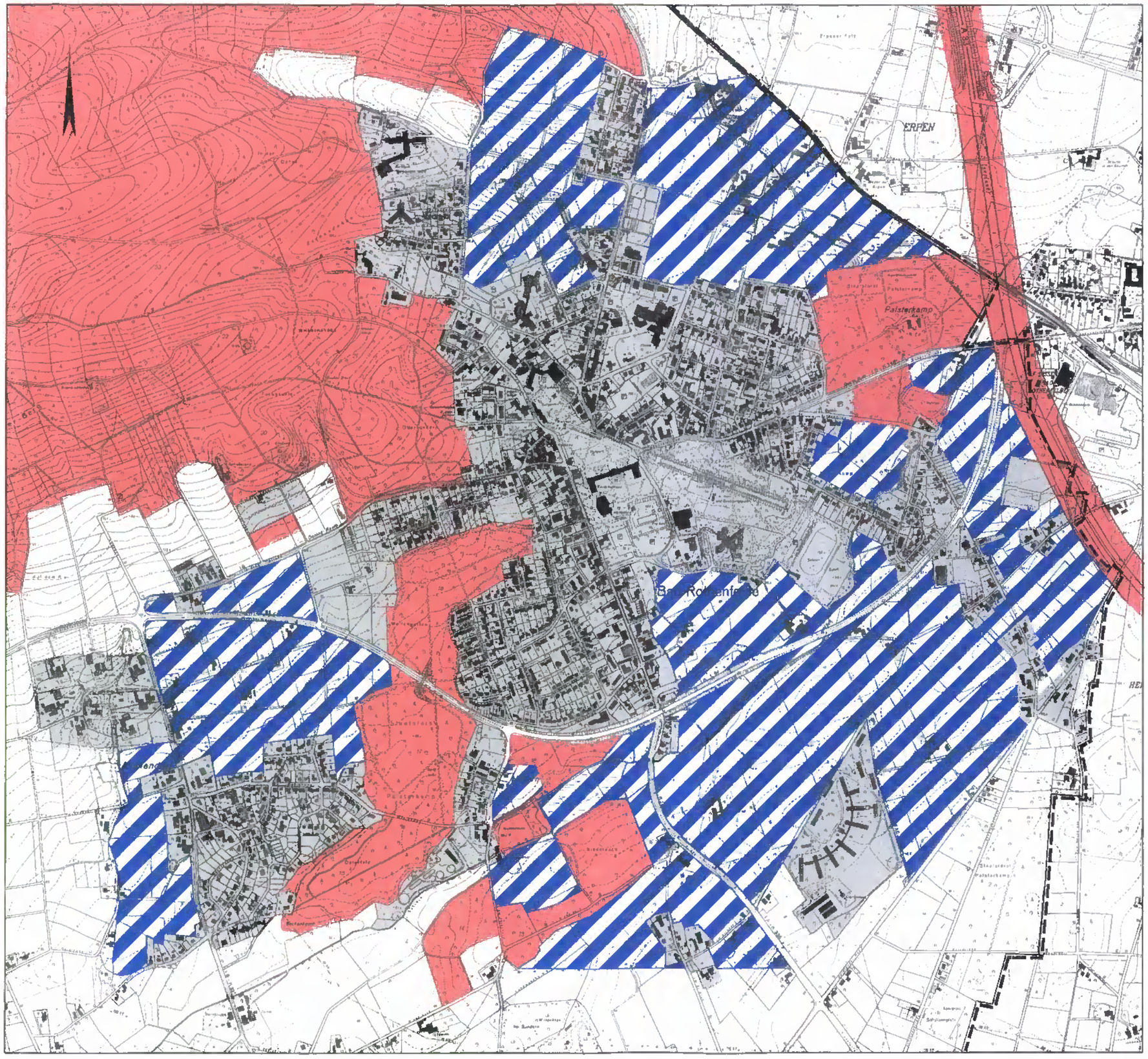
Um geeignete Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung darstellen zu können, werden in einem ersten Arbeitsschritt sogenannte *Suchräume* für die weitere gemeindliche Entwicklung ausgewählt. Diese befinden sich aufbauend auf dem im vorangegangenen Kapitel formulierten Leitbild und Zielkonzept in Siedlungsrandlage. Darüber hinaus werden keine Suchräume ausgewählt, die nicht an den Siedlungsbestand angrenzen, da diese die formulierten Zielvorstellungen konterkarieren würden. Da die Idealflächen im Norden der Ortslage aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse voraussichtlich kurzfristig nicht verfügbar sind, wünscht die Gemeinde zudem eine Bewertung der südlich an den Niedersachsenring angrenzenden Flächen.

Aus den Suchräumen ausgenommen sind die *Ausschlussflächen*. Diese stehen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für Natur und Landschaft und für die Erholung sowie definierter Nutzungsansprüche u.ä. nicht für eine Siedlungsflächenentwicklung zur Verfügung.

Zu den Ausschlusskriterien zählen im einzelnen:

- größere Waldgebiete
- ortskernnahe Erholungsgebiete
- FFH-Vorschlagsgebiet
- Wasserflächen u.a.
- Anbauverbotszone der A 33
- Erweiterungsfläche Friedhof

Insgesamt werden 19 Suchräume hinsichtlich ihrer Eignung für eine eventuelle bauliche Entwicklung untersucht. Die Bewertung erfolgt anhand eines standardisierten Bewertungsbogens, der für jede der untersuchten Flächen im Anhang 3 beigefügt ist. Um die einzelnen potentiellen Siedlungsbereiche für neue Wohnbau- und Gewerbebauflächen hinsichtlich ihrer Nutzungseignung beurteilen zu können, wurden Bewertungskriterien erarbeitet, die die Lagegunst und die Verfügbarkeit bzw. potentielle Nutzungskonflikte anzeigen. Mit Hilfe dieser Kriterien werden im nächsten Arbeitsschritt aus den vorbewerteten Suchräumen jene Bereiche ausgewählt, die als mögliche künftige Bauflächen im Städtebaulichen Rahmenplan dargestellt werden können.



Ausschlussflächen

Suchraum

Siedlungsbestand

Städtebaulicher Rahmenplan Bad Rothenfelde

Übersichtskarte über die Suchräume und Ausschlußflächen

Maßstab i. O. 1:5.000

Plangrundlage: Deutsche Grundkarte

Arbeitsgemeinschaft:

R. Brinkmann, Architekt + Raumplaner, Osnabrück

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Nagelmann / Tischmann, Rheda-Wiedenbrück

Entwurf: 10/00

bearbeitet: Ti/Bu

gezeichnet: Pr

2.1.2 Entwicklungsflächen

Alle Suchräume wurden mit Hilfe des Bewertungsbogens hinsichtlich ihrer Nutzungseignung überprüft. Nach Auswertung aller Kriterien schieden einige Suchräume für eine weitere Siedlungsentwicklung vollständig aus; bei anderen wurde die Abgrenzung verändert oder optimiert, um frühzeitig Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Die im räumlichen Entwicklungskonzept dargestellten Flächen liegen außerhalb der Bereiche, für die Ausschlusskriterien definiert wurden. Reichen Teilflächen einzelner Standorte in Bereiche hinein, für die Restriktionen gelten, sollte im Rahmen der näheren Planung und Abwägung im Einzelfall geprüft werden, ob der Eingriff vertretbar ist, wenn gleichzeitig positive Standortkriterien zutreffen.

Das Räumliche Entwicklungskonzept unterteilt die ausgewählten Flächen hinsichtlich der *zeitlichen Priorität*. Das Konzept unterscheidet zwischen vorrangig zu entwickelnden Flächen und Bereichen, die eine langfristige Perspektive der Siedlungsentwicklung aufzeigen.

Der Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung sollte in der ***Ortslage*** (nördlich des Niedersachsenringes) angrenzend an den Siedlungsbestand liegen. Damit wird einer weiteren Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt. Weitere Kriterien, die für eine bevorzugte bauliche Entwicklung nördlich des Niedersachenringes sprechen, sind insbesondere die Stärkung des Ortskerns sowie die kurzen Wegebeziehungen, die gute fußläufige Erreichbarkeit des Versorgungsschwerpunktes (Gemeinbedarfseinrichtungen, Versorgungsinfrastruktur) und die geringsten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes.

Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen in der Ortslage insbesondere nördlich angrenzend an den Siedlungsbestand beidseitig der Osnabrücker Straße. Zudem eignet sich die Fläche zwischen Hannoverscher Straße und L 94 für eine Realisierung neuer Siedlungsflächen. Weitere langfristige Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich zusätzlich westlich des Hehenbruchsweges, zwischen Lindenallee und L 94 sowie im Bereich des ehemaligen Hofs Nunnensiek. Mit Ausnahme der Standorte zwischen Hannoverscher Straße und L 94, auf dem im südlichen Abschnitt eine Ansiedlung von (hochwertigem, nicht störendem) Gewerbe bevorzugt werden sollte, und der Fläche zwischen Lindenallee und L 94, die für gemischte Nutzungen geeignet ist, eignen sich die untersuchten Flächen vornehmlich für eine Wohnbaulandentwicklung.

Der Bereich zwischen Sportplatz und Umgehungsstraße liegt in einer wichtigen Grünverbindung. Insbesondere aus diesem Grund sollte der Standort nur für eine eventuelle Erweiterung des Sportplatzes genutzt werden. Zudem besteht westlich des Kreisverkehrs an der Bahnhofstraße die Möglichkeit, ggf. eine Sondernutzung anzusiedeln.

Aschendorf wird stark durch die in den letzten Jahrzehnten realisierten neuen Wohngebiete überformt; künftig muss die Eigenentwicklung im Vordergrund stehen. Einer weiteren Zersiedelung der Landschaft sollte vorgebeugt und ein Zusammenwachsen von Aschendorf mit der Ortslage Rothenfelde sowie der Bauernschaft verhindert werden. Empfohlen wird aus den o.g. Gründen aus heutiger Sicht nur eine nördliche Arrondierung Aschendorfs. Im Zuge einer Überarbeitung bzw. Neuaufstellung des gemeindlichen Flächennutzungsplans sollte der Bereich zwischen L 94 und nördlichem Ortsrand Aschendorf, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche dargestellt ist, herausgenommen werden.

Die weiteren Flächen im Ortsteil Aschendorf sind im wesentlichen durch naturräumlich hochwertige Strukturen und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Sie eignen sich aus städtebaulicher Sicht insbesondere auch wegen der unverhältnismäßigen Inanspruchnahme freier Landschaft nicht für eine Siedlungsflächenentwicklung.

Helfern liegt innerhalb eines Bereiches mit deutlichen Einschränkungen für die Siedlungsentwicklung (Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung sowie für Natur und Landschaft, Waldgebiete). Im Osten wird Helfern durch Waldflächen und hochwertige naturräumliche Bereiche begrenzt. Eine Erweiterung der Siedlungsflächen wird in Übereinstimmung mit den Aussagen der Dorferneuerung nicht vorgeschlagen. Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet ‚Kurgebiet' sollte im Rahmen einer Überarbeitung des Flächennutzungsplans herausgenommen werden.

Der Ortsteil ***Strang*** ist von mehreren kleineren Siedlungssplittern durchsetzt. In den räumlichen Grenzen der vorhandenen Bebauungsansätze ist eine bauliche Verdichtung vorstellbar. Diese kann durch das planungsrechtliche Instrument der Außenbereichssatzung realisiert werden. Gemäß § 35 (6) BauGB bietet eine Außenbereichssatzung für die Gemeinde die Möglichkeit, für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken oder auch kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben bestimmte öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden können.

Zudem ist in Strang eine weitere *gewerbliche Entwicklung* im Anschluss an den Gewerbepark Strang sowie aufgrund fehlender Alternativen angrenzend an den vorhandenen gewerblichen Ansatz westlich des Heidländer Weges denkbar.



vorrangiges Entwicklungspotential Wohnen

vorrangiges Entwicklungspotential Gewerbe

vorrangiges Entwicklungspotential Wohnen / Gewerbe

nachrangiges Entwicklungspotential Wohnen

nachrangiges Entwicklungspotential Gewerbe

nachrangiges Entwicklungspotential Wohnen / Gewerbe

Sondernutzungen

gemäßigte Innenentwicklung

Flächenbezeichnung - Erläuterung siehe Text

Städtebaulicher Rahmenplan Bad Rothenfelde

Räumliches Entwicklungskonzept

Maßstab i. O. 1:5.000

Plangrundlage: Deutsche Grundkarte

Arbeitsgemeinschaft:
R. Brinkmann, Architekt + Raumplaner, Osnabrück
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Nagelmann / Tischmann, Rheda-Wiedenbrück

Entwurf: 10/00

bearbeitet: Ti/Bu
gezeichnet: Pr

Im Folgenden werden für die ausgewählten Entwicklungsflächen städtebauliche Empfehlungen aufgezeigt, die bei ggf. anschließenden, detaillierteren Planungsschritten beachtet werden sollten.

a) Vorrangige Entwicklungspotentiale

Westlich der Osnabrücker Straße (Fläche 3.1)

Größe: ca. 4,1 ha
Eignung für: Wohnen

Der Teilbereich ist aufgrund der zentralen Lage im Ortskern, der vorhandenen Erschließung sowie der heutigen Nutzungen als Ackerfläche für eine bauliche Entwicklung geeignet.

Empfehlungen für die weitere Planung:

- Definition einer neuen Ortseingangssituation im Kreuzungsbereich der Teutoburger Wald Straße mit der Osnabrücker Straße
- intensive Eingrünung des westlichen Ortsrandes

Östlich der Osnabrücker Straße (Fläche 4)

Größe: ca. 9 ha
Eignung für: Wohnen

Der Standort ist insgesamt für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet. Neben der vorhandenen, gut ausgebaute Erschließung sprechen die zentrale Lage der Flächen zum Ortskern sowie die heutige Nutzung als Ackerfläche für eine Wohnbauflächenentwicklung.

Empfehlungen für die weitere Planung:

- Schaffung einer attraktiven Ortsrandgestaltung mit intensiver Abgrünung zur nördlich angrenzenden Hofstelle bzw. zum Gartenbaubetrieb
- ggf. Berücksichtigung einer östlichen Ortsumfahrung (Erpener Feld) in der Konzeption

Zwischen Hannoverscher Straße und Niedersachsenring (Fläche 9.1)

Größe: ca. 7,5 ha
Eignung für: Wohnen/(Klein-)Gewerbe/Tagungshotel

Für eine bauliche Nutzung des westlichen Bereiches sprechen die zentrale Lage im Ortskern, der ausreichende Abstand zu der landwirtschaftlichen Hofstelle, die auch in Zukunft freigestellt bleiben sollte, sowie zum Sportplatz.

Empfehlungen für die weitere Planung:

- Nutzungsgliederung des Grundstücks: Entwicklung eines Wohngebiets im Norden als Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung und die Klinik und Realisierung eines Gewerbegebietes im südlichen Teilabschnitt, im Verschränkungsbereich sind ggf. gemischte Nutzungsstrukturen denkbar

- ausschließlich Ansiedelung von den Kurbetrieb nicht störenden Gewerbebetrieben, Synergieeffekte zum Kurbetrieb wären von Vorteil
- Klärung der Erschließung des gewerblichen Teilbereiches: möglicherweise Erschließung über den Westfalendamm möglich
- Schaffung einer attraktiven Ortseingangssituation entlang der Abfahrt vom Niedersachsenring durch Grünpflanzungen etc.
- insbesondere unter Berücksichtigung der Bedeutung der Gemeinde als Kurort Realisierung einer qualitativ hochwertigen (Gewerbe-)Architektur
- Integration der vorhandenen Bausubstanz in die weiteren Planungen
- ggf. Berücksichtigung eines Auffangparkplatzes sowie eines Standortes für ein Tagungshotel in der Konzeption
- ggf. Berücksichtigung einer Verkehrsanbindung vom Westfalendamm an die Hannoversche Straße in der Konzeption

Arrondierung Aschendorf (Fläche 12.1)

Größe: ca. 1,3 ha
Eignung für: Wohnen

Eine geringfügige Erweiterung und nördliche Abrundung der Ortslage Aschendorf erscheint mit den Belangen des Naturschutzes und des Landschaftsbildes vereinbar. In diesem Zusammenhang sollte die unbefriedigende Gestaltung des nördlichen Siedlungsrandes durch eine Eingrünung verbessert werden.

Empfehlungen für weitere Planungen:

- Schaffung einer attraktiven Ortsrandeingrünung
- Realisierung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Erweiterung Gewerbepark Strang (Fläche 18.1)

Größe: ca. 2,5 ha
Eignung für: (Klein-)Gewerbe

Im Norden wird eine Ergänzung des Gewerbeparks Strang durch weitere gewerbliche Ansiedlungen vorgeschlagen. Der südliche Bereich ist aufgrund der Nähe zu den ländlich strukturierten Siedlungssplittern, der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes u.a. nicht für Siedlungszwecke geeignet.

Empfehlungen für die weitere Planung:

- intensive Eingrünung zur L 94
- ausschließlich Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die den Kurbetrieb nicht beeinträchtigen; Synergieeffekte zum Kurbetrieb wären von Vorteil
- insbesondere unter Berücksichtigung der Bedeutung der Gemeinde als Kurort Realisierung einer qualitativ hochwertigen (Gewerbe-)Architektur

b) Langfristige Entwicklungspotentiale

Zusätzlich zu den zumeist ohne weitere Einschränkungen für eine bauliche Entwicklung geeigneten Flächen zeigt das räumliche Entwicklungskonzept weitere langfristige bzw. nachrangige Entwicklungsmöglichkeiten auf. Die im Folgenden aufgeführten Standorte

sollten - in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit - möglichst erst nach einer baulichen Inanspruchnahme der o.g. Flächenpotentiale für eine Siedlungsentwicklung in Erwägung gezogen werden.

Nördlich des Erpener Feldes (Fläche 2.1)

Größe: ca. 5,0 ha
Eignung für: Wohnen

Die Fläche ist unter der Voraussetzung, das die südlich des Erpener Feldes gelegene Fläche einer Wohnbauflächenentwicklung zugeführt worden ist, für eine bauliche Nutzung geeignet. Für eine Inanspruchnahme spricht die Lage im nördlichen Anschluss an die Ortslage, die vorhandene Erschließung sowie die heutige Nutzung der Fläche.

Empfehlungen für die weitere Planung:

- Definition einer neuen Ortseingangssituation
- intensive Ortsrandeingrünung
- ggf. Integration eines Auffangparkplatzes in das Gebiet
- ausreichender Abstand zu den nördlich angrenzenden Nutzungen (Hofstelle, Gastronomie etc.)

Östlich Alte Salzstraße (Fläche 3.2)

Größe: ca. 2,2 ha
Eignung für: Wohnen/Tagungshotel

Die im Plan gekennzeichnete Arrondierung ist langfristig für eine Wohnbauflächenentwicklung oder die Realisierung eines Tagungshotels geeignet. Gründe, die für eine Bebauung sprechen, sind neben der vorhandenen Erschließung, die Lage im Ortskern sowie die Möglichkeit der baulichen Arrondierung der Ortslage. Der mittlere Bereich der Fläche sollte aufgrund der hohen ökologischen Bedeutung, der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der topographischen Verhältnisse im Plangebiet, der Freiraumverbindung sowie der vorhandenen Nutzungen (Regenrückhaltebecken, Bestandsbebauung) von einer Bebauung freigehalten werden. Für eine bauliche Entwicklung spricht zudem, das der Aussichtspunkt im Kreuzungsbereich der Parkstraße mit der Alten Salzstraße durch die Erweiterung der Parkklinik bereits beeinträchtigt ist und an Attraktivität verlieren wird.

Empfehlungen für die weitere Planung:

- Berücksichtigung der bewegten Topographie im städtebaulichen Entwurf
- intensive Ortsrandeingrünung

Westlich Hehenbruchsweg (Fläche 6.1)

Größe: ca. 1,0 ha
Eignung für: Wohnen

Westlich des Hehenbruchswegs ist ein Teilbereich langfristig für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet. Für eine bauliche Nutzung sprechen vor allem der nur einseitig bebaute Hehenbruchsweg und die Nutzung der Fläche als Ackerland. Die westlich

angrenzende Grünvernetzung zwischen Aschendorfer Berg und Staatsforst Palsterkamp sollte langfristig von einer Bebauung freigehalten werden.

Empfehlungen für die weitere Planung:

- ausreichender Abstand von der L 94 und geeignete aktive Lärmschutzmaßnahmen
- im Zusammenhang mit der Friedhofserweiterung Definition einer neuen Ortseingangssituation

Südlich Lindenallee (Fläche 7.1)

Größe: ca. 0,7 ha
Eignung für: Wohnen

Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit der Fläche (Wald, Bachlauf etc.) sowie der Lage in einer großräumigen Biotopvernetzung ist der Standort zum überwiegenden Teil nicht für eine Siedlungsflächenentwicklung geeignet. Ausgehend vom Staatsforst Palsterkamp besteht eine Grünverbindung in Richtung Süden, die den Standort sowie die Fläche südlich des Sportplatzes mit einbezieht. Aus den o.g. Gründen ist nur eine Bebauung im westlichen Randbereich im Anschluss an die Bebauung an der Straße ‚Am Kahnteich' denkbar.

Empfehlungen für die weitere Planung:

- Berücksichtigung der nachbarschaftlicher Belange bei der Erschließung über den vorhandenen Erschließungsstich (beengte Situation)
- Schaffung nur weniger neuer Wohneinheiten
- intensive Eingrünung der Neubauten
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der prägenden Baumallee an der Lindenallee

Östlich Lindenallee (Fläche 8.1)

Größe: ca. 3,0 ha
Eignung für: Wohnen/(Klein-)Gewerbe

Vorhandene Erschließung und heutige Nutzung der Fläche sprechen für eine bauliche Inanspruchnahme des südöstlichen Teilbereiches. Aufgrund der peripheren Lage in Rothenfelde sollte dies nachrangig geschehen. Der nördliche Randbereich ist unter Beachtung bestimmter Rahmenbedingungen für eine Sondernutzung geeignet. Der Kirmesplatz sollte langfristig von einer Bebauung freigehalten werden, eine Verfestigung von baulichen Nutzungen ist zu vermeiden.

Empfehlungen für die weitere Planung:

- Erarbeitung einer schalltechnische Untersuchung, die ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen vorschlägt
- intensive Eingrünung zum Niedersachsenring

Ehemaliger Hof Nunnensiek (Fläche 16.1)

Größe: ca. 8,5 ha
Eignung für: Wohnen

Auf dem Grundstück des Hofes Nunnensiek ist eine bauliche Entwicklung bereits angedacht. Im Juni 2000 hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Einleitung der Flächennutzungsplan-Änderung beschlossen. Zudem ist das Grundstück an die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) veräußert, die beabsichtigt, hier ein Wohngebiet zu entwickeln.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes und der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Schaffung eines qualitätsvollen, durchgrünten Wohngebietes
- ausreichende Einbindung des Palsterkamper Bachs in das Planungskonzeptes sowie Aufwertung des Bachlaufs
- sensibler Umgang mit der Hofstelle
- Erhalt des alten, prägenden Baumbestandes
- geeignete Lärmschutzmaßnahmen entlang der Frankfurter Straße
- Berücksichtigung ökologischer Standards, z.B. Solarenergie, im Wohnungsbau
- attraktive Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft
- Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zur Camping-Galerie, um gegenseitige Beeinträchtigungen im Vorfeld zu vermeiden

Südlich Niedersachsenring (Fläche 17.1)

Größe: 2,3 ha
Eignung für: (Klein-)Gewerbe

Langfristig ist zu Zwecken des Eigenbedarfs eine bauliche Ergänzung des bestehenden gewerblichen Ansatzes vorstellbar.

Empfehlungen für die weitere Planung:

- Ansiedlung von (Klein-)gewerblichen Nutzungen, die den Kurbetrieb nicht stören
- Erschließung über den Heidländer Weg
- Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange bei Erschließung, Immissionsschutz
- intensive Eingrünung zur L 94

c) Sondernutzungen

Neben den o.g. Entwicklungsflächen können im Gemeindegebiet spezielle Nutzungen ggf. auf folgenden Grundstücken realisiert werden:

Grundstück an der Bahnhofstraße zwischen Lindenallee und L 94

Das Grundstück ist für Wohnbauzwecke nicht geeignet. Ggf. ist die Realisierung einer Sondernutzung (wie bspw. einer Tankstelle) vorstellbar.

In Zusammenhang mit der auf Dissener Gemeindegebiet bis kurz an den Kreisel herangeführten Bebauung wird in Abhängigkeit von der angestrebten Nutzung mit deren Realisierung westlich des Kreisverkehrs auf Rothenfelder Gemeindegebiet ein baulicher

Anschluss geschaffen. Folglich unterstützt ein Vorhaben an dem Standort das nicht erwünschte, bandartige Zusammenwachsen von Bad Rothenfelde und Dissen.

Um der o.g. Problematik entgegenzuwirken und ein bauliches Zusammenwachsen zu vermeiden, sollte durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen im Bereich Forsthaus/Kirmesplatz die dort vorhandene Zäsur deutlicher herausgearbeitet werden. Hierfür bietet sich insbesondere die Fortführung der Baumallee entlang der Bahnhofstraße an.

Empfehlungen für eine eventuelle, weitere Planung:

- Beschränkung der Sondernutzung auf eine moderate Größenordnung
- hochwertige Gestaltung (Lage der Baukörper, Eingrünung etc.)
- Regelung der Erschließung des Grundstücks in Abstimmung mit Nds. Straßenbauamt
- Berücksichtigung der westlich angrenzenden Wohnnutzung bei der Planung
- Klärung der weiteren Vorgehensweise mit dem Nds. Straßenbauamt bzgl. der auf der Fläche realisierten Ausgleichsmaßnahmen für den Bau der A 33

Sportplatzerweiterung

Eine Wohnbauflächenentwicklung scheidet u.a. aufgrund der Lage der Fläche in einer großräumigen Grünverbindung aus. Eine Sportplatzerweiterung wäre hingegen unter Abwägung aller Gesichtspunkte auf dem Grundstück denkbar, zumal hier die einzige Entwicklungsmöglichkeit des Sportplatzes vorhanden ist.

Empfehlungen für die weitere Planung:

- genauere Betrachtung des Sportplatzlärms
- Integration des Bachlaufs in die Planungskonzeption
- Begrünung der südlichen Sporthallenwand
- starke Durchgrünung des Sportplatzes

Fazit

Das unter Beteiligung von Bürgerschaft, Politik und Rat ausgewählte Leitbild strebt ein moderates Bevölkerungswachstum an. Die Wohnbauflächenbedarfsprognose hat für die angestrebte Bevölkerungszahl von 6.800 - 7.000 Einwohnern einen Wohnbaulandbedarf von ca. 6-12 ha (in Abhängigkeit von der städtebaulichen Dichte) in den nächsten 15 Jahren ermittelt (vgl. Teil B, Anhang 1). Aufgrund der geringen Grundgesamtheit konnten keine Bedarfe für die Gewerbeflächenentwicklung berechnet werden.

Das räumliche Entwicklungskonzept stellt ca. 18 ha Bruttobauland als vorrangig geeignet für eine Wohnbauflächenentwicklung und ca. 6 ha als vorrangig geeignet für eine Gewerbeflächenentwicklung dar. Weitere ca. 19 ha Bruttobauland sind als langfristig bzw. nachrangig geeignet für Wohnnutzung und ca. 4 ha für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Damit überschreiten die insgesamt im Konzept dargestellten Flächen das in den nächsten Jahren benötigte Bauland. Die Flächenauswahl basiert auf objektiven Bewertungskriterien. Die wichtige Frage der Flächenverfügbarkeit kann in diesem Rahmen zunächst nicht einbezogen werden, so dass das Entwicklungskonzept der Gemeinde alternative Flächen aufzeigen muss. Die konkrete Entscheidung obliegt einer intensiven bauleitplanerischen Abwägung.

2.2 Nutzungskonzept

Für die **Ortslage** Bad Rothenfelde werden folgende Nutzungszonen angestrebt:

Einzelhandel

Den Kern bilden zwei zentrale Einkaufsbereiche, die sich entlang der Salinenstraße und des nördlichen Abschnittes der Frankfurter Straße, sowie des Straßendreiecks Kirchstraße, Münstersche Straße, Am Kurpark erstrecken. In diesen Straßenzügen, die gleichzeitig den zentralen Kurparkbereich begrenzen, konzentriert sich vor allem der gehobene und periodische Einzelhandel mit einem differenzierten und hochwertigen Warenangebot. Diese Konzentration auf zwei zentrale, direkt am Kurpark gelegene Einkaufsbereiche ist langfristig zu erhalten und gezielt zu fördern. Wichtig ist, die Zweipoligkeit der Einkaufslagen - auch nach der Eröffnung der Ladenpassage an der Salinenstraße - beizubehalten. Aus diesem Grund wird empfohlen, einem (weiteren) Bedeutungsverlust des Straßendreiecks westlich des Kurparks als Einkaufslage durch eine attraktive Gestaltung, bewusste Wegeführung und ein interessantes und hochwertiges Warenangebot gezielt entgegenzuwirken. In Ergänzung zur Geschäftsnutzung sollten in den oberen Geschossen der zentralen Einkaufsbereiche auch weiterhin Wohnungen und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen werden.

Den zentralen Einkaufsbereichen folgen entlang der Haupteinfall- bzw. Ausfallstraßen (Frankfurter Straße, Bahnhofstraße, Osnabrücker Straße, Münstersche Straße) gemischte Nutzungsstrukturen mit etwa gleichgewichtigen Anteilen an Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen. Innerhalb dieser Mischnutzung liegen auch die SB-Marktstandorte der Gemeinde. Neben der Konzentration von Gütern des gehobenen und periodischen Bedarfs auf die zentralen Einkaufsbereiche sollten zudem diese gemischten Strukturen entlang der Haupteinfallstraßen insbesondere für die Deckung des täglichen Bedarfs beibehalten und gefördert werden. Um die Attraktivität des Ortskerns langfristig zu sichern, sind eine diffuse bzw. periphere Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Gemeindegebiet zu unterbinden und Konkurrenzstandorte zu vermeiden.

Wohnen

Zwischen den Haupteinfallstraßen liegen die ortskernnahen Wohngebiete, die zum Teil stark mit Pensionen bzw. Kurfolgeeinrichtungen durchsetzt sind. In diesen Wohngebieten sind auch weiterhin vereinzelt Kurfolgeeinrichtungen, Pensionen, Dienstleistungseinrichtungen und kleinere, das Wohnen nicht störende Handwerksbetriebe denkbar. Besonders in den Quartieren der Münsterschen Straße sowie Am Kurpark prägen die Pensionen etc. die Eigenart der Quartiere.

Im Rahmen von Nachverdichtungen bzw. Wohnbaulandentwicklung muss die Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt beachtet werden. Bei entsprechendem Bedarf ist in den Wohngebieten eine gesunde Durchmischung mit Eigentumswohnungen z.B. für die Realisierung altengerechten Wohnens zu berücksichtigen.

Kliniken, Gemeinbedarfseinrichtungen

Verstreut im Gemeindegebiet befinden sich die für die Entwicklung des Ortes bedeutenden Klinikstandorte und Gemeinbedarfseinrichtungen, die z.T. im Kurortentwicklungsplan detaillierter betrachtet werden. Aus Sicht der Gutachter sollte u.a. die Stärkung und Pflege der Kliniken ein Ziel der weiteren Kurortentwicklung sein. Die Baukubaturen der Kliniken stehen teilweise im Gegensatz zur der kleinstädtisch geprägten Umgebung.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Verträglichkeit neuer Klinikbauten u.ä. für das Umfeld im Einzelfall zu betrachten.

Sonderstandorte/Sondernutzungen

In der Ortslage sind darüber hinaus folgende Standorte bzw. Nutzungen näher zu betrachten:

Gewerbegrundstück Hannoversche Straße/südlich Kursporthalle

Eine Nutzungsänderung des Grundstücks südlich der Kursporthalle an der Hannoverschen Straße ist anzustreben. Vorstellbar ist z.B. die Erweiterung der Sondernutzung Kur/Sport. Sollten in diesem Bereich keine Erweiterungsabsichten bestehen, so wird die Entwicklung einer ortskernnahen Wohnbaufläche empfohlen. Eine Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen ist zu vermeiden, um keinen Konkurrenzstandort zu den zentralen Einkaufsbereichen zu schaffen.

In diesem Zusammenhang empfiehlt sich eine Verlagerung des derzeitigen *Marktstandortes.* Alternativstandorte sind auf den beiden größeren öffentlichen Parkplätzen (Zentralparkplatz, Parkplatz an der Hannoverschen Straße) sowie im Bereich der Straße Am Kurpark vorhanden. Aus städtebaulicher Sicht wird der Standort im südlichen Abschnitt der Straße Am Kurpark zwischen der Münsterschen Straße und der Kirchstraße präferiert. Hier könnte die Marknutzung dazu beitragen, den westlichen Einkaufsschwerpunkt zu beleben und aufzuwerten. Aus diesen Grund wäre eine Verlagerung auch bereits vor Umnutzung des Grundstücks an der Hannoverschen Straße wünschenswert.

Kirmesplatz

Auf dem Kirmesplatz an der Bahnhofstraße sollten sich grundsätzlich keine baulichen Nutzungen verfestigen. Vorstellbar sind weiterhin zeitlich begrenzte Sondernutzungen sowie die Anlage eines Auffangparkplatzes. Der Parkplatz ist stark zu begrünen, um die in diesem Bereich vorhandene großräumige Grünverbindung (vgl. Teil B, Kap. 2.4) nicht zu beeinträchtigen. Um ein weiteres bauliches Zusammenwachsen von Bad Rothenfelde und Dissen zu verhindern, muss in dem Abschnitt der Bahnhofstraße (Staatsforst Palsterkamp, Kirmesplatz) durch grünordnerische Maßnahmen (Fortführung der Baumallee etc.) die vorhandene Grünzäsur unterstützt und deutlich herausgearbeitet werden.

Tagungshotel

Aufgrund der geographischen Lage (A 33, Lage zwischen 3 Oberzentren) hat Bad Rothenfelde gute Chancen auf dem Tagungsmarkt. Das Kurhaus kann den Anforderungen einer modernen Tagungseinrichtung allerdings nicht mehr genügen. Der Kurortentwicklungsplan regt daher die Realisierung eines Tagungshotels an. Grundvoraussetzung für die Realisierung eines derartigen Projektes ist ein attraktiver Standort. In Übereinstimmung mit den Ergebnissen des Kurortentwicklungsplans sind insbesondere folgende Alternativstandorte denkbar:

1. *Südlich der Hannoverschen Straße* (Fläche 9.1 des Räumlichen Entwicklungskonzeptes): Das Tagungshotel kann in die eventuelle Entwicklung eines Wohn- und Gewerbegebietes integriert werden. Zentrale Lage im Ortskern und ausreichende Grundstücksflächen sind gegeben.

2. *Kreuzungsbereich Parkstraße/Alte Salzstraße* (Fläche 3.2 des Räumlichen Entwicklungskonzeptes): Attraktive Lage im Ortskern in direkter Nähe zur Parkklinik, ggf. Synergieeffekte.
3. *Streuobstwiese im Kreuzungsbereich Parkstraße/Straße Am Kurpark*: Ansprechende Lage im Ortskern, allerdings beengter Grundstückszuschnitt, der lediglich ein kleineres Tagungshotel ermöglich. Vorhandene Streuobstwiese sollte in eine Detailplanung weitestgehend integriert werden.
4. *Eckgrundstück Frankfurter Straße/Hannoversche Straße*: Unter Vorbehalt geeignet, ggf. aufgrund der beengten Grundstückssituation Inanspruchnahme eines Teilbereiches des Parkplatzes erforderlich.

Öffentliche Parkplätze

- *Zentralparkplatz*: Über eine Teilbebauung des Zentralparkplatzes kann unter der Voraussetzung, das die erforderliche Anzahl an öffentlichen Parkplätzen weiterhin bereitgestellt wird, im Falle eines Umnutzungsdrucks nachgedacht werden. Entsprechend der o.g. Empfehlungen sollten auf dem Grundstück keine Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt werden.
- *Parkplatz Hannoversche Straße*: Das Grundstück sollte langfristig vornehmlich für eine eventuelle Überbauung mit öffentlichen Nutzungen vorgehalten; für private Nutzungsinteresse hingegen nicht zur Verfügung gestellt werden. Unter der Voraussetzung, das die erforderlichen Parkplatzkapazitäten erhalten bleiben, könnte z.B. auf einem Teilbereich des Parkplatzes das Hallen-/Wellenbad im Zuge einer Modernisierung erweitert werden.
- *Auffangparkplätze*: Im Verkehrskonzept wird die Anlage von drei Auffangparkplätze angeregt. Mögliche Standorte sind:
  1. Osnabrücker Straße, nördlich des Erpener Feldes
  2. zwischen Hannoversche Straße/L 94
  3. Kirmesplatz

  Bei den Standorten 1. und 2. muss die Planung eines Auffangparkplatzes in eine Gesamtkonzeption für eine eventuelle Siedlungsflächenentwicklung im jeweiligen Bereich integriert werden. Der Auffangparkplatz auf dem Kirmesplatz ist stark zu durchgrünen, um die großräumige Grünverbindung in dem Bereich nicht zu beeinträchtigen. Gestaltung und Detailplanung des Parkplatzes müssen die Kirmesplatznutzung und ihre Nutzungsanforderungen beachten.

Im Ortsteil **Aschendorf** existieren zwei Nutzungszonen. An die nutzungsgemischte Ortsmitte mit Schule grenzen östlich und südlich Wohngebiete aus den 70er/80er Jahren sowie jüngeren Datums an. An dieser bestehenden Nutzungsgliederung sollte im wesentlichen festgehalten werden. In Übereinstimmung mit den Aussagen der Dorferneuerung sollte im Bereich der Schule der bestehende Ansatz als Dorfmittelpunkt stärker herausgearbeitet werden.

Im Kurortentwicklungsplan wird die Realisierung eines *Landhotels* vorgeschlagen. Für die im Kurortentwicklungsplan konkretisierte Projektidee sind eher Ortsrandlagen mit attraktiver landschaftlicher Umgebung zu bevorzugen. Aus städtebaulicher Sicht sind eine Reihe von Standorten insbesondere im südlichen Gemeindegebiet geeignet (z.B. Klostermühle, Mühle am Mühlenteich). Bei einer entsprechenden Anfrage müssen Standort und Objektplanung auf die Ziele des Rahmenplans abgestimmt werden.

In **Strang** sollte neben den gewerblichen Entwicklungspotentialen der ländliche Charakter, der sich u.a. durch ein räumliches Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft auszeichnet, beibehalten werden. Zudem befindet sich in Strang der *Vogelpark*, dessen Grundstücksbereiche für eine geeignete Umnutzung zur Verfügung stehen.

Vogelpark

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat 1998 einer Nutzungsänderung des ‚Vogelparadieses Bad Rothenfelde' in einen ökologischen Ferienpark vom Grundsatz zugestimmt. Das für die Realisierung des Ferienparks mit knapp 100 Wohneinheiten erforderliche Planverfahren ist abgeschlossen, ein Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann allerdings erst nach Abschluss des Durchführungsvertrages erfolgen.

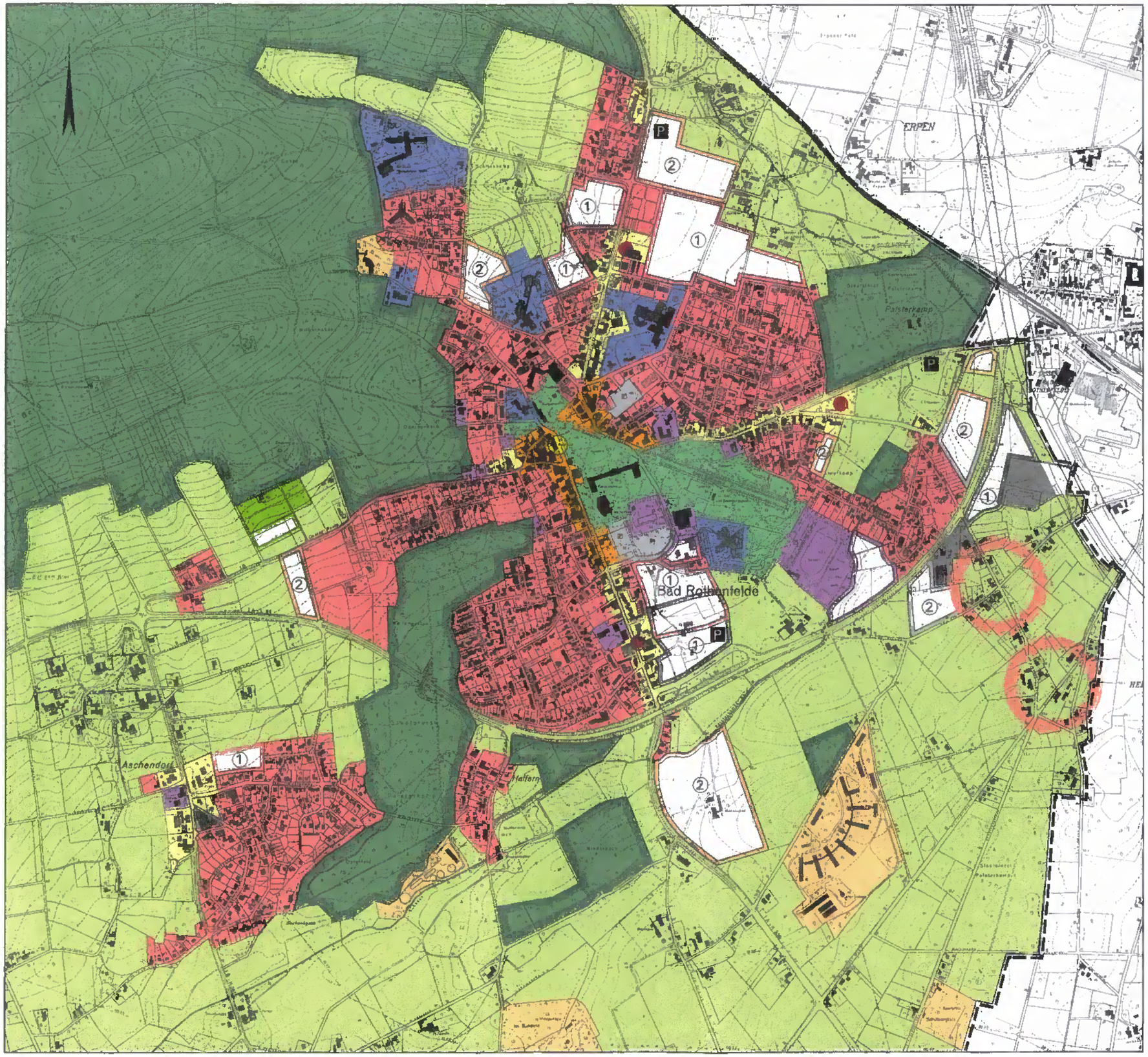
Ein mittlerweile überarbeitetes Konzept für einen ökologischen Ferienpark sieht nunmehr die Realisierung von knapp 300 Wohneinheiten vor. Als Plangrundlage liegt ein Konzeptpapier der ARGE Blömker, Krause und Partner vor. Zur touristischen Beurteilung des Konzeptes wird auf die Aussagen des Kurortentwicklungsplans verwiesen.

Aufgrund der veränderten Ausgangsbedingungen hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde in der Sitzung im September 2000 beschlossen, in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Osnabrück u.a. ein Nutzungskonzept für das Areal erarbeiten zu lassen, bevor weitere Grundsatzentscheidungen getroffen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist das bisherige Konzept mit ca. 100 Wohneinheiten städtebaulich vertretbar. Das erweiterte Konzept mit einer Größenordnung von ca. 300 Wohneinheiten ist kritischer zu beurteilen. Die Planung muss sorgfältig auf die Bedingungen im Raum abgestellt werden. Detailprüfungen sind insbesondere hinsichtlich der Raumverträglichkeit (Störungen des Wegenetzes, angestrebte städtebauliche Dichte etc.) erforderlich. Mit dem Landkreis Osnabrück ist zu klären, ob ein Raumordnungsverfahren erforderlich ist. Wichtig ist zudem, Dauerwohnen sowie Bauruinen zu vermeiden.

Dem Nutzungsgefüge werden entsprechend der Ergebnisse des räumlichen Entwicklungskonzeptes **Entwicklungsbereiche** mit den jeweiligen Funktionen und Entwicklungsprioritäten zugeordnet:

- Bereich östlich der Osnabrücker Straße: ortskernnahes Wohnen (vor-, nachrangig)
- Bereich westlich der Osnabrücker Straße: ortskernnahes Wohnen (vorrangig)
- Parkstraße/Alte Salzstraße: ortskernnahes Wohnen (nachrangig)
- Westlich Hehenbruchsweg: Ergänzung des Wohngebietes (nachrangig)
- Zwischen Hannoverscher Straße und L 94: Wohnen und Gewerbe (vorrangig)
- Südlich Lindenallee: Wohnen (nachrangig)
- Östlich der Lindenallee: Wohnen/Gewerbe (nachrangig)
- Hof Nunnensiek: Wohngebiet (nachrangig)
- Aschendorf: Arrondierung Wohnen (vorrangig)
- Südlich L 94: Gewerbe (nachrangig)
- Gewerbepark Strang: Gewerbe (vorrangig)
- gemäßigte Innenentwicklung Strang



- zentrale Einkaufsbereiche
- Mischnutzung (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung)
- SB - Standort
- neuer Marktstandort
- Kurpark
- Friedhof mit Erweiterungsfläche
- bestehende Wohngebiete z.T. mit Pensionen, Kurfolgeeinrichtungen durchsetzt
- ① vorrangige Wohnbauflächenentwicklung
- ② nachrangige Wohnbauflächenentwicklung
- gemäßigte Innenentwicklung
- bestehende Gewerbegebiete
- ① vorrangige Gewerbeflächenentwicklung
- ② nachrangige Gewerbeflächenentwicklung
- Kliniken
- Gemeinbedarfseinrichtungen mit Erweiterungsfläche
- öffentlicher Parkplatz
- P Auffangparkplatz
- Sondernutzungen mit Entwicklungsfläche
- Wald
- Außenbereich, i.w. landwirtschaftliche Nutzung

Städtebaulicher Rahmenplan Bad Rothenfelde

Nutzungskonzept

Maßstab i. O. 1:5.000

Plangrundlage: Deutsche Grundkarte

Arbeitsgemeinschaft:
R. Brinkmann, Architekt + Raumplaner, Osnabrück
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Nagelmann / Tischmann, Rheda-Wiedenbrück

Entwurf: 10/00

bearbeitet: Ti/Bu
gezeichnet: Pr

2.3 Siedlungsstruktur und Ortsbild

In der Bestandsanalyse haben sich folgende Problemschwerpunkte herauskristallisiert:

- die Gestaltung von Wohngebäuden, insbesondere im Geschosswohnungsbau
- die Aufenthaltsqualität und Gestaltung der zentralen Ortslage
- der Umgang mit erhaltenswerter Bausubstanz
- die Ortsrandgestaltung

Nachfolgend werden für den gesamten Ort Maßnahmen zur Verbesserung der Siedlungsstruktur und des Ortsbildes zu den o.g. Themenkomplexen aufgezeigt. Daran schließen Handlungsempfehlungen sowie eine Überprüfung des Planungsrechts für die einzelnen Quartiere (vgl. Teil A, Kap. 2.5.2 Quartiergliederung) an. Die bestehenden Bebauungspläne sind auf besondere inhaltliche Probleme überprüft worden. Im Zuge eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens muss sich eine detaillierte Einzelfallprüfung anschließen.

2.3.1 Gestaltungsempfehlungen für den Wohnungsbau

Besonders in der zentralen Ortslage mit der erhaltenswerten Bausubstanz stellt sich die Frage nach der Architektur der Neubauten. Dabei sollte die architektonische Konzeption frei von anbiedernden Stilelementen sein. Gefordert ist eine moderne Architektur mit regionalen Bezügen, die sich in das Gesamtbild einfügt und dem kleinstädtischen Charakter der Gemeinde gerecht wird. Die Neubauten sollten erkennbar der heutigen Zeit zugeordnet werden können.

Für städtebaulich empfindliche Situationen und besondere Bauvorhaben wie bspw. die vorgeschlagene Eckbebauung an der Hannoverschen Straße/Frankfurter Straße und Osnabrücker Straße/Parkstraße sollte über die Auslobung von Wettbewerben oder Gutachterverfahren nachgedacht werden. Dadurch können Planungsalternativen für den kommunalen Abwägungsprozess entwickelt werden. Derartige Verfahren gewährleisten i.d.R. eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität.

Vor allem die Gestaltung des Geschosswohnungsbaus ist in Bad Rotenfelde unbefriedigend. Die Architektur dieser Baukörper unterscheidet sich zum Teil gestalterisch deutlich von der ortstypischen Bauweise. Die Gebäude sind durch massive Baukubaturen mit großer Bautiefe gekennzeichnet. Sie fügen sich häufig nicht in die kleinstädtisch geprägte Umgebung ein.



Der Baukörper zeichnet sich durch eine große Bautiefe sowie ausladende Balkone und Erker aus. Mit 4 Geschossen zzgl. Dachgeschoss ist er ortsuntypisch und fügt sich nicht in die kleinstädtische Umgebung ein. Aufgrund der massiven Baukubatur prägt er die Umgebung nachhaltig.



Bauträgerarchitektur Helfener Weg - durch die zu großen Balkone, die Säulen und zu viele Dachgauben wirkt der Bau überladen. Die Elemente ordnen sich in Anzahl und Größe nicht dem Hauptbaukörper unter; der Baukörper fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Die Gestaltung von Neubauten (Fassadenabwicklung, Bauvolumen etc.) sollte sich in Zukunft aus der näheren Umgebung ableiten bzw. sich in diese einfügen. Insbesondere bei der Realisierung neuer Bauvorhaben im Geschossbauweise sollten dabei folgende Punkte beachtet werden:

- Einfügung des Baukörpers in die nähere Umgebung
- Begrenzung der Bautiefe auf ein angemessenes Maß
- Begrenzung der Höhenentwicklung (Geschossigkeit, First- und Traufhöhe etc.)
- klare Gliederung und ausgewogene Proportionen der Hauptbaukörper
- Unterordnung von Balkonen, Gauben u.a. in Anzahl und Größe
- Beachtung nachbarlicher Belange

Um die Realisierung massiver Baukubaturen einzugrenzen, ist es erforderlich, das bestehende Planungsrecht zu überprüfen. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne ermöglichen z.T. aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche hohe Grundstücksausnutzungen. Eine Überprüfung des Planungsrechts erfolgt im Teil B, Kapitel 2.3.5 im Rahmen der Bearbeitung der einzelnen Quartiere.

2.3.2 Satzung über Werbeanlagen

Die Salinenstraße, Frankfurter Straße, Münstersche Straße, Kirchstraße sowie die Straße Am Kurpark entsprechen nicht den heutigen Ansprüchen an hochwertige Einkaufsbereiche. Neben der mangelhaften Straßenraumgestaltung und dem heterogenen Gebäudebestand stellen Größe, Gestaltung und Anzahl der Werbeanlagen einen zusätzlichen Problembereich dar, da das Erscheinungsbild der Straßenzüge nicht nur von der Architektur einzelner Baukörper, sondern auch von Werbeanlagen, die an und bei den Gebäuden angebracht sind, mitbestimmt wird. Diese Anlagen wirken durch Größe, Form, farbliche Gestaltung oder Art der Beleuchtung für den Betrachter oftmals störend. Sie beeinträchtigen den Gesamteindruck einzelner Gebäude bzw. teilweise ganzer Straßenabschnitte. Aus den o.g. Gründen ist die Aufenthalts- und Verweilqualität in diesen Straßen reduziert.

Bad Rothenfelde muss als Kurort auf ein angemessenes Erscheinungsbild besonderen Wert legen. Aus diesem Grund kann für die zentralen Einkaufsbereiche eine Satzung über Werbeanlagen gemäß § 56 der Nds. Bauordnung erlassen werden. Die Maßnahme ist angemessen, da das öffentliche Interesse die Erhaltung des Ortsbildes - ohne Beeinträchtigung durch verunstaltende Werbeanlagen - erfordert. Eine Satzung würde für das künftige Baugeschehen einen Rahmen setzten, da im definierten Geltungsbereich alle

Werbeanlagen der Genehmigungspflicht unterstellt wären und bestimmte Mindestvorschriften bezüglich des Erscheinungsbildes zu beachten hätten.

Ziel der Werbeanlagensatzung kann es aufgrund des heterogenen Gebäudebestandes in den ausgewählten Straßenzügen nur sein, Grundregeln für die Gestaltung von Werbeanlagen aufzustellen. Durch die Definition von Mindestanforderungen bezüglich Art, Gestaltung und Einordnung dieser Anlagen kann die Satzung dazu beitragen, die zukünftigen Ausführungen der Werbeanlagen zu begrenzen. Darüber hinaus kann durch die Satzung die Sensibilität der Bevölkerung für die Problematik geschärft werden.

Eine entsprechende Satzung sollte Regelungen zu folgenden Punkten enthalten:

- Anzahl der Werbeanlagen je Gebäudefront bzw. wirtschaftlicher Einheit
- zulässiger Ort der Anbringung
- Material
- Größe
- Beleuchtung
- Schaukästen und Automaten

Die Erarbeitung bzw. Aufstellung einer Werbeanlagensatzung ist nicht unproblematisch. Sie kann im Einzelfall Diskussionsbedarf auslösen. Aus Gründen der Verständlichkeit sollten die definierten Grundregeln in der Satzung anhand von Grafiken zumindest beispielhaft erläutert werden.

Hinsichtlich der bestehenden Werbeanlagen besitzt sie keine Regelungskraft. Hier ist die Gemeinde auf die private Mitwirkungsbereitschaft angewiesen. Im Rahmen einer Umgestaltung der Salinenstraße, Frankfurter Straße u.a. (Straßenraumgestaltung, Fassadenrenovierung) sollte in Zusammenarbeit mit den angrenzenden Eigentümern geklärt werden, in welchem Umfang private Maßnahmen wie z.B. eine Erneuerung der Werbeanlagen etc. zu einer Aufwertung der Einkaufsstraßen beitragen könnten.

2.3.3 Denkmalschutz

In Bad Rothenfelde gibt es außer den - schon in der Bestandsaufnahme behandelten - offiziell denkmalgeschützten und meistens im Zentrum befindlichen Gebäuden und Anlagen - eine nicht geringe Anzahl von Bauwerken, die sich aufgrund ihrer stimmigen Optik wohltuend auf das Ortsbild auswirken. Meistens handelt es sich hier um Beispiele von im positiven Sinne historisierender Bäderarchitektur aus der Zeit um die Jahrhundertwende. Jedoch auch nach Auslaufen des Eklektizismus, etwa bis zum zweiten Weltkrieg, wurden Bauwerke errichtet, die entweder noch mit in akzeptabler Form eingesetzten historischen Versatzstücken operieren (Beispiel: Kronsbein/Brinkmann) - wenn sie nicht ohnehin Ansätze von Jugendstil oder Art Deco erkennen lassen - oder schon der Moderne (Bauhaus) verpflichtet sind. Ein Beispiel für Letzteres ist der Wittekindsprudel.

Straßenzüge und Quartiere bzw. Ortsteile üben noch stärker als einzelne Gebäude aufgrund ihrer optischen Ausprägung Eindruck auf den Betrachter aus. Die optische Erscheinung eines Badeortes kann auch als seine „Corporate Identity" gesehen werden. Unabhängig davon trägt eine in jeder Hinsicht positive Wahrnehmung bei Gästen und Einwohnern dazu bei, dass sie sich wohl fühlen.

Obwohl die Mehrheit der infrage stehenden Bauwerke in ihrem jetzigen Zustand optisch akzeptabel sind, gibt es doch einige Entgleisungen, wie später eingefügte zu große Fenster, unsensible Farbgebung oder überdimensionierte Reklame, stilmäßig nicht pas-

sende Anbauten sowie Häuser z.B. aus den 70ern mit großflächigen Fassaden in direkter Nachbarschaft.

Ziel muss es sein, mit der denkmalgeschützten wie auch der weiteren erhaltenswerten alten Bausubstanz in Zukunft behutsam umzugehen. Es wird empfohlen zu prüfen, auf welche weiteren Gebäude der Denkmalschutz sinnvollerweise ausgeweitet werden kann. Dass hierfür eine Reihe von Bauten infrage kommen, erscheint offensichtlich.

Es wird empfohlen, einen Appell an die Besitzer der entsprechenden Bausubstanz zu richten, in Zukunft behutsam mit der äußeren Erscheinung ihrer Häuser umzugehen. Möglicherweise könnte zur Auflage gemacht werden, bei Veränderungen der Fassaden, vorher eine zu nennende Stelle zu konsultieren.

Bei Um-/Anbauten bzw. Bauen in unmittelbarer Nachbarschaft historischer Substanz, muss sensibel vorgegangen werden. Dies bezieht sich besonders auf die Aufnahme der (in aller Regel) Kleinteiligkeit der alten Bauten, insgesamt nicht zu großes Volumen sowie sensible und abgestimmte Farbgebung. Trotzdem ist eine Anbiederung an die vorhandene Substanz und eine vordergründige Historisierung zu vermeiden.

Bei Neubauten insbesondere in der Nähe von erhaltenswerter Bausubstanz sollte grundsätzlich auf gute Architektur Wert gelegt werden. Dies bezieht sich auf Entwurf, Material und Ausführung. Zudem sollte von außen erkennbar sein, welcher Nutzung ein Bauwerk dient. Vor allem Wohnhäuser sollten eine Kleinmaßstäblichkeit aufweisen. Die Entwicklung einer neuen „Bäderarchitektur" erscheint zumindest nicht ausgeschlossen. Wenn auch die Postmoderne und der dekonstrukte Stil von der Tendenz her positive Neuerungen mit sich gebracht haben, sind hierbei doch eine zu große Verspieltheit und allzu unbefangener Rückgriff auf historische Versatzstücke zu vermeiden.

Positive Beispiele für den Umgang mit erhaltenswerter Bausubstanz:



Beispiel für stimmige, alte Bäderarchitektur. Reklame und Markisen sind mit ausreichender Zurückhaltung und deswegen akzeptabel angebracht



Erhaltenswertes Wohnhaus in gutem Zustand



Weiteres Beispiel für stimmige, erhaltenswerte Bäderarchitektur

Negative Beispiele für den Umgang mit erhaltenswerter Bausubstanz:



Erhaltenswertes Wohnhaus, dass durch einen eingeschossigen, nicht an den Hauptbaukörper angepassten Anbau beeinträchtigt wird.



Anbau Kurmittelhaus - der Klinikanbau an das alte Badehaus mit Neobarock-Architektur aus der Zeit um die Jahrhundertwende ist durch seine negativ-historisierende Aufnahme dieses Baustils sowie die Einfügung des unqualifizierten und zu großflächigen Verbindungsteils ein schlechtes Beispiel für den Übergang von Alt zu Neu.



Neubau in unmittelbarer Nachbarschaft erhaltenswerter Bausubstanz. Neubau passt sich in der Grundformensprache (Dachlandschaft, Höhenentwicklung, Geschossigkeit etc.) nicht an die Nachbarbebauung an und erzeugt einen heterogenen Gesamteindruck.

2.3.4 Ortsrandgestaltung

Durch Bautätigkeit und Flächenwachstum hat sich Bad Rothenfelde in den letzten Jahrzehnten deutlich verändert. Bestandsaufnahme und Analyse haben in Bezug auf die Ortsrandgestaltung deutliche Defizite herausgearbeitet. Die Wohngebiete sind z.T. nicht durch natürliche Elemente gegen die freie Landschaft abgegrenzt, sondern finden eher zufällig an bestehenden Grundstücksgrenzen und Straßenführungen ihr Ende. Ein harter Übergang zur angrenzenden Nutzung ist das Ergebnis. Zudem gehen z.T. die Kliniken als Solitärbauwerke am Siedlungsrand nicht auf den Maßstab des Ortsrandes ein. Auf diese Art und Weise sind im Übergang zwischen Ortslage bzw. Ortschaft und freier Landschaft Situationen entstanden, die gerade im Vergleich mit alten, gewachsenen Siedlungen nicht zufrieden stellen können.

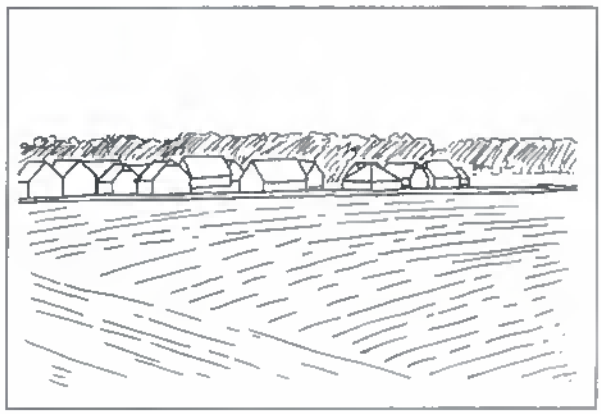
Gut gestaltete Ortsränder prägen entscheidend das Erscheinungsbild einer Gemeinde. Bei künftigen Siedlungsflächenentwicklungen muss die Ortsrandgestaltung in die Planung neuer Baugebiete (Wohn- und Gewerbegebiete) frühzeitig einbezogen werden. In der städtebaulichen Konzeption müssen landschaftliche Elemente und Grünordnung ebenso wie die Stellung und Gestaltung der Gebäude Berücksichtigung finden.

Insbesondere im Norden der Ortslage an Amsel-, Erlen- und Lerchenweg sowie im Westen am Hehenbruchsweg sind die Ortsränder mangelhaft gestaltet. Hier schlägt das räumliche Entwicklungskonzept eine Siedlungsentwicklung vor, die über diese hinausgehen wird. Trotzdem ist aufgrund ihrer Lage vor allem nahe der Ortseinfahrt über die Gestaltung dieser Ortsränder ‚auf Zeit' nachzudenken. Es sollte nicht wegen einer eventuellen, späteren Besiedelung der angrenzenden Grundstücksbereiche auf eine Aufwertung verzichten werden.

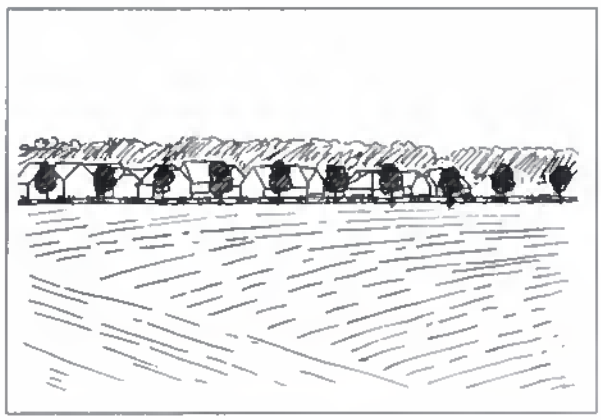
Hier bieten sich Lösungen an, bei denen sich der ursprünglich geplante Ortsrand in eine spätere angrenzende Bebauung integrieren lässt. Dies kann z.B. durch eine alleeartig bepflanzte Erschließungsstraße geschehen, die zunächst einen begrünten Ortsrand bildet, später sich jedoch als grünes Gliederungselement durch das Baugebiet zieht. Eine andere Möglichkeit ist ein bepflanzter Grünstreifen am vorläufigen Ortsrand. Er kann später als gliedernder Grünzug und als Fußwegeverbindung innerhalb des Baugebiets dienen; ggf. kann er den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden.

Eine weitere Möglichkeit einer Ortsrandentwicklung stellen die privaten Gärten mit einer Bepflanzung des Gartensaums als Übergang dar. Neben der Funktion als Sicht- und Windschutz bildet die Abfolge mehrerer Gärten einen grünen Ortsrand nach außen. Die Grünpflanzungen können wahlweise auf dem privatem Grundstück oder auf einem den Gärten vorgelagerten öffentlichen Streifen gepflanzt werden. Auf den privaten Grundstücken sind hierfür ausreichend Flächen erforderlich. Die am Rand eines Siedlungsgebietes liegenden Grundstücke sollten eine ausreichende Tiefe haben, damit der private Freiraum durch die Ortsrandeingrünung nicht verschattet wird.

Eine beispielhafte Verbesserung der Ortsrandgestaltung zeigen die Skizzen vom Hehenbruchsweg (Blick aus Richtung Westen):



Bestandssituation:
Der nicht befriedigende Eindruck entsteht für den Betrachter aufgrund des ‚kahlen' Ortsrandes. Die Gebäude stehen ohne Bezug zum Gelände und ohne Übergang zur freien Landschaft.



Einfache Verbesserungen:
Pflanzstreifen mit Gehölzpflanzungen entlang der Erschließungsstraße als Übergang zur freien Landschaft.

Der im Beispiel herausgearbeitete Übergang vom Siedlungsraum zur freien Landschaft ist ein wesentliches Merkmal eines intakten Ortsbildes. Dazu sind grünplanerische Maßnahmen im Übergang von der Bebauung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche erforderlich.

Zudem sollten am Siedlungsrand die Gehöfte, die ein Charakteristikum der Niedersächsischen Kulturlandschaft sind, als Solitäre erhalten bleiben.

Zum Ortsrand gehören auch die Ortseingangssituationen über Straßen und Wege. Diese Bereiche sollten insbesondere an der Frankfurter Straße, Osnabrücker Straße und der Bahnhofstraße beispielsweise durch Verengungen, Aufpflasterungen und Baumtore kenntlich gemacht werden. An der Münsterschen Straße ist Handlungsbedarf nur gegeben, wenn die Siedlungsfläche westlich des Hehenbruchsweg einer baulichen Entwicklung zugeführt wird, da die Ortseingangssituation sich in diesem Fall nach Westen verschieben würde.

2.3.5 Handlungsempfehlungen für die Quartiere

2.3.5.1 Kurpark

a) Handlungsempfehlungen

Der Kurpark besitzt in weiten Bereichen als Landschaftspark mit sehr markantem, altem und vielfältigem Baumbestand, harmonisch eingefügten Gewässern, guter Gliederung und angenehmer Raumbildung eine hohe Aufenthaltsqualität. Als gestalterisch gelungenes Einzelelement hervorzuheben ist der Rosengarten, der ein sehr ausgewogenes Verhältnis zwischen Schauanlage und naturnaher Gestaltung aufweist. Defizite werden teilweise in der inneren und äußeren Erschließung, in der Gestaltung kleinerer Teilbereiche sowie insbesondere in der optischen und funktionalen Verknüpfung der Parkbereiche über den Verkehrsknoten Salinen- und Bahnhofstraße sowie Hannoversche Straße hinweg gesehen.

Äußere Erschließung

Anzahl und Verteilung der Zugänge zum Park sind i.a. gut. Punktuell sind jedoch Verbesserungen möglich, insbesondere in Bezug auf die Gestaltung der Zugänge und ihres „einladenden Charakters". Die Anbindung vom Parkplatz an den Sportplätzen im Südosten besitzt z.B. keinerlei Torwirkung, sie ist unauffällig und es weist nichts auf die herausragende Freifläche in der Nachbarschaft hin. Gleiches gilt für die Zuwegung aus Richtung Wiekstraße, die sich diffus und unübersichtlich gibt. Die Zugangsmöglichkeit zum Park ist für Ortsfremde nicht erkennbar. Die Zugänge am Freibad beiderseits der Hannoverschen Straße könnten repräsentativer gestaltet werden. Die Wege- und Zugangssituation in Höhe der Fußgängerampel ist so undeutlich, dass sie zumindest aus Richtung Kurmittelhaus durch Ortsfremde regelrecht erkundet werden muss. Diese Situationen könnten bereits mit einfachen Mitteln (Baumtor, schlichte Torbögen) im Ortsbild hervorgehoben und aufgewertet werden.

An der Frankfurter Straße fehlt auch die gestalterische Anbindung des Waldgebietes Wellengarten über die Wellengartenstraße. Weder Straße noch Eingangssituation spiegeln die Bedeutung im Netz der innerörtlichen Grünverbindungen wieder.

Der Zugang von der Frankfurter Straße auf der Nordseite der Sparkasse steht durch große Pflasterflächen und das negativ prägende Sparkassengebäude im starken Kontrast zum Parkcharakter. Eine teilweise Verengung und zusätzliche Bepflanzung wären dem Park angemessener. Eine zusätzliche Wegeverbindung aus Richtung Münstersche Straße wird auf der Nordseite des Eckgebäudes Frankfurter Straße empfohlen, diese Maßnahme führt zu einer besseren Anbindung des gestalterisch attraktiven Brunnenplatzes an den Kurpark. Diesbezüglich verbesserungswürdig ist insbesondere die Querverbindung zwischen den Einkaufsbereichen an Frankfurter und Salinenstraße (s.u.).

Der Weg auf der Nordseite der Ladenpassage an der Salinenstraße ist eng, dunkel und besitzt Hinterhofcharakter. Eine Verlegung oder Zusammenlegung mit dem im Kurpark parallel verlaufenden Weg sollte überlegt werden. Der Zugang von der Salinenstraße könnte durch Zurücknahme der Bepflanzung zur ‚Residenz' weiter geöffnet werden.

Die Eingänge seitlich der neuen Gebäudezeile gegenüber dem Musikpavillon sind wiederum als solche kaum zu erkennen. Die völlig unklare Trennung zwischen privatem und öffentlichem Raum am ‚Betreuten Wohnen' erzeugt Schwellenangst. Die schlichten Gittertore, sofern sie weiterhin notwendig sein sollten, bedürfen adäquat zum Platz einer deutlichen gestalterischen Aufwertung und sollten im Regelfall weit offen stehen. Ein zusätzlicher Zugang zum in sich abgeschlossenen Parkbereich sollte von der Brunnenstraße durch das Haus des Kurgastes geschaffen werden.

Die Wege am Westende des Kurparks im Bereich Wittekindsprudel enden etwas belanglos zwischen Büschen zur Brunnenstraße oder zwischen Pkw-Stellplätzen und Gewerbebetrieben an der Münsterschen Straße. Wünschenswert wäre alternativ die Fortsetzung des Fußweges am Neubau des Evang. Gemeindehauses vorbei über heute nur schwach genutzte, private Gartenflächen bis zum Waldgebiet auf der Wilhelmshöhe. Hier besteht Anschluss an alte Waldwege (Trampelpfade), die ohne große Eingriffe in den Baumbestand hinreichend ausgebaut werden könnten. Es ergäbe sich eine hochwertige Alternative zur wenig attraktiven Fußwegverbindung über die Brunnenstraße mit dann unmittelbarer Anbindung des Kurparks an Waldflächen mit hohem Erholungswert. D.h., dass bei der für die v. g. Gartenflächen ebenfalls vorgeschlagene bauliche Nachverdichtung ein ausreichend breiter Geländestreifen für Weg und adäquate Eingrünung vorgehalten werden müsste.

Innere Erschließung

Die Tennisplätze auf Höhe der Kursporthalle sind nicht allgemein öffentlich zugänglich. Sie beschneiden die Durchgängigkeit des Parks auf zwei randlich vorbeiführende Wege, die aufgrund der z.T. angrenzenden hohen Zäune und ungegliederter Bebauung zu einer starken Zäsur im Park führen.

Am Neuen Gradierwerk, das auf einem hohen Wall errichtet wurde, fehlen zusätzliche Treppenaufgänge etwa auf halber Länge nordseitig Richtung Katholische Kirche an der Bahnhofstraße sowie südseitig am Spielplatz Richtung ‚Klinik im Park'. Der Bedarf dokumentiert sich durch breite Trampelpfade, deren Nutzung wegen der starken Böschungsneigung jedoch eine erhebliche Gefährdung darstellt.

Die Querverbindung zwischen den Parkteilen rechts und links der Hannoverschen Straße ist sehr undeutlich. Für den ortsfremden Kurgast ist zumindest aus Richtung Kurmittelhaus nicht zu erkennen, dass sich der größte Teil des Kurparks hinter der straßenbegleitenden Hecke fortsetzt. So bricht die großzügige Wegachse auf der Südseite des alten Gradierwerks an v.g. Strauchhecke völlig abrupt ab. Wege- und vor allem Blickbeziehungen sind hier deutlich zu verbessern (s.u.).

Die rechtwinklige Wegeführung im Parkteil südseitig des Kurmittelhauses wirkt ohne gestalterische Bezüge wie Blickachsen o.ä. deplaziert. Sie sollte durch geschwungene Wege ersetzt und so in die übrigen Parkbereiche integriert werden.

Hinweise zur Gestaltung

Die Tennisplätze fügen sich als Sportanlage zwar funktional zwischen Kursporthalle, Spielplatz und Minigolfanlage ein, durch einheitliche Ascheflächen und hohe Zäune wirken sie jedoch in einer sonst repräsentativ gestalteten Parkanlage als Fremdkörper.

Die Klinik ‚Münsterland' ist in Richtung Kurpark unzureichend eingebunden. Außer einzelnen, nur langfristig wirksamen Einzelbaumpflanzungen steht der große Baukörper weitgehend ohne gliederndes Grün und dominiert bzw. überprägt große Teile des südöstlichen Parkabschnitts. Durch zusätzliche Anpflanzung größerer Einzelbäume sollte der Blick auf das Gebäude zumindest teilweise verstellt werden. Dagegen sollte der Ausblick nach Süden auf den alten Hof Niehaus dauerhaft freigehalten werden.

Die Grünfläche am Ostende der neuen Saline wirkt durch die sehr schlichte Gliederung eher karg und phantasielos mit geringer Gestalts- und Aufenthaltsqualität. Die Dominanz des Gradierwerks wird hier übergewichtig. Schon durch Anpflanzung größerer Einzelbäume könnte wesentliche Abhilfe geschaffen werden.

Von den Seiten wird das Neue Gradierwerk durch völliges Fehlen einer gliedernden Bepflanzung als „langer Jammer" erlebt. Die Starrheit des ca. 400 m langen und hohen Baukörpers wird durch parallel verlaufende obere Wege, gleichförmig hohe und steile Grasböschung sowie parallele untere Wege und Baumreihen zusätzlich betont und damit überbetont. Der Baukörper könnte durch Einzelbaumpflanzungen oder höhere Buschgruppen auf der Wallböschung punktuell gegliedert werden. Die Erlebbarkeit des Bauwerks als Ganzes muss dadurch nicht gefährdet sein, sie würde nur auf bestimmte Perspektiven beschränkt. Die Summe der verschiedenen Aus- und Anblicke würde erhöht.

Die Rotdorn-Allee am nördlichen Böschungsfußweg des neuen Gradierwerks ist gestalterisch sehr unbefriedigend. Die Bäume sind überwiegend im schlechten Zustand, teilweise abgängig. Alternativ sollte die Aufhebung des Böschungsfußweges und Anlage eines Hauptweges zwischen dem alten Baumbestand geprüft werden. Von hier aus würden sich dann punktuelle und immer wieder neue Ausblicke auf das Gradierwerk ergeben. Als Ersatz für die Rotdorn-Allee würden lediglich Einzelbäume angepasst an den vorhandenen Baumbestand gesetzt. Auf Teilflächen im nördlichen Randbereich des auch aktuell mit Gehölzen und Rasen nur zurückhaltend gestalteten Parkteils wäre die Entwicklung von Extensiv-Grünland als Unterwuchs unter den Altbäumen denkbar. Bestehende größere Freiflächen im Ostteil könnten in eine Streuobstwiese umgewandelt werden. Die gestalterische Vielfalt des Kurparks würde insgesamt erhöht.

Im Bereich des Brunnens nordwestlich vor dem Kurmittelhaus findet sich eine verwirrende und gestalterisch unbefriedigende Wegeführung, deren Zweck sich dem Betrachter nicht unmittelbar erschließt. Sie sollte durch dem übrigen Parkbereich angepasste Wege ersetzt werden.

Die erweiterte Ladenpassage an der Salinenstraße sollte sich durch Begrünung in Form weniger Einzelbäume gestalterisch von der alten Saline absetzen. Gestaltqualität und Nutzung des Brunnenplatzes werden durch diverse Höhensprünge, beziehungslos und zu zahlreich platzierte Blumenkübel sowie einen grell markierten Radweg beeinträchtigt. Zudem verursacht der Brunnen ein subjektiv als unangenehm empfundenes Geräusch: ein normalerweise angenehmes Rauschen oder Plätschern von Wasser wird durch regelmäßiges, rhythmisches Platschen ersetzt (Pumpenleistung reduzieren).

Auf die alten Fundamente am Ende des alten Gradierwerkes könnten Stützen für eine Pergola aufgesetzt werden. Dadurch kann die Pergola zu einer Abschirmung gegenüber der Salinenstraße und einer attraktiveren Gestaltung des Bereichs beitragen.

Das Haus des Kurgastes bildet in seiner Schlichtbauweise keinen Beitrag zur Gestaltung des Kurgartens, der durch Musikpavillon, repräsentative Toranlage und ältere Randbebauung ein sehr eigenes Gepräge besitzt. Es wirkt durch die niedrige Bauhöhe jedoch weniger störend als der Neubau des ‚Betreuten Wohnens', der mit seinem Vorstadtsiedlungscharakter die örtlichen Situation nicht angemessen beachtet.

Der Parkabschnitt am Wittekindsprudel ist heute ohne Reiz und gestalterisch unbefriedigend. So wird z.B. eine offenbar ursprünglich gewünschte Symmetrie vor dem Brunnengebäude aufgelöst, indem zwei älteren Säuleneichen eine dritte, kleinere hinzugepflanzt wurde. Eine Birkengruppe wurde übermäßig stark aufgeastet und damit entstellt, die Bäume sind teilweise abgängig. Beide Endpunkte des Kurparks im Osten (s.o.) und Westen weisen somit starke Defizite auf. Eine Aufwertung wäre auch hier mit relativ geringem Aufwand möglich durch Ersatz offenbar nicht standortgerechter Bäume sowie durch zusätzliche Anpflanzungen weniger Einzelbäume und u.U. durch eine naturnahe Gestaltung der rückwärtigen Bereiche durch extensive Pflege. Dadurch würde sich auch eine gestalterische Überleitung zu den Wanderwegen im Wald ergeben.

Kreisverkehr als gestalterischer Parkmittelpunkt

Der Verkehrsknoten Salinen-, Bahnhof- und Hannoversche Straße bildet aktuell und auf Dauer die entscheidende Zäsur im Kurpark Bad Rothenfelde. Seine funktional trennende Wirkung kann nicht aufgehoben, bestenfalls gemindert werden. Andererseits bietet sich die Möglichkeit, den Knoten durch Umbau zu einem Kreisverkehr, der exakt in der Achse der Salinen anzuordnen wäre, zum „Drehpunkt" und zum gestalterischen Mittelpunkt der öffentlichen Freifläche zu entwickeln, die zusammen aus Kurpark und angrenzenden Straßenräumen gebildet wird.

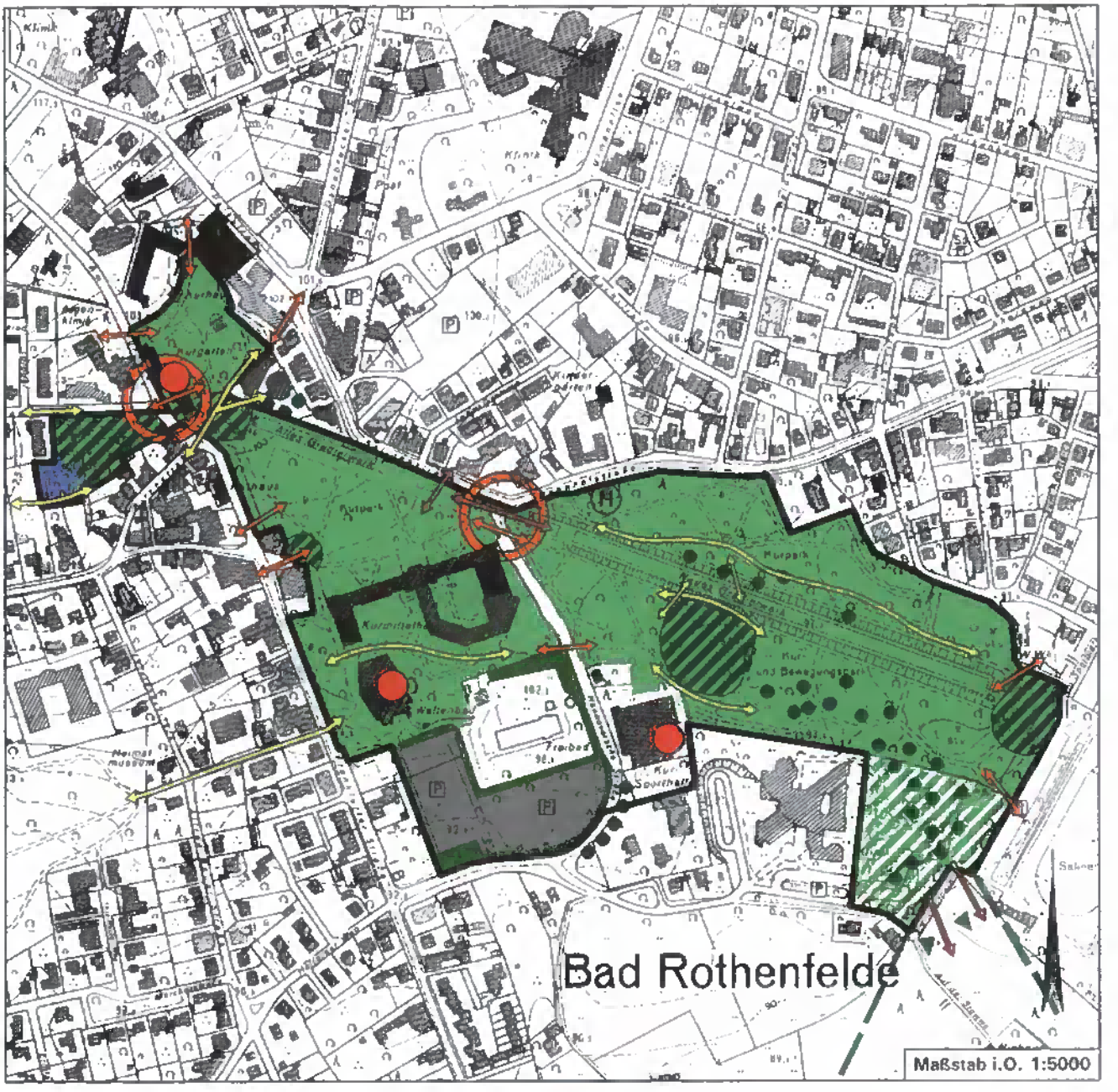
Ein wesentlicher Bestandteil des Vorschlags ist, eine optische Verbindung der zwei Flügel des Gradierwerks über den neu zu gestaltenden Platz hinweg herzustellen, um sie als tragende Elemente der Platzgestaltung und als „längstes derartiges Bauwerk" überhaupt erlebbar zu machen.

Diese Blickverbindung zwischen altem und neuem Gradierwerk besteht aktuell nicht. Sie wird i.w. unterbrochen durch eine dichte Abpflanzung des Parkbereichs am Kurmittelhaus zur Salinenstraße. Diese Abpflanzung sollte bis auf eine jüngere Platanen-Allee in der Flucht der Salinen entfernt werden. Auch der Blick von der Salinenstraße auf das Kurmittelhaus wird als im Ortsgrundriss bedeutend angesehen und würde so wieder frei gestellt. Als weitgehender Sichtschutz gegenüber vorbeifahrenden Autos könnte ersatzweise eine etwa 1,0 m hohe Schnitthecke angepflanzt werden. Vergleichbarer Lärmschutz könnte z.B. durch eine niedrige, etwa 80 bis 100 cm hohe Natursteinmauer erbracht werden. Die übrige Grüngestaltung auf den angrenzenden Flächen zum Kreisverkehr sollte nur mit hochkronigen Bäumen und niedrigen, bodendeckenden Pflanzen oder Rasen erfolgen.

Für die Anlage des Kreisverkehrs in der Achse der Salinen müssten voraussichtlich vier Bäume entfernt werden (2 Linden ∅ 40-60, Birke ∅ 40, Ahorn ∅ 15 cm). Die geringfügige Verlegung der Hannoverschen Straße zwecks Ausrichtung auf den Mittelpunkt des neuen Kreisels würde in die Lindenreihe auf der Straßenostseite eingreifen mit je nach Länge des Verschwenks Verlust von 3 bis 5 Bäumen (∅ ca. 50 cm). Zudem ginge die geschlossene Abgrünung zum Park verloren, die jedoch kurzfristig ersetzbar wäre.

Erweiterung des Kurparkgeländes

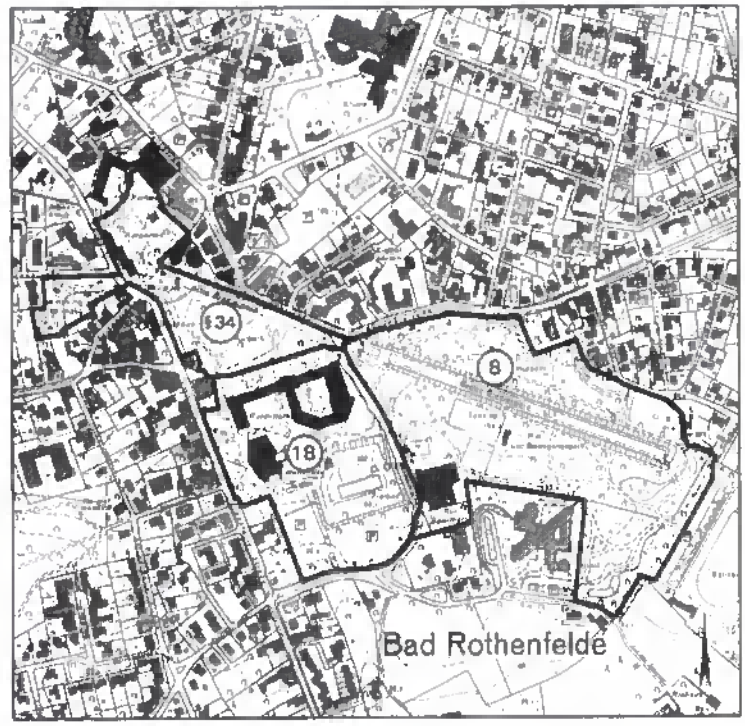
Die einzig denkbare Erweiterungsmöglichkeit für den Kurpark besteht im Süden Richtung Hof Niehaus. Die zwischen Klinik und Sportplatz verbliebene Freifläche ist allerdings eng, eine nach Süden über den Niedersachsenring hinausführende Wegeanbindung ist nicht erkennbar und mit größerer Nähe zum Niedersachsenring steigt die Schallimmission. Als Erweiterung des Kurparks könnte jedoch die v.g. unmittelbare Anbindung im Bereich Wittekindsprudel an das Waldgebiet Wilhelmshöhe empfunden werden.



Handlungsempfehlungen: Kurpark

b) Überprüfung des Planungsrechts

Der nördliche Teil des Kurparks ist planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, für den südlichen bzw. östlichen Abschnitt bestehen Bebauungspläne.



Übersicht bestehendes Planungsrecht

§ 34: unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB
8 etc.: Nummer des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 8 ‚Auf der Stöwe' ist projektbezogen geändert (Kursporthalle, Parkplatz). Es besteht kein Handlungsbedarf.

Der Bebauungsplan Nr. 18 ‚Südwestliches Kurzentrum', der einen zentralen Bereich der Ortslage überplant, spiegelt in weiten Teilen nicht mehr die heutige Situation (z.B. Grünbereiche, Stellplatzanlage) und Planungsabsichten wieder. Er ermöglicht mit bis zu 6 Vollgeschosse sowie hoher Baumassen- (BMZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) hohe Ausnutzungskennziffern. Zudem ist der Denkmalwert des Kurmittelhauses nicht dokumentiert. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans und eine Anpassung an die heutige Situation wird im Falle von Umnutzungsinteressen z.B. im Bereich des Parkplatzes an der Hannoverschen Straße erforderlich. U.a. ist in Abstimmung mit den Planungszielen die Art der baulichen Nutzung ggf. zu ändern.

Im nördlichen Kurpark besteht die Gefahr, das aufgrund der heterogenen Bebauungsstrukturen in der näheren Umgebung nach den Maßstäben des § 34 BauGB Bauanträge unter Umständen nicht abgelehnt werden können. Zwar hat die Gemeinde aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse Steuerungsmöglichkeiten, dennoch wird im Falle eines Handlungs- bzw. Umnutzungsdruckes die Aufstellung eines Bebauungsplans empfohlen, um die heutige Ausdehnung des Kurparks auch planungsrechtlich zu sichern.

2.3.5.2 Salinenstraße

a) Handlungsempfehlungen

Die Salinenstraße erfüllt fast ausschließlich funktionale Ansprüche an Erschließungssysteme. Die Aufenthaltsqualität ist u.a. aufgrund der unattraktiven Gestaltung und der untereinander nicht abgestimmten Werbeanlagen gering. Da aber gerade die Kombination aus Kurpark als ‚grüne Mitte' des Ortes mit den direkt angrenzenden Einkaufsschwerpunkten Salinenstraße und Frankfurter Straße das identitätsstiftende Merkmal des Ortes ist, besteht ein vorrangiger Handlungsbedarf.

Die Salinenstraße sollte durch ein Bündel an Maßnahmen aufgewertet werden. Zu diesem ‚Paket' gehört insbesondere eine Umgestaltung des Straßenraums. Planungsziel muss dabei eine verbesserte städtebauliche Integration bzw. eine maximale Verkehrsberuhigung sein; die Ansprüche der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer (Radfahrer und Fußgänger) sind stärker zu berücksichtigen. Im Rahmen der Umgestaltung sollte im Einmündungsbereich der Salinenstraße mit der Hannoverschen Straße und der Bahnhofstraße ein Kreisverkehr eingerichtet werden. Dieser sollte so auf der Verbindungsachse zwischen beiden Salinen platziert werden, dass die Blick- und Wegebeziehung zwischen diesen betont wird.

Zu dem Maßnahmenbündel sollte weiterhin eine Verbesserung der architektonischen Ausprägung der Gebäude gehören. Die Aufstellung einer Satzung für Werbeanlagen bietet die Möglichkeit, gestalterische Mindestanforderungen zu definieren (vgl. Teil B, Kap. 2.3.2). Zusätzlich sollte die Gemeinde durch den Einsatz von ‚weichen' Instrumenten (z.B. Beratungsangebote) darauf hinwirken, die private Mitwirkungsbereitschaft zu aktivieren. Eine umfassende Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen ist nur zu realisieren, wenn Gemeinde, Politik, Verwaltung sowie die privaten Eigentümer eng zusammenarbeiten.

Aus städtebaulicher Sicht sollte der Zentralparkplatz qualitativ aufgewertet werden. Der Parkplatz stellt sich z.Z. als eine große, fast vollständig versiegelte Fläche dar, die nur durch wenige Baumpflanzungen gegliedert ist. Mangelhaft ist zudem die Wegeführung. Empfohlen werden daher weitere Baumpflanzungen, die bei entsprechender Anordnung die Orientierung erleichtern können. Kleinteilige Materialwechsel könnten zu einer optischen Gliederung der Fläche beitragen. Intensive Eingrünungen im Randbereich des Parkplatzes sollten langfristig einen ausreichenden Sichtschutz zur umgebenden Wohnbebauung sicherstellen. Um Nutzungskonflikte zwischen dem Zentralparkplatz und der angrenzenden Wohnbebauung einzuschränken, sollte eine rückwärtige Bebauung der angrenzenden Grundstücke vermieden werden.

Der rückwärtige Bereich der Salinenstraße, der sich städtebaulich ungeordnet darstellt, sollte in die Erarbeitung eines Konzeptes für den Zentralparkplatz einbezogen werden. Dabei sind insbesondere Fußwegeachsen für Besucher, Nutzungsanforderungen des ansässigen Einzelhandels etc. genau zu betrachten.

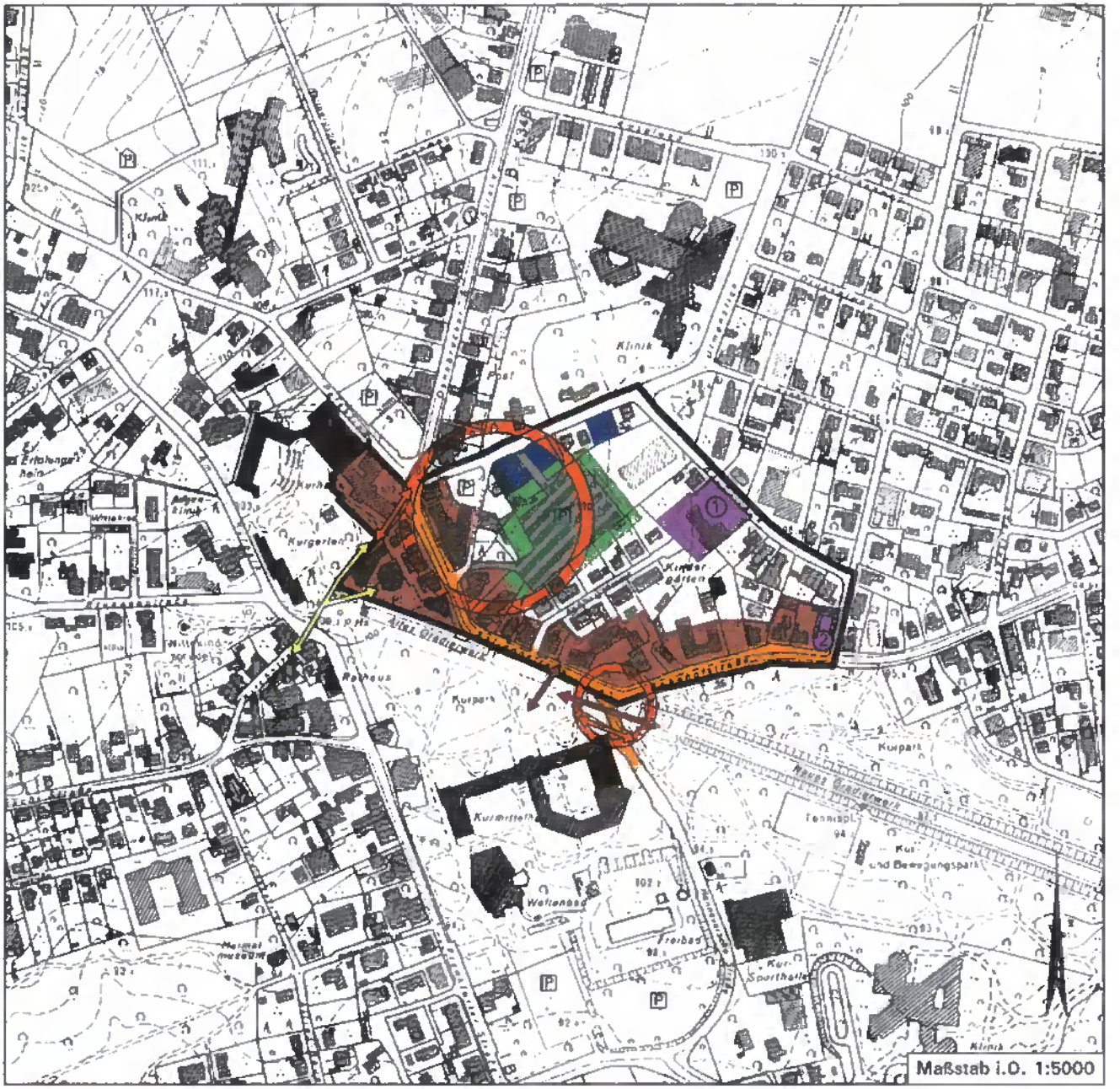
Entsprechend der Ausführungen des Nutzungskonzeptes sind bei einer eventuellen Überplanung des Zentralparkplatzes die erforderlichen Parkplatzkapazitäten weiterhin bereitzustellen. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen muss aufgrund der rückwärtigen Lage zu den Einkaufsbereichen unterbleiben.

In der Bachstraße sollte der inzwischen aufgegebene, gewerbliche Standort einer Folgenutzung zugeführt werden. Vorstellbar ist eine Wohnbebauung, aufgrund der Umgebung insbesondere im Mehrfamilienhausbau. Wichtig sind im Rahmen einer konkreten Objektplanung folgende Kriterien für den optischen Gesamteindruck der Bachstraße:

- Geschossigkeit, die zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen an der Bachstraße vermittelt,
- qualitätsvolle Gestaltung des Straßenraums (Stellplatzanordnung u.a.),
- hochwertige Freiraumgestaltung, um eine Annahme durch die Bewohner zu fördern.

Im Kreuzungsbereich von Bahnhofstraße und Feldstraße befindet sich ein untergenutztes Grundstück, das z.T. als (privater) Parkplatz genutzt wird. Hier bietet sich die Chance, durch die Realisierung eines architektonisch ansprechenden Eckgebäudes den Auftakt zum zentralen Einkaufsbereich durch ein gemischt genutztes Gebäude zu betonen und aufzuwerten.

An der Ulmenstraße bieten sich die skizzierten Nachverdichtungspotentiale an. Um die Zweipoligkeit der gemischt genutzten Bereiche nicht zu schwächen und in die rückwärtigen Bereiche ‚ausfransen' zu lassen, sollten an der Ulmenallee ausschließlich Wohngebäude (ggf. in Ergänzung mit Dienstleistungseinrichtungen) realisiert werden. Neubauten sollten sich in die kleinstädtisch strukturierte Umgebung einfügen, d.h. maximal zweigeschossige Ausführung mit einer an die Umgebungsbebauung angepassten Höhenentwicklung und einer begrenzten Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude.



Nachverdichtungspotential

Umnutzung von Grundstücken

① Geschosswohnungsbau

② Mischnutzung Wohnen/Handel/Dienstleistungen

Satzung über Werbeanlagen

Verbesserung von Ein- und Zugängen

Wegebeziehung verbessern

Blickbeziehung verbessern

detaillierte Umfeldgestaltung

Umgestaltung des Straßenraumes

Erhalt Zentralparkplatz

Umgestaltung des Parkplatzes (Anpflanzungen, Entsiegelung, Eingrünung)

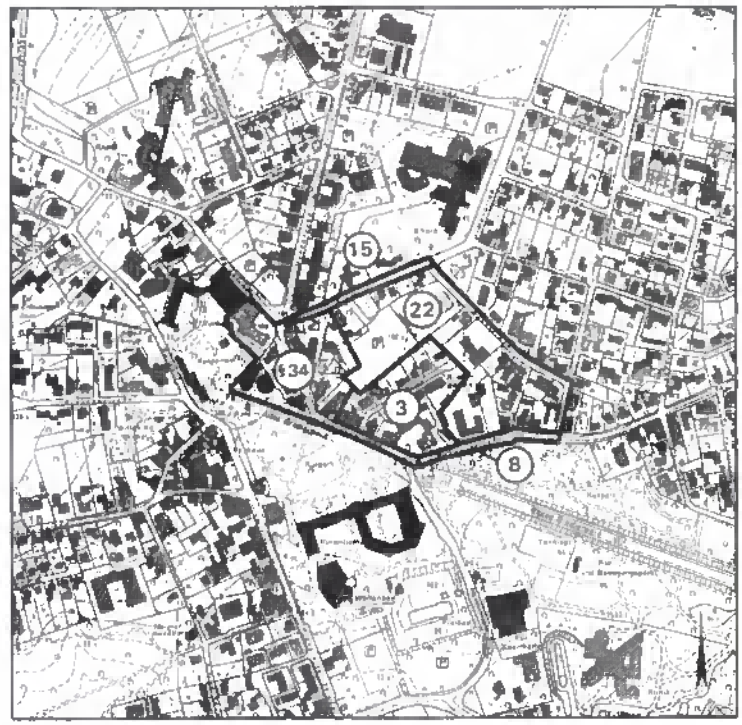
Erhalt der Gartenbereiche (Abstand zum Parkplatz)

Bu/Ti 10/2000

Handlungsempfehlungen: Salinenstraße

b) Überprüfung des Planungsrechts

Im Quartier gelten die in der Übersicht dargestellten Bebauungspläne. Das Umfeld der Salinenstraße ist z.T. unbeplanter Innenbereich.



Übersicht bestehendes Planungsrecht

§ 34: unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB
2 etc.: Nummer des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 3 ‚Am alten Gradierwerk' setzt große überbaubare Bereiche fest, die vor allem im Zusammenhang mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung große Baukubaturen ermöglichen. Da es sich bei dem Bereich allerdings um ein vollständig überplantes Gebiet handelt, besteht z.Z. kein Handlungsbedarf.

Der Bebauungsplan Nr. 22 ‚Südlich der Schloenbachstraße' sollte zumindest in Teilbereichen überarbeitet werden. Der Bebauungsplan ermöglicht entlang der Ulmenallee vor allem aufgrund großer überbaubarer Flächen sowie des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, zwingende Zweigeschossigkeit) massive Baukubaturen. Des weiteren ist die rechtliche Verbindlichkeit der örtlichen Bauvorschriften, die z.B. bestimmen, das beiderseits der Bachstraße Neubauten mit Flachdächern auszuführen sind, zu bezweifeln. Um in diesem ortskernnahen Bereich im Zuge einer Nachverdichtung einen qualitätsvollen Wohnungsbau planungsrechtlich durchsetzten zu können, empfiehlt sich eine (mittelfristige) Überarbeitung des Bebauungsplans.

Ähnliches gilt für die empfohlene Eckbebauung Bahnhofstraße, Feldstraße. Im Falle konkretisierter Planungsabsichten sollte der Bebauungsplan insbesondere bezüglich Zahl der Vollgeschosse, Verlauf der Baugrenze und Maß der baulichen Nutzung geändert werden.
Zudem setzt der Bebauungsplan parallel zur Bahnhofstraße eine zwingende Drei- bzw. Viergeschossigkeit fest. Da die Festsetzung nicht mehr den heutigen städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielen entspricht, ist eine gemeindliche Überprüfung dieses dokumentierten Planungsziels erforderlich.

2.3.5.3 Frankfurter Straße

a) Handlungsempfehlungen

Die Frankfurter Straße ist in ihren Problemschwerpunkten vergleichbar mit der Salinenstraße. Folgerichtig sind aus städtebaulicher Sicht ähnliche Aufwertungsmaßnahmen erforderlich.

Vorrangiges Handlungsziel muss die Aufwertung der Aufenthaltsqualität des zentralen Einkaufsbereiches der Frankfurter Straße sein. Neben einer Umgestaltung des Straßenraumes wird ebenso wie in der Salinenstraße die Aufstellung einer Werbeanlagensatzung empfohlen. Nur die Bündelung unterschiedlicher Maßnahmen (Architektur, Städtebau, Verkehr) gewährleistet eine umfassende Aufwertung.

Gemäß Nutzungskonzept sollten die Einkaufsbereiche Kirchstraße und Münstersche Straße gestärkt werden. Dazu ist u.a. eine städtebauliche Aufwertung der beiden Straßenzüge unumgänglich. Im Vergleich zur Straße Am Kurpark weisen Kirchstraße und Münstersche Straße deutliche gestalterische Defizite auf. Dieses wird in der Kirchstraße unterstützt von dem breiten Straßenquerschnitt mit beidseitig angebotenem Parkraum, den fehlenden Baumpflanzungen und leerstehenden Ladenlokalen. Im Zuge einer Straßenraumumgestaltung müssen insbesondere eine ansprechende Materialwahl, Baumpflanzungen sowie eine ggf. erforderliche Reduzierung der Stellplatzflächen vorgesehen werden. Gut vorstellbar ist die Realisierung einer Mischverkehrsfläche, die die Gleichrangigkeit aller Verkehrsteilnehmer gestalterisch unterstützt. Parallel zur Aufwertung sollte die Vermarktung der leerstehenden Verkaufsflächen gefördert werden.

Vergleichbares gilt für die Münstersche Straße. Zur Verbesserung des Straßenbildes wird zudem die Aufstockung der Flachdachpavillons empfohlen. Dadurch kann eine verbesserte optische Wirkung der Münsterschen Straße erreicht werden.

Die o.g. Maßnahmen zur Aufwertung des Straßenzuges Frankfurter Straße, Kirchstraße und Münsterschen Straße sollten möglichst zeitgleich zur Umgestaltung der Salinenstraße durchgeführt werden. Ansonsten besteht die Gefahr, das sich die bestehende Zweipoligkeit der Einkaufslagen weiter zu Ungunsten der Frankfurter Straße verschiebt.

Um einem eventuellen Bedeutungsverlust zusätzlich entgegenzuwirken, sollte eine Verlagerung des Marktstandortes von der Hannoverschen Straße in den Bereich zwischen altem Rathaus und Kurpark (Straße Am Kurpark) näher untersucht werden. Nach überschlägiger Betrachtung ist der Standort für die Marktnutzung geeignet. Das Marktgeschehen kann den Einkaufsbereich im Straßendreieck Kirchstraße, Am Kurpark und Münstersche Straße beleben.

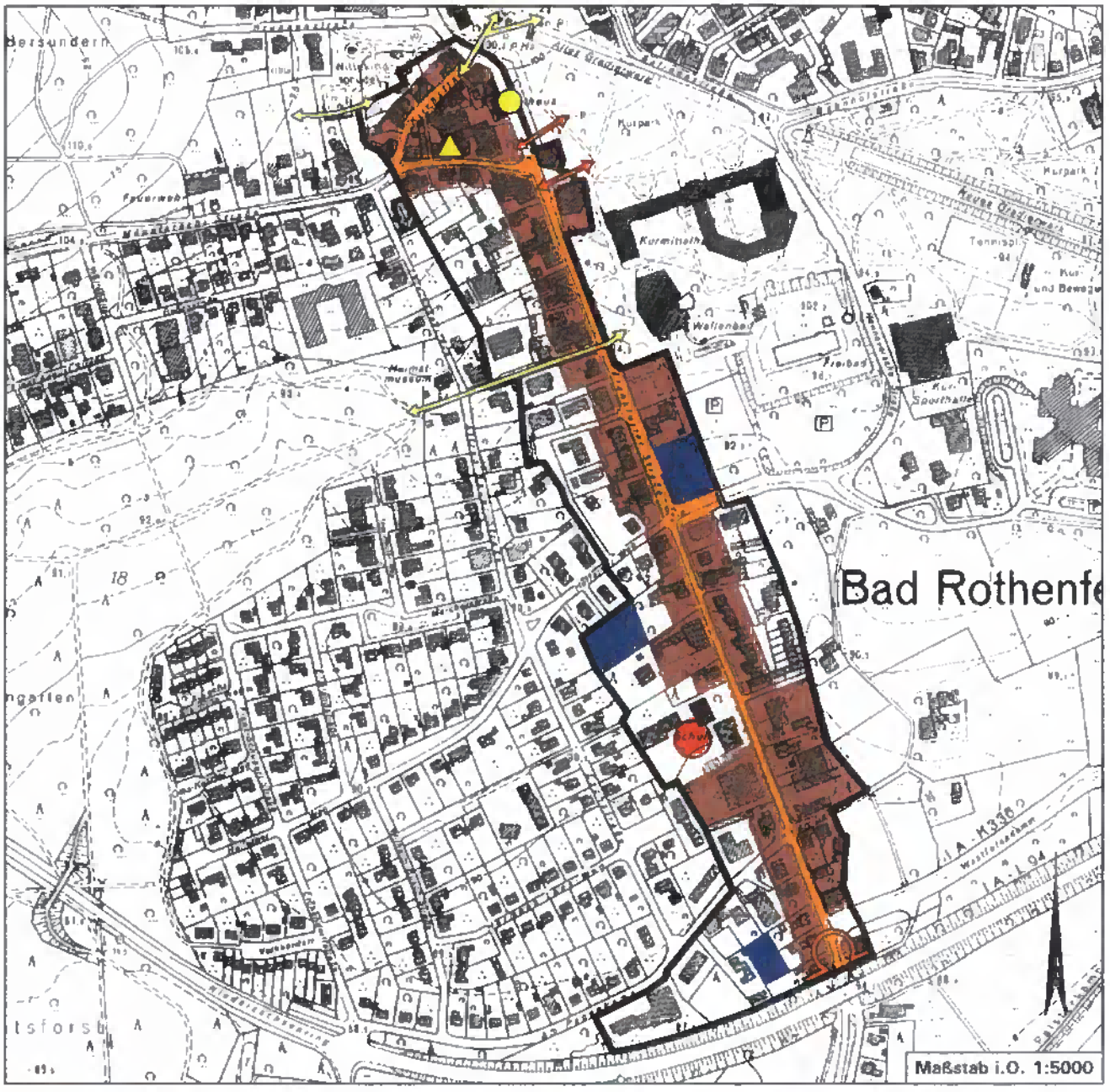
Wichtige weitere Maßnahme, die einen städtebaulich attraktiven Beginn des zentralen Ortskerns markieren kann, ist die Realisierung einer Bebauung im Einmündungsbereich der Hannoverschen Straße auf die Frankfurter Straße. Dieses Grundstück, das nicht mehr zum Kurpark gehört, sollte unter Berücksichtigung des im Verkehrskonzept vorgeschlagenen Kreisverkehrs durch ein den Straßenraum einfassendes Eckgebäude bebaut werden. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung sollte die Realisierung eines zwei- bis maximal dreigeschossigen, gemischt genutzten Baukörpers angestrebt werden. Unter Vorbehalt und ggf. Inanspruchnahme eines Teilbereichs des Parkplatzes ist ebenso die Realisierung des empfohlenen Tagungshotels denkbar.

Die wichtigen Blick- und Wegebeziehungen sollten deutlich herausgearbeitet werden. Es besteht eine wichtige (fußläufige) Wegebeziehung zwischen Wellengarten und Kurpark, die insbesondere von Kur- und Tagesgästen regelmäßig genutzt wird. Erst ab dem Kreuzungsbereich der Wellengartenstraße mit der Ferdinandstraße ist diese Verbindung

gestalterisch ansprechend. Im Abschnitt zwischen Frankfurter Straße und Ferdinandstraße ist der Straßenraum hingegen aus mehreren Gründen gestalterisch unbefriedigend. Neben einer fehlenden Ausschilderung ist die Bedeutung der Wegeführung nicht an der Gestaltung ablesbar. Ziel sollte es von daher sein, die Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer deutlich aufzuwerten. Im Rahmen der Aufwertungsmaßnahmen ist es wünschenswert, dass die halböffentlichen, von der Straße aus einsehbaren Flächen geordnet werden. In diesem Zusammenhang wäre es u.a. wichtig, die Mülltonnen, Blumenkübel etc. zu verlagern und den Straßenraum durch die Abpflanzung einer Baumreihe und eine ansprechende Gestaltung der Parkstreifen etc. aufzuwerten und seiner Bedeutung entsprechend zu gestalten.

Die Grundschule an der Frankfurter Straße hat einen dringenden Bedarf an zusätzlichen Räumlichkeiten. Eine städtebauliche Untersuchung hat alternative Erweiterungsmöglichkeiten auf dem jetzigen Grundstück aufgezeigt, dabei ist insbesondere der Erhalt des alten, ortsbildprägenden Schulgebäudes berücksichtigt worden.

Nachfolgend sollte auch der südliche Abschnitt der Frankfurter Straße aufgewertet werden. In diesem Zusammenhang sollte über die Gestaltung einer attraktiven Ortseingangssituation etwa in Höhe der Zu- und Abfahrt vom Niedersachsenring nachgedacht werden.



Nachverdichtungspotential

Satzung über Werbeanlagen

Umgestaltung des Straßenraumes

Aufstockung der Pavillonbauten

Verbesserung von Ein- und Zugängen

Wegebeziehung verbessern

Erweiterungsbau Schule

Schaffung eines attraktiven Ortseinganges

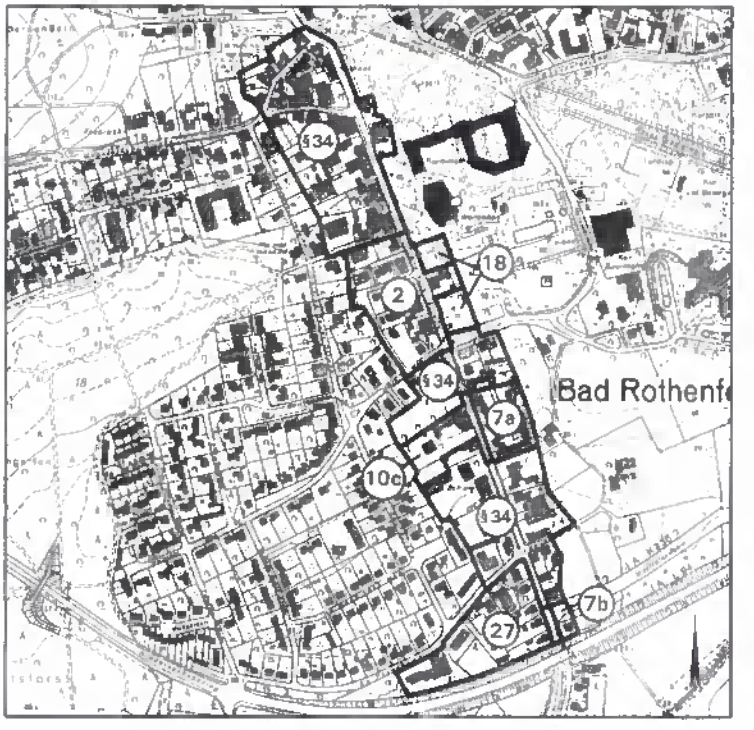
neuer Marktstandort

Bu/Ti 10/2000

Handlungsempfehlungen: Frankfurter Straße

b) Überprüfung des Planungsrechts

Teile des Plangebietes sind nach den Maßstäben des § 34 zu beurteilen, für andere existieren rechtsverbindliche Bebauungspläne.



Übersicht bestehendes Planungsrecht

§ 34: unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB
2 etc.: Nummer des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Für die Bebauungspläne Nr. 7a, 7b, 10 und 2 (für den im Quartier befindlichen Teil des Geltungsbereiches) wird z.Z. kein Handlungsbedarf gesehen, der Bebauungsplan Nr. 27 ‚Am Pagenkamp' wird z.Z. geändert.

Im Zuge eines Detailkonzeptes für eine eventuelle Eckbebauung Frankfurter Straße/ Hannoversche Straße wäre der Bebauungsplan Nr. 18 ‚Südwestliches Kurzentrum' zumindest in dem Teilbereich entsprechend zu ändern. In dem Zusammenhang ist zu prüfen, ob im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht Teile des Umfeldes in den Geltungsbereich einbezogen werden sollten, um die Festsetzungen den heutigen Planungsabsichten anzupassen (vgl. Überprüfung des Planungsrechts Kurpark).

Der bislang unbeplante Innenbereich östlich der Frankfurter Straße (Aldi-Standort) sollte im Rahmen einer Gesamtkonzeption bzw. der Aufstellung eines Bebauungsplans für den potentiellen Entwicklungsbereich zwischen Hannoverscher Straße und L 94 einbezogen werden.

2.3.5.4 Am Kurpark

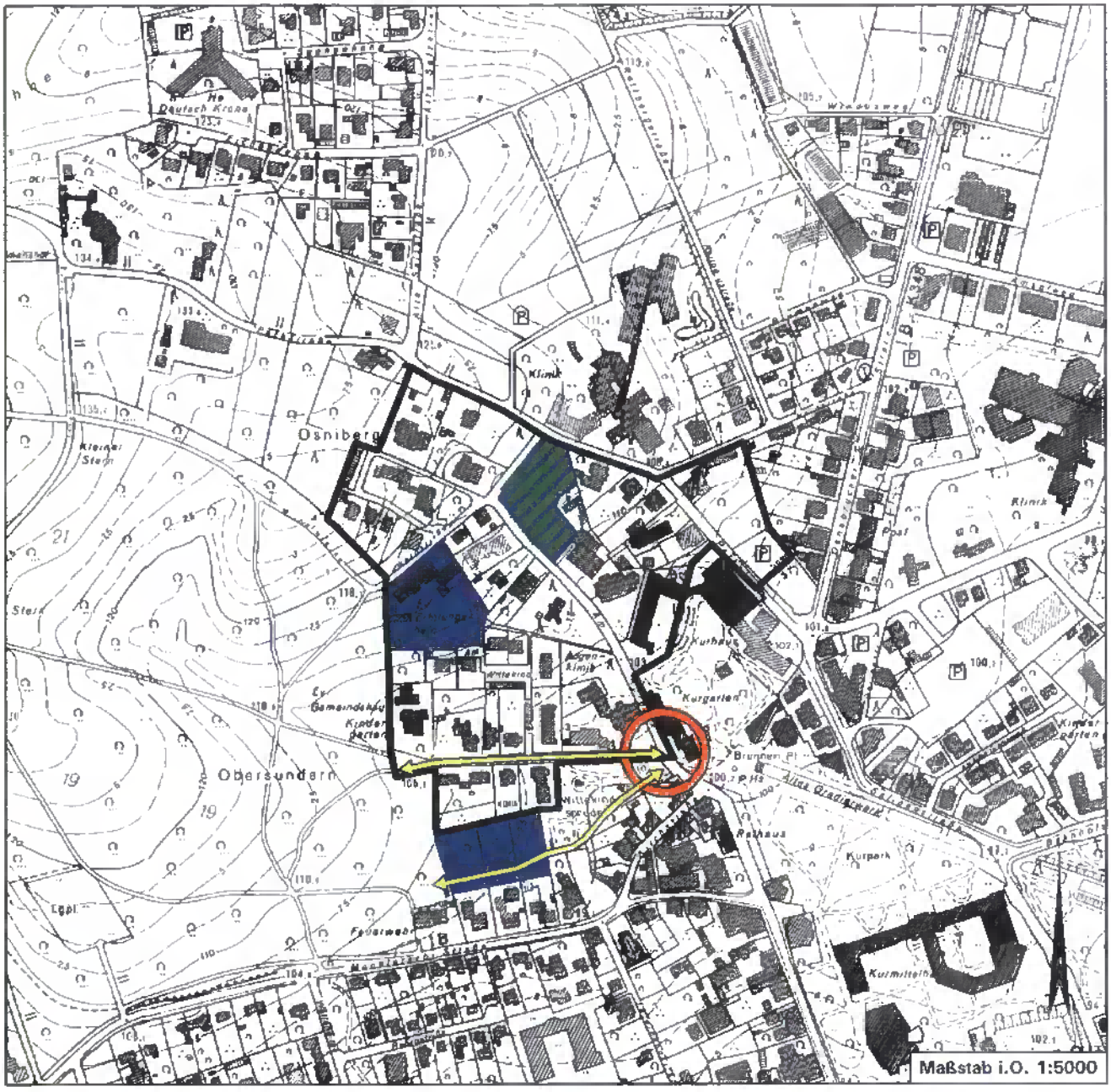
a) Handlungsempfehlungen

Handlungsbedarf besteht insbesondere im Umfeld des renovierungsbedürftigen Haus des Gastes. Hier ist eine detaillierte Umfeldgestaltung erforderlich. Mangelhaft ist in diesem Bereich u.a. die unklare Wege- und Blickbeziehungen zwischen Kurpark und Naherholungsgebiet Aschendorfer Berg. Diese gerade für Kur- und Tagesgäste wichtige Verbindung ist vor Ort nicht ablesbar, zumal eine ausreichende Ausschilderung fehlt und die Blickbeziehung Richtung Westen am Ende der Brunnenstraße nur einen Parkplatz erkennen lässt. Diese Verbindung sollte deutlich herausgearbeitet werden. Maßnahmen müssen eine Beschilderung sowie eine deutlich im Straßenbild ablesbare Wegeführung beinhalten.

Denkbar sind die skizzierten Nachverdichtungspotentiale. Die Neubebauung des Grundstücks des ehemaligen evangelischen Erholungsheims ist bereits in der Realisierungsphase. Hier soll ein altengerechter Wohnkomplex verwirklicht werden.

Zudem ist wegen der Lage im Ortskern und der vorhandenen Erschließung langfristig ein Siedlungsdruck auf das Grundstück im Kreuzungsbereich der Straße Am Kurpark/Parkstraße zu erwarten. Aufgrund der heutigen Nutzung als Obstwiese und der hohen ökologischen Qualität ist der Bereich sensibel. Aus diesem Grund sollte ein Gesamtkonzept - möglichst vor einer späteren Objektplanung - aufzeigen, wie die erhaltenswerten Grünstrukturen weitestgehend in einen städtebaulichen Entwurf integriert werden können. Der Standort ist u.a. für die Realisierung eines (kleineren) Tagungshotels geeignet.

Zwischen Brunnenstraße und Münsterscher Straße besteht zudem die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung. In eine Nachverdichtung westlich des evangelischen Gemeindehauses ist die Möglichkeit eines Verbindung zwischen den Wanderwegen am Aschendorfer Berg und den Fußwegen im Kurpark näher zu betrachten. In einen städtebaulichen Entwurf sind entsprechende Überlegungen rechtzeitig mit einzubeziehen.



Nachverdichtungspotential

Nachverdichtungspotential unter besonderer Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeit

Wegebeziehung verbessern

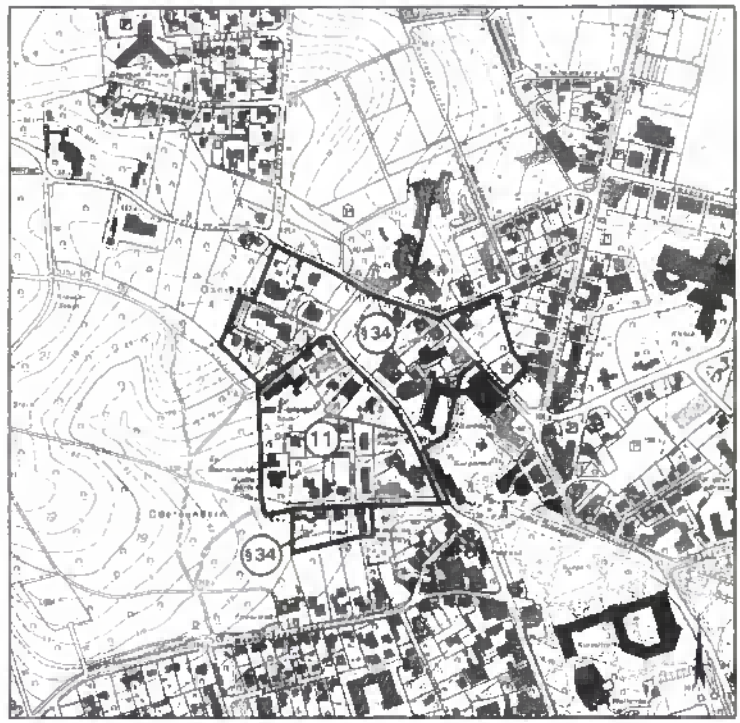
detaillierte Umfeldgestaltung

Bu/Ti 10/2000

Handlungsempfehlungen: Am Kurpark

b) Überprüfung des Planungsrechts

Das Quartier ist mit Ausnahme des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 11 ‚Sundernstraße' als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen.



Übersicht bestehendes Planungsrecht

§ 34: unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB
11 etc.: Nummer des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 11 ermöglicht überwiegend eine bis zu dreigeschossige Bauweise. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen ist aus heutiger Sicht z.T. nicht nachvollziehbar. Die Festsetzungen sind insgesamt sehr flexibel und ermöglichen durch die Regelungen insbesondere zur Zahl der Vollgeschosse und zum Maß der baulichen Nutzung sowie durch fehlende ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der Baukörper mehrgeschossige, massive Baukubaturen.

Aus den o.g. Gründen ist der Bebauungsplan überarbeitungsbedürftig. Für die Einleitung eines Änderungsverfahrens besteht allerdings z.Z. kein erkennbarer Handlungsbedarf. Im Bedarfsfalle ist der Bebauungsplan zu ändern. In dem Änderungsverfahren sind u.a. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im Einzelnen zu überprüfen.

Die Realisierung einer eventuellen Bebauung der Streuobstwiese sollte in Abhängigkeit von dem beabsichtigten Projekt über einen Bebauungsplan erfolgen, soweit nicht auf anderen Wegen eine qualitätsvolle Planung und Ausführung gewährleistet ist.

2.3.5.5 Osnabrücker Straße

a) Handlungsempfehlungen

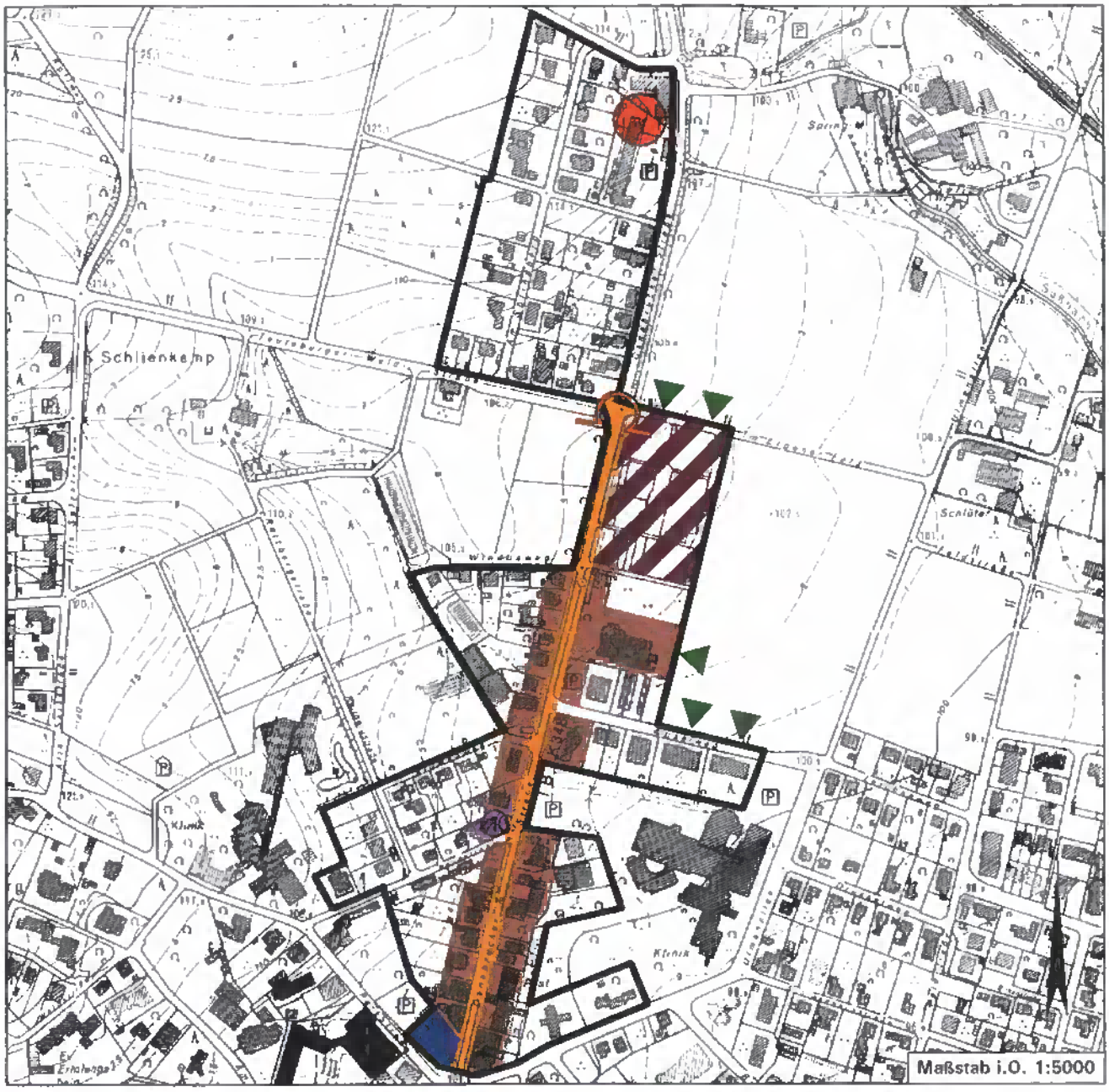
Vergleichbar der anderen Haupteinfallstraßen besteht in dem Quartier ein Handlungsbedarf hauptsächlich hinsichtlich einer Verbesserung der Straßenraumgestaltung und Fassadenabwicklung. Um eine abgestimmte Gestaltung der Werbeanlagen sicherzustellen und damit zu einer positiven optischen Wirkung beizutragen, sollte die Einbeziehung der Osnabrücker Straße in den Geltungsbereich einer Werbeanlagensatzung erwogen werden.

Im Kreuzungsbereich der Parkstraße mit der Osnabrücker Straße besteht die Chance, auf einem bisher als Parkplatz genutzten Grundstück in einer städtebaulichen markanten Situation den Beginn des Ortskerns durch eine Eckbebauung neu zu definieren. Im Zuge einer Detailplanung müssten Lösungen für die Verlagerung der Stellplätze diskutiert werden. Die Verlagerung ist nicht unproblematisch, sollte aber im Ergebnis des Abwägungsprozesses nicht dazu führen, auf eine Bebauung zu verzichten. Näher untersucht werden könnte z.B. die Realisierung eines zweigeschossigen Parkdecks auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück.

Zur weiteren Aufwertung der Osnabrücker Straße würde die Verlagerung der Tankstelle aus dem zentralen Bereich beitragen. In Anlehnung an das Nutzungskonzept sollte bei einer Nachnutzung des Grundstücks die Realisierung eines gemischt genutzten Gebäudes angestrebt werden.

Die Vermarktung des neuen Baugebiets im Norden der Osnabrücker Straße verläuft trotz einer durchaus ansprechenden Ausführung sehr schleppend. Eine intensive Vermarktung sollte von Seiten der Gemeinde unterstützt werden, um das Baugebiet möglichst kurzfristig fertigzustellen. Im Zusammenhang mit der abschließenden Realisierung sollte auf Höhe des nördlichen Abschlusses des Baugebiets eine attraktive Ortseingangssituation geschaffen werden.

Der nördliche und östliche Ortsrand sollte aufgewertet werden. Es empfehlen sich grünordnerische Maßnahmen, die in eine Wohnbauflächenentwicklung in Richtung Norden integriert werden und einen Übergang zwischen der zukünftigen Siedlungsflächenentwicklung und dem Bestand bilden können.



Nachverdichtungspotential

Umnutzung des Grundstücks/
Verlagerung der Tankstelle

① Mischnutzung
Wohnen/Handel/Dienstleistungen

intensive Vermarktung

Satzung über Werbeanlagen

Umgestaltung des Straßenraumes

Ordnung der städtebaulich
ungeordneten Situation

Schaffung eines attraktiven
Ortseinganges

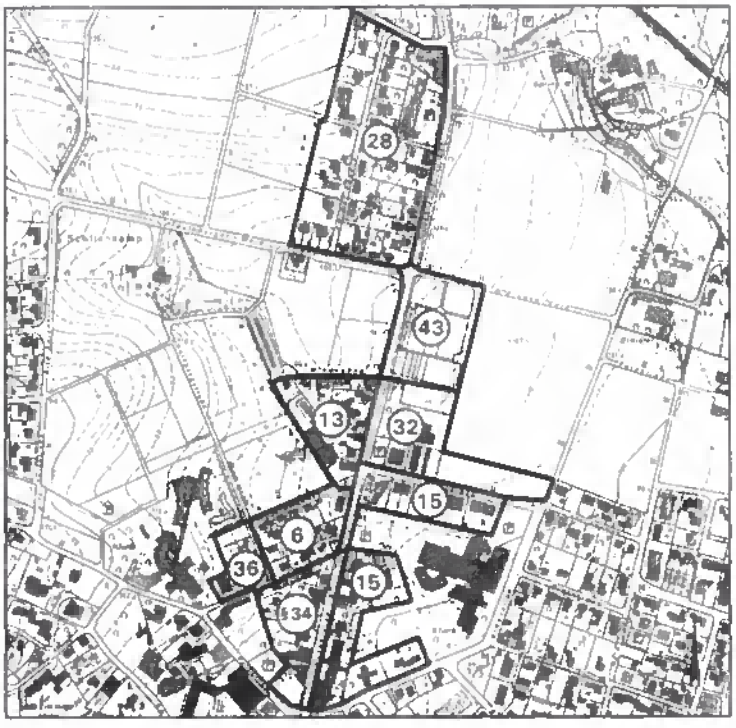
Ortsrandgestaltung (auf Zeit)

Bu/Ti 10/2000

Handlungsempfehlungen: Osnabrücker Straße

b) Überprüfung des Planungsrechts

Es gelten die in der Übersichtskarte dargestellten Bebauungspläne.



Übersicht bestehendes Planungsrecht

§ 34: unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB
6 etc.: Nummer des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 6 ‚Blumenweg' ermöglicht große Bautiefen und insbesondere an der Osnabrücker Straße eine bis zu dreigeschossige Bebauung. Zusammen mit den Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sind die Steuerungsmöglichkeiten für Neubauten gering. Zudem setzt der Bebauungsplan tlw. restriktiv Baulinien fest. Durch die vorgeschlagene Verlagerung der Tankstelle kann auf diesem Grundstück ein Umnutzungsdruck entstehen. Gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist ein Baukörper mit bis zu drei Vollgeschossen und großer Bautiefe planungsrechtlich zulässig. Zudem definiert der Bebauungsplan keine gestalterischen Vorgaben. Um Einwirkungsmöglichkeiten auf die Gestaltung des Baukörpers (Höhe, Massivität, Architektur etc.) zu haben, sollte nach Konkretisierung der Umnutzungsinteressen zumindest für den betreffenden Teilbereich der Bebauungsplan den heutigen Planungszielen der Gemeinde angepasst werden.

Der Bebauungsplan Nr. 13 ‚Osnabrücker Straße/Windusweg' ermöglicht eine hohe Ausnutzung der Grundstücke. Zudem ist die Abgrenzung der überbaubaren Flächen aus heutiger Sicht tlw. nicht nachvollziehbar. Aufgrund der Bestandsbebauung wird z.Z. kein Handlungsbedarf gesehen, im Falle eines auftretenden Umnutzungsdrucks besteht ggf. Änderungsbedarf.

Der Bebauungsplan Nr. 15 ‚Östlich Osnabrücker Straße' setzt ebenso wie die Bebauungspläne westlich der Osnabrücker Straße überwiegend eine (z.T. zwingende) Dreigeschossigkeit fest. Entlang der Osnabrücker Straße sollten insgesamt die stadtgestalterischen Planungsabsichten diesbezüglich überprüft werden. Es sind die ent-

sprechenden Bebauungspläne den heutigen Planungszielen der Gemeinde anzupassen. Zudem sind im Bebauungsplan Nr. 15 hohe Ausnutzungen möglich, im südlichen Abschnitt setzt der Bebauungsplan Kerngebiet fest. Im Falle eines eintretenden Umnutzungsdrucks ist der Bebauungsplan änderungsbedürftig.

Für die Bebauungspläne Nr. 28, 36 (z.T.) und 43 wird z.Z. kein besonderer Handlungsbedarf gesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 32 ‚Osnabrücker Straße/Amselweg' ermöglicht eine straßenbegleitende Bebauung nördlich des Amselweges. Im Rahmen einer städtebaulichen Konzeption für die potentiellen Entwicklungsflächen nördlich des Amselweges sind die Festsetzungen zu überprüfen und an die städtebaulichen Ziele der Gesamtkonzeption anzupassen.

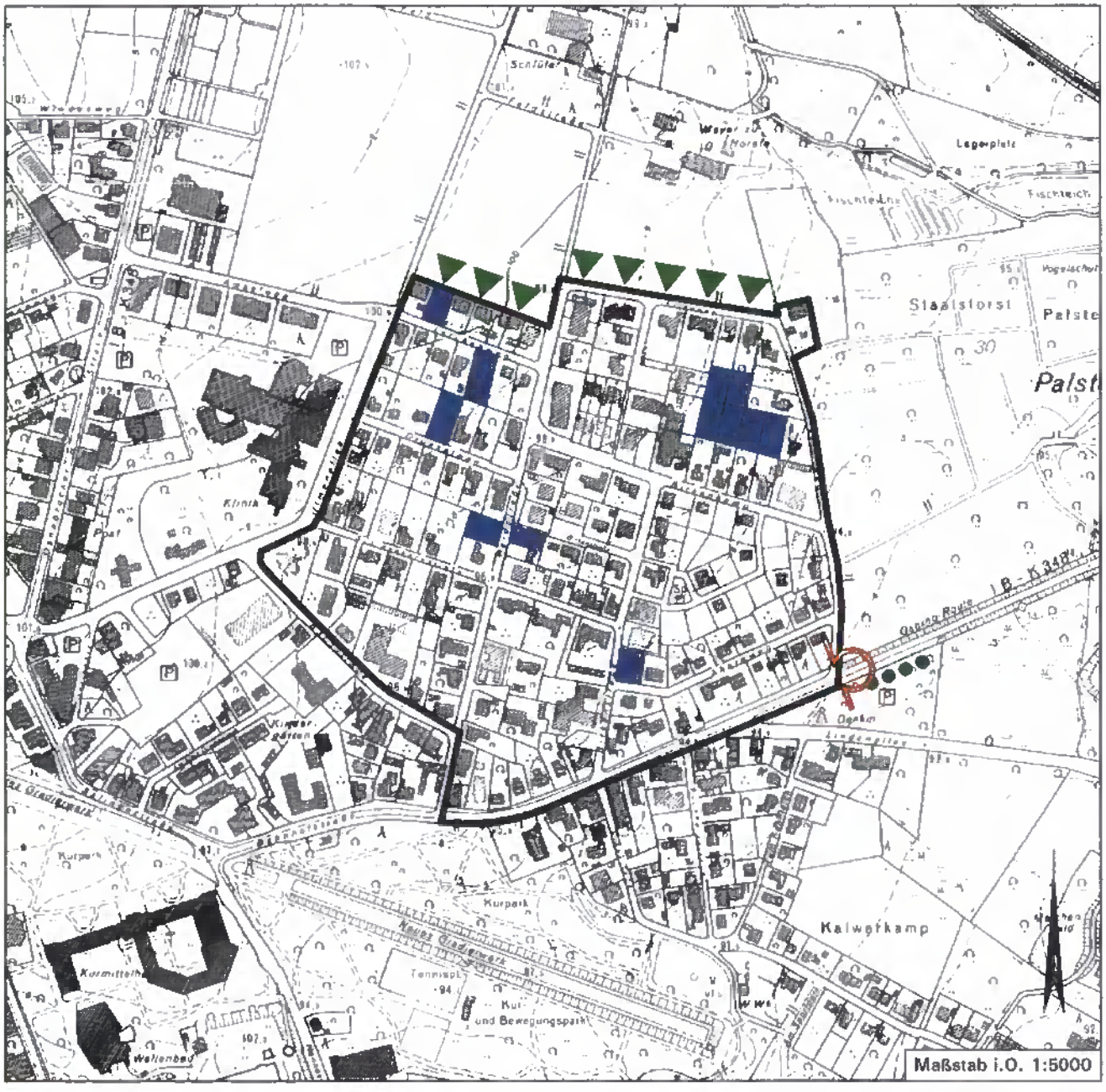
Im Rahmen der Maßstäbe des unbeplanten Innenbereichs wird sich voraussichtlich ein Regelungsdefizit für das Eckgrundstück Osnabrücker Straße/Parkstraße ergeben. Um eine qualitativ hochwertige Bebauung sicherzustellen, wird - wenn nicht andere Instrumente ausreichende Regelungskraft gewährleisten - die Aufstellung eines Bebauungsplans empfohlen, der ggf. Teile des Umfeldes einbeziehen sollte.

2.3.5.6 Birkenkamp

a) Handlungsempfehlungen

Das Wohngebiet Birkenkamp gehört zu den Quartieren, die trotz qualitativ hochwertiger und ansprechender Straßenzüge (Baukörpergestaltung, Straßenraumgestaltung) insbesondere durch die für Bad Rothenfelde typische Bauträgerarchitektur der 80/90er Jahre überprägt werden. Hier treten vermehrt massive Baukubaturen auf, deren architektonische Ausprägung einen ansprechenden Gesamteindruck erschweren. Insbesondere in diesem Bereich sollten bei eventuellen Nachverdichtungen die angeführten Gestaltungsempfehlungen für den Wohnungsbau berücksichtigt werden (vgl. Teil B, Kapitel 2.3.1), um eine weitere Beeinträchtigung der städtebaulichen Qualität zu vermeiden.

Entlang des Erpener Feldes, der Feldstraße sowie des Erlenweges fehlt jegliche Ortsrandgestaltung. Der Ortsrand wird von Mehrfamilienhäusern geprägt, die ohne Übergang zur freien Landschaft den ‚kahlen' Ortsrand bewirken. Der Eindruck des Ortsrandes könnte durch einfache gestalterische Maßnahmen wesentlich aufgewertet werden.
Diese Verbesserungen sind z.B. durch lineare Baumpflanzungen außerhalb der Baugrundstücke entlang der Straßenzüge zu erreichen. Die Gehölzpflanzungen definieren den Übergang zur freien Landschaft und können langfristig in eine Siedlungsflächenentwicklung in Richtung Norden eingearbeitet werden.



Nachverdichtungspotential

Schaffung eines attraktiven Ortseinganges

Anpflanzung Baumallee

Ortsrandgestaltung (auf Zeit)

Bu/Ti 10/2000

Handlungsempfehlungen: Birkenkamp

b) Überprüfung des Planungsrechts

Es existieren die dargestellten Bebauungspläne.



Übersicht bestehendes Planungsrecht

§ 34: unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB
1 etc.: Nummer des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Für die Bebauungspläne Nr. 1, 16 und 35 wird z.Z. kein Änderungsbedarf gesehen.

Für den Bebauungsplan Nr. 26 ‚Birkenkamp' besteht Änderungsbedarf, sobald die Nachverdichtung in den rückwärtigen Gartenbereichen realisiert werden soll.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 ‚Östlich der Osnabrücker Straße' befinden sich z.T. sehr attraktive Straßenzüge. Um die empfindlichen Strukturen langfristig zu erhalten und nicht wie bereits im Einzelfall geschehen, durch den Neubau sich nicht in die Umgebung einfügender, großer Geschosswohnungsbauten zu beeinträchtigen, sollte im Falle weiterer Vorhaben der Bebauungsplan überarbeitet werden. Die Überarbeitung sollte insbesondere auch im Hinblick auf die gestalterischen Festsetzungen erfolgen. Zusätzlich kann im Einzelfall eine gemeindliche Bauberatung hilfreich sein.

Der Bebauungsplan Nr. 22 ‚Südlich der Schloenbachstraße' setzt parallel zur Bahnhofstraße eine zwingende Zahl der Vollgeschosse (drei- bis viergeschossig) fest. Diese zwingende Regelung sowie die angestrebte Höhenentwicklung ist der heutigen Situation nicht angemessen und muss im Detail überprüft werden. Es wird empfohlen, insbesondere von der zwingenden Regelung Abstand zu nehmen. Im Zusammenhang mit den städtebaulichen Zielen zur Höhenentwicklung an der Osnabrücker Straße ist auch die Dreigeschossigkeit in Frage zu stellen. Handlungsbedarf besteht spätestens, wenn durch beabsichtigte Neubauten ein Handlungsdruck auf die Gemeinde zu kommt.

2.3.5.7 Wiekstraße

a) Handlungsempfehlungen

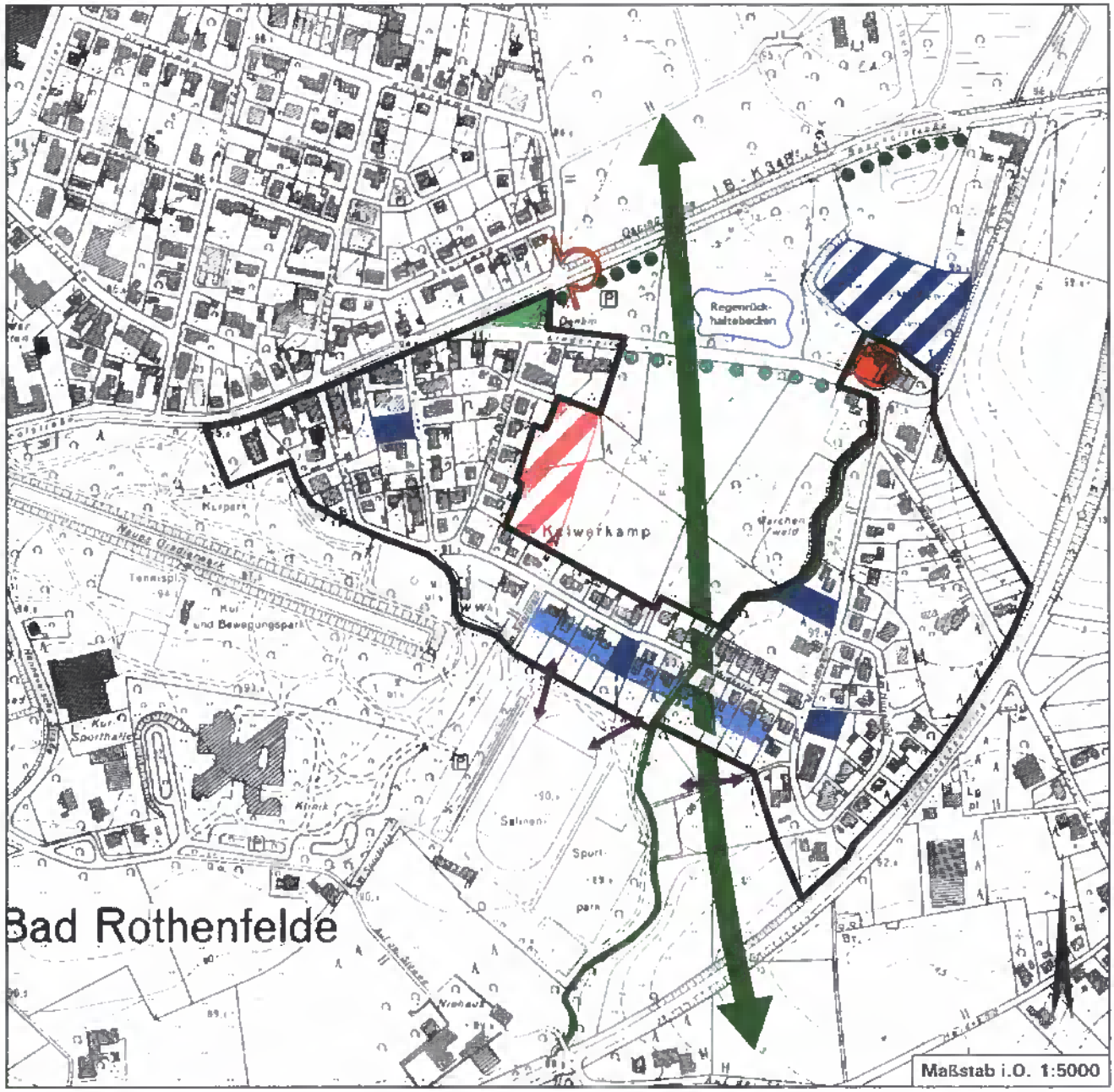
Aus städtebaulicher Sicht besteht in dem Quartier kein besonderer Handlungsbedarf. Vereinzelt sind hier unbebaute Grundstücke vorhanden, die für eine angemessene Innenentwicklung ggf. zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Nähe zum Sportplatz sollte trotz der ausreichenden Grundstückstiefen der Wohnbaugrundstücke südlich der Wiekstraße keine Hinterlandbebauung in Erwägung gezogen werden (Änderung des Bebauungsplans wäre erforderlich). Ähnlich vorsichtig sollte der Umgang mit einer rückwärtigen Wohnbebauung westlich der Straße Am Mühlenbach sein. Der Verzicht auf eine heranrückende Wohnbebauung beugt langfristig Nutzungskonflikten vor und sichert eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten des Sportplatzes in südöstliche Richtung. Aus den o.g. Gründen sollten nur rückwärtige Anbauten zugelassen werden. Durch Einzelfallentscheidungen sollten keine Präzedenzfälle für weitere Bauvorhaben geschaffen werden. Voraussetzung für alle weiteren planerischen Überlegungen in dem Bereich muss eine genauere Betrachtung des Sportplatzes insbesondere unter dem Blickwinkel eines möglichen Immissionskonfliktes (Sportlärm - Wohnnutzung) sein.

Eine Aufwertung und Renaturierung des Palsterkamper Baches wird empfohlen. In ein (eventuelles) Konzept zur Sportplatzerweiterung muss der Bachlauf angemessen integriert werden.

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 ‚Bahnhofstraße/Lindenallee' wird z.Z. auf dem Salinenparkplatz ein SB-Markt realisiert. Im Rahmen der Baumaßnahmen wird auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans die Baumallee entlang der Bahnhofstraße fortgeführt. Diese soll durch markante Einzelbäume den Alleecharakter und damit die Ortseingangssituation aufwerten. Eine Fortführung der Baumallee insbesondere im Bereich des Kirmesplatzes ist anzustreben, zumal dadurch auch die räumliche Trennung zwischen Bad Rothenfelde und der Gemeinde Dissen deutlicher herausgearbeitet werden kann.

Wünschenswert wäre zudem eine Aufwertung der Mühle an der Lindenallee unter Einbeziehung der näheren Umgebung. Denkbar ist beispielsweise eine Umnutzung für gastronomische Zwecke oder als Landhotel. In ein entsprechendes Umnutzungskonzept sollte gleichzeitig die gestalterische und ökologische Aufwertung des Mühlenteiches aufgenommen werden.



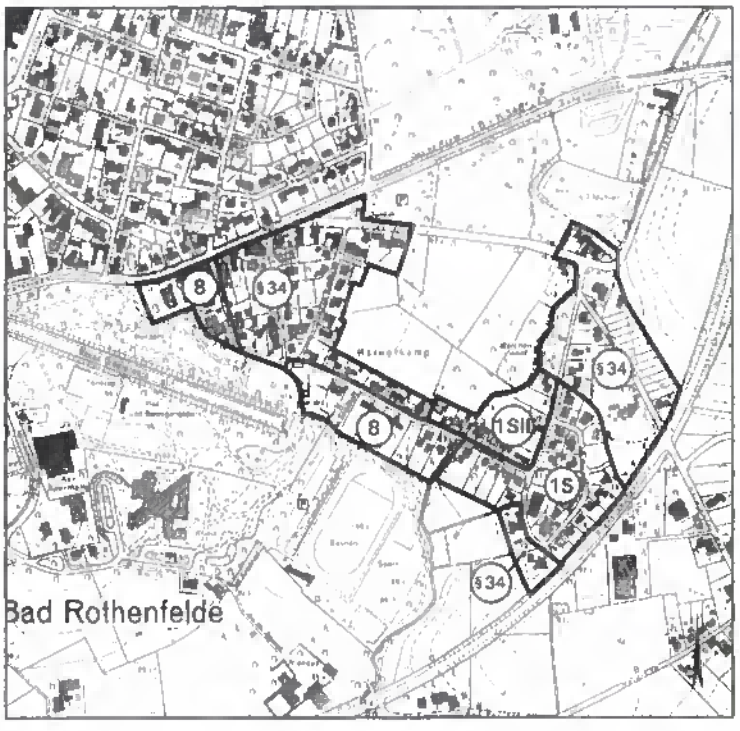
- Nachverdichtungspotential
- Anbau- / Erweiterungsmöglichkeit
- nachrangige Wohnbauflächenentwicklung
- Umnutzung Mühle
- gestalterische und ökologische Aufwertung Mühlenteich
- Aufwertung Bachlauf
- Erhalt öffentlicher Grünfläche
- Erhalt der Baumallee
- Anpflanzung Baumallee
- ausreichender Abstand zum Sportplatz
- Erhalt der großräumigen Grünverbindung
- Schaffung eines attraktiven Ortseinganges

Bu/Ti 10/2000

Handlungsempfehlungen: Wiekstraße

b) Überprüfung des Planungsrechts

Das Quartier ist zum großen Teil nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es bestehen zusätzlich die in der Übersichtskarte dargestellten Bebauungspläne.



Übersicht bestehendes Planungsrecht

§ 34: unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB
8 etc.: Nummer des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Aus heutiger Sicht wird kein Handlungsbedarf gesehen.

2.3.5.8 Eschsiedlung

a) Handlungsempfehlungen

Die Eschsiedlung ist nach dem Leitbild der Gartenstadt in den 50er Jahre in mehreren Bauabschnitten realisiert worden. Die Siedlung zeichnet sich insgesamt durch eine hohe städtebauliche Qualität aus. Prägende Charakteristika sind eine lockere Blockrandbebauung mit grünen Blockinnenbereichen und eine überwiegend einheitliche Gestaltung der Baukörper.

Baulückenschließungen bzw. Nachverdichtungen sind im Rahmen der Blockrandbebauung denkbar, sollten aber im Einzelfall genau überprüft werden. Die Nachverdichtung entlang des von der Wilhelm-Busch-Straße ausgehenden Erschließungsstichs ist denkbar, wird allerdings nicht empfohlen. Ein einheitliches Meinungsbild der Nachbarschaft wäre zudem notwendige Voraussetzung. Weitere Baumöglichkeiten wie bspw. eine Hinterlandbebauung (Bauen in zweiter Reihe) sollten nicht in Erwägung gezogen werden. Zudem sind die grünen Blockinnenbereiche und die öffentlichen Grünflächen als besonderes Merkmal des Quartiers zu erhalten.

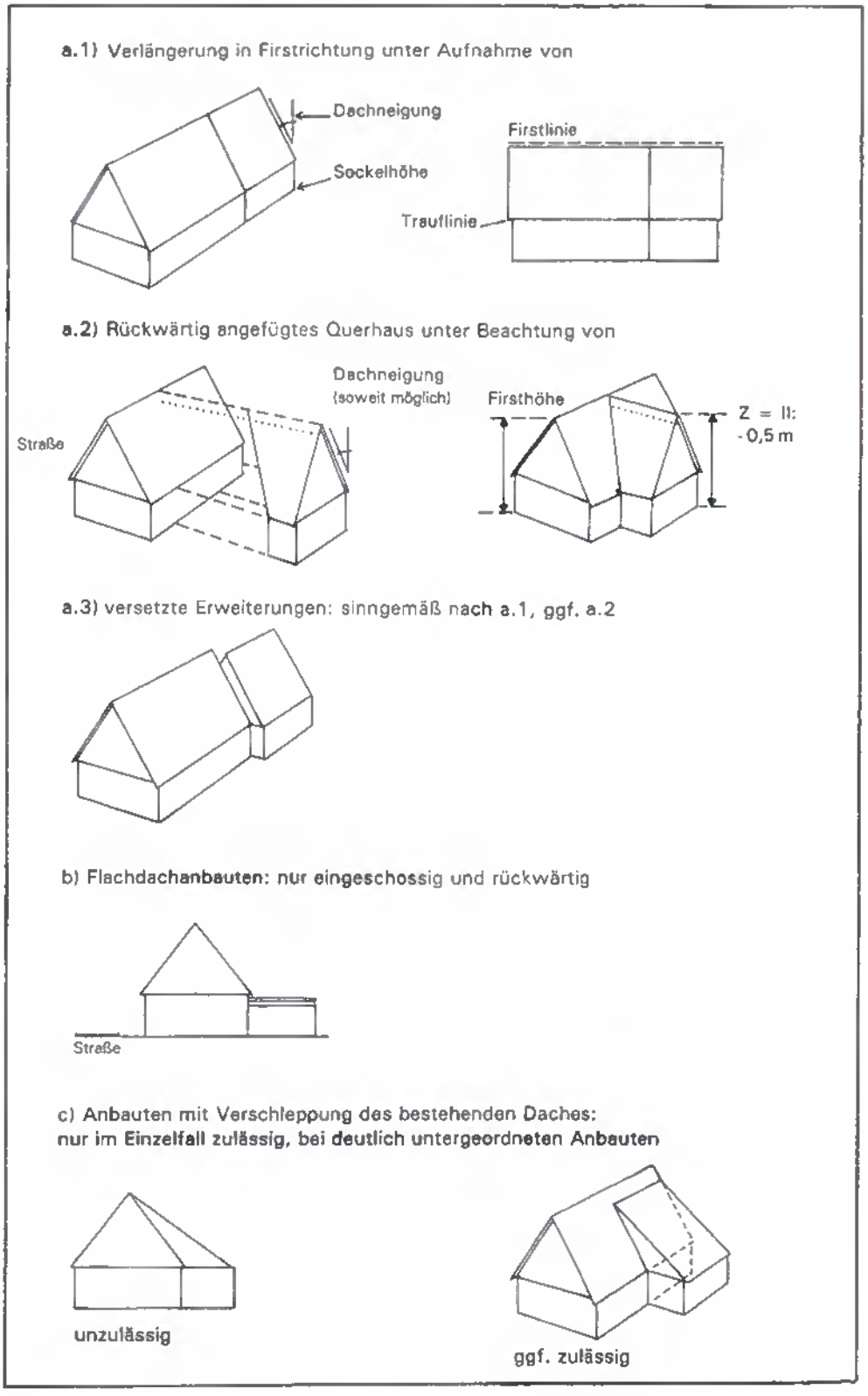
An die Baukörper sind hohe gestalterische Anforderungen zu stellen, um die städtebaulich-gestalterische Qualität der Siedlung nicht zu beeinträchtigen. Die Neubauten müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Die konkreten Anforderungen sind für den Einzelfall in Abhängigkeit von der jeweiligen Umgebungsbebauung zu definieren.

Dabei sind insbesondere folgende Kriterien zu beachten:

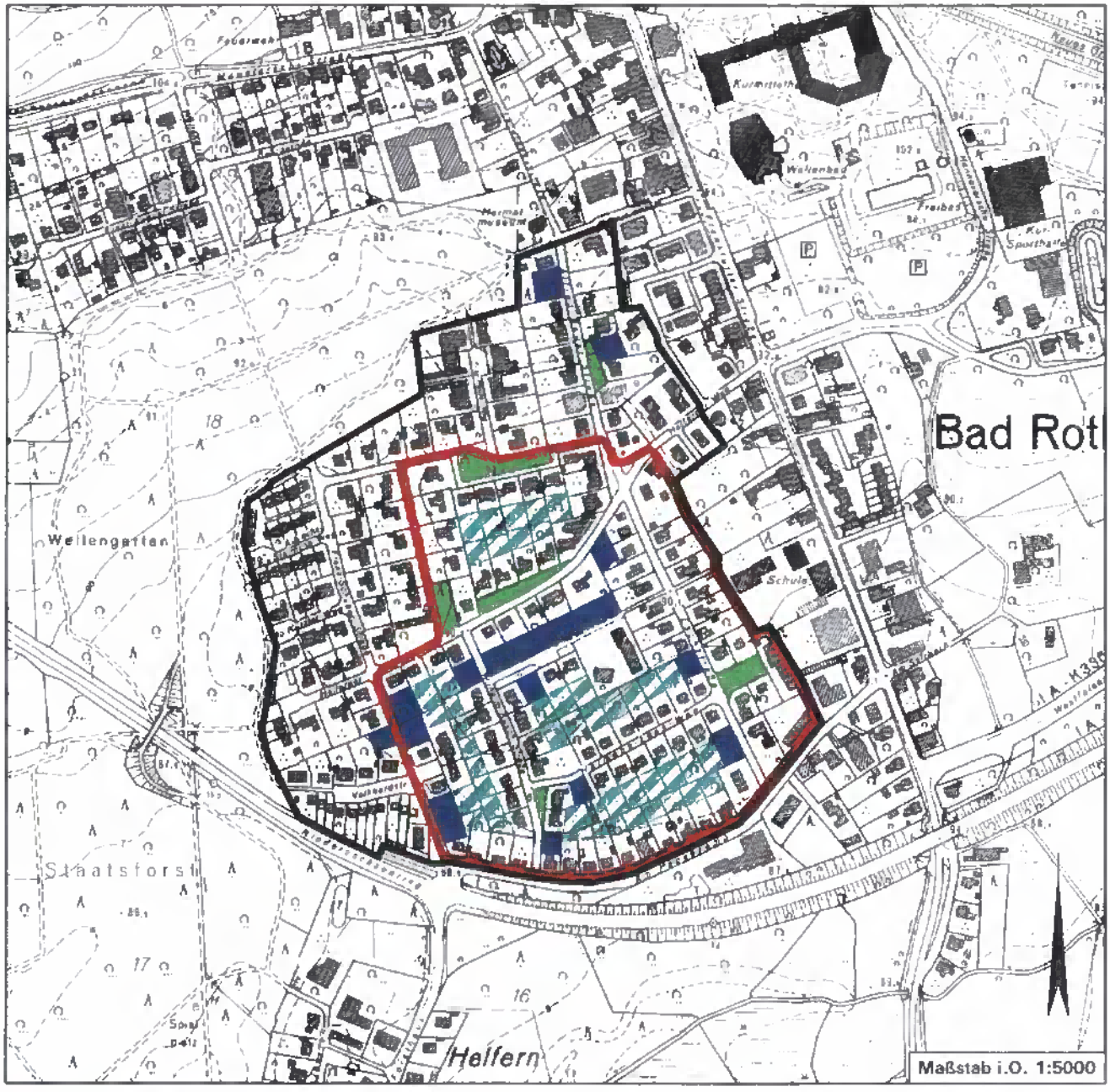
- Lage der Baukörper auf den Grundstücken: Die Lage der Baukörper muss sich in das städtebauliche Ordnungsgefüge (Straßenrandbebauung) einpassen.
- Erschließung: Die Erschließung der Baukörper sollte über die vorhandenen Straßen gesichert sein.
- Maßstäblichkeit: Die Neubauten müssen sich hinsichtlich ihrer Baukubaturen in die Umgebungsbebauung einfügen, d.h. maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude.
- Gestaltung: Die Bauvorhaben müssen sich hinsichtlich folgender Kriterien in die Umgebung einfügen:
  - Gestaltung der Hauptbaukörper, d.h. Unterordnung von Balkonen und Gauben
  - Stellung der baulichen Anlage (Firstrichtung)
  - Höhenentwicklung (Trauf-/Firsthöhe u.ä.)
  - Dachform, Dachneigung
  - Farbe der Dachziegel
  - Materialien (überwiegend Putz)
  - Vorgartengestaltung, Einfriedung usw.
- Nebenanlagen: Größenbeschränkung, Anordnung Garagen etc.
- Wahrung nachbarlicher Belange: Eine mögliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange bspw. durch Verschattung ist zu vermeiden.

Um die Qualität der Siedlung langfristig zu sichern und nicht durch ungesteuerte Umbau- und Renovierungsarbeiten zu beeinträchtigen, wird für den ‚inneren' Bereich der Eschsiedlung der Erlass einer Gestaltungssatzung empfohlen. Die Satzung muss Vorschriften über die wesentlichen o.g. gestalterischen Grundelemente enthalten, um durch die Festschreibung von Mindeststandards die gestalterische Einheitlichkeit der Siedlung zu wahren. Im Rahmen der Gestaltungssatzung sollten zudem Vorschläge für die Grünordnung erarbeitet werden. Sie sollte Vorschläge für (private, öffentliche) Anpflanzungen enthalten.

Aufgrund der hohen städtebaulichen Qualität ist in der Eschsiedlung ein besonders sensibler Umgang bei der Erweiterung (An- und Umbauten) bestehender Gebäude zu fordern. Die nachfolgenden Skizzen verdeutlichen die gestalterischen Grundprinzipien, die Berücksichtigung finden sollten. Sie sind in vergleichbarer Weise auf die anderen Quartiere anwendbar:



Prinzipskizze: Gestaltungsempfehlungen für Gebäudeerweiterungen



Nachverdichtungspotential
(genaue Prüfung im Einzelfall)

Geltungsbereich Gestaltungssatzung

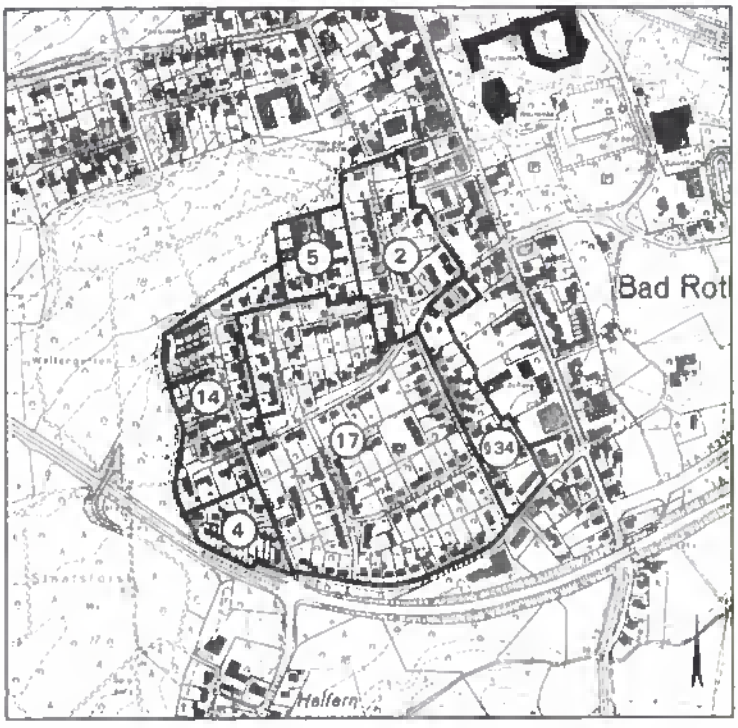
Erhalt der grünen Blockinnenbereiche

Erhalt der öffentlichen Grünflächen
als Quartierplätze

Bu/Ti 10/2000

b) Überprüfung des Planungsrechts

Für die Esch-Siedlung existieren zum überwiegenden Teil rechtsverbindliche Bebauungspläne. Der Bereich östlich der Eschstraße ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.



Übersicht bestehendes Planungsrecht

§ 34: unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB
2 etc.: Nummer des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Die örtlichen Bauvorschriften der rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind außer Kraft getreten. Im unbeplanten Innenbereich östlich der Eschstraße ist aufgrund der Maßstäbe des § 34 BauGB die Regelung gestalterischer Fragestellungen nicht über das Planungsrecht möglich. Im Ergebnis fehlt der Gemeinde ein Steuerungsinstrument. Aus diesen Gründen sollte für den ‚inneren' Bereich der Eschsiedlung eine Gestaltungssatzung erarbeitet werden (vgl. Handlungsempfehlungen).

Die denkbaren Nachverdichtungspotentiale sind entlang der Alfred-Bauer-Straße und der Eschstraße planungsrechtlich auf der Grundlage der bestehenden Bebauungspläne zulässig. Die übrigen Baulückenschließungen sind bis auf eine Ausnahme einer Befreiung gemäß § 31 BauGB zugänglich. Für die unter den o.g. Voraussetzungen denkbaren Baumöglichkeiten am Stichweg, der von der Wilhelm-Busch-Straße abgeht, sollte eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 ‚Mittleres Eschgebiet' durchgeführt werden, um die nachbarschaftlichen Belange in einem förmlichen Beteiligungsschritt berücksichtigen und angemessen gewichten zu können.

Im übrigen wird z.Z. keine Änderung der Bebauungspläne für erforderlich gehalten. Sollte sich ein Umnutzungsdruck ergeben, so ist im Einzelfall abzuwägen, ob ein Änderungsverfahren erforderlich ist.

2.3.5.9 Münstersche Straße

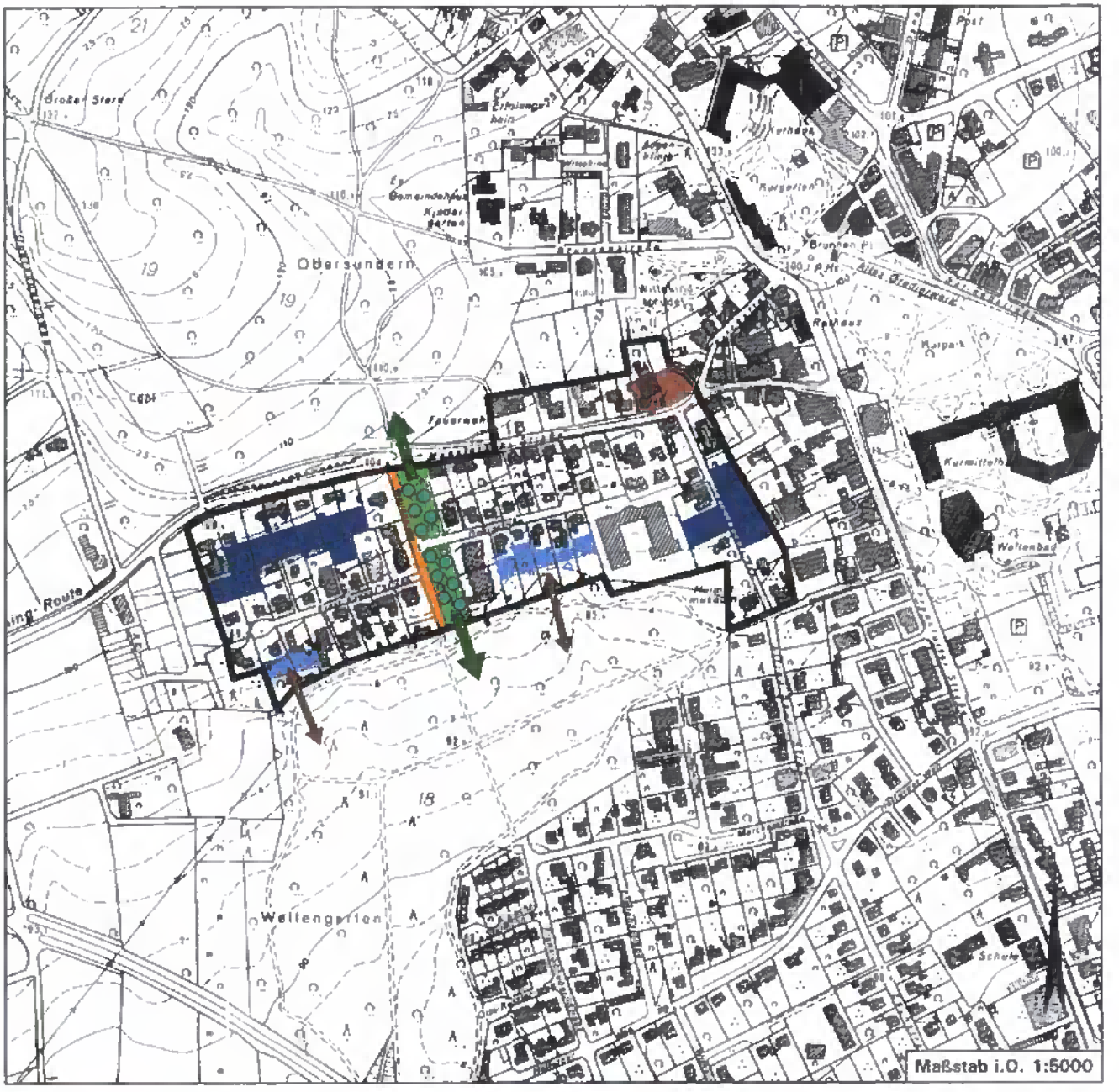
a) Handlungsempfehlungen

Das Quartier ist unter heutigen Gesichtspunkten locker bebaut. Aus städtebaulicher Sicht bestehen im Quartier folgende Nachverdichtungspotentiale:

- Zwischen Münstersche Straße und Ernst-August-Straße: Die tiefen, teilweise stark durchgrünten Grundstücke sind im rückwärtigen Bereich bereits vereinzelt bebaut. Auf Grundlage einer Gesamtkonzeption, die Fragen der Erschließung, Maßstäblichkeit der Baukörper, Gestaltung, Nachbarschaftsbelange etc. berücksichtigt, ist eine weitere Hinterlandbebauung vorstellbar. Wichtig ist zudem, dass im Rahmen dieser Gesamtkonzeption Lösungen für einen behutsamen Umgang mit den Grünstrukturen aufgezeigt werden.
- Südlich Ernst-August-Straße und Georgstraße: Aufgrund dem nach Nds. Raumordnungsprogramm erforderlichen Waldabstand von ca. 30 m ist keine Hinterlandbebauung realisierbar. Diese wäre wegen der durchgrünten Gärten im Anschluss an den Wellengarten allerdings ebenso aus städtebaulicher Sicht abzulehnen. Möglich sind rückwärtige Anbauten und Erweiterungen, die den erforderlichen Waldabstand einhalten und die Grünstrukturen weitestgehend erhalten.
- Ferdinandstraße: Baulückenschließungen sind auf den aufgezeigten Grundstücken möglich.

Die Wegebeziehung zwischen Aschendorfer Berg und Wellengarten sollte aufgewertet werden. Der Straßenquerschnitt der Welfenallee ist aus heutiger Sicht überdimensioniert und unbefriedigend gestaltet. Um diese wichtige Verbindung insbesondere für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer attraktiv zu gestalten sollte der Straßenraum umgestaltet werden. Die öffentliche Grünfläche mit prägender Baumallee ist auch als wichtige innergemeindliche Grünverbindung langfristig zu erhalten.

In das im Quartier vorhandene Museum könnten die Ohlssohnsche Sammlung, die Exponate Dr. Bauer und das Schachmuseum aufgenommen werden.



Nachverdichtungspotential

Satzung über Werbeanlagen

Anbau- / Erweiterungsmöglichkeit

Umgestaltung des Straßenraumes

Erhalt der öffentlichen Grünflächen

Erhalt der Baumallee

Erhalt der Grünverbindung

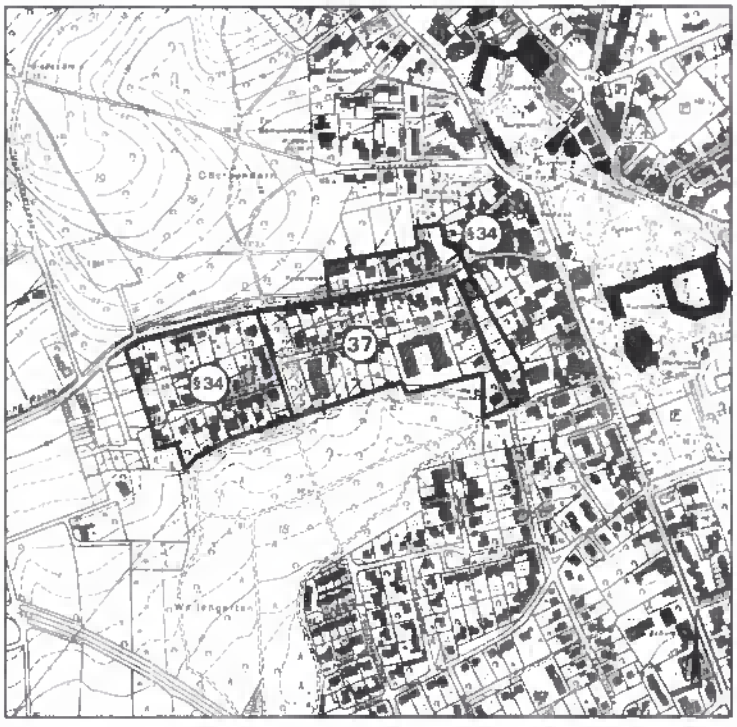
Waldabstand (ca. 30 m)

Bu/Ti 10/2000

Handlungsempfehlungen: Münstersche Straße

b) Überprüfung des Planungsrechts

Die planungsrechtliche Beurteilung des Quartiers erfolgt anhand der Maßstäbe des § 34 BauGB sowie des Bebauungsplans Nr. 37.



Übersicht bestehendes Planungsrecht

§ 34: unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB
37: Nummer des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Für den Bebauungsplan Nr. 37 besteht z.Z. kein erkennbarer Änderungsbedarf.

In Bereich zwischen Ernst-August-Straße und Münstersche Straße bieten die Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB aufgrund des heterogenen Bestandes ggf. keinen ausreichenden Beurteilungsmaßstab, um stadtgestalterisch und städtebaulich ansprechende Lösungen durchsetzen zu können. Zur geordneten, rückwärtigen Nachverdichtung sollte ggf. ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2.3.5.10 Hehenbruchsweg

a) Handlungsempfehlungen

Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Realisierung der Neubaugebiete ‚Hehenbruchsweg' und ‚ehemaliges Sägewerk' sind eine weitergehende Beurteilung sowie Maßnahmenvorschläge z.Z. noch nicht möglich. Im Rahmen des Endausbaus der öffentlichen Erschließungsstraßen ist auf eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums zu achten.

Eine westliche Ortsrandbegrünung fehlt, vorgeschlagen wird eine straßenbegleitende Baumzeile. Diese könnte in eine eventuelle Siedlungsflächenentwicklung westlich des Hehenbruchswegs integriert werden.

b) Überprüfung des Planungsrechts

Es bestehen die erst vor kurzem aufgestellten Bebauungspläne Nr. 44 ‚Ehemaliges Sägewerk' und Nr. 47 ‚Hehenbruchsweg', für die z.Z. kein erkennbarer Handlungsbedarf besteht.



Übersicht bestehendes Planungsrecht

44, 47: Nummer des rechtsverbindlichen Bebauungsplans



▼▼ Ortsrandgestaltung (auf Zeit)

Bu/Ti 10/2000

Handlungsempfehlungen: Neubaugebiete "ehem. Sägewerk" / "Hehenbruchsweg"

2.3.5.11 Alte Salzstraße

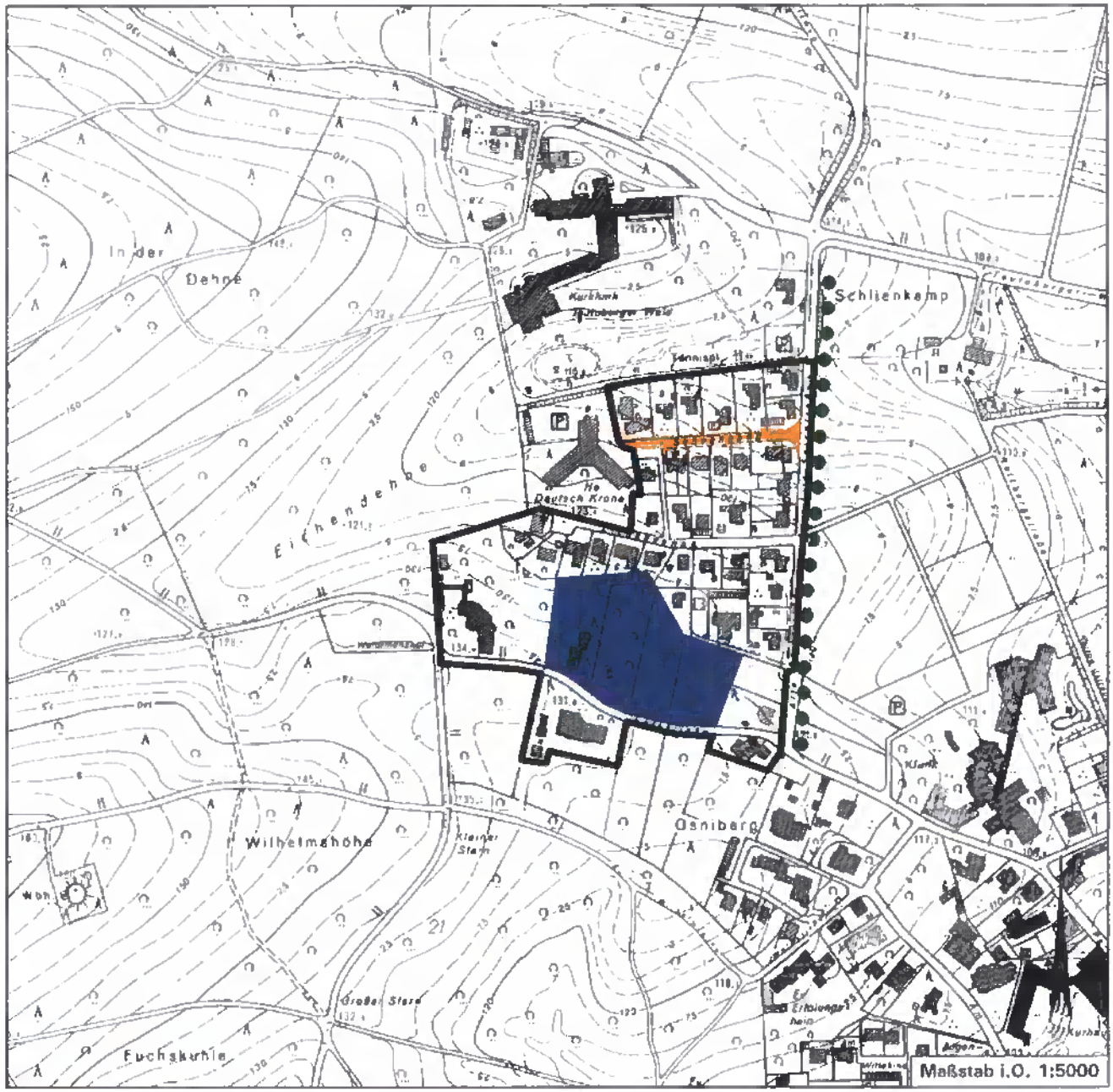
a) Handlungsempfehlungen

Aus städtebaulicher Sicht besteht in dem Quartier nur ein geringer Handlungsbedarf.

Nördlich der Parkstraße zwischen Verwaltungsbau der Hautklinik und bestehender Wohnbebauung im Kreuzungsbereich der Alten Salzstraße mit der Parkstraße bestehen Nachverdichtungspotentiale. Der Bereich eignet sich neben der Erweiterung des bestehenden Klinikbereichs für eine Wohnbebauung in Form von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. In eine städtebauliche Konzeption sind die erhaltenswerten Grünstrukturen zu integrieren.

Zur Ortsrandgestaltung wird die Ausprägung einer Baumallee entlang der Alten Salzstraße empfohlen. Die Baumallee kann im südlichen Abschnitt in eine eventuelle spätere Bebauung östlich der Alten Salzstraße integriert werden.

Am Sonnenhang ist das Haus Deutsch Krone nur unzureichend in das Wohngebiet eingebunden. Um das Gestaltungsdefizit zu mindern, kann der Straßenraum des Sonnenhanges durch Materialwahl und vor allem durch eine vertikale Betonung mittels einer streng gliedernden Baumreihe aufgewertet werden.



Nachverdichtungspotential

Umgestaltung des Straßenraumes

Anpflanzung Baumallee

Bu/Ti 10/2000

Handlungsempfehlungen: Alte Salzstraße

b) Überprüfung des Planungsrechts

Neben dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 befindet sich das Quartier z.T. im unbeplanten Innenbereich zum z.T. im Außenbereich der Gemeinde Bad Rothenfelde.



Übersicht bestehendes Planungsrecht

§ 34: unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB
§ 35: Außenbereich gemäß § 35 BauGB
12: Nummer des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Aufgrund der Bestandssituation ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 kein Handlungsbedarf erkennbar.

Die Grundstücke an der oberen Parkstraße, für die eine Bebauung angedacht ist, liegen im Außenbereich. Um die Bebauung realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2.3.5.12 Helfern

a) Handlungsempfehlungen

Nördlich der Straße Am Forstgarten besteht ein Nachverdichtungspotential. Denkbar ist eine Wohnbebauung sowie eine Ergänzung mit Kleingewerbe. Im Rahmen einer städtebaulichen Konzeption müssen besonders die von der L 94 ausgehenden Lärmemissionen beachtet werden.

Helfern zeichnet sich entlang der Straße Am Forsthaus durch eine attraktive, ländliche Prägung aus. Der ländliche Charakter des Siedlungssplitters muss bei allen weiteren privaten und öffentlichen Maßnahmen unbedingt gewahrt bleiben. Eine Erweiterung der Siedlungsflächen wird nicht empfohlen, zumal Helfern insgesamt in einem Bereich mit deutlichen Einschränkungen für die Siedlungsentwicklung liegt. Aus diesem Grund sollte das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet ‚Kurgebiet' südlich der Klostermühle aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden (vgl. Teil B, Kap. 2.1.2)

Weiterer städtebaulicher Handlungsbedarf wird gegenwärtig nicht gesehen.

b) Überprüfung des Planungsrechts

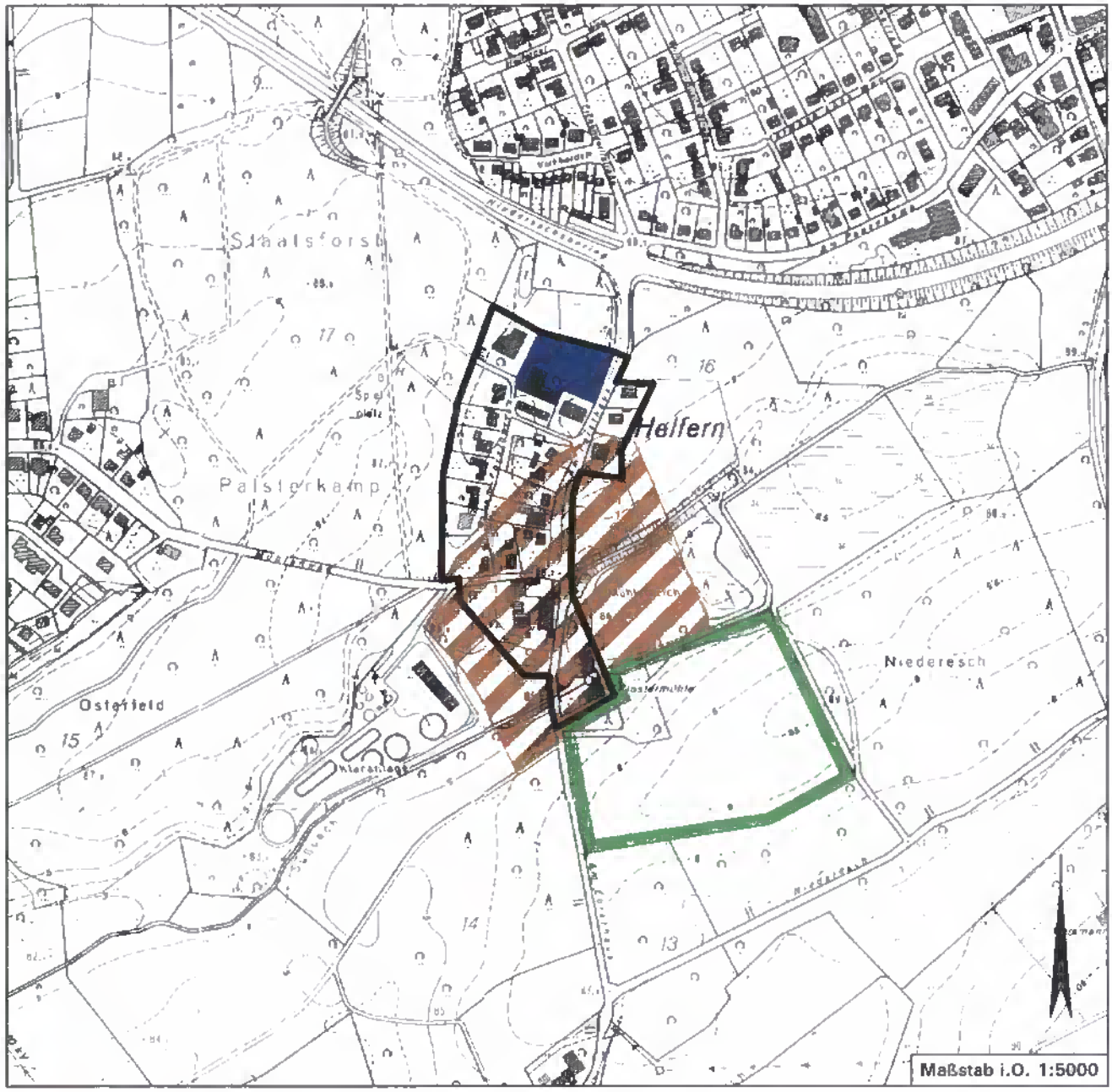
Für das Quartier besteht der Bebauungsplan Nr. 31 ‚Helfern',



Übersicht bestehendes Planungsrecht

§ 34: unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB
31: Nummer des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Zur Zeit ist kein Änderungsbedarf erkennbar. Eine Nachverdichtung nördlich der Straße Am Forstgarten soll über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 ermöglicht werden, das Einvernehmen der Gemeinde ist erteilt.



Nachverdichtungspotential

Erhalt des ländlichen Charakters

Änderung der bisherigen FNP- Darstellung

Bu/Ti 10/2000

Handlungsempfehlungen: Helfern

2.3.5.13 Aschendorf - Versmolder Straße, Neubaugebiete ‚Mühlenweg' und ‚Im Dorfe'

a) Handlungsempfehlungen

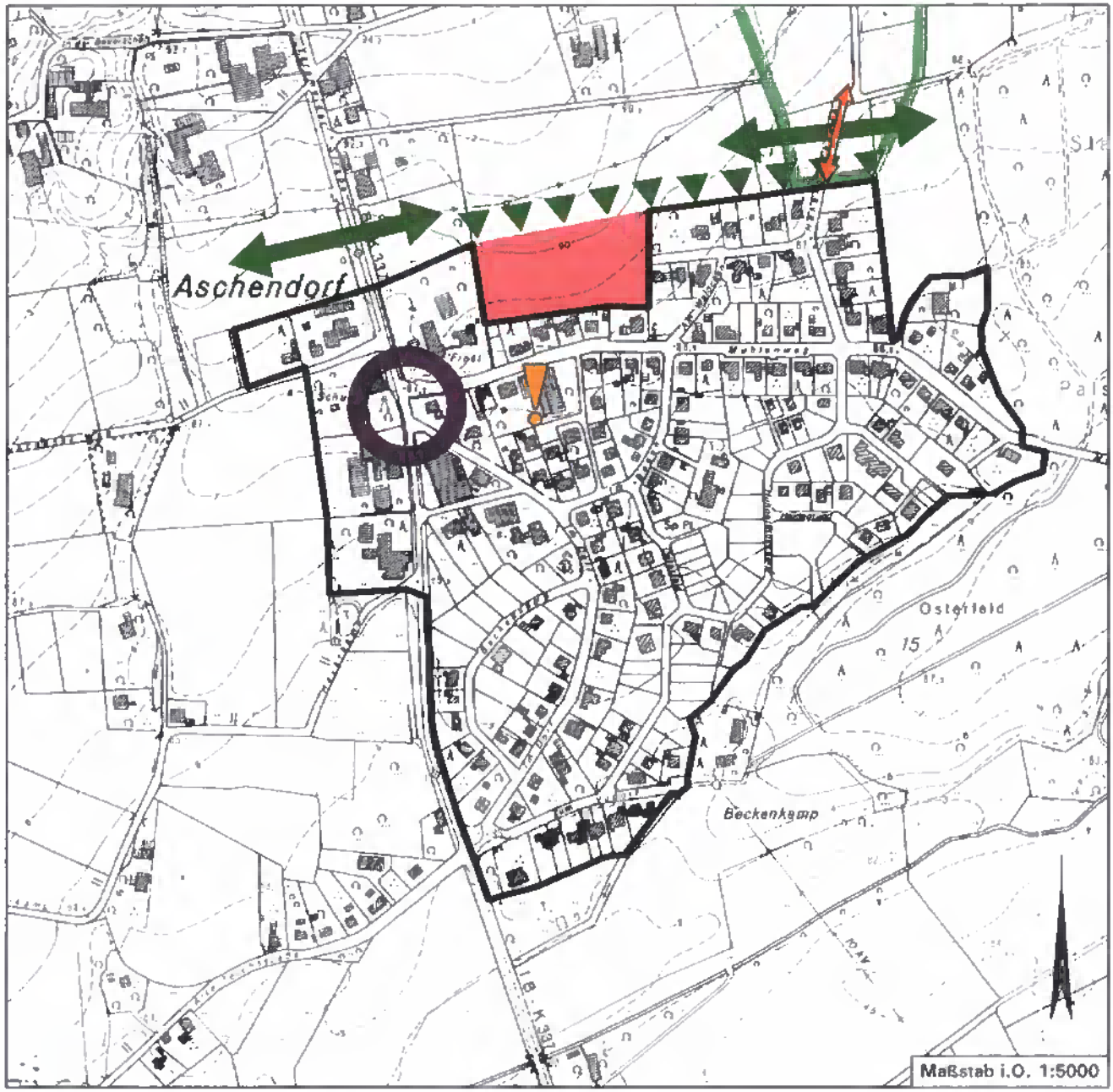
Aschendorf ist als eigenständige Siedlungseinheit klar erkennbar. Die vorhandene deutliche Grünzäsur zu der nordwestlich befindlichen Bauernschaft Aschendorf sollte ebenso wie die nordöstliche Grünverbindung dauerhaft erhalten bleiben. Einem Zusammenwachsen mit der Bauernschaft sowie der Ortslage ist entgegenzuwirken. Eine nördliche Ortsrandgestaltung könnte die Abgrenzung zwischen freier Landschaft und Ortsteil unterstützen.

Im Zuge einer Überarbeitung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sollte der Bereich zwischen L 94 und dem nördlichen Ortsrand Aschendorf, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche dargestellt ist, herausgenommen werden.

In Anlehnung an die Ergebnisse der Dorferneuerung wird eine Umgestaltung und Aufwertung der Dorfmitte im Kreuzungsbereich der Versmolder Straße mit dem Mühlenweg empfohlen. Ein Detailkonzept ist den Maßnahmenvorschlägen zur Dorferneuerung zu entnehmen. Ziel der Umgestaltung der Dorfmitte ist die gestalterische Aufwertung des Dorfmittelpunktes und damit die Förderung der Identifikation mit der Ortschaft.

Eine zu einem Barbetrieb umgenutzte Gaststätte befindet sich in direkter Nähe zum Ortsmittelpunkt und damit in einer sensiblen Lage. Um die Beeinträchtigungen zu minimieren, ist insbesondere eine zurückhaltende Außenwerbung wichtig. Zudem wäre eine dorfgerechte Gaststättennutzung an dem Standort vorzuziehen.

Langfristig wird des weiteren eine Verlagerung des Gewerbebetriebes am Mühlenweg vorgeschlagen, um hier Nutzungskonflikte zwischen Wohnen - Gewerbe zu vermeiden.



Umgestaltung Dorfmitte
(vgl. Dorferneuerung)

Verlagerung des gewerblichen
Betriebes

Erhalt der Fußwegeverbindung
Richtung Rothenfelde

Erhalt der Grünverbindung

Änderung der bisherigen
FNP-Darstellung

(vorrangige)
Wohnbauflächenentwicklung

Ortsrandgestaltung

Bu/Ti 10/2000

Handlungsempfehlungen: Aschendorf

b) Überprüfung des Planungsrechts

Die Ortsmitte Aschendorf ist unbeplanter Innenbereich. Zudem bestehen die dargestellten rechtsverbindlichen Bebauungspläne:



Übersicht bestehendes Planungsrecht

§ 34: unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB
19 etc.: Nummer des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 1A wurde Ende der 70er/Anfang der 80er Jahre geändert. Im Zuge des Änderungsverfahrens sind bereits die bis dahin geltenden Festsetzungen z.T. den damaligen städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst worden. Der geänderte Bebauungsplan setzt in weiten Teilen eine dem Ortsteil Aschendorf angepasste, eingeschossige Bauweise fest. Er definiert nur wenige gestalterische Anforderungen, so dass die Gemeinde hier nur wenig Regelungsmöglichkeiten hat. Aus heutiger Sicht wird allerdings auch aufgrund der weitgehenden Bestandssituation kein erkennbarer Handlungsbedarf gesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 19 setzt als Art der baulichen Nutzung überwiegend ‚Mischgebiet' und ‚Allgemeines Wohngebiet' fest. Das gewerblich genutzte Grundstück am Mühlenweg ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Eine dorfgerechte Folgenutzung ist für das Grundstück anzustreben, der Bebauungsplan ist dann entsprechend zu ändern. Zudem sollte im Rahmen einer eventuellen nördlichen Arrondierung Aschendorfs und der dafür erforderlichen Bebauungsplan-Aufstellung darüber nachgedacht werden, den Geltungsbereich bis zum Mühlenweg zu erweitern, um die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Straßenführungen der heutigen Situation und den Planungszielen anzupassen. Im Zuge einer Änderung sollten auch die gestalterischen Festsetzungen überprüft werden.

Der Bebauungsplan Nr. 38 setzt z.T. eine Zweigeschossigkeit fest, für die er die Einhaltung eines niedrigen Sparrenanschnittspunktes definiert. Seit Anfang der 90er Jahre gilt diesbezüglich eine Befreiung, mit der Folge, dass z.T. große, nicht dorfgerechte Baukörper in dem Neubaugebiet realisiert werden konnten. Um zu vermeiden, dass weitere, bislang noch unbebaute Grundstücke vergleichbar bebaut werden können, muss diese Befreiung ggf. überprüft werden. Ansonsten besteht kein erkennbarer Handlungsbedarf.

2.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Die Aussagen im Grün- und Freiflächenkonzept beziehen sich auf den unbebauten Außenbereich bzw. auf Flächen innerhalb der Siedlungsbereiche, die dauerhaft von Bebauung freigehalten werden sollten. Inhaltlich wird unterschieden zwischen

1. Erhalt und Entwicklung großräumiger Grünverbindungen,
2. Darstellung von Schwerpunkten oder Suchräumen für landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen sowie
3. Hinweisen zur Erholung in der freien Landschaft.

2.4.1 Großräumige Grünverbindungen

Großräumige Grünverbindungen dienen dem Erhalt und der Entwicklung von Biotopverbundsystemen, dem Frischluftaustausch sowie der Gliederung des Landschaftsraums in verdichtete und ländlich strukturierte Bereiche.

A) Die im Norden von Bad Rothenfelde dargestellte Grünverbindung dient insbesondere der Freihaltung einer Frischluftschneise vom Frischluftentstehungsgebiet Kleiner Berg zum Ortskern. Daneben bietet die Alte Salzstraße im engeren Ortsbereich von Bad Rothenfelde attraktive Ausblicke auf den Osning und sein Vorland.

B) Mit der Grünverbindung im Osten über Burg Palsterkamp, Lindenallee und Mühlenbach hin zur freien Landschaft südlich des Niedersachsenrings soll ein sehr vielfältiger und reich strukturierter Biotopkomplex gesichert werden. Sumpfwald, teilweise alte Eichen-Buchen-Bestände und naturnahe Feuchtbiotope im Palsterkamp (Schutzgebietsvorschlag laut LP: `Naturschutzgebiet´), feuchte Brachen, Röhrichte (gemäß § 28a NNatG besonders geschützte Biotope) und kleine Feuchtwaldbestände im Umfeld der Regenwasserrückhaltebecken südlich von Bahnhofstraße und Lindenallee sowie kleinteilig gegliederter Grünlandbereiche südlich Wiekstraße, letztere in Nachbarschaft zum hier noch relativ naturnah fließenden Mühlenbach, begründen die ökologische Wertigkeit. Diese kann durch gezielte Entwicklung von Bach und aus der Nutzung genommener Teilbereiche weiter gesteigert werden. Zäsuren bestehen durch die querenden, z.T. mit alten Baumreihen gesäumten Straßen sowie durch die 2-zeilige, jedoch überwiegend lockere Bebauung auf relativ großen Grundstücken an der Wiekstraße. Eine relevante Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion besteht durch den Niedersachsenring.
Hier besteht jedoch auf etwa fünf Kilometer Breite über die geschlossen bebauten Ortslagen von Bad Rothenfelde und Dissen hinweg die letzte landschaftsprägende und noch weitgehend intakte Nord-Süd-Verbindung überhaupt. Im Westen grenzt die Wohnbebauung von Bad Rothenfelde an, nach Osten folgen A 33, vorhandene und geplante Gewerbegebiete sowie das gesamte Stadtgebiet Dissen. Der Erhalt dieser Grünverbindung mit hohem strukturellem Eigenwert ist damit unverzichtbar.

   Die alternativ geprüfte Ausweisung einiger Bauplätze entlang der Lindenallee steht zu der großräumigen Bedeutung dieser Grünachse in keinem Verhältnis und ist daher aus Sicht von Natur und Landschaft grundsätzlich abzulehnen. Denkbar wäre allenfalls eine randliche Arrondierung im Westen, die von der Straße Am Kahnteich aus erschlossen werden könnte.

C) Die Waldgebiete Palsterkamp und Wellengarten reichen von Südwesten her bis unmittelbar an den Ortskern von Bad Rothenfelde (200 m bis zum Kurmittelhaus). Ihre Bedeutung für die kleinklimatischen Verhältnisse im Ortskern und insbesondere

für die Erholungsnutzung in einem Kurort ist damit evident. Über eine schmale, aber mit wertvollem altem Baumbestand ausgestattete Grünfläche an der Welfenallee besteht sogar bedingt ein Biotopverbund zum Waldgebiet Wilhelmshöhe.

D) Vom Staatsforst Palsterkamp verläuft zwischen den Neubaugebieten am Hehenbruchsweg und der Ortslage Aschendorf noch eine sehr breite Grünverbindung nach Nordwesten zum Waldgebiet Wilhelmshöhe. Bei vorherrschenden Westwinden ist der Erhalt dieses Korridors für das Lokalklima von Bedeutung. Als gliederndes Element sichert er für Aschendorf den dörflichen Charakter und die gestalterische Eigenständigkeit. Bei einer Anbindung an den Hauptort, wie im alten Flächennutzungsplan noch vorgesehen, würde sich die in Ost-West-Richtung durchgehende Bebauung von Bad Rothenfelde von heute 1,5 km Breite auf dann 2,8 km annähernd verdoppeln. In Zusammenhang mit einer Bebauung im Gebiet Nr. B (s.o.) ergäbe sich ein durchgehendes Siedlungsband von bald 7 km Länge.

   Der verbliebene Freiraum ist durch einzelne Hofstellen zersiedelt, er sollte durch eine Ausdehnung der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung nicht weiter eingeschränkt werden. Akzeptabel erscheint allenfalls eine zusätzliche Bauzeile auf der Westseite des Hehenbruchswegs zwischen Münsterscher Straße und Niedersachsenring. Bei der entsprechenden Erweiterung des Bebauungsplanes sollte allerdings auf eine funktionierende Ortsrandeingrünung in Form einer öffentlichen Grünfläche besonderer Wert gelegt werden.

E) Der Erhalt einer breiten Grünverbindung zwischen Alt- und Neubebauung in Aschendorf dient insbesondere dazu, einer Überprägung der besonderen Eigenart und des sehr typischen Siedlungscharakters der Bauernschaft durch die heranrückende Neubebauung vorzubeugen und ein sehr eigenständiges Orts- und Landschaftsbild zu bewahren.

2.4.2 Schwerpunkt- bzw. Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen

Die bisherige Praxis der Eingriffsregelung in Bad Rothenfelde ist gekennzeichnet durch einen relativ geringen Bedarf an Ausgleichsflächen und durch eine jeweils objektbezogene und damit oft kurzfristige Suche nach geeigneten Flächen, wobei sich die ‚Eignung' dann vorrangig an der Verfügbarkeit der Grundstücke orientiert. Durch eine längerfristig angelegte Planung mit Schaffung eines ‚Ökokontos' könnten dagegen Investoren schnell und unproblematisch Ausgleichsflächen angeboten werden. Wert und Effektivität der Ausgleichsmaßnahmen würden auf größerer Fläche und auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes erheblich gesteigert; landschaftliche Defizite könnten zudem im Wege von Ausgleichsmaßnahmen gezielt abgebaut werden. Zudem muss die Gemeinde davon ausgehen, dass die Bezirksregierung Weser-Ems die bisherige Vorgehensweise nicht mehr akzeptieren und eine Gesamtkonzeption in künftigen Planverfahren im Rahmen des Flächennutzungsplanes voraussetzen wird.

Denkbar ist hierbei sowohl die Entwicklung größerer Biotopkomplexe auf einer zusammenhängenden Fläche als auch ein abgestimmtes System kleinerer Flächen und bandartiger Strukturen zur Biotopvernetzung und Strukturanreicherung in heute ausgeräumten Landschaftsbereichen. Letzterer Weg beinhaltet insbesondere Möglichkeiten zur Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen bei gleichzeitiger Aufwertung der Landschaft für die ruhige Erholung.

Nachfolgend werden als Grundlage für ein frühzeitiges Flächenmanagement durch die Gemeinde Hinweise auf Suchräume im Gemeindegebiet Bad Rothenfelde gegeben, die für Ausgleichsmaßnahmen besonders geeignet sind. Die Aussagen sind i.w. abgeleitet aus den Darstellungen im Landschaftsplan aus 1994 (Karte 04). Sie beinhalten sowohl Räume mit hohem Entwicklungspotential als auch aktuell sehr strukturarme, ausgeräumte Landschaften.

1. Die heutigen Ackerflächen am Südhang des Kleinen Berges sind Teil eines landesweiten Entwicklungsschwerpunktes für Magerrasenbiotope. Die anstehenden Rendzinaböden (Extremstandort) sind für die Anlage dieses Biotoptyps durch Umwandlung von Acker in Grünland und nachfolgend extensive Nutzung besonders geeignet.
2. Ein wesentlicher Schwerpunkt für mögliche Entwicklungsmaßnamen sind die Fließgewässer im Gemeindegebiet mit ihren angrenzenden Talauen. Die Gewässer sind überwiegend begradigt und entsprechend ihrer als vorrangig angesehenen Entwässerungsfunktion kanalartig ausgebaut. Wegen oft fehlender gewässerbegleitender Strukturen wie Ufergehölze o.ä. treten sie im Landschaftsbild kaum in Erscheinung. Ihre potentiell sehr hohe ökologische Wertigkeit, ihre Bedeutung im Biotopverbund und als gliederndes Landschaftselement werden vernachlässigt. Dies trifft insbesondere für Mühlenbach bzw. Palsterkamper Bach oder Süßbach im Süden und Südwesten des Gemeindegebietes zu. Das Spektrum möglicher Maßnahmen ist vielfältig:
   - Schutz der Quellbereiche,
   - Renaturierung der Fließgewässer, insbesondere durch zur Verfügung stellen von ausreichend Flächen für die natürliche Entwicklung entsprechend ihrer Fließgewässerdynamik sowie Unterlassen regulierender oder pflegender Eingriffe,
   - Nutzungsextensivierung (-aufgabe) auf Gewässerrandstreifen (beidseitig je 10 m),
   - Entwicklung landschaftstypischer Bachniederungen mit hohem Grünland- (vor allem Feuchtgrünland) und Gehölzanteil,
   - Wiedervernässung, Erhalt oder Neuschaffung von Feuchtbrachen, Sumpfflächen und feuchter Erlen-Eschenwälder im Auenbereich.
3. Das noch bis vor 100 Jahren weitgehend bewaldete Gebiet (mit Ausnahme der Niederung des Sunderngrabens) am Südwestrand des Gemeindegebiets westlich der Versmolder Straße ist heute abgesehen von vereinzelten kleinen Waldparzellen und einer lückenhaften Heckenstruktur An der Landwehr völlig ausgeräumt. Auch am Sunderngraben fehlen jegliche Ufergehölze. Intensive Ackernutzung erfolgt nahezu flächendeckend. Abgesehen von einer Sanierung des Fließgewässers (s.o.) empfiehlt der Landschaftsplan die Umwandlung von Acker in Grünland im Randbereich des Gewässers sowie eine Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen. Insofern eignet sich der Bereich besonders für die Aufstellung eines Entwicklungskonzeptes mit Darstellung eines vernetzten Systems aus kleineren und vor allem bandartigen Strukturen wie Hecken und Baumreihen, Gewässer- oder Wegsäume.
4. Ähnliches gilt für den Landschaftsraum beiderseits des Sundernweges im südlichen Gemeindegebiet. Der heutige Staatsforst Palsterkamp bildet den Rest eines sich ehemals zwischen Versmolder und Frankfurter Straße auf bis zu 2 km Tiefe erstreckenden Waldgebiets. Auf den heutigen landwirtschaftlichen Nutzflächen östlich der ehemaligen Gemeindegrenze Strang/Aschendorf fehlen gliedernde und belebende Landschaftselemente fast völlig. Positiv ist der noch relativ hohe Anteil von Grünland. Sinnvolle Maßnahmen sind:

- Umwandlung von Acker in Grünland mit Nutzungsextensivierung, letzteres auch auf bestehendem Grünland,
- Anreicherung der Landschaft mit Kleinstrukturen wie Feldgehölze u.ä.,
- Schaffung von Feuchtbiotopen wie z.B. Kleingewässer,
- Neubegründung von Laubwald, auch mit dem Ziel, den Biotopverbund zwischen heute isolierten Waldflächen neu herzustellen.

2.4.3 Erholung in der freien Landschaft

Die Erholungseignung der freien Landschaft ist für den Kurort Bad Rothenfelde von hoher Bedeutung mit Blick auf die eigene Wohnbevölkerung und auf eine Klientel, die außerhalb des eigentlichen Kurbetriebs als Gast für einen (Kur-)Urlaubsaufenthalt gewonnen werden soll.

Für diese Zielgruppen ist die eigentliche Ortslage u.U. nur Ausgangs- und Zielpunkt für Erholungsaktivitäten wie Wandern, Radfahren o.ä. Die Attraktivität der umgebenden Landschaft und die Qualität der entsprechenden Infrastruktur sind gekennzeichnet z.B. durch ein geschlossenes und gut markiertes (Rad-) Wanderwegenetz, durch attraktive Zielpunkte, Rastgelegenheiten etc. in der Umgebung. Eine vielfältig strukturierte Landschaft mit ausgewogenem Verhältnis von Waldflächen und offenen Bereichen ist für die genannten Erholungsaktivitäten eine weitere Grundvoraussetzung.

Die Ausstattung der Landschaft im südlichen Gemeindegebiet ist diesbezüglich verbesserungsfähig. Ausgewiesene Rundwanderwege existieren nur im Waldgebiet auf dem Kleinen Berg. Größere, für Tagestouren interessante Radwanderwege, die auch die weitere Umgebung erfassen, fehlen. Zudem enden viele entsprechend nutzbare Wirtschaftswege ohne Vorankündigung im freien Feld. Die Landschaftsbildqualität ist, wie beschrieben, ebenfalls beeinträchtigt. Vielgestaltige Landschaften mit kleinräumig wechselnden, verschiedenartigen Strukturelementen wie Baumreihen, Feldhecken, Wäldchen, Gewässer u.ä. sind eher die Ausnahme.

Mit Zielrichtung auf eine Verbesserung der allgemeinen Erholungsattraktivität wird daher die Erstellung eines großräumigen (Rad-) Wanderwegeplans angeregt, der auch eine Verdichtung und eine Verbesserung des Netzschlusses zu den Nachbargemeinden enthalten sollte. Bei den vor beschriebenen Landschaftspflegemaßnahmen kann durchaus auch eine Strukturanreicherung mit der Zielrichtung Aufwertung des Landschaftsbildes mitverfolgt werden.

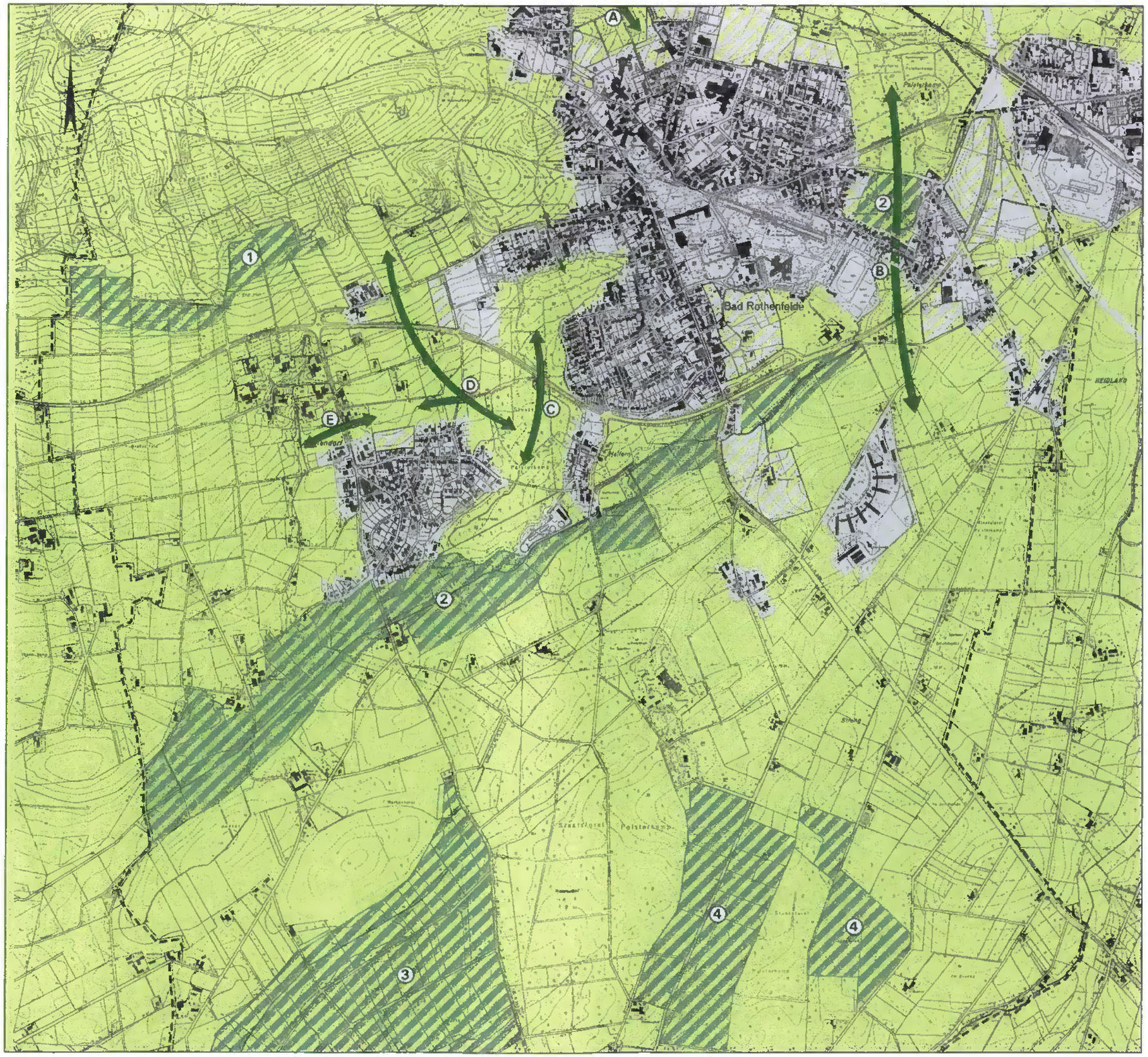
Beispiel: Südhang des Aschendorfer Berges

Als Anregung, wie durch eine landschaftsgestaltende Maßnahme sowohl eine ökologische Aufwertung (Ausgleich) als auch gleichzeitig eine Attraktivitätssteigerung der Landschaft für Erholungszwecke erreicht werden kann, sei der Vorschlag einer zusätzlichen Wegeverbindung am Südhang des Aschendorfer Berges skizziert:

Auf der dem Wald vorgelagerten offenen Feldflur fehlt aus Richtung Bad Rothenfelde abgesehen von der stark befahrenen Münsterschen Straße bzw. dem Niedersachsenring jegliche Ost-West-Verbindung. Dies, obwohl hier ein hervorragender Ausblick in die Münsterländische Ebene und damit eine besondere Attraktivität für die Erholung gegeben wäre, insbesondere als Gegenpol zu den ansonsten meist durch geschlossene Wälder führenden Wanderwegen im Gemeindegebiet. Ausgehend vom ‚Ehrenhain' und ‚Schießstand' oberhalb des Friedhofs könnte der Weg waldrandnah als gerade Ver-

bindung hangparallel bis zum Weg Am Aschendorfer Berg geführt werden (ca. 700 m). Nach Nutzung dieses Weges auf rd. 500 m Länge bestehen dann Anschlüsse an das Wegenetz im Bereich Aschendorfer Berg und Kleiner Berg oder es bietet sich eine weitere Querverbindung nach Westen an zu einem vorhandenen Wirtschaftsweg, der dann nach Süden in die freie Landschaft führt und hier die Nutzung größerer Rundwege auf bestehenden Wirtschaftswegen eröffnet.

Der neue Weg würde in unmittelbarer Waldrandlage drei bis vier heute intensiv ackerbaulich genutzte Teilflächen von je rund einem Hektar Größe abteilen. Diese Flächen könnten zur Entwicklung als Magerrasenbiotope in Grünland umgewandelt und einer nur noch extensiven Nutzung zugeführt werden. Die anstehenden Rendzinaböden besitzen für die Anlage dieses Biotoptyps eine besondere Eignung. Ein Weg mit niedrigem Ausbaustandard und begleitender Baumreihe oder Feldhecke würde diese Naturschutzflächen dauerhaft von den südseitig verbleibenden, intensiv genutzten Ackerflächen abgrenzen. Verbesserung der Erholungsinfrastruktur, Anreicherung des Landschaftsbildes durch gliedernde und belebende Elemente und Naturschutz durch Entwicklung naturnaher Biotopstrukturen würden sich optimal ergänzen. Zugleich könnte die Maßnahme zu einer Entlastung des durch intensive Erholungsnutzung bereits beeinträchtigten Bereichs Kleiner Berg führen bzw. wäre die im Landschaftsplan geforderte Stilllegung von Wegen in diesem Bereich bei gleichzeitiger Schaffung von Ersatz leichter zu vertreten.



großräumige Grünverbindungen

Schwerpunkt / Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen

Siedlungsbestand

potentielle Entwicklungsflächen

Landschaftsraum

① Ⓐ Flächenbezeichnung- Erläuterung siehe Text

Städtebaulicher Rahmenplan Bad Rothenfelde

Grün- und Freiraumkonzept

Maßstab i. O. 1:5.000

Plangrundlage: Deutsche Grundkarte

Arbeitsgemeinschaft:

R. Brinkmann, Architekt + Raumplaner, Osnabrück

H. Lutermann, Landschaftsplanung, Rheda-Wiedenbrück

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Nagelmann / Tischmann, Rheda-Wiedenbrück

Entwurf: 10/00

bearbeitet: Ti Bu Lu
gezeichnet: Pr

2.5 Handlungs- und Maßnahmenkonzept

Die nachfolgende, dem Plan zugeordnete Auflistung der vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen beinhaltet eine Übersicht der Einzelmaßnahmen. Die innerhalb der Rahmenplanung entwickelten Maßnahmenvorschläge sind Teil des integrierten Gesamtkonzeptes. Die Bedeutung einzelner Maßnahmen ergibt sich z.T. in Kombination mit anderen Empfehlungen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist das Handlungs- und Maßnahmenkonzept in die Maßnahmengruppen des Plans gegliedert. Innerhalb jeder Gruppe ist der einzelnen Maßnahme eine Priorität zugewiesen. Dabei bedeutet:

1 = vorrangige Priorität

2 = nachrangige Priorität

Entwicklungspotential/Nutzungen

1. Räumliches Entwicklungspotential

1.1 Östlich Osnabrücker Straße (südlich Im Erpener Feld): Wohnen (1)
1.2 Westlich Osnabrücker Straße: Wohnen (1)
1.3 Aschendorf: Arrondierung Wohnen (1)
1.4 Zwischen Hannoverscher Straße und L 94: Wohnen/Gewerbe (1)
1.5 Gewerbepark Strang: Gewerbe (1)
1.6 Östlich Osnabrücker Straße (nördlich Im Erpener Feld): Wohnen (2)
1.7 Parkstraße/Alte Salzstraße: Wohnen (2)
1.8 Westlich Hehenbruchsweg: Ergänzung des Wohngebietes (2)
1.9 Südlich der Lindenallee: Wohnen (2)
1.10 Hof Nunnensiek: Wohnen (2)
1.11 Südlich L 94: Gewerbe (2)
1.12 Gemäßigte Innenentwicklung Strang - nach Bedarf
1.13 Friedhofserweiterung - nach Bedarf

2. Einzelhandel/Dienstleistungen - Stärkung vorhandener Strukturen

2.1 Gemeinsame Stärkung der zentralen Einkaufsbereiche Frankfurter Straße, Salinenstraße (1)
2.2 Verdichtung des Einzelhandels-/Dienstleistungsbesatzes Kirchstraße, Münstersche Straße, Straße Am Kurpark (1)
2.3 Erhalt und Stärkung der gemischten Nutzungsstrukturen Frankfurter Straße (südl. Abschnitt), Münsterschen Straße (östl. Abschnitt), Osnabrücker Straße (südl. Abschnitt) und Bahnhofstraße (westl. Abschnitt) (1)

3. Renovierung, Erweiterung und Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen

3.1 Haus des Gastes (1)
3.2 Wellen-/Freibad (1)
3.3 Kursporthalle (erfolgt z.Z.)
3.4 Grundschule (1)
3.5 Jugendzentrum (1)
3.6 Ergänzung der Museumsexponate (2)
3.7 Umgestaltung Schützenplatz (in Planung)
3.8 Dorfgemeinschaftshaus im Bereich Vorschule Aschendorf (in Planung)

4. Verlagerungen/Umnutzungen

4.1 Neuer Marktstandort an der Straße Am Kurpark (1)
4.2 Umnutzung des Grundstücks an der Hannoverschen Straße (1)
4.3 Umfeldverträgliche Umnutzung Osnabrücker Straße (heutige Tankstelle) (2)
4.4 Nachnutzung der Mühle an der Lindenallee (2)
4.5 Verlagerung gewerblicher Betrieb Aschendorf, Mühlenweg (2)
4.6 Umnutzung des Vogelparks (2)

5. Ansiedlungen

5.1 Tagungshotel (abhängig von geeignetem Betreiber)
5.2 Landhotel (abhängig von geeignetem Betreiber)

Ortsbild/Siedlungsstruktur

1. Umfeldgestaltung

1.1 Kreuzungsbereich Hannoversche Straße, Salinenstraße, Bahnhofstraße, (zwischen den Gradierwerken) (1)
1.2 Umfeld Haus des Gastes (1)
1.3 Rückwärtiger Bereich Salinenstraße (1)
1.4 Dorfmitte Aschendorf (1)
1.5 Gemischte Bebauung Osnabrücker Straße/Springbergsweg

2. Ergänzende Bebauung

2.1 Umnutzung des untergenutzten Grundstücks Bahnhofstraße/Feldstraße (1)
2.2 Eckbebauung Frankfurter Straße/Hannoversche Straße (1)
2.3 Eckbebauung Parkstraße/Osnabrücker Straße (1)
2.4 Aufstockung der Pavillonbauten an der Münsterschen Straße (1)
2.5 Umnutzung des aufgegebenen Grundstücks an der Bachstraße (2)
2.6 Sonstige (private) Nachverdichtungspotentiale je nach Bedarf

3. Gestaltung der Ortseingänge

3.1 Frankfurter Straße (1)
3.2 Osnabrücker Straße (2)
3.3 Bahnhofstraße - Höhe SB-Markt (erfolgt z.Z.)

4. Satzungen

4.1 Werbeanlagensatzung Salinenstraße, Bahnhofstraße, Osnabrücker Straße, Frankfurter Straße, Münstersche Straße und Kirchstraße (2)
4.2 Gestaltungssatzung Esch-Siedlung (innere Bereich) - Aufstellung abhängig vom Umnutzungsdruck

Grün/Freiraum

1. Grünflächen

1.1 Erhalt der öffentlichen Grünflächen (1)
- Kurpark

- an der Welfenallee
- in der Eschsiedlung
- Bahnhofstraße/Lindenallee

1.2 Eschsiedlung: Erhalt der grünen Blockinnenbereiche (1)

2. Kurpark

2.1 Qualitative Aufwertung
- südlich Haus des Gastes (1)
- im Bereich Tennisplätze (1)
- nordöstliche Ecke (2)
- Bereich Wittekindsprudel (2)

2.2 Verbesserung der Wegebeziehung
- zwischen Aschendorfer Berg - Haus des Gastes (Brunnenstraße) (2)
- zwischen Aschendorfer Berg - westliche Kurpark (Wittekindsprudel) (1)
- zwischen Salinenstraße/Ladenpassage - Kirchstraße (1)
- zwischen Kurpark - Wellengarten (Wellengartenstraße) (1)
- südlich Klinik im Kurpark (2)
- nördlich Neues Gradierwerk (2)
- Treppen zum Gradierwerk (1)
- im Umfeld der Tennisplätze (2)

2.3 Verbesserung der Zu- und Eingänge
- zwischen den Gradierwerken (1)
- nördlich Sparkassenbau (1)
- nördlich Kaesemann-Gebäude (2)
- durch Haus des Gastes (1)
- nördlich Haus des Gastes (2)
- zwischen Kurmittelhaus und betreutem Wohnen (2)
- nördlich Ladenpassage Salinenstraße (1)
- nördlich Wellenbad an der Hannoverschen Straße (2)
- vom Parkplatz am Salinensportpark (2)
- von der Wiekstraße (2)

2.4 Verbesserung der Blickbeziehung
- zwischen den Gradierwerken (1)
- Blick von der Salinenstraße in Richtung Kurmittelhaus (1)
- Blick in Richtung Hofstelle Niehaus (2)

2.5 Anpflanzungen Einzelbäume/Baumreihen etc.
- Einbindung Klinik Münsterland (1)
- Kurpark nördlich Neuem Gradierwerk (1)

2.6 Potentielle Ausdehnung Richtung Hof Niehaus (2)

3. Ortsrandgestaltung

3.1 Nördliche Ortslage Am Erpener Feld, Amselweg, Lerchenweg, Erlenweg (1)

3.2 Hehenbruchsweg (1)

3.3 Nördlich Aschendorf (2)

4. Biotopanreicherungen/Anpflanzungen

4.1 Fortführung Baumallee Bahnhofstraße auf Höhe des Kirmesplatzes (1)
4.2 Anpflanzung Baumreihe am heutigen Marktstandort (Hannoversche Str.) (1)
4.3 Anpflanzung Baumallee Bahnhofstraße auf Höhe SB-Markt (erfolgt z.Z.)
4.4 Anpflanzung Baumreihe Alte Salzstraße (2)
4.5 Mühlenteich - gestalterisch und ökologische Aufwertung (2)
4.6 Begrünung der Sporthalle (2)

5. Sammelausgleichsmaßnahmen: Gesamtkonzept (1)

Schwerpunkt- bzw. Suchräume:
5.1 Ackerflächen am Südhang des Kleinen Berges
5.2 Fließgewässer mit Talauen, insb. Mühlen- bzw. Palsterkamper Bach, Süßbach
5.3 Gebiet am Südwestrand des Gemeindegebietes, westlich Versmolder Straße
5.4 Landschaftsraum beiderseits des Sundernweges (südl. Gemeindegebiet)

6. Erhalt und Stärkung großräumiger Grünverbindungen

6.1 Kleiner Berg - Ortskern (östlich Kurklinik Teutoburger Wald) (1)
6.2 Palsterkamp - Lindenallee, Mühlenbach - freier Landschaft südl. L 94 (1)
6.3 Wellengarten - Staatsforst Palsterkamp (1)
6.4 Waldgebiet Wilhelmshöhe - Staatsforst Palsterkamp (1)
6.5 Zwischen Bauernschaft Aschendorf und Aschendorf (1)

7. Erholung

7.1 Erstellung (Rad-)Wanderwegeplan (1)
7.2 Landschaftspflegemaßnahmen (Strukturanreicherung, Landschaftsbild) (1)

Verkehr

1. Verkehrsberuhigung/Straßenraumgestaltung

1.1 Salinenstraße (westliche Abschnitt) (1)
1.2 Bahnhofstraße (abschnittsweise) (1)
1.3 Hannoversche Straße (1)
1.4 Frankfurter Straße (nördliche Abschnitt) (1)
1.5 Münstersche Straße (östliche Abschnitt) (1)
1.6 Kirchstraße (1)
1.7 Frankfurter Straße (südliche Abschnitt) (2)
1.8 Osnabrücker Straße (südliche Abschnitt) (2)
1.9 Welfenallee (2)
1.10 Sonnenhang (2)

2. Öffentliche Parkplätze

2.1 Aufwertung Zentralparkplatz (Gliederung verbessern durch Großgrün, Eingrünung, Entsiegelung), ggf. Teilbebauung mit Erhalt der erforderlichen Stellplatzkapazität (1)
2.2 Aufwertung Parkplatz Hannoversche Str. (z.T. Ergänzung der Eingrünung), ggf. Teilbebauung mit Erhalt der erforderlichen Stellplatzkapazität (2)
2.3 Realisierung Auffangparkplätze (1)

3. Umgestaltung Haltestelle Bahnhofstraße (1)

Verfahren

FNP-Änderungen

- Helfern: Änderung der bisherigen Darstellung Sondergebiet ‚Kurgebiet'
- Nördlich Aschendorf: Änderung der bisherigen Darstellung Wohnbaufläche und gemischte Baufläche
- Ggf. erforderlich Änderungsverfahren für Aufstellung von Bebauungsplänen



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Entwicklungspotential / Nutzung

- Wohnbauflächenentwicklung - vorrangig
- Wohnbauflächenentwicklung - nachrangig
- Gewerbeflächenentwicklung - vorrangig
- Gewerbeflächenentwicklung - nachrangig
- gemischte Innenentwicklung
- Erhalt + Stärkung der zentralen Einkaufsbereiche
- Erhalt + Stärkung der gemischten Nutzungsstrukturen
- Umwandlung bzw. Umgestaltung von Sonderstandorten
- Renovierung, Erweiterung, Neubau Gemeinbedarfseinrichtungen
- Ausbau bzw. Erweiterung von Sondernutzungen
- (langfristige) Umnutzung
- neuer Marktstandort
- Friedhofserweiterung
- ausreichender Abstand zum Sportplatz

II. Ortsbild / Siedlungsstruktur

- Nachverdichtungspotential
- Nachverdichtungspotential unter besonderer Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeit
- Anbau- / Erweiterungsmöglichkeit
- Schaffung eines attraktiven Ortseinganges
- Schaffung einer Ortsmitte
- detaillierte Umfeldgestaltung
- Ordnung der städtebaulich ungeordneten Situation
- Umgestaltung des Straßenraumes
- Gestaltungssatzung
- Werbeanlagensatzung
- Förderung einer intensiven Vermarktung
- Aufstockung der Pavillonbauten
- Erhalt der Bauernschaft
- Erhalt des ländlichen Charakters

III. Grün / Freiraum

- großräumige Grünvernetzung
- attraktive Ortsrandgestaltung (auf Zeit)
- Erhalt Kurpark / öffentliche Grünfläche
- qualitative Aufwertung des Kurparks
- potentielle Klinikerweiterung / Kurpark
- potentielle Ausdehnung des Kurparks
- Anpflanzung Baumreihen, Einzelbäume etc.
- Erhalt prägender Baumreihen, Einzelbäume etc.
- Blick- und Wegebeziehung verbessern
- Erhalt / Entwicklung einer intensiven Eingrünung
- Erhalt der grünen Blockinnenbereiche
- Aufwertung des Mühlenteiches
- Aufwertung Bachlauf
- Waldabstand
- Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen
- Änderung der bisherigen FNP- Darstellung

IV. Verkehr

- Erhalt des Parkplatzes
- qualitative Aufwertung des Parkplatzes
- Erhalt der Gartenbereiche als Abstand zum Parkplatz
- Auffangparkplatz
- Umgestaltung Haltestelle

V. Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000

- zusammenhängend bebaute Siedlungsbereiche
- Abgrenzung des Gemeindegebietes

Städtebaulicher Rahmenplan Bad Rothenfelde

Handlungs- und Maßnahmenkonzept

3 Ausblick

Aufbauend auf einer umfassenden Bestandsaufnahme und Analyse, dem planerischen Leitbild und den Entwicklungszielen wurden innerhalb des städtebaulichen Rahmenkonzeptes eine Vielzahl von Maßnahmen sowohl für die weitere Entwicklung der gesamten Gemeinde Bad Rothenfelde als auch für die einzelnen Quartiere aufgezeigt. Neben den Maßnahmen, die von der Initiative Privater abhängig sind, kann und sollte die Gemeinde aktiv Maßnahmen vorbereiten und umsetzen. Handlungsempfehlungen und Prioritäten sind in Teil B, Kapitel 2.5 zusammengefasst.

Wünschenswert sind Impulsinvestitionen im Bereich der öffentlichen Einrichtungen und Kureinrichtungen, die einen Investitionsschub auslösen dürften. Hier besteht aufgrund des festgestellten Investitionsstaus (siehe auch Kurortentwicklungsplan) erheblicher Handlungsbedarf. Genannt seien v.a. das Haus des Gastes und das Hallenbad.

Zudem ist ein aktives und effizientes Bodenmanagement für die Gemeinde im Rahmen der Umsetzung von besonderer Bedeutung. Eine Bodenvorratspolitik empfiehlt sich sowohl für potentielle Baugrundstücke als auch z.B. für Sammelausgleichsmaßnahmen. Da die Gemeinde eine Bodenbevorratung in größerem Umfang nicht alleine mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln bewältigen kann, ist die Unterstützung durch landesweite Institutionen, wie z.B. zuletzt durch die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) im Falle des geplanten Neubaugebietes ‚Hof Nunnensieck' je nach Sachlage sinnvoll.

Finanzierung und Fördermöglichkeiten

Gemeinde und Kurverwaltung werden nicht immer aus eigener Kraft in der Lage sein, die gewünschten Maßnahmen zu finanzieren. Neben verschiedenen Fördermöglichkeiten kommt in bestimmten Fällen auch eine Fremdfinanzierung im Sinne einer Private/Public-Partnership oder ggf. ein Leasingverfahren in Frage. Auch kommerziellen Unternehmen stehen ggf. Förderwege offen. Förderfähige Maßnahmen bzw. eine eventuelle Fremdfinanzierung ist insbesondere in folgenden Bereichen denkbar:

- Straßenraumgestaltung
- Verkehrsinfrastruktur
- Kurortbezogene Infrastruktur, z.B. Hallenbad-Sanierung, Anbau K + T
- Erschließung von Baugebieten einschließlich Gewerbegebieten
- Anwendung der Eingriffsregelung, Landschaftspflege durch Ausgleichsmaßnahmen (Finanzierung nach dem Verursacherprinzip)
- Einrichtung eines Jugendzentrums

Aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen sind öffentliche Fördermöglichkeiten gegenwärtig allgemein begrenzt. Nachfolgend dennoch Hinweise auf Institutionen, die in diesem Zusammenhang relevant sind (Stand August 2000):

- Landkreis Osnabrück: der Förderungsbereich ist beim Amt für Wirtschaftsförderung zusammengefasst, zuständig ist Herr A. Pohlmann, Tel. 0541-501-2065.
- Kompetenzzentrum Tourismus, Bad Zwischenahn, Herr Hollmann, Tel. 04403-62980.
- Heilbädergarten, Bad Iburg, Herr E. Eiden, Tel. 05403-401612.
- Heilbäderverband, Bad Zwischenahn, Frau I. Cloppenburg, Tel. 04403-58689.
- Tourismusverband, Hannover, Herr A. Walter, Tel. 0511-935-7250.

- Bezirksregierung Oldenburg, Dezernat 203, Herr A. Martens, Tel. 0441-799-2394.
  Bei der Bezirksregierung ist auch die Initiative „Regionale Innovationsstrategie Weser/Ems - RIS" angesiedelt.
  Es liegen Informationen über die Strukturfonds-Förderung „Ziel 2" und „EFRE" - Europäischer Fonds für regionale Entwicklung vor (nähere Informationen ggf. über Herrn Brinkmann).
- Die Deutsche Bundesstiftung Umwelt in Osnabrück ist zuständig für nachhaltige Projekte, v.a. auch der diesbezüglichen Förderung des Mittelstandes.
- Da der Förderbereich zunehmend unübersichtlich wird, können die Gemeinden ggf. auf spezialisierte Berater zurückgreifen (Informationen ggf. über Herrn Brinkmann).

Anhang 1

Flächenansprüche im Bereich Wohnen

1 Flächenansprüche im Bereich Wohnen

Vorbemerkungen

Im Folgenden wird auf der Grundlage von begründeten Annahmen (vgl. Teil B, Kap. 1.1) der mögliche zukünftige Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Bad Rothenfelde ermittelt. Die Berechungen sind auf einen Planungshorizont von 15 Jahren ausgelegt, Basisjahr der Berechnungen ist das Jahr 1998, da aus diesem Jahr alle notwendigen Daten vorliegen.

Die Ermittlung des zukünftigen Wohnflächenbedarfs basiert insbesondere auf Prognosen. Aufgrund der kleinen Grundgesamtheit der Datenmenge für die Gemeinde Bad Rothenfelde fallen die daraus resultierenden rechnerische Unsicherheiten bzw. Schwankungen vergleichsweise stark aus. Die ermittelten Werte sind daher keine, letzen Wahrheiten'. Die Zahlen stellen vielmehr eine Orientierungsgröße dar und vermitteln die Bandbreite des möglichen Bedarfes für die weiteren Planungsschritte.

Darstellung der Modellrechung mit den Annnahmen

Die Berechnung des **Wohnflächenbedarfs** in Bad Rothenfelde setzt sich aus verschiedenen Größen zusammen:

- Der **Ersatzbedarf** durch den Verlust von Wohnungen infolge von Abriss, Umwidmung oder Zusammenlegung wird mit 0,15% des Bestandes p.a. festgesetzt. Der Wert ergibt sich aus Erfahrungswerten anderer Kommunen. D.h. statistisch gesehen werden von den 3.274 Wohneinheiten in Bad Rothenfelde (1998) jährlich 5 aus dem Angebot genommen und durch Neubauten ersetzt.
- **Nachholbedarf:** Der langfristig erkennbare Trend des steigenden Wohnflächenverbrauchs pro Kopf (bzw. der aktiven und passiven Haushaltsverkleinerung) ist bisher im Bundesgebiet ungebrochen und wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Nicht zuletzt die Einkommens- und Preisentwicklung dürfte dazu beitragen, dass sich der Trend der letzten Jahre abschwächt. Eine Ausweitung der Pro-Kopf-Wohnflächen ist von daher nicht mehr in dem Ausmaß zu erwarten, wie dies in der langjährigen Entwicklung der Bundesrepublik (+2,5% p.a.) der Fall war. Dies gilt insbesondere für Bad Rothenfelde, da die Pro-Kopf-Versorgung hier bereits über dem Landesdurchschnitt liegt. In vergleichbaren Modellrechnungen wird von einer Wohnflächenzunahme von ca. 0,1-0,4 qm pro Kopf und Jahr ausgegangen.[1] In Anlehnung an diese Werte gehen die Verfasser von einer durchschnittlichen jährlichen Zunahme um rund 0,2 qm/EW aus. D.h. in den nachfolgenden Berechnungen wird somit davon ausgegangen, dass sich bis zum Jahre 2013 die Wohnfläche pro Kopf um 3 qm auf 48,2 qm/Kopf erhöhen wird.
- Im allgemeinen wird zum Neubedarf der **Zusatzbedarf** an Wohnungen für die eigene Bevölkerung hinzugerechnet. Der Zusatzbedarf beziffert den Anteil an Wohnungen, der aufgrund des Geburtenüberschusses für die eigene Bevölkerung neu zu schaffen ist. Da die natürliche Bevölkerungsentwicklung Bad Rothenfeldes auch in Zukunft durch einen Sterbeüberschuss gekennzeichnet sein wird, ist ein Zusatzbedarf nicht zu erwarten.

---

[1] vgl. Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Neuss vom Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum, Nov. 1998; Stadt Unna, Stadtentwicklung bis 2010, empirica Gesellschaft für Struktur- u. Stadtforschung mbH, 02/1996

- Die **Bevölkerungsentwicklung** ist die wichtigste Komponente, um neben dem Eigenbedarf an Wohnungen für die vorhandene Bevölkerung den **Neubedarf** an Wohnungen für hinzuziehende Personen zu ermitteln. Aufgrund unterschiedlicher Annahmen über den zukünftig zu erwartenden Bevölkerungszuwachs wird daher mit verschiedenen Varianten gerechnet:

  Variante 1 geht von auf dem heutigen Niveau stagnierenden Bevölkerungszahlen aus (ca. 6.600 Einwohner) - **Status-quo-Szenario**

  Variante 2 geht von einem 3%igen Bevölkerungswachstum (d.h. 6.800 Einwohner) aus. Damit wird die Prognoseerwartung des Landkreises Osnabrück für den Landkreis auf die Gemeinde Bad Rothenfelde übertragen - **Trendszenario**

  Variante 3 schreibt die dynamische Bevölkerungsentwicklung von 12,5% von 1988-1998 trendmäßig fort. Zunehmende Überalterung und abflachende Wanderungssalden werden durch eine leichte Eindämmung der Wachstumsentwicklung berücksichtigt. Die Variante geht daher von einem Bevölkerungswachstum von ca. 1.000 Einwohner bis 2013 aus (rechnerisch: 987 Einwohner entsprechen 15% in 15 Jahren). Damit geht diese Variante von einem aus heutiger Sicht sehr optimistischen Bevölkerungswachstum aus. Die Annahme setzt sich deutlich von Landes- und Bundesdurchschnitt ab. Sie ist nur bei extremen Anstrengungen der Gemeinde zu realisieren, soll aber dennoch verdeutlichen, welche Neubedarfe ein derart hohes Bevölkerungswachstum hätte - **Neuorientierungsszenario**

Nach Aussagen der Gemeindeverwaltung tendierte Anfang der 90er Jahre die Leerstandsquote gegen null. Da sich die Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt seitdem zunehmend entspannt haben, stehen Anfang 2000 ca. 80 Wohneinheiten aufgrund von Fluktuationsbewegungen (Mieterwechsel) und einem verzögerten Ersteinzug in Neubauwohnungen leer. Der Wohnungsmarkt ist komplexen Wirkungszusammenhängen unterworfen und nur begrenzt voraussehbar. Es wird von einem durchschnittlichen Leerstand von 1 % der vorhandenen Wohneinheiten ausgegangen. Der errechnete Bedarf kann um diese **Leerraumreserve** reduziert werden. Diese Kenngröße beeinflusst den Neubedarf jedoch nur marginal.

Errechnung des Neubedarfes an Wohnungen

1998 lag der **Wohnflächenbestand** in Bad Rothenfelde nach Daten des Nds. Landesamtes für Statistik bei 297.100 qm[2]. Im ersten Schritt wird der **Ersatzbedarfseffekt** einbezogen: Um den Wohnflächenbestand auf dem Stand des Jahres 1998 zu halten, müssen rechnerisch jährlich etwa 5 neue Wohneinheiten errichtet werden, um den Verlust von ca. 6.750 qm Wohnfläche innerhalb des Zeitraumes von 1998 bis 2013 auszugleichen.[3]

Der ‚Flächeneffekt' **(Nachholbedarf)** errechnet sich aus dem endogenen Wohnflächenwachstum. In der vorliegenden Rechnung wird davon ausgegangen, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf auf 48,2 qm im Jahre 2013 ansteigen wird. Der Flächeneffekt bewirkt insgesamt eine Wohnflächensteigerung um ca. 19.740 qm.

Die unterschiedlichen Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung führen bei der Berechnung des **‚Bevölkerungseffektes'** zu unterschiedlichen Auswirkungen:

In *Variante 1* wird von einem Bevölkerungsstand auf dem heutigen Niveau ausgegangen. Die Sterbeüberschüsse werden durch Zuwanderungsgewinne kompensiert. Trotz gleichbleibender Bevölkerungszahlen ist es glaubhaft anzunehmen, dass neben dem benötigten Ersatz- und Nachholbedarf ein zusätzlicher, nur schwer quantifizierbarer Bedarf an neuen Wohneinheiten für die

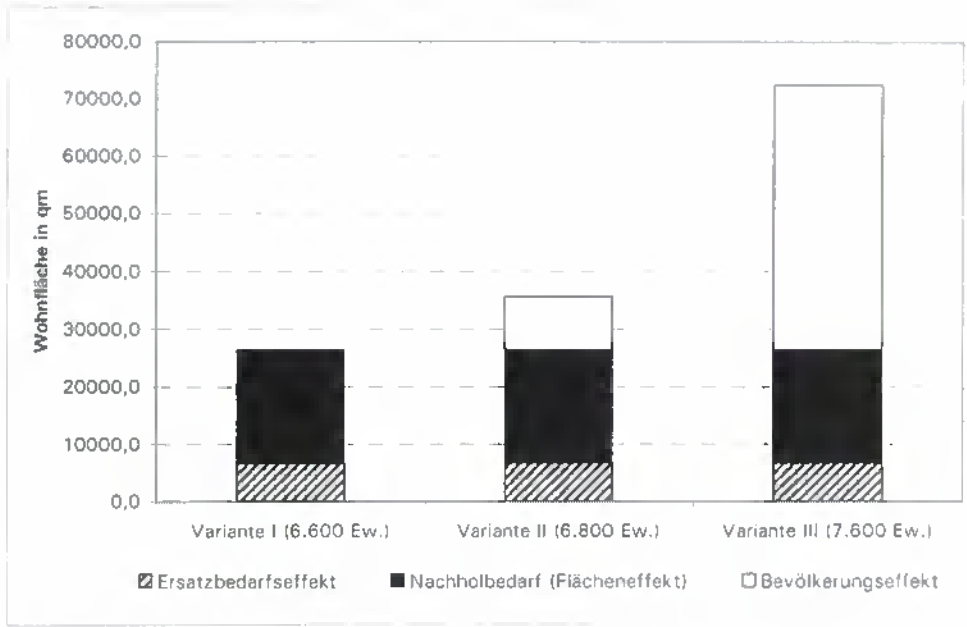
[2] Daten des Nds. Amtes für Statistik

[3] Annahme: 90 qm pro WE (heutige durchschnittliche Wohnungsgröße in Bad Rothenfelde)

hinzuziehende Bevölkerung benötigt wird, da die neuen Wohnansprüche vor allem junger Familien und Senioren nicht vollständig durch den freiwerdenden Wohnungsbestand gedeckt werden können. Nach den Berechungen ist von mindestens ca. 290 benötigten neuen Wohneinheiten (ca. 26.500 qm Wohnfläche) auszugehen.

In der *Variante 2* werden ca. 400 neue Wohneinheiten (ca. 35.660 qm Wohnfläche) benötigt.

In *Variante 3* wird aufgrund des Bevölkerungszuwachses von zusätzlichen 46.000 qm Wohnfläche im Jahre 2013 ausgegangen. Im Ergebnis werden 805 neue Wohneinheiten (ca. 72.500 qm Wohnfläche) benötigt.



Neubedarf an Wohnungen nach unterschiedlichen Prognosevarianten
Quelle: eigene Berechnungen

Aufgrund der angenommenen **Leerraumreserve** muss der errechnete Neubaubedarf um 1% des heutigen Gebäudebestandes reduziert werden. Damit ergibt sich ein rechnerischer Neubaubedarf an Wohnungen von:

Variante 1: 264 Wohneinheiten (23.760 qm) Neubedarf an Wohnfläche
Variante 2: 366 Wohneinheiten (32.940 qm) Neubedarf an Wohnfläche
Variante 3: 775 Wohneinheiten (69.750 qm) Neubedarf an Wohnfläche

Unter Berücksichtigung der vier verschiedenen Einflussgrößen ergibt sich damit für die Periode von 1999 bis 2013 ein **Neubedarf** an Wohnungen zwischen ca. 260 - 780 Wohneinheiten, die Grundlage für die folgenden Rechenschritte sind.

Der erforderliche Wohnflächenzuwachs liegt in einer Größenordnung zwischen ca. 23.800 qm und 69.800 qm. Die Spannbreite der Ergebnisse verdeutlicht, wie wichtig eine politische Auseinandersetzung mit den Perspektiven der Bevölkerungsentwicklung und ihren Auswirkungen für die Gemeindeentwicklung ist.

Wohnflächenneubau auf zusätzlichen Flächen

Der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten für das Jahr 2013 **(Neubedarf an Wohnungen)** ist Ausgangspunkt der Berechnungen. Von ihm sind die folgenden Quantitäten abzuziehen, um den Wohnflächenbedarf auf neuen Flächen **(Wohnflächenneubau auf zusätzlichen Flächen)** zu berechnen:

- Die errechnete Wohnfläche auf baureifem Land ergibt sich aus Angaben des Bauverwaltungsamtes der Gemeinde Bad Rothenfelde über noch vorhandene Flächenreserven. Im März 2000 waren in existierenden Baugebieten noch Baugrundstücke für ca. 44 Wohneinheiten vorhanden. Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Wohnungsgröße von 90 qm existieren im Jahre 2000 auf baureifem Land noch rund 4.000 qm Wohnfläche.
- Weiterhin existieren Entwicklungspotentiale durch sonstige Baulückenschließungen in § 34er Gebieten. Genaue Angaben hierzu liegen derzeit nicht vor. Es erscheint jedoch nach Rücksprache mit dem Bauverwaltungsamt plausibel, diese Nachverdichtungspotentiale in einer Größenordnung von jährlich nur 2 Wohneinheiten anzunehmen, da diese Gebiete bereits zum überwiegenden Teil ausgeschöpft sind. Nachverdichtungspotentiale, die sich aufgrund von Hinterlandbebauung etc. ergeben, können in diesem Rahmen nicht berücksichtigt werden, da diese stark von der jeweiligen häufig familienbezogenen Flächenverfügbarkeit abhängen.

Als Ergebnis erhält man unter Abzug der Planungsreserven und weiterer Potentiale im Innenbereich einen Bedarf an **Wohnflächenneubau auf zusätzlichen Flächen** in einer Größenordnung von 17.100 bis 63.090 qm, d.h. 190 - 700 Wohneinheiten.

Auszuweisende Neubauflächenbedarf in ha

Die Berechnung der notwendigen neuen Wohnflächen liefert noch keine Aussagen über den Gesamtbedarf an zusätzlichen Flächen **(Neubauflächen)**, die für den Wohnungsbau bereitgestellt werden müssen.

Zu dem errechneten Wohnflächenneubau wird ein Geschossflächenfaktor von 10% der Nettogeschossfläche hinzugerechnet, um die **Bruttogeschossfläche** zu erhalten. Die bauliche Dichte (in Form der in Bebauungsplänen festgesetzten Geschoßflächenzahl GFZ) entscheidet bei einer gegebenen Bruttogeschossfläche über den **Nettobaulandbedarf**. Die Rechnung mit zwei verschiedenen Geschoßflächenzahlen (GFZ 0,4 und GFZ 0,6) verdeutlicht den unterschiedlichen Flächenbedarf bestimmter Bauformen und der daraus resultierenden baulichen Dichtewerte. Je nach Rechenmodell und gewählter baulicher Verdichtung schwankt der Nettobaulandbedarf zwischen rund 31.000 qm und 173.000 qm. Die enorme Spannbreite der Ergebnisse verdeutlicht die Möglichkeiten, den Baulandbedarf planerisch zu beeinflussen.

Unter Einbeziehung des Erschließungsanteils und der Gemeinbedarfsflächen etc. in einer Höhe von 20% erhält man letztendlich die Anzahl der **auszuweisenden Neubauflächen (in ha)**. Diese beläuft sich - wiederum je nach Rechenmodell und baulicher Dichte - auf einen Wert zwischen 3,8 und 20,8 ha. Ein weiterer Zuschlag für erforderliche Ausgleichsflächen wird nicht einbezogen, da - abgesehen von Eingrünungsmaßnahmen - bei den potentiellen Bauflächen i.w. von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Baugebiete ausgegangen wird. Dies erscheint aufgrund der im Regelfall eher geringen Größe der Plangebiete und der größeren Bedeutung von Sammelausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft auch aus landschaftsplanerischer Sicht sinnvoll.

Anhang 2

Alternative Entwicklungspfade

Alternativer Entwicklungspfad I

Status-Quo-Szenario

d.h. Fortschreibung der bisherigen Situation

Bevölkerungszahl (Annahme)	Bevölkerungsstagnation oder leichter Bevölkerungsrückgang Zielgröße: bis 6.600 Einwohner
Bevölkerungsstruktur	Zuzug von älteren Menschen und jungen Familien
Wohnbaufläche	Ersatz- und Nachholbedarf sowie ggf. Mindestbedarf für Neubürger: um ca. 6,0 ha auszuweisende Neubaufläche (GFZ 0,4) um ca. 4,0 ha auszuweisende Neubaufläche (GFZ 0,6)
Wohnungsmarkt	Bauland für den örtlichen Bedarf: • (freistehende) Einfamilienhäuser • Zweit- und Geschosswohnungen als Altersruhesitz
Kur/Freizeit	Weiterentwicklung der 3 Standbeine im ‚Tagesgeschäft' • Kliniken • Tagesbesucher • Senioren Entscheidungen im Einzelfall nach Priorität, Finanzierbarkeit etc. Beispiel: im Tagesgeschäft finanzierbare Sanierungsmaßnahmen bspw. am Haus des Gastes Sich anbietende Marktnischen werden akzeptiert
Gewerbe	Im begrenzten Rahmen Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe Entscheidungen im Einzelfall
Verkehr	Entscheidungen/Maßnahmen als Reaktion auf aktuelle Fragestellungen
Kulturlandschaft	Landschaftspflege: Maßnahmen im Einzelfall kein Gesamtkonzept Eingriffsregelung: Erfüllung der Mindestanforderungen i.R. der gesetzlichen Vorgaben Kurpark: Beurteilung anhand von Einzelfällen Ortsbild: Gestaltungsentscheidungen im Einzelfall, nach Priorität, Finanzierbarkeit etc.

Alternativer Entwicklungspfad II

Trend-Szenario

d.h. offensive Förderung vorhandener Potentiale

Bevölkerungszahl (Annahme)	Mittleres Bevölkerungswachstum Zielgröße: 6.800 - 7.000 Einwohner
Bevölkerungsstruktur	Verjüngung der Bevölkerung bei gleichzeitigem Zuzug älterer Menschen
Wohnbaufläche	Ersatz- und Nachholbedarf sowie Neubaubedarf für Neubürger: ca. 9 - 12 ha auszuweisende Neubaufläche (GFZ 0,4) ca. 6 - 8 ha auszuweisende Neubaufläche (GFZ 0,6)
Wohnungsmarkt	Offensive Baulandausweisung für: • (freistehende) Einfamilienhäuser • Zweit- und Geschosswohnungen als Altersruhesitz
Kur/Freizeit	Umfassende qualitative Förderung der 3 Standbeine • Kliniken • Tagesbesucher • Senioren im Rahmen einer Gesamtkonzeption Einbindung der Einzelmaßnahmen in Gesamtkonzept Auslösung eines Investitionsschubes durch Vorleistungen der Gemeinde Beispiele: a) Haus des Gastes b) Sanierung des Wellenbades c) einzelne Spezialisierungen (z.B. alternative Medizin) Schaffung positive Rahmenbedingungen für mögl. Marktnischen
Gewerbe	Ansiedlung von Gewerbe mit möglichst geringem Störgrad und mit Synergieeffekten, z.B. ‚Kur'-Gewerbepark keine Störung des Kurbetriebes durch gewerbliche Ansiedlungen
Verkehr	Entscheidungen/Maßnahmen als Reaktion auf die aktuellen Fragestellungen
Kulturlandschaft	Landschaftspflege: Gesamtkonzept zur Sicherung u. Aufwertung vorhandener Potentiale, Entwicklung der Umwelt als Kapital für Kur/Freizeit Eingriffsregelung: Sammelausgleichsmaßnahmen Kurpark: konsequenter Schutz und Aufwertung Ortsbild: aktive und abgestimmte Gestaltung des Ortsbildes Aufhebung von Defiziten, z.B. Ortseingänge

Alternativer Entwicklungspfad III

Neuorientierungs-Szenario

d.h. neue Ausrichtung der Gemeinde

Bevölkerungszahl (Annahme)	Bevölkerungswachstum Zielgröße: bis 7.600 Einwohner + x
Bevölkerungsstruktur	Verjüngung der Bevölkerung bei gleichzeitigem Zuzug älterer Menschen + Ausrichtung auf Schwerpunkt der Neuorientierung
Wohnbaufläche	Ersatz- u. Nachholbedarf sowie Neubaubedarf für Neubürger +x ca. 21 ha auszuweisende Neubaufläche (GFZ 0,4) + x ca. 14 ha auszuweisende Neubaufläche (GFZ 0,6) + x
Wohnungsmarkt	Offensive Baulandausweisung für: • (freistehende) Einfamilienhäuser • Zweit- und Geschosswohnungen als Altersruhesitz + Ausrichtung auf Schwerpunkt der Neuorientierung
Kur/Freizeit Variante A	Entwicklung einer umfassenden neuen Kurortidentität, z.B. biologisch-ökologische Ausrichtung und alternative Medizin Abstimmung aller Maßnahmen auf die neue Kurortidentität/-image Nischenmärkte werden aktiv entwickelt
Variante B	Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur durch Aufbau neuer gewerblicher Standbeine, Abkehr von der Monostruktur Kurbetrieb läuft weiter wie bisher, gewisse Beeinträchtigungen des Kurbetriebes werden ggf. in Kauf genommen
Gewerbe Variante A	Nicht störendes Gewerbe ausschließlich mit Synergieeffekten
Variante B	Gezielte Ausrichtung auf Gewerbe und Dienstleister mit einem breiten Branchenspektrum, Störgrad je nach Lage
Verkehr	Entscheidungen/Maßnahmen als Reaktion auf aktuelle Fragestellungen
Kulturlandschaft	
Variante A	Landschaftspflege: Sicherung und Aufwertung der vorhandenen Potentiale je nach gewähltem Kurortimage Eingriffsregelung: über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus, Sammelausgleichsmaßnahmen Kurpark: bspw. naturnahe Ausgestaltung des Kurparks Ortsbild: qualitative Aufwertung
Variante B	Landschaftspflege: Landschaftsaufwertung als Ausgleich der gewerblichen Entwicklung Eingriffsregelung: koordinierte Ausgleichsmaßnahmen Kurpark: Einzelfallentscheidungen Ortsbild: attraktive Gewerbebauten auf vorgesehenen Flächen

Anhang 3

Standortprüfung: potentielle Siedlungsflächen



③ Suchraum

Städtebaulicher Rahmenplan Bad Rothenfelde

Suchräume

Maßstab i. O. 1:5.000

Plangrundlage: Deutsche Grundkarte

Arbeitsgemeinschaft:
R. Brinkmann, Architekt + Raumplaner, Osnabrück
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Nagelmann / Tischmann, Rheda-Wiedenbrück

Entwurf: 10/00

bearbeitet: Ti/Bu
gezeichnet: Pr

Standortprüfung: potentielle Siedlungsflächen

Flächen: 1 / 2

querschnittsorientierte Abwägung

Kriterien	Fläche 1	Fläche 2
I. Nutzungen / natürl. Grundlagen		
• Größe	- ca. 12,5 ha	- ca. 7,8 ha
• aktuelle Flächennutzung	- landwirt. Nutzfläche, Grünbrache, Aufforstung	- landwirtschaftliche Nutzfläche
• besondere Biotoptypen/ Aussagen nach Landschaftsplan	- z.T. besonders wertvoll für Fauna, prägende Einzelelemente, strukturierende Kulturlandschaft, typisches Landschaftsbild, hohe Erholungseignung	- straßenbegleitende Baumzeilen, geringe Erholungseignung, nördlich angrenzend: für den Naturraum wertvolle Bereiche
• Topographie/Exposition	- Südhang	- leicht fallend Richtung Osten
• benachbarte Nutzungen	- Wald, Naturpark, Erholungsgebiet, Wohnen	- Wohnen, Hofstelle mit Bachlauf (Gastronomie), Acker
II. Restriktionen		
• Schutzgebiete ö.ä.	- LSG, HSG III, Naturpark, Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft	- HSG I, Naturpark, Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft
• Denkmalschutz, Altlasten etc.	- Bodendenkmal u. Altlast angrenzend	- Altlast in NO-Ecke, Baudenkmal angrenzend
• Immissionskonflikte	- unproblematisch	- Verkehrslärm Osnabrücker Straße
III. Erschließung, Infrastruktur, V+E		
• Anbindung Straßen-/Wegenetz	- unproblematisch	- unproblematisch
• Lage zur Infrastruktur (Ortskern)	- 700 - 800 m	- 700 - 800 m
• ÖPNV	- Busstrecke im Schülerverkehr	- Busstrecke im Schülerverkehr
• Ver-/Entsorgung	- problematisch	- problematisch
IV. Sonstiges		
	- Waldabstand erforderlich - Beeinträchtigung Orts- und Landschaftsbild	- Entwicklung der Fläche nur in Anschluss an die bauliche Nutzung der Fläche Nr. 4 - Freistellung der Hofstellen wichtig
Gesamtbewertung Eignung für Wohnen / Gewerbe	**nicht geeignet**	**z.T. geeignet, II. Priorität Wohnen**

Standortprüfung: potentielle Siedlungsflächen

Flächen: 3 / 4 — **querschnittsorientierte Abwägung**

Kriterien	Fläche 3	Fläche 4
I. Nutzungen / natürl. Grundlagen		
• Größe	- ca. 15,2 ha	- ca. 9,2 ha
• aktuelle Flächennutzung	- Acker-/Grünbrache, Grünland, Regenrückhaltebecken, Wohnhaus	- Acker, Grünland
• besondere Biotoptypen/ Aussagen nach Landschaftsplan	- NW: für den Naturhaushalt wertvolle Bereiche; strukturreiche Kulturlandschaft, typisches Landschaftsbild, hohe Erholungseignung, W: wichtige Bodentypen, Frischluftschneise	- durchschnittliches Landschaftsbild, geringe Erholungseignung, O: Eschboden, Frischluftschneise
• Topographie/Exposition	- bewegte Topographie	- fast eben
• benachbarte Nutzungen	- Wohnen, Klinik, Freiflächen (z.T. hochwertig)	- Wohnen, Hofstelle, Acker
II. Restriktionen		
• Schutzgebiete ö.ä.	- HSG I	- HSG I, im geringen Umfang Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft
• Denkmalschutz, Altlasten etc.	- Altlasten	- unproblematisch
• Immissionskonflikte	- z.T. Verkehrslärm Osnabrücker Straße	- unproblematisch
III. Erschließung, Infrastruktur, V+E		
• Anbindung Straßen-/Wegenetz	- erschlossen	- erschlossen
• Lage zur Infrastruktur (Ortskern)	- 500-700 m	- 500 -700 m
• ÖPNV	- Busstrecke im Schülerverkehr	- Busstrecke im Schülerverkehr
• Ver-/Entsorgung	- problematisch	- problematisch
IV. Sonstiges		
	- Erweiterungsoptionen nicht vorhanden - Ecke Parkstraße/Alte Salzstraße Aussichtspunkt - Beachtung der topographischen Verhältnisse - Fläche im Privateigentum, z.Z. nicht verfügbar - Freistellung des Wohnhauses	- Erweiterungsoptionen in Richtung Norden gegeben (Fläche Nr.2) - Möglichkeit der Ortsrandaufwertung - Freistellung der Hofstelle wichtig - Fläche im Privatbesitz, z.Z. nicht verfügbar
Gesamtbewertung Eignung für Wohnen / Gewerbe	**z.T. geeignet, I. + II. Priorität Wohnen**	**geeignet, I. Priorität Wohnen**

Standortprüfung: potentielle Siedlungsflächen

Flächen: 5 / 6

querschnittsorientierte Abwägung

Kriterien	Fläche 5	Fläche 6
I. Nutzungen / natürl. Grundlagen		
• Größe	- ca. 11,4 ha	- ca. 5,4 ha
• aktuelle Flächennutzung	- Hofstellen mit naturnahem Bachlauf, Freiflächen	- Acker
• besondere Biotoptypen/ Aussagen nach Landschaftsplan	- Bodenschutzfunktion, hohe Erholungseignung, typisches Landschaftsbild, für Fauna und Naturhaushalt wertvolle Bereiche	- durchschnittliches Landschaftsbild, geringe Erholungseignung
• Topographie/Exposition	- fast eben	- leicht steigend
• benachbarte Nutzungen	- Acker, Bahnlinie, Palsterkamp	- Wohnen, Außenbereich
II. Restriktionen		
• Schutzgebiete ö.ä.	- HSG V, Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft	- unproblematisch
• Denkmalschutz, Altlasten etc.	- Altlasten	- Bodendenkmal angrenzend
• Immissionskonflikte	- Immissionen Bahnlinie	- Verkehrslärm der L 94, Münstersche Straße
III. Erschließung, Infrastruktur, V+E		
• Anbindung Straßen-/Wegenetz	- problematisch	- erschlossen
• Lage zur Infrastruktur (Ortskern)	- ca. 1.000 m, periphere Lage	- 1.000 - 1.200, periphere Lage
• ÖPNV	- keine Haltestelle in der Nähe	- Busstrecke im Schülerverkehr, Ortsbusverkehr
• Ver-/Entsorgung	- problematisch	- problematisch
IV. Sonstiges		
	- Erweiterungsoptionen nicht vorhanden - ländlich strukturierter Bereich mit Ausflugsziel - Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes	- in Zusammenhang mit Friedhofserweiterung Schaffung eines Ortseingangs möglich - Nutzung der vorhandenen, bisher nur einseitig angebauten Erschließungsstraße im Baugebiet Hehenbruchsweg - aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich - z.T. exponierte Lage
Gesamtbewertung Eignung für Wohnen / Gewerbe	**nicht geeignet**	**z.T. bedingt geeignet, II. Priorität Wohnen**

Standortprüfung: potentielle Siedlungsflächen

Flächen: 7 / 8 — **querschnittsorientierte Abwägung**

Kriterien	Fläche 7	Fläche 8
I. Nutzungen / natürl. Grundlagen		
• Größe	- ca. 5,7 ha	- ca. 6,4 ha
• aktuelle Flächennutzung	- Grünland, Wald, Feuchtgebüsch, Bachlauf	- Acker, z.T. Aufforstung, Kirmesplatz
• besondere Biotoptypen/ Aussagen nach Landschaftsplan	- prägende Baumallee, besonders wichtige/wichtige Bodentypen, hohe Erholungseignung, typisches Landschaftsbild, strukturreiche Kulturlandschaft, für Fauna/Naturhaushalt wertvoll	- kulturhistorisch wertvoller Boden (Plaggenesch), Gehölzstreifen zur L 94
• Topographie/Exposition	- eben	- leicht steigend zur L 94
• benachbarte Nutzungen	- Regenrückhaltebecken, Wohnen, Wald	- Wohnen, L 94, hochwertige Biotope
II. Restriktionen		
• Schutzgebiete ö.ä.	- HSG I	- HSG V
• Denkmalschutz, Altlasten etc.	- unproblematisch	- unproblematisch
• Immissionskonflikte	- unproblematisch	- Verkehrslärm L 94, Bahnhofstraße
III. Erschließung, Infrastruktur, V+E		
• Anbindung Straßen-/Wegenetz	- problematisch, Lindenallee bzw. über Erschließung ‚Zum Kahnteich' mit geringem Straßenquerschnitt (Beachtung nachbarschaftlicher Belange)	- Erschließung von Lindenallee, Bahnhofstraße, keine Erschließung von der L 94 möglich
• Lage zur Infrastruktur (Ortskern)	- ca. 700 - 800 m	- ca. 1.100 - 1.200 m, periphere Lage
• ÖPNV	- Busstrecke im Schülerverkehr a.d. Lindenallee, Bahnhofstraße Ortsbus-/Schnellbusverkehr	- Busstrecke im Schülerverkehr a.d. Lindenallee, Bahnhofstraße Ortsbus-/Schnellbusverkehr
• Ver-/Entsorgung	- problematisch	- problematisch
IV. Sonstiges		
	- Erhalt der Baumreihen an der Lindenallee wichtig - Fläche ist in Biotopvernetzung eingebunden - Aufwertung des Bachlaufes	- kein Siedlungsband Rothenfelde/Dissen - nach LAP A+E-Fläche für den Bau der A 33 als Ausgleich - Fortführung der Baumallee am Kirmesplatz
Gesamtbewertung Eignung für Wohnen / Gewerbe	**nicht geeignet, in Randbereichen II. Priorität Wohnen**	**z.T. geeignet, II. Priorität Wohnen, Sondernutzung**

Standortprüfung: potentielle Siedlungsflächen

Flächen: 9 / 10

querschnittsorientierte Abwägung

Kriterien	Fläche 9	Fläche 10
I. Nutzungen / natürl. Grundlagen		
• Größe	- ca. 11,1 ha	- ca. 7,9 ha
• aktuelle Flächennutzung	- Grünland, Hofstelle, Wohnen	- Grünland, Bachlauf
• besondere Biotoptypen/ Aussagen nach Landschaftsplan	- Komplexlebensraum mit günstigem Entwicklungspotential, typisches Landschaftsbild, durchschnittl. Erholungseignung, wichtige Bodentypen	- durchschnittliche Erholungseignung/ Landschaftsbild, kulturhistorisch und landwirtschaftlich wertvolle Böden
• Topographie/Exposition	- eben	- eben
• benachbarte Nutzungen	- Wohnen, Handel, Klinik, Hofstelle	- Sportplatz, Wohnen, Hofstelle
II. Restriktionen		
• Schutzgebiete ö.ä.	- HSG I	- HSG II-VI
• Denkmalschutz, Altlasten etc.	- Altlast nördlich der Hofstelle	- unproblematisch
• Immissionskonflikte	- in Randbereichen Verkehrslärm L 94	- Sportplatzlärm, Verkehrslärm der L 94
III. Erschließung, Infrastruktur, V+E		
• Anbindung Straßen-/Wegenetz	- nicht unproblematisch	- problematisch, nur rückwärtige Erschließung
• Lage zur Infrastruktur (Ortskern)	- ca. 200 - 300 m, fußläufig	- 700 - 800 m
• ÖPNV	- Ortsbusverkehr an der Hannoverschen Straße, Busstrecke im Schülerverkehr	- keine Haltestelle in der Nähe
• Ver-/Entsorgung	- problematisch	- problematisch
IV. Sonstiges		
	- Privatbesitz, z.Z. nicht verfügbar - Freistellung der Hofstelle - wichtige Blickbeziehung freihalten, z.B. zur LVA Klinik	- Klärung der Erweiterungsabsichten des Sportplatzes - ggf. Integration des Bachlaufes in die Planung
Gesamtbewertung **Eignung für Wohnen / Gewerbe**	**z.T. geeignet, I. Priorität** **Wohnen, nicht störendes (Klein-)Gewerbe**	**nicht geeignet** **ggf. Sportplatzerweiterung**

Standortprüfung: potentielle Siedlungsflächen

Flächen: 11 / 12

querschnittsorientierte Abwägung

Kriterien	Fläche 11	Fläche 12
I. Nutzungen / natürl. Grundlagen		
• Größe	- ca. 12,4 ha	- ca. 26,3 ha
• aktuelle Flächennutzung	- Acker	- Acker
• besondere Biotoptypen/ Aussagen nach Landschaftsplan	- z.T. für Naturhaushalt wertvolle Bereiche/Trittsteinbiotop, z.T. typisches Landschaftsbild, durchschnittl. Erholungseignung, wichtige Bodentypen-	- Flächen mit hohem Anteil an Kleinstrukturen, geringe Erholungseignung, strukturarme Kulturlandschaft
• Topographie/Exposition	- eben	- fast eben
• benachbarte Nutzungen	- Wohnen, Hofstellen, Acker	- Wohnen, Hofstellen, Wald, Acker
II. Restriktionen		
• Schutzgebiete ö.ä.	- HSG II, Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft	- HSG II-VI, im Randbereich Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft
• Denkmalschutz, Altlasten etc.	- unproblematisch	- 10-KV-Hochspannungsleitung
• Immissionskonflikte	- Nähe zu landwirt. Vollerwerbs-Hofstellen	- Verkehrslärm der L94
III. Erschließung, Infrastruktur, V+E		
• Anbindung Straßen-/Wegenetz	- relativ unproblematisch	- unproblematisch
• Lage zur Infrastruktur (Ortskern)	- periphere Lage	- periphere Lage
• ÖPNV	- Busstrecke im Schülerverkehr	- Ortsbusstrecke an der Münsterschen Straße, Busstrecke im Schülerverkehr
• Ver-/Entsorgung	- problematisch	- problematisch
IV. Sonstiges		
	- Vermeidung eines Zusammenwachsen von Aschendorf und Bauernschaft - keine weitere Überformung von Aschendorf - Eingriff in bestehende Landschafts-/Siedlungsbild	- Zusammenwachsen der Ortsteile unerwünscht - Waldabstand erforderlich - nicht angemessene Ausdehnung in den freien Landschaftsraum im Norden - im FNP z.T. als Bauflächen dargestellt
Gesamtbewertung Eignung für Wohnen / Gewerbe	**nicht geeignet**	**nicht geeignet, in Randbereichen Arrondierungen (Wohnen)**

Standortprüfung: potentielle Siedlungsflächen

Flächen: 13 / 14 **querschnittsorientierte Abwägung**

Kriterien	Fläche 13	Fläche 14
I. Nutzungen / natürl. Grundlagen		
• Größe	- ca. 1,4 ha	- ca. 3,6 ha
• aktuelle Flächennutzung	- Wiese mit Obstbäumen	- Acker
• besondere Biotoptypen/ Aussagen nach Landschaftsplan	- typisches Landschaftsbild, hohe Erholungseignung	- Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft, gestörtes Landschaftsbild, starke Amphibienwanderung, z.T. kulturhistorisch und landwirtschaftlich wertvolle Böden (in Randbereichen), hohe Erholungseignung
• Topographie/Exposition	- eben	
• benachbarte Nutzungen	- Wohnen, schutzwürdige Biotope, Wald	- Wald, Gastronomie
II. Restriktionen		
• Schutzgebiete ö.ä.	- HSH I, Gebiet mit besonderer Bedeutung f.d. Erholung und die Landwirtschaft	- Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung
• Denkmalschutz, Altlasten etc.	- Baudenkmal angrenzend	- westlich angrenzend Altlast
• Immissionskonflikte	- ggf. Verkehrslärm der L94, Nähe zur Kläranlage	- Nähe zur Kläranlage
III. Erschließung, Infrastruktur, V+E		
• Anbindung Straßen-/Wegenetz	- unproblematisch	- unproblematisch
• Lage zur Infrastruktur (Ortskern)	- periphere Lage	- periphere Lage
• ÖPNV	- Busstrecke im Schülerverkehr	- Busstrecke im Schülerverkehr
• Ver-/Entsorgung	- problematisch	- problematisch
IV. Sonstiges		
	- Waldabstand erforderlich - Erholungsfunktion des Bereiches insgesamt hoch - keine bauliche Ausdehnung in sensiblen Bereich - Eingriff in Landschafts- und Siedlungsbild	- Waldabstand erforderlich - im FNP als Sondergebiet ‚Kurgebiet' dargestellt - Erholungsfunktion des Bereiches insgesamt hoch - weitere Zersiedelung des Außenbereiches - Eingriff in Landschafts- und Siedlungsbild
Gesamtbewertung Eignung für Wohnen / Gewerbe	**nicht geeignet**	**nicht geeignet**

Standortprüfung: potentielle Siedlungsflächen

Flächen: 15/ 16 — **querschnittsorientierte Abwägung**

Kriterien	Fläche 15	Fläche 16
I. Nutzungen / natürl. Grundlagen		
• Größe	- ca. 21,7 ha	- ca. 33,9 ha
• aktuelle Flächennutzung	- Acker, z.T. mit Obstbäumen und Hofstellen	- Acker, Hofstelle, altem Baumbestand, Bachlauf
• besondere Biotoptypen/ Aussagen nach Landschaftsplan	- N: (besonders) wertvolle Bereiche f. Naturhaushalt/Fauna, typisches Landschaftsbild, hohe Erholungseignung, z.T. Trittsteinbiotop; S: durchschnittliche Erholungseignung/Landschaftsbild	- z.T. Wald mit wertvollem Bereich, Komplexlebensraum mit günstigem Entwicklungspotential, durchschnittliches Landschaftsbild u. Erholungseignung, für Naturschutz wichtige Bodentypen
• Topographie/Exposition	- eben	- eben
• benachbarte Nutzungen	- Wald, Acker, Hofstellen, ehemalige Vogelpark	- Wohnen, Camping-Galerie, Acker
II. Restriktionen		
• Schutzgebiete ö.ä.	- z.T. HSG, Gebiet mit besonderer Bedeutung f. d. Landwirtschaft und (z.T) Erholung	- z.T. HSG IV
• Denkmalschutz, Altlasten etc.	- Altlast	- Altlasten
• Immissionskonflikte	- Verkehrslärm der L 94, Frankfurter Straße, Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben	- Verkehrslärm der L 94 , Frankfurter Straße
III. Erschließung, Infrastruktur, V+E		
• Anbindung Straßen-/Wegenetz	- nicht unproblematisch	- östliche Bereich problematisch
• Lage zur Infrastruktur (Ortskern)	- periphere Lage	- ca. 300 - 400 m (westl. Bereich)
• ÖPNV	- Busstrecke im Schülerverkehr (Frankfurter Straße)	- Busstrecke im Schülerverkehr (Frankfurter Straße)
• Ver-/Entsorgung	- problematisch	- problematisch
IV. Sonstiges		
	- Waldabstand erforderlich - Freistellung der Hofstellen - Abstand zur Camping-Galerie erforderlich - nicht angemessene Ausdehnung in den freien Landschaftsraum	- z.T. im Eigentum der NLG (kurzfristig verfügbar) - Abstand zur Camping-Galerie - Beachtung des alten Baumbestandes, Bachlaufs - z.T. nicht angemessene Ausdehnung in den freien Landschaftsraum
Gesamtbewertung Eignung für Wohnen / Gewerbe	**nicht geeignet**	**z.T. bedingt geeignet, II. Priorität Wohnen**

Standortprüfung: potentielle Siedlungsflächen

Flächen: 17 / 18 **querschnittsorientierte Abwägung**

Kriterien	Fläche 17	Fläche 18
I. Nutzungen / natürl. Grundlagen		
• Größe	- ca. 28,3 ha	- ca. 6,2 ha
• aktuelle Flächennutzung	- Acker, Ackerbrache	- Acker, Gehölzstreifen in den Randbereichen
• besondere Biotoptypen/ Aussagen nach Landschaftsplan	- z.T. Wald, wertvolle Bereiche für den Naturhaushalt, Komplexlebensraum mit günstigem Entwicklungspotential, strukturarme Kulturlandschaft, durchschnittliche Landschaftsbild und Erholungseignung, kulturhistorisch wertvolle Böden	- durchschnittliche Erholungseignung, kulturhistorisch und landschaftlich wertvolle Böden
• Topographie/Exposition	- eben	- fast eben
• benachbarte Nutzungen	- Gewerbe, Wohnen, Camping-Galerie	- Gewerbe, Acker
II. Restriktionen		
• Schutzgebiete ö.ä.	- z.T. HSG II-VI	- z.T. HSG II-VI
• Denkmalschutz, Altlasten etc.	- Altlast	
• Immissionskonflikte	- Verkehrslärm der L 94, Gewerbelärm, Nähe zu landwirtschaftlicher Hofstelle	- Verkehrslärm
III. Erschließung, Infrastruktur, V+E		
• Anbindung Straßen-/Wegenetz	- problematisch, schlecht ausgebaute Wege	- über Erschließungsstraße Gewerbepark Strang
• Lage zur Infrastruktur (Ortskern)	- ca. 600 - 700 m, periphere Lage	- periphere Lage
• ÖPNV	- Busstrecke im Schülerverkehr (Heidländer Weg)	- Busstrecke im Schülerverkehr (Heidländer Weg)
• Ver-/Entsorgung	- problematisch	- problematisch
IV. Sonstiges		
	- Abstand zur Camping-Galerie - Freistellung der Hofstelle - überwiegend nicht angemessene Ausdehnung in freie Landschaft, Zersiedelung d. Außenbereichs	- vermutlich keine Zu-/Abfahrt von L 94 - Erweiterung des Gewerbeparks
Gesamtbewertung Eignung für Wohnen / Gewerbe	**in Randbereichen geeignet, II. Priorität (Klein-)Gewerbe, Wohnen**	**z.T. geeignet, I. Priorität, (Klein-)Gewerbe, in Randbereichen Verdichtung Wohnen**

Standortprüfung: potentielle Siedlungsflächen

Flächen: 19 **querschnittsorientierte Abwägung**

Kriterien	Fläche 19
I. Nutzungen / natürl. Grundlagen	
• Größe	- ca. 8,7 ha
• aktuelle Flächennutzung	- Acker, Ackerbrache
• besondere Biotoptypen/ Aussagen nach Landschaftsplan	- durchschnittliches bis typisches Landschaftsbild, kulturhistorisch wertvolle Eschböden, überwiegend durchschnittliche Erholungseignung, z.T. hohe Erholungseignung
• Topographie/Exposition	- eben
• benachbarte Nutzungen	- kleinteilig strukturierte, ländliche Siedlungen
II. Restriktionen	
• Schutzgebiete ö.ä.	- z.T. HSG II-VI
• Denkmalschutz, Altlasten etc.	- unproblematisch
• Immissionskonflikte	- Verkehrslärm der A 33
III. Erschließung, Infrastruktur, V+E	
• Anbindung Straßen-/Wegenetz	- problematisch, schlecht ausgebaute Wege
• Lage zur Infrastruktur (Ortskern)	- periphere Lage
• ÖPNV	- Busstrecke im Schülerverkehr (Heidländer Weg)
• Ver-/Entsorgung	- problematisch
IV. Sonstiges	
	- überwiegend nicht angemessene Ausdehnung in die freie Landschaft, Zersiedelung des Außenbereichs
Gesamtbewertung Eignung für Wohnen / Gewerbe	**nicht geeignet in Randbereich Verdichtung Wohnen**

Anhang 4

Prioritätenliste zum Handlungs- und Maßnahmenkonzept

Gemeinde Bad Rothenfelde
Städtebaulicher Rahmenplan

Prioritätenliste zum Handlungs- und Maßnahmenkonzept

(vgl. Städtebaulicher Rahmenplan, Teil B, Kap. 2.5, Stand 10/2000)

Mai 2001
Nachtrag Juli 2000

Arbeitsgemeinschaft:

R. Brinkmann, Architekt und Raumplaner
Diepholzer Str. 2, 49088 Osnabrück

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Prioritätenliste zum Handlungs- und Maßnahmenkonzept

Die Prioritätenliste beinhaltet eine Zusammenfassung der Maßnahmenvorschläge des Städtebaulichen Rahmenplans, Teil B, Kap. 2.5 Handlungs- und Maßnahmenkonzept (Stand 10/2000). Maßnahmen, mit deren Realisierung mittlerweile begonnen wurde (z.B. Renovierung Haus des Gastes, Entwicklung Wohngebiet ‚Hof Nunnensiek'), sind nicht mehr in der Prioritätenliste enthalten. Gleiches gilt für die vorgeschlagene Aufwertung der Ortsmitte Aschendorf, die im Rahmen der Dorferneuerung durchgeführt werden soll.

I. Städtebauliche Maßnahmenvorschläge:

Eine Umsetzung der Maßnahmen fördert die vorhandenen Potentiale des Kurortes und kann langfristig die Qualität Bad Rothenfeldes als attraktiven Kur- und Wohnort für Gäste/Bewohner sichern und stärken. Die Maßnahmen sind z.T. von der Gemeinde zu realisieren bzw. initiieren.

Die Liste enthält die aus städtebaulicher Sicht empfohlene Priorität der jeweiligen Maßnahme. In Abhängigkeit von späterer Flächenverfügbarkeit, Finanzierungsrahmen, Fördermöglichkeiten etc. können sich im Einzelfall Änderungen der vorgeschlagenen Reihenfolge ergeben.

a) Folgende Maßnahmen sind zu verfolgen:

1. Qualitative Aufwertung des Kurparks: (S. 32 ff.)[1] **(S. 36 ff.)**[2]
   - vorrangig: zentrale Kurparkbereiche
   - nachrangig: Randlagen
2. Verbesserung der Wegebeziehungen, Zu- und Eingänge und Blickbeziehungen im Kurpark (S. 32 ff.) **(S. 36 ff.)**
   - vorrangig: insbesondere bedeutende Blick-/Wegebeziehungen (vgl. 1. Priorität, S. 85) **(S. 111)**
   - nachrangig: weitere Blick-/Wegebeziehungen (vgl. 2. Priorität, S. 85) **(S. 111)**
3. Renovierung/Erweiterung/Neubau v. Gemeinbedarfseinrichtungen (S. 6, 36, 42 ff., 63, 83) **(S. 7, 41, 50 ff., 80, 109)**
4. Gestaltung der Ortseingänge: Frankfurter Str./Osnabrücker Str. (S. 30 f., 42 ff., 49) **(S. 34, 50 f., 60)**
5. Ortsrandgestaltung: nördlich Aschendorf, nördliche Ortslage, Hehenbruchsweg (S. 30 f., 53 f., 66 f., 73 f.) **(S. 34 f., 65 f., 84 f., 95 f.)**
6. Eckbebauung Frankfurter Straße/Hannoversche Straße (S. 21 f., 42 ff.) **(S. 24 f., 50 ff.)**
7. Landschaftspflegemaßnahmen (Strukturanreicherung, Landschaftsbild) sowie Gesamtkonzept und Umsetzung für Sammelausgleichsmaßnahmen (S.77 ff., 86) **(S. 101 ff., 112)**
8. Biotopanreicherungen/Anpflanzungen von Einzelbäume oder Baumreihen/Begrünung
   - vorrangig: Kurpark (S. 32 ff.) **(S. 36 ff.)**, in Höhe des Kirmesplatzes (S. 21, 57) **(S. 24, 71)**

---

[1] Hier und im Folgenden: Die aufgeführte Seitenzahl bezieht sich auf die jeweilige Seite im Städtebaulichen Rahmenplan, Teil B, Stand 10/2000, auf der die Maßnahme vornehmlich erläutert und begründet wird. Alle Maßnahmen bauen zudem auf dem planerischen Leitbild und den formulierten Entwicklungszielen (Teil B, Kap. 1.2, 1.3) auf.

[2] Die fett gedruckte Seitenzahl bezieht sich auf die jeweilige Seite im Städtebaulichen Rahmenplan, Teil B, Stand 10/2000 mit Nachtrag 07/2001, auf der die Maßnahme vornehmlich erläutert und begründet wird.

- nachrangig: Alte Salzstraße (S. 68 f.) **(S. 87 f.)**, Mühlenteich (S. 56 f.) **(S. 70 f.)**, Sporthalle (S. 87) **(S. 114)**

9. Umfeldgestaltung rückwärtiger Bereich Salinenstraße (S. 22, 38 f.) **(S. 25, 44)**
10. Werbeanlagensatzung für zentrale Straßenzüge (S.26 f., 38 ff., 44 ff.) **(S. 30 f., 44 ff., 53 f.)**
11. potentielle Ausdehnung des Kurparks Richtung Hof Niehaus (S. 32 ff.) **(S. 36 ff.)**

b) Weitere vorrangig zu verfolgende, aber nur bedingt durch die Gemeinde beeinflussbare Maßnahmen betreffen:

1. Gemeinsame Stärkung der zentralen Einkaufsbereiche Frankfurter Straße, Salinenstraße (S. 20, 38 ff., 42 ff.) **(S. 23, 44 ff., 50 ff.)**
2. Ergänzung und Förderung des Einzelhandels-/Dienstleistungsbesatzes im Straßendreieck Kirchstraße, Münstersche Straße, Am Kurpark (S. 20, 42 ff.) **(S. 23, 50 ff.)**
3. Ergänzende Bebauungen:
   - Eckbebauung Parkstraße/Osnabrücker Straße (S. 49 f.) **(S. 60 f.)**
   - aufgegebene Grundstück an der Bachstraße (S. 38 ff.) **(S. 44 ff.)**
   - Aufstockung der Pavillonbauten an der Münsterschen Straße (S. 42 f.) **(S. 50 ff.)**
   - Aufwertung des Grundstücks Bahnhofstraße/Feldstraße (S. 38 ff.) **(S. 44 ff.)**
4. Umnutzungen/Verlagerungen/Aufwertungen
   - Grundstück an der Hannoverschen Straße (heutiger Marktstandort) mit Anpflanzung straßenbegleitender Baumreihe und Verlagerung des Marktstandortes (S. 20 f., 42 ff.) **(S. 23, 50 ff.)**
   - umfeldverträgliche Umnutzung Osnabrücker Straße (heutige Tankstelle) (S. 49 f.) **(S. 60 f.)**
   - Nachnutzung der Mühle an der Lindenallee (S. 56 f.) **(S. 70 f.)**
   - Verlagerung gewerblicher Betrieb Aschendorf, Mühlenweg (S. 73 ff.) **(S. 95 ff.)**
   - Aufwertung gemischte Bebauung Osnabrücker Straße/Springbergsweg (S. 49 f.) **(S. 60 f.)**

c) Einzuleitende Verfahren:

- Änderungsverfahren B-Plan Nr. 22 ‚Südlich der Schloenbachstraße' (S. 41, 55) **(S. 49, 69)**
- Erlass einer Gestaltungssatzung für den inneren Bereich der Eschsiedlung (S. 59 ff.) **(S. 74 ff.)**
- Überarbeitung des Flächennutzungsplans u.a. als Vorbereitung für die mittel- bis langfristige Entwicklung neuer Flächenpotentiale (S. 11 ff.) **(S. 13 ff.)**

II. Maßnahmen in Abhängigkeit vom Handlungsdruck/Bedarf[3]

Das Handlungs- und Maßnahmenkonzept zeigt Maßnahmen auf, die bei Bedarf bzw. bei Nachweis eines qualifizierten Entwicklungskonzeptes realisiert werden und sich positiv auf die gemeindliche Entwicklung auswirken können. Spätestens bei sich abzeichnenden Handlungs- bzw. Umnutzungsdruck sollten die aufgeführten Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

a) Maßnahmen in Abhängigkeit vom Bedarf bzw. von einem geeigneten Betreiber:

- Entwicklung neuer Flächenpotentiale Wohnen/Gewerbe/Sondernutzungen[4] (S. 11 ff.) **(S. 13 ff.)**
- Friedhofserweiterung (S. 24) **(S. 27)**
- sonstige (private) Nachverdichtungspotentiale (S. 32 ff., Aussagen zu Quartieren) **(S. 36 ff.)**
- gemäßigte Innenentwicklung Strang (S.12) **(S. 14)**
- ggf. Teilbebauung öffentlicher Parkplätze (Zentralparkplatz bzw. Parkplatzbereich Freibad und Hallen-Sole-Wellenbad) mit Erhalt der erforderlichen Stellplatzkapazität (S. 22) **(S. 25)**

b) Folgende Bebauungspläne sind - zumindest in Teilbereichen - überarbeitungsbedürftig:

- Nr. 6 ‚Blumenweg' (S.51) **(S. 63)**
- Nr. 11 ‚Sundernstraße' (S.48) **(S. 59)**
- Nr. 13 ‚Osnabrücker Straße/Windusweg' (S. 51) **(S. 63)**
- Nr. 15 ‚Östlich der Osnabrücker Straße' (S. 51, 55) **(S. 63, 69)**
- Nr. 17 ‚Mittleres Eschgebiet' (S. 62) **(S. 79)**
- Nr. 18 ‚Südwestliches Kurzentrum' (S. 37, 45) **(S. 43, 55)**
- Nr. 19 ‚Ortskern Aschendorf' (S. 75) **(S. 99)**
- Nr. 26 ‚Birkenkamp' (S. 55) **(S. 69)**
- Nr. 32 ‚Osnabrücker Straße/Amselweg' (S. 51) **(S. 63)**
- Nr. 38 ‚Osterfeld II' - Überprüfung der Befreiung zur Höhenentwicklung (S. 75) **(S. 99)**

c) Ggf. aufzustellende Bebauungspläne:

- nördliche Kurparkbereich (S. 37) **(S. 43)**
- für Realisierung Eckbebauung Parkstraße/Am Kurpark (S. 48) **(S. 59)**
- für Realisierung Eckbebauung Osnabrücker Straße/Parkstraße (S. 51 f.) **(S. 63)**
- geordnete Nachverdichtung zwischen Ernst-August-/Münstersche Straße (S.65) **(S. 83)**
- Östlich der Frankfurter Straße (Bereich Aldi), ggf. im Rahmen eines Gesamtkonzeptes (S. 45) **(S. 55)**
- Östlich der Eschstraße (S. 62) **(S. 79)**

---

[3] Die aufgeführte Reihenfolge dieser Maßnahmen enthält keine zeitliche Prioritätenfolge.

[4] Die Entwicklung des Wohngebietes ‚Hof Nunnensiek' führt zu einer (voraussichtlich kurz- bis mittelfristigen) Bedarfsdeckung. Vor diesem Hintergrund sind die aufgezeigten Entwicklungspotentiale nach absehbarem, weiterem Bedarf zu entwickeln.

III. Erhalt und Stärkung vorhandener Qualitäten

Neben der Attraktivitätssteigerung Bad Rothenfeldes durch die o.g. Maßnahmenvorschläge müssen parallel die vorhandenen Qualitäten langfristig erhalten und gestärkt werden. Dazu zählen insbesondere:

1. Erhalt und Aufwertung der öffentlichen Grünflächen (S. 32 ff., 56 f., 59 ff., 63 f.) **(S. 36 ff., 70 f., 74 ff., 80 f.)**
2. Erhalt und Stärkung großräumiger Grünverbindungen (S. 77 ff.) **(S. 101)**
3. Erhalt und Stärkung der gemischten Nutzungsstrukturen (S. 20 ff.) **(S. 23 ff.)**
4. Eschsiedlung: Erhalt der grünen Blockinnenbereiche (S. 59 ff.) **(S. 74 ff.)**