

# Stadt Bad Iburg

Landkreis Osnabrück

## Vorbereitende Untersuchungen für die Sanierungsmaßnahme „Bad Iburg - Gewerbeflächen am Bahnhof“

*(Stand: 2008-12-18)*





Bearbeitet durch:



**B a u B e C o n**

**BauBeCon Sanierungsträger GmbH**  
Anne-Conway-Straße 1 28359 Bremen

Bearbeitung:  
Andreas Bodeit  
Jens Markendorf

Fon 0421 - 32901 – 50  
Fax 0421 - 32901 – 11  
[www.baubeconstadtsanierung.de](http://www.baubeconstadtsanierung.de)

## **INGENIEURPLANUNG**

Ingenieure Landschaftsarchitekten Stadtplaner  
Otto-Lilienthal-Straße 13 49134 Wallenhorst

Bearbeitung:  
Annette Weber  
Johannes Eversmann

Fon 05407 – 880-64  
Fax 05407 – 880-88  
[www.ingenieurplanung.de](http://www.ingenieurplanung.de)

im Auftrag und in Zusammenarbeit mit

## **Stadt Bad Iburg**

Ansprechpartner:

Bürgermeister Drago Jurak  
Andreas Pues, Projektmanagement

Fon 05403 – 40431  
Fax 05403 – 40499  
[www.badiburg.de](http://www.badiburg.de)

Bearbeitet:

Bad Iburg / Bremen / Wallenhorst,  
**2008-12-18**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>6</b>
2.1	„Stadtumbau West“ .....	6
2.2	Vorbereitende Untersuchungen.....	6
<b>3</b>	<b>Städtebauförderung / Einsatz öffentlicher Mittel</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Raumordnerische, landesplanerische und zentralörtliche Einordnung</b> .....	<b>10</b>
4.1	Großräumliche Verflechtungen.....	10
4.2	Niedersachsen – Landesraumordnungsprogramm 2008 .....	12
4.3	Landkreis Osnabrück (Regionales Raumordnungsprogramm) .....	13
4.4	UNESCO Geopark “TERRA.vita” .....	15
4.5	Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für Teil-Regionen des Landkreises .....	15
<b>5</b>	<b>Ausgangslage – Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken</b> .....	<b>16</b>
5.1	Stadtgebiet.....	16
5.2	Gemeindeentwicklung (Wohnen / Gewerbe) .....	17
5.3	Wirtschaft und Arbeitsmarkt .....	18
5.3.1	Wirtschaftsstruktur .....	18
5.3.2	Unternehmensstruktur.....	18
5.3.3	Arbeitsmarkt.....	19
5.3.4	Finanzausstattung der Gemeinde .....	19
5.4	Bevölkerungsentwicklung .....	20
5.4.1	Gemeindebasisdaten 2006 .....	20
5.5	Bildung und Wissenschaft .....	22
5.6	Tourismus, Kultur- und Freizeiteinrichtungen .....	22
5.6.1	Ausgangssituation und Entwicklungspotentiale für den Fremdenverkehr .....	22
5.6.2	Touristischer Masterplan Osnabrücker Land 2015 .....	24
5.6.3	Kur, Kultur- und Freizeiteinrichtungen .....	25
5.7	Verkehr .....	26
5.7.1	Straßenverkehr .....	26
5.7.2	ÖPNV .....	27
5.7.3	Schienenverkehr .....	27
5.7.4	Schifffahrt.....	27
5.7.5	Luftverkehr.....	27
5.8	SWOT - Analyse .....	28

<b>6</b>	<b>Das Untersuchungsgebiet: Bestandsaufnahme / -analyse und Bewertung .....</b>	<b>29</b>
6.1	Städtebauliche Ausgangslage .....	29
6.2	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets .....	31
6.3	Bebauungs- und Nutzungsstruktur .....	32
6.4	Eigentumsstruktur der gewerblich genutzten Flächen .....	35
6.5	Problembeschreibung / Städtebauliche Defizite .....	37
6.5.1	Mangelhafter Südeingang: .....	38
6.5.2	Gemengelage an der Straße „Am Bahnhof“ .....	40
6.5.3	Leerstand an der B 51 .....	42
6.5.4	Gewerbebetriebe am Osningweg .....	43
6.5.5	Erschließung und öffentlicher Raum .....	45
6.6	Bauleitplanung im Untersuchungsgebiet .....	48
6.6.1	Flächennutzungsplan .....	48
6.6.2	Bebauungspläne .....	48
6.6.3	Gestaltungssatzung .....	50
6.7	Historischer Ortskern.....	50
6.8	Planungsansätze im Umfeld des Untersuchungsgebietes .....	50
<b>7</b>	<b>Grundstücksverfügbarkeit und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen .....</b>	<b>51</b>
<b>8</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit .....</b>	<b>51</b>
8.1	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	51
8.2	Bürgerbeteiligung .....	51
<b>9</b>	<b>Erneuerungskonzept .....</b>	<b>52</b>
9.1	Voruntersuchung im Workshop „Zukunftswerkstatt Bahnhofsareal“ .....	53
9.2	Bebauung und Nutzung.....	55
9.3	Erschließung .....	56
9.4	Immissionsschutz.....	58
<b>10</b>	<b>Abgrenzung des Sanierungsgebiets .....</b>	<b>59</b>
<b>11</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>60</b>
11.1	Zusammengefasste Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	60
11.2	Erläuterung der Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	60
11.2.1	Einnahmen.....	61
11.2.2	Öffentliche und private Maßnahmen .....	62
11.2.3	Finanzierungsrahmen .....	62
<b>12</b>	<b>Empfehlungen für das weitere Vorgehen.....</b>	<b>62</b>
12.1	Wahl des Sanierungsverfahrens.....	62

12.2	Öffentliche und private Maßnahmen.....	64
12.3	Finanzierungsrahmen.....	64
12.4	Sanierungsmanagement .....	65
12.5	Städtebauliche Planungen.....	65
12.6	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	66
12.7	Sozialplan .....	66
<b>13</b>	<b>Umsetzung des Konzepts und Ausblick .....</b>	<b>66</b>
	<b>Anlagen - Abwägungsvorlagen .....</b>	<b>67</b>



## 1 Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen

Die Stadt Bad Iburg beabsichtigt, die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung einer Gewerbe- und Industriefläche am Bahnhof im Süden der gewachsenen Ortslage vorzunehmen. Leerstände sowie kümmernde und Mindernutzungen stellen in Teilen dieses Gebietes bereits seit Jahren ein städtebauliches Problem dar.

Notwendig für die Stadt ist insgesamt die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen, im Gewerbegebiet am Bahnhof bieten sich hierfür Potentiale durch die Reaktivierung brachliegender Gewerbeflächen u.a. durch die Beseitigung oder Umnutzung leerstehender gewerblicher Gebäude, durch bodenordnende Maßnahmen und durch Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur.

Die Finanzierung der erforderlichen Neuordnungsmaßnahmen ist ohne eine adäquate Förderung durch die Kommune, das Land und den Bund nicht realisierbar.

Deshalb hat die Stadt beim Land Niedersachsen einen Antrag auf Programmaufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ gestellt. Die Aufnahme in diese Fördermaßnahme wurde inzwischen bestätigt und Fördermittel zugesagt.

Die Stadt Bad Iburg hat die Arbeitsgemeinschaft BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Bremen und die INGENIEUR**PLANUNG** GbR, Wallenhorst mit der Ausarbeitung dieser Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB als Fortschreibung des im Jahre 2007 erarbeiteten integrierten städtischen Entwicklungskonzepts für das Gewerbegebiet am Bahnhof beauftragt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB und somit Voraussetzung für die weitere Durchführung unter Nutzung von Fördermitteln aus der Programmkomponente der Städtebauförderung „Stadtumbau-West“.

Da auf Grundlage des bereits erarbeiteten integrierten Entwicklungskonzeptes umfassende Angaben zu den innerörtlichen und überörtlichen Verflechtungen aufgezeigt wurden, wird – um Wiederholungen zu vermeiden – im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen auf das o.a. Entwicklungskonzept verwiesen.

Die Aussagen des Integrierten Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes Gewerbegebiet am Bahnhof sind in die Planungsempfehlungen und Konzeption der Vorbereitenden Untersuchungen „Bad Iburg - Gewerbeflächen am Bahnhof“ eingeflossen.

## 2 Rechtliche Grundlagen

### 2.1 „Stadtumbau West“

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches durch das EAG-Bau 2004 hat der Gesetzgeber die Bedeutung des Stadtumbaus als neue Aufgabe hervorgehoben. Mit der Einführung von Regelungen für den Stadtumbau in einem eigenen *Dritten Teil des Zweiten Kapitels, Besonderes Städtebaurecht* - §§ 171a bis 171d – soll der besonderen und in Zukunft zunehmenden Bedeutung von Stadtumbaumaßnahmen als Reaktion auf die demographische Entwicklung und den wirtschaftlichen Strukturwandel und den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung Rechnung getragen werden.

Stadtumbaumaßnahmen sind (vergleichbar mit dem Sanierungsrecht) als Gesamtmaßnahme, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt, definiert. Stadtumbaumaßnahmen können anstelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach dem BauGB durchgeführt werden.

Die Stadt Bad Iburg hat beschlossen, das Stadtumbaugebiet „Gewerbeflächen am Bahnhof“ als Sanierungsgebiet förmlich festzusetzen. Es sollen die erforderlichen Spielräume für den Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln geschaffen werden.

Die Möglichkeit der Festlegung des Stadtumbaugebietes als förmliches Sanierungsgebiet ergibt sich aus der *Verwaltungsvereinbarung 2008 zur Städtebauförderung: Artikel 9 „Förderung des Stadtumbaus“, Abs. 3 Das Fördergebiet ist räumlich abzugrenzen. Die räumliche Festlegung erfolgt als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB. Sie kann auch, soweit erforderlich, als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, ..... erfolgen.*

Stadtumbaumaßnahmen dienen der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten. Als ein typisches Beispiel für erhebliche städtebauliche Funktionsverluste nennt das BauGB ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, das sich im Bereich „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ in Bad Iburg bereits seit vielen Jahren durch leerstehende Gewerbe- und Industriebauten dokumentiert. Gemäss § 171a Abs. 3 BauGB soll die Siedlungsstruktur dieses Bereichs *„den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst werden“*.

### 2.2 Vorbereitende Untersuchungen

Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung der Gewerbeflächen am Bahnhof ist § 141 BauGB. In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden die Vorbereitenden Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung aufgeführt. Von Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (§ 141 Abs. 2 BauGB). Diese Regelung bezieht sich jedoch nur auf einzelne Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, nicht aber auf die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen als Verfahrensabschnitt insgesamt.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1:

- Feststellung der Notwendigkeit der Sanierung

Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen ist neben der Feststellung des städtebaulichen Sanierungs- und Erneuerungsbedarfs, die Schaffung der rechtlichen Voraussetzung für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme im betreffenden Gebiet. Aus den Vorbereitenden Untersuchungen müssen sich daher ergeben

- Vorschlag zur **Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets**, erforderlichenfalls auch von Ersatz- und Ergänzungsgebieten
  - Nachweis der **städtebaulichen Missstände** im betreffenden Gebiet. Städtebauliche Missstände können in diesem Zusammenhang **Substanzschwächen** sein, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Städtebauliche Missstände können auch **Funktionschwächen** sein, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (vgl. § 136 (2) und (3), BauGB)
  - Begründung der **Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen**, d. h. Sanierung in Form einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme unter Anwendung des Sanierungsrechts muss das geeignete und notwendige Mittel zur Behebung der städtebaulichen Missstände sein.
  - Nachweis des **öffentlichen Interesses** an der Sanierung. Das öffentliche Interesse i. S. v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht bereits mit dem Nachweis der städtebaulichen Missstände gegeben, sondern muss als weiteres Merkmal hinzutreten, damit das Sanierungsrecht angewendet werden kann. Ob ein öffentliches Interesse besteht, ist an Hand der Gesamtsituation des Einzelfalls festzustellen. Das öffentliche Interesse ist zu verneinen, wenn die Sanierung lediglich den Interessen von privaten Eigentümern oder Betrieben dient.
  - Abstimmung mit den **Zielen der Raumordnung und Landesplanung**. Sanierungsmaßnahmen haben nicht in jedem Falle raumordnerische Bedeutung. Hat die Sanierung jedoch die Behebung von Funktionschwächen zum Ziel, können die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in zweifacher Hinsicht von Bedeutung sein: - aus ihnen kann sich in besonderen Fällen die Aufgabe und Zielsetzung des Gebiets und damit die Begründung für die Sanierungsbedürftigkeit ergeben. - Die Funktionsverbesserung oder Funktionsänderung des Gebiets kann sich auf die Verwirklichung der festgelegten Ziele der Raumordnung und Landesplanung auswirken, z. B. bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
- Bestandsaufnahme und Bewertung der **sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge**. In diesem Sinne ist auch zu berücksichtigen wie sich diese Verhältnisse entwickeln würden, falls die Sanierung nicht durchgeführt werden würde.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme sind auch die planungsrechtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Erfasst und ausgewertet werden müssen:

- die Ziele der Landes- und Regionalplanung
- Fachplanungen
- Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- Bebauungspläne, Erhaltungssatzungen, örtl. Bauvorschriften über die Gestaltung.

Ist ein B-Plan vorhanden, muss geprüft werden, ob auf seiner Grundlage die Sanierung durchgeführt werden kann oder ob eine Umplanung erforderlich ist.

- Festlegung der anzustrebenden **allgemeinen Ziele der Sanierung**

Die Bewertung der Verhältnisse und Zusammenhänge muss zu Aussagen darüber führen, ob und ggf. welche Änderungen, Umgestaltungen oder Erhaltungsmaßnahmen erforderlich sind. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung festzulegen.

- Begründung der **Durchführbarkeit** im Allgemeinen

Die in Aussicht genommene städtebauliche Sanierungsmaßnahme muss im Hinblick auf die festgelegten allgemeinen Ziele der Sanierung gebietlich, inhaltlich und finanziell durchführbar sein. Dies ergibt sich aus dem Gebot der zügigen Durchführung in § 136 Abs. 1 BauGB. Im Hinblick darauf müssen die Vorbereitenden Untersuchungen Aussagen ergeben über:

- die zweckmäßige Abgrenzung und die Größe des Sanierungsgebietes
- die Mitwirkungsbereitschaft der Träger öffentlicher Belange
- die Abstimmung mit Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Aufgabenträger und Bedarfsträger in sachlicher, zeitlicher und finanzieller Hinsicht
- die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen
- die Verwaltungskraft der Gemeinde, Bestellung eines Beauftragten
- die voraussichtlichen Gesamtkosten der Sanierung als überschlägige Kostenermittlung
- die Festlegung von Durchführungsabschnitten und Durchführungszeiten
- die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a
- die Finanzierbarkeit

- Ermittlung **nachteiliger Auswirkungen**.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind auch die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung auf die hiervon unmittelbar Betroffenen zu ermitteln, soweit sie erkennbar sind. Nachteilig betroffen sein können:

- die persönlichen Lebensumstände
- die wirtschaftlichen Verhältnisse (z. B. höhere Mieten, Veränderung des Kundstamms bei Gewerbebetrieben)
- die sozialen Verhältnisse

Entsprechend § 141 (3) BauGB leitet die Gemeinde die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.

### **3 Städtebauförderung / Einsatz öffentlicher Mittel**

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung der förderfähigen Kosten von Maßnahmen der Innenentwicklung anteilig mit einem Drittel, analog dem Grundprogramm der Städtebauförderung. Die Bundesmittel sind durch Landes- und kommunale Mittel – mit jeweils einem weiteren Drittel - zu komplementieren.

## 4 Raumordnerische, landesplanerische und zentralörtliche Einordnung

### 4.1 Großräumliche Verflechtungen

Die nationalen und internationalen Verflechtungen der Stadt Bad Iburg lassen sich aus der Konzeptstudie „europaregion-nordwest.de“ vom November 2005 ableiten, die im Auftrag der nordwestdeutschen Industrie- und Handelskammern erstellt worden ist.

Hierin werden mit besonderer Bedeutung auch für die Stadt Bad Iburg die großräumigen Entwicklungsachsen im Nordwesten Deutschlands und der Bezug zu den Transeuropäischen Korridoren beschrieben (siehe nachstehende Abbildungen 13 und 14 aus „europaregion-nordwest.de“).

Die Erreichbarkeit und Anbindung des Stadtgebietes von Bad Iburg an diese Verkehrskorridore ist günstig (siehe nachstehende Ausführungen und Abbildungen zum RROP und LROP).

*In der Konzeptstudie der IHK's wird darauf hingewiesen, dass „ ihre großräumige Lage die Nordwest-Region für eine Rolle als Transfer- und Distributionsraum mit europaweiter Ausstrahlung prädestiniert. Der Infrastrukturausbau bietet die Chance, diese Rolle mit größtmöglichem wirtschaftlichem Nutzen für die Region auszufüllen. Denn die Wirtschaftsgeographie Europas hat mit der Erweiterung der Europäischen Union nach Osteuropa entscheidende Veränderungen erfahren. Aufbauend auf ihren infrastrukturellen Stärken ergeben sich für die Nordwestregion neue Perspektiven in der wirtschaftlichen Zusammenarbeit mit den skandinavischen Ländern sowie den baltischen und mitteleuropäischen Beitrittsländern.*

*Schon heute durchziehen großräumige, multimodale Verkehrsachsen den Nordwesten. Zusammen mit den Seehäfen der Region erfüllen sie wichtige Funktionen in den von der EU ausgewiesenen „Transeuropäischen Netzen“ und stellen grenzüberschreitende Verbindungen zu den Wachstums- und Innovationsräumen Westeuropas („blaue Banane“) sowie Nordost und Mittelosteuropas her.*

*Prägend für die großräumigen Lagequalitäten des Nordwestens sind bisher vor allem die Achsen entlang der A 1..., A 30 / A 2..., sowie von zentraler Bedeutung für die verkehrliche Erschließung Nordwestdeutschlands, insbesondere für die Anbindung der nördlichen Teilräume an die vorgenannten Korridore sind die Verkehrsachsen entlang der ... A 33, die die A 1 nördlich Osnabrück mit Bielefeld / Kassel verbindet.“*

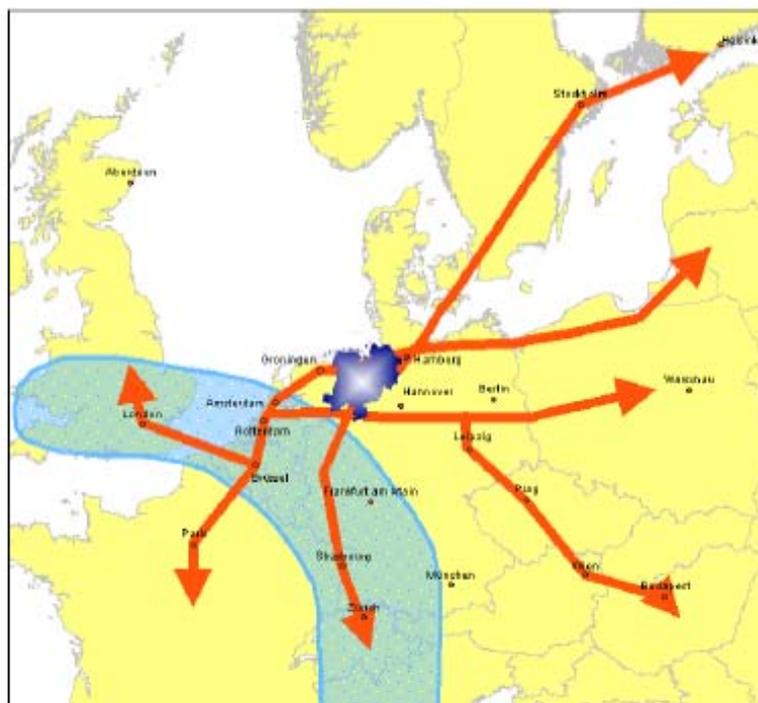
Die Stadt Bad Iburg liegt im unmittelbaren Randbereich dieses zentralen Wachstums- und Innovationsraums innerhalb Europas mit Entfernungen von 3 bis 20 km zu vorgenannten Verkehrsachsen.

Insbesondere die geplante Ansiedlung von Unternehmen im Stadtumbaugebiet / Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ z.B. aus den Bereichen Gesundheitstechnik und Tourismus mit Integration und Standortsicherung vorhandener Gewerbewirtschaft ist vor diesem Hintergrund sinnvoll und zukunftsorientiert.

Abbildung 13: Großräumige Entwicklungsachsen im Nordwesten



Abbildung 14: Transeuropäische Korridore



## 4.2 Niedersachsen – Landesraumordnungsprogramm 2008

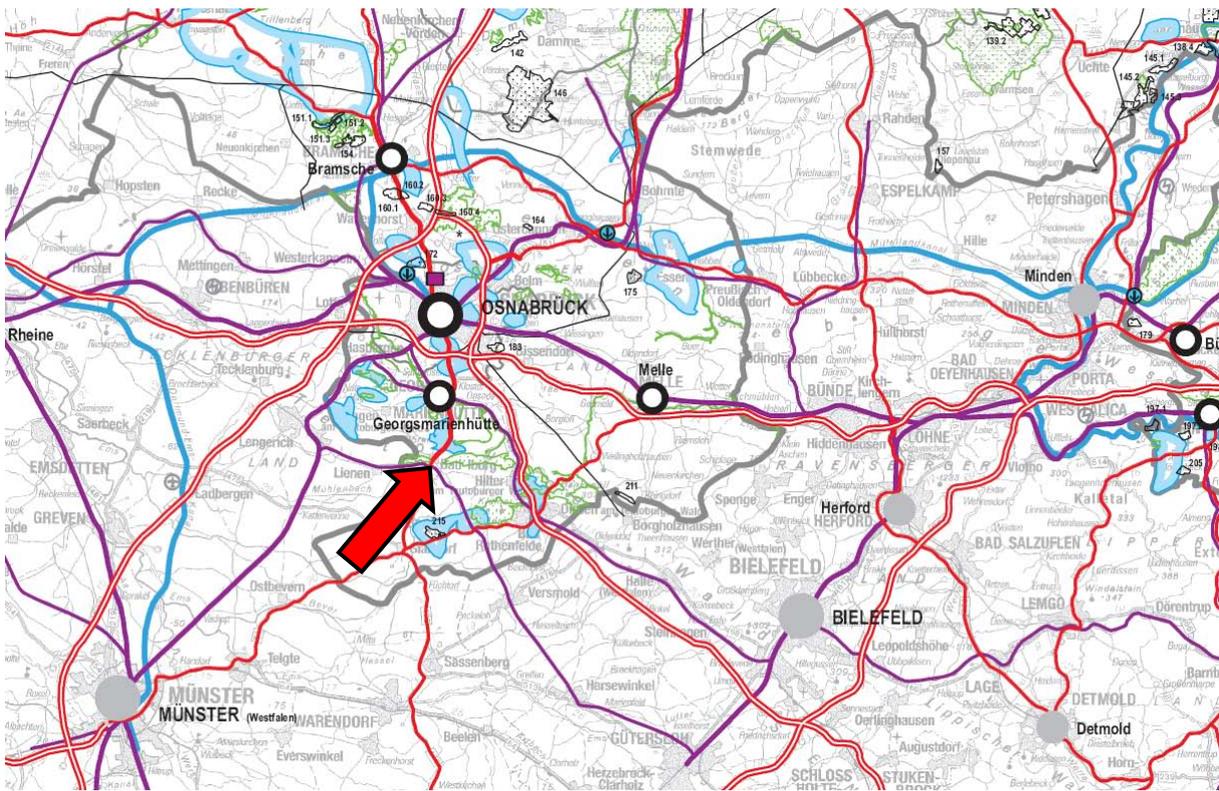


Abbildung: Auszug aus dem LROP 2008

Das Landesraumordnungsprogramm 2008 verwendet die Gebietsbezeichnungen verdichtete Region und ländliche Region und spricht insgesamt von Niedersachsen und seinen Teilräumen. Dabei werden drei Gebiete als Metropolregion hervorgehoben (Hannover-Braunschweig-Göttingen, Hamburg und Bremen-Oldenburg). Den Regionen liegt kein trennendes Begriffsverständnis zu Grunde. Im Hinblick auf die Differenziertheit der Teilräume und die vielfältigen räumlichen Überlagerungen und Verflechtungen raumwirksamen Handelns wurde bewusst auf eine vordefinierte Einteilung und Abgrenzung in Raumkategorien verzichtet.

Somit ergibt sich ohne vordefinierte Einteilung und Abgrenzung für das Umfeld von Metropolregionen sowie von Ober- und Mittelzentren vor Einordnung in den ländlichen Raum die räumliche Situation und Gebietsbezeichnung „verdichtete Region“.

Im gültigen LROP wurden gegenüber dem Entwurf des LROP 2006/2007 die Regelungen für verdichtete Regionen ergänzt (vgl. Ziff. 1.1 08). Hierauf weist die untere Raumordnungsbehörde des Landkreises Osnabrück in der frühzeitigen Trägerbeteiligung besonders hin.

Die Stadt Bad Iburg liegt unmittelbar südlich des Oberzentrums Osnabrück und des Mittelzentrums Georgsmarienhütte, sodass die Stadt Bad Iburg in ihrer Lage und Funktion einer verdichteten Region zuzuordnen ist, was mit der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück ausdrücklich bestätigt wird (siehe Anlage).

*Zitat aus dem LROP:*

1. Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume
- 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

.....

*08 Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen.*

### 4.3 Landkreis Osnabrück (Regionales Raumordnungsprogramm)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 ist Bad Iburg als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ dargestellt. Damit wird der Lage im/am Teutoburger Wald, im Bereich des Naturparks sowie den bereits ja vorhandenen touristischen Angeboten sowie der Kurortfunktion Rechnung getragen.

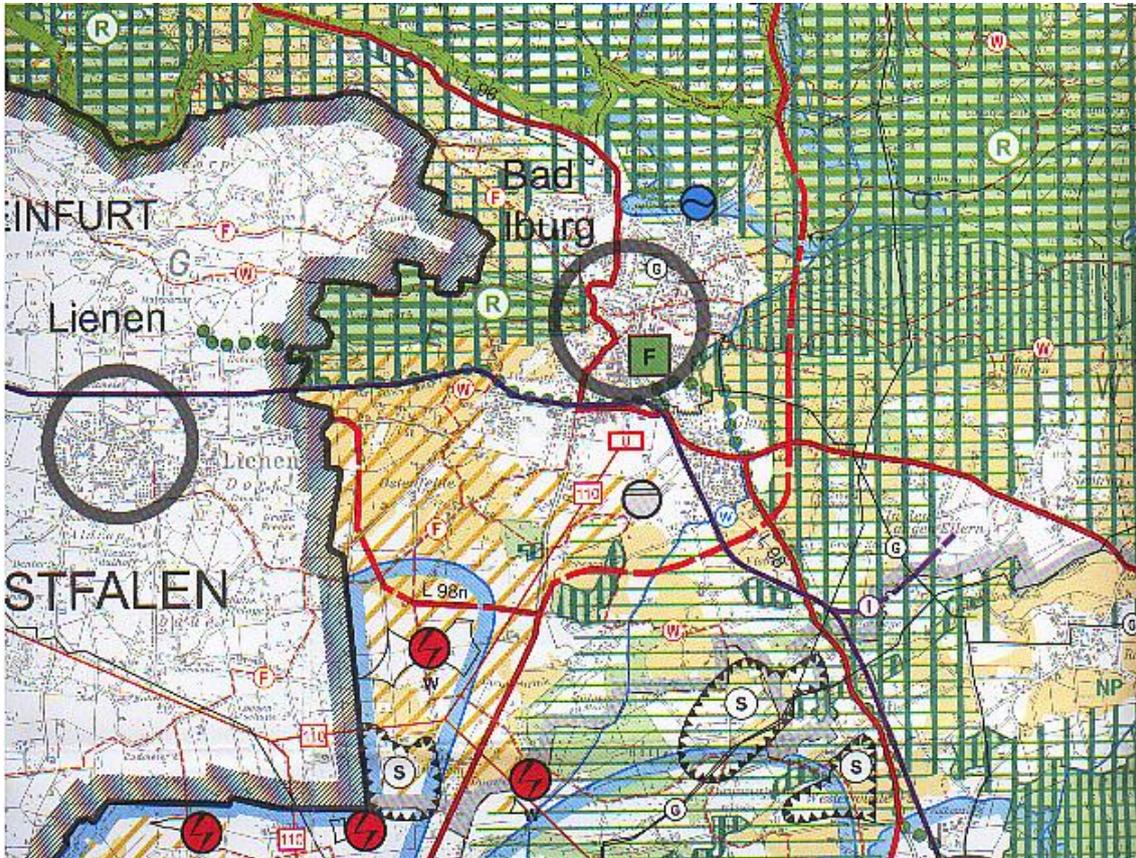


Abbildung: Auszug aus dem RROP 2004

Die Stadt Bad Iburg hat darüber hinaus in ihrer Funktion als Grundzentrum die erforderlichen zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen. Bad Iburg erfüllt auch eine wichtige Versorgungsfunktion für das ländlich strukturierte Umland.

Die Flächen des Untersuchungsgebiets sind als weiße Flächen ohne eine räumlich festgelegte Nutzung dargestellt.

Die Stadt Bad Iburg wird von den Haupteerschließungsstraßen B 51 und L 98 mit regionaler Bedeutung gekreuzt, für diese Straßen ist im RROP eine Verlegung zur Ortsumgehung als erforderlich dargestellt mit weiterem Abstimmungsbedarf. Desweiteren sind die Zielaussagen nach D 3.6.0 03 RROP zu beachten.

Im Süden der Stadt Bad Iburg (im Süden des Untersuchungsraumes) verläuft die Teutoburger-Wald-Eisenbahn, diese ist gem. RROP D 3.6.2. als sonstige Eisenbahnstrecke festgelegt und nun neu nach LROP 2008 4.1.2 04 Satz 2 in ihrer Zubringerfunktion zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.

Bad Iburg als Wirtschaftsstandort weist in der Kurzcharakteristik die Merkmale auf:

- Kleiner Wirtschaftsstandort, ▪ Auspendlerüberschuss, ▪ ausgewogene Wirtschaftsstruktur,
- Kur- und Tourismusstandort, ▪ Lage an der B 51

Die Bevölkerungs- und Beschäftigtendynamik liegt leicht über bzw. im Bundesdurchschnitt.

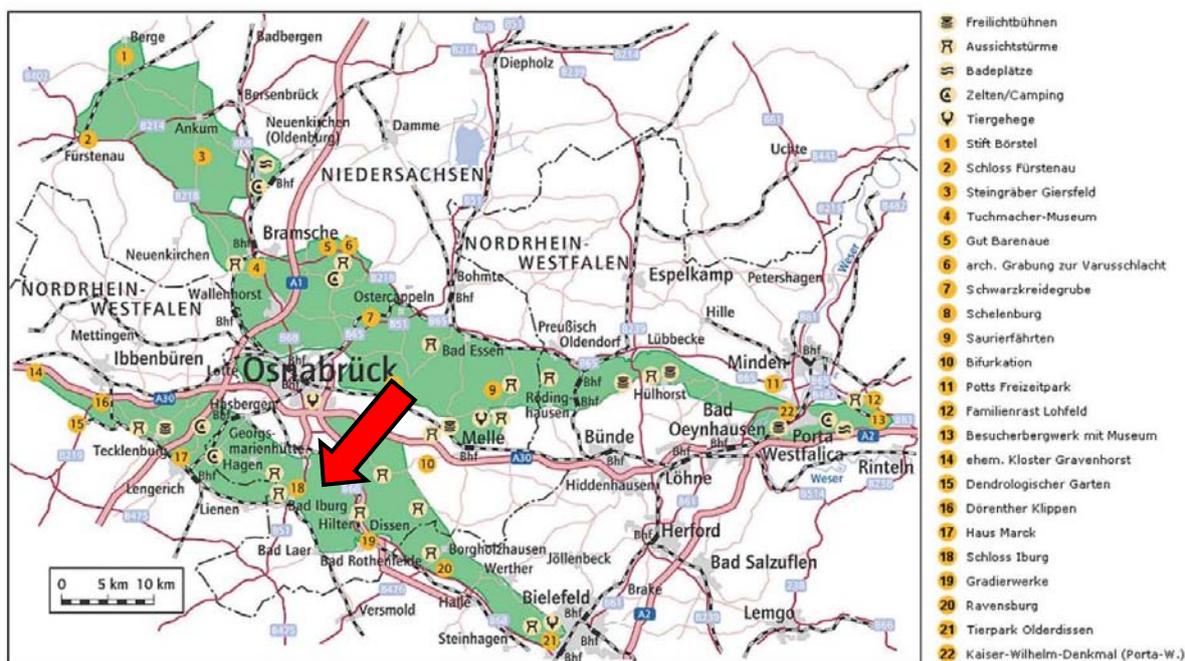
Wesentliche Aussagen zu Bad Iburg aus dem regionalplanerischen Leitbild für den Landkreis Osnabrück von 2004 sind der Funktionale Entwicklungsschwerpunkt „Fremdenverkehr“ und die Darstellung des Bedeutenden Verkehrskorridors „Straße“. Der nördliche Stadtraum ist umgeben mit der Funktion landschaftserhaltender Freiraum.



Mit dem Funktionalen Entwicklungsschwerpunkt „Fremdenverkehr“ sind neben Bad Iburg auch die Nachbargemeinden Hagen und Bad Laer und Bad Rothenfelde gekennzeichnet.

#### 4.4 UNESCO Geopark „TERRA.vita“

Die Stadt Bad Iburg befindet sich innerhalb des Naturparks „TERRA.vita“.



TERRA.vita ist als erster deutscher Naturpark in das Europäische Geopark-Netzwerk aufgenommen worden und gehört zu den wenigen Naturparks in Deutschland mit unterschiedlichen, und daher sehr abwechslungsreichen Landschaftsformen. Seit 2004 gehört TERRA.vita sogar zu den Gründungsmitgliedern der weltweiten UNESCO Geoparks.

TERRA.vita bietet mehr als Erholung in einer schönen Umgebung. Hier kann der Besucher verschiedene Epochen und Phänomene aus 300 Millionen Jahren Erdgeschichte live erleben, z.B. in Bad Iburg im Freeden am Kamm des Teutoburger Waldes die Schichtungen des Kalksteines.

Diese Besonderheit drückt sich auch im Namen des Naturparks aus: TERRA.vita. Frei übersetzt: Der Lebenslauf, die Vita der Erde.

#### 4.5 Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für Teil-Regionen des Landkreises

Da der ländliche Raum zukünftig vor großen Herausforderungen steht, haben sich die vier Gemeinden Bad Iburg, Bad Laer, Glandorf und Hilter im südlichen Landkreis Osnabrück entschieden, die Zukunft ihrer Region gemeinsam voranzutreiben.

Seit Oktober/November 2007 wird für die vier teilnehmenden Gemeinden ein gemeinsames „integriertes ländliches Entwicklungskonzept für Teil-Regionen des Landkreises ab 50.000 EW“ erarbeitet.

Das ILEK bildet die Grundlage für spätere Investitionen und Förderungen durch Land, Bund und EU. Das Konzept soll dazu beitragen, dass bisher örtlich isolierte Einzelmaßnahmen besser aufeinander abgestimmt werden und eine gebietsübergreifende Entwicklung angeregt wird.

## 5 Ausgangslage – Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

### 5.1 Stadtgebiet

Das heutige Stadtgebiet von Bad Iburg entstand im Zuge der Gebietsreform von 1972. Aus den 2 selbständigen Gemeinden Stadt Bad Iburg und Gesamtgemeinde Glane – bestehend aus den Ortsteilen Glane-Visbeck, Ostentfelde und Sentrup - entstand die heutige Stadt Bad Iburg.

Die Kreise Bersenbrück, Melle, Wittlage und Osnabrück wurden zum Landkreis Osnabrück zusammengeschlossen.



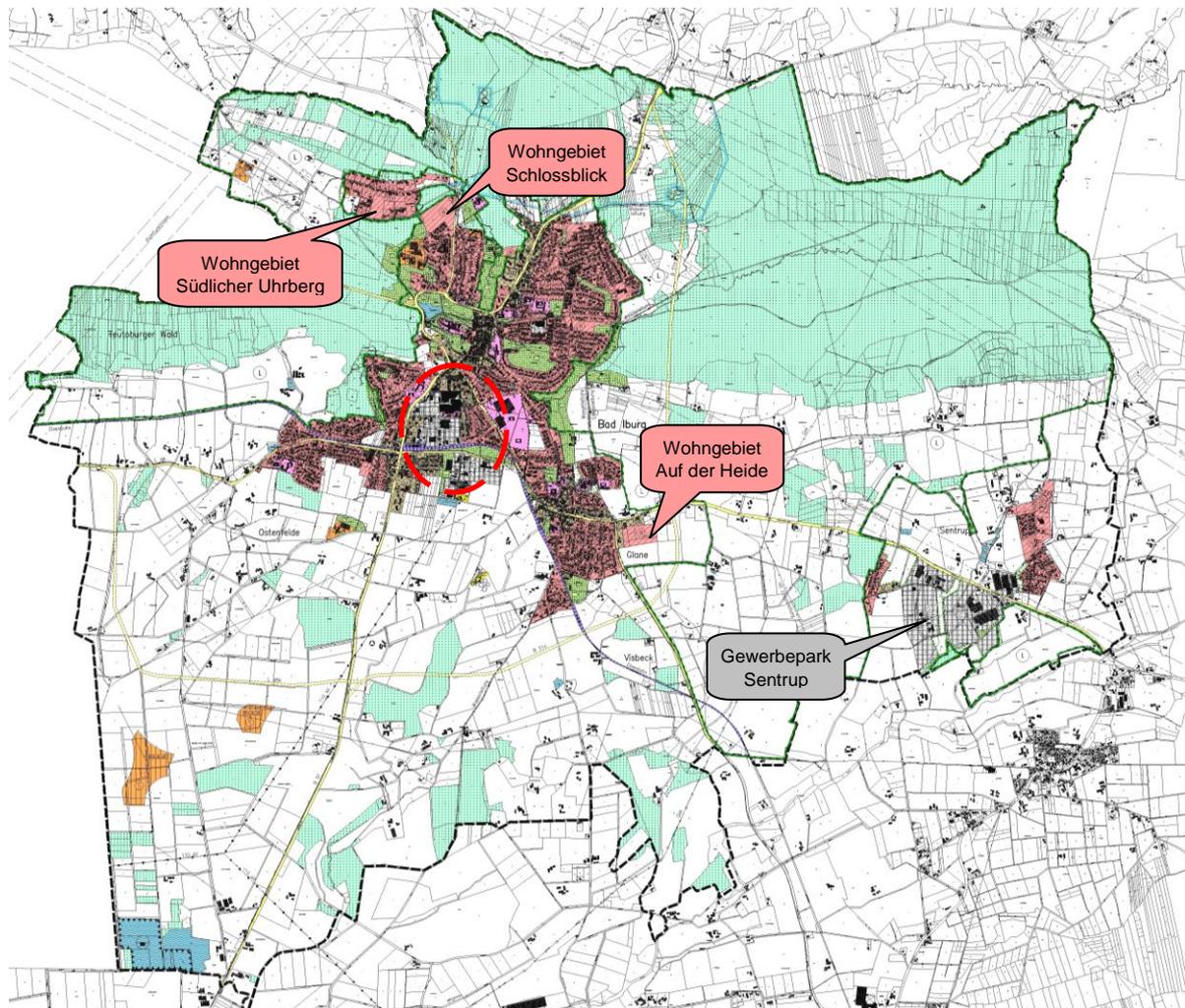
Die Stadt Bad Iburg wird geprägt durch besondere topographische Einflüsse. Sie liegt am Südhang des Teutoburger Waldes. Das nördliche bebaute Stadtgebiet wird begrenzt durch die Lage im Höhenzug, nach Süden entwickelt sich die bebaute Ortslage in die landwirtschaftlich geprägte Ebene.

Durch das Stadtgebiet verläuft die Bundesstraße 51 von Osnabrück im Norden nach Münster im Süden.

## 5.2 Gemeindeentwicklung (Wohnen / Gewerbe)

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Iburg soll die zukünftige gewerbliche Bauflächenentwicklung schwerpunktmäßig im Gewerbepark Bad Iburg - Sentrup stattfinden. In Bad Iburg sind die vorhandenen Gewerbestandorte im Süden des Ortskernes zu erhalten und zu stärken.

Das **Gewerbeflächenangebot** der Stadt Bad Iburg umfasst derzeit ca. 20 ha in den genannten Gebieten.



Für die Wohnflächenentwicklung sind in den Ortsrandbereichen Erweiterungsflächen dargestellt, durch Schließen von Baulücken ist die Innenentwicklung zu fördern.

Nach wie vor besteht in Bad Iburg in den Ortsrandlagen eine überwiegende Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, während innerstädtisch auch eine verdichtete Bebauung im Eigentums- und Mietwohnungsbereich in Mehrfamilienhäusern Zuspruch findet.

An drei Standorten in Ortsrandlage sind derzeit neu erschlossene Bauflächen für den freistehenden Ein- und Zweifamilienhausbau verfügbar.

Mit etwa 41,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Einwohner liegt Bad Iburg fast im Landesdurchschnitt (von 42,1 m<sup>2</sup> pro Person).

## 5.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

### 5.3.1 Wirtschaftsstruktur

Als Kurort weist Bad Iburg **einen relativ hohen Industriebesatz** auf. Der Beschäftigungsanteil des verarbeitenden Gewerbes liegt mit 29,1 % geringfügig über dem Mittelwert des IHK-Bezirks Osnabrück Emsland. In der Relation zur Einwohnerzahl weist Bad Iburg bei der Industriebeschäftigung leicht unterdurchschnittliche Werte aus. Auf 1.000 Einwohner kommen hier 80,6 Arbeitsplätze im verarbeitenden Gewerbe (IHK-Bezirk: 89,0).

Der Wirtschaftsstandort Bad Iburg hat sich in den letzten acht Jahren besonders gut entwickelt. Die Anzahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg um 58,4 %. Mit dieser Steigerung liegt Bad Iburg an zweiter Stelle im IHK-Bezirk. Etwas schwächer als die Gesamtbeschäftigung aber deutlich besser als der IHK-Bezirk insgesamt hat sich die Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe entwickelt. Während die Industriebeschäftigung im IHK-Bezirk um 7,3 % sank, verzeichnete Bad Iburg eine Zunahme um 42,1 %.

Bei der Exportquote mit 18,8 % liegt Bad Iburg unter dem IHK-Durchschnitt (26,4%). Branchenschwerpunkt ist das Ernährungsgewerbe. Auf diesen Bereich entfallen 45,5 % der industriellen Arbeitsplätze in Bad Iburg. Weitere wichtiger industrielle Branchenschwerpunkte sind das Holzgewerbe mit 17,8 % und der Maschinenbau mit 14,4 % der industriellen Arbeitsplätze.

Der Anteil des Dienstleistungssektors an der Gesamtzahl der Unternehmen liegt in der Stadt Bad Iburg mit 39,1% deutlich über dem Mittelwert des Landkreises (35,0%) und des IHK-Bezirks (35,6%). Damit nimmt Bad Iburg von insgesamt 46 Einheits- und Samtgemeinden in der Region Osnabrück-Emsland den 6. Rang ein. Auch beim Unternehmensbesatz im Servicesektor schneidet Bad Iburg stark überdurchschnittlich ab. Auf 1000 Einwohner kommen 20,5 Dienstleistungsunternehmen (Landkreis: 17,1; IHK-Bezirk: 17,8).

### 5.3.2 Unternehmensstruktur

Im verarbeitenden Gewerbe in Bad Iburg waren 2006 insgesamt 1.056 Personen beschäftigt, das sind etwa ein Drittel der vor Ort tätigen Arbeitnehmer. Einen großen Anteil (20 %) daran tragen zwei Betriebe im Maßnahmegebiet, 1. die Drahtseilwerke Vornbäumen Stahlseile GmbH & Co. KG mit 155 Mitarbeitern und 2. die Fleischwarenfabrik mit bis zu 50 Mitarbeitern.

### 5.3.3 Arbeitsmarkt

#### Beschäftigungsprofil für die Stadt Bad Iburg

	Bad Iburg	Niedersachsen
--	-----------	---------------

#### Statische Indikatoren:

Arbeitsplatzbesatz 2006 (Besch. je 1.000 Einw.)	277,4	290,1
---	-------	-------

#### Dynamische Indikatoren:

Beschäftigungsveränderung 1990 – 2006 in %	+73	+1,5
Beschäftigungshöchststand	2006	2000
Beschäftigungsveränderung 1998 – 2006 in %	+41	?
Beschäftigungsveränderung 2003 - 2006 in %	+51	-2,4

	1990	2006
<b>Zahl der Beschäftigten</b>	1.849	3.200
Anteil im Produzierenden Gewerbe in %	27,8	33
Anteil Handel, Gastgewerbe, Verkehr in %		14,7
Dienstleistungsanteil in %		51,5

Die **Beschäftigungsperformance** der Stadt Bad Iburg ist sehr günstig. Zum 30.6.2006 verzeichnet die amtliche Statistik 3.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Arbeitsplatz in Bad Iburg. Bezogen auf 1.000 Einwohner ergibt sich eine Arbeitsplatzdichte von 277,5 Beschäftigten. Dieser Wert liegt leicht unterer dem Niedersachsendurchschnitt von 290 Beschäftigten.

Bei der **Beschäftigungsentwicklung** schneidet die Stadt sehr günstig ab. Gegenüber 1990 nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 73 % zu. Im Niedersachsendurchschnitt ergab sich lediglich ein Zuwachs von 1,5 %. Seit 1980 geht es in der Stadt – von wenigen Ausnahmejahren abgesehen – nahezu stetig bergauf. Im Jahr 2006 wurde der Beschäftigungshöchststand erreicht. Im Jahr 2003 gab es einen kurzfristigen Beschäftigtenrückgang, der innerhalb des nächsten Jahres mehr als aufgefangen wurde.

### 5.3.4 Finanzausstattung der Gemeinde

Im Standortprofil des Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung (NIW) für Bad Iburg vom März 2003 sind die Steuereinnahmen der Stadt im Vergleich mit den übrigen Einheits- und Samtgemeinden in Niedersachsen dargestellt. Danach ist die Gewerbesteuer (netto) je Einwohner sowie der Gewerbesteuerhebesatz durchschnittlich.

## 5.4 Bevölkerungsentwicklung

### 5.4.1 Gemeindebasisdaten 2006

	Bad Iburg	LK Osnabrück	Niedersachsen
Bevölkerung (E)	11.534	359.340	7.982.685
Fläche (ha)	3.644	212.154	4.761.793
Einwohnerdichte (E/ha)	3,2	1,7	1,7
Beschäftigte 1. Sektor (%)	0,8	2,2	1,6
Beschäftigte 2. Sektor (%)	33,0	43,4	33,0
Beschäftigte 3. Sektor (%)	66,2	54,4	65,4
Siedlungsstruktureller Kreistyp	Typ VI: Verstädterte Räume – Verdichtete Kreise	Typ VI: Verstädterte Räume – Verdichtete Kreise	-
Demographietyp	Typ 6: Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik	-	-

Quelle: Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung Stand: 2006 (<http://www.wegweiser-kommune.de/>)

Die Stadt Bad Iburg ist dem Demographietyp 6 zugeordnet. Hierunter sind Gemeinden gefasst im ländlichen Raum oder am Rande eines ländlichen Raumes mit einer erheblichen Bevölkerungsabnahme und einer Zunahme des Anteils älterer Menschen.

### Relative Bevölkerungsentwicklung 2006-2025 (%)

	Bad Iburg	LK Osnabrück	Niedersachsen
Veränderung 2010 zu 2006 (%)	-1,3	0,7	0
Veränderung 2015 zu 2006 (%)	-2,9	1,2	-0,3
Veränderung 2020 zu 2006 (%)	-4,2	1,4	-0,8
Veränderung 2025 zu 2006 (%)	-5	1,4	-1,4

Quelle: Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung Stand: 2006

### Relative Altersstrukturentwicklung 2006-2025 (%)

	Bad Iburg	Landkreis Osnabrück	Niedersachsen
Altersgruppe 0-2-Jährige 2006-2025 (%)	-22,7	-7,5	-8
Altersgruppe 3-5-Jährige 2006-2025 (%)	-14,3	-13,6	-12,2
Altersgruppe 6-9-Jährige 2006-2025 (%)	-28,6	-21	-20,1
Altersgruppe 10-15-Jährige 2006-2025 (%)	-36,6	-22,9	-22,3
Altersgruppe 16-18-Jährige 2006-2025 (%)	-33,8	-25,7	-24,3
Altersgruppe 19-24-Jährige 2006-2025 (%)	-11,7	-10,3	-13,1
Altersgruppe 25-44-Jährige 2006-2025 (%)	-25,7	-16,1	-17,2
Altersgruppe 45-64-Jährige 2006-2025 (%)	14	19,2	10,2
Altersgruppe 65-79-Jährige 2006-2025 (%)	13,1	23,1	14,7
Altersgruppe über 80-Jährige 2006-2025 (%)	57,2	67,6	65

In der statistischen Auswertung wurde für Bad Iburg im Bearbeitungsjahr 2007 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 7 % bis zum Jahr 2020 vorausgesagt, nach der Aktualisierung der statistischen Daten seitens der Bertelsmannstiftung in diesem Jahr 2008 wird ein Bevölke-

rungsrückgang bis 2020 auf der Grundlage der Bevölkerungszahl von Ende 2006 um 4,2 % und bis zum Jahr 2025 um 5 % prognostiziert.

Auszüge aus der Bewertung der Bertelmann-Stiftung (Quelle, siehe oben):

### *2. Charakteristische Entwicklungen:*

*Die Städte und Gemeinden im Demographietyp 6 sind geprägt durch eine schrumpfende und alternde Bevölkerung. Charakteristisch ist eine ausgewogene, aber für ländliche Räume untypische Haushaltsstruktur mit einem verhältnismäßig niedrigen Anteil an Kindern und Jugendlichen (unter 18 Jahren) und einem relativ hohen Anteil älterer Menschen. Insbesondere die jungen Erwachsenen wandern aus den Städten und Gemeinden ab, um sich in Arbeits- und Wirtschaftszentren einen Ausbildungs- oder Arbeitsplatz zu suchen.*

*Die Bevölkerung stagniert bzw. nimmt bereits seit Mitte der 1990er Jahre ab. Sie wird bis 2020 nochmals deutlich überproportional um durchschnittlich 3 Prozent zurückgehen. 50 Prozent der Kommunen des Demographietyps werden schrumpfen, überwiegend zwischen 3 und 10 Prozent.*

### *3. Herausforderungen für die Kommunen im Demographietyp 6:*

*Die Städte und Gemeinden im Demographietyp 6 sind durch die demographischen Veränderungen besonders betroffen. In den kommenden Jahren werden die Schrumpfungs- und Alterungsprozesse erhebliche soziale, wirtschaftliche und technische Anpassungsmaßnahmen erfordern, Leistungseinschränkungen sind dabei nicht zu vermeiden. Umso mehr kommt es darauf an, langfristig die Lebensqualität in der Kommune zu sichern und die Attraktivität der ländlichen Räume zu erhalten bzw. auszubauen.*

*Für die Kommunen im Demographietyp 6 besteht dringender Handlungsbedarf. Sie sind aufgefordert, möglichst umgehend aktiv zu werden und Handlungsstrategien für den demographischen Wandel kreativ zu entwickeln. Die Leistungskraft der öffentlichen Hand reicht in den Städten und Gemeinden dieses Clusters jedoch keinesfalls aus, um die breite Palette an Handlungsmöglichkeiten wirkungsvoll umzusetzen. Unabdingbare Voraussetzung für eine erfolgreiche Anpassung an den demographischen Wandel ist es daher in diesen Kommunen, alle denkbaren Ressourcen auszuschöpfen, die sich beispielsweise aus der Mobilisierung des bürgerschaftlichen Engagements und regionalen Kooperationen ergeben.*

*Die Gemeinden in diesem Cluster stehen damit vor großen Herausforderungen:*

- Aufgrund der finanziell oft stark eingeschränkten Leistungskraft müssen sie konsequent Schwerpunkte setzen.*
- Enger werdende finanzielle Spielräume der öffentlichen Hand bei wachsender Aufgabenkomplexität erfordern es mehr denn je, das bürgerschaftliche, ehrenamtliche Engagement mit Nachdruck zu fördern. Die aktive Mitgestaltung und Zusammenarbeit von Akteuren aus dem öffentlichen, privatwirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bereich und die Zusammenführung aller öffentlichen und privaten Ressourcen eröffnet vielfältige Chancen, vorhandene Entwicklungspotenziale besser zu nutzen.*

...

Die Handlungsempfehlungen nach der Bertelmannstiftung für die Kommunen im Demographietyp 6 sind hauptsächlich abgestellt auf eine Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur:

#### *Handlungsempfehlungen:*

*Alle (neuen) Infrastrukturen am künftig absehbaren Bedarf orientieren*

*Im Hinblick auf die sich verändernden Bevölkerungsstrukturen gilt es sowohl Tragfähigkeitsprobleme als auch eine Überdimensionierung der Infrastruktur zu vermeiden.*

*Alle kommunalen Infrastrukturen sind im Hinblick auf den demographischen Wandel zu überprüfen: Welche Mindestauslastungen erfordern die Systeme? Wie stellt sich die Kostenentwicklung bei sinkenden Einwohnerzahlen dar? Wie können die bestehenden Infrastrukturen den demographischen Entwicklungen flexibel angepasst werden?*

*In den Gemeinden sollte eine offene Diskussion darüber angestoßen werden, welche Mindestausstattung gesichert werden soll bzw. welche Standards (z. B. in Bezug auf ÖPNV und Schulstandorte) sich die Gemeinden noch leisten können und wollen. Dabei ist es von zentraler Bedeutung, auch die Kostenseite und ihre Determinanten transparent zu machen. Bei allen Infrastrukturangeboten muss der Schwerpunkt vom Neubau zum Erhalt der Systeme verlagert werden.*

*Bei allen neuen Erschließungsmaßnahmen sind die direkten und indirekten langfristigen Folgekosten zu berücksichtigen.*

## **5.5 Bildung und Wissenschaft**

In Bad Iburg sind alle Gemeinbedarfs- und Bildungsangebote eines Grundzentrums vorhanden.

Die relativ geringe Entfernung und gute verkehrliche Anbindung an das Oberzentrum Osnabrück bietet eine günstige Voraussetzung zur Erreichung der dort vorhandenen Universität und Fachhochschule.

## **5.6 Tourismus, Kultur- und Freizeiteinrichtungen**

### **5.6.1 Ausgangssituation und Entwicklungspotentiale für den Fremdenverkehr**

Die Planungsziele des Regionalen Raumordnungsprogramms zur Entwicklung des Fremdenverkehrs im Landkreis Osnabrück entsprechen den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bad Iburg und sind mit den Planungsmaßnahmen im „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ abzugleichen.

- *„Im Landkreis Osnabrück ist der Fremdenverkehr aufgrund seiner hohen regionalwirtschaftlichen Bedeutung insbesondere in den Bädern zu sichern und durch geeignete Maßnahmen zu stärken. Hierzu sind geeignete Kooperationsformen zwischen den Gemeinden zu entwickeln und umzusetzen.*
- *In den Bädergemeinden ... , die für die Kurerholung besondere Bedeutung haben sowie in Kalkriese (Bramsche) ... , sollen Einrichtungen des Fremdenverkehrs schwerpunktmäßig gesichert und entwickelt werden. Sie werden in der Zeichnerischen Darstellung als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ festgelegt*
- *Die Entwicklung bzw. Ansiedlung neuer touristischer Freizeitprojekte soll zur Belebung des Fremdenverkehrs im Osnabrücker Land an geeigneten Standorten durch entsprechende Investitionsplanungen gefördert und belebt werden. Insbesondere sind zielorientierte Maßnahmen im Rahmen des Fremdenverkehrsmarketing vorzunehmen, um Investoren zu aktivieren und die Übernachtungszahlen im Tourismusbereich zu erhöhen.“*

Der Kur- und Erholungsort Bad Iburg verzeichnete zwischen 1994 und 2006 deutliche Rückgänge bei Gästeankünften und Übernachtungszahlen. Der Grund für diese Entwicklung sind vorrangig die gesundheitspolitischen Veränderungen und in deren Folge die Schließung von

örtlichen Kureinrichtungen. Von 2005 auf 2006 wiesen beide Kennziffern jedoch ein Wachstum auf. Dies lässt darauf schließen, dass die Destination Bad Iburg von der zunehmenden Gesundheits- und Wellnessorientierung in dieser Branche profitiert. Potenzial für weiteres Wachstum in diesem Sektor ist vorhanden. Dafür sprechen:

**die Ausstattung an Gesundheitsinfrastruktur, u. a.**

- Dörenberg-Klinik Reha-Klinik für Orthopädie und Rheumatologie
- Sonnenhof Reha-Klinik für Kardiologie, Orthopädie, psychosomatische und psychovegetative Erkrankungen,
- Therapiezentrum mit medizinischem Trainings- und Rehabilitationsraum, Saunalandschaft, Meersalzgrotte
- Medicos Bad Iburg Gesundheits- und Rehabilitationszentrum in der Dörenberg-Klinik

**die Aufenthaltsqualität, gekennzeichnet u. a. durch**

- Naturräumliche Lage im Übergang vom Teutoburger Wald in Münsterländische Tiefebene mit zahlreichen Wanderwegen,
- Historisches Schloss und Altstadt kern,
- Charlottensee
- Events: historische Aufführungen im Schloss, Schloss-Konzerte

**die zahlreichen Attraktionen der Umgebung, u. a.**

- Zoo Osnabrück
- Städte Osnabrück, Bielefeld
- „Dümmer See“ / „Alfsee“
- Varusschlacht „Kalkriese“
- Altstadt Münster / 100-Schlösser-Route Wasserschlösser im Münsterland
- Gerry-Weber-Stadion/-Halle

**die vorhandenen Vernetzungspotenziale, u. a.**

- Teil der Bäderorte im Osnabrücker Land
- Teil des UNESCO-Geoparks „TERRA.Vita“
- Teil der Initiative „Gesundheitsregion Osnabrücker Land“
- Infrastrukturelle Anbindung durch u. a. Rad- und Wanderwege, Hermannsweg, Ahornweg
- Regionale Dachmarke „Osnabrücker Land“

## 5.6.2 Touristischer Masterplan Osnabrücker Land 2015

Vom Juni 2007 liegt ein touristisches Zukunftskonzept und Masterplan für das Osnabrücker Land vor. In diesem Konzept wird bereits einleitend die wachsende Bedeutung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor und als „weicher“ Standortfaktor für das gesamte Osnabrücker Land herausgestellt. Bad Iburg verfügt als eines der vier Heilbäder im Landkreis über eine hohe Bedeutung in Bezug auf den Tourismus und den Fremdenverkehr.

In den Leitlinien für das touristische Angebot im Osnabrücker Land 2015 wird eine Konzentration auf Schwerpunkt- und Potentialstandorte empfohlen, zu denen aufgrund der überdurchschnittlichen Bettenkapazität sowie des touristischen Angebots mit überörtlichem Einzugsgebiet und einem professionellen Tourismusmanagement auch die Stadt Bad Iburg zählt.

Die geplanten Maßnahmen im Stadtumbaugebiet „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ entsprechen den Zielen des Touristischen Masterplans:

Ziele gemäß Touristischem Masterplan	geplante Maßnahmen im Stadtumbaugebiet „Hafenstraße“
Konzentration auf Profilt Themen Gesundheit	„Gesundheitstechnik“
Initiierung von Leuchtturmangeboten zu den Themen	- „Gesundheitstechnik“ - Ergänzende Angebote zum Leuchtturm „Kompetenzzentrum Gesundheit (MVZ)“ -
Ausbau des Bettenangebots	- Nachfrage begünstigen durch Dienstleistungseinrichtungen für Gesundheit und Wellness.
Saisonverlängerung und Wetterunabhängigkeit	- Einrichtungen für Wellness-/Trendsportarten - Gastronomie u.ä. im Bahnhofsgebäude“
Bindung der endogenen touristischen Nachfrage	- z.B. durch Museumseisenbahnfahrten / Erlebnisgastronomie am Bahnhof
Fortlaufende Investitionen	sollen durch Städtebauförderung angeregt bzw. initiiert werden
Privatisierung	ist für den Identifikationspunkt historisches Bahnhofsgebäude vorgesehen
Public Private Partnership	wird z.B. für die Umfeldentwicklungsmaßnahmen angestrebt
Innovation	das Profilt hema „Gesundheitstechnik“ wird zu einem Hauptthema für Bad Iburg herausgearbeitet
Bündelung und Fusion	wird angestrebt
Synergien ausschöpfen	wird angestrebt
Imageoffensive	ist vorgesehen

### 5.6.3 Kur, Kultur- und Freizeiteinrichtungen

#### Gesundheits- und Wellnesseinrichtungen

- Dörenberg-Klinik, Schwerpunktlinik für Konservative Orthopädie, Rheumatologie, Rehabilitation
- Reha-Klinik Sonnenhof, Rehabilitationsklinik für Kardiologie, Orthopädie, psychosomatische/psychovegetative Erkrankungen
- Medizinisches Versorgungszentrum Bad Iburg
- Therapiezentrum Bad Iburg
- Institut für Sauerstoffbehandlung, Meersalzgrotte, Spanautic - Saunalandschaft
- Kneipp-Verein Bad Iburg
- Ergotherapeutische Praxen und Krankengymnastik, Osteopathie, Massagepraxen
- Logopädie-Praxen
- Fitness-Studios
- Kosmetik-Fachinstitut und Kosmetikpraxen
- Orthopädische Werkstatt

#### Spiel- und Sportinfrastruktur

In Bad Iburg sind in allen Ortsteilen die gängigen Sport- und Spieleinrichtungen eines Grundzentrums vorhandenen.

Außerdem - Boot fahren auf dem Charlottensee, Minigolfanlagen, Wassertretstellen

#### Kunst- und Kultur

- Kurhaus, Kurkonzerte, Leseraum, Veranstaltungsräume
- Schlossmuseum – „Befestigung, Bischofsresidenz, Kloster“ und „Münzkabinett“
- Kammermusik im Iburger Schloss
- Uhrenmuseum
- Averbeks Speicher / Heimatkundliches Museum
- Ausstellungen finden im Therapiezentrum / Kurhaus, Averbeks Speicher / Heimatkundlichen Museum, in der Mühlentorpassage und Sparkasse statt

#### Sehenswürdigkeiten / Historisches

- Schloss Bad Iburg mit Rittersaal, Schlosskirche, Schloss-Apotheke und Klosteranlage / Benediktinerabtei
- "Schlossmühle" am Charlottensee
- historischer Ortskern mit Hanseplatz und Handwerkerbrunnen

#### Sonstiges

Gemeindliche Büchereien

Naturentdeckungsfahrt, Dampflokfahrten, Ballonfahrten

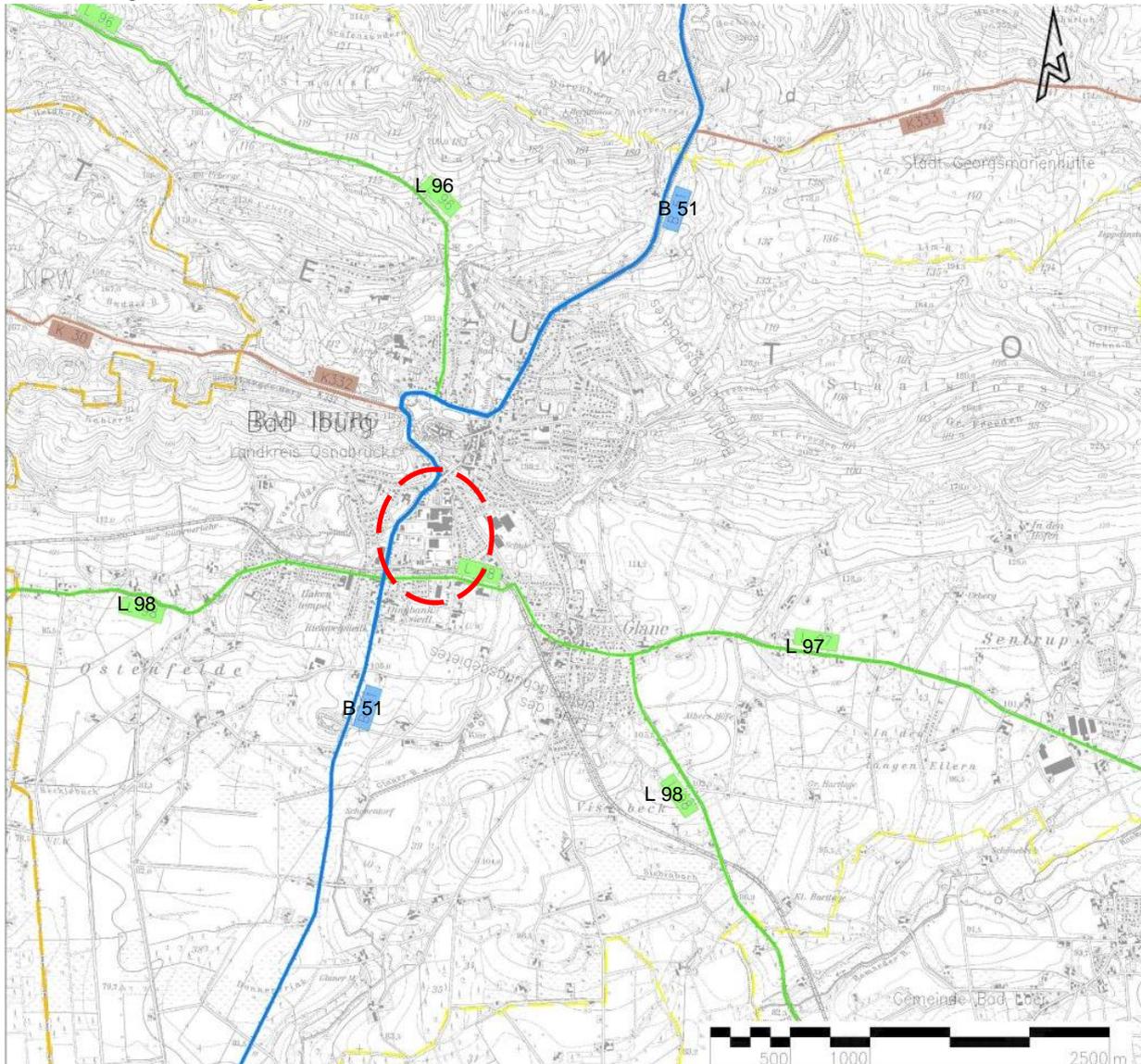
#### Veranstaltungen

In Bad Iburg finden unterschiedliche kulturelle Veranstaltungen statt. Ein besonderer Schwerpunkt in Bad Iburg liegt auf den Events und Aktivitäten in der historischen Schlossanlage und dem Altstadtkern.

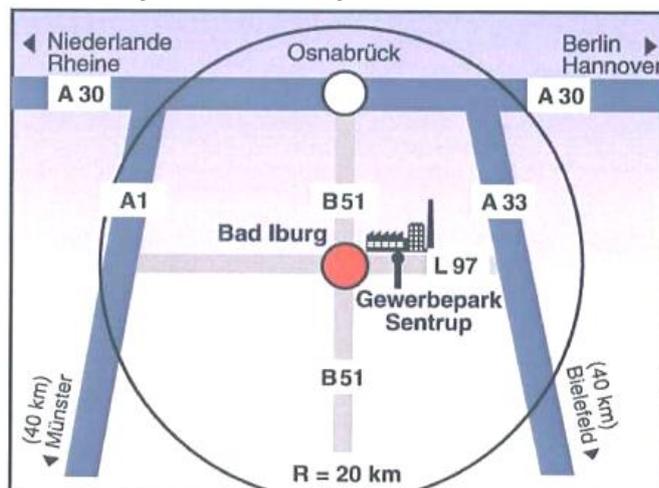
## 5.7 Verkehr

### 5.7.1 Straßenverkehr

#### Einbindung in das regionale Straßennetz



#### Einbindung in das überregionale Straßennetz



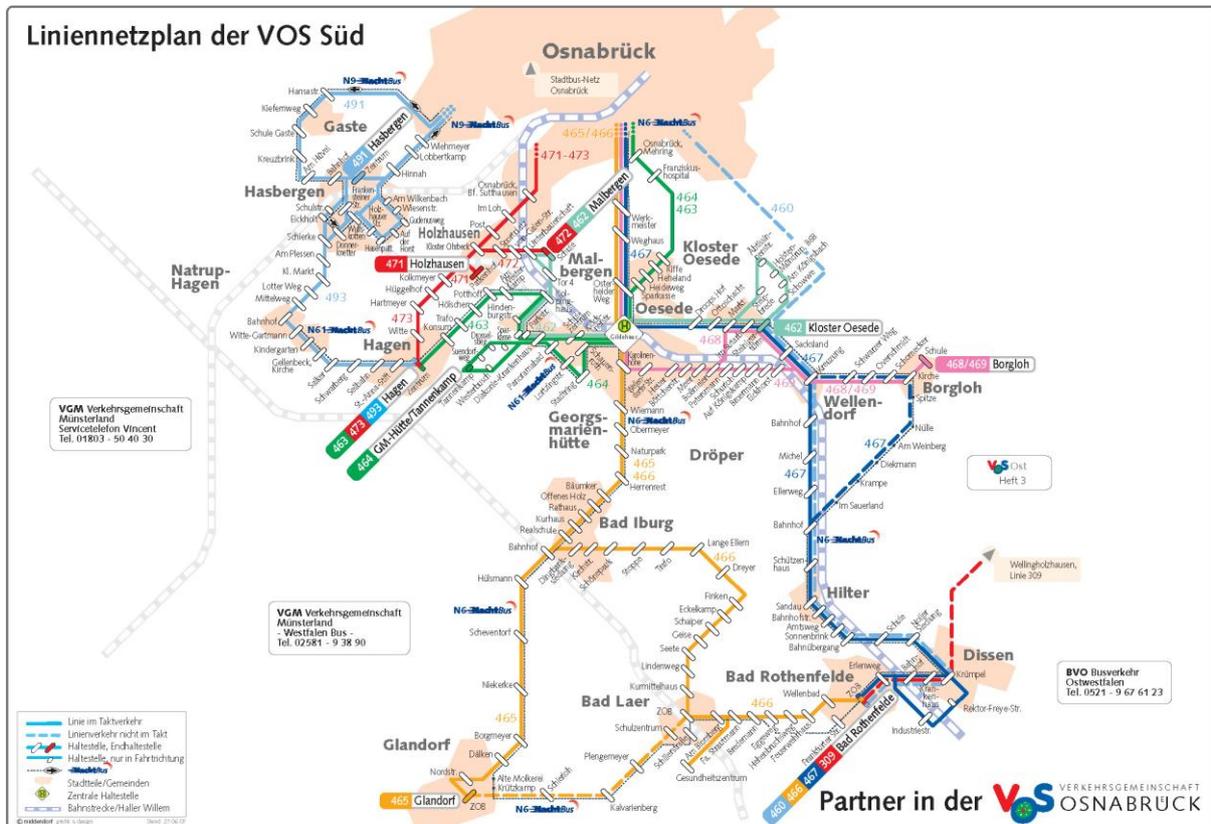
Bad Iburg liegt verkehrsgünstig an der B51 Osnabrück-Münster, die Autobahnen A1 im Westen, A30 im Norden und A33 im Osten liegen in kurzer Entfernung zum Stadtgebiet Bad Iburg.

Die Nachbarorte Bad Laer, Hagen, Hilter und Lienen sind über Landesstraßen zu erreichen.

Das Maßnahmegebiet liegt unmittelbar an der B51 und L97 / L98.

### 5.7.2 ÖPNV

Die „Verkehrsgemeinschaft Osnabrück“ VOS betreibt ein Linienbusnetz im Landkreis Osnabrück, an das auch die Gemeinde Bad Iburg angeschlossen ist.



### 5.7.3 Schienenverkehr

Für den Personenverkehr sind die nächsten Bahnstationen in ca. 5 km Entfernung der Haltepunkt Oesede des Regionalzuges "Haller Willem" und in ca. 15 km Entfernung der Hbf. Osnabrück mit internationalen Verbindungen.

Von 1901 bis 1968 war der Bahnhof von Bad Iburg Haltepunkt im Personenverkehr auf der Strecke [Ibbenbüren-Gütersloh-Hövelhof](#). Diese Strecke gehört der Teutoburger-Wald-Eisenbahn, die heute auf dieser Strecke nur noch Güterverkehr in geringem Maß betreibt. An Wochenenden wird diese Linie von der Museums-/ Dampflokisenbahn „Teuto Express“ befahren und der Bahnhof als Haltepunkt genutzt. Das Bahnhofsgebäude ist in Privatbesitz.

### 5.7.4 Schifffahrt

In einer Entfernung von ca. 20 km ist die Anbindung an die Binnenschifffahrt über den Osnabrücker Zweigkanal an den Mittellandkanal möglich und in ca. 30 km liegt der Kanalhafen Westladbergen am Dortmund-Ems-Kanal.

### 5.7.5 Luftverkehr

In einer Entfernung von ca. 35 km befindet sich der Internationale Flughafen Münster – Osnabrück (FMO). Dieser ist für den motorisierten Individualverkehr über die B 51 / L 98 / A 1 gut zu erreichen. Die Entfernung zum Flughafen Hannover beträgt ca. 140 km, zum Flughafen Dortmund ca. 110 km.

## 5.8 SWOT - Analyse

Die zusammenfassende Betrachtung und Analyse in den der vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Ausgangslage kommt zu folgendem Ergebnis:

### Schwächen und Risiken



- Prognose 2020: Abnahme der Bevölkerungszahl um ca. 7 % (Stand Ende 2007)
- steigender Anteil älterer Menschen
- ca. 20 km Entfernung zum Oberzentrum Osnabrück (ÖPNV ausbaufähig)
- Vorbelastung durch Schallimmissionen (B 51, Gewerbe, Teutoburger-Wald-Eisenbahn)
- Vorbelastung durch Emissionen aus Industrie und Gewerbe
- Erschließungsdefizite / schwierige Ausgangslage für Erschließungsausbau
- Altlasten auf Gewerbe- und Bahnflächen

### Stärken und Chancen



- Trend zu einer positiven Beschäftigtenentwicklung im Dienstleistungssektor
- bereits vorhandenes Profil bzgl. Fremdenverkehr / Tourismus
- Kurze Entfernung zum historischen Ortskern und Haupteinkaufsbereich
- angrenzende Infrastruktureinrichtungen (Nahversorgung, Schulen, Sport, Freizeit,...),
- kurze Entfernung zur B 51
- Bahnanschluss (Teutoburger-Wald-Eisenbahn)

## 6 Das Untersuchungsgebiet: Bestandsaufnahme / -analyse und Bewertung

### 6.1 Städtebauliche Ausgangslage

Bad Iburg ist staatlich anerkanntes Kneipp-Heilbad im Süden des Landkreises Osnabrück. Die Stadt Bad Iburg ist geprägt durch die Lage im/am Teutoburger Wald im Übergang zum Münsterland. Das Osnabrücker Land (Naturpark „Terra Vita“) gehört insgesamt mit seinen unterschiedlichen und abwechslungsreichen Landschaftsformen zum Europäischen Geopark-Netzwerk.

Stadtbildprägend ist das Iburger Schloss, das über der Stadt thront. Am Fuß des Schlosses liegt der Charlottensee. Schloss und Charlottensee werden durch die Bundesstraße B 51 von Nord nach Süd unmittelbar umfahren. Der Ortskern von Bad Iburg wird geprägt durch historische (auch Fachwerk-) Gebäude und enge Gassen am Fuß des Schlosses.



Aufgrund der geographisch guten Lage der Stadt sowie der Funktion als Kneipp-Heilbad spielt der Tourismus in Bad Iburg eine wichtige Rolle.

Für einen Kurort weist Bad Iburg einen relativ hohen Industriebesatz auf. Der Beschäftigungsanteil des verarbeitenden Gewerbes liegt etwa im Landesdurchschnitt, der Beschäftigtenanteil im Dienstleistungssektor ist allerdings überdurchschnittlich hoch, während der Bereich Handel in Bad Iburg unterdurchschnittlich besetzt ist.

Wie im gesamten Landkreis Osnabrück wird auch für die Stadt Bad Iburg eine sinkende Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 prognostiziert, sie wird mit stetiger Abnahme bis 7 % angenommen und liegt damit weit über dem prognostizierten Landesschnitt (-1%).

Wesentliche Planungsziele für die Stadt Bad Iburg sind die Festigung der Versorgungsfunktionen des Grundzentrums und die Sicherung als Wohnstandort durch Stärkung der gewerblichen Wirtschaft und dem Ausbau und der Förderung der Kur- und Rehabilitationseinrichtungen und des Fremdenverkehrs.

Begünstigt durch die topographische Lage und gute Verkehrsanbindung an das örtliche und überörtliche Straßen- und Schienennetz hat sich in der ersten Hälfte des vorigen Jahrhunderts südlich des Ortskerns von Bad Iburg ein Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt.

Diese Gewerbeflächen am Bahnhof entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen städtebaulichen Qualitätsansprüchen. Der allgemeine Strukturwandel in der gewerblichen Entwicklung hat sich auf dieses inzwischen innerstädtisch anzusehende Gewerbegebiet ausgewirkt.

Die Bahnlinie dient in geringem Umfang dem privaten Güterverkehr und an den Wochenenden dem Museumseisenbahnverkehr. Das Bahnhofsgebäude wird schon seit Jahren nicht mehr in der ehemaligen Funktion genutzt.

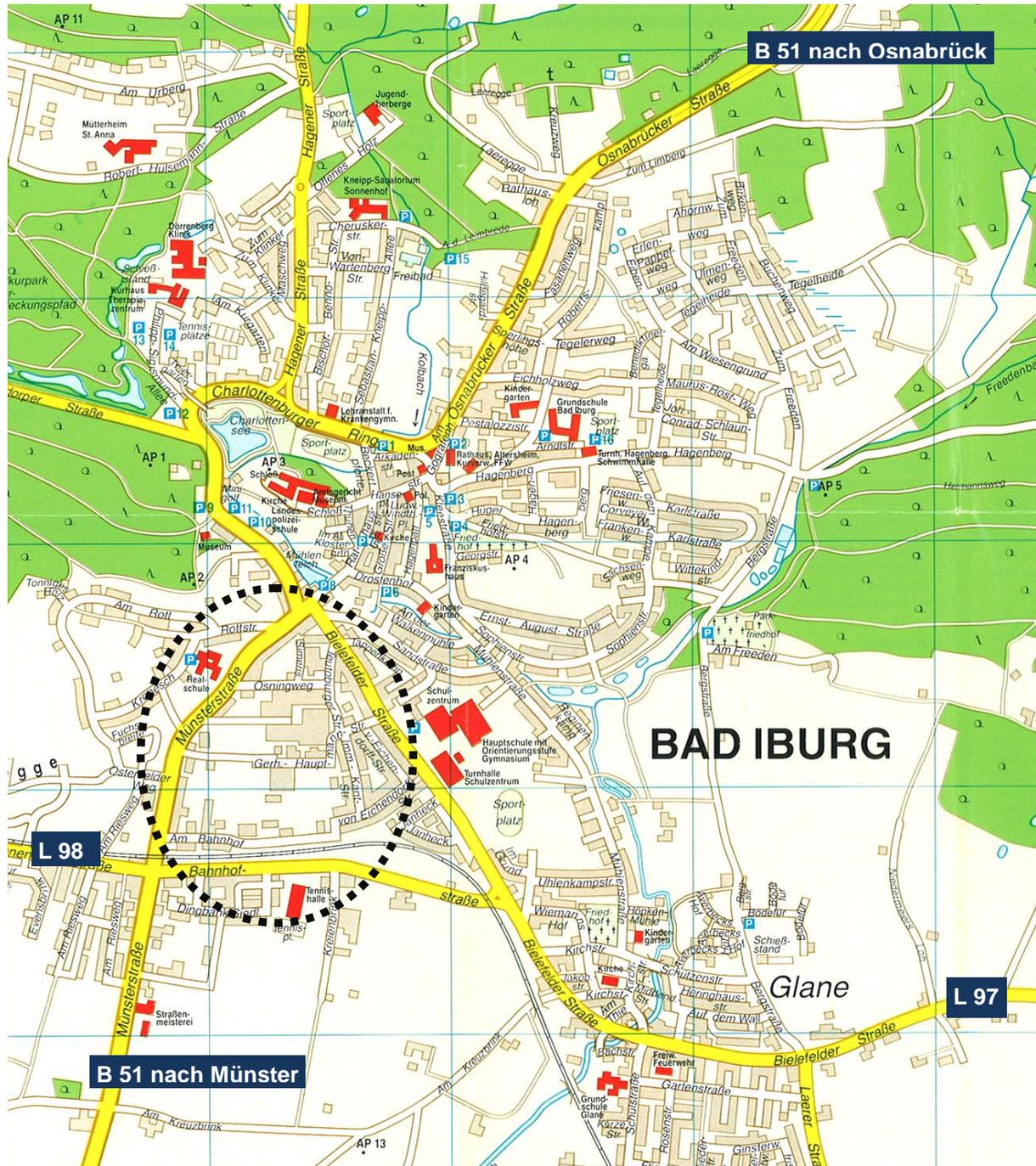
Kleine familiengeführte Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Untersuchungsgebiet wurden aufgegeben, städtebauliche Defizite äußern sich in Gebäudeleerständen, kümmernden und defizitären Nutzungen, zeitlich begrenzten Übergangsnutzungen, brachliegenden und verwahrlosten Grundstücksfreiflächen und schlechter Erschließungsstruktur sowie teilweise mangelhaftem Straßenzustand.

Die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung dieser Gewerbe- und Industriefläche am Bahnhof im Süden der gewachsenen Ortslage Bad Iburgs hat sich die Stadt nun zur Aufgabe gemacht. Der finanzielle Aufwand für die erforderlichen Grundstücksankäufe, den Abbruch bzw. Rückbau der ehemaligen gewerblichen Gebäude, die erforderlichen Entsorgungen, etc. übersteigt die Möglichkeiten der Stadt Bad Iburg. Ohne die Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln wären hier die geplanten Sanierungsmaßnahmen nicht zügig vorzubereiten und durchzuführen.

## 6.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

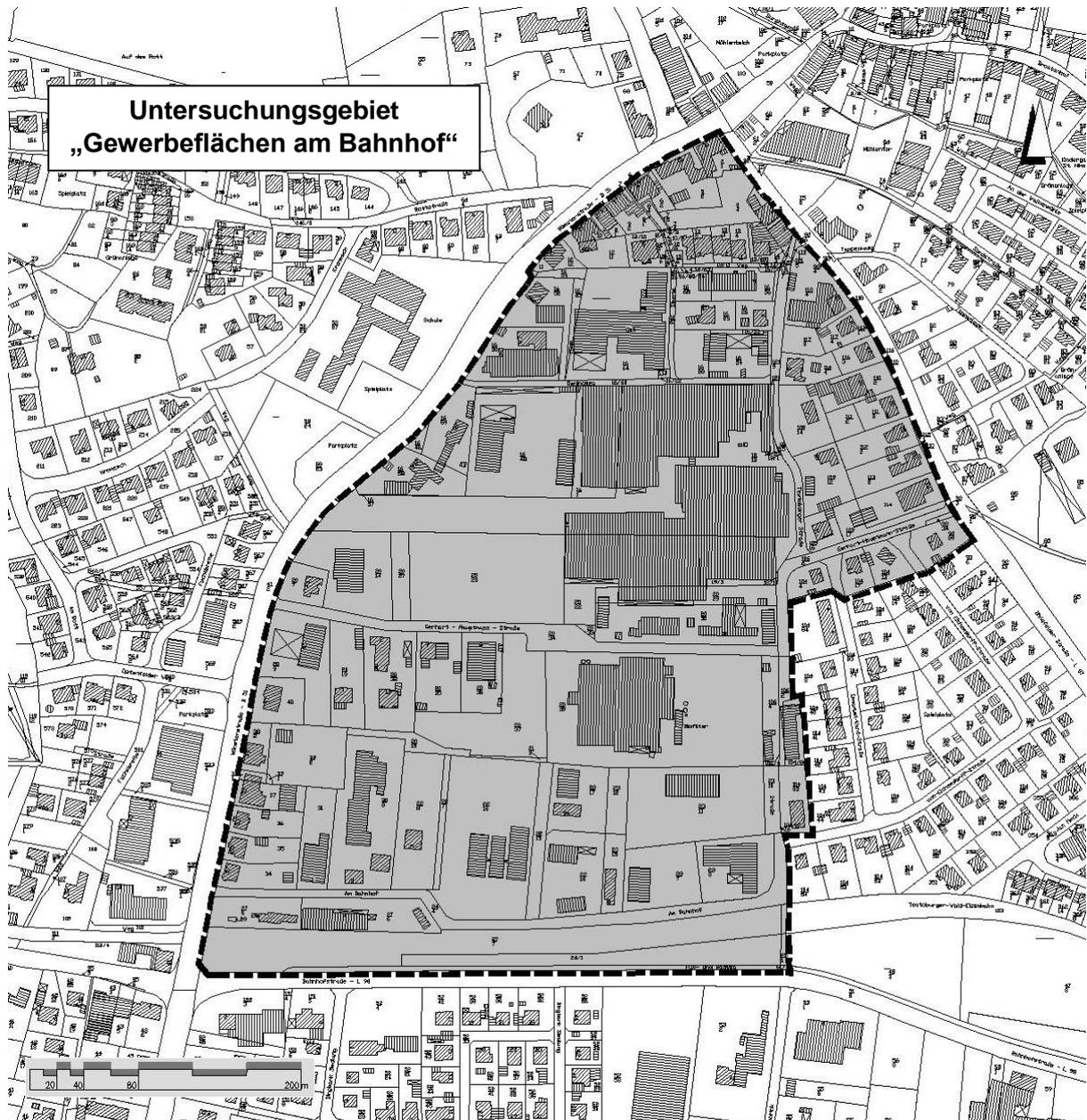
- **Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns von Bad Iburg zwischen der Münsterstraße B 51, der Bielefelder Straße L 97 und der Bahnhofstraße L 98.



- **Abgrenzung des Untersuchungsraumes**

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 21,5 ha und wird entsprechend der Abbildung begrenzt:



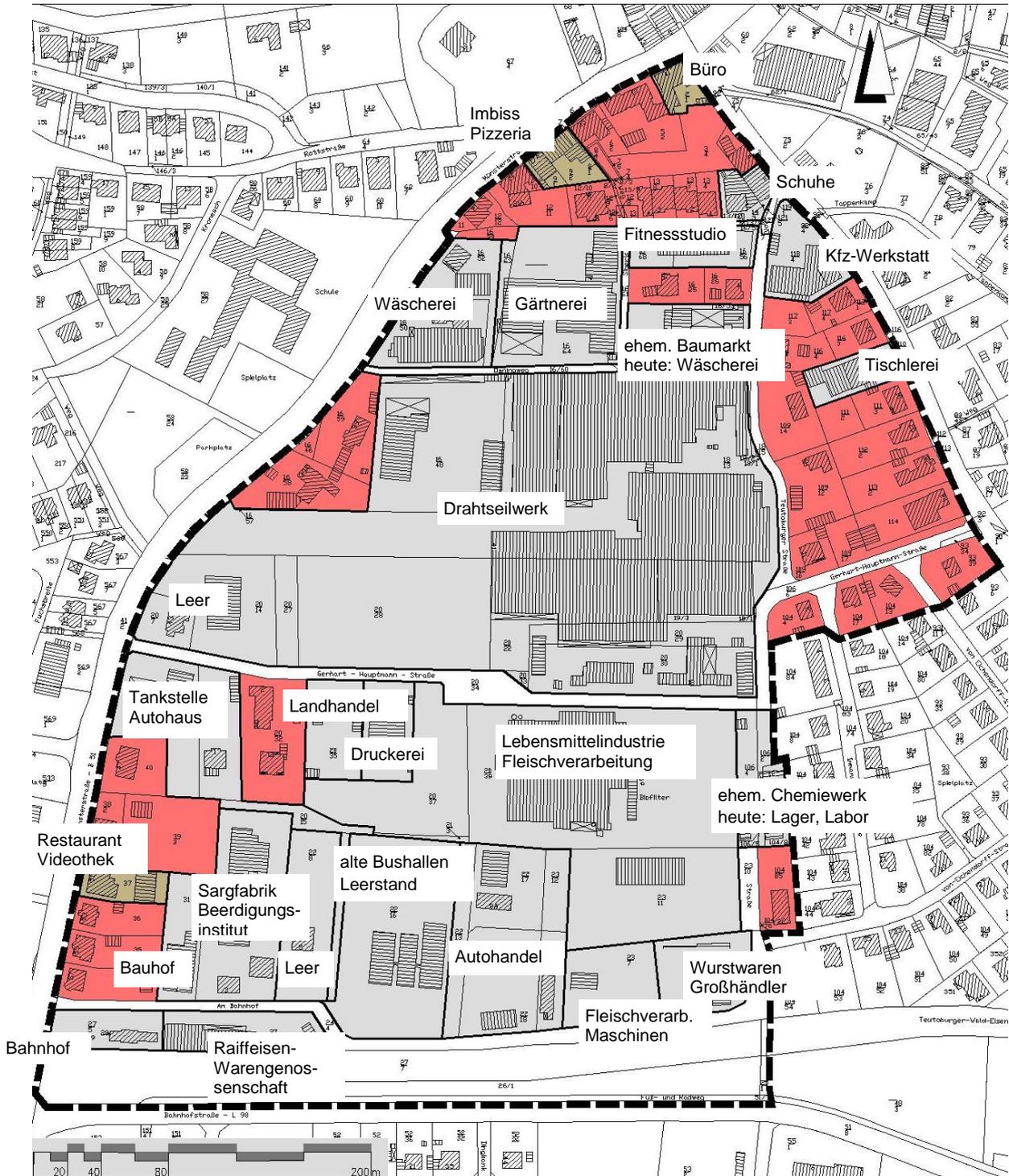
### 6.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die derzeitige Nutzung im Plangebiet ist ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, besondere Merkmale sind:

- im Kern in großflächiger Ausdehnung angesiedelte Fabriken
- die großflächigen Betriebe umgebende kleinteilige gewerbliche Nutzungen
- wohnbauliche Nutzungen entlang der Haupteerschließungsstraßen
- geringe öffentliche Erschließungsflächen

Die Flächengliederung ist zurzeit:

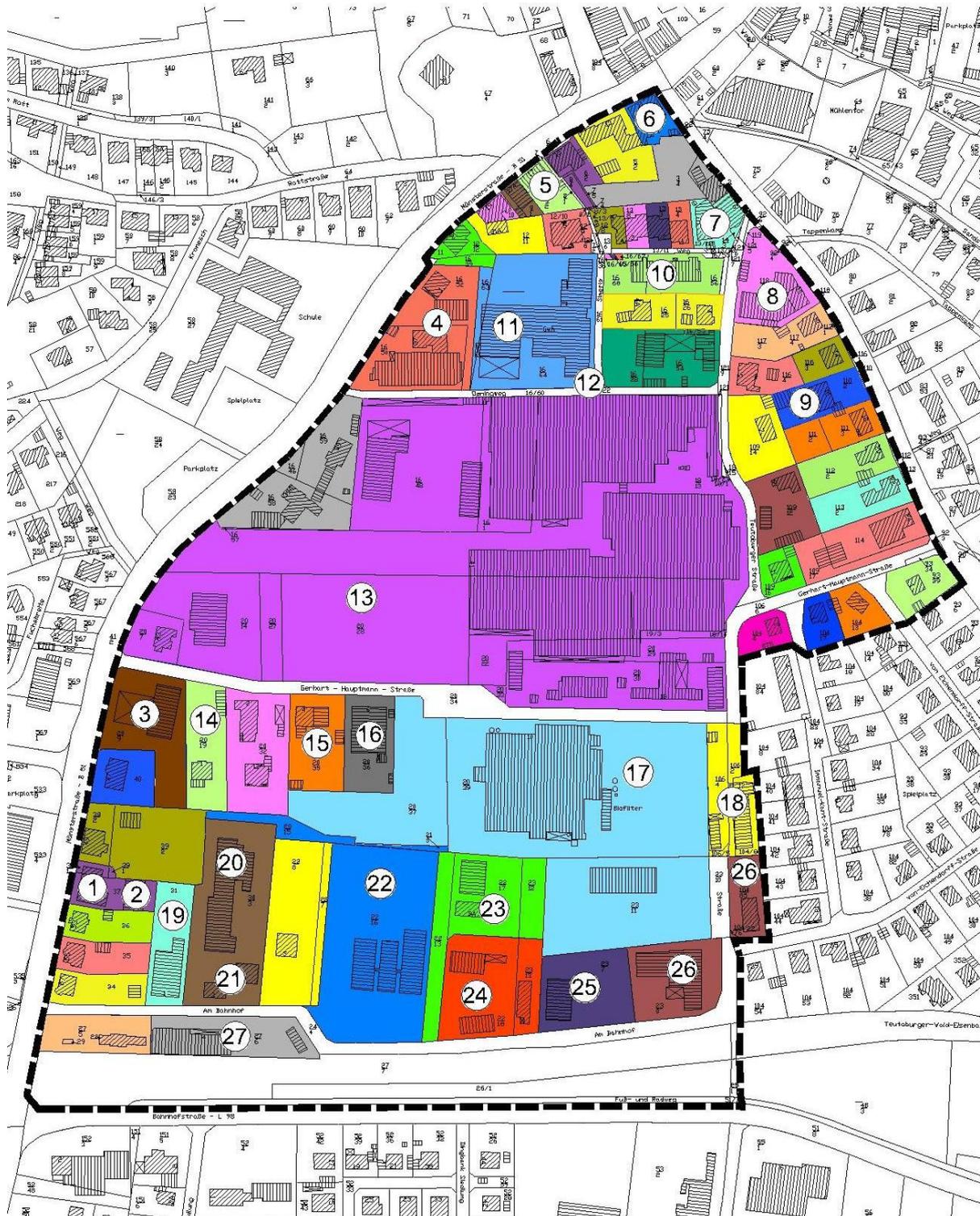
gewerblich genutzte Flächen	.....	14,1 ha
gemischt genutzte Flächen	.....	0,3 ha
wohnbaulich genutzte Flächen	.....	4,2 ha
Verkehrsflächen ca. 1.500 m	.....	1,3 ha
Bahnflächen mit Seitenraum zur L 98	.....	1,5 ha



**Bestand an gewerblichen Nutzungen**

	<b>Betrieb Tätigkeit</b>	<b>Standort</b>
1	Video DVD Verleih	Münsterstraße 51
2	Restaurant	Münsterstraße 51
3	KFZ-Werkstatt, Tankstelle	Münsterstraße 45
4	Wäscherei	Münsterstraße 37
5	Restaurant und Schnellimbiss	Münsterstraße 17
6	Ingenieurbüro	Münsterstraße 11
7	Einzelhandel - Schuhe	Bielefelder Straße 6
8	KFZ-Handel und Werkstatt	Bielefelder Straße 10
9	Tischlerei	Bielefelder Straße 16
10	Fitnessstudio	Teutoburger Straße 2
11	Blumen-Einzel- und Großhandel	Osningweg 3
12	RWE- Versorgungsstation	
13	Drahtseilwerk	Münsterstraße 41 - 43
14	KFZ- und Ersatzteilhandel	Gerh. Hauptmann- Str.1
15	Makler, landw. Erzeugnisse	Gerh. Hauptmann- Str.4
16	Druckerei	Gerh. Hauptmann- Str. 6
17	Fleischwarenfabrik	Gerh. Hauptm.- Str.8 - 10
18	chemische und technische Reparaturen	Gerh.-Hauptmann-Str. 12
19	Stadt Bad Iburg, Bauhof-Lager	Am Bahnhof 1
20	Sargfabrik, Bestattungen	Am Bahnhof 3
21	Medizinische Fußpflege	Am Bahnhof 3
22	Kraftfahrzeughandel	Am Bahnhof 7
23	Kraftfahrzeughandel	Am Bahnhof 9a
24	Kraftfahrzeughandel	Am Bahnhof 9 + 11
25	Verkauf von Fleischereimaschinen	Am Bahnhof 13
26	Großhandel Wurst und Schinken	Am Bahnhof 15
27	Raiffeisen-Markt, Garten- und landw. Fachmarkt	Am Bahnhof 4

### 6.4 Eigentumsstruktur der gewerblich genutzten Flächen



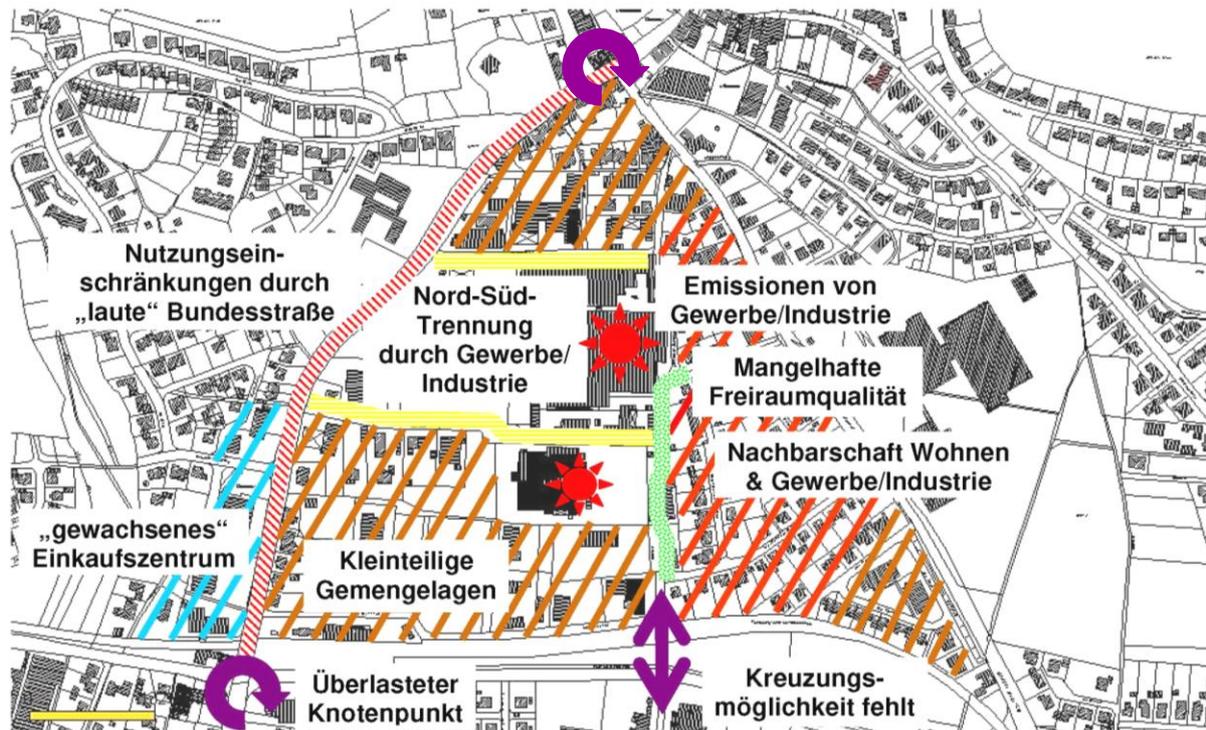
Die Nummerierung bezeichnet die Grundstücke mit gewerblicher Nutzung und entspricht der nebenstehenden Tabelle „Bestand an gewerblichen Nutzungen“.



## 6.5 Problembeschreibung / Städtebauliche Defizite

Vor Beantragung von Städtebauförderungsmitteln zum Umbau bzw. zur Sanierung dieses Gebietes wurde im September 2007 ein Workshop für Stadtplaner unter dem Titel „Zukunftswerkstatt – Bahnhofsareal“ durchgeführt. Beteiligt an dem Workshop waren Stadtplaner aus Umlandgemeinden zusammen mit der Abteilung Planen und Bauen der Stadt Bad Iburg und der Planungsabteilung des zuständigen Landkreises Osnabrück.

Die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt -Bahnhofsareal- waren planerische Grundlage des in 2007 aufgestellten integrierten Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes und fließen nun in diese Vorbereitenden Untersuchung ein. Festgestellt wurden in dem Workshop die in der folgenden Grafik dargestellten allgemeinen städtebaulichen Mängel.



Im Zentrum des Maßnahmegebietes liegt eine Drahtseilfabrik mit einer Grundstückszufahrt zur B 51 im Westen. Im Übrigen ist das Grundstück zu allen Seiten durch eine feste Einfriedung geschlossen, es gibt keine weiteren Wegebeziehungen vom Betriebsgelände nach außen. So ergibt sich eine klare räumliche Trennung des Plangebietes in einen, Süd-, Mittel- und Nordteil.

Südlich der Drahtseilfabrik ist in einem großflächigen Baukörper eine Fleischwarenfabrik angesiedelt, in diesem Betrieb wurde einige Mal ein Eigentumswechsel vorgenommen. Z.Zt. wird die Produktion wieder vom ehemaligen Betreiber aufgenommen, nach aktueller Einschätzung ist von einer erfolgreichen Fortführung des Betriebes auszugehen.

Beide Betriebe, Drahtseilwerk und Fleischwarenfabrik sind hinsichtlich ihrer Emissionen zur benachbarten Wohnnutzung kritisch zu bewerten.

Die Hauptprobleme in der baulichen Nutzung des Maßnahmegebietes liegen im südlichen Abschnitt im Bereich der kleinteiligeren Gemengelage. Hier sind gravierende städtebauliche Mängel in der Gebäudesubstanz und Freilächengestaltung, den Nutzungen und der verkehrlichen Erschließung vorhanden.

An der B 51 dem Drahtseilwerk vorgelagert ist ein Leerstand, Wohnhaus mit Werkhalle (ehemals Holzverarbeitung), hierfür ist eine komplette Neuordnung notwendig. Im nördlichen Gebietsabschnitt (nördlich der Drahtseilfabrik) sind gewerbliche Nutzungen angesiedelt, die mangelnde Entwicklungsmöglichkeiten aufweisen und in ihrer Verträglichkeit zur umgebenden Wohnnutzung zu überprüfen sind.

Neben den Leerständen und Brachflächen weist das Plangebiet eine mangelhafte verkehrliche Erschließung auf. Dieses betrifft zum einen die direkte innere Grundstückerschließung mit weiterem Anschluss an die weiterführenden Haupteerschließungsstraßen und zum anderen auch die Funktionen von Wegebeziehungen, die von außen das Plangebiet durchziehen.

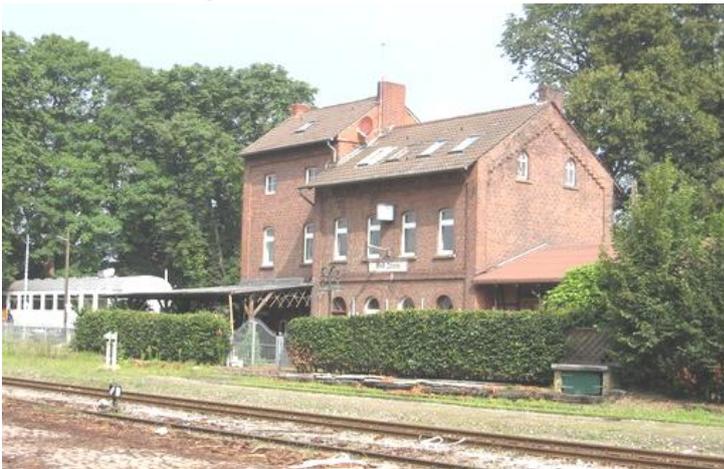
Die Wohnnutzung im Plangebiet ist einer erhöhten Immissionsbelastung ausgesetzt. Hier wirken Verkehrsimmissionen von den Haupteerschließungsstraßen sowie Lärm-, Vibrations- und Geruchsimmissionen von den Gewerbebetrieben ein.

Die Missstände im Einzelnen sind:

### 6.5.1 Mangelhafter Südeingang:

Eine gravierende Mindernutzungen liegt im Bahnhofsumfeld und am Bahnhof selbst.

#### Das Bahnhofsgebäude



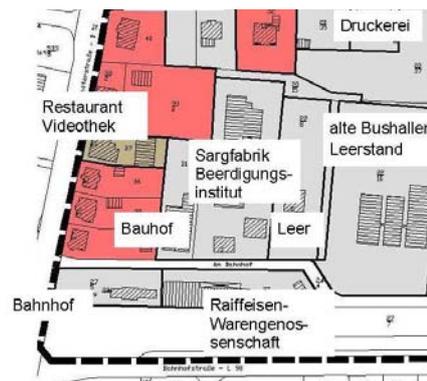
#### Bahnhof Bad Iburg

die Gleisanlagen werden noch genutzt:

Bahnsteig für Museumseisenbahn, Betrieb an Wochenenden in den Sommermonaten.

Umschlagplatz LKW → Bahn für Holztransporte/Forstwirtschaft,

Güterverkehr an Werktagen ca. 4 Züge/Tag



Kreuzung B 51 - Bahnhofsstrasse  
**Holzumschlagplatz** LKW → Bahn

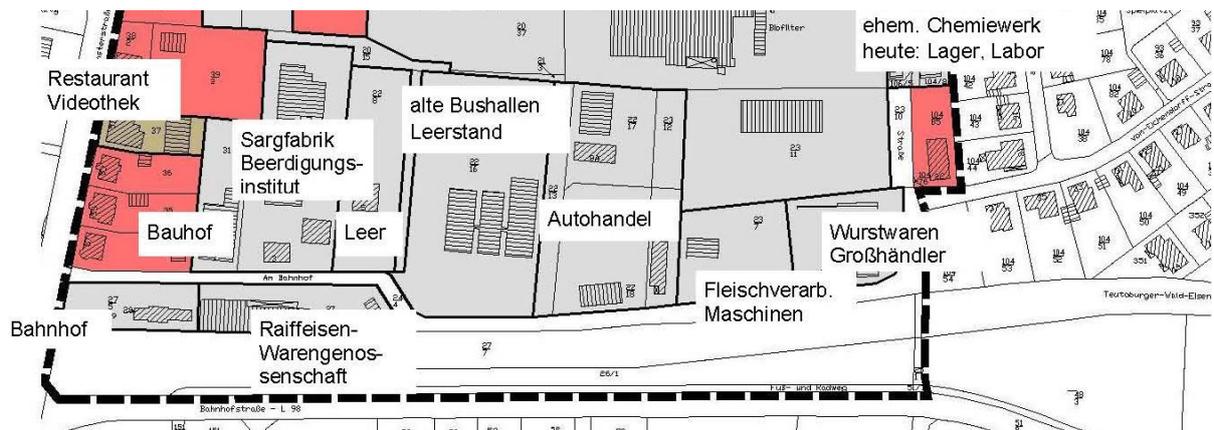


Das Bahnhofsgebäude ist privatisiert, zuletzt wurde es genutzt als Gastwirtschaft mit Terrasse und Waggongastraum,

seit einigen Jahren wird die Gaststätte nicht mehr geführt, die Gebäude und Freiflächen sind in sehr schlechtem Zustand, das Obergeschoss ist bewohnt.

Bahnhofsgebäude – Südansicht

## 6.5.2 Gemengelage an der Straße „Am Bahnhof“



Am Bahnhof 1  
ehemals Kunststoff-Fabrik ,



Am Bahnhof 1  
Zwischennutzung **Bauhof-Lager der Stadt Bad Iburg**



Am Bahnhof 7  
ehemaliger Busbetrieb erbaut 1947, linkes Gebäude im OG bewohnt



Am Bahnhof 7  
ehemaliger Busbetrieb



Zufahrt – Vorplatz

Des Weiteren liegen an der Bahnhofstraße Gewerbebetriebe, die in der baulichen Substanz große Defizite haben, ungeordnete offene Lagerflächen nutzen und große Defizite in der Freiraumgestaltung aufweisen.



Am Bahnhof 9      Zwischennutzung Autohandel



Am Bahnhof 11      Zwischennutzung Autohandel

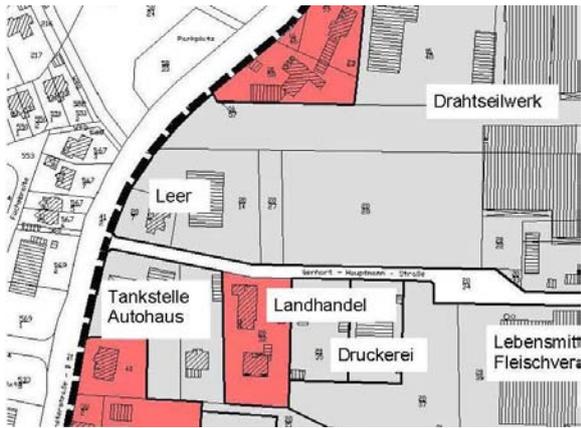


Am Bahnhof 13  
Handel und Werkstatt für Fleischereimaschinen, mangelhafte Lager- und Freiflächen



Am Bahnhof 13

### 6.5.3 Leerstand an der B 51



Münsterstraße 47 / Ecke Gerhardt Hauptmann Straße  
im Hintergrund leere Werkhalle eines Holzbearbeitungsbetriebes, die Gebäude sind abgängig.

Das Grundstück gehört inzwischen zum angrenzenden Drahtseilwerk.

#### 6.5.4 Gewerbebetriebe am Osningweg



Am Osningweg liegen zwei Gewerbebetriebe (Wäscherei und Pflanzenmarkt), die beide keine Reserveflächen haben aber betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten benötigen.



Wäscherei Meyer an der B 51 / Ecke Osningweg, keine Flächenreserven



Pflanzenmarkt Hutzel,  
Einzel- und Großhandel mit eigener Pflanzenzucht, keine Flächenreserven

Im Zeitraum der bisherigen Sanierungsplanung etwa Mitte 2008 wurde der Baustoffhandel Ecke Teutoburger Straße / Osningweg aufgegeben, dieser Baustoffhandel war hier nicht entwicklungsfähig, zur umgebenden Nutzung wäre er hier nicht mehr als verträglich anzusehen.

Diese Flächen wurden inzwischen von der nahegelegenen Wäscherei übernommen.



ehemaliger Baustoffhandel



### 6.5.5 Erschließung und öffentlicher Raum

#### Osningweg - Simeris - Teutoburger Straße

die Straßenquerschnitte sind nicht ausreichend, der Ausbauzustand ist mangelhaft, der Osningweg ist eine wichtige Querverbindung als Schulweg zwischen Wohngebiet im Osten und Realschule im Westen,



B 51 - Osningweg



Mitarbeiterparkstreifen am Osningweg



Kundenparkplätze am Osningweg



Kundenparkplätze am Osningweg



Simeris, Zufahrt zu Wohngrundstücken



### Gerhardt-Hauptmann-Straße

Die Gerhardt-Hauptmann-Straße dient im Bereich der gewerblichen Nutzung der Erschließung der südlich angeschlossenen Grundstücke, eine Zufahrt zum nördlich angrenzenden Drahtseilwerk ist an diesen Straßenzug nicht eingerichtet.



B 51 - Gerhardt-Hauptmann-Straße



Wendeplatz auf der Gerhardt-Hauptmann-Straße



Gerhardt-Hauptmann-Straße zwischen der Wohnnutzung von der Bielefelder Straße kommend



## Bahnhofstraße



Einmündungsbereich Bahnhofstraße in Münsterstraße B 51



Bahnhofstraße in Höhe des Raiffeisenmarktes



Bahnhofstraße im Osten

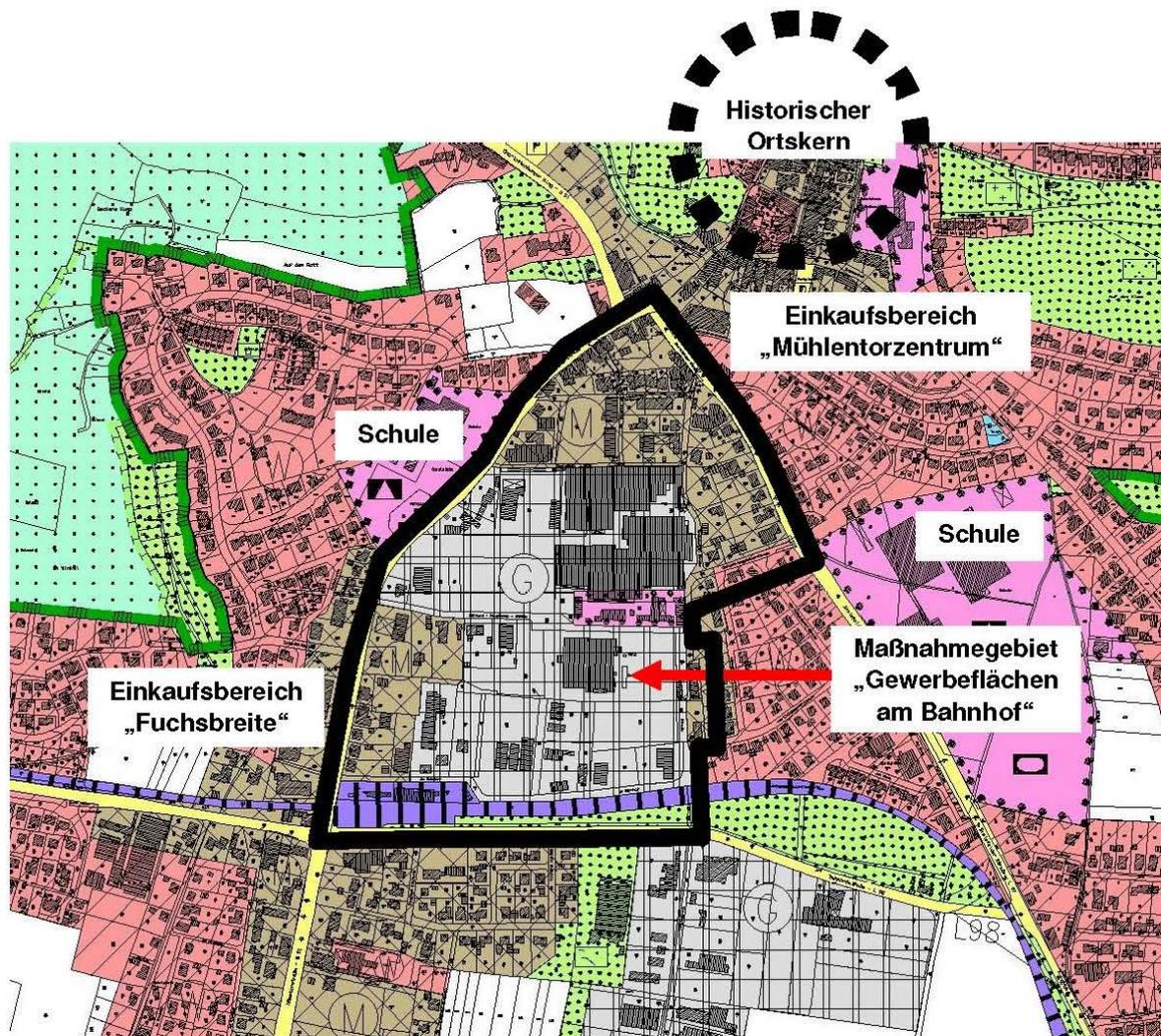


Bahnhofstraße Mitte, privater Wendeplatz

## 6.6 Bauleitplanung im Untersuchungsgebiet

### 6.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Iburg sind für das Plangebiet überwiegend gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Die Bahnanlagen sind als Flächen für Bahnanlagen dargestellt, südlich davon zur Haupteerschließungsstraße sind Restflächen zwischen Bahn und Straße als Grünflächen ausgewiesen. Südlich der Fabrikhallen ist eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt, diese Darstellung ist seit Jahren nicht mehr relevant.

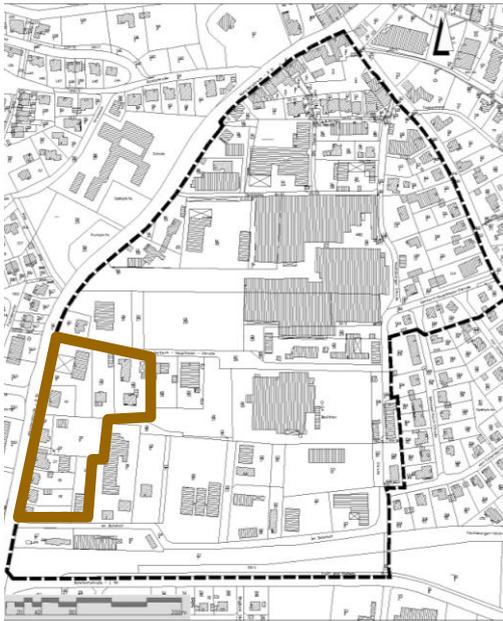


Das Stadtumbaukonzept für das Plangebiet wird in Teilbereichen eine Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan erfordern.

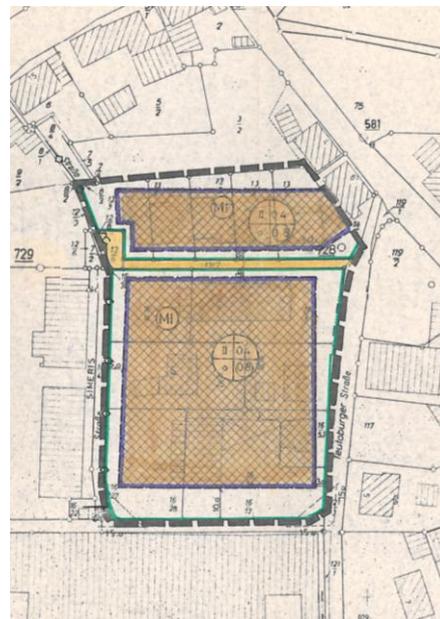
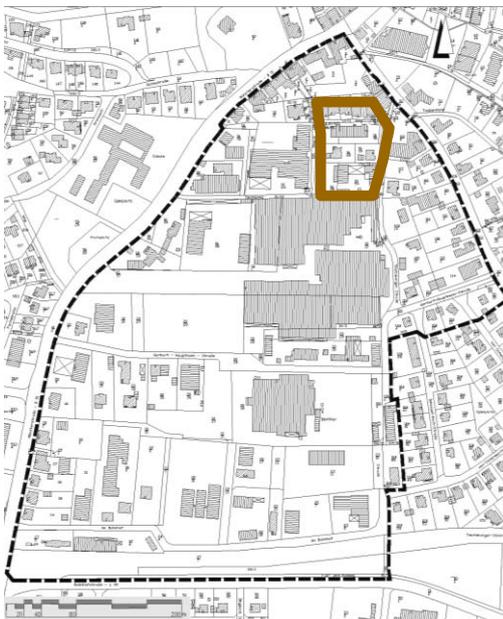
### 6.6.2 Bebauungspläne

Im Untersuchungs-/Sanierungsgebiet besteht für eine Teilfläche von ca. 1,75 ha der rechtsverbindliche Bebauungsplan:

## Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Bad Iburg“ Teilplan 1 vom 30.09.1988



und für eine Teilfläche von ca. 0,9 ha der rechtsverbindliche Bebauungsplan:  
Bebauungsplan Nr. 48 „Bielefelder Straße - Münsterstraße“ vom 09.06.1988

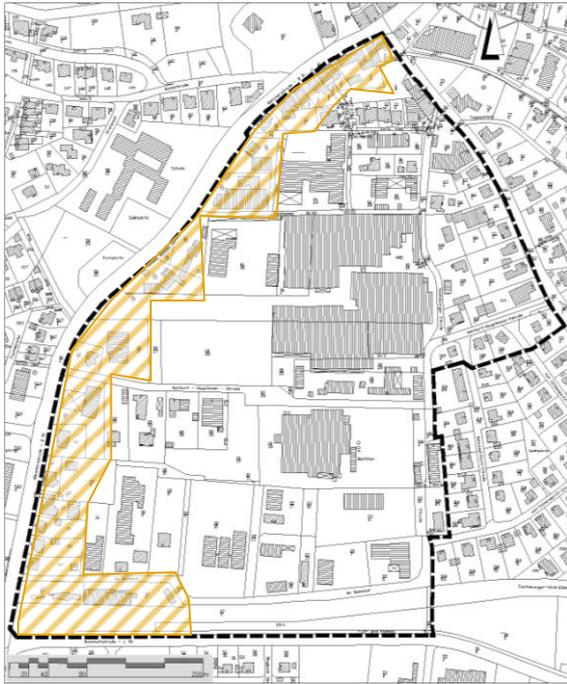


In beiden Bebauungsplänen sind Mischgebiete in bis zu II-geschossiger Bauweise festgesetzt.

Der übrige Flächenanteil des Maßnahmegebietes gilt als § 34 – Gebiet.

Die Nutzungskonzeption für das Maßnahmegebiet muss grundlegend bearbeitet werden.

### 6.6.3 Gestaltungssatzung



Die Stadt Bad Iburg hat im Jahr 2000 eine Gestaltungssatzung verabschiedet die auch Flächen dieses Untersuchungsgebietes einbezieht.

Inhalt der Gestaltungssatzung sind Festsetzungen zur Zulässigkeit und Größenordnung von Werbeanlagen entlang der übergeordneten Straßenverbindungen im Bereich der Ortseingänge und der Ortsdurchfahrten.

Damit soll der erste Eindruck für Besucher der Stadt positiv beeinflusst und die Einmaligkeit des historischen Stadtbildes unterstützt werden. Auch die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Einwohner wird damit verbessert.

### 6.7 Historischer Ortskern

Der historische Ortskern von Bad Iburg ist nur ca. 200 bis 1000 m vom Plangebiet entfernt. Durch die geplanten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen sind positive Effekte für die weitere Entwicklung des historischen Ortskernbereichs zu erwarten. Sowohl die kulturellen und gastronomischen Einrichtungen aber auch der gewachsene kleinteilige Einzelhandel im Ortskern profitieren von einer städtebaulichen Aufwertung dieses benachbarten im Kern gewerblich/industriell genutzten Raumes, entlang der Bundesstraße B 51 aber eher durch nahversorgungsrelevante Betriebe und Wohnnutzung geprägten Gebietes. Insbesondere vor dem Hintergrund der Investitionen, die von der Stadt Bad Iburg in den vergangenen Jahren im Rahmen der Ortskerngestaltung und Entwicklung des Mühlentorzentrums getätigt worden sind, sind diese Effekte ausgesprochen erwünscht und sehr positiv zu bewerten.

### 6.8 Planungsansätze im Umfeld des Untersuchungsgebietes

Da die städtebaulich-substanziellen und funktionalen Defizite des Stadtgebietes von der Stadt Bad Iburg bereits seit Jahren gesehen werden, werden seitens der Stadt die großen Problemfelder strukturell untersucht und abschnittsweise realisierbare städtebauliche Lösungsmöglichkeiten gesucht.

Dazu gehören u. a.:

- **Überprüfung der Einzelhandelsstandorte**, Bewertung der Standortpotentiale und Entwicklungsmöglichkeiten, Überprüfung der planungsrechtlichen Situationen der einzelnen Standorte.
- **Mängelanalyse zur Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 51** unter den Stichworten: innerörtliche Verkehrssicherheit, Beeinträchtigungen in der Umfeldnutzung, Bezug verkehrlicher Aspekt / bauleitplanerische Entwicklung an der Verkehrsachse
- **Wettbewerbsausschreibung Dörenberg-Carrée**, Ergänzung des medizinischen Zentrums Dörenberg-Klinik mit einem ambulanten medizinischen Versorgungszentrum (MVZ).

Als weiteres großes Problemfeld der Stadt Bad Iburg ist das Bahnhofsgelände und die daran nördlich angesiedelte gewerbliche/industrielle Nutzung in Verbindung mit angrenzendem Wohnen zu überprüfen und einer städtebaulichen Lösung zuzuführen.

## **7 Grundstücksverfügbarkeit und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen**

Die Stadt Bad Iburg verfügt im Eigentum über die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Untersuchungsgebiets, desweiteren verfügt sie über das Baugrundstück an der Straße „Am Bahnhof“, dass zurzeit als Bauhof genutzt wird.

Ein Erwerb der übrigen minder genutzten Grundstücksflächen ist nach Einschätzung der Stadt Bad Iburg teilweise schwierig oder in absehbarer Zeit nicht möglich.

## **8 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Einleitungsbeschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde durch den Rat der Stadt Bad Iburg in seiner Sitzung am 29.05.2008 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen mit dem Hinweis auf die Auskunftspflicht des § 138 BauGB ist am 03.10.2008 erfolgt.

### **8.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Gemäß § 139 BauGB wurde im Oktober/November 2008 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in eine Abwägungsvorlage übertragen und dieser Voruntersuchung als Anlage beigefügt.

Bedenken, die zu einer Änderung der beabsichtigten Sanierungsziele führen, wurden seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht vorgebracht.

Gegebene Anregungen werden in die weitere Sanierungsplanung eingestellt.

### **8.2 Bürgerbeteiligung**

Eine Bürgerversammlung mit Informationen zu den Inhalten der V.U. und zum Sanierungsverfahren hat am 27.Oktober 2008 stattgefunden. Die Stadt Bad Iburg hat diesen Termin ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. z.B. über Schaukasten und die örtliche Tagespresse.

In der Bürgerversammlung waren ca. 50 betroffene Anlieger anwesend, es wurden teilweise kritische Äußerungen getätigt, grundsätzlich war jedoch in der Öffentlichkeit auch eine Zustimmung zu den Planungsabsichten der Stadt erkennbar.

Die Planungen der Stadt für das Problemgebiet „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ sollen weiterhin unter Beteiligung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte) abgewickelt werden ( § 137 BauGB). Je nach Erfordernis und Bedeutung wird hierbei nachfolgende Informationspalette genutzt werden:

- Einzelerörterungen vor Ort oder im Bauamt,
- Gezielte Presseveröffentlichung in Tageszeitungen,
- Öffentliche Sitzungen des Rates, der Fachausschüsse
- Infoveranstaltungen
- Broschüren, Informationsflyer, u.ä.

## 9 Erneuerungskonzept

Das Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet im Bereich „Am Bahnhof“ ist bereits seit Jahren durch gravierende städtebaulich-funktionale und gestalterische Defizite geprägt.

Im Rahmen des Stadtumbaus soll diese Gemengelage deshalb städtebaulich neustrukturiert und neugeordnet werden, um für die Stadt Bad Iburg entscheidende Wachstums- und Entwicklungsimpulse auszulösen. Aufgrund der Lage im innerörtlichen Siedlungsgefüge verfügt das Gebiet über ein hohes städtebauliches Entwicklungspotential:

- Nähe zum historischen Ortskern
- Nähe zum Kurzentrum (und gepl. Medizinischen Versorgungszentrum)
- angrenzende Infrastruktureinrichtungen (Nahversorgung, Schulen, Sport, Freizeit, ...)
- Anbindung an B 51 und L97/98 und „Teutoburger-Wald-Eisenbahn“

Dieses Potential soll insbesondere dazu genutzt werden, neue Arbeitsplätze zu schaffen und die Anziehungskraft der Stadt Bad Iburg als Heilbad mit fachspezifischer Klinik zu verstärken. Auch die touristische Anziehungskraft Bad Iburgs soll damit gefördert werden.

Die künftige Nutzungsorientierung und Zielfestlegung für die Entwicklung des Gebietes muss sich daher konsequent in alle übergeordneten planerischen Zielsetzungen wie z.B. das Regionale Leitbild für den Landkreis Osnabrück, den Touristischen Masterplan, etc. einfügen.

Hierbei ist die Integration dieses Plangebietes in die gesamtstädtische Entwicklungskonzeption hervorzuheben, u.a. dokumentiert durch den Stadtentwicklungsprozess mit dem Ortsentwicklungsplan von 2002, in dem das Gebiet als konfliktträchtig ermittelt worden ist, mit weiterem Planungs- und Handlungsbedarf. Insoweit sind dort weitere Planungsschritte ange-regt worden, die nunmehr aufgenommen werden.

Folgende Ziele sind hervorzuheben:

### Strukturelle Gliederung der bebauten Ortslage

- Festlegung des Kernbereiches Bad Iburgs
- Touristischer Mittelpunkt Schloss und Charlottensee mit Parkanlage
- Entwicklung der Kureinrichtungen – Projektion Dörenberg-Carrée
- Steigerung der Aufenthaltsqualität für das gesamte Stadtgebiet
- Festlegung der Entwicklungsbereiche Wohnen und Gewerbe
- Festlegung der Einzelhandelsstandorte (Kernbereich der Stadt, Festlegung der Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsstandorte an den bestehenden Standorten durch Ratsbeschluss, keine Entwicklung außerhalb dieser festgelegten Standorte

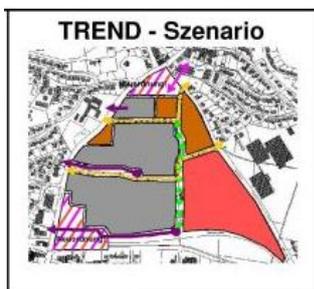
### Verkehrsentwicklungsplanung

- Funktionale Gliederung des Straßennetzes mit zur Zeit laufenden Planungen zur Mängelbehebung der OD der B 51

Vor diesem Hintergrund besteht für das hier untersuchte Gebiet im Nahbereich umfassender Wohnstandorte und des Stadtzentrums ausdrücklich Handlungsbedarf mit dem Ziel, hier eine besondere Entwicklung einzuleiten, die ausgehend von den bestehenden Nutzungsverhältnissen dieser Lage gerecht wird.

### 9.1 Voruntersuchung im Workshop „Zukunftswerkstatt Bahnhofsareal“

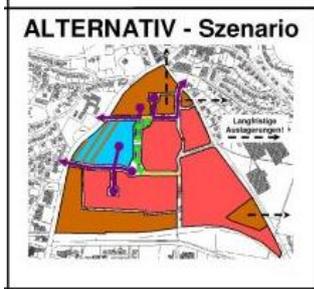
Zur Entscheidungsfindung in dem vorab erstellten Entwicklungs- und Wachstumskonzept wurden zunächst drei grundsätzlich verschiedene Entwicklungswege dargestellt und eine mögliche Realisierung abgeschätzt.



Bei Gegenüberstellung der Parameter

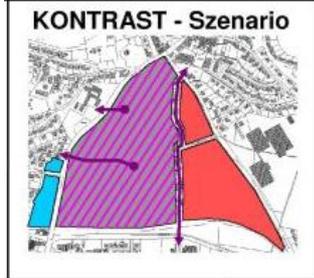
#### TREND - Szenario

- Erhalten der derzeit gesunden Betriebe im Plangebiet, hier insbesondere das flächenmäßig bestimmende Drahtseilwerk und weitere kleinere Betriebe sowie gewerbliche Auffüllung der Brachflächen



#### ALTERNATIV - Szenario

- Aussiedlung des produzierenden Gewerbes und Neuordnung als Wohn-Mischgebiet mit integriertem Einkaufszentrum

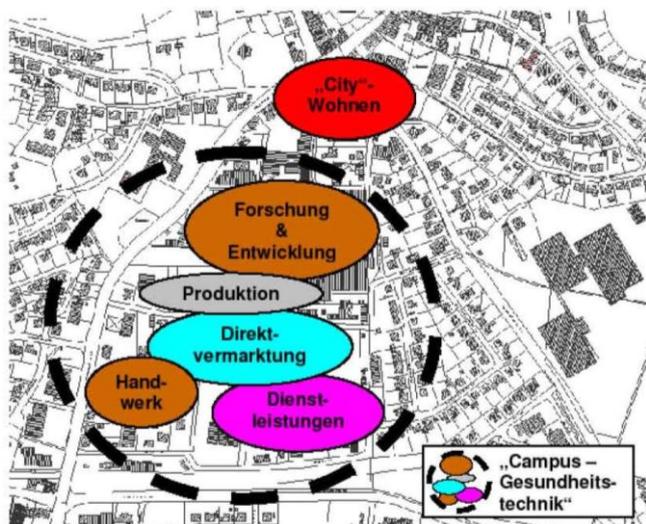


#### KONTRAST - Szenario

- Aussiedlung aller störender Gewerbebetriebe und Ansiedlung kurortnaher Dienstleistungen und Betriebe der Gesundheitstechnik

fiel die Entscheidung auf den Entwicklungsweg **TREND – Szenario** unter dem Leitthema **Gesundheitstechnik**, die mögliche Realisierung wird pragmatisch eingeschätzt und das Gewerbegebiet sollte **vorrangig** mit Betrieben der Gesundheitstechnik ergänzt bzw. aufgewertet werden.

Als **Standortprofil** bzw als „**Leuchtturm**“ – Projekt wird die **Gesundheitstechnik** in den Vordergrund gerückt und dabei eine Mischung von Forschung und Entwicklung – Handwerk und Produktion – Direktvermarktung und Dienstleistung angestrebt.



Mit einer entsprechenden Platzierung bzw. **Nutzungsverteilung** unterschiedlich emittierender Anlagen und Betriebe zueinander muss dann ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungsarten erreicht werden. Insgesamt besteht die Chance, ein breites Spektrum der Gesundheitstechnik abzudecken und eine „gesunde“ Mischung der Angebotspalette im Gesundheitsbereich zu schaffen. Dabei werden auch die angrenzenden empfindlicheren Nutzungen wie Wohnen in die Gesamtkonzeption einbezogen.

Die **Strukturgrundsätze** werden festgelegt unter Beachtung des vorhandenen städtebaulichen Maßstabes, kleinteilig gegliederte Bebauung mit gemischter Nutzung entlang der Bundesstraße B 51, verdichtete Wohnquartiere zentrumsnah im Nordosten des Maßnahmege-

bietes und östlich davon, städtebauliche Großformen bzw. großflächige Baukörper in Ergänzung der Drahtseilfabrik und der Fleischwarenfabrik nur im inneren Plangebiet. Damit wird die derzeitige Außenwirkung des Maßnahmegebietes nicht grundsätzlich verändert. Die derzeitigen Leerstände und Brachflächen liegen hauptsächlich im südlichen inneren Bereich.

Die verkehrliche **Erschließung** ist im Maßnahmegebiet in Teilbereichen neu zu ordnen, hier ist ein wesentlicher Aspekt die Trennung des gewerblichen Verkehrs von der Wohnquartierserschließung im Osten. Dabei ist auch die Qualität der Gebietstrennung Gewerbe – Wohnen wesentlich zu erhöhen.

Abschließend wurden drei **Entwicklungsschritte** für das Maßnahmegebiet aufgezeigt, dabei wird die „Ist-Situation“ hinsichtlich der großen am Markt gefestigten Gewerbebetriebe beachtet und hierfür zunächst ein Erhalt am Standort zugrundegelegt.

- Im ersten Entwicklungsschritt sind die Leerstände im Gebiet zu beheben und die Trennung Wohnquartier im Osten und Gewerbe im Westen städtebaulich und verkehrstechnisch zu lösen.  
Die Bahnhofsgebäude sollen (wieder) stärker in den ortsgestalterischen und funktionalen Zusammenhang von Bad Iburg eingebunden werden. Alle Maßnahmen im Gebiet sollen direkt oder indirekt einen Bezug zum Orts- und Kurzentrum aufweisen.
- Mittelfristig ist in den Bereichen der gemischten Gebietsnutzung (Wohnen / Gastgewerbe / nicht wesentlich störendes Gewerbe) eine Qualitätssteigerung anzustreben, Veränderungen sind in diesem Bereich grundsätzlich im Gesamtzusammenhang des Entwicklungskonzeptes zu planen und abzustimmen.
- Eine Expansion der großen Betriebe im Gebietsinneren ist am derzeitigen Standort kaum möglich, deshalb sind hier langfristig aufgrund mangelnder Freiflächenreserven oder der Emissionssituation Aussiedlungen in Betracht zu ziehen.

Das städtebauliche Leitbild –**Gesundheitstechnik**- beinhaltet die wesentlichen planerischen Zielsetzungen, die den besonderen, individuellen Charakter von Bad Iburg herausstellen und die Einbindung des Stadtumbaugebiets „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ in den örtlichen Zusammenhang belegen.

Mit dieser übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellung werden die positiven Strukturen und Standortbesonderheiten herausgearbeitet, durch die sich die Stadt Bad Iburg durch Einbeziehung des „Gewerbeflächen am Bahnhof“ in das Aufgabenfeld Gesundheitsvorsorge /Gesundheitstechnik „Rund um den Bewegungsapparat“ von anderen Städten und Gemeinden im Umland unterscheidet.

## 9.2 Bebauung und Nutzung

Das alte Bahnhofsgebäude am Südeingang der Stadt Bad Iburg sollte ein Identifikationspunkt bleiben. Der Erhalt seiner identitätsstiftenden und ortsbildprägenden Wirkung könnte mit der Nutzungskomponente „Erlebnisgastronomie“ im Zusammenhang mit der noch an Wochenenden betriebenen Museumseisenbahn ein touristischer Anziehungspunkt werden.

Unter der Überschrift bzw. dem Motto „Gesundheitstechnik“ sollen die Gewerbebrachen entwickelt werden. In den Leerständen ist die Bausubstanz in Teilen abgängig, hier ist ein Rückbau vorzunehmen und die Flächen sind entsprechend der Zielsetzung Gesundheitstechnik neu zu ordnen, zu erschließen und zu bebauen.

Zusätzlich sind städtebaulich unbefriedigende und auch nicht mehr zeit- und marktgerecht ausgestaltete Nutzungen zu prüfen und Lösungen zu erarbeiten.

Dieses gilt u.a. für den Raiffeisenmarkt am Bahnhof und den Autohandel an der Straße „Am Bahnhof“.



Raiffeisenmarkt Am Bahnhof 3



Die dem Bahnhof angegliederten Lagerhallen werden derzeit vom Raiffeisen-Markt genutzt, für diesen Betrieb ist eine Umsiedlung vorgesehen, die an dieser Stelle die verfügbaren Flächen lassen keine zeitgemäße Ausgestaltung und Entwicklung des Betriebes zu.

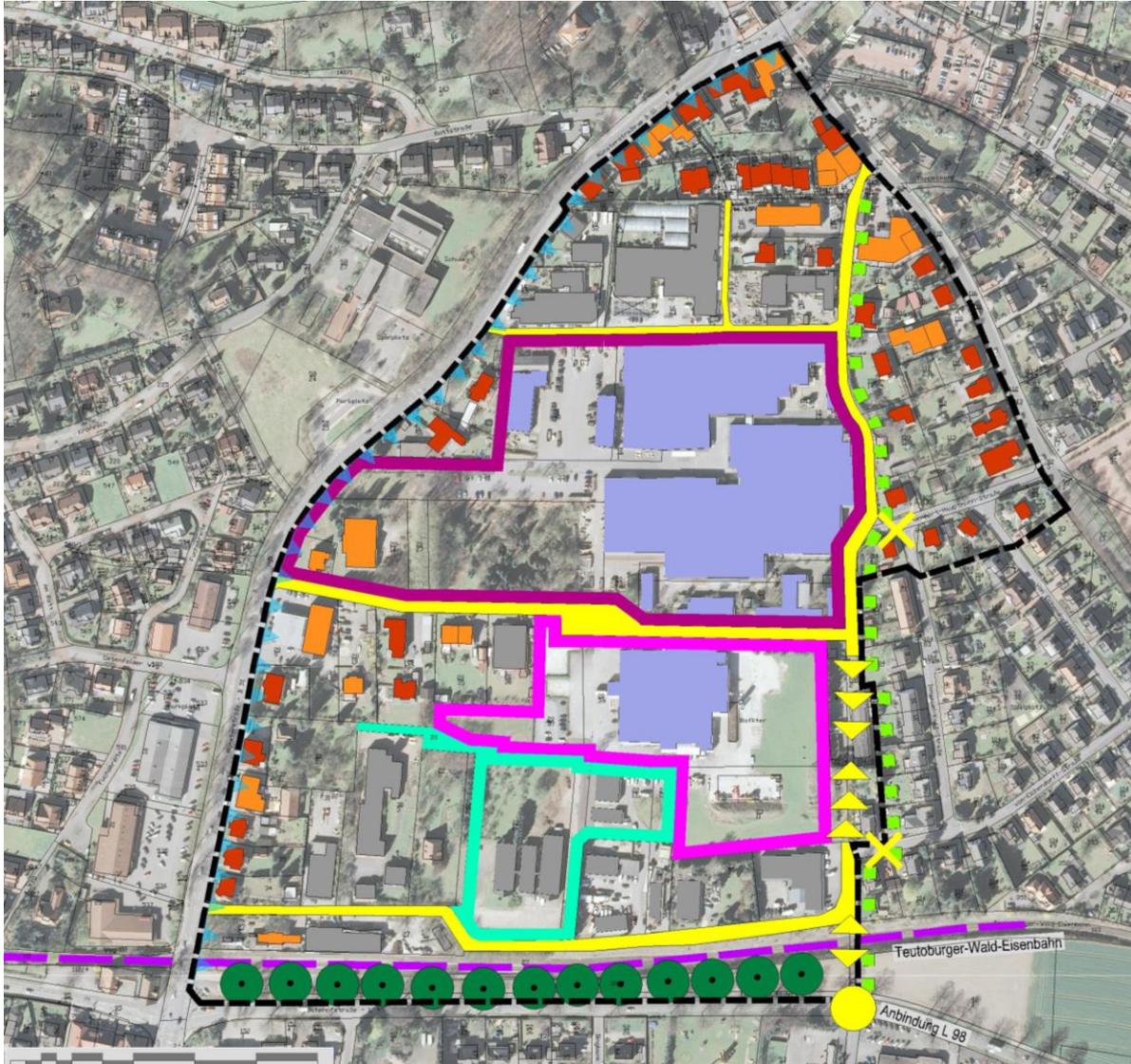


Die Gärtnerei am Osningweg sollte ausgesiedelt werden, eine Übernahme dieser Flächen durch die angrenzende Wäscherei wäre denkbar und eine Neustrukturierung des Betriebes möglich.

Die Gärtnerei sucht bereits Umsiedlungsflächen im näheren Umfeld, hier wäre eine Ansiedlung an der Bahnhofstraße östlich des Sanierungsgebietes, südlich der Bahnlinie denkbar.

Der Baustoffhandel an der Teutoburger Straße / Ecke Osningweg ist etwa Mitte 2008 ausgesiedelt, er war an diesem Ort als nicht verträglich anzusehen. Diese Flächen wurden inzwischen von der nahegelegenen Wäscherei übernommen und dienen bereits als Stellplatzflächen für Betriebsfahrzeuge und Mitarbeiterparkplätze.

### 9.3 Erschließung



Die äußere Erschließung der Maßnahmefläche ist durch die Lage in dem Dreieck B 51, L 97, L 98 grundsätzlich als günstig anzusehen.

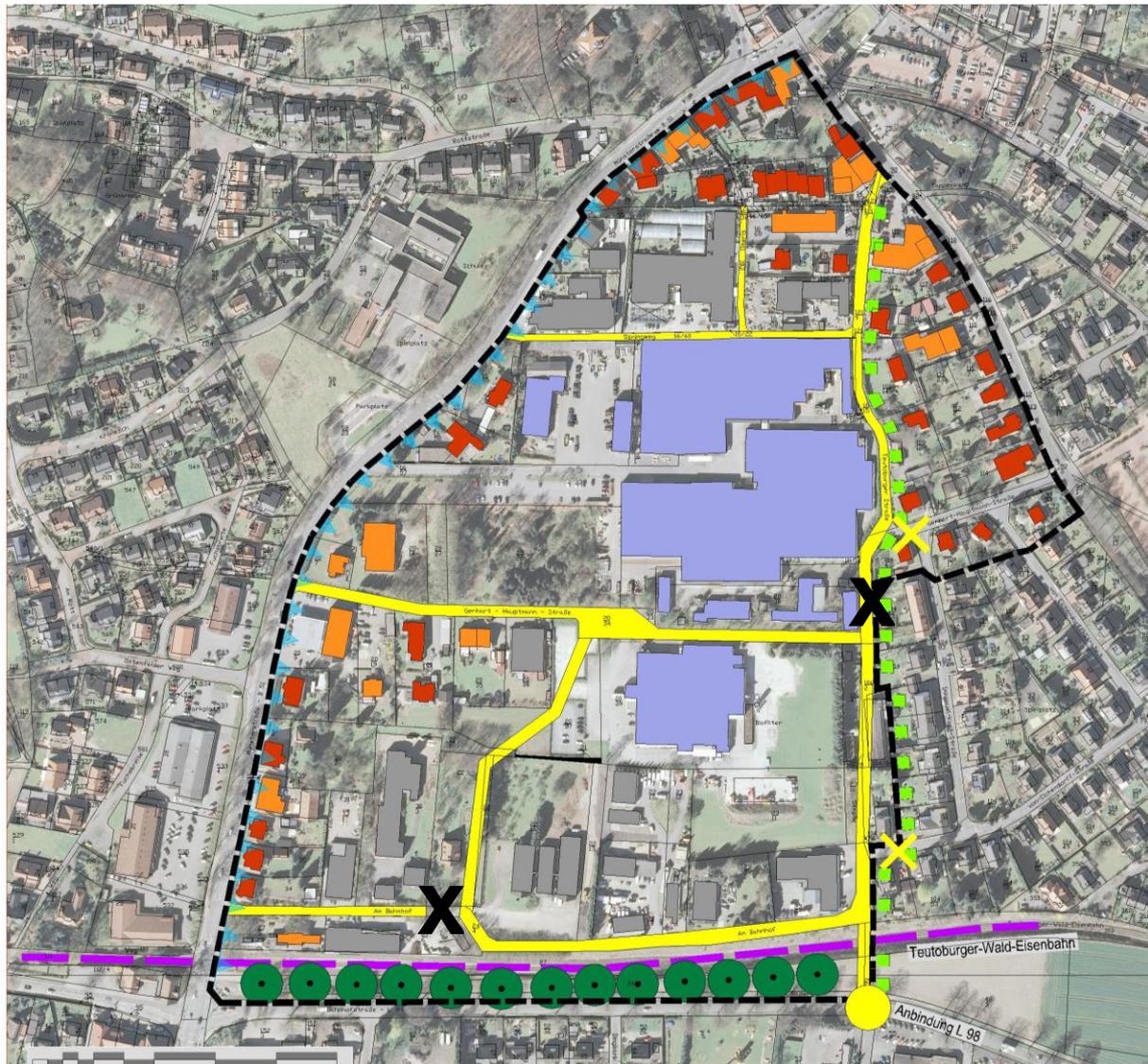
Die innere verkehrliche Erschließung muss jedoch in Teilbereichen verbessert und eine geänderte Anbindung an die übergeordneten Straßen in Betracht gezogen werden.

Zunächst gilt es, die östlichen Wohnquartiere vom gewerblichen Verkehr freizuhalten. Derzeit wird hier die Verbindung Teutoburger Straße, Immanuel-Kant-Straße und Straße „Am Bahnhof“ genutzt. Die Teutoburger Straße und die Straße „Am Bahnhof“ trennen die unterschiedlichen Nutzungen, während die Immanuel-Kant-Straße durch das Wohngebiet führt.

Hier ist eine direkte Verbindung der Straßen Teutoburger Straße und Straße „Am Bahnhof“ einzurichten, gleichzeitig ist entlang dieser Achse dann auch eine qualitativ hochwertige Gebietstrennung Gewerbe/Wohnen herzustellen.

In Verlängerung der neuen Verbindung Teutoburger Straße und Straße „Am Bahnhof“ sollte nach Süden eine neue Überquerung der Bahnlinie und ein direkter Anschluss an die L 98 vorgesehen werden. Dieses würde eine deutliche Entlastung für den Verkehr aus dem Gewerbegebiet bringen, da dann eine Einfädelung in die Bundesstraße über den LSA-geregelten Knotenpunkt am Bahnhof verkehrssicherer möglich ist.

Die Bundesstraße führt bogenförmig am Maßnahmegebiet vorbei, sodass hier für die Ausfahrten aus dem Maßnahmegebiet schwierige Sichtverhältnisse bestehen und alternative Lösungen gefunden werden sollten. Es lässt sich die Situation verbessern durch eine Zusammenfassung der inneren Erschließungswege in einen Anbindungspunkt an die B 51.



Dieser Anbindungspunkt sollte die Gerhardt-Hauptmann-Straße sein. Das südlich der „Gerhardt-Hauptmann-Straße“ gelegene Gewerbegebiet sollte ausschließlich über diese Straße an die Bundesstraße 51 bzw. Landesstraße 98 an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen werden. Um das südliche Gewerbegebiet im Inneren zu erschließen, kann/sollte eine neue Stich- oder Ringstraße Richtung Süden von der „Gerhardt-Hauptmann-Straße“ ausgehend neu gebaut werden. Die Bahnhofstraße im Westen und die Teutoburger Straße im Norden sollten für den Gewerbeverkehr gesperrt werden.

Der Einmündungsbereich zur Bundesstraße 51 ist leistungsfähig auszubauen. Hierbei ist die Einmündung der „Gerhardt-Hauptmann-Straße“ entsprechend aufzuweiten sowie ein Links-

abbiegerstreifen im Zuge der Bundesstraße 51 neu anzulegen. Da die beiden nördlich der „Gerhardt-Hauptmann-Straße“ gelegenen Gebäude leer stehen, wäre der für die Verbreiterung der Bundesstraße 51 notwendige Grunderwerb ohne Weiteres möglich.

Ferner ließen sich so die Sichtverhältnisse im Bereich der Innenkurve der Bundesstraße verbessern.



Die Erschließung der Flächen nördlich des gebietstrennenden Drahtseilwerkes erfolgt über den Osningweg. An diese Straße angeschlossen sind die Wäscherei (75 Arbeitsplätze und Kundenverkehr) und der Blumeneinzel- und -großhandel. Dieser Erschließungsweg ist verkehrsgerecht auszubauen und in der Ausgestaltung aufzuwerten.



An diesen Osningweg angebunden ist der Stichweg „Simeris“, er dient der Erschließung der nördlich gelegenen Wohnbebauung und der fußläufigen Anbindung an den Ortskern. Hier ist ein Ausbau und eine gestalterische Verbesserung dringend notwendig.

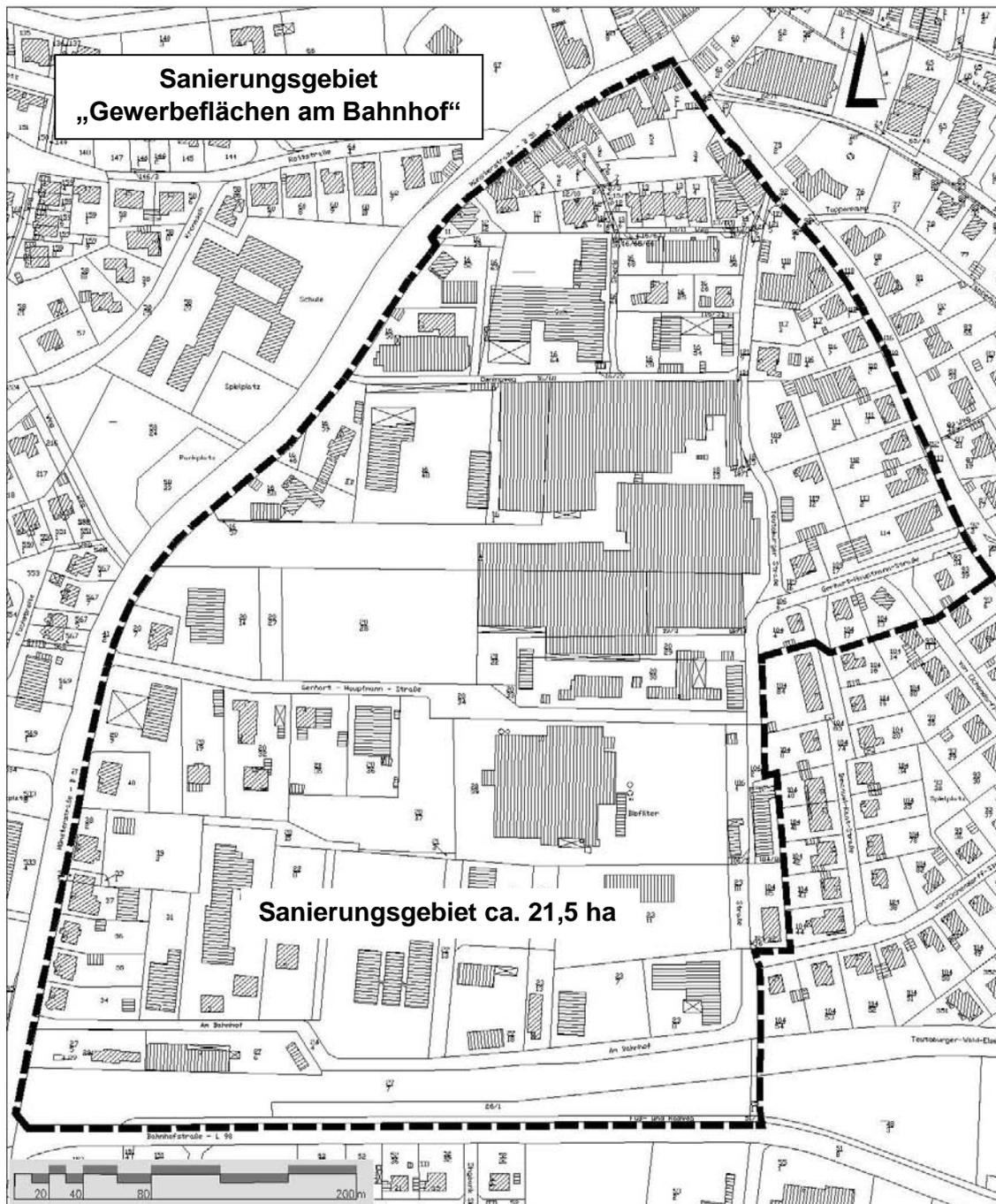
#### 9.4 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden Berücksichtigung finden. Die erforderlichen Gutachten hinsichtlich Lärm, Erschütterungen, Gerüche und mögliche Altlasten werden im Rahmen dieser Sanierungsplanung erstellt werden.

## 10 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass innerhalb des gesamten Untersuchungsbereiches Modernisierungen hinsichtlich der Grundstückerneuerungen, Bebauung und der verkehrlichen Erschließung erforderlich sind, um die Standortsicherung der Betriebe, die Wohn- und Arbeitssituation der Bevölkerung und damit die allgemeine Attraktivitätsverbesserung der Stadt zu fördern.

Es wird daher vorgeschlagen, den dargestellten Untersuchungsraum förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen.



## **11 Kosten und Finanzierung**

### **11.1 Zusammengefasste Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Das dieser städtebaulichen Voruntersuchung zugrundeliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept stellt die Grundlage für die Ermittlung der zur Durchführung der Stadtumbaumaßnahme erforderlichen finanziellen Mittel dar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird für diese Stadtumbaumaßnahme inkl. der Vorbereitungs-, Durchführungs- und Abwicklungsphase ein Zeitrahmen von 10 Jahren angenommen; für diesen Zeitrahmen werden nachfolgend der Kostenrahmen und dessen Finanzierung in einer ersten Übersicht aufgestellt.

Da zurzeit noch keine detaillierten Planungen vorliegen, kann die nachfolgend aufgeführte Kostenschätzung einschl. der Finanzierungsübersicht nur ein erster Anhalt im Sinne einer groben Einschätzung sein.

Die Ausgaben- und Einnahmepositionen können erst nach einer weiteren Detaillierung der städtebaulichen Planung und nachfolgender oder auch paralleler Einzelplanungen beziffert werden.

Auch können die vom Bund und vom Land der Stadt zufließenden Städtebauförderungsmittel nur sukzessive belegt und konkretisiert werden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht soll als Planungs- und Steuerungsinstrument des Stadtumbaus genutzt und eingesetzt werden.

Mit diesem Instrument soll belegt werden, dass die Gesamtmaßnahme innerhalb des vorgesehenen Zeitraums von 10 Jahren durchgeführt werden kann. Sie dient überdies der städtischen Haushaltsplanung und der Abstimmung mit Investitionen anderer Planungs- und Bedarfsträger. Es wird eine laufende Aktualisierung dieser Kosten- und Finanzierungsübersicht vorgenommen, sie wird im Verlauf der weiteren Vorbereitungs- und Durchführungsphase ständig dem Planungsfortschritt entsprechend angepasst. Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführung ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen.

Gemäß nachfolgender Kosten- und Finanzierungsübersicht betragen die Gesamtkosten ca. 6 Mio. €.

Bezogen auf einen 10 – Jahreszeitraum ergibt das einen durchschnittlichen kommunalen Eigenanteil zur Städtebauförderung von ca. 200.000,- € p.a., der im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung finanzierbar ist.

### **11.2 Erläuterung der Kosten- und Finanzierungsübersicht**

#### **1. Weitere Vorbereitung der Gesamtmaßnahme**

- Planung, Gutachten, Öffentlichkeitsarbeit
- Datenerhebungen, -aufbereitungen und –auswertungen zur städtebaulichen, stadtökonomischen und stadtökologischen Struktur- und Funktionserfassung
- Stärken- / Schwächenanalyse des Stadtumbaugebiets
- Verfahren zur Gebietsauswahl, Strategieentwicklung und Maßnahmenkonzeption
- Vorbereitung, Durchführung, Ergebnisdokumentation und –publikationen der Verfahren zur Festlegung

des Stadtumbaugebiets ca. 200.000,- €

## 2. Städtebauliche Neuordnung / Fachplanungen

- Bestandsaufnahmen, Erhebungen, Datenauswertungen und Aufarbeitungen zu Altlasten, ökologischen Funktionen, u.ä.
- Erstellung, Aufarbeitung und Fortschreibung von Grundstückskatastern
- Entwicklung, Abstimmung und öffentliche Kommunikation von Nutzungskonzepten
- Investorenkonferenzen, Wettbewerbsverfahren, Standortmarketing
- Städtebauliche Rahmenplanung, Bauleitplanung
- Grunderwerb für kommunale Infrastruktur
- Ordnungsmaßnahmen gem. § 147 BauGB ca. 700.000,- €

## 3. Verbesserung öffentlicher Räume / Freiflächen

- Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und Verbesserung sowie Ergänzung der Verkehrserschließung
- Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit
- grünordnerische und ökologische Maßnahmen ca. 2.300.000,- €

## 4. Anpassung der städtischen Infrastruktur

- Anpassung der technischen Infrastruktur
- Gemeinbedarfseinrichtungen ca. 100.000,- €

5. Umbau des vorhandenen Gebäudebestands ca. 800.000,- €

6. Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude einschließlich der dazugehörigen Infrastruktur ca. 700.000,- €

7. Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen ca. 500.000,- €

8. Sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen (nach §§ 136 ff BauGB) ca. 300.000,- €

9. Erfahrungsaustausch, Erfolgskontrolle, Begleitforschung ca. 100.000,- €

10. Vergütung von Beauftragten, Projektmanagement, Sanierungsträgern etc. ca. 300.000,- €

---

**Summe Kosten gesamt** **ca. 6.000.000,- €**

### 11.2.1 Einnahmen

**Einnahmen** ergeben sich aus Ausgleichsbeiträgen nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen, weitere Einnahmen sind nicht zu erwarten.

### 11.2.2 Öffentliche und private Maßnahmen

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln soll in dem geplanten Sanierungsgebiet „Gewerbeflächen am Bahnhof“ u. a. zu einer Beseitigung gewerblicher Leerstände, einer nachhaltigen Stärkung und Attraktivitätsverbesserung des Gewerbequartiers, zur Verbesserung der Wohnqualität der an die gewerbliche Nutzung angrenzenden Wohnnutzung und einem bedarfsgerechten Ausbau der verkehrlichen und technischen Erschließungsanlagen führen. Die näher beschriebenen und verfolgten Leitziele können alleine mit öffentlichen Mitteln nicht erreicht werden. Die zum Einsatz kommenden Städtebauförderungsmittel sollen daher ökonomisch relevante Anstoßwirkung erzielen im Hinblick auf:

- andere öffentliche Investitionen,
- private Investitionen,
- die Bündelung öffentlicher Mittel (z. B. Städtebau- und Wirtschaftsförderung) bei privaten Investitionen,
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Standortkultur.

Hierbei liegt der Erfolg der Gesamtmaßnahme besonders im abgestimmten Zusammenwirken zwischen öffentlichen und privaten Vorhaben.

### 11.2.3 Finanzierungsrahmen

Der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesene Kostenrahmen von ca. 6.000.000 € für das geplante Sanierungsgebiet stellt den unabweisbaren Bedarf dar. Nur mit der Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln - ergänzt durch den Anteil der Stadt – kann auch privates Kapital mobilisiert und zu einer nachhaltigen Gebietsentwicklung genutzt werden.

Die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ bildet die wesentliche finanzielle Grundlage. Darüber hinaus sollen auch andere Mittel, z. B. aus der Wirtschaftsförderung, u. ä. als Komplementärfinanzierung eingesetzt werden.

## 12 Empfehlungen für das weitere Vorgehen

### 12.1 Wahl des Sanierungsverfahrens

Der Rat der Stadt Bad Iburg hat sich von der Möglichkeit der zwei Verfahrensmodelle

- a. Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB oder
- b. Fördergebiet nach § 171 b BauGB

in Kenntnis gesetzt und nach Abwägung der Vor- und Nachteile für die Festlegung eines Sanierungsgebietes entschieden.

Daher hat die Stadt Bad Iburg am 29.05.2008 den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gefasst (§141 Abs. 3 BauGB).

Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen hat sich der Rat der Stadt Bad Iburg im Zuge der Abwicklung der Sanierung nochmals zwischen zwei Verfahrensmodellen zu entscheiden (§ 142, Abs. 4 BauGB).

Zu entscheiden ist zwischen

- dem umfassenden Sanierungsverfahren
- und
- dem vereinfachten Sanierungsverfahren.

Beim vereinfachten Verfahren sind die Vorschriften des 3. Abschnittes des BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften gem. § 152 – 156 a BauGB) nicht anzuwenden. Auch kann in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden.

Beim umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 – 156 a BauGB) Anwendung. Das umfassende Verfahren lässt sich insbesondere durch die Anwendung der nachfolgend aufgeführten Vorschriften charakterisieren:

- § 144 BauGB (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge)
- § 145 BauGB (Genehmigung)
- § 153 BauGB (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegungen)
- § 154 (Ausgleichsbetrag des Eigentümers)
- § 155 (Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen)
- § 156 BauGB (Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung) und
- § 156a BauGB (Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme)

Während im Rahmen des vereinfachten Verfahrens Erschließungsbeiträge im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB zu erheben sind, fällt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Rahmen des umfassenden Sanierungsverfahrens nicht an.

Die Wahl des Verfahrens ist im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung sinnvollen rechtlichen Instrumenten zu sehen.

**Im vorliegenden Fall soll die Sanierung nach Maßgabe des umfassenden (klassischen) Sanierungsverfahrens erfolgen.** Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Stadt Bad Iburg. Die Wahl des Verfahrens muss im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumenten beurteilt werden.

Der Stadt Bad Iburg hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht wesentlich erschwert wird. Ein wichtiges Kriterium für das umfassende Verfahren sind die zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen.

Die Wahl, die Sanierung unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen, findet ihre Begründung in der ortsbezogenen städtebaulichen Situation sowie in den hierauf bezogenen Aussagen des im Rahmen der Vorbereitenden Untersu-

chungen vorläufig entwickelten Sanierungskonzeptes. Die hieraus abgeleiteten städtebaulichen Verbesserungen, die einen konkreten Ansatz in der Behebung städtebaulicher Defizite finden, bewirken einen Erneuerungs- und Entwicklungsrahmen, in dessen Folge sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen auf jeden Fall zu erwarten sind. Die Anwendung der „Bodenpolitischen Konzeption“ gem. § 152 – 156 a BauGB ist geboten, um

- private Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen nicht unnötig zu erschweren;
- Grundstücke für öffentliche Aufgaben zu einem von der Sanierung unbeeinflussten Bodenwert (A-Wert) kaufen zu können;
- Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung erzielen zu können.

Die angestrebte funktionale und städtebauliche Verbesserung lässt sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erwarten, und deshalb ist unter Berücksichtigung der o. a. dargestellten Rahmenbedingungen die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren zu empfehlen. Nur so ist sichergestellt, dass eine zügige Durchführung der Sanierung als Gesamtmaßnahme gewährleistet ist.

Die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts sowie die einheitliche Vorbereitung und Durchführung stellen sicher, dass die festgestellten städtebaulichen Defizite und Funktionschwächen beseitigt bzw. abgemildert werden.

## 12.2 Öffentliche und private Maßnahmen

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in dem geplanten Sanierungsgebiet „Gewerbeflächen am Bahnhof“ soll zur Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Defizite und zu einer Aufwertung und Attraktivitätsverbesserung für die Gesamtstadt führen. Die näher beschriebenen und verfolgten Leitziele können alleine mit öffentlichen Mitteln nicht erreicht werden. Die zum Einsatz kommenden Städtebauförderungsmittel sollen daher ökonomisch relevante Anstoßwirkung erzielen im Hinblick auf:

- andere öffentliche Investitionen,
- private Investitionen,
- die Bündelung öffentlicher Mittel (z. B. Städtebau- und Wirtschaftsförderung) bei privaten Investitionen,

Hierbei liegt der Sanierungserfolg besonders im abgestimmten Zusammenwirken zwischen öffentlichen und privaten Vorhaben. So wird z. B. die Qualität gewerblicher Grundstücke entscheidend durch eine funktionale Erschließung und intakte Straßenräume gesichert. Auf der anderen Seite kann der Wohn- und Nutzwert modernisierter Häuser nur nachhaltig unter Beachtung ausreichenden Emissionsschutzes hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbelärm verbessert werden.

## 12.3 Finanzierungsrahmen

Der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesene Kostenrahmen von rd.6.0 Mio. € für das Sanierungsgebiet „Bad Iburg - Gewerbeflächen am Bahnhof“ stellt den unabwiesbaren Bedarf dar. Nur mit der Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln - ergänzt durch den Anteil der Stadt Bad Iburg – kann das private Kapital mobilisiert und zur Erneuerung genutzt werden.

Die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes bildet die wesentliche finanzielle Grundlage und die Städtebauförderungsmittel sollen als Komplementärfinanzierung zu anderen Mitteln subsidiär eingesetzt werden.

#### **12.4 Sanierungsmanagement**

Die Steuerung des Sanierungsverfahrens hat im Hinblick auf die Verpflichtung der einheitlichen und zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme und im Hinblick auf eine positive Außendarstellung durch klar geregelte Verantwortlichkeiten eine besondere Bedeutung.

Das Sanierungsmanagement wird unter Berücksichtigung der eindeutig geregelten Verantwortlichkeiten innerhalb der Stadtverwaltung Bad Iburg gemeinsam vom Fachdienst „Projektmanagement“ und dem - noch zu beauftragenden - treuhänderischen Sanierungsträger umgesetzt. Die Einbeziehung eines Sanierungsträgers ist erforderlich, da die Stadt Bad Iburg – insbesondere aus personellen Gründen – allein nicht in der Lage ist, das Sanierungsverfahren vorzubereiten und die notwendigen Maßnahmen durchzuführen. Unter Berücksichtigung der kommunalen Entscheidungsbefugnisse wird deshalb seitens der Verwaltung eine mit den entsprechenden Kompetenzen ausgestattete Sanierungsstelle zur Erleichterung der verwaltungsinternen Koordination eingesetzt.

Bauverwaltung und Sanierungsträger sind erste Ansprechpartner für betroffene Bürgerinnen und Bürger, Investoren und beteiligte Landesbehörden. Innerhalb dieser Arbeitsgemeinschaft Stadt/Sanierungsträger erfolgt die verantwortliche Bearbeitung und Beteiligung der zuständigen Verwaltungsebenen und politischen Gremien. Im Vordergrund steht jeweils ein effektives Zusammenwirken aller an der Sanierung beteiligter Akteure, um so die Grundvoraussetzungen für eine positive städtebauliche Entwicklung der Gewerbeflächen am Bahnhof der Stadt Bad Iburg zu schaffen.

#### **12.5 Städtebauliche Planungen**

Die erforderliche weitere Ausarbeitung bzw. Konkretisierung der Erneuerungskonzeption erfolgt nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen bzw. nach Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm im Rahmen der Bauleitplanung und der Vorentwurfs-, Entwurfs- und Ausführungsplanung für die einzelnen Maßnahmen.

Wie der Bestandsaufnahme zu entnehmen ist, liegt nur für einen kleinen Flächenanteil ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der an die Sanierungsziele für diesen Bereich angepasst werden müsste.

Die Festsetzungen der das Sanierungsgebiet tangierenden Gestaltungssatzung widersprechen nicht den Sanierungszielen und sind im Sanierungsgebiet zu beachten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Iburg sind für das Plangebiet überwiegend gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Die Bahnanlagen einschließlich der ehemaligen Bahnhofsgebäude sind als Flächen für Bahnanlagen dargestellt, südlich davon zur Haupterschließungsstraße sind Restflächen zwischen Bahn und Straße als Grünflächen ausgewiesen. In der Mitte des Plangebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt, diese Darstellung ist seit Jahren nicht mehr relevant.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Sanierungsmaßnahmen ist für Teile des Sanierungsgebietes erforderlich.

Es ist beabsichtigt, zunächst durch die Ausarbeitung von Vorentwürfen für die geplanten Baumaßnahmen und den Ausbau der Erschließungsstraßen die Ziele und Zwecke der Sanierung zu konkretisieren und die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung zu schaffen.

## 12.6 Gemeinbedarfseinrichtungen

Ein Erfordernis für ergänzende Gemeinbedarfseinrichtungen besteht derzeit nicht.

## 12.7 Sozialplan

Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich keine besonderen Hinweise auf schwerwiegende nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen erkennen. Die Erarbeitung und Aufstellung eines Sozialplans, der die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt Bad Iburg und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung aufnimmt, erscheint nicht notwendig. Die angestrebten Sanierungsmaßnahmen sollen in der Form eines behutsamen Stadtumbaues durchgeführt und umgesetzt werden.

## 13 Umsetzung des Konzepts und Ausblick

Als nächster Planungsschritt zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption soll der Vorentwurf eines Rahmenplanes erstellt werden. In der Rahmenplanung werden – über die programmatischen Aussagen des vorliegenden Entwicklungs- und Wachstumskonzepts hinausgehend – die Grundzüge der Bebauung, Nutzung und Erschließung festgelegt.

Unabhängig davon sollen einzelne Maßnahmen – insbesondere die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung konkret in Angriff genommen werden. Auch die Akquisition potentieller Investoren für unterschiedliche Projekte sowie das Marketing für die Gesamtmaßnahme wird kurzfristig begonnen.

Die Stadt Bad Iburg ist überzeugt, dass die geplanten Sanierungsmaßnahmen im „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ der gesamtgemeindlichen Entwicklung zugute kommen und zu einem nachhaltigen wirtschaftlichen Aufschwung sowie zur Schaffung moderner, zukunftsorientierter Arbeitsplätze beitragen.

Wallenhorst, 2008-12-18

**INGENIEURPLANUNG**



.....  
Johannes Eversmann

Bad Iburg, 2008-12-18

.....  
(Der Bürgermeister)

## **Anlagen - Abwägungsvorlagen**

Abwägungsvorlage zur Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB und zur Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB

Teilnehmerliste (3 Seiten) der Bürgerinformationsveranstaltung vom 27.10.2008

Abwägung 18 Seiten Stand 18.11.2008



## Teilnehmerliste

**Bürgerversammlung Stadtumbau West – Gewerbeflächen am Bahnhof  
Montag, 27.10.08, 18.00 Uhr, Waldhotel Felsenkeller**

Name	Behörde/Anschrift	Unterschrift
Andreas Altmann	Stadt Bad Homburg	A. Altmann
Annette Weber	Ingenieurplanung	A. Weber
JENS MANKENBORN	BauBeCon	J. Mankenborn
Andreas Bodest	BauBeCon	A. Bodest
Johannes Eversmann	INGENIEURPLANUNG	J. Eversmann
Dudolf Schredde	Simeris 4	D. Schredde
Fischer, Ludwig	CDU-Ratsfraktion	L. Fischer
Wisniewski	Simeris 5	W.
Blauke, Fritz	Am Bahnhof 3	F. Blauke
Schowe, Heino	Münsterstr. 17a	H. Schowe
Marquard, Heinz	Simeris 1	H. Marquard
SIMON, Wilh. Geb.	SIMERIS 3	W. Simon, G. Simon
Börs, Carsten	Meyer Cambrt + Co KG	C. Börs
Höllering, Heino	Tenteburgstr. 2	H. Höllering
Beate Boppmann-Löcher	Münsterstr. 49	B. Boppmann-Löcher
Hans Jan	Balthasarstr. 5	H. Jan
Kelch Engler	Edert-Kreuzstr.	K. Engler
Eugen Schmidmüller	Am Bahnhof 9a	E. Schmidmüller
Hermann Hölle	Am Bahnhof 13	H. Hölle
Rainer Jäger	Münsterstr. 15	R. Jäger

## Teilnehmerliste

**Bürgerversammlung Stadtumbau West – Gewerbeflächen am Bahnhof  
Montag, 27.10.08, 18.00 Uhr, Waldhotel Felsenkeller**

Name	Behörde/Anschrift	Unterschrift
Bernard Schouwe	Münsterstr 17	B. Schouwe
Bittner, Karin	Bielefelder Str. 6	K. Bittner
Stefanowski Carsten	Münsterstr. 411	Stefanowski
Viktor Kromm	Am Bahnhof -11	V. Kromm
Tiemann, Jürgen	Am Bahnhof 7	Gabelenstr. 15 Tiemann
Buller, Hans	Gerh. Hauptmann-Str. 2	H. Buller
Rande, Heike	Wellenweg 5	Heike Rande
Franz Fassen	Bielefelder Ring	F. Fassen
Franz Körner	Gartenstr. 15	F. Körner
Hubert Dieckmeyer	Münsterstr 57	H. Dieckmeyer
Beate Dieckmeyer	Münsterstr. 57	Beate Dieckmeyer
Bernward Brockmeyer	Von-Eichendorff Str. 2	B. Brockmeyer
Allo Kessner	Tentoburger Str. 7	A. Kessner
Jungard Wolfel	Tentoburger Str. 6	J. Wolfel
Reinhard Korbelt	Immanuel-Str. 11	R. Korbelt
Hans Kurmann	Bielefelder Str. 14	H. Kurmann
Willy Froschky	Tentoburger Str. 5	W. Froschky
Rudolf Woy	Tentoburger Str. 11	R. Woy
Ralf Siese	Auf der Landwehr 4	R. Siese
Dieter Hubel	Bergstr. 20	D. Hubel





Anregungen	Abwägung
------------	----------

<b>1. Landkreis Osnabrück, Planung</b>	<b>von 2008-11-05</b>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit am 27.10.2008 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden Öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p><u>Bauleitplanung</u> Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Iburg ist das vorgesehene Sanierungsgebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche, im Norden und in den Randbereichen als gemischte und im Osten teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Rechtsverbindlich ist der Bereich nur zu einem geringen Teil mit den Bebauungsplänen Nr. 48 „Bielefelder Straße/Münster Straße“ (MI), Nr. 32 „Südlich Janheck“ (WA/MI) und Nr. 37 „GE Bad Iburg“ Teilplan I (MI) überplant, wobei der Teilplan II (MI, GE, GI) nicht mehr verwirklicht wurde.</p> <p>Das Sanierungsgebiet befindet sich somit überwiegend planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich und ist weitgehend mit Gewerbebetrieben bebaut, die von Wohnbebauung begrenzt werden. Mögliche Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen, eingeschränktes Entwicklungspotential, sowie Beeinträchtigungen durch die tangierenden Verkehrsstraßen B 51, L97 und die Teutoburger-Wald-Eisenbahn, behindern die erforderliche Bauleitplanung zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung. Folglich unterliegt die Entwicklung dieses Gebietes nicht selten einer gewissen Eigendynamik und wird ggf. zum Sanierungsfall.</p> <p>Grundlage der Sanierung nach § 136 ff BauGB sollte deshalb die Abwägung zwischen Gewerbe oder Wohnen einschließlich Gewerbe (MI) unter Berücksichtigung der raumordnerischen Belange (Ziele) sein, die es dann durch eine nachhaltige Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 3 ff BauGB zu sichern gilt. Zur Vorbereitung dieses Vorhabens werden die beabsichtigten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen befürwortet.</p> <p><u>Bodenschutz/Altlasten</u> Das Sanierungsgebiet, dessen Abgrenzung in der kartografischen Darstellung in Kap. 9 auf Seite 58 des vorliegenden Konzeptes vom 01.10.2008 dargestellt ist, wird in weiten Teilen geprägt von jahrzehntelanger, vielfältiger gewerblicher und industrieller Nutzung. Damit ist zu</p>	<p>Bedenken werden nicht erhoben, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p><u>Zur Bauleitplanung:</u></p> <p>Die Befürwortung der beabsichtigten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen werden in der weiteren Planbearbeitung beachtet.</p> <p>Der B-Plan Nr. 32 „Südlich Janheck“ (WA/MI) liegt außerhalb des Sanierungsgebietes.</p> <p><u>Zum Bodenschutz/Altlasten</u></p> <p>Soweit im Plangebiet Altlasten aus ehemaliger gewerblicher Nutzung zu vermuten sind (insbesondere im Bereich des Bahnhofes und der ehemaligen Chemiefabriken), wird dieses über Bodengutachten entsprechend ermittelt</p>

Anregungen	Abwägung
------------	----------

**1. Landkreis Osnabrück, Planung****von 2008-11-05**

erwarten, dass hier eine Reihe von Altstandorten im Sinne des § 2 Abs. 5 Ziff. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz vorhanden sind. Angaben zu konkreten Altstandorten im Sanierungsgebiet sind zurzeit aber noch nicht möglich, weil die systematische Erfassung der Altstandorte auf dem Gebiet der Stadt Bad Iburg derzeit noch in Arbeit ist. Die Ergebnisse dieser Recherche werden in den nächsten Monaten erwartet.

Somit ist es erforderlich, im weiteren Verlauf der Planungen für die Sanierung des Gewerbegebietes am Bahnhof auf die Thematik „Altstandorte“ zurückzukommen, damit ggf. festgestellte Altstandorte sachgerecht beurteilt und evtl. näher erkundet bzw. in geeigneter Weise saniert werden können. Dabei sind u. U. auch Altstandorte zu berücksichtigen, die in der Nachbarschaft des Sanierungsgebietes liegen, denn entsprechende Gefährdungen können über den Bereich eines Altstandortes hinausreichen. Folglich sind alle Altstandorte zu berücksichtigen, die im Plangebiet (hier: Sanierungsgebiet) selbst oder in einer Entfernung bis zu 500 m Luftlinie liegen - letztere jedoch nur, soweit im konkreten Einzelfall Fernwirkungen über den Boden-, Luft oder Wasserpfad auf das Plangebiet nicht auszuschließen sind.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im Sanierungsgebiet in der Abgrenzung, die sich aus der kartografischen Darstellung in Kap. 9 auf S. 58 des vorliegenden Konzeptes vom 01.10.2008 hervorgeht und in dessen Nachbarschaft bis zu 500 m LL Entfernung keine Altablagerung und kein Rüstungsaltsstandort bekannt ist, von der bzw. von dem eine Beeinträchtigung oder Gefährdung für das überplante Gebiet ausgehen könnte.

Die ehemalige Boden- und Bauschuttdeponie der Firma Pokörn, deren östlicher Rand ca. 250 m LL westlich des Sanierungsgebietes liegt, befindet sich im Stilllegungsverfahren. Nach den bisher im Rahmen dieses Verfahrens gewonnenen Erkenntnissen kann davon ausgegangen werden, dass von dieser ehemaligen Deponie keine Beeinträchtigung benachbarter Schutzgüter bzw. Nutzungen ausgeht. Somit ist von daher auch keine Beeinträchtigung des Sanierungsgebietes zu besorgen.

Für Rückfragen bezüglich dieser Stellungnahme steht Herr Dr. Laufkötter

werden. Die sich daraus ggfs. ergebenden notwendigen Sanierungsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren beachtet werden.

Anregungen	Abwägung
<p><b>1. Landkreis Osnabrück, Planung</b> <span style="float: right;"><b>von 2008-11-05</b></span></p>	
<p>vom Fachdienst Umwelt (7) des Landkreises Osnabrück (Tel. 05 41/5 01-40 01) gerne zur Verfügung.  Weiter Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen zur Regionalplanung, Bauaufsicht und zum Denkmalschutz weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.  Unter Hinweis auf § 139 Abs.2 BauGB wird im Sinne eines zügigen Verfahrensablaufes empfohlen, zukünftig mehrere Ausfertigungen der Sanierungsunterlagen zu übersenden. Die übersandte Ausfertigung habe ich zu meinem Vorgang genommen.</p>	
<p><b>2. Landkreis Osnabrück, Planung</b> <span style="float: right;"><b>von 2008-11-18</b></span></p>	
<p>ergänzend zur Stellungnahme vom 05.11.2008 wird zu den vom Landkreis Osnabrück wahr zunehmenden öffentlichen Belangen folgender Fachbeitrag nachgereicht.  <b>Regionalplanung</b>  <u>Zu 2.2 LROP des Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstums-konzeptes</u>  Hier sollte das gültige Nds. Landesraumordnungsprogramm LROP 2008 zu Grunde gelegt werden, zumal sich gerade dort wesentliche Änderungen der Abschnitte Metropolregionen / Ländliche Regionen gegenüber dem verwendeten Entwurf 2006/07 ergeben haben.  Insbesondere liegt den ländl. Regionen und den Metropolregionen kein trennendes Begriffsverständnis zu Grunde. Vielmehr wurde im Hinblick auf die Differenziertheit der Teilräume und die vielfältigen räumlichen Überlagerungen und Verflechtungen raumwirksamen Handelns bewusst auf eine vordefinierte Einteilung und Abgrenzung in Raumkategorien verzichtet.  Im gültigen LROP wurden gegenüber dem Entwurf die Regelungen für verdichtete Regionen ergänzt (vgl. Ziff. 1.1 08).  <u>Zu 2.3 RROP</u>  Entgegen der Beschreibung im 3. Abs. handelt es sich in der Zeichnerischen Festlegung (Darstellung) des RROP für den Landkreis Osnabrück bei den „weißen“ Flächen <b>nicht</b> um „Siedlungsflächen“, sondern um Flächen ohne</p>	<p>Das ISEK ist abgeschlossen (aufgestellt 2007), hier wird keine inhaltliche Änderung mehr vorgenommen, es sei denn es haben sich redaktionelle Fehler gezeigt, die korrigiert werden müssen.   In der weiteren Bearbeitung städtebaulicher Aufgaben wird das LROP 2008 beachtet werden.   Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen, es wird richtig gestellt, dass die „weißen“ Flächen <b>nicht</b> „Siedlungsflächen“ sind, sondern Flächen ohne eine räumlich festgelegte Nutzung. Diese Flächen sind dann aber vorrangig</p>

Anregungen	Abwägung
------------	----------

**2. Landkreis Osnabrück, Planung von 2008-11-18**

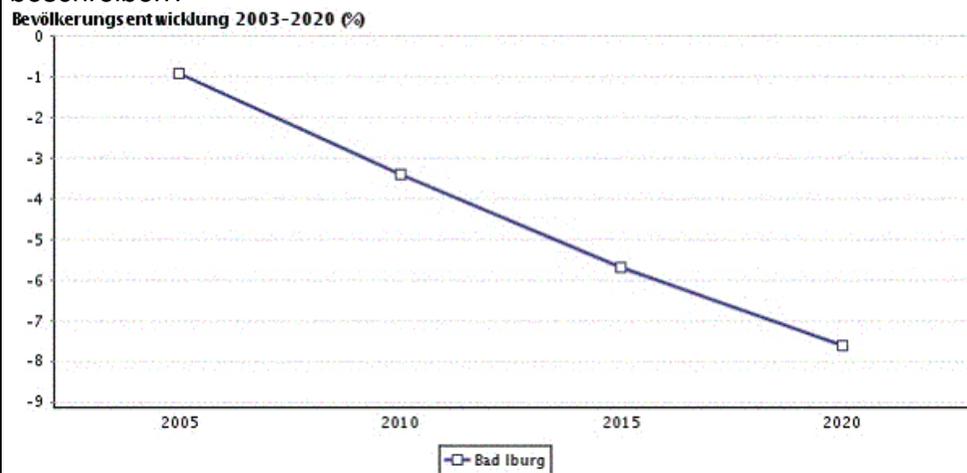
eine räumlich festgelegte Nutzung.  
 Die zeichnerische Darstellung der „Teutoburger Wald-Eisenbahn“ als „sonstige Eisenbahnstrecke“ und der B 51 und L 98n als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung – erforderlich, bedarf weiterer Abstimmung - ist im textlichen Teil des RROP mit Zielaussagen verbunden (RROP D 3.6.0 03 und D 3.6.2, vgl. auch LROP 2008 4.1.2 04 Satz 2).

Insgesamt ist lt. Bertelsmann-Stiftung /Bevölkerungsprognose bis 2020 in Bad Iburg von einer stark sinkenden Bevölkerungszahl auszugehen. Dieser Trend ist auch aus der Grafik Seite 18/60 ablesbar, jedoch sind in diesem Zusammenhang die Rückschlüsse der auf Seite 26/60 aufgelisteten Stärken und Chancen:

„ ...*Prognose 2020: weiterer Anstieg der Bevölkerungszahl (entgegen dem Trend im Landkreis Osnabrück und in Niedersachsen) ...* nicht schlüssig.

**Entwicklungstrends für Bad Iburg**

Welcher Trend lässt sich für die Entwicklung der Bevölkerungszahl bis 2020 beschreiben?



als Entwicklungsflächen für Ansiedlung neuer Nutzungen anzusehen. Unter Beachtung der örtlichen verkehrlichen Gegebenheiten und Einstellung der Belange der Teutoburger-Wald-Eisenbahn und der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück werden die verkehrlichen Belange umfassend in die Sanierungsplanung eingestellt werden.

Alle regionalplanerisch relevanten Maßnahmen werden weiter mit der Regionalplanung abgestimmt werden

Der Hinweis zu der Bevölkerungsprognose wird zur Kenntnis genommen, es ist ein redaktioneller Fehler im ISEK, wie in der vorhergehenden Grafik aus dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung dargestellt, wird die Bevölkerungszahl bis 2020 um ca. 7 % abnehmen.

Anregungen	Abwägung
------------	----------

<b>2. Landkreis Osnabrück, Planung</b>	<b>von 2008-11-18</b>
--	-----------------------

<p><u>ZU Seite 10/60 - unten</u> Die Beschreibung „<i>Funktionaler Entwicklungsschwerpunkt Fremdenverkehr in räumlich auf einer Linie mit den Nachbargemeinden Hagen und Bad Laer sowie Bad Rothenfelde</i>“ kann aus raumordnerischer Sicht nicht nachvollzogen werden. Die Zuweisung der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ ist mit den Zielaussagen des RROP D 3.1 05 und 06 verbunden. Damit wurden Zielaussagen für die Bädergemeinden im Landkreis Osnabrück formuliert.</p> <p><u>Zu Seite 42/60</u> Insgesamt sind die dort festgelegten Ziele zu unterstützen. U.a. entspricht auch „<i>die Festlegung der Einzelhandelsstandorte (Kernbereich der Stadt, Festlegung der Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsstandorte an den bestehenden Standorten durch Ratsbeschluss, keine Entwicklung außerhalb dieser festgelegten Standorte...</i>)“ den Zielen der Raumordnung. Diese wurden auch in der raumordnerischen Beurteilung vom 19.05.2008 zur geplanten Einzelhandelsansiedlung für Lebensmittel-Discounter und Fachmärkte an der „Bahnhofstraße“ formuliert. (<i>Auszug: „Um ausgeglichene Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes Bad Iburg sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich zu beeinträchtigen, wurde in dem v.g. Fachgespräch eine max. Verkaufsflächengröße für den geplanten Lebensmittel-Discounter von 1.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Diese VKF-Begrenzung ist im Bebauungsplan aufzunehmen. Weitere nahversorgungsrelevante Randsortimente in den geplanten Fachmärkten sind im Rahmen des Bebauungsplanes auszuschließen.</i>) Weiter Anregungen sind nicht vorzutragen.</p>	<p>Diese Beschreibung bezieht sich auf <u>räumlich</u> und nicht auf <u>raumordnerisch</u>, hier wäre der Ausdruck geographisch sicher eindeutiger gewesen. Damit wird lediglich auf die unmittelbare Nachbarschaft von 4 Gemeinden im Südkreis mit dem <i>Entwicklungsschwerpunkt Fremdenverkehr</i> hingewiesen.</p> <p>Diese Zielaussagen sind im ISEK unter Punkt 3.6.1 zitiert worden.</p> <p>Die Unterstützung seitens der Regionalplanung der auf Seite 42/60 festgelegten Ziele wird zur Kenntnis genommen, die Ansiedlung eines <i>großflächigen Einzelhandels</i> im Plangebiet ist nicht vorgesehen, die Entwicklung des im Gebiet ansässigen Einzelhandels, des Raiffeisenmarktes, muss hier aber gesondert im weiteren Planverfahren betrachtet werden. Für diesen Markt besteht Modernisierungs- und ggfs. Erweiterungsbedarf. Eine Aussiedlung des Raiffeisenmarktes aus dem Plangebiet wird in Betracht gezogen.</p>
---	--

<b>3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Osnabrück</b>	<b>von 2008-11-06</b>
--	-----------------------

<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu Ihrer o. a. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung: Das Sanierungsgebiet grenzt im Westen an die von hier betreute Bundesstraße 51 im Zuge der Ortsdurchfahrt Bad Iburg. Ferner grenzt das Plange-</p>	<p>Bedenken werden nicht vorgetragen, die Hinweise werden beachtet.</p>
--	---

Anregungen	Abwägung
------------	----------

<b>3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Osnabrück von 2008-11-06</b>	
<p>biet im Süden an die Teutoburger-Wald-Eisenbahn, die unmittelbar parallel zu der von hier betreuten Landesstraße 98 verläuft.</p> <p>Es ist u. a. vorgesehen, im Sanierungsgebiet die Situation des vorhandenen Gewerbes zu verbessern bzw. neue Gewerbeansiedelungen voranzutreiben. Um dieses zu ermöglichen ist angedacht, vorhandene Einmündungen zur Bundesstraße 51 auszubauen sowie ggf. eine neue Anbindung an die Landesstraße 98 zu schaffen. Somit sind die von mir zu vertretenden Belange unmittelbar betroffen, in diesem Zusammenhang weise ich insbesondere auf Folgendes hin:</p> <p><b>1. Neuanbindung an Landesstraße 98</b></p> <p>Gegen eine neue leistungsfähig ausgebaute Anbindung an die Landesstraße 98 bestehen von hier aus keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es bei einer Anbindung dieser neuen Straße an die „Gerhardt-Hauptmann-Straße“ zu Schleichverkehren Richtung Bundesstraße 51 kommen kann und auch höchstwahrscheinlich wird. Insofern wäre die Einmündung der „Gerhardt-Hauptmann-Straße“ in die Bundesstraße 51 gleichzeitig mit auszubauen.</p> <p>Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass sich bei einer durchgehenden Verbindung dieser neuen Straße zur „Bielefelder Straße“ erst recht Schleichverkehre Richtung Bundesstraße 51/Ortszentrum einstellen werden. In diesem Falle müsste die Kapazität der Einmündung der „Bielefelder Straße“ in die Bundesstraße 51 überprüft werden.</p> <p><b>2.. Einmündung „Am Bahnhof“ in Bundesstraße 51</b></p> <p>Aus hiesiger Sicht ist anzustreben, die Straße „Am Bahnhof“ als Sackgasse auszubilden. Einen Anschluss an die mögliche neue Erschließungsstraße zur Landesstraße 98 bzw. zur „Gerhardt-Hauptmann-Straße“ sollte die Straße „Am Bahnhof“ aus verkehrlichen Gründen nicht erhalten.</p> <p><b>3. Einmündung „Gerhardt-Hauptmann-Straße in Bundesstraße 51</b></p> <p>Das südlich der „Gerhardt-Hauptmann-Straße“ gelegene Gewerbegebiet sollte ausschließlich über diese Straße an die Bundesstraße 51 bzw. Landesstraße 98 an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen werden. Um das neu geplante Gewerbegebiet im Inneren zu erschließen, kann/sollte eine neue Stichstraße Richtung Süden von der „Gerhardt-Hauptmann-Straße“</p>	<p>Die Verbesserung der Verkehrssituation für das Plangebiet ist ein wesentlicher Aspekt der Sanierungsplanung, konkrete Erschließungsentwürfe werden im weiteren Sanierungsverfahren ausgearbeitet werden, eine verkehrssichere Anbindung des Plangebietes an die Bundes- und Landesstraße ist eines der Ziele der Sanierungsplanung.</p> <p>Die Entwürfe werden mit den Planbeteiligten abgestimmt werden.</p> <p>Die gegebenen Hinweise hinsichtlich sich verändernder Verkehrsbeziehungen bei geänderter Erschließungskonzeption werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorschläge zu den möglichen Veränderungen der Erschließungswege werden im noch aufzustellenden Erschließungskonzept beachtet in dem Zusammenhang inhaltlich abgewogen werden.</p>

Anregungen	Abwägung
------------	----------

<b>3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Osnabrück von 2008-11-06</b>	
<p>ausgehend neu gebaut werden.</p> <p>Der Einmündungsbereich zur Bundesstraße 51 ist leistungsfähig auszubauen. Hierbei ist die Einmündung der „Gerhardt-Hauptmann-Straße“ entsprechend aufzuweiten sowie ein Linksabbiegerstreifen im Zuge der Bundesstraße 51 neu anzulegen. Da die beiden nördlich der „Gerhardt-Hauptmann-Straße“ gelegenen Gebäude leer stehen, ist aus hiesiger Sicht der für die Verbreiterung der Bundesstraße 51 notwendige Grunderwerb ohne Weiteres möglich.</p> <p>Ferner ließen sich hierbei die Sichtverhältnisse im Bereich der Innenkurve der Bundesstraße verbessern.</p> <p><b>4. Flächen zwischen Teutoburger-Wald-Eisenbahn und Landesstraße 98</b></p> <p>Von hier aus wird empfohlen, die Flächen zwischen der Teutoburger-Wald-Eisenbahn und der Landesstraße 98 - östlich der möglichen neuen Verkehrsanbindung - mit in das Sanierungsprogramm zu integrieren bzw. parallel hierzu städtebaulich zu entwickeln. Unseres Wissens bestehen im Bereich dieser Flächen Begehrlichkeiten nach einer Neuansiedlung von Gewerbe- bzw. Mischgebieten, die sich parallel zu dieser hier vorliegenden Sanierungsverfahren entwickeln lassen könnten.</p> <p>Außerdem könnten diese neuen Flächen den Betrieben angeboten werden, die aus dem Sanierungsgebiet ausgesiedelt werden sollten bzw. ausgesiedelt werden wollen.</p> <p><b>5. Einmündungsbereich „Bielefelder Straße“ in Bundesstraße 51</b></p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass es durch die geplante Sanierung zu zusätzlichen Verkehren im Bereich des bereits jetzt als ‚kritisch‘ zu betrachtenden Einmündungsbereichs der „Bielefelder Straße“ in die Bundesstraße 51 kommen kann. Von hier aus wird deshalb empfohlen, das Sanierungsgebiet auch in nördlicher Richtung zu ergänzen, so dass der Bereich des heute leer stehenden Gebäudes des ehemaligen Plusmarktes mit erfasst wird. Man hätte in diesem Falle die Chance, diesen Kreuzungsbereich sowohl städtebaulich als auch verkehrlich neu zu gestalten. In diesem Zusammenhang wird auf die von der Ingenieurplanung im Auftrage der Stadt Bad Iburg erstellte Mängeluntersuchung der Verkehrsverhältnisse im Zuge der Bundes-</p>	<p>Zu 4.</p> <p>Diese Flächen sind nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht als Flächen mit städtebaulichen Missständen zu betrachten, deshalb wird der Einbezug dieser angrenzenden Freiflächen in das Sanierungsgebiet nicht vorgesehen.</p> <p>Es wird in der Sanierungsplanbearbeitung berücksichtigt werden, in welcher Form die angrenzenden Freiflächen bei einer denkbaren gewerblichen Nutzung an das Erschließungsnetz anzubinden sind</p> <p>Zu 5.</p> <p>Ziel einer geänderten Verkehrsführung im Sanierungsgebiet ist die Entflechtung bestehender Engpässe und verbesserte Ableitung der Verkehre auf die Haupteerschließungsstraßen.</p> <p>Eine Mehrbelastung des Einmündungsbereichs der „Bielefelder Straße“ über die Münsterstraße in die Bundesstraße 51 sollte sich aus den Gewerbeflächen am Bahnhof nicht ergeben, da ein Ziel der Sanierungsplanung eine Gebietstrennung Wohnen/Gewerbe in qualitativ besserer Gestaltung ist und deshalb schon eine Erhöhung der Verkehrsbelastung aus dem Sanierungs-</p>

Anregungen	Abwägung
<b>3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Osnabrück von 2008-11-06</b>	
<p>straße 51 hingewiesen. Ich bitte um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>gebiet in diese Richtung vermieden werden muss.</p> <p>Ein Einbezug des Knotenpunktes Münsterstraße B 51, Charlottenburger Ring B 51, Münsterstraße Richtung Zentrum und Bielefelder Straße in das Sanierungsgebiet „Gewerbeflächen am Bahnhof“ ist im anliegenden Satzungsentwurf zunächst nicht vorgesehen.</p> <p>Die Problematik dieses Knotenpunkts hat zunächst eine nicht unmittelbare, sondern eher eine mittelbare Verknüpfung mit den Maßnahmen und Zielsetzungen im vorgesehenen Sanierungsgebiet, so dass hier im weiteren Verfahren geprüft wird, ob eine Einbeziehung des Knotenpunktes, wie nebens-tehend angeregt, in Betracht kommt.</p> <p>Die grundsätzliche Problemlage dieses Knotenpunktes ist bekannt, eine mittelbare Verknüpfung auch mit künftigen Maßnahmen im Sanierungsgebiet sowie der Verkehrskonzeption im gesamten Umfeld besteht.</p> <p>Hier wird vorgeschlagen, die Umgestaltung diesen Bereich weiter zu unter-suchen und eine Entscheidung über die Einbeziehung in das Sanierungsge-biet zu einem späteren Zeitpunkt zu treffen.</p>
<b>4. Unternehmerverband Einzelhandel Osnabrück-Emsland e. V.. von 2008-11-05</b>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns zunächst für die Übersendung der Unterlagen zu vorge-nannten Vorhaben. Ihrem Schreiben war beigefügt das integrierte städtische Entwicklungs- und Wachstumskonzept „Gewerbegebiet am Bahnhof“.</p> <p>Wir sind der Meinung, dass der planerische Ansatz, als Standortprofil Ge-sundheitstechnik in den Fokus zu nehmen, eine realistische Entwicklungs-chance hat. Das entsprechende Kontrastszenario ist mit Rücksicht auf die in der Vergangenheit getroffenen Entscheidung betreffend den Ausbau bzw. die Neuordnung der Einzelhandelsstandorte außerhalb der Innenstadt von Bad Iburg anzustreben Auch wir sind der Ansicht, dass im Vorhabengebiet kein weiterer Einzelhandel geplant werden sollte, um damit nicht die vorhan-denen oder zukünftig entstehenden bzw. zur Erweiterung anstehenden Ein-kaufsbereiche negativ zu beeinträchtigen.</p>	<p>Bedenken werden nicht vorgetragen, die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägung
<p><b>4. Unternehmerverband Einzelhandel Osnabrück-Emsland e. V..</b> <span style="float: right;"><b>von 2008-11-05</b></span></p>	
<p>Zudem sind wir der Ansicht, dass Einzelhandelsansiedlungen im Vorhabengebiet im Verhältnis zur Innenstadt als Konkurrenzstandort angesehen werden müssten.</p> <p>Es sollte deshalb darüber nachgedacht werden, wie an der nördlichen Spitze des Vorhabengebietes eine bessere innerstädtische Anbindung erfolgen kann um so Impulse, die sich aus einem „Gesundheitspark“ ergeben könnten, auch für die Innenstadtentwicklung positiv zu nutzen.</p> <p>Wir stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>	
<p><b>5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück</b> <span style="float: right;"><b>von 2008-11-03</b></span></p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>von hier aus wird die geplante städtebauliche Sanierung des Plangebietes für sinnvoll erachtet. Gegen die Sanierung des Plangebietes werden grundsätzlich keine Bedenken erhoben, sofern im Rahmen des Verfahrens die Belange des Immissionsschutzes Berücksichtigung finden.</p> <p>Wie unter 4.7 des Konzeptes aufgeführt, sollte das Gebiet entsprechend dem Trend-Szenario, durch Neuansiedlung nicht störender Betriebe, z. B. aus dem Bereich der Gesundheitstechnik, ergänzt bzw. aufgewertet werden. Es ist erforderlich im weiteren Verlauf des Verfahrens für das gesamte Plangebiet ein Lärmgutachten erstellen zu lassen, gegebenenfalls sind flächenbezogene Schalleistungspegel festzusetzen.</p> <p>Hinsichtlich der im Plangebiet befindlichen „dominierenden“ Firmen Vornbäumen Stahlseile GmbH &amp; Co. KG und OSI International Holding GmbH Foodworks liegen dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt bereits jetzt Beschwerden hinsichtlich Lärm und Erschütterungen (Fa. Vornbäumen) sowie Gerüche (Fa. OSI) vor. Diverse Maßnahmen wurden in beiden Betrieben bereits angeordnet.</p> <p>Neben dem o. a. Lärmgutachten sind zusätzliche Gutachten hinsichtlich Erschütterungen (Fa. Vornbäumen) und Gerüche (Fa. OSI) erforderlich, um dem Schutzanspruch der Nachbarschaft gerecht zu werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die beiden Firmen nicht in ihrem Bestand sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden.</p>	<p>Bedenken werden nicht vorgetragen, die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange des Immissionsschutzes werden Berücksichtigung finden. Die erforderlichen Gutachten hinsichtlich Lärm, Erschütterungen, Gerüche und mögliche Altlasten werden im Rahmen dieser Sanierungsplanung erstellt werden.</p> <p>Die Wohnnutzung soll soweit wie möglich geschützt werden,</p> <p>Veränderungen der bestehenden Betriebe sind schon heute mit dem Schutzanspruch der angrenzenden empfindlicheren Wohnnutzung abzustimmen, insofern sind hier bereits heute die Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.</p>

Anregungen	Abwägung
------------	----------

<b>5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück</b>	<b>von 2008-11-03</b>
Hinweisen möchte ich in diesem Zusammenhang noch darauf, dass die Fa. Vornbäumen Betreiber einer nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage (Verzinkungsanlage, Ziffer 03.09 a, Spalte 2 des Anhangs zur 4. BImSchV) und die Fa. OSI Betreiber einer nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage (Anlage zur Herstellung von Fleischkonserven, Ziffer 07.04 aaa, Spalte 2) ist.	

<b>6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Osnabrück</b>	<b>von 2008-11-04</b>
<b>hier: land- und forstwirtschaftliche Stellungnahme</b> Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem vorgenannten Sanierungsverfahren der Stadt Bad Iburg nehmen wir aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung: <u>Landwirtschaft</u> Gemäß dem vorliegenden „Entwicklungs- und Wachstumskonzept“ befinden sich keine landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des Planungsraumes. Landwirtschaftliche Betriebe mit immissionsschutzrechtlich relevanter Tierhaltung weisen nach unserem Kenntnisstand einen Abstand von mindestens 300 m (Betrieb Waltermann) zum Sanierungsgebiet auf. Die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe werden maßgeblich durch die bereits vorhandene Bebauung beeinflusst. Insofern werden landwirtschaftliche Belange durch die vorliegende Planung nicht berührt. <u>Forstwirtschaft</u> Nördlich der Gerhard-Hauptmann-Straße befindet sich eine kleinere Waldfläche. Soweit zukünftige Planungen - auch im Umfeld der Waldung - auf diesen Bereich wirken, bitten wir um erneute Beteiligung, um entsprechende Hinweise aus forstfachlicher Sicht geben zu können	Bedenken werden nicht vorgetragen, die Hinweise werden beachtet, der Waldbestand gehört zum Betriebsgelände der Fa. Vornbäumen. Eine Überplanung des Waldes ist in diesem Planverfahren zunächst nicht vorgesehen. Sollte dieses dennoch in Betracht gezogen werden, wird eine weitere Beteiligung der Forstwirtschaft am Planverfahren erfolgen.

<b>7. RWE Westfalen-Weser-Ems- Netzservice, Regionalcenter Osnabrück</b>	<b>von 2008-11-04</b>
Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für ihr Schreiben vom 03.10.2008 und teilen Ihnen mit, dass wir das integrierte Entwicklungs- und Wachstumskonzept hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der RWE Westfalen-Weser-Ems AG durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Be-	Bedenken werden nicht vorgetragen, die Hinweise zu den Versorgungseinrichtungen werden zur Kenntnis genommen, notwendige Veränderungen oder Ergänzungen werden rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden,

Anregungen	Abwägung
------------	----------

7. RWE Westfalen-Weser-Ems- Netzservice, Regionalcenter Osnabrück	von 2008-11-04
<p>denken.</p> <p>Wir bitten Sie jedoch folgende Anregungen zu berücksichtigen.</p> <p>Im Plangebiet unterhält die RWE Westfalen-Weser-Ems AG umfangreiche Nieder- und Mittelspannungsversorgungseinrichtungen. Den ungefähren Verlauf der Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.</p> <p>Vor Realisierung der geplanten Nutzungen und /oder Aufstellung von entsprechenden Bebauungsplänen ist hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen eine entsprechende Abstimmung mit uns sicherzustellen.</p> <p>Die Grundstücke der im Plangebiet vorhandenen Transformatorenstation sind im Entwicklungs- und Wachstumskonzept als Versorgungsfläche auszuweisen.</p> <p>Ob und wo zur Versorgung der ansiedelnden Betriebe die Errichtungen zusätzlicher Transformatorenstationen erforderlich werden, vermögen wir zz. nicht zu übersehen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die in Frage kommenden Firmen rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben.</p> <p>Rechtzeitig vor Inangriffnahme evtl. Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Gebiet bitten wir um entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns vor.</p> <p>Neue Anpflanzungen in Leitungsbereichen sind so planen, dass sowohl die Vorgaben im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen und auch die notwendigen Sicherheitsabstände gemäß den DIN VDE-Bestimmungen eingehalten werden. Vorhandene oder neu angepflanzte Gehölze in den Leitungsbereichen müssen darüber hinaus von Zeit zu Zeit auf den Stock gesetzt werden können.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt im Namen der RWE Westfalen-Weser-Ems AG.</p>	

Anregungen	Abwägung
------------	----------

<b>8. Bistum Osnabrück, Bischöfliches Generalvikariat</b>	<b>von 2008-10-28</b>
<p>nach Rücksprache mit Vertretern der Kath. Kirchengemeinde St. Clemens, Bad Iburg, dürfen wir Ihnen mitteilen, dass wir den Beschluss der Stadt Bad Iburg hinsichtlich des Sanierungsverfahrens „Gewerbeflächen Am Bahnhof begrüßen.</p> <p>Die Kath. Kirchengemeinde ist Eigentümerin einiger Flächen an der Straße „Am Bahnhof. Im Entwicklungs- und Wachstumskonzept wurden diese Flächen als ungeklärte Eigentumsverhältnisse dargestellt. Hierzu dürfen wir ihnen mitteilen, dass die Grundstücke Gemarkung Iburg Flur 8 Flurstücke 22/18, 22/17 und 22/13 im Wege des Erbbaurechts jeweils bis zum Jahr 2075 vergeben sind. Wir möchten Sie bitten, uns vom weiteren Verfahren in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen auch gerne zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung. Die Kath. Kirchengemeinde erhält eine Durchschrift dieses Schreibens.</p>	<p>Bedenken werden nicht vorgetragen, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>9. Teutoburger-Wald-Eisenbahn AG, Gütersloh</b>	<b>von 2008-10-27</b>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezugnehmend auf Ihre Anfrage nehmen wir zum oben benannten Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Zugverkehr auf der angrenzenden Eisenbahnstrecke unterliegt keinen zeitlichen oder mengenmäßigen Beschränkungen. Der Eisenbahnverkehr findet im Tag- und Nachtbetrieb statt. Mittelfristig wird die Aufnahme von Schienenpersonennahverkehr angestrebt. Von Ansprüchen aus diesen Immissionen ist die TWE freizustellen.</li> <li>- Anderweitige Nutzungen des Eisenbahngeländes unterliegen dem Fachplanungsrecht der Landeseisenbahnverwaltung.</li> <li>- Die vorhandene öffentliche Ladestraße ist im Verzeichnis des ansässigen Gewerbes aufzunehmen, da diese nach wie vor von der TWE AG gewerbsmäßig betrieben wird und der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung steht.</li> <li>- Eine Querung der Eisenbahntrasse ist nur mit Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung mit der Eisenbahn möglich, dies ist bei der Planung zu berücksichtigen.</li> <li>- Veränderungen an Bahnübergangsanlagen sind ebenfalls nur nach Ab-</li> </ul>	<p>Bedenken werden nicht vorgetragen, die Hinweise werden in der Sanierungsplanung beachtet, eine weitere Abstimmung mit der Eisenbahn wird erfolgen.</p>

Anregungen	Abwägung
<b>9. Teutoburger-Wald-Eisenbahn AG, Gütersloh</b> <span style="float: right;"><b>von 2008-10-27</b></span>	
stimmung mit der Eisenbahn und Prüfung durch die Landeseisenbahnverwaltung möglich. Hier ist frühzeitig Kontakt mit der TWE aufzunehmen. Vor Erstellung weiterer konkreter Planungen ist die TWE am Planungsprozess zu beteiligen, um weitere für die Eisenbahn negative Auswirkungen auszuschließen.	
<b>10. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co.KG</b> <span style="float: right;"><b>von 2008-10-21</b></span>	
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.10.08. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen. Planzeug über die vorhandenen Anlagen können Sie bei unserer Planauskunft in 26789 Leer Jahnstraße 5 oder unter Tel-Nr.: (04 91) 96 04-1 82 bzw. Fax-Nr.: (04 91) 96 04-1 80 anfordern.	Bedenken werden nicht vorgetragen, die Hinweise werden beachtet.
<b>11. Gemeinde Hilter</b> <span style="float: right;"><b>von 2008-10-13</b></span>	
die Gemeinde Hilter a.T.W. bedankt sich für die Beteiligung an dem o.g. Sanierungsverfahren. Belange der Gemeinde Hilter a.T.W, werden nicht berührt, so dass Bedenken und Anregungen nicht vorzubringen sind. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	keine Bedenken
<b>12. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover</b> <span style="float: right;"><b>von 2008-10-16</b></span>	
aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange keine Bedenken.	keine Bedenken

Anregungen	Abwägung
------------	----------

<b>13. Unterhaltungsverband Nr. 93 „Obere Bever“</b>	<b>von 2008-10-13</b>
<p>der Unterhaltungsverband hat die vorbereitende Untersuchung zur Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger (§ 139 BauGB) im Sanierungsverfahren „Gewerbeflächen am Bahnhof“ zur Kenntnis genommen. Verbandsbelange werden erst in späteren Verfahrensstadien zu beachten sein. Unabhängig davon ist aufgefallen, dass Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bad Iburg unter Abs. 1.1. - Vorbemerkung - („stetige Abnahme bis 7 %“) in Widerspruch stehen zur Analyse der Stärken und Schwächen in Abs. 3.8. („weiterer Anstieg der Bevölkerungszahl entgegen dem Trend“).</p> <p>Den in Bad Iburg noch nicht einmal überproportional! hoch ausfallenden allgemein steigenden Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung unter „Schwächen und Risiken“ in die Abwägung der vorbereitenden Untersuchung einzustellen ist diskriminierend für die angesprochene Bevölkerungsgruppe und diskreditiert die Untersuchung als Ganzes. Dies allerdings ist strikt persönliche Ansicht des Unterzeichners!</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zu der Bevölkerungsprognose wird zur Kenntnis genommen, es ist ein <u>redaktioneller</u> Fehler im ISEK, wie in der vorhergehenden Grafik aus dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung dargestellt, wird die Bevölkerungszahl bis 2020 um ca. 7 % abnehmen.</p> <p>Das ISEK ist Grundlage für die Beurteilung der Förderfähigkeit des Plan-/Sanierungsgebietes, im ISEK ist u.a. in kurzer Form das Bevölkerungsprofil der betroffenen Gemeinde darzustellen, vom Land Niedersachsen wurde auf Grundlage dieses ISEK die Förderfähigkeit, Bereitstellung von Sanierungsmitteln für das Untersuchungsgebiet, festgestellt.</p> <p>Somit kann davon ausgegangen werden, dass die inhaltliche Bearbeitung des ISEK für diese Planungsaufgabe angemessen war.</p> <p>Der vorgenannte <u>redaktionelle</u> Fehler hinsichtlich der Veränderung der Bevölkerungszahl ist seitens der Planbearbeitung zu entschuldigen.</p>

<b>14. Gemeinde Hagen a.T.W.</b>	<b>von 2008-10-13</b>
Die Gemeinde Hagen a.T.W. hat von der Bauleitplanung Kenntnis genommen. Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.	keine Bedenken

<b>15. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg</b>	<b>von 2008-10-14</b>
Die Unterlagen zum o.g. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, haben sich keine Bedenken ergeben.	keine Bedenken

<b>16. Niedersächsisches Forstamt Anikum</b>	<b>von 2008-10-08</b>
Gegen die o.g. Planungen bestehen aus hiesiger Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.	keine Bedenken

Anregungen	Abwägung
------------	----------

<b>17. Archäologische Denkmalpflege, Stadt- und Kreisarchäologie</b>	<b>von 2008-10-07</b>
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen hinsichtlich des Sanierungsgebietes in seiner vorgeschlagenen Abgrenzung (vgl. S. 58 im Entwicklungs- und Wachstumskonzept) <b>keine Bedenken</b>. Im weiteren Verfahren (Beteiligung TöB) wird die Stadt- und Kreisarchäologie auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden wie folgt hinweisen: 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.</p>	<p>keine Bedenken, die Beachtung von ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wird bei Ausführung von Erdarbeiten erfolgen, der Meldepflicht wird nachgekommen.</p>

<b>18. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest</b>	<b>von 2008-10-09</b>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung am o. a. Sanierungsverfahren. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Telekommunikationslinien können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationslinien im Sanierungsgebiet notwendig werden, sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Linien entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten. Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.</p>	<p>Bedenken werden nicht vorgetragen, die Hinweise zu den Versorgungseinrichtungen werden beachtet.</p>

Anregungen	Abwägung
<b>18. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest von 2008-10-09</b>	
Hinweis: Die Deutsche Telekom AG hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Erklärungen zu Planungen Dritter abzugeben.	
<b>19. TEN Teutoburger Energie Netzwerk eG, Hagen a.T.W. von 2008-10-07</b>	
wir beziehen uns auf das o. g. Schreiben und teilen Ihnen mit, dass seitens der TEN keine Bedenken vorliegen. An einer eventuellen Sanierung der Gasleitung wären wir interessiert. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung	Bedenken werden nicht vorgetragen, der Hinweis zum Wunsch der Sanierung wird zur Kenntnis genommen, hierzu werden noch Abstimmungsgespräche geführt werden.
<b>20. Polizeiinspektion Osnabrück von 2008-10-07</b>	
Grundsätzlich wird die Absicht, das betreffende Areal neu zu strukturieren und zu ordnen, begrüßt. Inhaltlich lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt aus polizeilicher Sicht wenig Konkretes sagen. Anmerken möchte ich aber bereits jetzt, dass das Ansiedeln von Betrieben jeglicher Art und eine Wohnbebauung zu einer Anhebung der Verkehrsmenge und dadurch für die Stadt Bad Iburg zu einer noch stärkeren Belastung als bisher führen könnte. Vor diesem Hintergrund sollten in die Planungen auch brauchbare Verkehrskonzepte integriert werden. Das Zentrieren von Geschäften, Dienstleistungsbetrieben u.a. birgt die Gefahr, dass in diese Gebiete einen Anreiz für Aktivitäten von Eigentumskriminellen ergeben. Bei den Planungen sollte auch dieser Umstand bedacht werden. Abhilfe könnte die Planung von gut einsehbaren und bei Nacht gut ausgeleuchteten Arealen bieten. Für spätere, konkretere Erörterungen stehe ich jederzeit zur Verfügung.	Bedenken werden nicht vorgetragen, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  Die Verbesserung der Verkehrs- und Straßenverhältnisse sind ausdrückliches Ziel dieser Sanierungsplanung.
<b>21. Gemeinde Bad Laer von 2008-10-22</b>	
Durch die o.a. Maßnahme werden die Belange der Gemeinde Bad Laer nicht berührt. Bedenken werden nicht vorgebracht.	Keine Bedenken

Anregungen	Abwägung
------------	----------

## Stellungnahmen der Anlieger und Gewerbetreibenden

1. Vornbäumen Stahlseile GmbH & Co KG, Münsterstraße 41,	von 2008-11-07
<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Jurak, in obiger Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die am Montag, den 27. Oktober 2008, im Waldhotel Felsenkeller stattgefundene Bürgerversammlung.</p> <p>Wie Ihnen bekannt sein dürfte, liegen die Grundstücksflächen unseres Unternehmens im Bereich des von Ihnen geplanten Sanierungsgebiets „Bad Iburg - Gewerbeflächen am Bahnhof. Am 23. April dieses Jahres haben Sie für die etwaig betroffenen Unternehmen in den Räumen unseres Unternehmens eine Informationsveranstaltung durchführen lassen. In dieser Veranstaltung haben wir erfahren, dass Sie die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen planen. Uns wurde erklärt, dass hierfür zwei unterschiedliche Verfahren, nämlich einerseits Stadtumbaumaßnahmen nach §§ 171 a - d BauGB und andererseits Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. BauGB, zur Verfügung stehen. Wir haben wie auch andere an der Informationsveranstaltung teilnehmende Anlieger bereits zu diesem Zeitpunkt unsere Bedenken insbesondere hinsichtlich der Durchführung von Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen geäußert.</p> <p>Für die betroffenen gewerblichen Unternehmen bedeutet die Festsetzung eines Sanierungsgebietes erhebliche Beschränkungen des Grundeigentums bis zur Möglichkeit der Enteignung. Veräußerungs- und Bebauungsvorhaben würden hierdurch nicht nur erheblich erschwert, sondern faktisch verhindert. Unser Unternehmen wie auch andere Grundstückseigentümer sind in wirtschaftlich schwierigen Zeiten wie diesen jedoch darauf angewiesen, mit den vorhandenen Ressourcen möglichst frei umgehen zu können, um eine erfolgreiche wirtschaftliche Betätigung zu gewährleisten. Diese kommt ja letztlich auch der Stadt Bad Iburg über den Erhalt und ggf. die Schaffung neuer Arbeitsplätze und die Entrichtung der Gewerbesteuern zugute. Nun haben wir erfahren müssen, dass bereits einen Monat nach der Informationsveranstaltung in unserem Hause, nämlich am 29. Mai dieses Jahres, der Stadtrat einen Beschluss über die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Absatz 2 BauGB gefasst hat. Wir und damit</p>	<p>In der frühzeitigen Bürgerversammlung am 27. Oktober wurde deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die Planungen zum Sanierungsgebiet erst jetzt konkreter beginnen auch wenn schon Ende Mai der Einleitungsbeschluss der vorbereitenden Untersuchung gefasst wurde.</p> <p>Dem Rat der Stadt wurde zum Einleitungsbeschluss umfassend von einem sachkundigen Sanierungsträger Auskunft gegeben zu den Vor- und Nachteilen der unterschiedlichen Umbaumaßnahmen, es wurden seitens der Stadt die Vorteile für das Plangebiet in der Durchführung des umfassenden Sanierungsverfahrens erkannt. Diese Vorteile wurden auch noch einmal in der Bürgerversammlung am 27. Oktober erläutert.</p> <p>Grundsätzlich soll die Sanierungsplanung allen Beteiligten zum Vorteil gereichen, die Stadt beabsichtigt keineswegs, Veränderungen im Plangebiet vorzunehmen, die nicht im Konsens mit den Anliegern liegen.</p> <p>Eine mangelhafte Öffentlichkeitsbeteiligung kann hier nicht konstatiert werden. Die Stadt sieht ausdrücklich keine Sanierungsplanung gegen die Betroffenen vor sondern sieht mit diesem Planverfahren die Chance, die Interessen aller im Gebiet Beteiligten rechtzeitig untereinander abzustimmen und unter Einsatz öffentlicher Fördermittel eine positive städtebauliche Entwicklung voranzutreiben.</p> <p>Schon im Laufe dieses Planverfahrens haben sich im Plangebiet Veränderungen ergeben, die es gilt, in das Sanierungsverfahren einzubinden, nicht aber zu blockieren. Hier wird ausdrücklich das Engagement der Gewerbetreibenden gewünscht.</p> <p>Die Belange aller Bürger sind im Verfahren abzuwägen, aufgrund der Be-</p>

Anregungen	Abwägung
<p><b>1. Vornbäumen Stahlseile GmbH &amp; Co KG, Münsterstraße 41,</b></p> <p>alle betroffenen Grundstückseigentümer wurden seit April bis zur Bürgerversammlung am 27. Oktober weder informiert noch haben wir die Möglichkeit erhalten, in die Entscheidungsfindung des Stadtrates einbezogen zu werden. Erst durch Einladung zur Bürgerversammlung haben wir Kenntnis von Ihren Plänen über die Festsetzung eines Sanierungsgebietes erhalten. Wir können nicht erkennen, dass die Interessen derjenigen Anlieger, die wie unser Unternehmen eher industriell geprägt sind, bei den Planungen auch nur ansatzweise berücksichtigt werden. Auch andere individuelle Belange der Eigentümer werden unseres Erachtens und wie in der Bürgerversammlung auch deutlich durch die Diskussionsbeiträge der anwesenden Anlieger zum Ausdruck kam, nicht genügend bzw. gar nicht berücksichtigt. Wir können es überhaupt nicht nachvollziehen, dass in einer Stadt wie Bad Iburg die Bürger und die ansässigen Unternehmen bei einer Entscheidung über die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen derart übergangen werden. Es ist absehbar, dass die baurechtlich erforderliche Abwägung öffentlicher und privater Belange auch weiterhin nicht hinreichend vorgenommen und in die Entwurfsplanung eingebracht wird.</p> <p>Wir lehnen deshalb als betroffenes Unternehmen die Festsetzung eines Sanierungsgebietes entschieden ab. Wir möchten Sie deshalb eindringlich bitten, alternative Planungen vorzustellen, bei denen die Belange der betroffenen Anlieger in ausreichendem Maße berücksichtigt werden. Für diesbezügliche Anregungen und Abstimmungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p><b>von 2008-11-07</b></p> <p>standssituation Nachbarschaft Gewerbe/Wohnen können nicht alle Wünsche der Betroffenen realisiert werden wie z. B. freies Agieren der Gewerbetreibenden. Hier sind bereits heute die bestehenden Wohnnutzungen in der Nachbarschaft mit ihrem Immissionsschutzanspruch bei Veränderungen in der gewerblichen Nutzung zu beachten.</p> <p>Die Sanierungsplanung verfolgt nicht das Ziel, die gewerbliche Nutzung einzuschränken, sondern mit geeigneten Mitteln für alle im Gebiet Betroffenen die städtebaulichen Missstände zu beheben und eine positive Gesamtgestalt der Stadt Bad Iburg zu fördern.</p> <p>Ein nach heutigen städtebaulichen Grundsätzen ansprechend gestaltetes Gewerbegebiet wird sich positiv auswirken auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und den Ansiedlungswillen neuer innovativer Betriebe.</p> <p>Die Stadt Bad Iburg sieht dieses Sanierungsverfahren als geeignetes Planungsinstrument an, die Belange der betroffenen Anlieger in ausreichendem Maße zu berücksichtigen, die baurechtlich erforderliche Abwägung öffentlicher und privater Belange hinreichend vornehmen zu können und eine für alle Betroffenen angemessene und befriedigende Entwurfsplanung zu erstellen.</p>