

Quartier Am Kurpark WESTFÄLISCHER HOF



Bad Rothenfelde

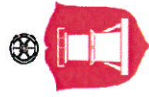




AGENDA



- I. Kurzvorstellung Quartier Am Kurpark 1 GmbH & Co. KG**
- II. Ziel und Antragstellung**
- III. Ausgangssituation Quartier Am Kurpark**
- IV. Vorgaben und Orientierung**
- V. Vorhaben-Umsetzung**
- VI. Unsere Einstellung**
- VII. Fragen und Anregungen**



I. Kurz-Vorstellung Quartier Am Kurpark 1 Bad Rothenfelde GmbH & Co. KG

- eine ausführliche Vorstellung der Gesellschafter hat im VA am 19.02.2015 statt gefunden -



- ✓ Die Quartier Am Kurpark 1 Bad Rothenfelde GmbH & Co. KG ist eine in 2016 gegründete Gesellschaft mit **Sitz** in Bad Rothenfelde.
- ✓ **Ziel** der Gesellschaft ist die städtebauliche Entwicklung des Quartiers Am Kurpark mit dem Westfälischen Hof - Erhalt des Denkmals - mit der Herstellung von Wohnraum sowie Gewerbeflächen für Handel, Gastronomie, Dienstleistung und Praxen.
- ✓ Der Wohnraum soll veräußert werden, die Gewerbeflächen sollen möglichst im Eigentum der Gesellschaft (Asset) bleiben.
- ✓ Die Gesellschaft ist auf den **Grundsätzen** des Vertrauens, dem gegenseitigen Verständnis und der Verlässlichkeit unter den Gesellschaftern entstanden.
- ✓ Die **drei Gesellschafter** wohnen und leben in der Region:

Peter Heuer	selbständiger Kaufmann in Bad Rothenfelde
Christian Möllering	selbständiger Bauunternehmer aus Bad Iburg
Florian Reich	selbständiger Ingenieur in Bad Rothenfelde/Borgholzhausen



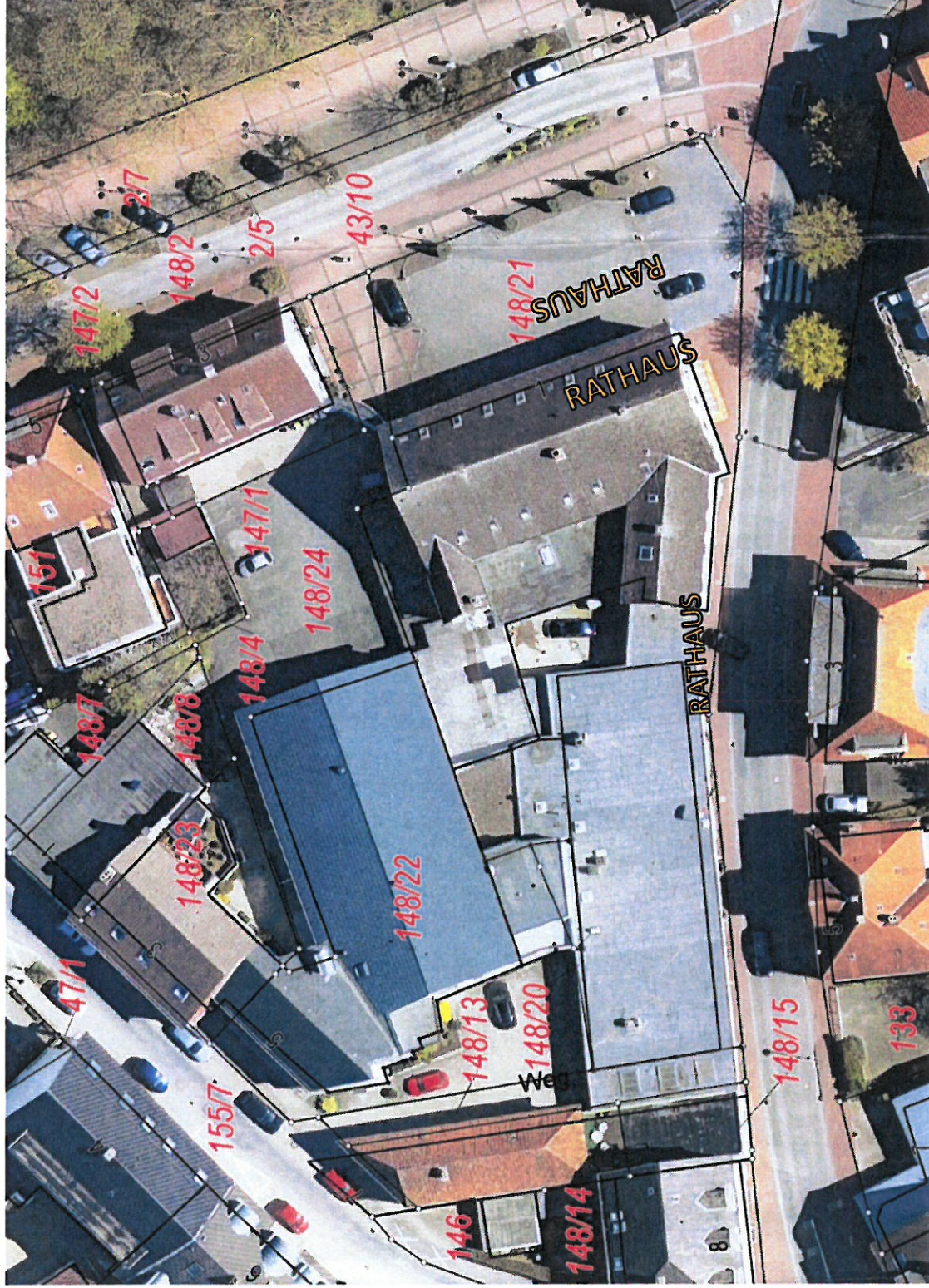
II. Ziel und Antragstellung

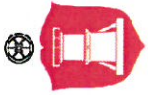


- Der **Westfälische Hof** ist nach den Anforderungen des Denkmalschutzes wieder herzustellen (u.a. Fassaden, Dachstuhl, Dach, Treppe, Decken, Fenster, Türen. etc.)
 - Der Bereich **Münstersche Straße / Kirchstraße** ist städtebaulich zu entwickeln.
 - Um dieses auch **wirtschaftlich tragbar** zu erreichen, sind aus Sicht der Quartier Am Kurpark Befreiungen vom bestehenden Bebauungs-Plan notwendig.
 - Der **B-Plan Nr. 53 „Westliches Kurzentrum“** ist am 29.10.2003 aufgestellt und am 7.9.2005 beschlossen. Nach unserer Kenntnis ist bisher in diesem Bereich des B-Planes noch kein (Neu-)Bauvorhaben umgesetzt worden.
 - Neben den Vorgaben des **Denkmalschutzes** und des **B-Planes** haben wir uns auch am **Städtebaulichen Rahmenplan** Bad Rothenfelde (2002) orientiert.
- ➔ **Zur Realisierung des Vorhabens bitten wir um Befreiungen gemäß Vorlage der Verwaltung und um das gemeindliche Einvernehmen zum geplanten Vorhaben.** ⬅

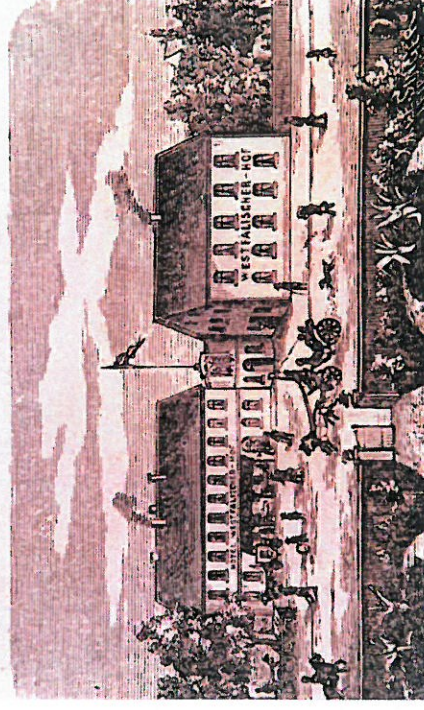
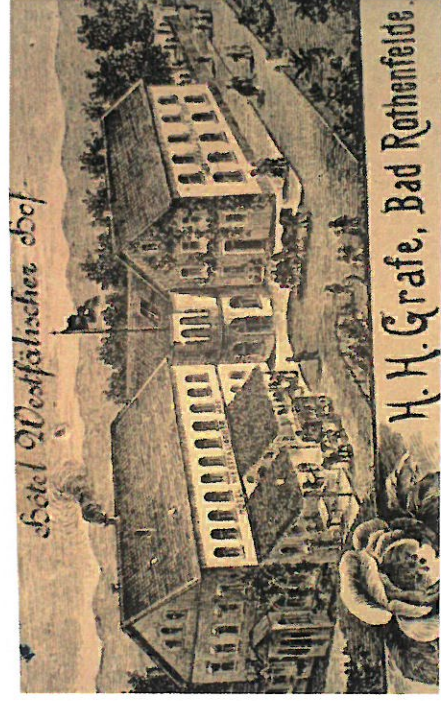
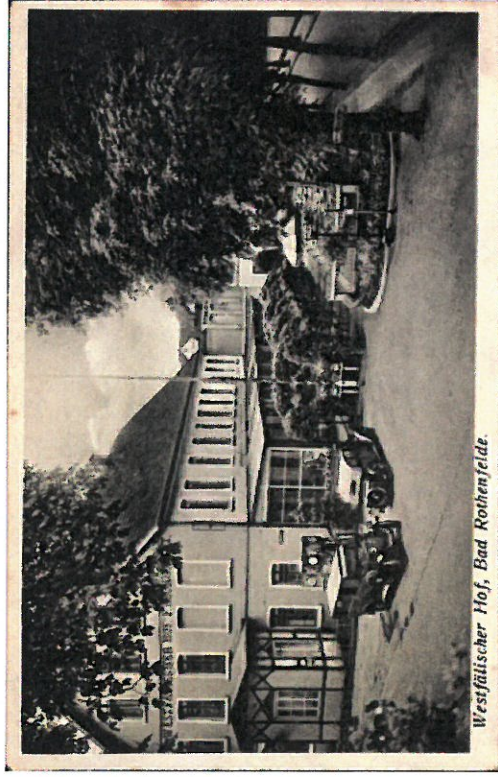
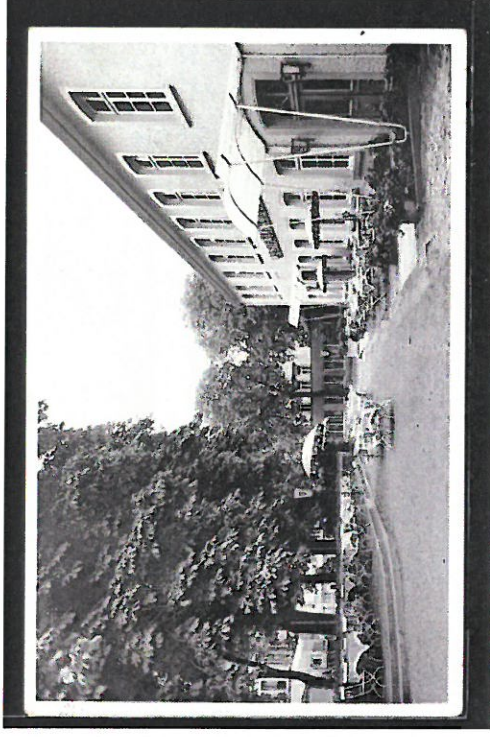


III. Ausgangssituation Quartier Am Kurpark – Lage und Flurstücke





III. Ausgangssituation Quartier Am Kurpark – Westfälischer Hof



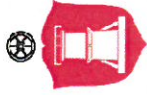


III. Ausgangssituation Quartier Am Kurpark – Lage und Flurstücke



Grundstücke, Eigentum und Erbaurechte

- Es sind insgesamt **sieben Flurstücke** von dieser städteplanerischen Entwicklung rund um den Westfälischen Hof im Straßendreieck Am Kurpark - Kirchstraße - Münstersche Straße direkt betroffen.
- Sechs Grundstücke sind im Eigentum der Quartier Am Kurpark 1 Bad Rothenfelde GmbH & Co. KG. Zwei dieser Grundstücke sind mit **Erbaurechten** zugunsten Frau Marion Erdtmann versehen. Ein Grundstück gehört Frau Marion Erdtmann; hier besteht ein Rückübertragungsanspruch im Heimfall der Erbaurechtsgrundstücke.
- Vier Gewerbeeinheiten (jedoch weniger als 50% der Fläche) von sechs Gewerbeeinheiten der eingeschossigen Bebauung zur Münstersche Straße sind bzw. waren **vermietet**.
- Mit allen Mietern sind einvernehmlich und im jeweiligen beiderseitigen Interesse die Mietverträge aufgelöst. Die **vollständige Beräumung** wird nach den vertraglichen Regelungen am 15.04.2017 eintreten.



III. Ausgangssituation Quartier Am Kurpark – Lage und Flurstücke



Betroffene Flurstücke Münstersche Straße – Am Kurpark – Kirchstraße

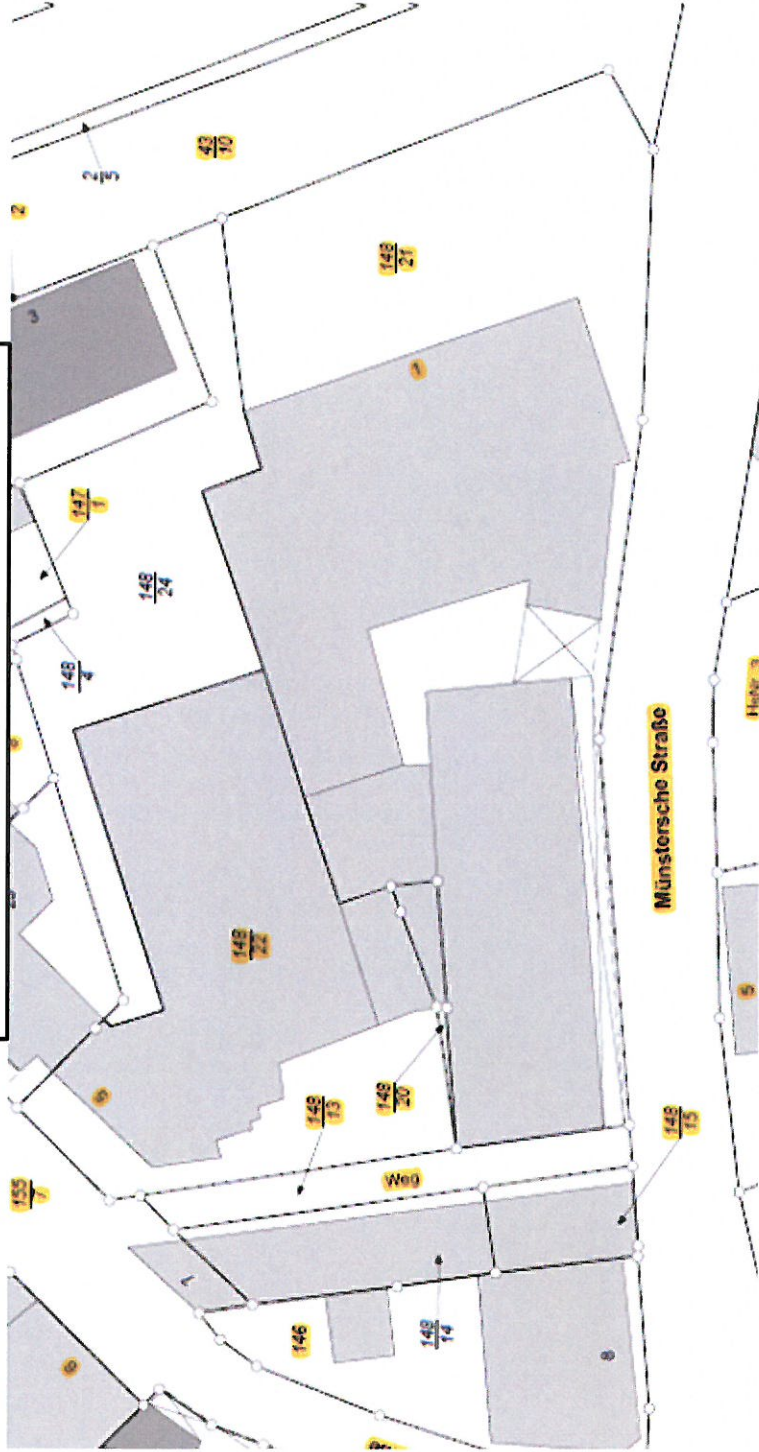
Flurstück	Lage	Fläche m²	Kurzbeschreibung - Besonderheit
Eigentümer Quartier Am Kurpark 1 Bad Rothenfelde GmbH & Co. KG			
148/13	Wegung Münstersche Str./Kirchstr.	116	Wegung
148/14	Kirchstr. 7	171	Leerstand Einzelhandel EG Wohnung OG
148/15	Münstersche Str. 6 /Kirchstr.	89	Leerstand Einzelhandel EG
148/21	Am Kurpark 1, Münstersche Str. 4, PKW-Stellplätze Am Kurpark	2.062	Denkmal Westfälischer Hof Leerstand Einzelhandel eingeschossig teilvermietet
Zwischensumme Fläche freie Flurstücke		2.438	Vereinigungsbaulast
148/22	Kirchstr. 5 (Kino/Wohnen)	912	Erbbaurecht M. Erdtmann bis 18.03.2037
148/24	Kirchstr. 5 (Kino/Wohnen)	509	Erbbaurecht M. Erdtmann bis 18.03.2037
Zwischensumme Fläche mit Erbbaurecht		1.421	
Eigentümerin Marion Erdtmann (Rückübertragungsanspruch QAK 1)			
148/20	Dreieckiges Flurstück zwischen 148/21 und 148/22	30	Bebaut mit Garage zwischen Einzelhandelszeile, Wohnhaus- und Kinosaalbau - Rückübertragung

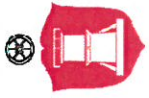


III. Ausgangssituation Quartier Am Kurpark – Lage und Flurstücke

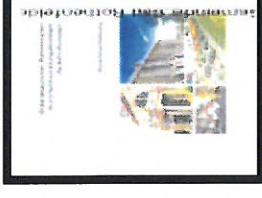


Übersichtsplan Gemarkung Bad Rothenfelde | Flur 6



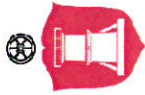


IV. Vorgaben und Orientierung - Städtebaulicher Rahmenplan Bad Rothenfelde (2002)

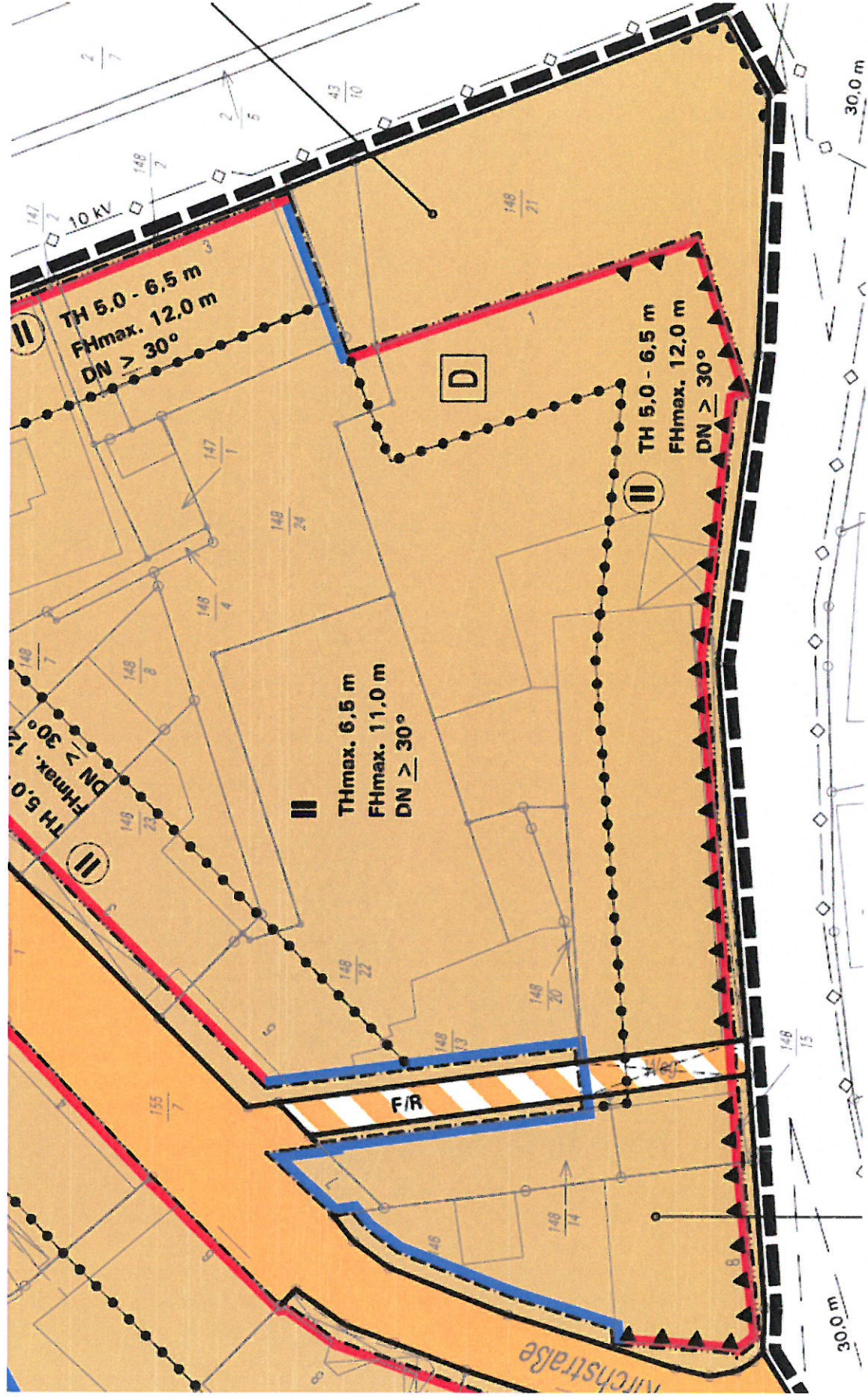


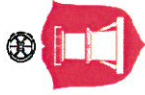
Städtebaulicher Rahmenplan Bad Rothenfelde 2002 (sequentieller Auszug aus der Zusammenfassung)

- Münstersche Straße unter Einbezug der Kirchstraße sollen **umgestaltet** werden, um diesen **Einkaufsbereich** zu einer neuen **Attraktivität** zu verhelfen (S. 29, B 2.).
- Straßendreieck Kirchstraße, Münstersche Straße und Am Kurpark sind **gezielt zu fördern**, um diesen **Einkaufsbereich langfristig zu erhalten**; durch **attraktive Gestaltung, bewusste Wegeführung und interessante und hochwertige Angebote** (S. 37, B 2.2).
- Einkaufsbereiche Kirchstraße und Münstersche Straße müssen gestärkt werden u.a. durch **städtebauliche Aufwertung der beiden Straßen** (S. 42, B 2.3.4).
- Zur **Straßenbildverbesserung** wird zudem die **Aufstockung des Flachdachpavillons** (Münstersche Straße) empfohlen (S. 42, 2.3.4).
- Die Maßnahmen sollten möglichst **zeitgleich zur Umgestaltung der Salinenstraße** durchgeführt werden, um einem **Bedeutungsverlust entgegen zu wirken** (S. 42, 2.3.4.).
- Vorrangig zu verfolgen sind die **Ergänzung und Förderung des Einzelhandels-/Dienstleistungsbesatzes** im Straßendreieck Kirchstraße, Münstersche Straße, Am Kurpark – zeitgleich mit Salinenstraße – (S. 48, B 2.5 b)).



IV. Vorgaben und Orientierung - Bebauungs-Plan Nr. 53 „Westliches Kurzentrum“





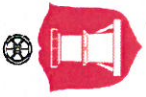
IV. Vorgaben und Orientierung - Bebauungs-Plan Nr. 53 „Westliches Kurzentrum“

GEMEINSCHAFT BAD ROTHENFELDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 53 „WESTLICHES KURZENTRUM“
MIT BESTIMMTEN BAUNUTZUNGSBEDINGUNGEN FÜR DIE GESTALTUNG (ÖDN)



Bebauungs-Plan Nr. 53 „Westliches Kurzentrum“ (sequentieller Auszug)

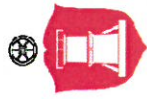
- Mischgebiet
- Erhalt der Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen.
- Einschränkung der Nutzung durch die Baunutzungsverordnung (keine Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten).
- unterschiedlicher Traufhöhen (5,0 m – 6,5 m)
- unterschiedliche Firsthöhen (11,0 m – 12,0 m)
- Grundflächenzahl 0,6
- Geschossflächenzahl 1,2
- Dachneigung grösser/gleich 30 Grad
- Bei An-/Umbauten Ausnahmen im überbauten Altbestand statthaft
- Ausnahmen möglich
- Verdichtete Bebauung gewünscht
- Liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde



V. Vorhaben – Umsetzung städtebauliche Sichtweise



- **Attraktivität** des Einkaufsbereiches Münstersche Straße unter Einbezug der Kirchstraße wird mittelfristig erhöht.
- **Gezielte Förderung** Straßendreieck Kirschstraße, Münstersche Straße, Am Kurpark durch **attraktive Gestaltung, bewusste Wegeführung, interessante und hochwertige Angebote.**
(→ Öffnung des Kurparks zum Westfälischen Hof / Am Kurpark sollte erfolgen)
- **Stärkung** der Einkaufsbereiche Kirchstraße und Münstersche Straße durch **städtebauliche Aufwertung der beiden Straßen.**
(→ Promenadenfortführung Frankfurter Straße sollte erfolgen)
- **Straßenbildverbesserung** durch **Aufstockung des Flachdachpavillons** Münstersche Straße.
- **Ergänzung und Förderung** des **Einzelhandels-/Dienstleistungsbesatzes** im Straßendreiecke Kirchstraße, Münstersche Straße, Am Kurpark (nicht zeitgleich mit Salinenstraße erfolgt).
- **Verdichtete Bebauung**



V. Vorhaben – Umsetzung Westfälischer Hof und Anbauten



Die geplante Nutzung des

Denkmal Westfälischer Hof und seine neuen Anbauten

Erdgeschoß

- ✓ Nutzung durch **Gastronomie mit Außengastronomie, Einzelhandel und Dienstleistung**
- ✓ Nutzfläche circa **515 m²** mit voraussichtlich **drei Einheiten**

Obergeschoß (Denkmalschutz muss noch endgültig zustimmen)

- ✓ Nutzung durch barrierefreie **Wohnungen (Eigentum)** für Jung und Alt
- ✓ Nutzfläche circa **445 m²** mit voraussichtlich **4 Wohnungen**

Dachgeschoß

- ✓ Nutzung durch barrierefreie **Wohnungen (Eigentum)** für Jung und Alt
- ✓ Nutzfläche circa **435 m²** mit voraussichtlich **3 bis 4 Wohnungen**

Gesamtnutzfläche (NUF) circa **1.395 m²**



V. Vorhaben – Umsetzung Neubau Münstersche Straße mit Verbindungsbau



Die geplante Nutzung des

Neubau Münstersche Straße mit Verbindungsbau

Erdgeschoß

- ✓ Nutzung durch **Einzelhandel, Dienstleistungen und Services, Praxen, Büro und Gastronomie**
- ✓ Nutzfläche circa **520 m²** mit voraussichtlich **5 bis 6 Einheiten**

Obergeschoß

- ✓ Nutzung durch barrierefreie **Wohnungen (Eigentum)** für Jung und Alt
- ✓ Nutzfläche circa **410 m²** mit voraussichtlich **4 Wohnungen**

Dachgeschoß

- ✓ Nutzung durch barrierefreie **Wohnungen (Eigentum)** für Jung und Alt
- ✓ Nutzfläche circa **370 m²** mit voraussichtlich **3 Wohnungen**

Gesamtnutzfläche (NUF) circa **1.300 m²**



V. Vorhaben – Umsetzung Verknüpfende Komponenten



Verknüpfende Komponenten der städtebauliche Entwicklung des

Quartier Am Kurpark

- Errichtung einer **Tiefgarage mit circa 20 Kfz. -Stellplätzen**
- Bereitstellung von circa **20 offenen und überdachten Kfz.-Stellplätzen**
- **Wiederherstellung des Denkmal Westfälischer Hof** im westlichen Kurzentrum
- Errichtung einen neuen **Wohn- und Geschäftshauses**
- Schaffung von **Wohnraum** für Jung und Alt
- Ansiedlung von **Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, Services, Praxen**
- Grundlagenschaffung durch dieses Vorhaben zur **Erhöhung der Urbanität** des Straßendreiecks Am Kurpark, Münstersche Straße, Kirchstraße
- **Errichtung und Betrieb** unter **ökologischen und ökonomischen** Aspekten
- **Potential in der Zukunft** dieses Quartier weiter zu entwickeln

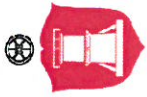


V. Vorhaben – Umsetzung Zusammenfassung

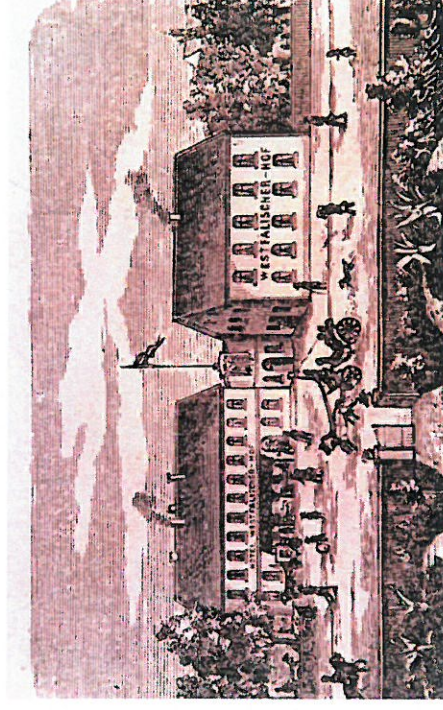
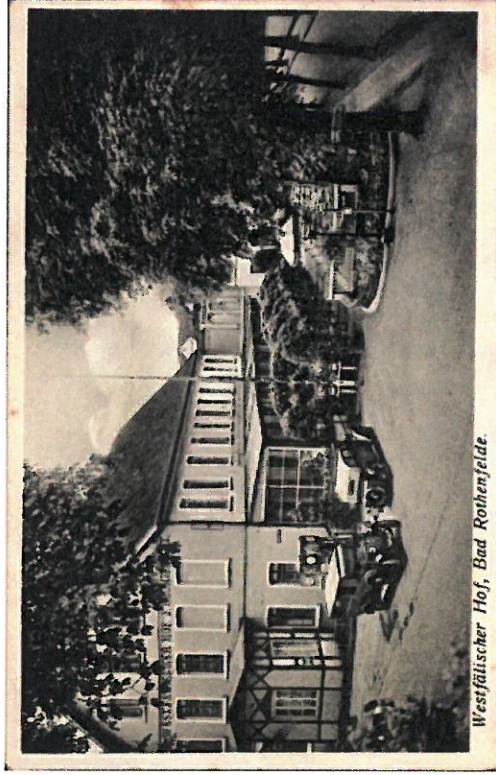
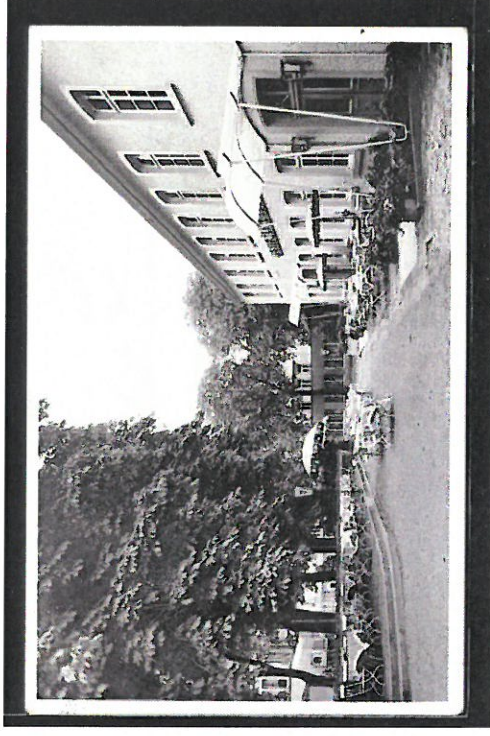


Quartier Am Kurpark in ersten Zahlen

- circa 1.660 m² Wohnfläche bei 13 bis 14 Wohnungen
- circa 1.035 m² Gewerbefläche bei 8 bis 9 Einheiten
- circa 2.695 m² NUF – Gesamtfläche (ohne KG)
- circa 20 Kfz.-Einstellplätze in einer Tiefgarage
- circa 20 Kfz.-Einstellplätze im unmittelbaren Außenbereich
- Stellplatznachweis wird erfolgen entsprechend der Regelungen (Satzung, NBauO, RGO, sonstige Regelungen)
- Fahrradabstellanlage im Bereich des Westfälischen Hofes ist angestrebt – Bad Rothenfelde ist AGFK-Mitglied



V. Vorhaben – Umsetzung Perspektiven | Entwicklung Westfälischer Hof

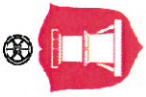




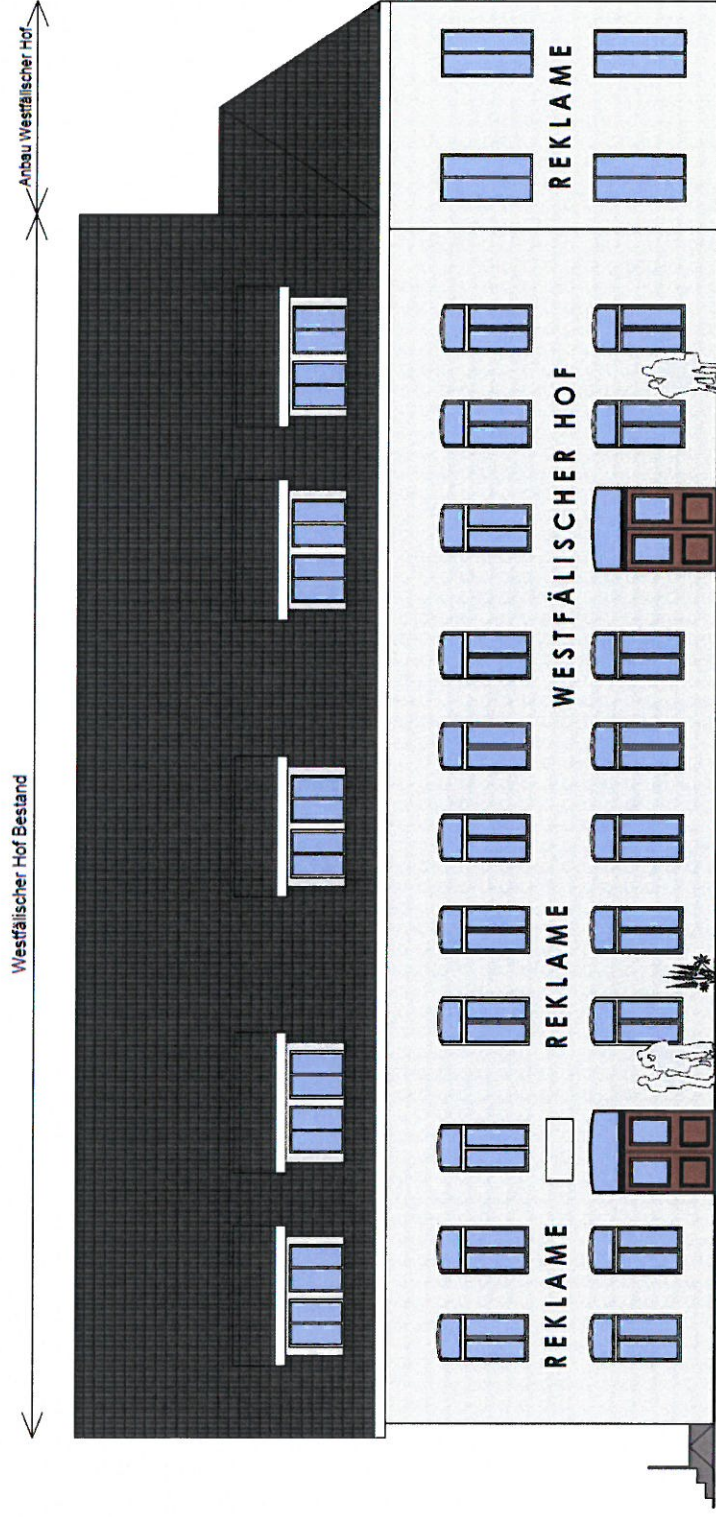
Perspektive von Osten

Frankfurter Straße | Am Kurpark | Münstersche Straße





Ansicht Westfälischer Hof von Am Kurpark





Ansicht Westfälischer Hof von Münsterscher Straße



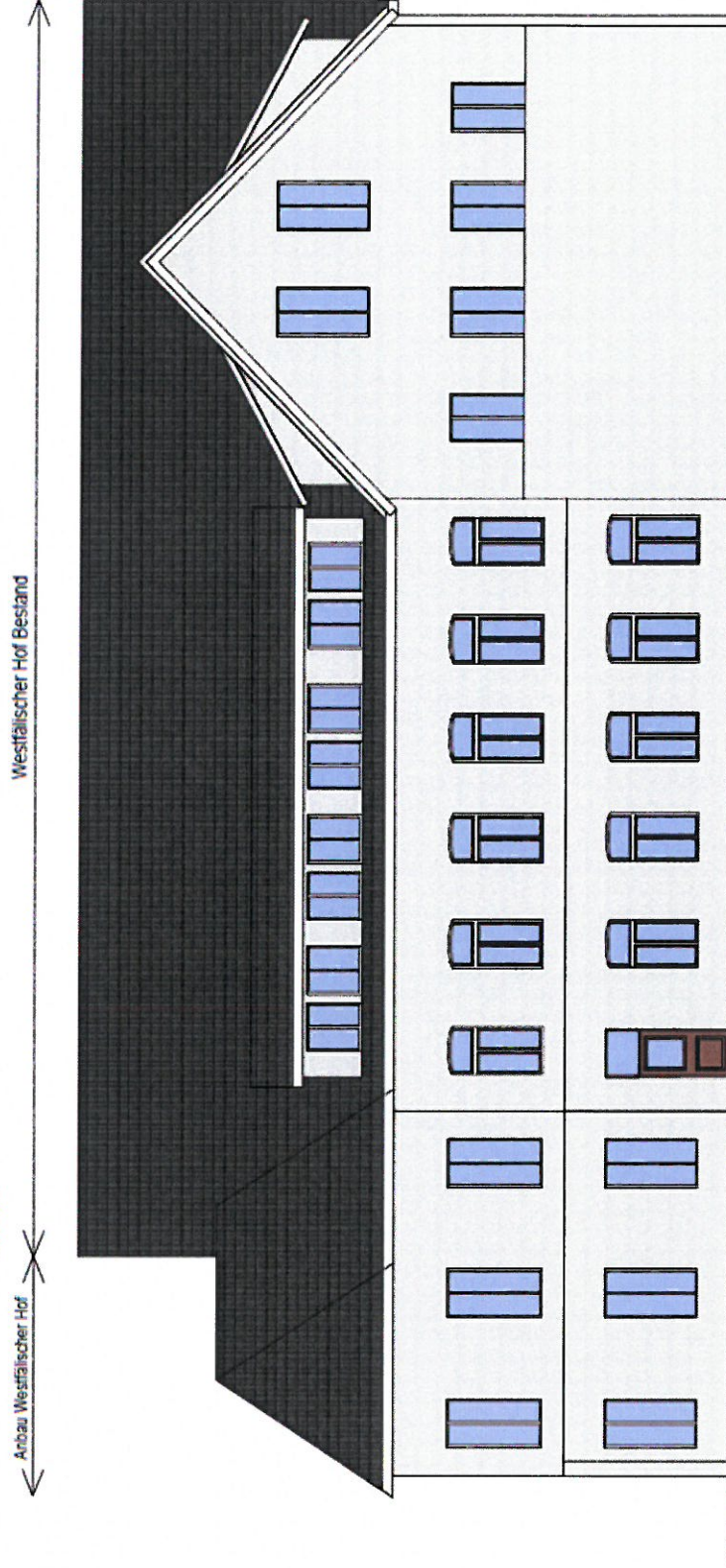


Ansicht Westfälischer Hof von Westen

- kaum sichtbar, da von Kinobau und Neubau kein direkter Einblick -

Ansicht Westfälischer Hof - Innenhof (Westen)

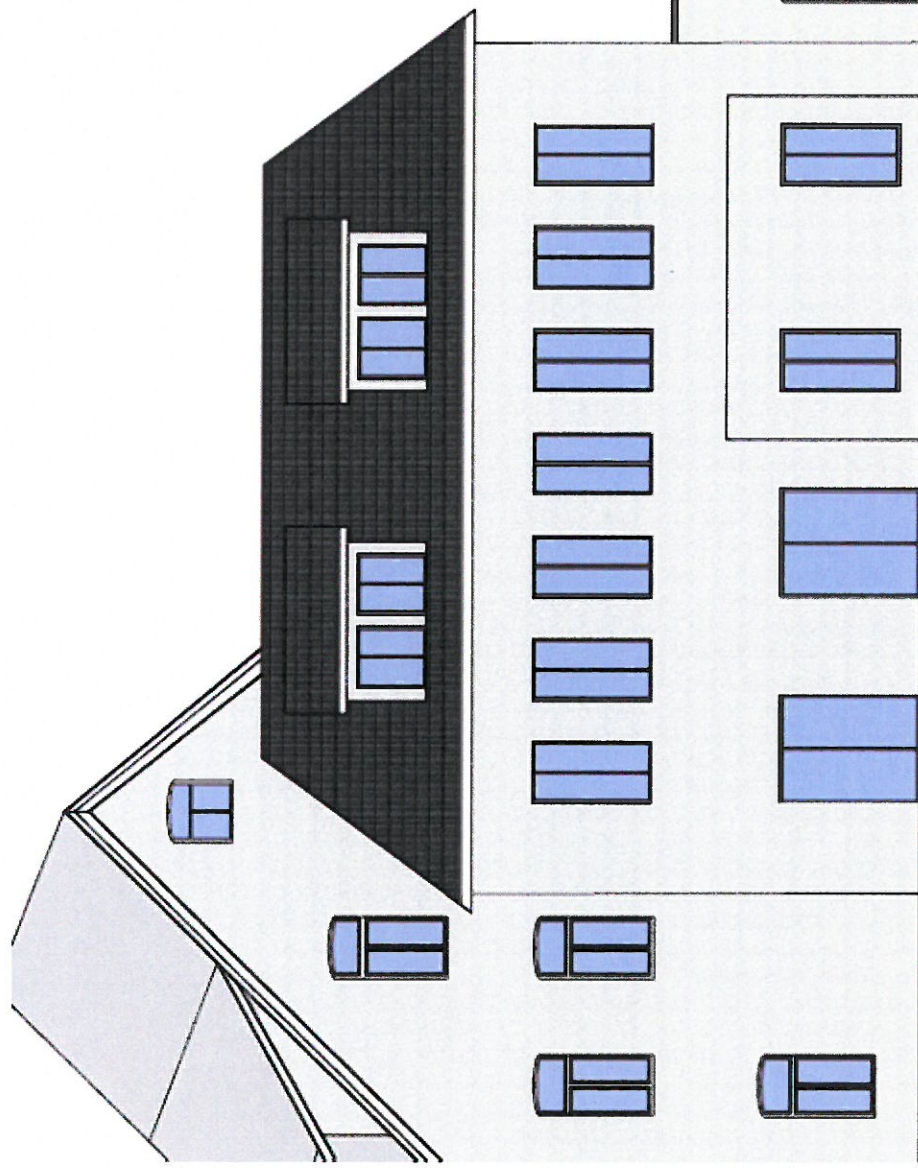
M 1 : 100

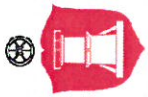




Ansicht Westfälischer Hof von Norden

- wenig sichtbar, da nur vom Innenparkplatz Kino wahrnehmbar -





Perspektive von Westen

Münstersche Straße

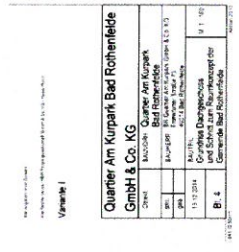




Bad Rothenfelde | 09.02.2017
VERTRAULICH



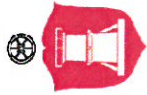
- kaum sichtbar, da durch Kino- und Wohnungsbau verbaut -

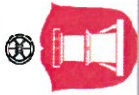




Gesamtansichten zweidimensional







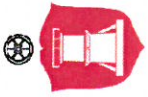


VI. Unsere Einstellung



- ✓ Urbanität entwickelt sich nicht nur durch Bauten – Investoren sind gefordert
- ✓ Gewerbemietler machen einen Standort attraktiv – Gewerbetreibende sind gebeten, das Quartier mit zu entwickeln
- ✓ Unterschiedliche Angebote Einkauf, Dienstleistung, Praxen und Gastronomie machen ein Quartier erfolgreich – unterschiedlicher Angebotsmix ist gewünscht
- ✓ Menschen und ihr Wohnraum machen ein Quartier zum Lebensraum
- ✓ Ausgewogenheit zwischen Ökologie und Ökonomie machen ein gutes Klima
- ✓ Straßen- und Verkehrsinfrastruktur binden dieses Quartier wieder an das Zentrum an – Kommune ist aufgefordert
- ✓ Anbindung an den Kurpark führt zu zentralen Lebens- und Erholungsraum – Kommune ist aufgefordert

Wir sind bereit, natürlich auch im wirtschaftlichem Interesse, Engagement zu zeigen und eine Koordinationsrolle zu übernehmen!



VI. Unsere Einstellung



| Miteinander |

Investoren, Risiko- und Chancen-Träger, Kommune und deren Verwaltung, Gewerbetreibende und Unternehmer, Bürgerinnen und Bürger, Gäste und Touristen, Mieter oder Wohnungseigentümer, unterschiedlichste Interessenträger.

MITEINANDER

entwickeln wir unseren Lebensraum Bad Rothenfelde und erhalten ihn in der Zukunft. Dazu gehörte auch das

Quartier Am Kurpark.

Wir werden versuchen – soweit miteinander gewünscht – für Bad Rothenfelde und uns einen **Informations- und Ideenraum** im Bereich des Westfälischen Hofes vor und während der Bauzeit bereit zu stellen. Wo kommen wir her, Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes, Weiterentwicklung im Masterplan, welche Ideen haben Bürgerinnen und Bürger, Gäste und Touristen für das Quartier Am Kurpark und Bad Rothenfelde.



VII.
Fragen an uns
Anregungen für uns





**Wir bitten um Zustimmung zu den Befreiungen des
Bebauungsplanes Nr. 53 bezüglich der Abweichungen
unseres Projektes Quartier Am Kurpark und um die
Erklärung des gemeindlichen Einvernehmens. Danke!**



Bad Rot

VERTRAULICH



Kontaktdaten – Vertraulichkeit



Diese Unterlage ist bitte vertraulich zu behandeln.

Eine Weitergabe an nicht autorisierte Dritte ist ohne die Zustimmung der Quartier Am Kurpark 1 Bad Rothenfelde GmbH & Co. KG unzulässig.

Alle Recht an dieser Präsentation und dem Projekt sind Eigentum der Quartier Am Kurpark 1 Bad Rothenfelde GmbH & Co. KG.

Kontaktdaten:

Quartier Am Kurpark 1 Bad Rothenfelde GmbH & Co. KG

Gesamtsteuerung und -Koordination: Peter Heuer

Technik und bauliche Planung: Florian Reich

Bauliche Umsetzung: Christian Möllering

Frankfurter Straße 73 | D-49214 Bad Rothenfelde

Mail: p.heuer@quartier-am-kurpark.de

Tel.: +49.5424.2264224

Fac.: +49.5424.2264225

Mobile: +49.172.3532211