

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: BV/FD3/2026/813
Federführung:	Status: öffentlich
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 22.05.2026
	Verfasser: Silke Bulthaupt
AZ: -bp/md-	

Bebauungsplan Nr. 1.1 "Ortskern Bad Essen", 2. Änderung -Abwägungs- und Satzungsbeschluss-

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung	11.06.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	25.06.2026	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	25.06.2026	öffentlich

Haushaltsmittel

- ☒ stehen bei Konto 427100/93000/51110 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: Zustimmung

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.

Die einmonatige Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 09.04.2026 bis zum 11.05.2026 statt. Die hierzu eingegangenen Bedenken und Anregungen sind vom planbearbeitenden Büro aufgelistet und mit Abwägungsvorschlägen versehen worden, die in der Fachausschusssitzung erläutert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt:

1. Über die zum Bebauungsplan Nr. 1.1 „Ortskern Bad Essen“, 2. Änderung, vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird entsprechend den in der Anlage beigefügten Abwägungsvorschlägen beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 1.1 „Ortskern Bad Essen“, 2. Änderung, bestehend aus Planteilen mit textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie Begründung wird als Satzung beschlossen.

Anlagen:

1. B-Plan Entwurf (DIN A 3)
2. B-Plan Entwurf (DIN A 4)
3. Begründung
4. Umweltplanerischer Fachbeitrag
5. Abwägungen der Stellungnahmen der Veröffentlichung