

Bad Essen

im Osnabrücker Land

Bebauungsplan Nr. 1.1 „Ortskern Bad Essen“

2. Änderung

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Projektnummer: 225014
Datum: 10.02.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
2	Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte	4
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	4
4	Verkehrliche Erschließung	4
5	Belange des Umweltschutzes	4
6	Ver-/ Entsorgung	5
7	Trinkwasserschutzgebiet Harpenfeld	5
8	Belange des Immissionsschutzes.....	6
9	Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Geologie.....	6
10	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....	6
11	Denkmalpflege.....	6
12	Bodenfunde	6
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	7

Anlagen:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 10.02.2026

Proj.-Nr.: 225014

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

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

Die Sanierung und Erweiterung des Rathauses in Bad Essen ist nach 40 Jahren seit der letzten größeren Investitionsmaßnahme dringend erforderlich, um für die Mitarbeitenden zeitgemäße Arbeitsbedingungen zu schaffen und für die Kunden ein angemessenes Dienstleistungsangebot sicherstellen zu können.

Im März 2025 hat der Rat der Gemeinde den Beschluss gefasst das Verfahren zur Sanierung und zum Teilneubau des Rathauses Bad Essen mit den folgenden Bausteinen weiter zu verfolgen:

- a) Konzept zur barrierefreien Erschließung des Rathauses,
- b) Grundlegende Sanierung des historischen Rathauses Gebäudeteil „Lindenstraße 43“ (Rathaus denkmalgeschützt),
- c) Abbruch Rathaus Gebäudeteile „Lindenstraße 41“ (Amtsgericht), „Gartenstraße 11“ (Polizei u. FD 3 Umwelt) und „Lindenstraße 39“ (FD 4, Standesamt, Ordnungsaußendienst, Stabsstelle, Öffentliche Toilette).

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 BauNVO, ein Stellplatzanlage gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie zu erhaltende Einzelbäume gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB fest.

Hier soll nun dem künftigen Bebauungskonzept möglichst großzügiger baulicher Entwicklungsspielraum eröffnet werden, wobei der denkmalgeschützte Gebäudeteil weiterhin entsprechend erhalten und dargestellt werden muss.

Das bedeutet hier, dass das Kerngebiet durch Erweiterung der Baugrenzen vergrößert werden muss 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 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.

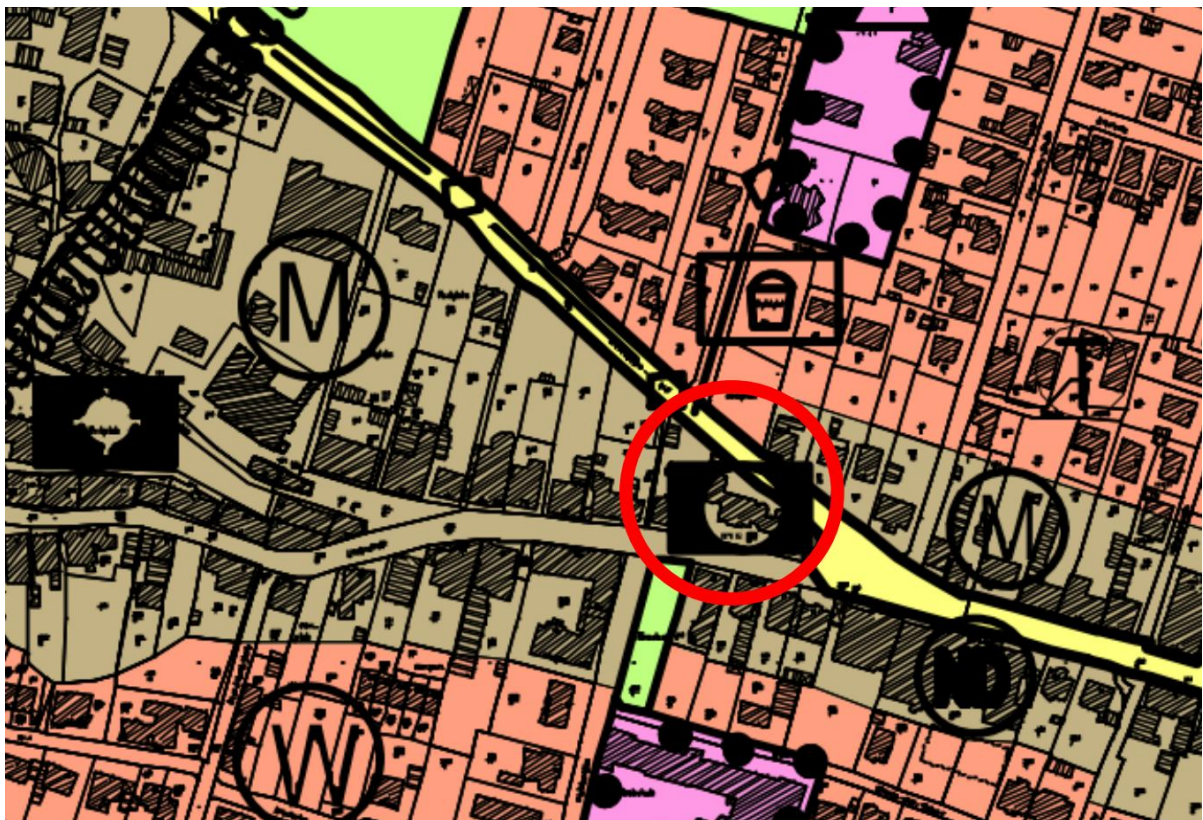
Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Essen stellt im Änderungsbereich bereits gemischte Bauflächen dar, dem s.g. „Entwicklungsgebot gemäß §8 (2) BauGB ist damit entsprochen.

Eine Änderung bzw. Berichtigung des FNP ist hier insofern nicht erforderlich.

Abb.: B-Plan Nr. 1.1 „Ortskern Bad Essen“ (Ursprungsplan 2009, Ausschnitt - o.M.)



Abb.: Bad Essen – OT Bad Essen – wirksamer FNP (o. Maßstab)



2 Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.1, 2. Änderung „Ortskern Bad Essen“ befindet sich zwischen der Gartenstraße im Norden und der Lindenstraße im Süden.

Geltungsbereich	rd. 2.450 m ²
Kerngebiet	rd. 2.450 m ²

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der beabsichtigten Zielsetzung zur Nutzung des Baugebietes und in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes wird für den Änderungsbereich ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind hier Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.

Im Planbereich erfolgt in Anlehnung an die Ursprungsplanung und den angrenzenden baulichen Bestand und unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung die Festsetzung einer bis zu dreigeschossigen Bebauung mit einer abweichenden Bauweise, die Gebäudelängen über 50m zulässt. Die Festsetzung der GRZ und GFZ erfolgt auf Grund der Anforderungen des geplanten Vorhabens.

4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene angrenzende Straßennetz, Gartenstraße und Linden.

5 Belange des Umweltschutzes

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den Maßnahmen der Innenentwicklung begründet werden, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 Quadratmetern (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.1, 2. Änderung befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm und es wird eine Maßnahme der Innenentwicklung (Erweiterung des Rathauses) vorbereitet.

Insofern sind hier die Voraussetzungen für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a BauGB (und deshalb beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB) gegeben.

Gemäß § 13a (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.1, 2. Änderung von einer Umweltprüfung/ Umweltbericht abgesehen wird.

Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung bzw. der geringfügigen Erweiterung des Innenbereiches die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Diesbezüglich wird auf den umweltplanerischen Fachbeitrag in der Anlage verwiesen.

Danach sind durch die hier verfolgte Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Natur, Landschaft oder sonstigen Umweltbelangen zu erwarten. Die Gemeinde Bad Essen trifft vor diesem Hintergrund die abwägende Entscheidung, für den Bereich des Plangebietes eine Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen (s.o.).

6 Ver-/ Entsorgung

Die Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen ist bereits vorhanden bzw. erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau der vorhandenen Netze. Die jeweiligen Sicherheitsbestimmungen und Auflagen hinsichtlich der Anlage oder Verlegung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind entsprechend zu beachten.

Die Anschlussmöglichkeiten des beplanten Gebietes an die zentrale Wasserversorgung sind gegeben und schon vorhanden. Ggf. müssen einzelne Anschlüsse geändert oder ergänzt werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Bestimmungen der Wasserversorgungsbedingungen des Wasserverbandes Wittlage. Die Versorgung mit Trinkwasser im normalen Umfang kann sichergestellt werden.

Die Anschlussmöglichkeiten des beplanten Gebietes an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung sind ebenfalls gegeben und schon vorhanden. Ggf. müssen einzelne Anschlüsse geändert oder ergänzt werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Bestimmungen der Abwasserentsorgungsbedingungen des Wasserverbandes Wittlage.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Sind Änderungen oder Ergänzungen der Ver- oder Entsorgungseinrichtungen erforderlich, ist im Zuge der Erschließungsplanung eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorzunehmen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.

Hinsichtlich des Brandschutzes werden die ggf. zusätzlich erforderlichen Brandschutzeinrichtungen bzw. die Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung zwischen der örtlichen Feuerwehr, dem Wasserverband, dem Landkreis und der Gemeinde abgestimmt.

7 Trinkwasserschutzgebiet Harpenfeld

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Harpenfeld. Zum Schutz des Trinkwassers ist die Schutzgebietsverordnung zu beachten.

8 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem erhebliche Immissionen, ausgehend von gewerblichen Betrieben, nicht zu erwarten sind.

Von der Gartenstraße/ Kreisstraße 410 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Geologie

Hinweise auf Bodenkontaminationen oder Altablagerungen im Änderungsbereich liegen der Gemeinde nicht vor.

10 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind derzeit nicht vorgesehen. Soweit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Veränderungen von Grundstücksgrenzen erforderlich sind bzw. der Erwerb von Flächen zur Realisierung der Straßenbaumaßnahmen erforderlich wird, soll dieses im freihändigen Grundstücksverkehr erfolgen. Ein Umlegungsverfahren wird nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

11 Denkmalpflege

Das Rathaus Lindenstraße 43 ist ein Baudenkmal.

Zu dem Belangen der Denkmalpflege werden im Rahmen der weiteren Planung die erforderlichen Abstimmungen mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt.

12 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das Können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs.1 Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon: 0441/799-2120, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs.2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 10.02.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 1.1, 2. Änderung dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Bad Essen, den

Im Auftrag