

Gemeinde Bad Rothenfelde

**Bebauungsplan Nr. 63
„Südlich der Parkstraße“**

**Antrag auf Herausnahme der Flächen
aus dem Landschaftsschutzgebiet**

Planungsträger:

**Gemeinde Bad Rothenfelde
Der Bürgermeister
Frankfurter Straße 3
49214 Bad Rothenfelde**

Planverfasser:

**in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bad Rothenfelde
Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. (TU) Hans Lutermann AKNW
Zum Freien Stuhl 94, 33397 Rietberg
Telefon: 02944 / 978 5140
mail@lutermann-landschaftsarchitekten.de**

Mai 2017

**Gemeinde Bad Rothenfelde -
Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße“**

**Antrag auf Herausnahme der Flächen
aus dem Landschaftsschutzgebiet**

Inhalt:

1. Veranlassung	1
2. Lage des Plangebiets	1
3. Landschaftsbild, aktuelle Nutzung, Relief	1
4. Naturhaushalt	3
5. Erholungseignung	4
6. Berdarfsbegründung	6
7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
8. Verfügbarkeit der Flächen.....	9
9. FFH-Verträglichkeit.....	9

Anhang: Übersichtsplan M 1:25.000	
Übersichtsplan 1:5.000	
Tabelle Alternativenprüfung	
Übersichtsplan Alternativenprüfung	

1. Veranlassung

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „Südlich der Parkstraße“ beschlossen. Auf einem Grundstück südlich der *Parkstraße* soll durch Ausweisung eines „Sondergebiets Verwaltung“ die Möglichkeit zur Errichtung von Verwaltungsgebäuden und erforderlicher Parkplätze geschaffen werden.

Planungsrechtlich liegt das Plangebiet derzeit im gemeindlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Es ist Teil des Landschaftsschutzgebiets OS-01 Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge (Teilfläche 27/31). Die Gemeinde Bad Rothenfelde beantragt hiermit die Herausnahme des Plangebiets Nr. 63 aus dem Landschaftsschutzgebiet OS-01

2. Lage des Plangrundstücks

Das Grundstück (Gemarkung Rothenfelde, Flur , Flurstück 3/4) liegt am westlichen Ortsrand von Bad Rothenfelde am Ende der *Parkstraße* (vgl. Plananhang Übersichtskarten M 1:25.000 und M 1:5.000).

3. Landschaftsbild, aktuelle Nutzung, Relief

Das Antragsgrundstück mit ca. 1,0 ha Grundfläche liegt im Westen von *Bad Rothenfelde*, unmittelbar am Ortsrand zu benachbarten Waldgebieten auf dem *Kleinen Berg*. Während auf der Nord- und Ostseite ein Mischgebiet mit Klinikeinrichtungen, größeren Hotel- und Verwaltungsgebäuden sowie sonstiger Wohnbebauung anschließt, ist die Landschaft im Westen und Süden großflächig bewaldet. Das Grundstück unterliegt rein rechtlich ebenfalls der Waldnutzung. Es war zuletzt ein ca. 25-jähriger Fichtenreinbestand, der von mehreren schmalen Schneisen mit Gras- und Staudenflur durchzogen war. Der Fichtenbestand wurde bis zu seiner Rodung in 2015 intensiv gepflegt. In Artenzusammensetzung und Altersstruktur unterschied sich die Waldfläche entscheidend von den großräumig benachbarten naturnahen und bereits alten Laubwaldbeständen. Der Bestand wurde bereits im Jahr 2015 vollständig gerodet und die Fläche planiert. Das Grundstück ist mit einem Maschendrahtzaun (1,80 m) umlaufend eingefasst, der auf der West- und Nordseite mit schmaler Schnitthecke hinterpflanzte wurde. Das Plangrundstück hebt sich damit deutlich von den übrigen Flächen des Landschaftsschutzgebietes OS-1 ab. Es unterliegt einer untypischen intensiven Nutzung und ist zudem bereits auf drei Seiten durch Straßen oder Bebauung eingefasst.



Plangrundstück von Süden

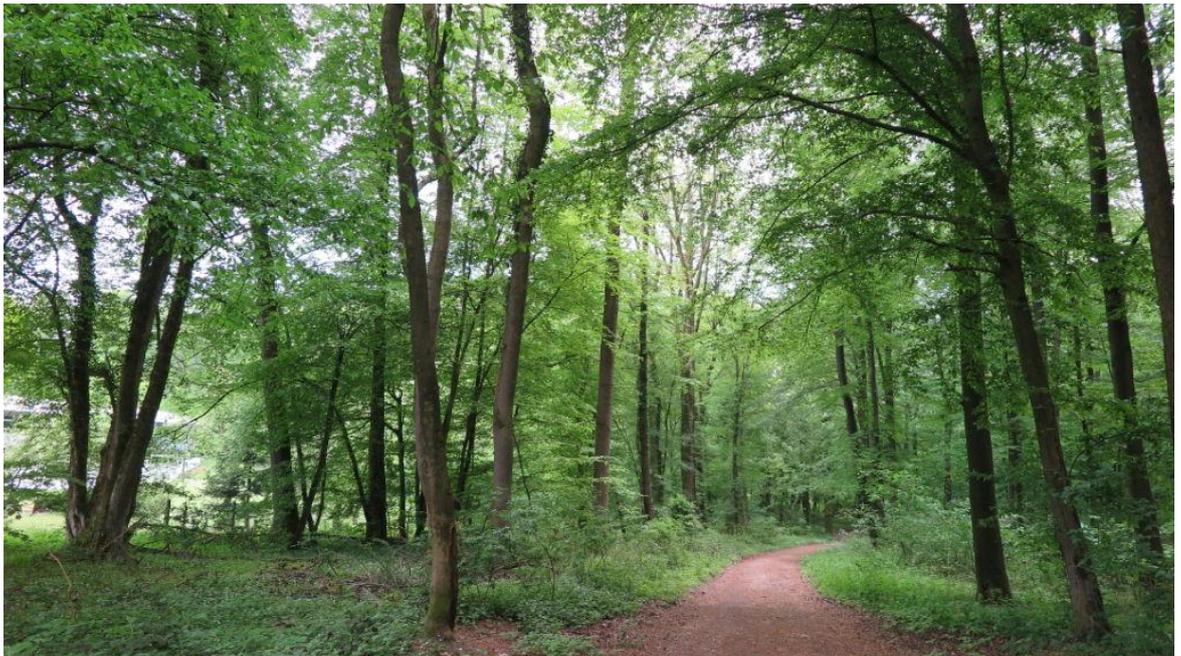


Plangrundstück von Nordosten

Auf den dem Plangrundstück westlich und südlich benachbarten Flächen stockt ein alter Laubmischwald, der als Waldmeister-Buchenwald mit gutem Erhaltungszustand eingestuft wird.¹ Auf der Ostseite liegt eine Kurklinik benachbart mit Nebengebäuden, Parkplätzen und meist intensiv gestalteten und gepflegten Außenanlagen. Auf der Nordseite wird das Plangrundstück durch die *Parkstraße* begrenzt, eine Erschließungsstraße, die

¹ Niedersächsisches Fortstamt Wolfenbüttel 2010: FFH-Gebiet Teutoburger Wald, Kleiner Berg (69) – FFH Lebensraumtypen und Erhaltungszustände; Karte M 1/10.000

am Wald als Sackgasse endet. Jenseits der *Parkstraße* liegt das Grundstück der *heristo ag* mit Verwaltungsgebäude, Parkplätzen und parkartig gestalteten Freiflächen. Auf der Westseite grenzt ein teilweise gepflasterter, teilweise nur geschotterter Waldweg an, der im Nordteil einen anliegenden Wanderparkplatz erschließt. Ausgehend von der *Parkstraße* und dem Wanderparkplatz werden mehrere Wanderwege auf dem *Kleinen Berg* erschlossen.



Laubwald im Süden

Das Gelände am Osthang des *Kleinen Bergs* ist hier nur sanft nach Osten geneigt und in sich leicht wellig mit Geländehöhen auf der Westseite des Antragsgrundstücks von ca. 134 bis 135 m üNN bzw. 131 bis 132,5 m üNN entlang der Ostgrenze. Die maximale Höhendifferenz beträgt ca. 4,0 m.

4. Naturhaushalt

Die bisherige Fichten-Monokultur war nur durch ein Netz schmaler Wege mit einer Gras- und Staudenflur gegliedert. Der Vegetationsbestand wird als wenig artenreich, nicht standortgerecht und landschaftsuntypisch eingeschätzt.

Zur Fauna des Plangebiets liegen zwei aktuelle Untersuchungen zu Vögeln ² und Fledermäusen ³ vor. Beide Gutachten kommen zu dem Schluss, dass zwar den angrenzenden Wäldern und insbesondere den Waldrändern eine hohe Bedeutung für die Fauna zuzumessen ist, dass der ehemalige Fichtenbestand dabei aber nur eine sehr untergeordnete

² SCHWARTZE, Michael 2016: Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße / Erweiterung heristo“, Bad Rothenfelde - Fachbeitrag Avifauna und Artenschutzrechtliche Prüfung -Warendorf, 11.2016

³ Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung DENSE & LORENZ GbR, 2016: Bebauungsplan Nr.63 „Südlich der Parkstraße / Erweiterung Heristo“ - Artenschutzbeitrag „Fledermäuse“; Osnabrück 11.2016

Rolle gespielt hat. Während in den Wäldern auch für seltenere Vogelarten zumindest Brutverdacht besteht und die Waldränder von diversen Fledermausarten intensiv als Jagdrevier genutzt werden, wird der Fichtenforst nur als Brutrevier für allgemein wenig anspruchsvolle, sogenannte Allerweltsarten unter den Vögeln als geeignet eingestuft.

Ausweich- und Ersatzreviere für Vögel sind im Umfeld ausreichend vorhanden, was die Untersuchung zur Avifauna eindrücklich belegt, die nach der Rodung erstellt wurde und auch das nähere Umfeld erfasst hat. Für die Fledermauspopulation wird allerdings auf die besondere Bedeutung der Waldränder hingewiesen, die nach Möglichkeit nicht beeinträchtigt und in ihrer Funktion möglichst gestärkt werden sollten. Wegen der vorgelagerten Straße einerseits und wegen des auf der Südseite des Plangrundstücks fehlenden Krautsaums mit entsprechendem Insektenvorkommen andererseits wird durchaus ein Verbesserungspotenzial gesehen.

Dieser Anspruch wird beim vorliegenden Bebauungs- und Begrünungskonzept weitestgehend berücksichtigt, einerseits indem die geplante Neubebauung optimal von den Wäldern abgerückt und in der Nordostecke des Plangrundstücks konzentriert wird. Zwischen Neubebauung und bestehenden Waldrändern wird zudem ein mindestens 35 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftspark“ verbleiben. Landschaftspark beinhaltet bereits eine strukturreiche Gestaltung mit Baum- und Gehölzgruppen sowie Einzelbäumen. Wesentliches Element wird aber ein auf der Süd- und Westseite verlaufender geschlossener Gehölzgürtel sein, der auf der Westseite als mindestens 5- bis 9-reihige Baumstrauchhecke angelegt und auf der Südseite als ebenso breite, gestufte Waldmantelpflanzung entwickelt wird. Diese Gehölzstrukturen werden mittelfristig für Vögel attraktive Brut-, Nahrungs- und Rückzugsräume bilden. Für Fledermäuse optimieren sie vorhanden Waldränder als Jagdrevier bzw. schaffen entsprechend geeignete zusätzliche Strukturen. Hecke und Waldmantelpflanzung sind nach Lage, Ausdehnung und Artenauswahl im B-Plan festgesetzt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die Artenvielfalt sowohl bei Vegetation und Fauna und auch das Lebensraumangebot gegenüber dem bisherigen Zustand wesentlich verbessern werden.

5. Erholungseignung

Der *Kleine Berg* wird in Ortsrandlage zum Erholungs- und Kurort Bad Rothenfelde intensiv für die stille Erholung genutzt. „Der „*Kleine Berg*“ mit mehreren Rundwanderwegen und einem Teilstück des *Ahornwegs* als überörtlicher Fernwanderweg ist ein echtes Wanderparadies. Mittendrin die Waldgaststätte *Bismarckhütte* und am Waldrand die Gaststätte „*Zur Fuchskuhle*“. ⁴ Keiner der ausgewiesenen Wanderwege berührt das Plangrundstück.⁵ Allerdings ist der Wanderparkplatz am Ende der Parkstraße guter Ausgangspunkt für Wanderungen und Spaziergänge am *Kleinen Berg*. Auch bieten die im historischen Baustil weitgehend erhaltenen Gebäude des ehemaligen *Weidtmannshofs*, ein Kurhaus des Bochumer Knappschaftsvereins auf der Nordseite, heute Sitz der heris-

⁴ <https://www.bad-rothenfelde.de/mein-urlaub/natur-erleben/wandern.html>

⁵ <https://www.outdooractive.com/de/wanderungen/bad-rothenfelde/wanderungen-in-bad-rothenfelde/2481819/>

to-Hauptverwaltung und das *Oldenburger Kinderheim* im Osten, heute Hautklinik *Johann-Wilhelm-Ritter-Klinik* architektonisch wertvolle Aspekte.



Ehemaliges Kurhaus *Weidtmanshof*



Ehemaliges *Oldenburger Kinderheim*

Die Fichtenmonokultur selbst auf dem Plangrundstück bildete hier aber eher einen Fremdkörper im Umfeld mit naturnahen alten Laubwäldern und dürfte insofern nur einen geringen Beitrag zum Erholungswert der Landschaft geleistet haben. Der nach der Rodung mögliche freie Ausblick wird dagegen eher als angenehm empfunden.

6. Bedarfsbegründung

Der nachfolgende Text ist der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) ⁶ entnommen.

„Seit dem Umbau und der Aufnahme der Nutzung im früheren Sanatorium der Bundesknappschaft hat sich die Mitarbeiterzahl in der Heristo-Konzernzentrale stetig erhöht und liegt aktuell bei etwa 60. Die Unternehmensgruppe beabsichtigt, weitere Firmen des Konzerns, zentrale Einrichtungen (z. B. EDV) und die Organisation der Stiftungen und kulturellen Aktivitäten der Inhaberfamilie am Sitz der Hauptverwaltung weiter zu konzentrieren. Um den Hauptsitz der Heristo AG in Bad Rothenfelde langfristig zu sichern, werden daher zusätzliche Verwaltungsbauten und Raum für die geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs benötigt.

Zur Heristo AG gehört u. a. eine Handelssparte, die sich insbesondere mit dem Import von Fleischprodukten aus Südamerika und Asien sowie dem Export von Nahrungsmitteln und Tiernahrung nach Nordamerika beschäftigt. Der Umsatz der Sparte beträgt jährlich etwa 400 Mio. €. Die Heristo AG plant in den kommenden Jahren eine Bündelung, Fokussierung und Optimierung dieses Geschäftsbereichs. Eine optimierte Führung der bisher auf verschiedene Standorte verteilten Aktivitäten beinhaltet insbesondere auch Überlegungen zu einer räumlichen Vernetzung der einzelnen Handelsbereiche.

Es finden zwar auch Kunden- und Lieferantenbesuche statt, im Übrigen werden die Aktivitäten der Unternehmensgruppe aber weitgehend telefonisch und durch elektronische Kommunikationsmittel betrieben. Deshalb ist eine räumliche Nähe von Verwaltungsnutzungen der einzelnen Firmen der Unternehmensgruppe zu den Standorten der Kunden und Lieferanten nicht relevant.

Gleichzeitig spielen aber die direkte Kommunikation, der Wissensaustausch und die strategische Leitung für die Unternehmensgruppe eine sehr große Rolle, so dass eine räumlich enge Anbindung an den Vorstand und die Zentralabteilungen der Heristo AG zunehmend erforderlich ist. Ein ähnliches Konzept wurde bereits mit der Verlagerung der Tierfutterhandelsgesellschaft animonda petcare gmbh nach Bad Rothenfelde erfolgreich umgesetzt.

Zudem engagieren sich die Familie Risken und die Unternehmensgruppe auch in starkem Maße für gemeinnützige Zwecke. Zu diesen Engagements gehören unter anderen die Heinrich W. Risken Stiftung, die lichtsicht ggbh und die Heinrich Stockmeyer Stiftung. Diese haben in den vergangenen Jahren insbesondere im kulturellen Bereich für die Menschen in Bad Rothenfelde und Umgebung viele Aktivitäten durchgeführt, unterstützt und initiiert. Sie benötigen ebenfalls zunehmend Büroräume und sollen an dem zu erweiternden Hauptsitz der Unternehmensgruppe angesiedelt werden. Auf diese Weise bleiben sie weiterhin in der Region verwurzelt.

Um die gewerblichen und kulturellen Aktivitäten der Unternehmensgruppe und der Inhaberfamilie effektiv und unter bestmöglicher Nutzung vorhandener Ressourcen fortzuführen und weiterzuentwickeln, sollen diese möglichst weitgehend am Hauptsitz in Bad Rothenfelde gebündelt werden. Die Geschäftsstruktur der Unternehmensgruppe erfordert am Standort der Konzernzentrale dabei keine Produktion sondern weit überwiegend

⁶ Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten 2017: GEMEINDE BAD ROTHENFELDE - Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) Vorentwurf; Rheda-Wiedenbrück, Mai 2017

Bürotätigkeiten. Damit gehen eine hohe Zahl an Mitarbeitern sowie der entsprechende Stellplatzbedarf der Mitarbeiter und ihrer Besucher einher.

Die vorhandenen Geschäftsräume und Stellplatzflächen an der Parkstraße lassen diese weitere Bündelung aber nicht zu. Daher werden in direkter Anbindung zur vorhandenen Hauptverwaltung dringend weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten benötigt. Die Unternehmensgruppe erwartet auf mittlere Sicht eine Verdopplung der Mitarbeiterzahl in der Konzernzentrale, so dass eine Erweiterung mit vergleichbarer Geschossfläche zum Bestand und entsprechendem Raum für Stellplätze benötigt werden“ (S. 4.f).

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

„Aufgrund der Nachnutzung der Gebäude und Flächen des ehemaligen Sanatoriums am Ende der Parkstraße befindet sich der Standort der Hauptverwaltung der Heristo-Gruppe am Rand eines landschaftlich und naturräumlich wertvollen sowie gleichzeitig innerhalb eines ortsgestalterisch sensiblen Bereichs. Im vorangegangenen Kapitel ist dargelegt worden, dass die erforderliche Erweiterung und Fortentwicklung nachhaltig nur in großer Nähe zum vorhandenen Standort sinnvoll möglich ist. Hintergründe sind insbesondere die notwendige enge Kommunikation und der Wissensaustausch in der Konzernzentrale und auch die Sicherung sowohl der am heutigen Verwaltungsstandort bereits getätigten Investitionen, als auch die Sicherung der dauerhaft tragfähigen Weiternutzung des ortsbildprägenden Ensembles des ehemaligen Sanatoriums mit umgebendem Park.

Bei der von der Heristo-Gruppe favorisierten Entwicklungsfläche handelt es sich ebenfalls um einen vergleichbar sensiblen Bereich. Im frühen Stadium des Bauleitplanverfahrens wurden daher anderweitige Planungsmöglichkeiten im Hinblick auf andere ggf. geeignete Standorte geprüft. Dabei werden aufgrund des erforderlichen, engen räumlichen Bezugs nur Standorte in Bad Rothenfelde betrachtet. An weiter entfernt gelegenen Standorten kann das vordringliche Planungsziel der weiteren Bündelung der Verwaltungsaktivitäten der Unternehmensgruppe nicht erreicht werden.“ (Die Alternativenprüfung wird in einer Anlage tabellarisch dokumentiert, auch ist dort ein entsprechender Übersichtsplan beigefügt. Darauf wird ergänzend verwiesen.)

In der Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten fällt zunächst das bestehende Grundstück der Hauptverwaltung der Heristo AG ins Auge (Standort 1). Im Zuge der Ansiedlung des Hauptsitzes der Unternehmensgruppe an diesem Standort ist das heutige Betriebsgrundstück in den Bebauungsplan Nr. 49 einbezogen worden. Darin sind die planerischen Leitlinien für die spezialisierte gewerbliche Nutzung dieser besonders gelegenen Flächen definiert worden. Dabei wurden die speziellen Rahmenbedingungen in der gegebenen Nachbarschaft umfassend berücksichtigt. Dies betrifft die Lage direkt am Wald, die Nachnutzung eines historischen, ortsbildprägenden Gebäudes auf einem ursprünglich schon großen, parkartigen Grundstück und die Nachbarschaft zu Wohn- und Kliniknutzungen.

Im nördlich benachbarten Bereich der Eichendehne handelt es sich nach dem Bebauungsplan Nr. 12 um ein reines Wohngebiet (WR), dem der höchste Immissionsschutzanspruch unter den Wohngebieten zugeordnet ist. Das Gelände fällt deutlich in diese Richtung. Hier ist ein breiter, „grüner Pufferbereich“ konkret als private Grünfläche „Park“ im Bebauungsplan gesichert. Die vorhandene Stellplatzfläche für Besucher und Mitarbeiter ist im Osten des Grundstücks L-förmig angeordnet, aus Immissionsschutzgründen sind dabei die stärker frequentierten Besucherstellplätze zur Parkstraße hin angelegt, während

die Mitarbeiterstellplätze mit selteneren Stellplatzwechseln in Richtung des nördlich benachbarten Wohngebiets platziert sind.

Darüber hinaus grenzt im Nordwesten und Westen der Wald direkt an das Grundstück, hier ist somit ein Waldabstand von etwa 30 m anzusetzen. Für das heutige Verwaltungsgebäude war dabei im Rahmen der Ansiedlung der Heristo AG eine Erweiterung innerhalb des Waldabstands befürwortet und durch die überbaubaren Flächen im Bebauungsplan gesichert worden, um eine symmetrische Ausprägung des historischen Solitär-Gebäudes zu ermöglichen. Im Übrigen sind die überbaubaren Flächen äußerst eng um den baulichen Bestand gefasst worden, um die an der Parkstraße charakteristische Bauweise mit großen, teils aufwändig gestalteten Baukörpern (vormals teils Kinderheime, heute Klinik- und Verwaltungsnutzungen) auch in diesem Bereich im Rahmen der Folgenutzung weiter zu sichern.

Eine bauliche Erweiterung auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück bietet sich daher nicht an, da sie den erst vor etwa 15 Jahren gezielt entwickelten, örtlichen Charakter insgesamt in Frage stellen würde. Eine Ausweitung der vorhandenen Stellplatzanlage ist auch bereits aus Immissionsschutzgründen hier nicht möglich, die Entwicklungsoptionen sind diesbezüglich in der Nachbarschaft des reinen Wohngebiets im Norden bereits ausgeschöpft. Bei näherer Betrachtung ist die erforderliche Erweiterung des bestehenden Verwaltungsstandorts am Standort 1 daher nicht zu befürworten.

Die tabellarische Darstellung zeigt, dass sich der Standort 2 am besten für die Umsetzung der Planungsziele eignet. Es sind keine weniger schutzwürdigen Standorte vorhanden, die in gleicher oder zumindest ähnlicher Weise geeignet sind, um die Planungsziele zu erreichen. Die Fläche eignet sich in Größe und Lage sehr gut dafür, hier eine ortsangepasste bauliche Ergänzung durch einen oder mehrere größere Baukörper innerhalb großzügiger Grünbereiche einzufügen. Entsprechende bauliche und gärtnerische Bestände sind mit der Hauptverwaltung der Heristo-Gruppe und der Hautklinik unmittelbar benachbart vorhanden. Diese können im Plangebiet „organisch“ fortgeführt werden. Eine ansprechende bauliche Gestaltung ist für die Einbindung in den Charakter des Kurorts Bad Rothenfelde dabei wichtig.

Standort 3 liegt zwar ebenfalls nah am vorhandenen Verwaltungsstandort, damit aber auch im LSG, nur wenig weiter entfernt vom FFH-Gebiet „Kleiner Berg“. Darüber hinaus stellt er sich überwiegend als Laubwaldbestand dar. Er ist somit im Hinblick auf die Landschaftspflege und naturräumliche Aspekte ebenfalls sehr schutzwürdig. Daneben liegt er direkt südlich einer vorhandenen, eher kleinteiligen Wohnbebauung. Auch ist er im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet SO „Sanatorium“ dargestellt. Mit Blick auf die unmittelbar angrenzende Hautklinik besteht daher ggf. eine direkte Nutzungskonkurrenz in Bezug auf eine eventuelle Erweiterung der Klinik und/oder die Neuansiedlung einer solchen Nutzung.

Auch die Standorte 4 und 5.x befinden sich noch im relativ nahen Umfeld der bestehenden Hauptverwaltung. Sie liegen damit aber ebenfalls auch noch relativ nah an den westlich benachbarten Schutzgebieten. Darüber hinaus handelt es sich insgesamt um einen charakteristischen Freiraum im Norden des Kurorts, der auch Erholungszwecken dient. Dies ist auch in den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans weiterhin als Entwicklungsziel enthalten. Der Städtebauliche Rahmenplan sieht hier ein nachrangiges Wohnbauflächenpotenzial. Die Ansiedlung einer Verwaltungsnutzung mit eher großen Baukörpern läge hier in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Wohnnutzungen.

Bei den Standorten 6 und 7.x handelt es sich um bislang noch unbebaute Freiflächen in den Gewerbegebieten der Gemeinde. Der Standort 6 ist dabei von vorn herein zu klein für die Entwicklungsabsicht. Auch liegt er schon relativ weit entfernt zur vorhandenen Hauptverwaltung. Für Wege zwischen der bestehenden Hauptverwaltung und einer Erweiterung an diesem Standort müsste das gesamte Kurortzentrum über den südlichen Teil der Frankfurter Straße, die Hannoversche Straße und die Salinenstraße gequert werden. Daneben ist er vor einiger Zeit an einen anderen gewerblichen Nutzer veräußert worden (Energiebranche). Beim Standort 7.x handelt es sich um verbliebene Freiflächen am gewerblichen Schwerpunkt Bad Rothenfeldes. Aufgrund der im Übrigen vorherrschenden Kurort- und Erholungsfunktion der Gemeinde soll dieser den örtlichen Betrieben des Handwerks und des produzierenden Gewerbes vorbehalten bleiben. Daneben gilt hier ähnliches wie bei Standort 6 in Bezug auf Wege zwischen der bestehenden Hauptverwaltung und einem Erweiterungsstandort an dieser Stelle. Hier müsste ebenfalls das gesamte Kurortzentrum gequert werden, in diesem Fall über Bahnhofstraße und Salinenstraße. Auch stehen die verbliebenen Freiflächen im Eigentum Dritter und sind nicht unmittelbar verfügbar.

In der Gesamtschau ist festzuhalten, dass der von der Unternehmensgruppe bevorzugte Standort 2 auch aus struktureller und städtebaulicher Sicht die sinnvollste Entwicklungsoption im Rahmen der Planungsziele darstellt“ (S. 6.ff).

8. Verfügbarkeit der Flächen

Wie vor ausgeführt, befinden sich lediglich die Standorte 1 und 2 im Eigentum der Heristo-AG und sind damit sofort verfügbar.

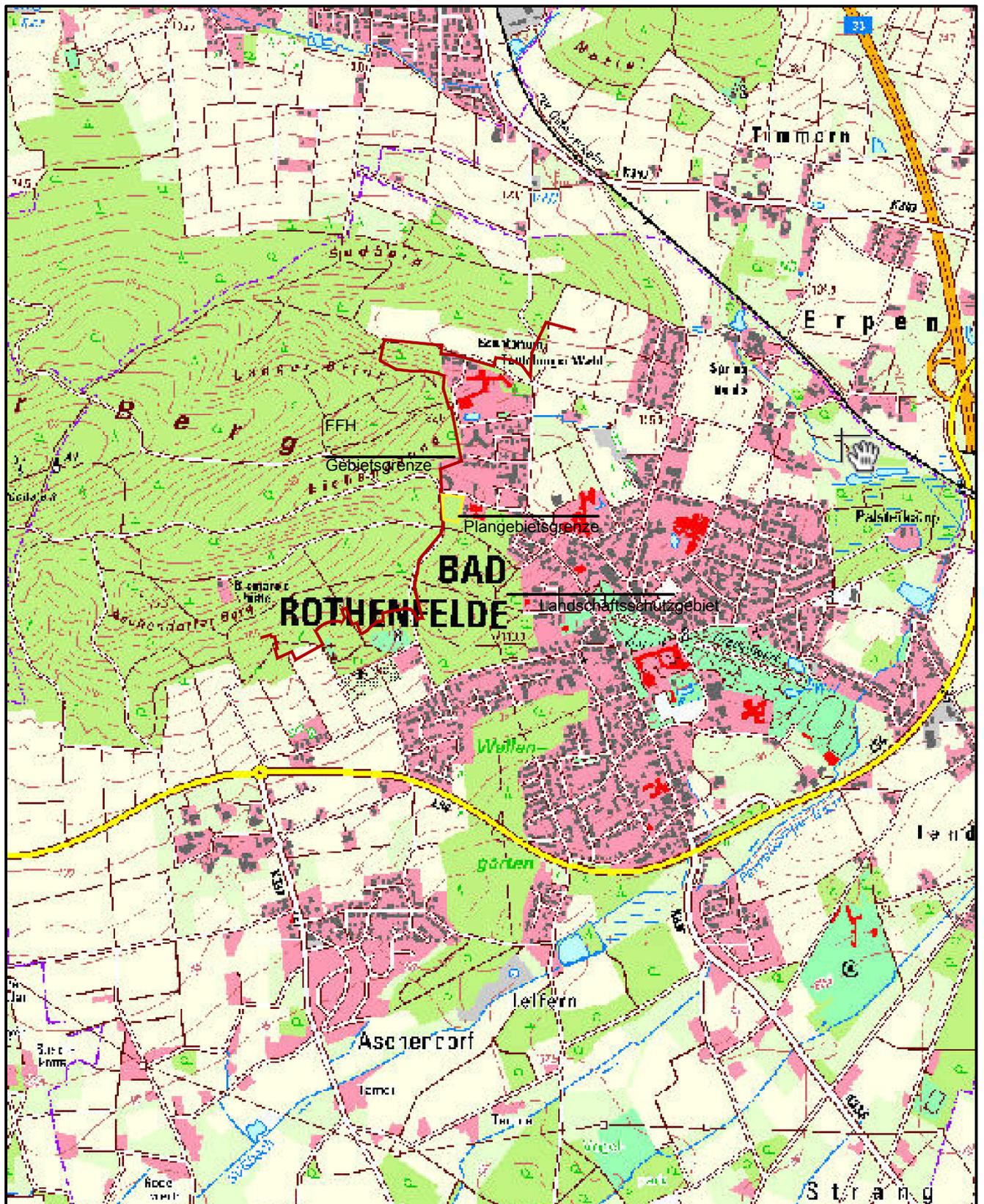
9. FFH-Verträglichkeit

Die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit dem auf der West- und Südseite unmittelbar angrenzenden FFH-Gebiet Nr. DE-3813-331 *Teutoburger Wald, Kleiner Berg* wurde in einem gesonderten Fachgutachten geprüft (LUTERMANN 2016)⁷. Direkte Eingriffe in den FFH-Lebensraumtyp 9130 Waldmeister-Buchenwald sind mit dem Planvorhaben nicht verbunden. Über das übliche Maß hinausgehende Störungen werden während der Bauphase nicht völlig auszuschließen sein, werden aber durch den großen Abstand der Baufläche zu den Waldrändern minimiert. Die neu zu bebauende Fläche wird zudem unter 15 % der Gesamtgrundstücksfläche liegen. In Folge der intensiven und strukturreichen Begrünung auf den verbleibenden Freiflächen, insbesondere durch die zusätzlichen Heckenzüge aus heimischen Laubgehölzen auf der Süd- und Westseite werden breite Puffer geschaffen und die Lebensraumbedingungen werden sich gegenüber dem bisherigen Zustand mittelfristig sogar verbessern. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Schluss: „Eine erhebliche Beeinträchtigung der im FFH-Gebiet besonders geschützten Lebensräume und Tierarten durch das Vorhaben wird ausgeschlossen. Das Bauvorhaben wird als verträglich erachtet“ (S. 16).

⁷ LUTERMANN, Hans 2016: Gemeinde Bad Rothenfelde Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße / Erweiterung heristo“ in 49214 Bad Rothenfelde - FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet DE-3813-331 *Teutoburger Wald, Kleiner Berg*; Rietberg 12.2016

Aufgestellt: Rietberg / Bad Rothenfelde, im Mai 2017
Dipl.-Ing. Hans Lutermann

Anhang: Übersichtsplan M 12:25.000
Übersichtsplan 1:5.000
Tabelle Alternativenprüfung
Übersichtsplan Alternativenprüfung

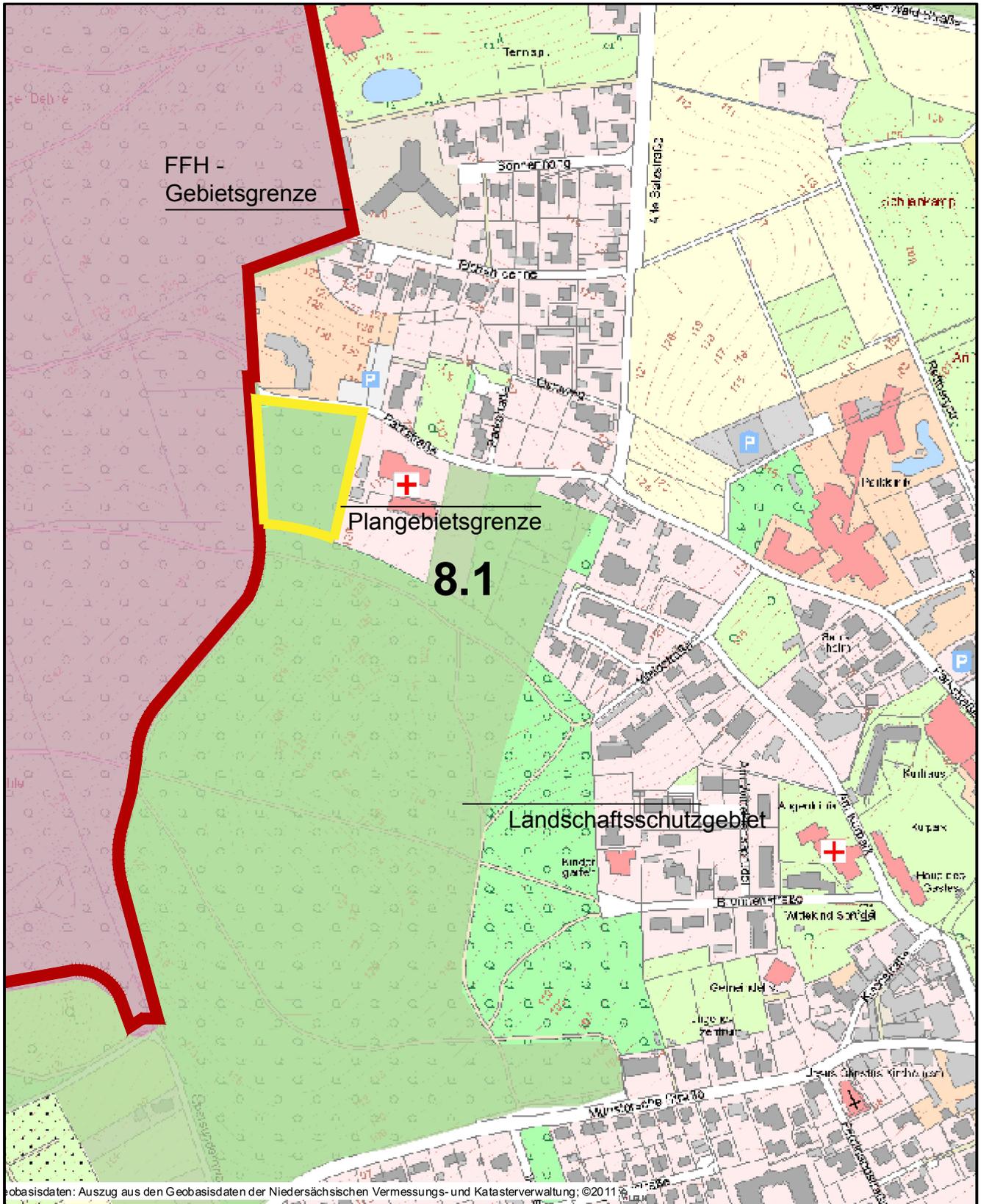


Planverfasser:

Büro für Garten- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. (TU) Hans Lutermann, Landschaftsarchitekt

Zum Freien Stuhl 94, 33397 Rietberg
Telefon 02944/9785140, Telefax 02944/9785145
mail@lutermann-landschaftsarchitekten.de 01.06.2017

Bad Rothenfelde
Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße“
Antrag Herausnahme LSG
Übersichtskarte 1:25.000



Geobasisdaten: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; ©2011

Planverfasser:

Büro für Garten- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. (TU) Hans Lutermann, Landschaftsarchitekt

Zum Freien Stuhl 94, 33397 Rietberg
Telefon 02944/9785140, Telefax 02944/9785145
mail@lutermann-landschaftsarchitekten.de 01.06.2017

Bad Rothenfelde
Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße“
Antrag Herausnahme LSG
Übersichtskarte 1:5.000

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten zum Bebauungsplan Nr. 63 mit ÖBV

	Standort 1 <i>Bestandsgrundstück Heristo AG</i>	Standort 2 <i>Südlich Parkstraße gegenüber Bestand</i>	Standort 3 <i>Südlich Parkstraße, östlich Hautklinik</i>	Standort 4 <i>Nördlich Parkstraße, östlich Alte Salz- straße</i>	Standorte 5.x <i>Bereich zwischen Alte Salzstraße, Teutoburger-Wald- Straße, Osn- abrücker Straße</i>	Standort 6 <i>Südlich West- falendamm</i>	Standorte 7.x <i>Gewerbepark</i>
Größe	<ul style="list-style-type: none"> - rd. 1,3 ha insge- samt - rd. 0,85 ha außerhalb Bebau- ung/ Stellplätze - rd. 0,6 ha außer- halb Wald- abstand/Bebau- ung/Stellplätze - rd. 0,4 ha außer- halb Waldabstand/ Bebauung/ Stellplätze/ Fest- setzung „Park“ 	<ul style="list-style-type: none"> - rd. 1 ha - wegen Wald- abstand potenziell baulich nutzbar davon rd. 0,5 ha 	<ul style="list-style-type: none"> - rd. 1,6 ha - wegen Wald- abstand potenziell baulich nutzbar davon rd. 1,2 ha 	<ul style="list-style-type: none"> - rd. 0,6 ha 	<ul style="list-style-type: none"> - mehrere potenziel- le Flächen mit Größen zwischen rd. 0,7 ha und rd. 1,9 ha 	<ul style="list-style-type: none"> - rd. 0,2 ha, somit für Bedarf zu klein 	<ul style="list-style-type: none"> - rd. 3 ha insge- samt
Lage	<ul style="list-style-type: none"> - nördlich am Ende der Parkstraße - direkt an be- stehender Haupt- verwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> - südlich am Ende der Parkstraße - direkt gegenüber bestehender Hauptverwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> - südlich der Parkstraße, östlich der Hautklinik - Entfernung zur bestehenden Hauptverwaltung rd. 120 m 	<ul style="list-style-type: none"> - nördlich zentral in der Parkstraße - Entfernung zur bestehenden Hauptverwaltung rd. 300 m 	<ul style="list-style-type: none"> - Bereich Alte Salz- straße/Teuto- burger-Wald- Straße/ Osn- abrücker Straße - Entfernung zur bestehenden Hauptverwaltung rd. 350 m bis rd. 1 km 	<ul style="list-style-type: none"> - südlich Westfalen- damm - Entfernung zur bestehenden Hauptverwaltung rd. 1,6 km 	<ul style="list-style-type: none"> - in der Straße Gewerbepark - Entfernung zur bestehenden Hauptverwaltung rd. 2 km

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - teils Bebauung durch vorhandenes Verwaltungsgebäude, Stellplätze und Nebenanlagen - Überwiegend Park mit teils altem Baumbestand 	<ul style="list-style-type: none"> - derzeit Rasen, umzäunt - zuletzt umzäunte Fichtenschonung, davor Spielplatz 	<ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Laubwald - teils Nadelwald 	<ul style="list-style-type: none"> - Wiese/Weide 	<ul style="list-style-type: none"> - teils Wiese/Weide - teils Acker - teils sowohl als auch 	<ul style="list-style-type: none"> - Wiese 	<ul style="list-style-type: none"> - Rasen/Wiese
FNP-Darstellung	<ul style="list-style-type: none"> - gewerbliche Baufläche, - gemischte Baufläche - Grünfläche 	<ul style="list-style-type: none"> - Wald 	<ul style="list-style-type: none"> - Sondergebiet SO „Sanatorium“ 	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche „Park“ 	<ul style="list-style-type: none"> - teils Grünfläche „Park“ - teils Fläche für die Landwirtschaft - teils sowohl als auch 	<ul style="list-style-type: none"> - gewerbliche Baufläche 	<ul style="list-style-type: none"> - gewerbliche Baufläche
B-Plan	<ul style="list-style-type: none"> - B-Plan Nr. 49 - Sondergebiet „Verwaltung“ mit räumlich definierter Stellplatzfläche - überbaubare Flächen eng um baulichen Bestand - private Grünfläche „Park“ 	-/-	-/-	-/-	-/-	<ul style="list-style-type: none"> - B-Plan Nr. 7B, 1. Änderung - eingeschränktes Gewerbegebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - B-Plan Nr. 34, 1. Änderung - eingeschränktes Gewerbegebiet

Schutzgebiete am Standort selbst	-/-	LSG	LSG	-/-	-/-	-/-	-/-
Schutzgebiete im Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> - FFH-Gebiet „Kleiner Berg“ westlich und nördlich angrenzend - LSG südlich, westlich und nördlich angrenzend 	<ul style="list-style-type: none"> - FFH-Gebiet „Kleiner Berg“ westlich angrenzend 	<ul style="list-style-type: none"> - FFH-Gebiet „Kleiner Berg“ rd. 150 m westlich 	<ul style="list-style-type: none"> - FFH-Gebiet „Kleiner Berg“ rd. 350 m westlich 	<ul style="list-style-type: none"> - FFH-Gebiet „Kleiner Berg“ rd. 250 m bis rd. 650 m westlich - teils LSG nördlich angrenzend, teils bis rd. 300 m entfernt 	<ul style="list-style-type: none"> - FFH-Gebiet „Kleiner Berg“ rd. 1,3 km nordwestlich - LSG rd. 1 km nordwestlich 	<ul style="list-style-type: none"> - FFH-Gebiet „Kleiner Berg“ rd. 2,1 km westlich - LSG rd. 1,7 km westlich
Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen (u. a. WR im Norden) - Hautklinik - Wald 	<ul style="list-style-type: none"> - bestehender Verwaltungsstandort Heristo - Hautklinik - Wald 	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Hautklinik - Wald 	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Parkklinik - Wiese/Weide 	<ul style="list-style-type: none"> - teils Wohnen - teils Parkklinik - teils Wiese/Weide - teils Acker 	<ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandel - gemischte Nutzungen - Feuerwehr 	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbe - Wohnen, teils im Außenbereich
Städtebaulicher Rahmenplan von 2001	<ul style="list-style-type: none"> - keine Maßnahmenvorschläge/Entwicklungsziele 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Maßnahmenvorschläge/Entwicklungsziele 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Maßnahmenvorschläge/Entwicklungsziele 	<ul style="list-style-type: none"> - nachrangiges Potenzial für Wohnbauentwicklung - Anpflanzung/Erhaltung von Baumreihen etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - nachrangiges Potenzial für Wohnbauentwicklung - Anpflanzung/Erhaltung von Baumreihen etc. - attraktive Ortsrandgestaltung 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Maßnahmenvorschläge/Entwicklungsziele 	<ul style="list-style-type: none"> - vorrangiges Potenzial für Gewerbeentwicklung - Eingrünung

Bedeutung für Erholungszwecke	<ul style="list-style-type: none"> - die Fläche selbst ist seit langem nicht öffentlich zugänglich - Parkstraße als attraktiver Weg ins Waldgebiet „Kleiner Berg“ 	<ul style="list-style-type: none"> - die Fläche selbst war nie durch Wanderwege erschlossen - Parkstraße als attraktiver Weg ins Waldgebiet „Kleiner Berg“ 	<ul style="list-style-type: none"> - die Fläche selbst war nie durch Wanderwege erschlossen - Parkstraße als attraktiver Weg ins Waldgebiet „Kleiner Berg“ 	<ul style="list-style-type: none"> - Weidenutzung als Bestandteil des attraktiven, kleinteiligen Freiraums im Norden des Kurorts - Parkstraße als attraktiver Weg ins Waldgebiet „Kleiner Berg“ - Alte Salzstraße als attraktiver Weg im Norden des Kurorts 	<ul style="list-style-type: none"> - kleinteilige landwirtschaftliche Nutzung mit Weiden als Bestandteil des attraktiven, Freiraums im Norden des Kurorts - Parkstraße als attraktiver Weg ins Waldgebiet „Kleiner Berg“ - Alte Salzstraße als attraktiver Weg im Norden des Kurorts 	-/-	-/-
Nutzungskonkurrenzen	<ul style="list-style-type: none"> - Park/gärtnerische Gestaltung gemäß B-Plan - frei stehendes, ortsbildprägendes historisches Gebäude („Solitär“) 	- Wald/Wiederaufforstung	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung Wald - ggf. Erweiterung/ Ansiedlung Klinik? 	<ul style="list-style-type: none"> - Beibehaltung Wiese/Weide - Entwicklung als öffentlicher Park wäre theoretisch (siehe FNP-Darstellung) - teils ggf. Wohnbauentwicklung? (siehe Städtebaulicher Rahmenplan) 	<ul style="list-style-type: none"> - teils Beibehaltung Wiese/Weide - teils Beibehaltung Acker - Entwicklung als öffentlicher Park wäre theoretisch (siehe FNP-Darstellung) - teils ggf. Wohnbauentwicklung? (siehe Städtebaulicher Rahmenplan) 	- bereits veräußert an anderen gewerblichen Nutzer (Energiebranche)	- Ansiedlung von produzierenden Betrieben/Handwerksbetrieben am gewerblichen Schwerpunkt der Gemeinde
Verfügbarkeit	- ja	- ja	- nein	- nein	- nein	- nein	- nein

Übersicht der geprüften Alternativstandorte (genodet, ohne Maßstab)

