

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: BV/FD3/2026/784	
Federführung:	Status: öffentlich	
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 11.02.2026	
	Verfasser: Silke Bulthaupt	
AZ: -bp/md-		
Bebauungsplan Nr. 1.1 "Ortskern Bad Essen", 2. Änderung -Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss-		
Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung	26.02.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	12.03.2026	nicht öffentlich

Haushaltsmittel
☒ stehen bei Konto <u>427100/93000/51110</u> zur Verfügung
☐ sind ☐ überplanmäßig / ☐ außerplanmäßig bereitzustellen
☐ Deckungsvorschlag:
☐ Sonstiges
☐ Haushaltsmittel werden nicht benötigt

Beteiligung der Ortschaften
☐ ist nicht erforderlich
☒ wird noch vorgenommen
☐ ist erfolgt mit folgendem Ergebnis:

Klima-Relevanz-Prüfung
☐ keine Klimarelevanz
☐ wird noch im Laufe des Verfahrens vorgenommen
☒ KlimaCheck ist erfolgt mit folgendem Ergebnis: 0 Keine oder geringe Klimawirkung!

Sachverhalt:

Planungsanlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 „Ortskern Bad Essen“ ist die planungsrechtliche Vorbereitung für den Teilneubau des Rathauses der Gemeinde Bad Essen.

Die Sanierung und Erweiterung des Rathauses in Bad Essen ist nach mehr als 40 Jahren seit der letzten größeren Investitionsmaßnahme erforderlich, um den benötigten Büroraumbedarf bei erweitertem Aufgabenspektrum zu decken, die Barrierefreiheit, die Brandschutzanforderungen, die Vorgaben der Arbeitsstellenrichtlinie und den Datenschutz sicherzustellen sowie einen aktuellen energetischen Gebäudezustand herzustellen und dadurch für die Mitarbeitenden zeitgemäße Arbeitsbedingungen zu schaffen und für die Kunden ein angemessenes Dienstleistungsangebot sicherstellen zu können.

Im Oktober 2022 hat der Rat der Gemeinde einen Grundsatzbeschluss zur Sanierung und zum Teilneubau des Rathauses Bad Essen gefasst.

Am Standort des Rathauses im Bereich Gartenstraße/Lindenstraße setzt der hier bestehende Bebauungsplan Nr. 1.1 „Ortskern Bad Essen“ (Ursprungsplan 2009) ein Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eine Stellplatzanlage gemäß § 9 (1) Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie zu erhaltende Einzelbäume gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB fest.

Hier soll nun dem künftigen Bebauungskonzept ein baulicher Entwicklungsspielraum eröffnet werden, wobei der denkmalgeschützte Gebäudeteil weiterhin entsprechend erhalten und dargestellt werden muss. Das bedeutet, dass das Kerngebiet durch Erweiterung der Baugrenzen vergrößert wird und dabei die Einzelbäume und die Stellplatzanlage überplant werden. Dazu ist der hier geltende Ursprungsplan/Bebauungsplan Nr. 1.1 „Ortskern Bad Essen“ von 2009 entsprechend zu ändern.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Die künftig zulässige Grundfläche beträgt mit ca. 2.365 qm weniger als 20.000 qm. Des Weiteren wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Essen stellt im Änderungsbereich bereits gemischte Bauflächen dar, dem sogenannten „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) BauGB ist damit entsprochen. Eine Änderung bzw. Berichtigung des FNP ist hier insofern nicht erforderlich.

Gemäß dem vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Im nächsten Verfahrensschritt ist die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.1 „Ortskern Bad Essen“, 2. Änderung, in der vorgelegten Fassung/mit folgenden Änderungen/Ergänzungen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu veröffentlichen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Planbild
3. Planzeichenerklärungen
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Umweltplanerischer Fachbeitrag