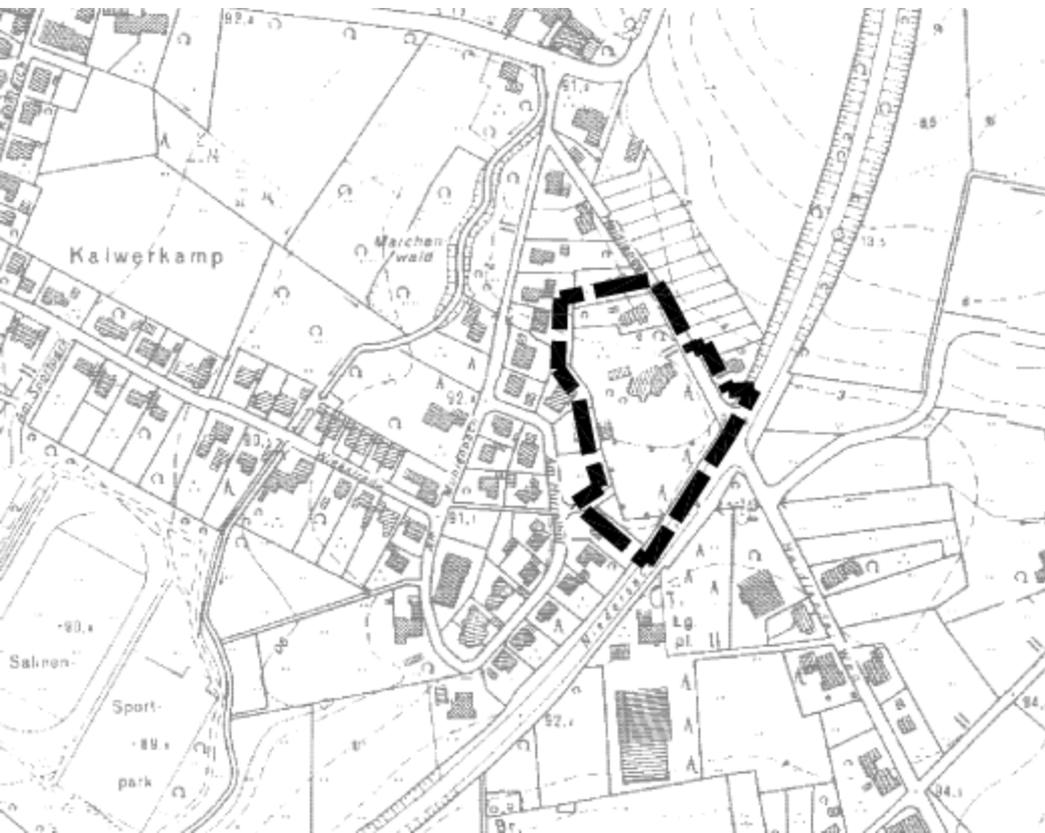
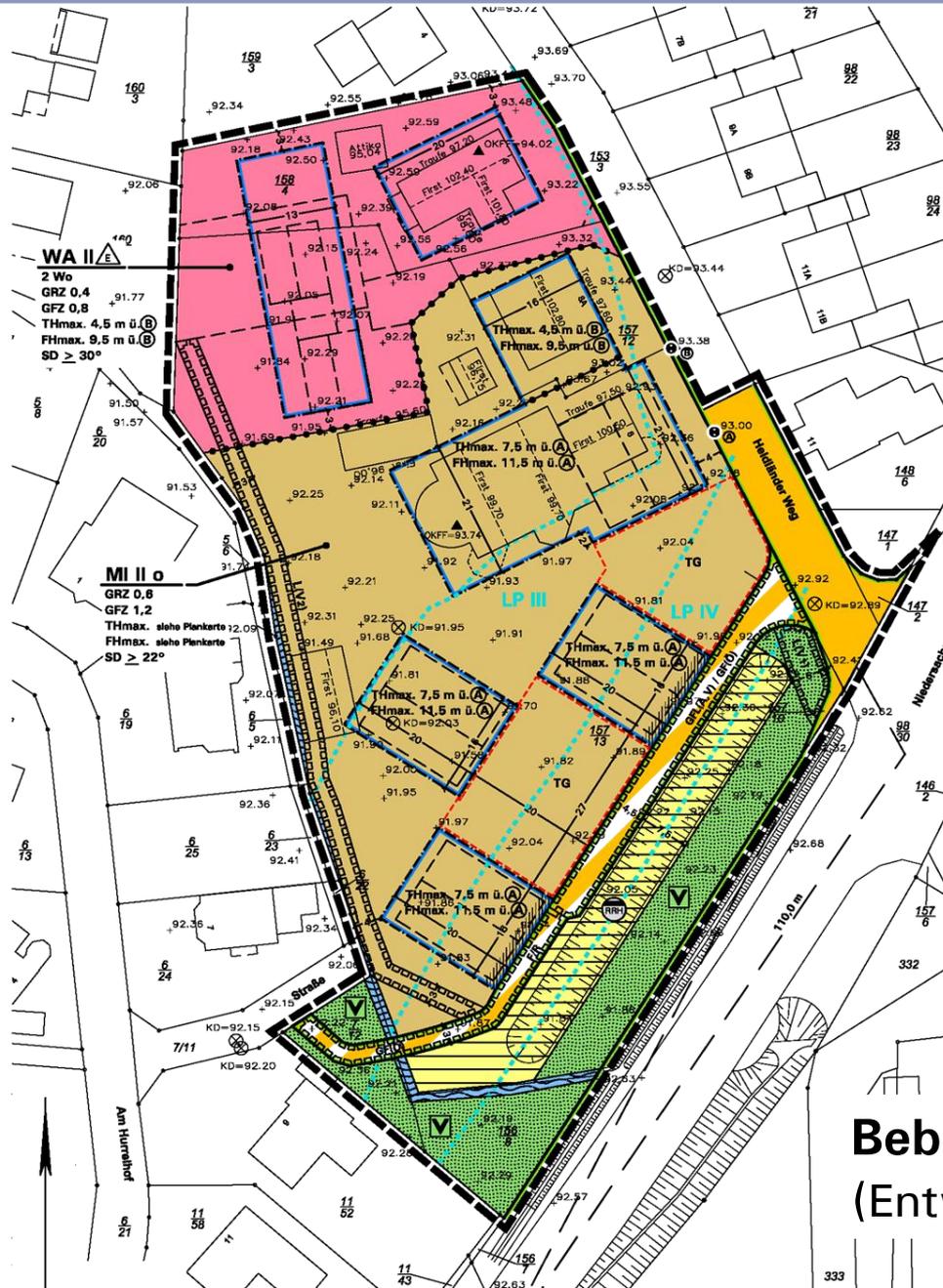


# Bebauungsplan Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ mit ÖBV

Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss am 17.04.2018  
- Entwurf-



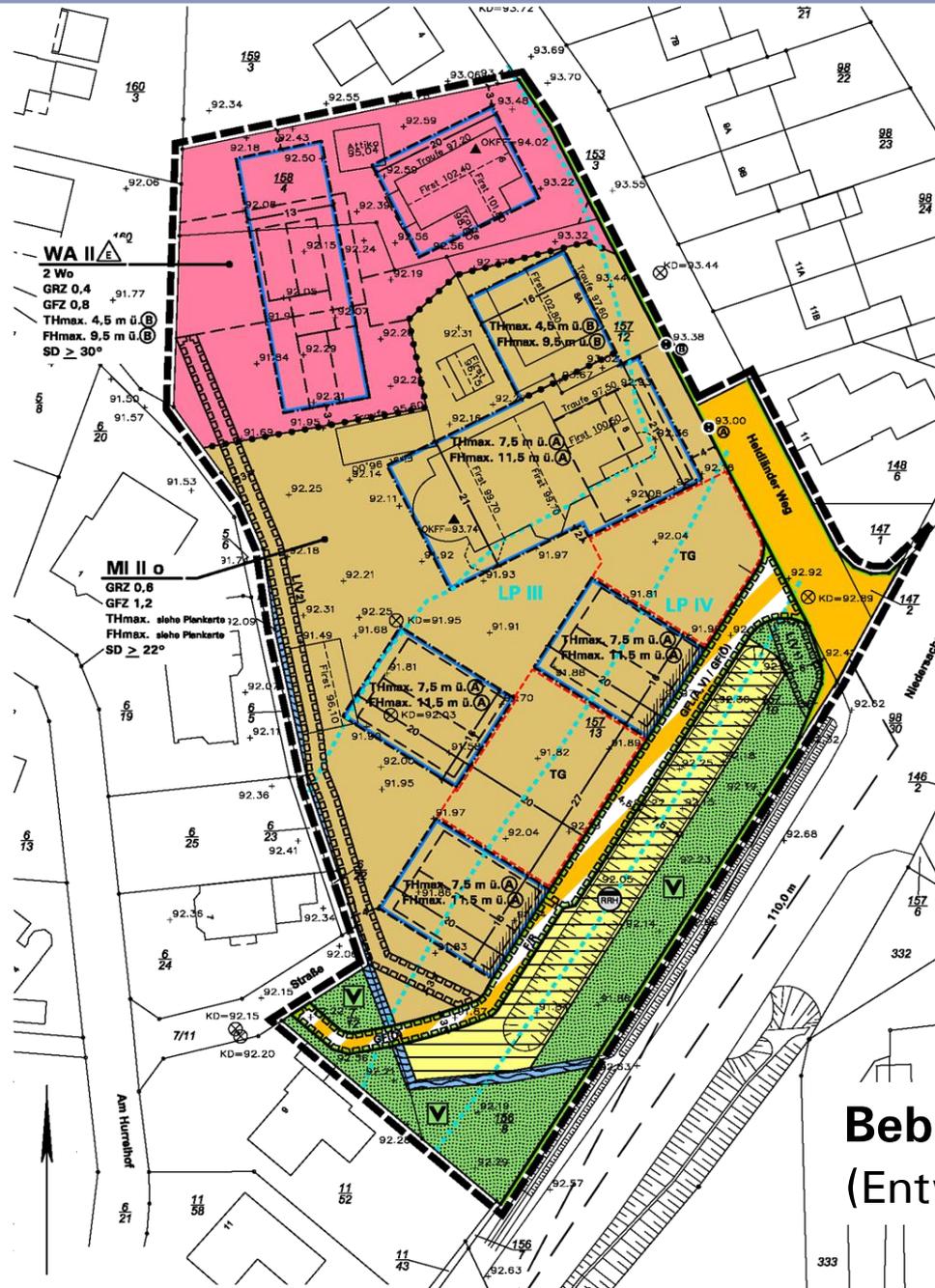




## Änderungen Rahmenkonzept:

- Fuß-/Radweg sowie Grünfläche als private Flächen
- Teilweise Verbreiterung Fuß-/Radweg (Rettungsweg)
- Fuß- und Radfahranbindung an Straße Am Hurrenhof (Geh- und Radfahrrecht für die Öffentlichkeit)

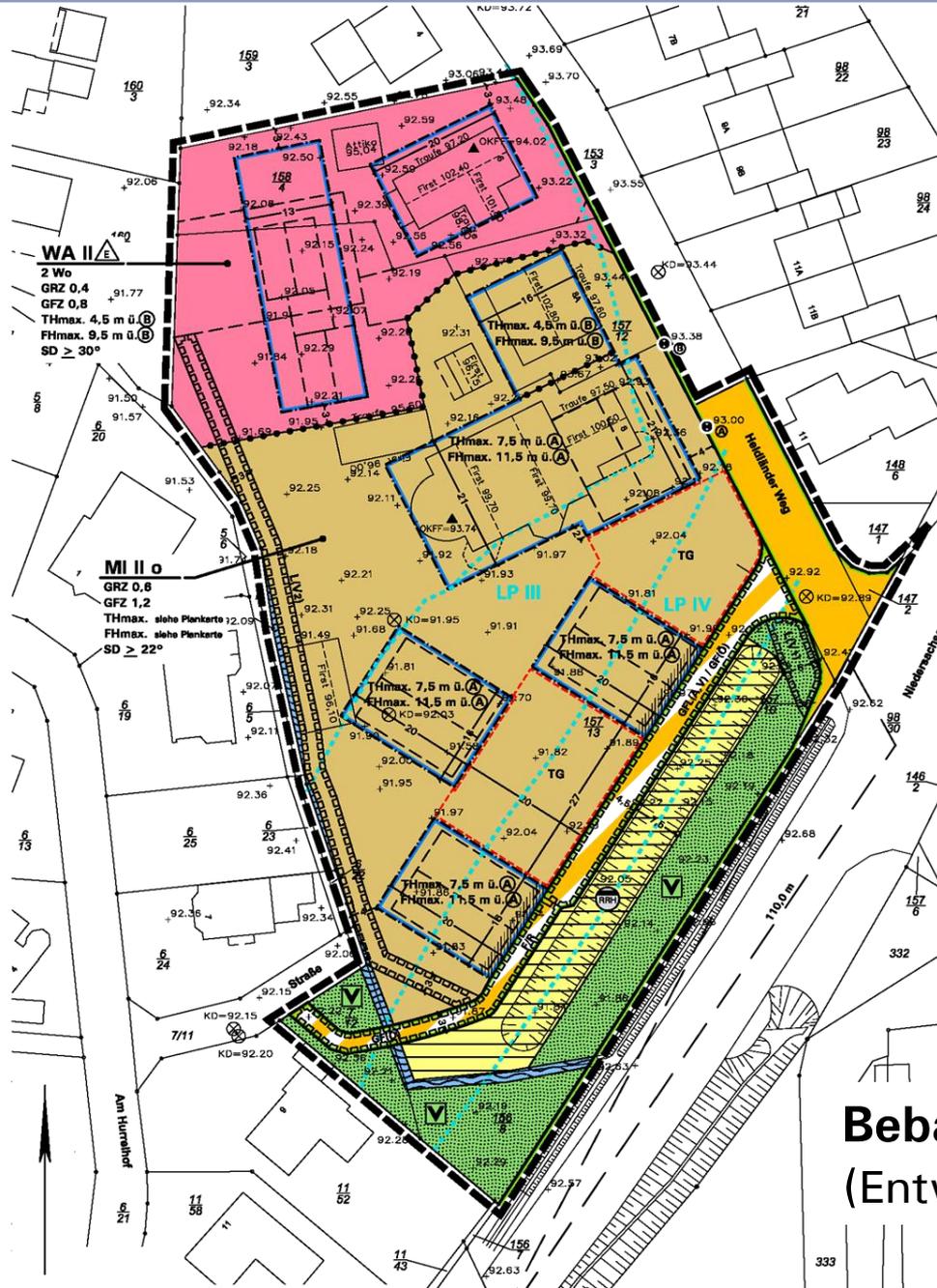
**Bebauungsplan Nr. 65**  
(Entwurf, 04/2018)



## Änderungen Rahmenkonzept nach wasserwirtschaftlicher Planung:

- Errichtung RRB in privater Grünfläche im Südosten
- Ablauf über GFL zum RRB
- Anpassung Verlauf Fuß-/Radweg

**Bebauungsplan Nr. 65**  
(Entwurf, 04/2018)



## Änderungen Rahmenkonzept nach Schallgutachten:

- Festsetzung  
Lärmpegelbereiche/  
passiver  
Schallschutz parallel  
zum  
Niedersachsenring

**Bebauungsplan Nr. 65**  
(Entwurf, 04/2018)

## Stellungnahmen der Behörden und TÖB

### LK Osnabrück

- FNP-Berichtigung erforderlich

#### → **Verwaltungsvorschlag:**

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt nach Satzungsbeschluss.

- Artenschutzbeitrag empfohlen

#### → **Verwaltungsvorschlag:**

Artenschutzbeitrag wurde eingeholt. Die Artenschutzprüfung kann nach Bewertung des Gutachters mit der Stufe 1, allgemeine Vorprüfung der Verbotstatbestände abgeschlossen werden. Die Planung wird somit unter artenschutzrechtlichen Aspekten als vollziehbar beurteilt. Keine weiteren Maßnahmen notwendig.

## Stellungnahmen der Behörden und TÖB

### LK Osnabrück

- Redaktionelle Anmerkungen

#### → **Verwaltungsvorschlag:**

Die redaktionellen Anmerkungen werden soweit erforderlich eingearbeitet.

## Stellungnahmen der Behörden und TÖB

### LK Osnabrück/ IHK Osnabrück

- Betrachtung Gewerbelärm empfohlen

#### → **Verwaltungsvorschlag:**

Wohnbebauung rückt nicht näher an Gewerbestandort heran, als bereits bestehende Wohnnutzungen. Eine zusammenfassende Betrachtung dazu ist in das eingeholte Schallgutachten eingeflossen. Die Anregung dazu wird insofern berücksichtigt.

### LK Osnabrück/ Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“

- Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers fehlt

#### → **Verwaltungsvorschlag:**

Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung wurde eingeholt. Niederschlagswasser kann natürlich gedrosselt in festgesetztes RRB eingeleitet werden.

## Stellungnahmen der Behörden und TÖB

### EWE Netz GmbH

- Hinweis auf Telekommunikationsleitung

#### → **Verwaltungsvorschlag:**

Zur Sicherung der Leitung wird dort eine 5 m breite entsprechende Fläche für Unterhaltungs- und Betretungsrechte festgesetzt.

### Freiwillige Feuerwehr Bad Rothenfelde

- Der Weg sollte auf mind. 4,5-5 m ausgebaut werden (Rettungsweg) und mit einem herausnehmbaren Pfosten zur Straße Am Hurrelhof versehen werden.

#### → **Verwaltungsvorschlag:**

Der geplante Fuß-Radweg ist bis zum südlichen Baufeld 4,5 m breit und kann somit als Rettungsweg genutzt werden. Im weiteren Verlauf ist eine Breite von 3 m vorgesehen. Dieser Ausbau ist in Abstimmung mit der Feuerwehr ausreichend. Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt.

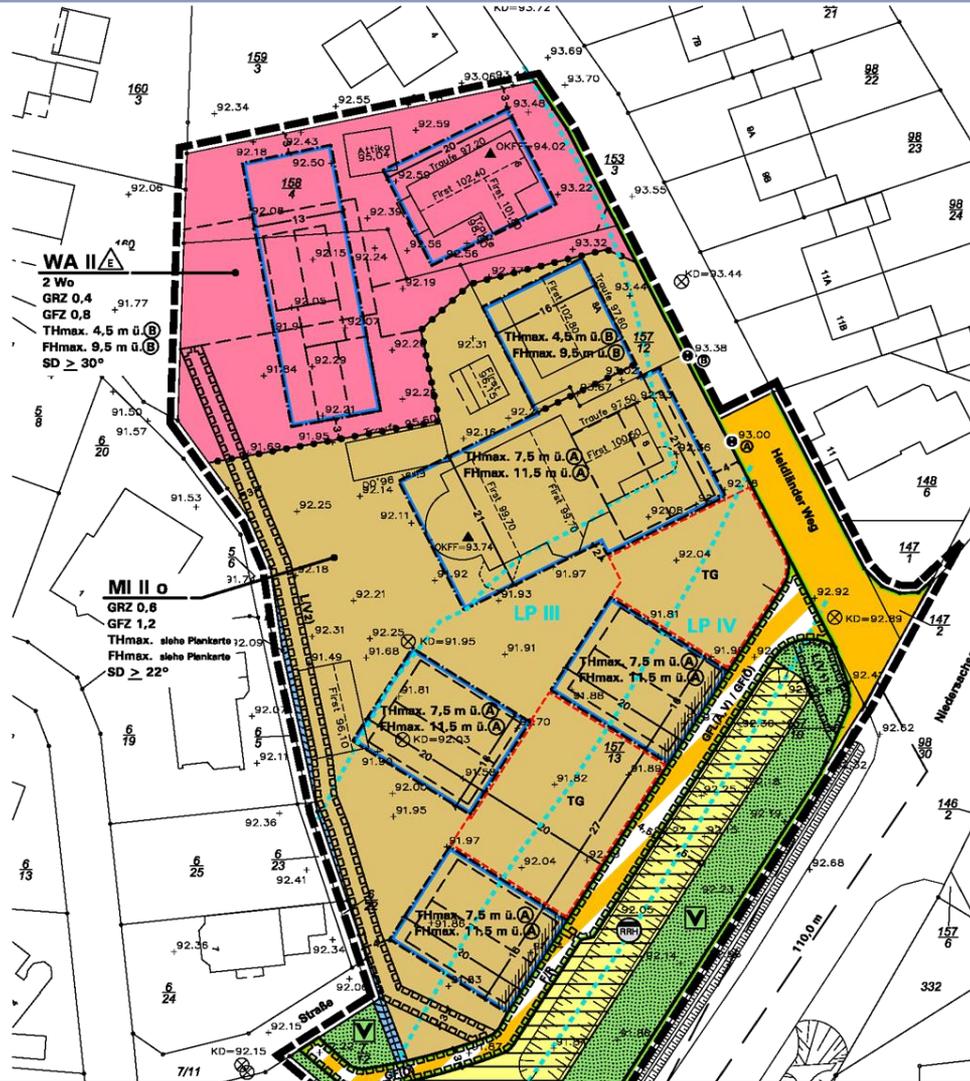
## Stellungnahmen der Behörden und TÖB

### Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz

- Hinweis zu Bauausführung aus Sicht des Klimaschutzes

→ **Verwaltungsvorschlag:**

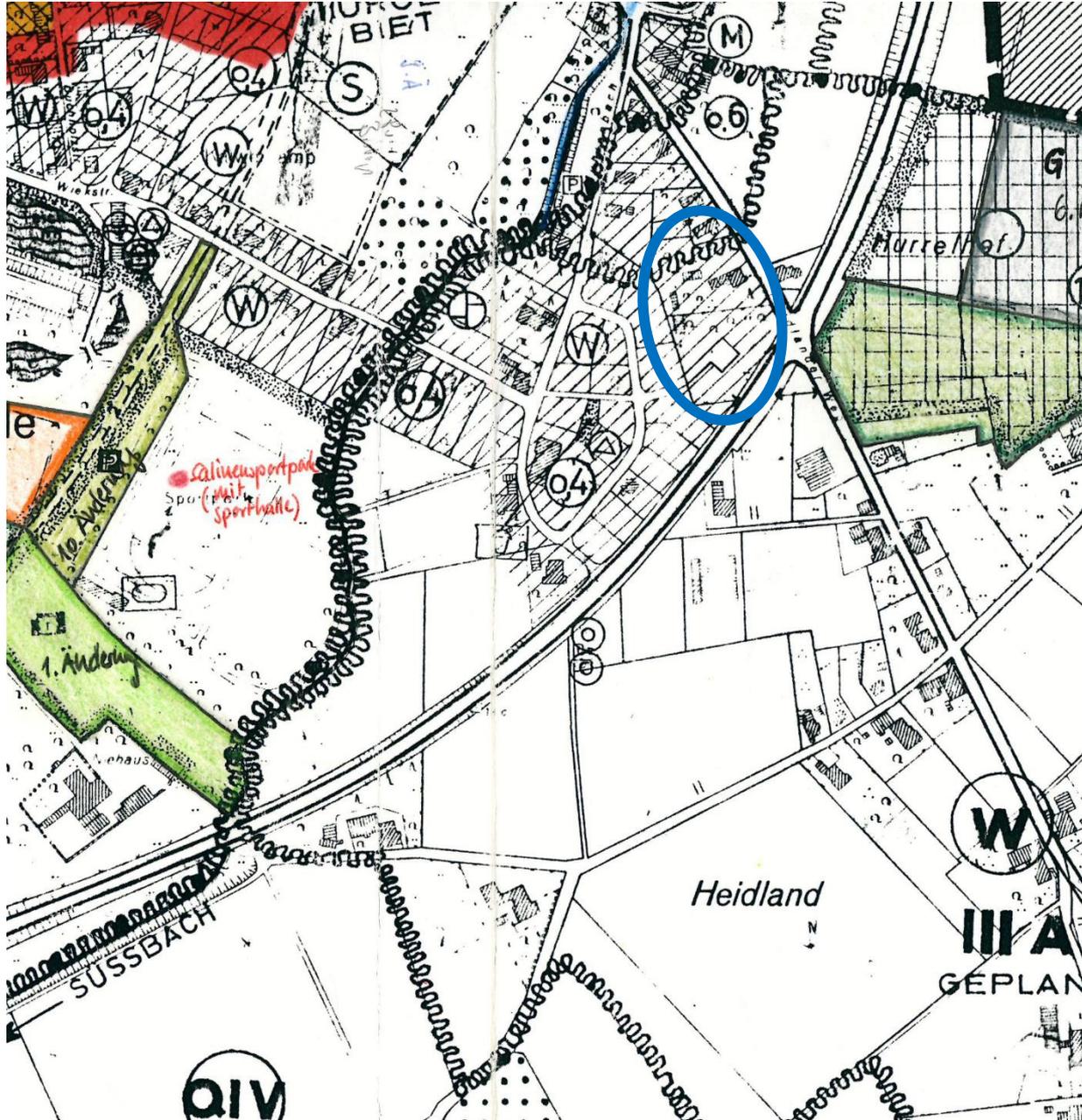
Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.



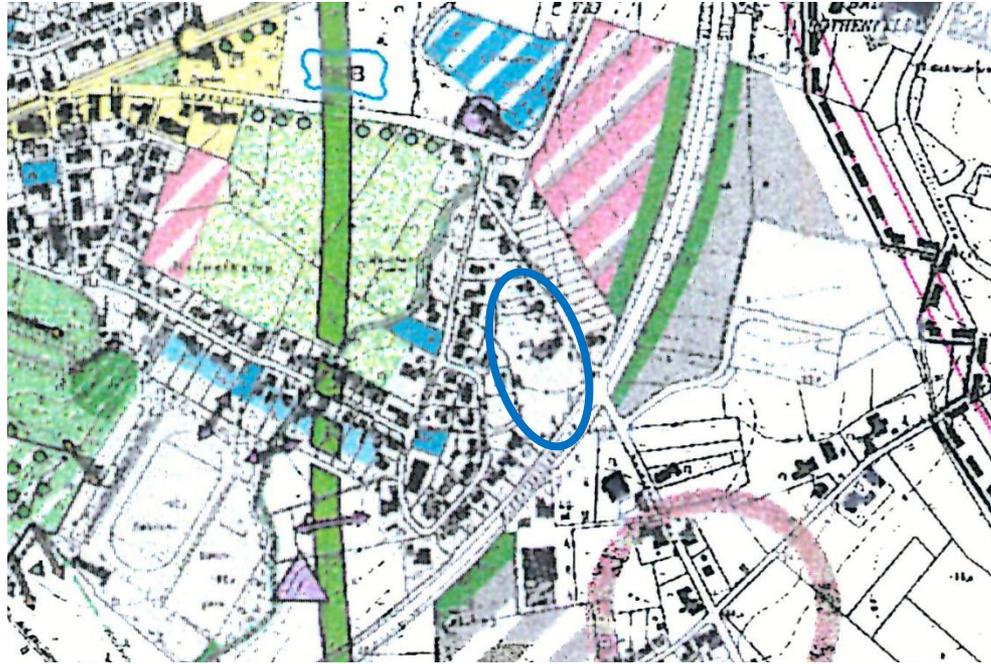
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

# Back-up





## Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



# Städtebaulicher Rahmenplan 2001

## Ausschnitt aus Handlungs- und Maßnahmenkonzept

- Plangebiet Teil des „zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichs“

### I. Entwicklungspotential / Nutzung

- Wohnbauflächenentwicklung - vorrangig
- Wohnbauflächenentwicklung - nachrangig
- Gewerbeflächenentwicklung - vorrangig
- Gewerbeflächenentwicklung - nachrangig
- gemäßigte Innenentwicklung
- Erhalt + Stärkung der zentralen Einkaufsbereiche
- Erhalt + Stärkung der gemischten Nutzungsstrukturen
- Umnutzung bzw. Umgestaltung von Sonderstandorten
- Renovierung, Erweiterung, Neubau Gemeinbedarfseinrichtungen
- Ansiedlung 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 Grünverbindung
- 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



**Bauabschnitte**  
 - Realisierung in zwei Bauabschnitten möglich  
 - Insgesamt ohne Abriss des Bestandsgebäudes zu realisieren

# Rahmenkonzept

## Variante 4 (18.11.2016)

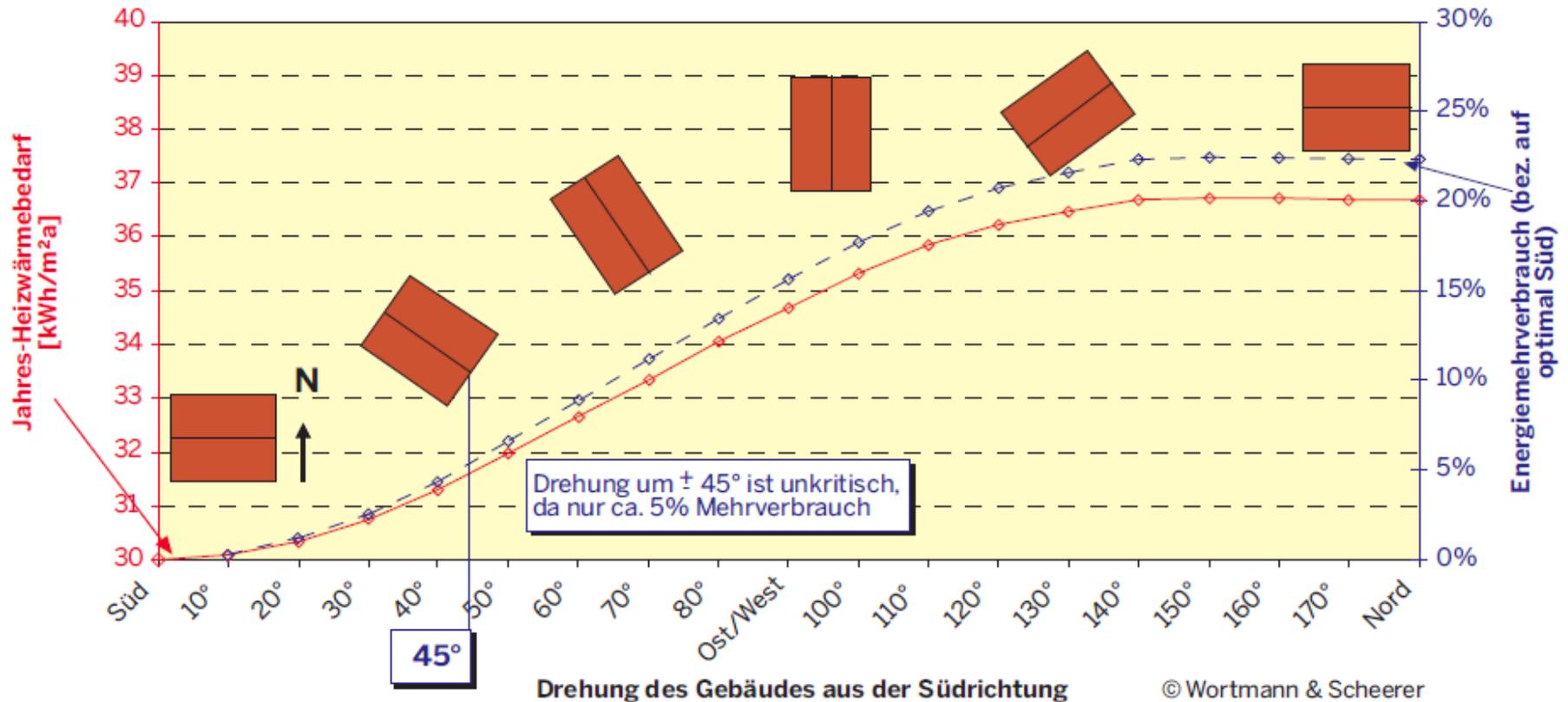
Müllabholung am Heidländer Weg möglich?

Wenden für PKW auf Stellplatzfläche ausreichend?

20 Meter Bauverbotszone

F/R auch als Rettungszufahrt möglich?

# Ausrichtung der Gebäude nach Süden



Jahres-Heizwärmebedarf eines aus der Südrichtung gedrehten Gebäudes mit einem Fensterflächenanteil von 70 % im Süden

## Ausrichtung der Gebäude nach Süden



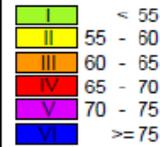


# Rahmenkonzept

## Variante 1 (27.07.2016)



Lärmpegel-  
bereiche  
nach DIN 4109



Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie Straße
- Fahrbahnoberfläche
- Bestandsgebäude
- Geltungsbereich
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet

# Fachbeitrag Schallschutz

(März 2018)

## Lärmpegel- bereiche

