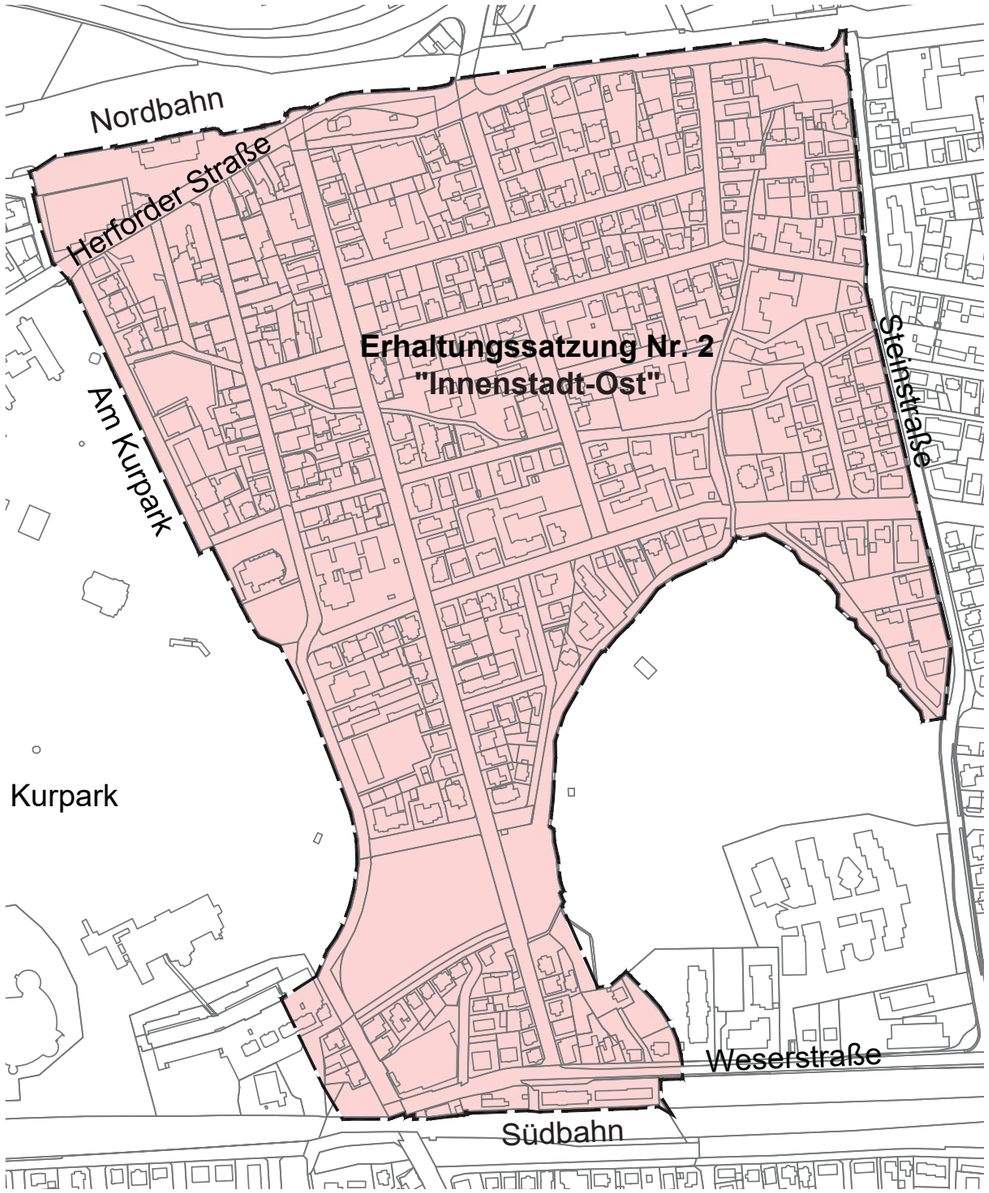
Strauß Fischer
Historische Bauwerke



Bad Oeynhausen Innenstadt Ost

Stadtbildanalyse Erhaltungssatzung

- ENTWURF -

Strauß Fischer
Historische Bauwerke GbR

Theodorstraße 12/13
28219 Bremen

info@historische-bauwerke.de
www.historische-bauwerke.de

Auftraggeber
Stadt Bad Oeynhausen

Schwarzer Weg 6
32543 Bad Oeynhausen

info@badoeynhausen.de
www.badoeynhausen.de

Stand: 9. Oktober 2026

Inhalt

1 – Stadtbaugeschichte und stadträumliche Entwicklung **4**

2 – Kartierungen 16

Baustruktur – Offene und geschlossene Bauweise /Solitäre 17
Baualtersplan 21
Gebäudestellung 23
Geschossigkeit 25
Fassadenmaterial 26
Fassadenmaterial Stuck 27
Loggien 28
Hauseingangstüren 29
Fenster – Holzfenster 30

Dachform 31
Dachform – Flachdach 33
Gauben 34
Dachflächenfenster 35

Alleen 36
Parkierung Vorgarten 38
Historische Zäune 39

Gestaltqualität 40
Einfügung in das Ortsbild 41
Einheit Gebäudeganzes 42
Authentizität 43
Aktivierungspotential 44

Vorwort

Stadtbildanalyse

1

Stadtbildanalyse

Stadtbaugeschichte und stadträumliche Entwicklung

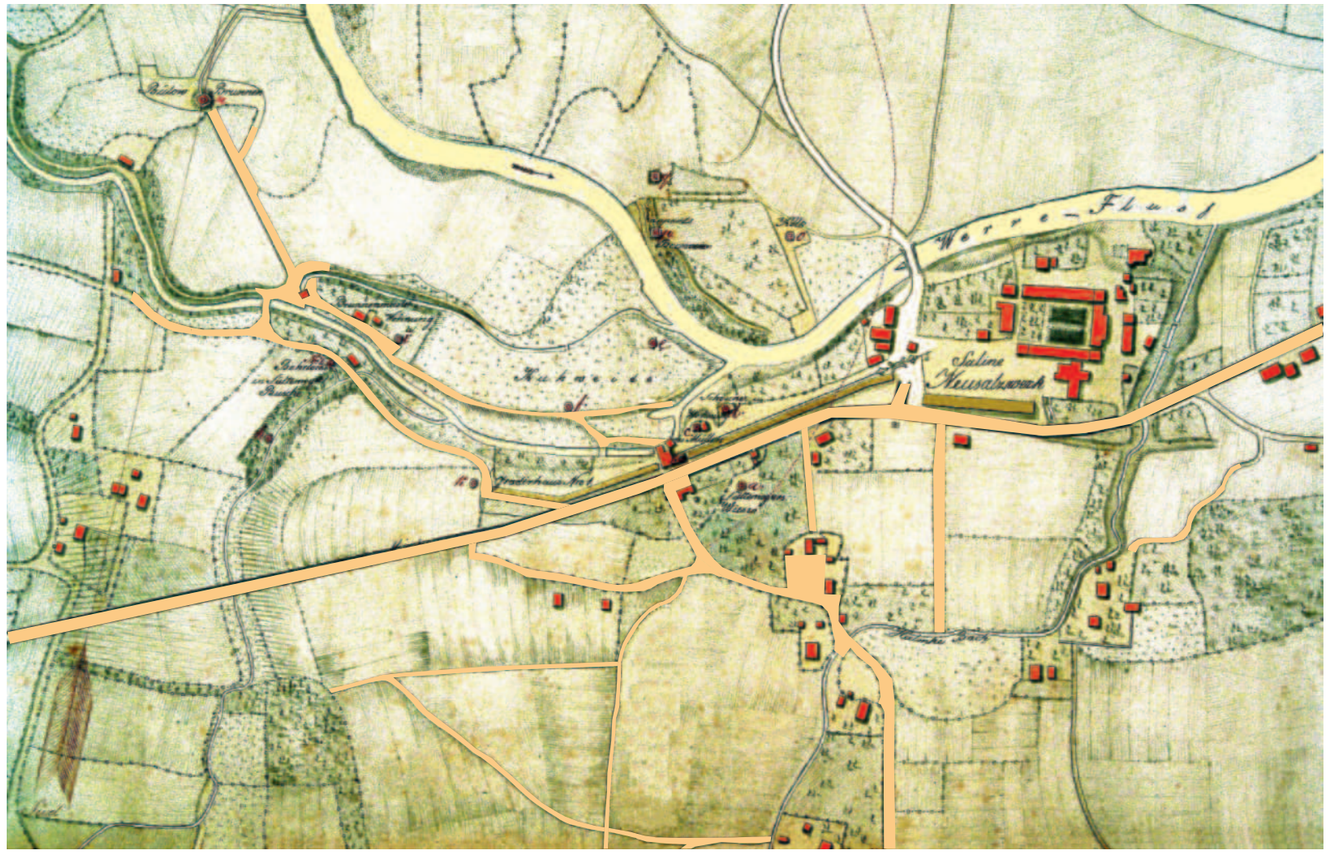


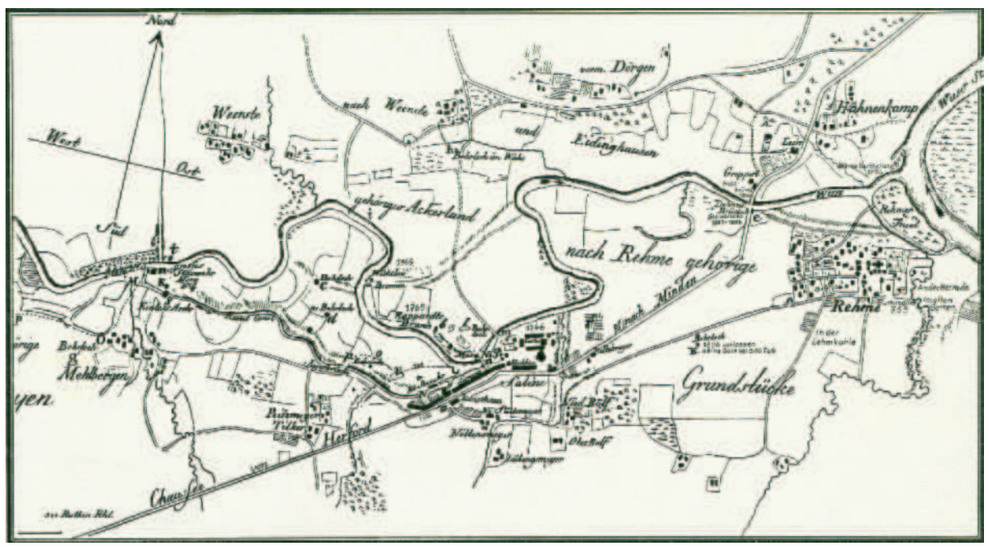
Abb. 1 (unten):
Saline Neusalzwerk mit Umgebung um 1800 (Umzeichnung)
Quelle: Stadt Bad Oeynhausen

Abb. 2 (rechts):
Plan der Saline Neusalzwerk 1834, mit Hervorhebung der historischen Wegenetzes
Quelle: Stadt Bad Oeynhausen

Der Ursprung des heutigen Bad Oeynhausen als Kurstadt an der Werre geht bekanntlich auf die 1753 begründete königlich-preußische Saline Neusalzwerk zurück.

Eine Umzeichnung für die Zeit um 1800 (Abb. 1) zeigt die Hauptgebäude der Saline im Bereich zwischen der heutigen Mindener Straße und der Werre, östlich der heutigen Eidinghausener Straße mit der bereits damals dort bestehenden Werrebrücke. Die Chaussee von Herford nach Minden führte, aus südwestlicher Richtung kommend, an der Südseite der der Saline vorbei und ging dann über die Dehmer Brücke weiter nach Nordosten.

Ebenfalls in diese Umzeichnung eingetragen sind ein 1752 angelegter Kanal mit seinem Stauwehr, der als Kokturkanal heute den Bereich des Sielparks südwestlich umschließt – für die Zeit um 1800 sind dort mehrere Bohrlöcher verzeichnet. Der Saline südwestlich benachbart ist das Dorf Nieder-Becksen (auch: Nieder-Bexsen) mit dem zentralen Sültemeyer-Hof – jenem Hof, auf dessen Grund 1745 eine kalte Salzquelle zutage getreten sein soll. An ihrer Ostseite wurden die Hauptgebäude der Saline vom Halmkebach begleitet, der dort aus südlicher Richtung kommend in die Werre mündete (heute an seinem Unterlauf verrohrt).



Eine 1834 gezeichnete historische Karte der Saline zeigt diese mit einem an der Nordseite der Chaussee liegenden, lang gestreckten Gradierhaus, das von der dortigen Mühle am Kokturkanal unterbrochen ist (Abb. 2). Die in diesem Plan enthaltenen Straßen und Wege sind orangefarben hervorgehoben, da dort auch für den nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets historische Wege ablesbar sind. Die Karte von 1834 ist zudem mit dem heutigen Kataster überlagert (Abb. 3, folg. Seite); auch wenn die Darstellung der Wege in dieser Karte nicht im Vordergrund gestanden haben dürfte und die Präzision dieser Kartendarstellung diesbezüglich daher nicht zu hoch eingeschätzt werden sollte, ergeben sich so jedoch Hinweise über die Lage dieser Straßen und Wege im heutigen Stadtraum (Abb. 4).

Eine im Stadtarchiv Bad Oeynhausen erhaltene Umzeichnung überliefert die beiden im 1860 gebildeten stadtgebiet gelegenen Bauernschaften Nieder-Becksen und Im Knick.

Abb. 3 (links):
Plan der Saline Neusalzwerk 1834, mit Überlagerung aktuelles Kataster und Hervorhebung des historischen Wegenetzes
Quelle: Stadt Bad Oeynhausen

Abb. 4 (rechts):
Aktuelles Kataster mit Überlagerung Wegenetz des Plans der Saline Neusalzwerk 1834
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen







Abb. 5 (oben):
Plan Bauernschaften im Bereich der 1860 gebideten Stadtgemeinde Bad Oeynhausen
Quelle: Stadtarchiv Bad Oeynhausen

Abb. 6 (links):
Plan “Angefertigt von Gartendirektor Lenné zu Neu Salzwerk am 26ten August 1847”
Quelle: Stadt Bad Oeynhausen

Die beginnende Bäderkultur des 19. Jahrhunderts inspirierte den Oberbergrat Carl von Oeynhausen, dem zu Ehren die heutige Stadt ihren Namen erhielt, dem damaligen preußischen König Friedrich Wilhelm IV. die Nutzung der Sole für ein Kurbad vorzuschlagen. Mit der Anbindung an die Köln-Mindener Eisenbahn 1847 war hierfür, in Ergänzung der bestehenden Chaussee, auch eine wichtige Verkehrsinfrastruktur geschaffen.

Das Zentrum des neuen Kurbads bildete ein Kurpark mit den zugehörigen Kureinrichtungen, die – zeitentsprechend – auf eine noble Klientel zielte, zu der auch der König selbst zählte. Der Entwurf dieses Kurparks wurde 1847 durch Peter Joseph Lenné erstellt (Abb. 6), dem bedeutenden Gartenkünstler in preußischen Diensten; dieser war seit 1828 Gartendirektor der königlichen Gärten und war zudem Direktor der Potsdamer Gärtnerlehranstalt, lange Zeit die prägende Ausbildungsstätte für den gartenkünstlerischen Nachwuchs.

Die Planung von Lenné sah eine von einem birnenförmigen Rundweg eingefasste Parkanlage vor, die er südlich der Chaussee (heute: Herforder Straße) platzierte. Dies geschah unter räumlicher Integration des Meyerhofs mit seiner Badequelle und dem Ottensmeyerhof, die zugehörigen Flächen sind im Plan braun hinterlegt und ohne gärtnerische Gestaltung.

Im Nordteil des Kurparks an der Chaussee entwarf Lenné eine rechtwinklige Komposition von Kurbauten, die nach der Windrose ausgerichtet und damit verdreht zur





Abb. 7 (links):
Plan “Angefertigt von Gartendirektor Lenné zu Neu Salzwerk am 26ten August 1847”, mit Überlagerung aktuelles Kataster
Quelle: Stadt Bad Oeynhausen

Chaussee liegen sollten, rund um einen sog. Spielplatz. Die sich nach Osten buchtenartig erweiternde Kurparkplanung sah im südlichen Teil verschiedene Teilräume in landschaftlicher Gestaltung vor, die von einem großzügigen Wegenetz durchzogen waren. Am Rundweg waren durchnummerierte Baustellen integriert, am damaligen Südende sollte ein Pavillon als Blick- und Zielpunkt dienen.

Außerhalb des geplanten Kurparks sind um den Bahnhof herum die Gestaltung von dessen Vorplatz – mit dem dort im Bau befindlichen Hotel Vogeler – und ein vom Kokturkanal abzweigender künstlicher Bachlauf mit Kaskade in kolorierter Darstellung hervorgehoben.

Die Überlagerung des Lennéschen Plans mit dem heutigen Kataster (Abb. 7) zeigt die spätere Umsetzung des Kurparks als Annäherung an dessen Konzeption, die aber in der Umrissform merklich abweicht.

Mit der Anbindung an die Eisenbahn 1847 setzte, so Paul Baehr in seiner 1909 veröffentlichten Chronik, die Bautätigkeit im künftigen Kurbad ein; die in den 12 Jahren entstandenen Bauten (darunter zahlreiche Hotels) dienten demnach “vorzugsweise zur Aufnahme von Kurgästen” (Reprint 2009, S. 86–87).

Die 1853 vom Obersiedemeister Begemann gezeichnete Karte von Bad Oeynhausen zeigt die Anfänge von Kurpark und Kurbad mit den ersten, bei Baehr erwähnten Gebäuden (Abb. 8, folg. Seite). Die gärtnerisch gestaltete Kurparkanlage umfasste demnach 1853 ein lang gestrecktes Rechteck parallel zur heutigen Straße Am Kurpark, mit ersten Kurbauten etwa zwischen dem heutigen Theater und der heutigen Wandelhalle. Aus der Lennéschen Planung war u.a. ein Schneckenberg übernommen, auch der Bachlauf vom Kokturkanal über den heutigen Augustaplatz (damals Standort eines Dunstbads) bis zum damaligen Badehaus Nr. 2 im Kurpark. Noch nicht erkennbar sind in dieser Karte hingegen

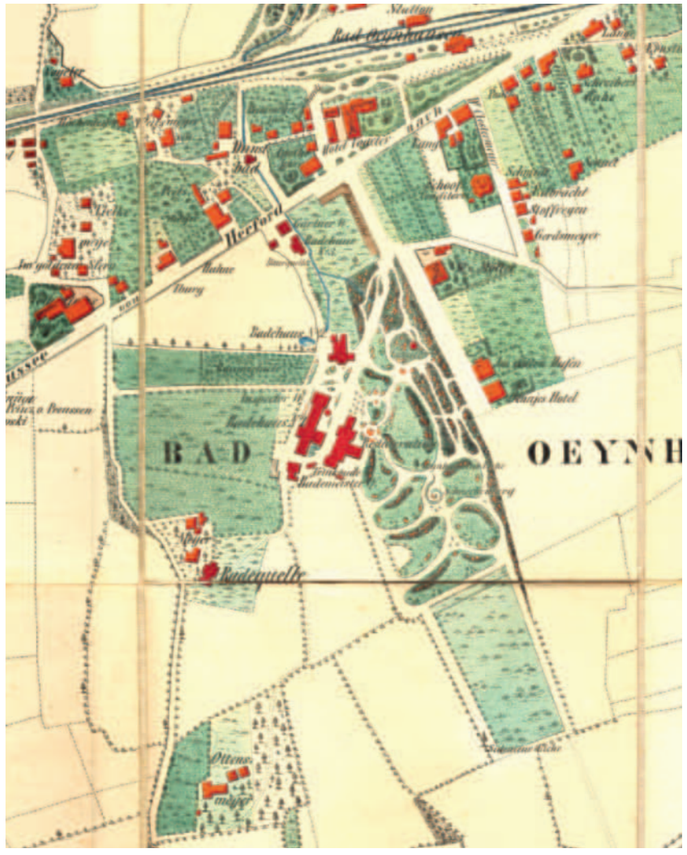


Abb. 8 (oben):
“Karte vom Königlich Preußischen Bade Oeynhausen mit Umgegend”, Obersiedemeister Begemann 1853
Quelle: Stadt Bad Oeynhausen

Abb. 9 (rechts):
“Karte vom Königlich Preußischen Bade Oeynhausen mit Umgegend”, Obersiedemeister Begemann 1853, mit Überlagerung aktuelles Kataster
Quelle: Stadt Bad Oeynhausen

der charakteristische Rundweg der Lenné-Planung wie auch dessen weitere landschaftsgärtnerische Konzeption.

Bei Begemann erkennbar sind jedoch die Anfänge des heutigen Stadtzentrums nordöstlich des Kurparks, vis-a-vis des Bahnhofs, und die beginnende Überlagerung bzw. Überprägung der dörflichen Strukturen durch die sich bildende Kurstadt. Die Überlagerung des Begemann-Plans mit einem aktuelle Kataster verdeutlicht die damaligen baulichen Entwicklungen im heutigen Stadtraum (Abb. 9)

Eine grafische Hervorhebung der 1853 kartierten Straßen und Wege zeigt die Anfänge des rechtwinkligen Straßenrasters der künftigen Kurstadt südlich des Bahnhofs, mit der breiten Promenade der heutigen Straße Am Kurpark und dem nördlichen Abschnitt der Klosterstraße sowie den Anfängen der Königstraße (Abb. 11, folg. Seite).

Der Verlauf der heutigen Paul Baehr-Straße und der daran anschließende östliche Abschnitt der Von-Moeller-Straße werden abermals als historische Wege deutlich. Die heutige Von-Moeller-Straße endete 1853 am Bretthauerhof,

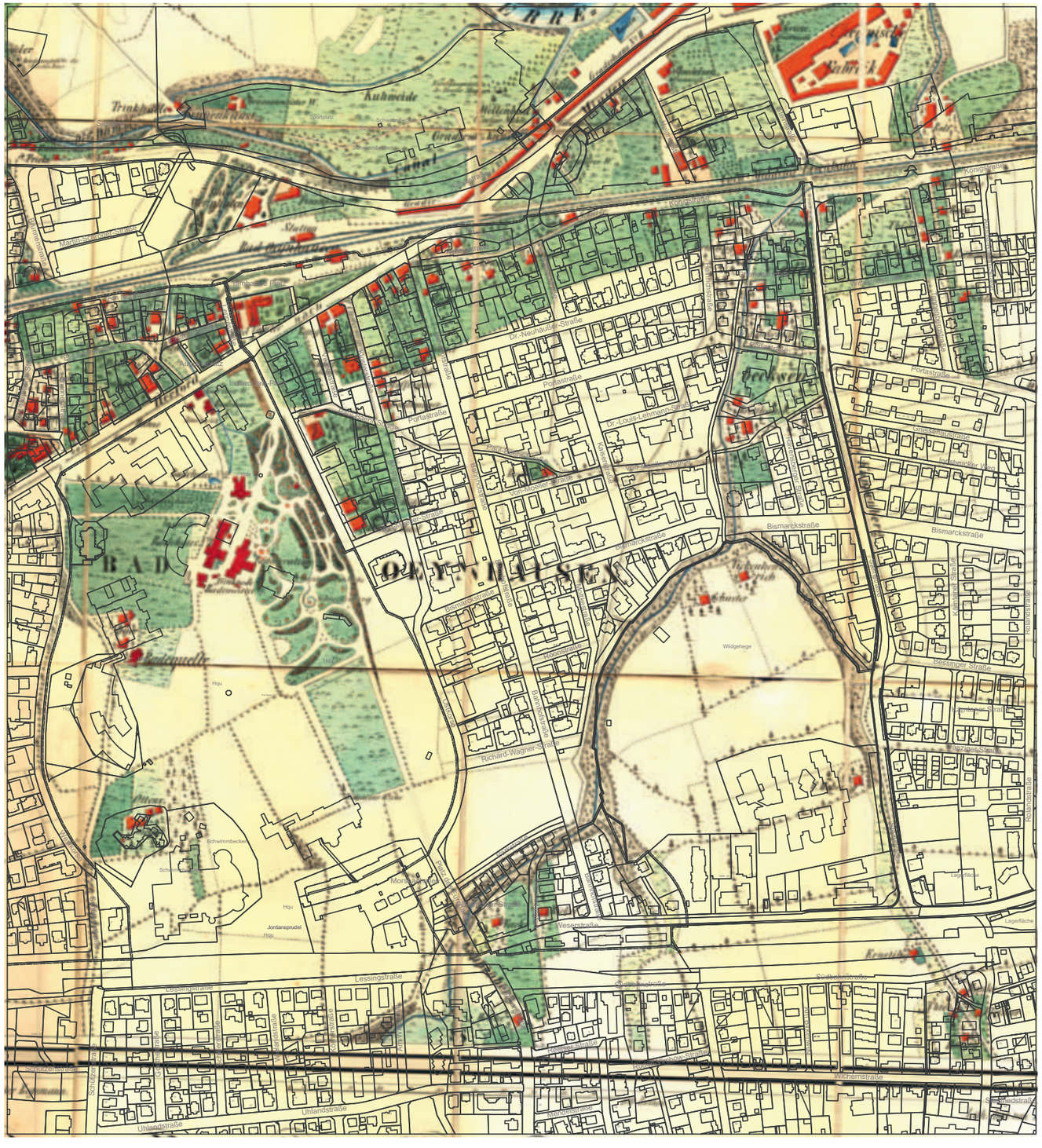






Abb. 10 (oben):
“Situations- und Röhrenfahrts-Plan des Bades Oeynhausen” 1859
Quelle: Stadt Bad Oeynhausen

Abb. 11 (rechts):
Wegenetz aus “Karte vom Königlich Preußischen Bade Oeynhausen mit Umgegend”, Obersiedemeister Begemann 1853, mit Überlagerung aktuelles Kataster
Quelle: Stadt Bad Oeynhausen

dem südlichsten Hof von Nieder-Becksen, dessen Hauptgebäude an der Ravensberger Straße 16 erhalten ist. Diese Hofanlage war 1853 zudem auch von Osten über einen (bis heute als Fußweg erhaltenen) Stich von der Straße nach Kappenberg (heute Steinstraße) zu erreichen. In der Überlagerung wird deutlich, dass die spätere Steinstraße damals nur in ihrem nördlichen Abschnitt eine gerade, chausseeartige Trassierung hatte und weiter südlich, im Bereich der heutigen Oeynhauser Schweiz, stärker ausschwingt.

Dem Bachlauf des Hambkebachs nach Süden folgend, der dort heute die Oeynhauser Schweiz (damals: Reelser Bruch) westlich flankiert, zeigen sich die südliche Moltkestraße, die Parkstraße und Salzsiedepfad als lageähnlich mit historischen Wegen, die allerdings auch dort eine Hofstruktur in einer bäuerlichen Felderstruktur erschlossen.

Westlich des Bahnhofs, zwischen Chaussee und Bahntrasse ist bei Begemann 1853 noch die im Bereich der heutigen Elisabethstraße bestehende Hofstruktur Im Knick erkennbar.



Abb. 12:
“Uebersichtskarte der Gemeinde Bad Oeynhausen” 1864 – Urkataster
Quelle: Stadt Bad Oeynhausen

Die Stadtplanung als Disziplin steht Mitte des 19. Jahrhunderts noch in den Anfängen und wird sich, maßgeblich forciert bspw. durch die Kritik am als schematisch empfundenen Hobrecht-Plan für Berlin 1862, bis in das frühe 20. Jahrhundert als künstlerisch-wissenschaftliche Planungsmethodik entwickeln. Der mit 1859 datierte Situationsplan für Bad Oeynhausen mit seinem einfachen Straßenraster, das die spätere Portastraße als große Querstraße von Ost nach West mit einem stark geweiteten Mittelteil vorsah, wirkt entsprechend einfach konzipiert – und wurde auch nicht umgesetzt (Abb. 10, vorh. Seite).

Einen großen Schritt hin zur (veränderten) Umsetzung des Lennéschen Plans verdeutlicht hingegen das 1864 durch Huxoll gezeichnete und von Steuerrath Vorlaender unterzeichnete Urkataster (Übersichtskarte: Abb. 12). Der von Lenné konzipierte Rundweg ist dort als Corso eingetragen; der so umschlossene Parkraum enthält einen bogenförmigen Weg, der den Meyerhof und dessen Badequelle vom gärtnerisch gestalteten Kurpark scheidet, sowie einen Wegefächer aus nordwestlicher Richtung, der u.a. auf das Kurhaus hinleitet.

Bemerkenswert ist auch eine bei Lenné nicht vorgesehene städtebauliche Lösung: Wo dieser eine östliche Ausbuchtung seines Parks vorgesehen hatte, sind nun die Straßen Am Kurpark und Klosterstraße nach Süden verlängert und fassen an ihrer Mündung auf den weiteren Corso ein trichterförmiges Grundstück, auf dem heute die Auferstehungskirche steht. Parallel zur Klosterstraße ist 1864 die heutige Viktoriastraße dargestellt, allerdings noch kaum bebaut. An der Chaussee hat sich die Bebauung vor allem an deren Nordseite stark verdichtet, auch die Klosterstraße ist nun in größerem Umfang von Bauten gesäumt – weiter östlich, in Richtung Nieder-Becksen ist die ältere Kulturlandschaft mit den historischen Höfen jedoch noch unverändert.

1875 wurde die Bahnstrecke der Hannover-Altenbeker Eisenbahn-Gesellschaft zwischen Löhne und Vienenburg in Betrieb genommen und band über den neuerrichteten Südbahnhof auch Bad Oeynhausen an. Die beiden in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahntrassen von Köln-Mindener Eisenbahn und Hannover-Altenbeker Eisenbahn bilden im Norden und Süden der Kurstadt zwei räumliche Begrenzungslinien, die den entstehenden Stadtraum einfassen. Zeitgleich, so Baehr, wurden die Klosterstraße und die Wilhelmstraße (vor 1874: Kosakenstraße) “chauseemäßig” ausgebaut.

Die insbesondere bei Paul Baehr minutiös protokollierte Entwicklung der Kurstadt mündete 1894 in einem Stadtbebauungsplan. Auch wenn es in der frühen Neuzeit durchaus historische Stadtneugründungen gab, deren Stadtstruktur nach einem einheitlichen Entwurf als Planstädte entstehen sollten (prominent: Karlsruhe und Mannheim), scheint es über die planvolle Konzeption des Kurparks hinaus keine entsprechenden ‘Masterplan’ gegeben zu haben. Im 19. Jahrhundert, als aus kleinen Landstädten und agrarisch geprägten Räume binnen weniger Jahrzehnte Großstädte werden konnten (wenn einige Voraussetzungen gegeben waren), war die Konzeption der Siedlungs- und Stadtstrukturen nicht nur eine kommunale Aufgabe, sondern konnte auch durch Private erfolgen – etwa in den entstehenden industriellen Ballungsräumen an der Ruhr. Der Stadtbebauungsplan von Bad Oeynhausen wurde offensichtlich durch die junge Stadtgemeinde initiiert und sollte das stadträumliche Wachstum steuern, auch wenn den damaligen Stadtbauplänen eine insgesamt geringere Bindungswirkung zukam als den heutigen Bebauungsplänen. Allerdings scheinen von diesem 1894 erstellten Stadtbebauungsplan nur der Plan 3 mit der





Abb. 13 (links):
Wegekarte der Stadt Bad Oeynhausen um 1900
Quelle: Stadt Bad Oeynhausen

Abb. 14 (rechts):
Stadtkarte Bad Oeynhausen 1912
Quelle: Stadt Bad Oeynhausen

Darstellung des Kurparks und der Plan 4 des Westkorso erhalten zu sein (im Stadtarchiv Bad Oeynhausen).

Alternativ verdeutlicht eine um 1900 veröffentlichte Wegekarte den damals tatsächlich erreichten Entwicklungsstand (Abb. 13). Die Bahnhofstraße als neue Nord-Süd-Verbindung zwischen den beiden Bahnhöfen ist in ihrem südlichen Abschnitt nur gestrichelt dargestellt; wie Paul Baehr in seiner Chronik vermerkte, konnte hier erst kurz nach der Jahrhundertwende eine Einigung über die erforderliche Hambkebachbrücke erzielt und diese nachfolgend errichtet werden.

Die Bebauung im zentralen Stadtbereich zwischen Am Kurpark und Klosterstraße erscheint vergleichsweise dicht und nimmt nach Osten hin ab, wo neben den bereits erwähnten älteren Straßenzügen vor allem die Portastraße als neuer Straßenzug erkennbar ist. Allerdings reichte die Portastraße seinerzeit nur bis zum Hambkebach und führte an dessen Westufer in nordöstlicher Richtung zum Tunnel der Steinstraße unter der Bahntrasse der Köln-Mindener Eisenbahn; zudem ist dort die Heinrichstraße eingetragen.

Der westliche Abschnitt der Dr.-Neuhäußer-Straße (damals: Charlottenstraße) und der nördliche Abschnitt der Kaiserstraße (damals: Schulstraße) ihren strichliert eingetragenen Verlängerungen deuten im Plan die künftig vorgesehene Straßengliederung an. Parallel zur Portastraße wurde die damalige Kirchstraße anlegt und bildete mit dem östlich der evangelischen Bürgerschule (Paul-Baehr-Straße 10) gelegenen historischen Weg die heutige Von-Moeller- Straße.

Südöstlich davon ist die Bebauung um den Hambkebach noch spärlich – und auch die Oeynhauser Schweiz, ab 1896 nach Plänen von Franz Gude angelegt, ist im Plan noch nicht verzeichnet. Bereits eingetragen ist hingegen die Erweiterung des Kurparks in südlicher Richtung, über den Rundweg des Corso hinaus bis an die Trasse der Hannover-Altenbeker Eisenbahn, sowie die landschaftsgärtnerische Verbindung von Kurpark und Schweiz zwischen der heutigen Richard-Wagner-Straße (damals: Farnestraße) und der Parkstraße.

Eine Stadtkarte von 1912 zeigt eine schematische Darstellung der Bebauung, in der nur besondere Bauten als perspektivische Darstellungen herausgehoben sind (Abb. 14); sie verdeutlicht zugleich, dass der Hambkebach bis zum ersten Weltkrieg als Baugrenze des Stadtzentrums wirkte. Nur die Portastraße ist als Hohenzollernstraße bereits über den Bachlauf Richtung Steinstraße weitergeführt; das Gros der Straßen östlich des Hambkebachs ist in der Stadtkarte strichliert und damit als projektiert eingetragen. Im Bereich zwischen Hambkebach und Kurpark entspricht die damalige Straßenstruktur jedoch schon weitgehend der heutigen: Die um 1900 noch angedeutete Bismarckstraße war demnach



Abb. 15:
Stadtplan 1929 ‘Juehne-Plan’
Quelle: Stadt Bad Oeynhausen

nun vorhanden, lediglich der Salzsiederpfad nahe dem Südbahnhof ist im Plan nicht gezeichnet.

Ein Straßenstruktur, die dem heutigen Stadtgrundriss im östlichen Innenstadtbereich auch östlich des Hambkebachs entspricht, ist im Juehne-Plan von 1929 ersichtlich (Abb. 15). Auch wenn die Plankopie im rechten, östlichen Planteil etwas ausgeblichen scheint, sind die nun bis zur Steinstraße (über den Hambkebach hinweg) verlängerte Bismarckstraße und die den Charlottenplatz erschließende Stichstraße zu erkennen. Die geplante Verlängerung der Von-Moeller-Straße entstand hingegen nicht: Die Ravensberger Straße erschließt hier als Stichstraße von der Bismarckstraße den Bereich des vormaligen Bretthauerhofs, dessen fachwerksichtiges Haupthaus dort als Rest des alten Nieder-Becksen erhalten ist.

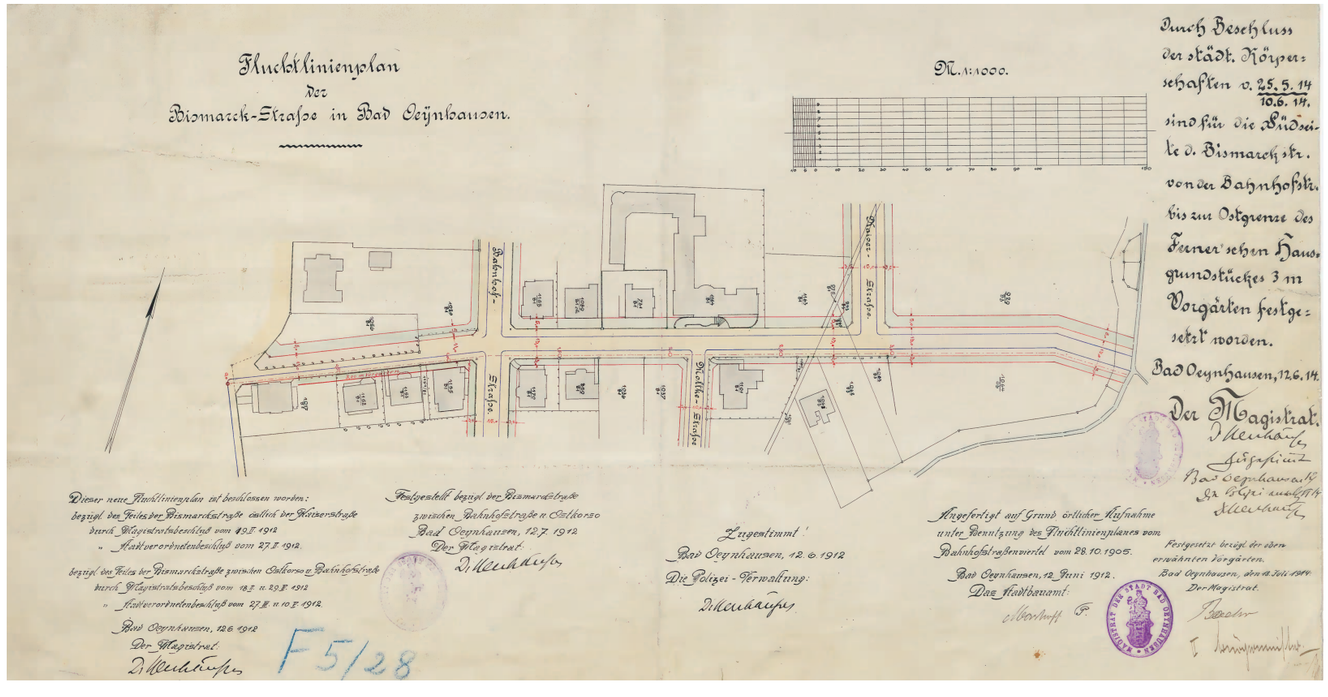
Im Bereich der Bahntrasse der ehem. Köln-Mindener Eisenbahn treten zwei Änderungen hervor: Zum Einen ist die gerade Durchführung der ehem. Chaussee nun auf einen Tunnel in der Verlängerung der Kaiserstraße verschwenkt, und zum Zweiten ist die Königstraße nun – durch die vormals dort stehende Bebauung von Nieder-Becksen – an der Bahntrasse entlang nach Osten bis zur Steinstraße fortgesetzt.

Zugleich zeigt sich die Bebauung östlich des Hambkebachs noch lückenhaft; hier setzt sich die Stadtentwicklung nach 1945 in entsprechenden Neubauten fort und erzeugt die heutige flächendeckende Bebauung bis hin zur Steinstraße.

Um die Jahrhundertwende setzte in Bad Oeynhausen, vermutlich aufbauend auf dem weitgehend nicht erhaltenen Stadtbebauungsplan von 1894, die Erstellung von Fluchtlinienplänen ein. Der älteste dieser Pläne scheint ein Fluchtlinienplan für die Herforder Straße aus dem Jahr 1901 zu sein. In diesen nutzungsbedingt präzise angelegten Fluchtlinienplänen ist die Anlage des heutigen Charlottenplatzes im



Abb. 16 (oben links):
Fluchtlinienplan Stadterweiterung östlich des Hambkebachs 1932 (Ausschnitt)
Quelle: Stadt Bad Oeynhausen



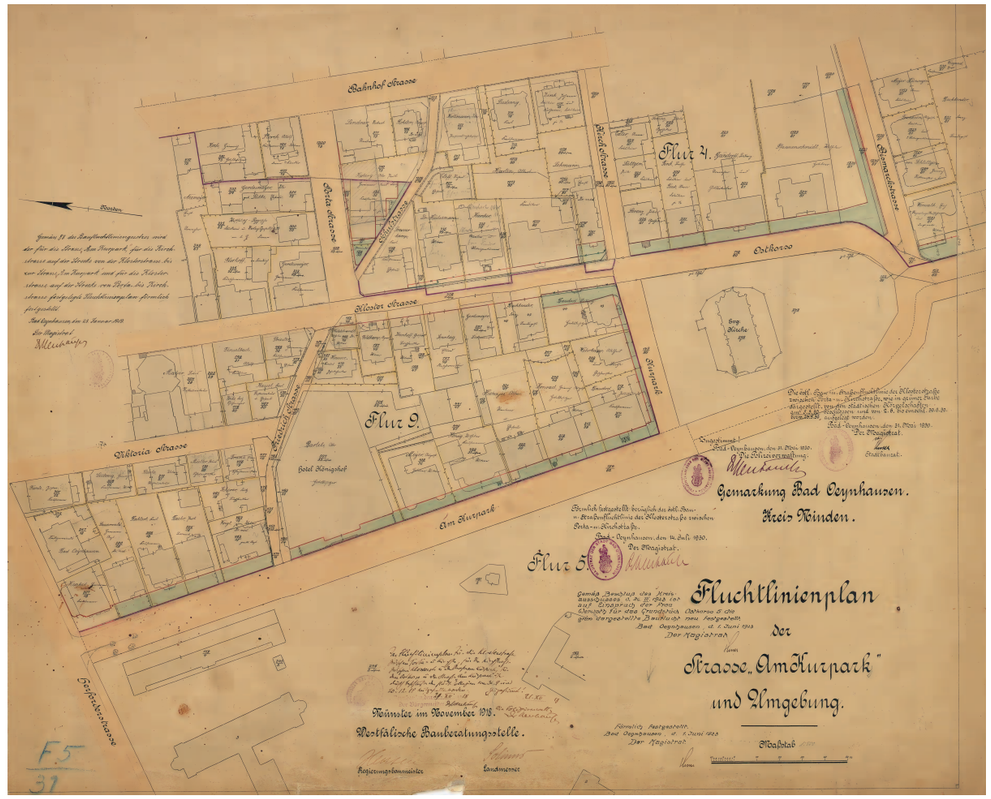




Abb. 17 (unten links):
Fluchtlinienplan der Straße Am Kurpark und Umgebung 1918
Quelle: Stadt Bad Oeynhausen

Abb. 18 (oben rechts):
Fluchtlinienplan Bismarckstraße 1912
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Abb. 19 (unten rechts):
Fluchtlinienplan Charlottenplatz 1918
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

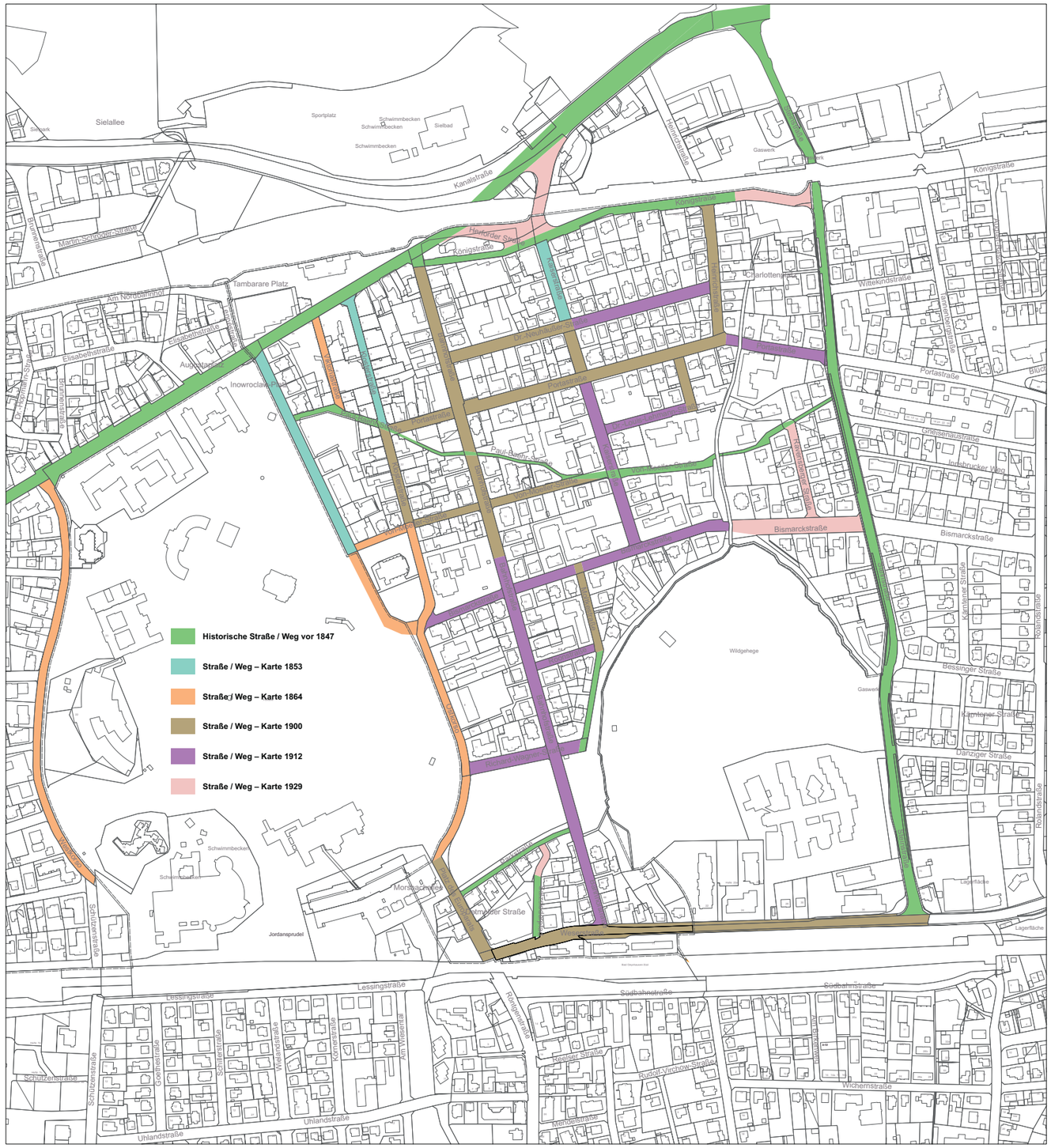


Abb. 20:
Altersplan Straße und Wege
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Jahr 1918 (Abb. 19, vorh. Seite) – mit altem Wegenetz – ebenso dokumentiert wie die städtebauliche Justierung im Bereich Am Kurpark und an der Bismarckstraße (Abb. 17/18, vorh. Seite). Bei der Planung der Stadterweiterung östlich des Hambkebachs 1932 wird auch eine Verlängerung der Von-Moeller-Straße bis zur Steinstraße konzipiert, die allerdings Planung blieb (Abb. 16, vorh. Seite).

Auf der Grundlage der historischen Pläne ergibt sich ein Altersplan der Straße und Wege in der östlichen Innenstadt von Bad Oeynhausen (Abb. 20). Hier lässt sich das stadträumliche Wachstum ablesen, das die dort vor 1845 bestehende Kulturlandschaft weitgehend überschrieb, zugleich aber einzelne Wege dieser Kulturlandschaft in den neuen Stadtgrundriss integrierte.

Die vormalige Chaussee ist durch die Kanalstraße – L777 aus ihrer überörtlichen Nutzung herausgenommen, aber in ihrem Verlauf weiterhin prägend – nun als in Teilen verkehrsberuhigtes Rückgrat der Innenstadt und bedeutende Verbindung der östlichen mit der westlichen Innenstadt.

Stadtbildanalyse

2

Stadtbildanalyse

Baustruktur – Offene und geschlossene Bauweise / Solitäre



Abb. 21:
Baustruktur
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

- **Stadtbildwirksamer Solitär**
- **Blockrandbebauung**
- **Einzel-/Doppelhaus**
- **Geschlossene Bebauung**

Das Untersuchungsgebiet Innenstadt-Ost ist, wie die nebenstehende Kartierung (Abb. 21) verdeutlicht, wesentlich durch eine offene Bebauung gekennzeichnet. Dies kann, wie auch die historischen Karten im vorherigen Abschnitt zeigen, als grundlegende Baustruktur der Stadt Bad Oeynhausen in der Innenstadt-Ost gelten.

Zugleich hat sich in der Nachbarschaft des älteren nördlichen Bahnhofs sukzessive ein Zentrum mit Ladenlokalen und Hotels herausgebildet. Diese Entwicklung begann zunächst am nördlichen Abschnitt der Klosterstraße und erweiterte sich auf die Vikoriastraße (Abb. 22 / 23, folg. Seite). Insbesondere durch Hotel- und Geschäftsbauten entstand hier eine geschlossene straßenbegleitende Bebauung, die sich im südlichen Abschnitt der Klosterstraße (zwischen Portastraße und Von-Moeller-Straße) in eine wahrnehmbare Einzelbebauung auflockert. Der Bereich der geschlossenen Bebauung ist in der nebenstehenden Kartierung durch eine dunkelgraue Hinterlegung der fraglichen Flurstücke nochmals hervorgehoben. Zugleich ist bei der offenen Bebauung durch nach 1900 entstandene Fluchtlinienpläne u.a. sichergestellt, dass eine Vorgartenzone freigehalten und die Bebauung zurückverlagert ist (Abb. 24/25, folg. Seite).

Der Charakter Bad Oeynhausens als Kurstadt bedingt zudem innerstädtische Sonderbauten, die als Solitäre stadtbildwirksam sind. Dazu gehören Bahnhof und Kirche, die auch in anderen Städten überwiegend als Solitäre konzipiert sind. Dazu gehören aber – als Spezifikum der Kurstadt – zudem Klinik- und Pflegebauten, Hotels und größere Einzelhandelskomplexe.

Diese Solitäre aus unterschiedlichen Stadtbauphasen sind auf S. 19 / 20 in knapper Weise vorgestellt. Das Vorhandensein solcher Solitäre und die Möglichkeit, für die Funktionsfähigkeit der Kurstadt Solitäre in das Stadtgefüge zu integrieren, kann als bedeutsam für Bad Oeynhausen gelten und gehört zu deren städtebaulicher Entwicklung.







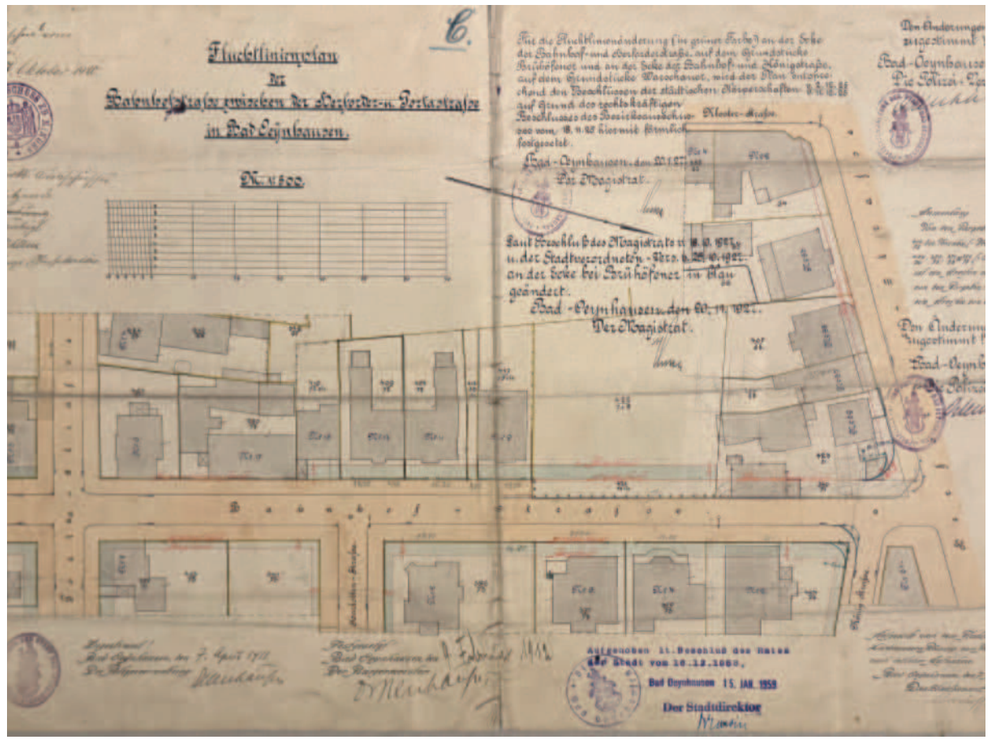


Abb. 22 (oben links):
“Uebersichtskarte der Gemeinde Bad Oeynhausen” 1864 – Urkataster (Ausschnitt)
Quelle: Stadt Bad Oeynhausen

Abb. 23 (oben rechts):
Wegekarte der Stadt Bad Oeynhausen um 1900 (Ausschnitt)
Quelle: Stadt Bad Oeynhausen

Abb 24 (unten links):
Fluchtlinienplan ‘Kirchenland’ 1901
Quelle: Stadtarchiv Bad Oeynhausen

Abb. 25 (unten rechts):
Fluchtlinienplan Bahnhofstraße 1911
Quelle: Stadtarchiv Bad Oeynhausen

Stadtbildprägender Solitär
Herforder Straße 82 – Bahnhof

Der Nordbahnhof von Bad Oeynhausen entstand in seinen Ursprüngen 1847, als die Köln-Mindener Eisenbahn die Kurstadt an das noch junge Schienennetz anband. Der Bahnhof steht an der Südseite des hochgelegenen Bahndamms, der Bahnhofsplatz liegt zur angrenzenden Innenstadt etwa ein Geschoss niedriger. Das markante, gut gestaffelte Bahnhofsgebäude wird daher überwiegend von einem erhöhten Standpunkt aus wahrgenommen und wirkt als qualitätvoller reformhistoristischer Bau mit breitem, kompaktem Baukörper. Das Bahnhofsgebäude bildet die nördliche Platzfassade des sich nach Osten verjüngenden Bahnhofsvorplatzes.



Stadtbildprägender Solitär
Herforder Straße 78 – City Center

Mit der Anlage des Bahnhofs der Köln-Mindener Eisenbahn 1847 entstand an der Westseite des Bahnhofsvorplatzes ein repräsentativer Hotelkomplex (zunächst: Hotel Vogeler), das durch das 1979 gebaute City Center ersetzt ist. Dieses bereits zeitgenössisch in seiner städtebaulichen Wirkung und Gestaltungshöhe kritisierte Einkaufzentrum orientiert sich mit seinem Haupteingang zur Herforder Straße, wo es eingeschossig, mit einem eingerückten Staffelgeschoss erscheint. An der nach Norden abfallenden Lennéstraße entwickelt sich der Komplex zur Zweigeschossigkeit, wobei das untere Geschoss mit seinen Parkierungsflächen gerade zum Bahnhofsvorplatz über weite Strecken als aufgeständerter Bau erscheint, der den Platzraum kaum fasst.



Stadtbildprägender Solitär
Herforder Straße 49/51 + Viktoriastraße 1/3/5 – Lenné-Karree

An der Mündung der Viktoriastraße auf die Herforder Straße nahm das Kaufhaus Hitzemann in den Nachkriegsjahrzehnten für den Einzelhandel, aber auch stadträumlich eine bedeutende Position ein. Der 1999 entstandene Neubau des Lenné-Karrees sollte mit einer überdeckten Passade ein verändertes Einzelhandelskonzept etablieren. Von eher mäßiger Gestaltungshöhe, ist es aktuell durch vorrangig öffentliche Nutzungen geprägt.



Stadtbildprägender Solitär
Am Kurpark 5/6 – Hotel Königshof

Das 1908 errichtete Hotel Königshof steht an städtebaulich herausragender Stelle; seine in der Nachkriegszeit veränderten Hauptfassade ist zum westlich gegenüberliegenden Kurpark orientiert. Die imposante Baumasse des hochragenden Baus ist stadtbildprägend, was auch in zeitgenössischen Darstellungen regelmäßig hervorgehoben wurde. Mit der denkmalgeschützten Arkade an der Paul-Baehr-Straße schafft es eine besondere Wegeführung vom Kurpark in die Innenstadt. Der Hotelbau zeigt in besonderer Weise, wie große Solitäre in das Stadtgefüge eingefügt wurden, um den Funktionen einer Kurstadt zu dienen.



Stadtbildprägender Solitär
Am Kurpark 7 – 10

Die Bauten Am Kurpark 7 bis 10 bilden einen gestalterisch divergierenden, stadträumlich aber als Zeile wirkenden Wohn- und Geschäftskomplex. Besonders markant erscheinen hier die Bauten Am Kurpark 7/8, deren postmoderne Fassadengestaltung mit den markanten Vordächern an überregionale Vorbilder für zeitgenössische Ferienarchitekturen anzuknüpfen scheint. Das als Hotel Wittekind bekannte Gebäude Am Kurpark 10 greift hingegen eher die spätklassizistische Tradition der Kurstadt auf.



Stadtbildprägender Solitär
Von-Moeller-Straße 1a – Evang. Kirche

Im protestantisch geprägten Preußen war für die Kirche von Bad Oeynhausen ein besonderer Bauplatz vorgesehen, der durch eine parabelförmige Wegeführung freigestellt und in spezifischer Weise stadträumlich hervorgehoben ist. Die geostete Kirche steht auf einem begrünten Grundstück, mit Heckeneinfassungen und Baumbestand; an der Nordseite ist ein kleiner Platzraum angelegt, der nunmehr auch als Gedenkstätte dient.
Die Positionierung an der Schnittstelle zwischen östlicher Innenstadt und Kurpark betont dessen zentrale Bedeutung und hat ihr Pendant in der (städtebaulich weniger markanten) Stellung des katholischen Kirchengebäudes an der Westseite des Kurparks.



Stadtbildprägender Solitär
Ostkorso 3/4 – Klinik am Korso

Der Komplex der "Klinik am Korso", Fachklinik für gestörtes Essverhalten, entstand aus einer vormaligen Fachklinik, für die man zuvor offenbar die für Kurgäste errichtete denkmalgeschützte Villa am Ostkorso 4 und deren fachwerksichtiges Hintergebäude zweckentsprechend modifiziert hatte. Der Baumkomplex mit seinen individuell gestalteten, punktuell verbundenen Einzelbauten reicht bis an die rückwärtige Bahnhofstraße und nimmt als Klinik am Korso die Hälfte der durch Straßen begrenzten Bauflächen ein, ohne dass dies in störender Weise als maßstäblicher Sprung erscheint.



Stadtbildprägender Solitär
Portastraße 33/35 – Artemed Klinik

Auf einem bis weit in die Nachkriegszeit unbebauten Grundstück östlich des Hambkebachs, dessen Nutzung 1947 als ‚Riding School' bezeichnet ist, steht die Artemed Fachklinik als bis zu drei Geschosse hohes, gut gegliedertes und einheitlich wirkendes Volumen. Dieses fügt sich gut in die ansonsten eher kleinmaßstäbliche Umgebung ein.



Stadtbildprägender Solitär
Bismarckstraße 12 – Amtsgericht und Gefängnis

Die Kurstadt Bad Oeynhausen wurde in der Folge des preußischen Gerichtsverfassungsgesetzes 1877 Standort eines Amtsgerichts, für das 1911 ein imposanter, gestalterisch hochstehender Neubau entstand. An den stadtbildwirksamen Hauptbau schließen rückwärtig weitere Bauten an, darunter ein Gefängnistrakt, die stadträumlich weniger stark in Erscheinung treten. Der reformhistoristische Hauptbau mit seinem auf die (eher unbedeutende) Moltkestraße ausgerichteten Risalit und Haupteingang bildet einen durch die Nutzung begründeten Maßstabssprung, der durch die differenzierte Gestaltung vermittelt ist.



Stadtbildprägender Solitär
Portastraße 8/10/12 – Sparkasse

Die Sparkasse nimmt einen ursprünglich mehrere Grundstücke umfassenden Bereich zwischen Portastraße und Dr.-Neuhäußer-Straße ein und wendet sich mit seiner Schmalseite der Bahnhofstraße zu. An der Portastraße endet das postmodern mit dunklen Metallpaneelen, Naturstein und Putz bekleidete Gebäude in einer Aufständerung und ist über eine Brücke an das historische Nachbargebäude Nr. 14 angebunden. An der Dr.-Neuhäußer-Straße hingegen endet die Bebauung mit einer Brandwand (hinter einer Tiefgaragenzufahrt) und lässt eine größere Baulücke.



Stadtbildprägender Solitär
Dr.Neuhäußer-Straße 4 – Post

Historische Stadtpläne überliefert die Post der jungen Kurstadt zunächst an der Herforder Straße, im Bereich des heutigen Lenné-Karrees. 1912 ist das kaiserliche Postamt bereits an den heutigen Standort an der Nordseite der baumbestandenen Dr.-Neuhäußer-Straße verlegt, etwas außerhalb des eigentlichen Innenstadtbereichs; den vormaligen Standort an der Herforder Straße nutzte ab 1912 das damalige Rathaus von Bad Oeynhausen. Das heute bestehende Postgebäude mit rückwärtigem Betriebshof ist in seiner zurückhaltenden Fassadengestaltung den 1950er-Jahren zuzuordnen, wobei die hohen Obergeschossfenster und Ähnlichkeiten mit der Gliederung des Vorgängerbaus andeuten, dass dieser als baulicher Kern integriert ist.



Stadtbildprägender Solitär
Bahnhofstraße 17 – Betreutes Wohnen

Dem Sparkassengebäude an der Bahnhofstraße gegenüber steht ein jüngerer viergeschossiger Bau für Betreutes Wohnen, dessen großes Bauvolumen durch die in den Obergeschossen mit Loggiaeinschnitten gegliederten Straßenfassaden gestalterisch vermittelt wird.



Stadtbildanalyse

Denkmal – denkmalwerte Gebäude – besonders erhaltenswerte Gebäude



Abb. 26:
Kartierung Denkmale – denkmalwerte Gebäude – besonders erhaltenswerte Gebäude
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

In der östlichen Innenstadt von Bad Oeynhausen sind bereits zahlreiche Gebäude als Denkmale in die Denkmalliste eingetragen; diese sind in der nebenstehenden Kartierung rot eingefärbt.

Im Zuge der Begehungen wurden weitere Gebäude als denkmalwert kartiert; diese sind in der nebenstehenden Kartierung orangefarben eingefärbt. Hierbei handelt es sich um eine Kartierung nach dem äußeren Augenschein und auf der Grundlage einer ersten Hausaktenrecherche; diese Bewertung ist vorbehaltlich eine Inaugenscheinnahme des Gebäudeinneren sowie der nach Denkmalschutzgesetz NRW erforderlichen Anhörungen und Abstimmungen.

Bei der Vorauswahl der denkmalwerten Gebäude wurden einzelne Bauten betrachtet, die sich jedoch im Weiteren nicht als denkmalwert bestätigten. Einzelne dieser Bauten erfüllen die Merkmale, besonders erhaltenswert zu sein.

Die denkmalwerten und besonders erhaltenswerten Gebäude sind auf der folgenden Seite zusammengestellt.

VORABZUG

Denkmalwerte Gebäude –
besonders erhaltenswerte Gebäude
Übersicht

Die oberen Reihen mit hellgelber Hinterlegung zeigen die als denkmalwert eingeschätzten Gebäude im Bereich der Innenstadt-Ost.

Die untere Reihe mit hellblauer Hinterlegung zeigen die als besonders erhaltenswert eingeschätzen Gebäude im selben Untersuchungsgebiet.


Am Kurpark 7/8


Bahnhofstraße 43


Bahnhofstraße 47


Bismarckstraße 9


Bismarckstraße 14


Bismarckstraße 17


Bismarckstraße 18


Bismarckstraße 27


Dr.-L.-Lehmann-Str. 8


Portastraße 40


Heinrichstraße 2


Moltkestraße 1


Bismarckstraße 35


Dr.-Neuhäußer-Str. 31


Bahnhofstraße 16


Kaiserstraße 20


Klosterstraße 22


Portastraße 11


Roonstraße 2/4

Stadtbildanalyse

Baualtersplan

Abb. 26:
Baualtersplan
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

- **AK 1 = vor 1835**
- **AK 2 = 1836 - 1870**
- **AK 3 = 1871 - 1918**
- **AK 4-5 = 1919 - 1949**
- **AK 6-7 = 1950 - 1976**
- **AK 8-10 = 1977 - nach 2002**

Die Entstehungsgeschichte der Kurstadt Bad Oeynhausen seit seiner Gründung Mitte des 19. Jahrhunderts tritt auch in der Baualterskartierung hervor. Die Baualtersklasse AK 1 (= vor 1835) und somit die ländlichen Siedlungsstrukturen, die Bad Oeynhausen zeitlich vorangingen, ist nur durch ein Gebäude vertreten: das Hauptgebäude des bereits erwähnten Bretthauerhofs, vormals Bestandteil von Nieder-Brecksen, heute an der Ravensberger Straße 16 gelegen.

Die ältesten Bauten aus der Frühzeit von Bad Oeynhausen (AK 2 = 1836–1870) sind unweit des Kurparks erhalten – der Bereich, der in den historischen Karten als stadträumlicher Ursprung der Kurstadt hervortritt. Das wesentliche stadträumliche Wachstum erfolgte dann zur Zeit des Deutschen Kaiserreichs, wie die in einem hellen grün markierten Bauten der nebenstehenden Kartierung zeigen; die dunkelgrün markierten Bauten der 1920er- bis 1940er-Jahre ergänzen diese Bebauung in östlicher Richtung.

Die Kartierung bildet zugleich eine gewisse Veränderungsdynamik ab. In zwei Violetttönen eingetragen ist die Bebauung ab 1950, für die sowohl freie Grundstücke genutzt als auch bestehende Bebauung ersetzt wurde.

Dies erfolgte in zeittypischer Weise in den Kernlagen mit der dortigen Blockrandbebauung (vgl. Abb. 21), wo u.a. ein sich verändernder Einzelhandel zu neuen Bauten führte. Dies erfolgte zudem mit neuen Solitärbauten (vgl. S. 19 / 20), die u.a. kurstädtische Sonderfunktionen aufnahmen. Dies erfolgte aber auch im weiteren Untersuchungsgebiet – ein Hinweis auf die anhaltende Attraktivität, die Investitionen in neue Gebäude offenbar lohnend erscheinen ließen.

Ungeachtet dessen vermittelt der Baualtersplan ein Stadtbild, das vorrangig durch Gebäude geprägt ist, die bis Mitte des 20. Jahrhunderts errichtet wurden.



Baualtersplan – Altersklasse AK 1
Ravensberger Straße 16



Baualtersplan – Altersklasse AK 2
Am Kurpark 4



Baualtersplan – Altersklasse AK 3
Bahnhofstraße 25



Baualtersplan – Altersklasse AK 4–5
Bismarckstraße 14



Baualtersplan – Altersklasse AK 6–7
Dr.-Louis-Lehmann-Straße 8



Baualtersplan – Altersklasse AK 8–10
Portastraße 33 / 35



Stadtbildanalyse

Gebäudestellung



Abb. 27:
Gebäudestellung
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

- **Traufständig**
- **Traufständig mit Zwerchhaus / Risalit**
- **Giebelständig**

Die stadträumliche Wirkung eines Gebäudes hängt wesentlich auch von der Gebäudestellung ab (siehe Beispiele auf der folgenden Seite). Ein traufständiges Gebäude wird wesentlich in seiner Gebäudehöhe bis zur Traufe wahrgenommen, auch wenn ein darüberliegendes Dach zur Gesamtwahrnehmung beiträgt. Ein Risalit – ein vor die Flucht der übrigen Fassade vorspringender Fassadenabschnitt, der mit einem Giebel über die Traufe hinausreicht – und ein Zwerchhaus – ein auf der Traufe sitzender Giebel – verstärken die räumliche Wirkung des Dachs; dennoch bleibt der unterhalb der Traufe liegende Baukörper üblicherweise prägend. Anders bei einem giebelständigen Gebäude: Auch wenn das Giebeldreieck anders gestaltet ist als das/die darunterliegenden Geschosse, erscheint das Gebäude höher als ein identisches Bauwerk, das um 90° gedreht und damit traufständig zur Straße steht. Dieser Effekt lässt sich gut bei eckständigen Gebäuden überprüfen, die zu einen Seite traufständig, zur anderen Seite giebelständig sind.

Auch wenn die Kartierung bei eckständigen Gebäuden und bei vielgliedrigen Baukörpern notwendigerweise unscharf ist, so lässt sich doch relativ klar ersehen, dass im Untersuchungsgebiet traufständige Gebäude und traufständige Gebäude mit Zwerchhaus / Risalit vorherrschen. Dabei sind Gebäude mit Flachdach ebenfalls als traufständig kartiert.

Die Gebäudestellung ist daher bedeutsam für die Maßstäblichkeit des einzelnen Bauwerks – zusammen mit seiner Geschossigkeit (siehe Kartierung Abb. 28). Hierzu macht bereits die nebenstehende Kartierung eine gewisse Homogenität der Gebäudestellung deutlich, die auch mit den als prägend wahrzunehmenden Baualtersklassen (siehe Abb. 26) verknüpft werden kann.

Gebäudestellung – Traufständig
Ostkorso 10



Gebäudestellung – Traufständig
Kaiserstraße 3



Gebäudestellung – Traufständig mit Risalit / Zwerchhaus
Bismarckstraße 7



Gebäudestellung – Traufständig mit Risalit / Zwerchhaus
Portastraße 13



Gebäudestellung – Giebelständig
Portastraße 38



Gebäudestellung – Giebelständig
Bahnhofstraße 41



Stadtbildanalyse

Geschossigkeit

Abb. 28:
Geschossigkeit
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

- **1-geschossig**
- **2-geschossig**
- **3-geschossig**
- **4-geschossig**
- **> 4-geschossig**

In Verknüpfung mit der Gebäudestellung bildet die Geschossigkeit ein wichtiges ergänzendes Merkmal, das die stadträumliche Wirkung eines Gebäudes mitbestimmt.

Die Geschossigkeit ist deshalb nicht auf der Basis der Definition kartiert, wie sie diesem Begriff in der Landesbauordnung zugrunde liegt; als Geschosse gezählt sind in dieser Kartierung die Hauptgeschosse bis zur Traufe (ohne Kellergeschoss).

Diese aus der räumlichen Wahrnehmung heraus gedachte Zählung trägt dabei dem Umstand Rechnung, dass Staffelgeschosse o.Ä. oftmals als volle Geschosse erscheinen, auch wenn sie dies bauordnungsrechtlich nicht sind. Auch hier ist die dahinterliegende Fragestellung die einer stadträumlichem Maßstäblichkeit.

Unberücksichtig geblieben ist die unterschiedliche Geschosshöhe, wie sie bspw. im Vergleich eines gründerzeitlichen Villengebäudes der Altersklasse AK 3 mit einem neueren Wohngebäude mit Mindestraumhöhe deutlich wird.

In der Kartierung zeichnet sich der durch eine Blockrandbebauung gekennzeichnete Kernbereich auch durch zahlreiche höhere Gebäude ab (4 Geschosse und mehr). Im übrigen Untersuchungsgebiet mit offener Bebauung sind hingegen zweigeschossige Bauten vorherrschend, ergänzt um ein- und dreigeschossige Gebäude. Auch unter Berücksichtigung der o.g. Unschärfe (Geschosshöhe) kann daher im Bereich der offenen Bebauung durchaus eine vergleichsweise einheitliche Geschossigkeit festgestellt werden. Sie bildet auch – in stadträumlicher Sicht – einen Mittelwert zwischen ein- und dreigeschossiger Bebauung.

Dieser Befund ist insbesondere vor dem Hintergrund bedeutsam, dass Ersatzneubauten häufig anzielen, die Geschossigkeit (und Bauhöhe) nicht des umgebenden Standards, sondern den des umgebenden Maximums zu erreichen. Dabei wird ggf. auch die Höhe bestehender stadträumlicher Störer aufgenommen und deren Störwirkung verstärkt.



Stadtbildanalyse

Fassadenmaterial



Abb. 29:
Fassadenmaterial
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

- **Sichtmauerwerk**
- **Putz**
- **Sonstige**

Die prägende Bebauung Bad Oeynhausens in der Zeit des Deutschen Kaiserreichs 1871–1918 (und danach) ist zum einen durch die vermehrte Verwendung industrieller Baustoffe in der Gebäudehülle geprägt. Zum anderen schuf der Historismus mit seinem Formenvokabular eine neue Außenwirkung der damals errichteten Architekturen, die gerade im gestalterisch höherwertigen Bauen keinen ‘regionalen Charakter’ mehr besaßen: Eine Gründerzeitvilla konnte in Hamburg und Berlin, in Bad Oeynhausen und Karlsruhe identisch aussehen.

Die Wahl des Fassadenmaterials (wie auch der äußeren Gestaltung) ist daher kein örtliches Spezifikum; ein einheitliches Fassadenmaterial kann dennoch prägend sein. Im Untersuchungsgebiet ist dies – wie die nebenstehende Kartierung zeigt – eindeutig der Putzbau.

Dabei umfasst der Putzbau ein reich mit Stuckdekor verziertes Bauwerk ebenso wie eine Gebäude mit einem einfachen Rauputz; auch Bauten mit außenliegender Wärmedämmung und einem zugehörigen Oberputz zählen für die Kartierung zu den Putzbauten. Insofern ist mit dieser Kartierung eine Materialwahl, aber keine daraus ableitbare Qualität umrissen.

Die Bauten mit Sichtmauerwerk sind in deutlich geringerer Zahl vorhanden, wobei bei Mischbauten das jeweils vorherrschende Fassadenmaterial berücksichtigt ist.

Die Kartierung ‘Sonstige’ umfasst v.a. Gebäude mit einer Natursteinbekleidung (bspw. Ostkorso 8 – Rathaus) und mit markanter Materialvielfalt (bspw. Portastraße 8/10/12 – Sparkasse), aber auch Fachwerkbauten (Weserstraße 11 – Nebengebäude Südbahnhof).

Stadtbildanalyse

Fassadenmaterial Stuck

Abb. 30:
Fassadenmaterial Stuck
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

- **Putzfassade mit Stuck**
- **Putzfassade mit Stuck + Fachwerk**
- **Putzfassade mit Stuck + Werkstein**
- **Putzfassade mit Stuck + Werkstein + Fachwerk**
- **Sichtmauerwerk, Klinker + Stuck**
- **Sichtmauerwerk, Klinker > AK 1 bis AK 3**

Bei einem deutlich durch eine gründerzeitliche Bebauung geprägten und durch zahlreiche hochwertige Wohnbauten bestimmten Quartier hilft eine Differenzierung, wie dort vorhandene Putzbauten konkreter beschaffen sind, um die stadtgestalterische Wirkung besser abschätzen zu können. Dabei geht von reinen Stuckbauten durchaus eine andere Wirkung aus als von Stuckbauten, die mit anderen Materialien kombiniert sind – etwa mit (nichttragendem) Fachwerk und Werkstein / Naturstein.

Die Kartierung für Bad Oeynhausen zeigt, dass die Putzbauten mit Stuck – ohne Kombination mit weiteren Materialien – eindeutig überwiegen; zugleich prägen diese Putzbauten mit Stuck einen größeren Teilbereich des Untersuchungsgebiets und reichen bis in die – hinsichtlich der flächendeckenden Bebauung – jüngeren (östlichen) Bereiche desselben. Es zeigt sich zudem, dass es um die Kaiserstraße Bauten mit Stuck und Sichtmauerwerk gibt, die hier durchaus eine Prägewirkung entfalten.

Ein Abgleich mit Sichtmauerwerksbauten der Zeit bis 1918 (Altersklassen AK 1 bis AK 3) hebt hervor, dass diese auch als ‘Ziegelrohbau’ bezeichnete Gestaltung nur wenige Exemplare in Bad Oeynhausen vorweisen kann – wenn auch, etwa mit dem Gebäude Ostkorso 4, durchaus sehr hochwertige.

Putzfassaden mit Stuck sind nicht auf gründerzeitliche Bauten aus der Zeit des Deutschen Kaiserreichs (1871–1918) beschränkt; der Stuck, der sich bei Bauten der folgenden drei Jahrzehnte finden lässt, ist oft weniger opulent, aber dennoch prägend für das Bauwerk und dessen Außenwirkung. Es ist daher bedeutsam, hochwertig gestalteten Putz / Stuck in seiner stadträumlichen Wirkung zu erhalten; ein neuer Putz, insbesondere als Teil einer Außendämmung, entfaltet keine entsprechende Wirkung und ist folgerichtig kein stadtbildverträglicher Ersatz.



Stadtbildanalyse

Loggien

Die Kurstadt Bad Oeynhausen war historisch und ist bis heute auf Gäste ausgerichtet. Dies zeigt sich auch im Baubestand, dessen repräsentative Wohnbauten vielfach als Logierhäuser errichtet und betrieben wurden – ein Umstand, der sich auch in der ergänzenden Adressierung durch Eigennamen zeigt, die u.a. durch entsprechende Ansichtskarten überliefert sind (bspw. Villa Maria – Portastraße 3).

Dieser besonderen Nutzung als Logierhäuser für die Kurstadt entsprechen die Loggien, die bei vielen dieser Bauten einen erholsamen Aufenthalt an frischer Luft mit Blick in das Kurstadtgeschehen ermöglichten.

Diese Loggien sind üblicherweise bauzeitlich und entsprechend in die architektonische Gestaltung des Baukörpers integriert. Von einem Balkon bzw. einer Balkonanlage unterscheiden sie sich u.a. durch eine raumbildende Einfassung – Loggien haben in diesem Sinne nicht nur Brüstungen, sondern auch ein Dach und zugehörige Stützen, die für eine architektonische Gliederung genutzt wurden.

Die gestalterische Ausprägung konnte eher massiv sein – so die Loggien bei dem neubiedermeierlichen Gebäude Bismarckstraße 7, wo diese als klar umrissener Teilbaukörper vor den markanten Mittelrisalit gesetzt und gestalterisch in die Gesamtarchitektur eingebunden ist.

Die gestalterische Ausprägung konnte auch – unter Nutzung zeitgenössischer Eisenarchitekturen – auch eher filigran sein, etwa beim Gebäude Am Kurpark 3. Ist die Loggia in der unteren Ebene durch eine Säulenreihe in die Gesamtgestaltung eingebunden, so zeigt die obere Ebene eine lichte Metallüberdachung und -teileinhausung.

Bei der Portastraße 30 hingegen sind die – vielleicht als Anknüpfungen an die historischen Loggien gedachten – Balkone ohne klaren Umriss und schaffen eine zergliederte, wenig ansprechende Wirkung des Baukörpers. Sie entsprechen weder gestalterisch noch qualitativ den historischen Bauteilen.

Loggien
Bismarckstraße 7



Loggien
Am Kurpark 3



Loggien
Portastraße 30



Stadtbildanalyse

Hauseingangstüren

Abb. 31:
Hauseingangstüren
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

Historische Hauseingangstüren (AK 2–7)

Die stadträumliche Wirkung einer Fassade wird in erheblichem Maße durch die zum Straßenraum sichtbaren Fenster und Türen mitgeprägt. Das Proportionsgefüge der Fassade und damit deren Wirkung in den Stadtraum werden durch die historischen Fenster und Türen in besonderem Maße gestützt und unterstrichen.

Dies schlägt sich nicht zuletzt in der stadtgeschichtlichen Literatur nieder; so widmete Hans–Dieter Lehmann in dem Buch zum Baubestand in Bad Oeynhausen unter dem Titel *Alte Villen – neu gesehen* den historischen Außentüren einen eigenen Exkurs.

Die nebenstehende Kartierung verdeutlicht die Überlieferungsdichte, die für das Untersuchungsgebiet prägend ist. Dabei sind nur die zum Straßenraum hin sichtbaren historischen Eingangstüren kartiert. Auch wenn eine historische Hauseingangstür auch dann ein wichtiges Kulturgut ist, wenn sie nicht im Stadtraum sichtbar ist, ist für die Zielsetzung dieser Studie vor allem der im Stadtraum wirksame Bestand von Bedeutung.



Stadtbildanalyse

Fenster – Holzfenster



Abb. 32:
Holzfenster
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

- **Historische Holzfenster**
- **Weitere Holzfenster**

Auch für die Fenster gilt: Die stadträumliche Wirkung einer Fassade wird in erheblichem Maße durch die zum Straßenraum sichtbaren Fenster und Türen mitgeprägt. Das Proportionsgefüge der Fassade und damit die qualitätvolle Wirkung in den Stadtraum werden gehoben, wenn sich diese Bauteile in die Fassadengestaltung einfügen.

Dabei ist das Format der Fensteröffnungen, das bei den jeweiligen Bauten in Abstimmung mit der Gesamtgestaltung gewählt wurde, von hoher Bedeutung. So sind bei gründerzeitlichen Bauten hochrechteckige Fenster typisch (mit geraden oder bogenförmigen Stürzen), während die wenigen Bauten der Zwischenkriegsmoderne in Bad Oeynhausen eher liegende Fensterformate zeigen. Die stadträumlich wirksame Qualität der Gebäude ist daher regelmäßig an den Erhalt der historischen Fensterproportionen geknüpft.

Bei den Fenstern selbst ist der bauzeitliche Ursprungsbestand oft schon ersetzt. Dabei waren bis in die frühe Nachkriegszeit Holzfenster – aus verschiedenen Gründen – das vorherrschende Bauteil für den damit verbundenen Zweck, auch bei einem Ersatz. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts trat zunächst das Aluminiumfenster neben das bereits länger bekannte Stahlfenster, ohne das Holzfenster flächendeckend zu verdrängen; dies gelang erst den Kunststofffenstern, die – vorrangig aus Kosten- und Unterhaltungserwägungen – bei Neubauten wie beim Ersatz älterer Fenster zum Einsatz kamen. Vielfach wurde bei einem solchen Austausch die vormalige Gliederung und Teilung, mitunter sogar Form und Größe der Fensteröffnung verändert – selten mit vorteilhafter Wirkung für das äußere Erscheinungsbild.

Der Bestand an historischen Holzfenstern wie auch an Holzfenstern allgemein ist allerdings nicht derart flächendeckend, dass es das Untersuchungsgebiet als Fensterrahmenmaterial prägt.

Stadtbildanalyse

Dachform



Abb. 33:
Dachform
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

- **Satteldach / Krüppelwalmdach**
- **Mansarddach**
- **Flachdach**
- **Walmdach**
- **Sonderform**

Für die Wirkung eines Gebäudes mit einem Steildach ist naturgemäß das Zusammenspiel von Fassade und Dach bedeutsam. Die konstruktiven Möglichkeiten, einem steilen Dach eine Form zu geben, sind zahlreich; flächendeckend vorhanden sind allerdings auch in Bad Oeynhausen vor allem Dächer mit einer klaren Geometrie, die zugleich mit einem sinnvollen Aufwand zu konstruieren und einzudecken sind.

Die nebenstehende Kartierung zeigt, dass im Untersuchungsgebiet zwei Dachformen vorherrschen – zum einen das Walmdach (blau hervorgehoben), zum anderen das Satteldach mit seiner Abwandlung, dem Krüppelwalmdach (orangefarben markiert). Beide Dachformen zeigen einen klaren Umriss, insbesondere dann, wenn die Dachaufbauten wenige sind und/oder diese ebenfalls gestalterisch hochwertig gelöst sind.

Das Mansarddach ist– als historische Form eines ausgebauten Daches – in geringerem Maße vertreten. Sonderformen – darunter fallen auch komplexe Dachgeometrien, die sich den vorgenannten Dachformen nicht eindeutig zuordnen lassen – sind in Bad Oeynhausen selten.

Jüngere Bauten sind zudem mit Flachdächern errichtet, denen der Nachteil anhaftet, kein sichtbares Dach zu haben – ein Umstand, der in einem durch historische Bauten geprägten Quartier durchaus nachteilig sein kann. Allerdings sind auch flachgeneigte Dächer höherer Bauten in engeren Straßen oft nicht sichtbar, so dass diese Kartierung ebenfalls keine unmittelbare qualitative Aussage erlaubt.

Dennoch ist gerade in dem Bereich der offenen Bebauung (siehe Abb. 21) mit einem steilen Dach in der Regel eine bessere Einfügung in das Quartier verbunden. Dabei ist durchaus bedeutsam, dass das Dach formale Qualitäten einhält – eine Umhüllung eines Geschosses mit Dachbekleidungsmaterialien ist in diesem Sinne in der Regel kein qualitätvolles Dach. (Siehe hierzu auch die Erörterung unschöner Dächer auf der folgenden Seite.)

Dachform
Bahnhofstraße 14

Das flache Walmdach tritt zum Straßenraum überwiegend durch seine Gauben in Erscheinung. Die starken Einschnitte für Loggien und Balkone zergliedern den Baukörper und führen, in Verbindung mit einer deutlich vorkragenden Traufe, aufgrund der teilweise weiten Vorkragungen zu einem wenig ansprechenden deckelartigen Abschluss des Gebäudes.



Dachform
Kaiserstraße 18

Das vermeintliche Mansarddach (mit flachem Mitteldach) erweist sich bei näherer Betrachtung als ein mit steildachimitierender Umhüllung versehenes Geschoss. Dies zeigt sich an den Gauben, die auf der darunterliegenden Außenwand aufstehen und in der weit ausschwingenden Bekleidung einen Einschnitt erzeugen. Nicht zuletzt in der Verschneidung mit dem hell geputzten Anbau zeigt sich diese Gestaltung als Spottbild eines Daches, nochmals verstärkt durch die Eckstütze.



Dachform
Bahnhofstraße 59

Das vermeintliche Mansarddach mit flachem Mitteldach ist einem gestalterisch schwachen Baukörper aufgesetzt und wirkt eher als zusätzliches Geschoss mit Flachdach – auch durch die breiten straßenseitgen Balkonanlagen. Während die Mansarddachfenster bei gründerzeitlichen Mansarddächern durch vor der Dachfläche stehende Gauben gestaltet sind, sind es hier eher unschöne Dacheinschnitte.



Dachform
Dr.-Neuhäußer-Straße 18

Das giebelständige Gebäude hat in seiner Grundform ein Satteldach mit einer seitlichen Gaube, dessen stadträumliche Wirkung allerdings durch schwach gestaltete Giebelvorbauten gemindert ist. Die beidseitig eines schmalen befensterten Vorbaus angeordneten oberen Balkone schneiden in den Ortgang ein; die Terrasse auf den Vorbau ist durch niedrige Satteldächer beidseitig gefasst, was der Gestaltwirkung zusätzlich abträglich ist.



Dachform
Heinrichstraße 7a

Das vermeintliche Mansarddach (mit flachem Mitteldach) erweist sich auch hier als ein mit steildachimitierender Umhüllung versehenes Geschoss. Dies zeigt sich im Mittelteil und in den Fassadenbereichen an den Balkonen, die in der Flucht der darunterliegen-den Fassaden stehen. Das Giebeldreieck über dem Mittelteil erscheint als postmoderner Spott historischer Schmuckformen.



Dachform
Moltkestraße 8

Das Krüppelwalmdach zeigt in der Grundform eine klare Geometrie, die hier jedoch durch eine dreireihige Traufe zu einem voluminösen Dachkörper verstärkt ist. Die Traufe ist mit einem Fußwalm an der Giebelseite herumgeführt und erzeugt eine komplexere Dachgeometrie, die hier jedoch zu einer zeittypischen Baukörperstaffelung gehört.



Stadtbildanalyse

Dachform – Flachdach



Abb. 34:
Dachform – Flachdach
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

Flachdach

Aus der vorstehenden Kartierung zu den Dachformen (Abb. 33) sind in der nebenstehenden Kartierung – zur besseren Veranschaulichung – die Gebäude mit Flachdächern herausgezogen. Diese Kartierung verdeutlicht die Häufung von Flachdächern im Kernbereich der östlichen Innenstadt und eine ansonsten eher sparsame Verteilung im übrigen Untersuchungsgebiet. Flachdächer sind somit eindeutig nicht typisch für das Untersuchungsgebiet.

Stadtbildanalyse

Gauben



Abb. 35:
Gauben
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

Gauben

In den Baualterklassen ab 1871, die den Baubestand des Untersuchungsgebiets bilden, sind bei Steildächern Gauben als Belichtungsmöglichkeiten zeittypisch. Allerdings ist ein vollständiger Dachgeschossausbau bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts nicht die Regel, was auch mit den damals eingeschränkten Möglichkeiten verbunden ist, Dachgeschossräume zu vollwertigen Wohnräumen zu machen (Stichwort Wärme- und Feuchteschutz).

Vor diesem Hintergrund ist es ein bezeichnender Befund, dass der Baubestand trotz eines sehr hohen Anteils an Steildächern keinen flächendeckenden Besatz an Gauben hat. Die nebenstehende Kartierung veranschaulicht diesen Befund (siehe auch die Kartierung zu Dachflächenfenstern, Abb. 36).

Stadtbildanalyse

Dachflächenfenster

Abb. 36:
Dachflächenfenster
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

Dachflächenfenster

In der Kartierung zu Gauben im Untersuchungsgebiet Innenstadt-Ost (Abb. 35) hat sich gezeigt, dass diese nicht flächendeckend vorhanden sind. Mit der Möglichkeit, Wohnräume in Dachgeschossen durch dämm- und feuchtetechnisch hochwertige Dachflächenfenster zu schaffen, haben sich diese im 20. Jahrhundert und nachfolgend als regelmäßige Lösung für diesen Zweck etabliert. Vielfach bilden diese – gegenüber Gauben – eine optisch zurückhaltendere Belichtungslösung und können Gauben ergänzen, aber auch an deren Stelle treten. Auch für diese Elemente zeigt die nebenstehende Kartierung keine flächendeckende Verbreitung im Untersuchungsgebiet.



Stadtbildanalyse

Alleen

Abb. 37 (rechts):
Alleen
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

- **Allee geschlossen – Platanen ausgewachsen**
- **Allee geschlossen – Andere ausgewachsen**
- **Allee lückenhaft**
- **Allee nachgepflanzt**

Abb. 38 (unten):
Schrägluftaufnahme um 1925,
Aufnahme Wilhelm Langer
Quelle: Stadtarchiv Bad Oeynhausen,
Sign. C/1/19/3/5/2 – Ar-B 2006/551

Der Stadtraum ist eine Gesamtheit, die wesentlich, aber nicht nur durch Gebäude und deren Stellung zueinander geprägt wird. Eine bestehende (oder auch fehlende) Einbettung in Stadtgrün gehört stets zu diesen weiteren prägenden Charakteristika. In Bad Oeynhausen hat die intendierte Wirkung öffentlicher Straßenräume als attraktive Flanierwege zu einer umfassenden Ausbildung von historischen Alleen geführt, die aber – wie auch das untenstehende Luftbild verdeutlicht – nicht alle Straßenzüge gleichermaßen umfasste.

Die nebenstehende Kartierung zeigt diejenigen Straßenabschnitte, die aktuell durch Alleen geprägt sind; darunter wird nicht lediglich der Besatz mit Straßenbäumen verstanden, sondern die Pflanzung von Bäumen gleicher Art in einer als solche wahrnehmbaren Reihung. Diese Alleen bilden ein wesentliches qualitatives Merkmal des Stadt- und Straßenraums (siehe folg. Seite).





Alleen
Richard-Wagner-Straße



Alleen
Heinrichstraße



Alleen
Dr.-Louis-Lehmann-Straße



Alleen
Kaiserstraße



Alleen
Dr.-Neuhäusser-Straße



Alleen
Portastraße



Stadtbildanalyse

Parkierung Vorgarten



Abb. 39:
Parkierung Vorgarten
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

Parkierung Vorgarten

Die Baustruktur des Untersuchungsgebiets ist durch einen Kernbereich im geschlossener Bebauung und einen deutlich größeren Bereich mit offener Bebauung gekennzeichnet (siehe Abb. 21). Bei der offenen Bebauung mit ihren vielfach gestalterisch hochwertigen Gebäuden wurde bereits bauzeitlich Wert darauf gelegt, dass diese vom Straßenraum abgerückt sind. Dieser auch in entsprechenden Fluchtlinienplänen festgelegte Bauwich wird dort explizit als Vorgarten benannt (siehe stadtbaugeschichtliche Einleitung). Die Gebäude sollten somit von einem Gartenraum umgeben sein, der gestalterisch auch zum Straßenraum und damit zum Stadtraum hin sichtbar ist (siehe auch Kartierung Historische Zäune, Abb. 40).

Mit der fortschreitenden Intensivierung des motorisierten Individualverkehrs, der die meiste Zeit ein ruhender Verkehr ist und als Standzeug eine Standfläche erfordert, wurden auf den Grundstücken auch im Untersuchungsgebiet Innenstadt-Ost vielfach entsprechende Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen. Die Schaffung von versiegelten Parkierungsflächen im Vorgarten führt dort regelmäßig zu einer Minderung des gärtnerischen Anteils. Dies ist nicht immer, aber zumeist von nachteiliger Wirkung für den Stadtraum, der als mit hohem Grünanteil konzipiert ist.

Stadtbildanalyse

Historische Zäune

Abb. 40 (rechts):
Historische Zäune
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

Historische Zäune

Bei der offenen Bebauung in einem überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets (siehe Abb. 21) wurden – u.a. durch entsprechende Fluchtinienpläne (siehe stadtbaugeschichtliche Einleitung) – Vorgärten planerisch festgelegt. Diese sind zum Straßenraum – insbesondere bei gründerzeitlichen Bauten – räumlich oft durch einen halbhohen Zaun begrenzt, mitunter kombiniert mit einer ähnlich hohen Hecke.

Die historischen Zäune schaffen so eine räumliche Gliederung des Außenraums, ohne abschirmend zu wirken. Bei gärtnerisch angelegten Vorgärten trennen sie diese in ansprechender Weise vom öffentlichen Straßenraum (s. Abb. unten). Als qualitätvoll gestaltete Zaunanlagen sind sie zudem bedeutsame Bausteine des Stadtraums.

Abb. 41 (unten):
Vorgarten und historischer Zaun – Gebäude Portastraße 2





Stadtbildanalyse

Gestaltqualität

Abb. 42:
Gestaltquaität
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

- **Vorbildlich**
- **Akzeptabel**
- **Verbesserungswürdig**

Die Kartierung zur Gestaltqualität bildet eine Bewertung dar, inwieweit das jeweilige Gebäude eine auf seinen Standort bzw. sein Umfeld, seine Bauaufgabe/Nutzung und seine Bauzeit bezogene Gestaltqualität erreicht, die positiv in das Ortsbild wirkt.

Dabei sind nicht die Maßstäbe einer hochstehenden Baukunst angesetzt, sondern ein Qualitätsniveau, dessen flächendeckende Herstellung möglich ist und dessen Qualitätsbegriff sich breiteren Bevölkerungskreisen erschließt.

Entsprechend ergibt die Kartierung ein gemischtes Bild, in dem Grün überwiegt, aber auch zahlreiche gelb markierte Bauten ersichtlich sind. Die Einstufung soll als Anregung dienen, bei künftigen baulichen Veränderungen entsprechende gestalterische Verbesserungen zu berücksichtigen.



Stadtbildanalyse

Einfügung in das Ortsbild

Abb. 43:
Einfügung in das Ortsbild
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

- **Vorbildlich**
- **Akzeptabel**
- **Verbesserungswürdig**

Die Einfügung in das Ortsbild bewertet, inwieweit sich das Gebäude maßstäblich in den Stadtraum einfügt. Dabei ist leitend, dass es sich beim Untersuchungsgebiet Innenstadt-Ost um ein Quartier handelt, den in einem größeren Teilbereich durchaus eine gewissen Einheitlichkeit der Geschossigkeit prägt (siehe Abb. 28).

Zugleich fließen auch gestalterische Aspekte ein; so kann ein – für sich genommen – gestalterisch ansprechender Bau durchaus von geringerer Einfügung sein, wenn er im Stadtraum störend erscheint. Dies kann auch historische Gebäude betreffen; so können gerade in Kernlagen gründerzeitliche Bauten einen Maßstabssprung darstellen, der dann unpassend wirken kann, wenn die umgebende Bebauung deutlich niedriger (geblieben) ist.

Die nebenstehende Kartierung zeigt für dieses Merkmal, dass die Zahl solcher ‘Störer’ eher gering ist, diese aber gleichwohl vorhanden sind.



Stadtbildanalyse

Einheit Gebäudeganzes



Abb. 44:
Einheit Gebäudeganzes
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

- **Vorbildlich**
- **Akzeptabel**
- **Verbesserungswürdig**

Die Einheit des Gebäudeganzen bewertet, inwieweit das Gebäude als gestalterische Einheit in den Stadtraum wirkt. Diese Einheit ist vielfach dann gestört, wenn bspw. bei einem nachträglichen Ladeneinbau und einer zugehörigen Veränderung der Erdgeschoss-Straßenfassade die das Bauwerk bis dahin prägenden gestalterischen Merkmale nicht hinreichend beachtet wurden.

Hier sind aus heutiger Sicht stadträumlich oftmals Ladenfronten der Nachkriegszeit problematisch, auch wenn diese mitunter eigenständige Gestaltqualitäten zeigen.

Entsprechend bilden die als akzeptabel und die als verbesserungswürdig eingestuften Gebäude einen gewissen Schwerpunkt im Bereich des Kerngebiets mit der geschlossenen Bebauung und dem Schwerpunkt der Einzelhandelsstruktur.

Stadtbildanalyse

Authentizität

Abb. 45:
Authentizität
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

- **Vorbildlich**
- **Akzeptabel**
- **Verbesserungswürdig**

Unter dem Begriff Authentizität ist kartiert, inwieweit das jeweilige Gebäude seine bauzeitliche Erscheinung und Substanz bewahrt hat. Diese Kartierung erfolgt nach dem Augenschein und aus dem öffentlich zugänglichen Straßenraum heraus. Die Kartierung stellt entsprechend eine Bewertung dar, die für das einzelne Gebäude durch weitergehende Untersuchungen und Erkenntnisse ggf. ergänzt oder korrigiert werden kann.

Ungeachtet dieser Einschränkung gibt die nebenstehende Kartierung einen deutlich positiven Befund, der zusammen mit einer durchaus guten Gestaltqualität die Sinnhaftigkeit einer Erhaltungssatzung stützt.



Stadtbildanalyse

Aktivierungspotential



Abb. 46:
Aktivierungspotential
Quelle Kataster: Stadt Bad Oeynhausen

Legende:

- **Niedrig**
- **Mittel**
- **Hoch**

Das Aktivierungspotential kartiert, inwieweit bauliche Änderungen an dem jeweiligen Gebäude das Ortsbild stärken. Auch diese Kartierung stellt entsprechend eine Bewertung dar.

Ein geringes Aktivierungspotential ist in Grün kartiert. Dies bedeutet in der Regel, dass das Gebäude im aktuellen Zustand stadtbildverträglich ist; es kann allerdings in Verbindung mit den weiteren Kartierungen auch bedeuten, dass der Aufwand für eine signifkante Verbesserung als unverhältnismäßig angesehen wird und daher nur ein geringes Aktivierungspotential gesehen wird.

Ein mittleres Aktivierungspotential ist in Gelb kartiert, ein hohes Aktivierungspotential ist in Rot kartiert. Hier werden im Zuge der Genehmigungspflicht wesentlicher Maßnahmen, wie sie bei einer Erhaltungssatzung üblicherweise festgesetzt wird, ein hohes Potential für eine Beratung, die die im Bestand vorhandenen gestalterischen Potentiale aktivieren hilft.