

Tischmann Schrooten • Berliner Straße 38 • 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gemeinde Bad Rothenfelde
- Frau Seydel -
Frankfurter Straße 3

49214 Bad Rothenfelde

30. März 2016

**Betrifft: Entwicklungsabsichten der Firma heristo südlich der Parkstraße
Städtebauliche Überlegungen und Testskizzen**

Sehr geehrte Frau Seydel,

die Firma heristo bereitet die Fortentwicklung der Hauptverwaltung in der Parkstraße vor. Schon im jetzigen Verwaltungsgebäude ist die Mitarbeiterzahl bis heute deutlich gestiegen. Gleiches gilt damit bereits aktuell für den Stellplatzbedarf. Darüber hinaus strebt der Konzern eine weitere Konzentration seiner Firmen am Sitz der Hauptverwaltung an. Die Überlegungen dienen der Standortsicherung und -entwicklung. Anlässlich eines zunächst gestellten Bauantrags zur Errichtung einer Stellplatzanlage und der daraufhin bereits begonnenen Vorbereitungsarbeiten haben intensive Gespräche zwischen Gemeinde und Unternehmen stattgefunden, um Möglichkeiten und Grenzen der Standortentwicklung an der Parkstraße auszuloten. In dem Zuge sind wir um die Erstellung von Testentwürfen für eine mögliche Bebauung gebeten worden.

Als Art der Nutzung sind Verwaltungstätigkeiten analog zu denen im vorhandenen Gebäude auf der Nordseite der Parkstraße vorgesehen, ergänzend auch entsprechende Räume für die kulturellen Aktivitäten des Unternehmers.

An dem sensiblen Standort in direkter Nachbarschaft zum Wald und FFH-Gebiet „Kleiner Berg“ sind bei der Frage, ob hier eine Bebauung als vertretbar angesehen wird, insbesondere Aspekte des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholung zu berücksichtigen. Daneben ist die vormalige Prägung der Fläche einzubeziehen. Zuletzt hat sich diese als Wald in Form einer Fichtenschonung dargestellt.

Büro für Stadtplanung
und Kommunalberatung
Dirk Tischmann, Stadtplaner
Tanja Schrooten, Architektin
Rolf Nagelmann (2008)
Architekt/Stadtplaner
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück
fon (05242) 55 09-0
fax (05242) 55 09-29
Buero@Stadtplanung-TS.de



Im wirksamen Flächennutzungsplan ist sie in direktem Zusammenhang mit den westlich und südlich anschließendem Waldgebiet „Kleiner Berg“ ausgewiesen. Im nördlichen und östlichen Anschluss liegen Sondergebiets- und Wohnbauflächen. In direktem Umfeld der Entwicklungsfläche bestehen in teilweise parkartigen, größeren privaten Grünflächen Kliniken sowie das bestehende Gebäude der Hauptverwaltung der Fa. heristo. Der Städtebauliche Rahmenplan von 2001 trifft für die Fläche selbst keine besondere Aussage. Nordöstlich wird zwischen den Kliniken und dem Wohnsiedlungsbereich ein Nachverdichtungspotenzial aufgezeigt. Dieses wurde, ebenso wie die heutige Verwaltungsnutzung der Fa. heristo mit dem Bebauungsplan Nr. 49 planungsrechtlich vorbereitet. Für den Bereich der Fa. heristo ist dabei besonders durch die eng begrenzte Festsetzung überbaubarer Flächen eine Beibehaltung der prägenden, offenen Baustruktur mit umgebendem Grünbereich und teils altem Baumbestand gesichert worden. Insbesondere die benachbarte Hautklinik prägt den Bereich in ähnlicher Weise mit einer zweigeschossigen, kurort-typischen Ausprägung und Satteldach.

Aus städtebaulicher Sicht ist vor diesem Hintergrund eine analoge bauliche Ergänzung am Südwestende der Parkstraße unter folgenden Voraussetzungen u.E. vertretbar:

- Die FFH-Verträglichkeit in Bezug auf das benachbarte FFH-Gebiet „Kleiner Berg“ wird nachgewiesen.
- Die Waldumwandlung wird durch einen entsprechenden Waldersatz kompensiert.
- Künftige Gebäude überschreiten nicht die Fluchten der bestehenden Bauteile des Süd-schenkels der Hauptverwaltung der Fa. heristo und des Südteils der Hautklinik.
- Die erforderlichen Stellplätze werden, wie bereits im ersten Bauantrag dazu vorgesehen, intensiv durch Baumpflanzungen eingegrünt. Dabei ist in der Umsetzung ein harmonisches Maß zwischen Auflockerung und Durchgrünung sowie Ausdehnung der Stellplatzanlage anzustreben.
- Es wird möglichst weitgehend ein Abstand zum Wald von etwa 30 m eingehalten.
- Die aufgelockerte Struktur der umgebenden Klinik- und Verwaltungsbauten in großen Grünanlagen wird aufgegriffen und beibehalten.
- Die Geschossigkeit und Baugestaltung wird in Anlehnung an das Umfeld mit zwei-drei Vollgeschossen und steilem Satteldach und überwiegender heller Putzfassade entwickelt. Ebenso wird die Höhenentwicklung auf den umgebenden Bestand bezogen.
- Alternativ ist je nach konkreter Projektentwicklung auch die Ausbildung von Solitär-baukörpern mit eigenem und dennoch ortsangepasstem Charakter, ggf. auch mit Flachdach, denkbar. In dem Fall sehen wir eine Bezugnahme der Gesamthöhe auf die Traufhöhe des bestehenden Verwaltungsgebäudes als angemessen an.
- Die Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft können angemessen berücksichtigt werden.



Die anliegenden Skizzen zweier Bebauungsvorschläge zeigen die beschriebene städtebauliche Struktur auf. Sie könnte sowohl in einer L-förmigen Bauweise, als auch aus einem oder mehreren Einzelbaukörpern ausgeprägt werden. Die Platzierung der Stellplatzanlage erfolgt zwischen den Gebäuden bzw. im Hof. Bei einer Platzierung von jeweils zwei Stellplätzen zwischen zwei Bäumen können so etwa 50 bis 60 Stellplätze oberirdisch untergebracht werden. Eine gewisse Verdichtung ist möglich, wenn zumindest zum Teil drei oder vier Stellplätze zwischen den Bäumen untergebracht werden. Damit kann die Kapazität einer oberirdischen Stellplatzanlage erhöht werden, darüber hinaus wäre die Errichtung einer Tiefgarage zu überlegen. Der Bereich zwischen Bebauung und Wald soll jeweils mit einer Gehölzstruktur als Bäumen und Sträuchern aufgelockert zu den Gebäuden und dichter in Richtung Wald entwickelt werden.

Zur Umsetzung einer solchen Planungsabsicht wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. In dem Zuge ist auch die FFH-Verträglichkeit zu prüfen, diese Prüfung muss vor einem möglichen Satzungsbeschluss mit positivem Ergebnis abgeschlossen sein. In dem Rahmen sind auch umfangreiche Artenschutzuntersuchungen durchzuführen. Ebenso im Zuge eines solchen Aufstellungsverfahrens und vor dem Satzungsbeschluss erfolgt die Waldumwandlung einschließlich Sicherung des erforderlichen Waldersatzes sowie auch die Sicherung des darüber hinaus ggf. verbleibenden naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs. In einem Bebauungsplan können die wesentlichen, oben dargelegten Rahmenbedingungen dabei konkret definiert werden.

Wir hoffen mit diesen Ausführungen zunächst weiter zu helfen und stehen Ihnen für Rückfragen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Tanja Schrooten