SRK Planungs- und Ingenieurbaugesellschaft mbH
49214 Bad Rothenfelde Niederesch 24 Tel. o5424/4o447 Fax o5424/4o448
internet: www.srk-pg.de **e-mail:** mail@srk-pg.de

Gemeinde Bad Rothenfelde
Bauamt
Frankfurter Straße 3

49214 Bad Rothenfelde

Bad Rothenfelde, den 28.01.2019

Bauvorhaben: **Az:**
Errichtung eines Bürogebäudes
Westfalendamm
49214 Bad Rothenfelde

Bauherr:
enable footprint GmbH
Bollweg 9
49214 Bad Rothenfelde

Betr.: **Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Östlich der Frankfurter Straße"**

a) Änderung Anzahl der Vollgeschosse: hier 3 anstatt 2 Vollgeschosse
b) Änderung der OK max: hier 101,50 m statt 98,00 m NHN
c) Änderung der südlichen Baugrenze zur Errichtung einer Terrasse
Änderung der nördlichen Baugrenze zur Auflockerung der Fassade und Installation eines Wartungsgangs

Allgemeine Beschreibung und zukünftig geplante Nutzung des Objektes:

Errichterin des Objektes:
Das Objekt soll durch die enable footprint GmbH geplant, errichtet und betrieben werden. Gesellschafter der enable footprint GmbH sind zu je 50 % Dietmar Thiemann und Olaf Kebschull. Haupt- und „Ankermieter" soll die enable energy solutions GmbH aus Bad Rothenfelde sein.

Die geplante Haupt- und Ankermieterin:
Die enable energy solutions GmbH wurde 2002 (bis 02.2003 zunächst als GbR, ab 03.2003 als GmbH) in Bad Rothenfelde gegründet und ist bis heute dort ansässig. Die Gesellschafterstruktur der enable energy solutions GmbH ist gegenwärtig identisch zur Struktur in der enable footprint GmbH.
Die enable energy solutions GmbH entwickelt, plant und realisiert Technologie basierte Strategien- und technische Infrastrukturen zur Reduzierung der Energie-, Ressourcen- und Klimaintensität in der Prozessindustrie.
Die Kundenstruktur der enable energy solutions GmbH ist geprägt durch große internationale Konzerne, sowie große und mittlere Eigentümer geführte Unternehmen.
Um den komplexen und individuellen Anforderungen des industriellen Umfeldes gerecht werden zu können, entwickelt die enable energy solutions GmbH seit 2002 konsequent neuartige Datenbanktechnologien, Analysemethoden- und Engineeringabläufe. Durch diese Entwicklungstätigkeit hat das Unternehmen wesentlich dazu beigetragen das junge- und zukunftsweisende Marktsegment der industriellen Energieeffizienz und der klimaschonenden Produktion zu entwickeln und mit Lösungsangeboten voranzutreiben.
Aufgrund dieser langjährigen Fachexpertise ist das Unternehmen in den letzten Jahren zunehmend auch im Rahmen von öffentlichen Studien und ministerial einberufener Expertenkreise zum Thema industrieller Energieeffizienz- und CO_2 – Reduktionspotenziale auf Landes- und Bundesebene nachgefragt.
Das Unternehmen plant zukünftig verstärkt Seminare und Workshops zum Thema industrieller Energie- und Ressourceneffizienz anzubieten und zu veranstalten. Um den Anforderungen dieser Angebotserweiterung gerecht werden zu können, wird ein repräsentativer Veranstaltungsbereich erforderlich.

SRK Planungs- und Ingenieurbaugesellschaft mbH
49214 Bad Rothenfelde Niederesch 24 Tel. o5424/4o447 Fax o5424/4o448
internet: www.srk-pg.de **e-mail:** mail@srk-pg.de

Das Unternehmen wächst kontinuierlich, so dass insgesamt ein größerer Flächenbedarf entsteht. Die Markt- und Investitionsbedingungen werden auch in diesem Segment der Energiewirtschaft sehr stark durch politische Rahmenbedingungen geprägt. Die relevanten Rahmenbedingungen befinden sich seit geraumer Zeit auf dem Prüfstand und müssen entsprechend den Klimaschutzzielen der Bundesregierung neu ausgerichtet werden. Es ist davon auszugehen, dass neue, langfristig angelegte politische und gesetzliche Rahmenbedingungen zu einer stärkeren Nachfrage von industriellen Effizienz- und Klimaschutztechnologien führen. Insofern ist es für die enable energy solutions GmbH wichtig am Standort „Westfalendamm" auch Möglichkeiten für zukünftige räumliche Erweiterungsmaßnahmen vorzufinden.

Darstellung und Markenkern des geplanten Objektes:
Die Errichterin verfolgt das Ziel das Objekt als „industrial climate solution center" (ICS) überregional zu etablieren. Um Industrieunternehmen an zentraler Stelle ein breites Spektrum von unterschiedlichen Lösungen auf dem Weg zu einer klimaschonenden Produktion anbieten zu können, plant die Errichterin die Ansiedlung von weiteren jungen und etablierten Akteuren aus diesem Marktsegment. Denkbar wäre die Ansiedlung von Fachanwaltskanzleien und Rechtsberatungen, IT-Unternehmen, Beratungsunternehmen, Regionale Vertriebsbüros von überregional tätigen Anbietern, Verbänden etc.
Die Unternehmen im ICS sollen Gelegenheit bekommen durch intensive Vernetzung das jeweilige Angebotsspektrum zu verbreitern, zentrale Services zu nutzen und vom zukünftigen Markenimage des ICS im industriellen Effizienzmarkt profitieren.

zu a) Änderung der Anzahl der Vollgeschosse

Die Möglichkeit 3 Vollgeschosse zu bauen wurde durch den Bauherren bereits vor Grundstückserwerb geprüft. Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat dem Befreiungsantrag in März 2014 zugestimmt. Auf dieser Basis wurde das Grundstück erworben und die Planung in 2018 fortgeführt.
Die Aufteilung und Funktion des Gebäudes wurden den geplanten Arbeitsabläufen und Anforderungen angepasst:
Im Erdgeschoss sind Funktions- und Konferenzräume mit repräsentativem Charakter für den Kunden- und Besucherbereich vorgesehen.
Im 1. und 2. Obergeschoss ist eine offene Bürostruktur für eine optimale horizontale Kommunikation geplant.
Dadurch kann in den beiden oberen Geschossen konzentriert gearbeitet werden, ohne dass Störungen durch den Besucherverkehr zu erwarten sind. Auf der anderen Seite können die Büroräume, in denen sensible Kundendaten aufbewahrt und verarbeitet werden, vor unberechtigten Dritten durch ein Zugangskontrollsystem besser geschützt werden, als bei einer Vermischung von vertraulichen Bereichen und Besucherbereichen auf einer Etage.

Aus Nachhaltigkeitsgründen ist eine kompakte Bauweise erforderlich. Ein 3 geschossiges Gebäude hat ein wesentlich besseres Verhältnis aus Gebäudevolumen (Nutzfläche) zur Gebäudehülle als ein 2 geschossiges Gebäude bei gleicher Nutzfläche. Da der Energiebedarf des Gebäudes wesentlich von der Gebäudehülle bestimmt wird, sollte diese zur Ressourcenschonung möglichst klein gehalten werden. Des Weiteren wird durch die 3 geschossige Bauweise weniger Fläche versiegelt als bei 2 geschossiger Bauweise.

Da Nachhaltigkeit einer der Unternehmensschwerpunkte ist, sollte dieses auch in Gebäudegestaltung zum Ausdruck gebracht werden.

Die dreigeschossige Bauweise ermöglicht, auf dem gleichen Baugrundstück eine Fläche für zukünftige Erweiterungen frei zu halten. Bei 2 geschossiger Bauweise würde diese Erweiterungsfläche im ersten Bauabschnitt mit aufgezerrt. So wäre im nächsten Erweiterungsschritt neu zu erschließendes Bauland erforderlich.

SRK Planungs- und Ingenieurbaugesellschaft mbH
49214 Bad Rothenfelde Niederesch 24 Tel. o5424/4o447 Fax o5424/4o448
internet: www.srk-pg.de **e-mail:** mail@srk-pg.de

Aber auch optische Gründe sprechen für eine 3 geschossige Bauweise, da hier die Proportionen wesentlich gefälliger erscheinen.

Nicht zuletzt, sollen die Kosten für bodenverbessernde Maßnahmen, die auf Grund der sehr schlechten Bodenverhältnisse zu erwarten sind, möglichst gering gehalten werden.

zu b) Änderung der OK max von 98,00 m auf 101,50 m NHN

Im Rahmen einer Vor- und Entwurfsplanung durch ein Innenarchitekturbüro ist die Nutzung, Aufteilung und Raumgestaltung des Bauvorhabens konkret entwickelt worden.
Im Erdgeschoss befindet sich ein repräsentativer Konferenzraum mit einer Grundfläche von ca. 15m x 7m. Hier sollen zukünftig Seminare und Workshops für anspruchsvolle Kunden aus Wirtschaft, Industrie und Politik stattfinden. Damit dieser Raum nicht gedrungen wirkt und bei Präsentationen ohne Sichtbehinderung genutzt werden kann, ist eine angemessene Mindestraumhöhe erforderlich. Durch die Vorbemessung der statisch notwendigen Unterzüge, Lüftungskanäle und Unterkonstruktionen für Raumteiler würde sich in der ursprünglichen Planung (maximale Höhe der Gebäudeoberkante von 100m NHN) die lichte Höhe durch abgehängte Decken auf weniger als 2,30 m reduzieren. Hierdurch würde anstatt einer repräsentativen Willkommens- und Arbeitsatmosphäre ein gedrungener „Tiefgarageneindruck" erzeugt. Die im üblichen Wohnungsbau gängige lichte Höhe variiert zwischen 2,50 – 2,70 m(bei einer räumlichen Ausdehnung von z.B. 5,00 * 4,00 m). Hier ist eine lichte Raumhöhe von 2,885 m zwingend notwendig.

In den Obergeschossen ist eine offene Bürostruktur geplant, die nur durch leichte Trennwände bzw. Glastrennwände unterteilt ist. In Teilbereichen sind abgehängte Decken und Akustikelemente vorgesehen, um Unterzüge und technisch notwendige Installation zu verkleiden. Bei einer Blickweite von bis zu 25 m ist auch hier eine Raumhöhe von 2,885 m zwingend notwendig, um eine gedrungene Tunnelatmosphäre zu vermeiden.

Die auf den ersten Eindruck sehr mächtigen Unterzüge resultieren unter anderem aus der eingerückten Fassade im Erdgeschoss. Zum einen wird hierdurch eine Überbauung der Versorgungsleitungen der Gemeinde vermieden und zum anderen wird dem Wunsch des Gemeinderates nach einer aufgelockerten Fassade Rechnung getragen. Da die Geschosse somit nicht symmetrisch übereinander liegen, müssen die Lasten aus den oberen Etagen über Unterzüge und Kragbalken nach unten abgetragen werden.
Die Höhe der Stahlbetonunterzüge beträgt im Erdgeschoss 75,0 cm und im 1. und 2. Obergeschoss 55,0 cm.

Bei der Bemessung der erforderlichen Höhe der abgehängten Decken, wurden die Lüftungskanäle zur Reduzierung des Platzbedarfs bereits durch die statisch erforderlichen Stahlbetonunterzüge hindurchgeführt. Dies bedeutet einen erheblichen Mehraufwand bei der Ausführung der Stahlbetonbauarbeiten. Die Stahlbetonunterzüge wurden bereits als Plattenbalken statisch vorbemessen und je Geschoss unterschiedlich hoch ausgebildet, um auch hier nicht unnötig höher aufzubauen als notwendig.

Da eine Absenkung des Gebäudes aufgrund des hydrologischen Gutachtens aus dem Büro Josef Bergmann nicht möglich ist, wird eine Gebäudehöhe von 101,5 m NHN aus dem oben genannten Planungsstand erforderlich. In dem Gutachten wird der maximale Wasserstand des Regenrückhaltegrabens angegeben. Der Regenrückhaltegraben grenzt direkt auf der südlichen Seite an das Baugrundstück. Die Empfehlungen aus dem Gutachten zu ignorieren ist vor dem Hintergrund zunehmender Klimafolgeschäden verbunden mit Extremwetterlagen und aus Versicherungsgründen nicht anzuraten.

Durch die Lage des Bürogebäudes zwischen dem Niedersachsenring auf der einen und den beiden Einzelhandelsmärkten auf der anderen Straßenseite des Westfalendamms und den Abstand zu allen Nachbargebäuden sowie der Wohnbebauung an der Frankfurter Straße/Ecke Westfalendamm ist eine Überschreitung der gemäß B-Plan festgesetzten Höhe von 98,00 m NHN um 3,50 m aus unserer Sicht vertretbar. Der einzige betroffene Nachbar, Herr Andreas Milchner, hat bereits sein Einverständnis schriftlich erklärt. Mit einer weiteren Bebauung ist in diesem Bereich nicht zu rechnen, da es keinen weiteren Bauplatz mehr gibt.

SRK Planungs- und Ingenieurbaugesellschaft mbH
49214 Bad Rothenfelde Niederesch 24 Tel. o5424/4o447 Fax o5424/4o448
internet: www.srk-pg.de **e-mail:** mail@srk-pg.de

Im Übrigen wird das Ortsbild im weiteren Verlauf des Niedersachsenrings in westlicher Richtung bzw. Pagenkamp durch Wohn- und Geschäftsgebäude mit vergleichbaren Höhen geprägt.

Im Sinne der Nachhaltigkeit ist es angezeigt, so wenig Fläche wie möglich zu versiegeln, was bei einer 3-geschossigen Nutzung gegeben ist, und dass Grundgebäude so flexibel zu gestalten, dass es auch zukünftigen Anforderungen an die Innenraumaufteilung angepasst werden kann. Dazu gehört unter anderem ein angemessenes Verhältnis aus lichter Raumhöhe zur Grundfläche und möglichst frei nutzbare Flächen, die nicht durch statisch erforderliche Wände oder Säulen eingeschränkt werden.

Eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante von 101,5m NHN ermöglicht die Option, in der Detail- und Ausführungsplanung Alternativen zu Stahlbetonbau zu berücksichtigen. Dies kann eine Holzbauweise oder ein Hybridbauweise aus Stahl und Holz sein, die die Philosophie des Unternehmens wiederspiegeln und einen schonenden Umgang mit Ressourcen ermöglicht.

Um das Gebäude zukunftsorientiert und sowohl technisch als auch für eine variable möglichen Nutzung flexibel zu halten ist eine maximale Gebäudehöhe von 101,5 m NHN alternativlos.
Die Bauherrenschaft investiert einen erheblichen Geldbetrag in die Sicherung von Arbeitsplätzen am Standort Bad Rothenfelde mit der Möglichkeit sich zu erweitern.

d) Änderung der nördlichen und südlichen Baugrenzen zur Errichtung einer Terrasse und zur Verkleidung des Wartungsgangs

Im rückwärtigen Teil des Gebäudes in Richtung Niedersachsenring ist im Erdgeschoss eine Küche geplant.
Von dieser Küche aus sollen die Mitarbeiter während der Pausen eine Terrasse nutzen können.
Bedingt durch das schmale Grundstück, die im Westen angelegten Firmenparkplätze und die Parkplätze für die Feuerwehr im Osten ist die Lage der Terrasse wie im Lageplan eingezeichnet an keiner anderen Stelle sinnvoll zu realisieren.

Die Verkleidung des Wartungsgangs an der nördlichen Fassade resultiert unter anderem aus dem Wunsch des Bauausschusses, die Fassade weiter aufzulockern.
Die länglich wirkende Fassade wird durch die im Abstand an der Fassade befestigten Holzstreben vertikal gegliedert.
Diese Befreiung ist aus unserer Sicht unkritisch.

Mit der Bitte um positiven Bescheid
und freundlichem Gruß

Der Bauherr: Der Planverfasser: