



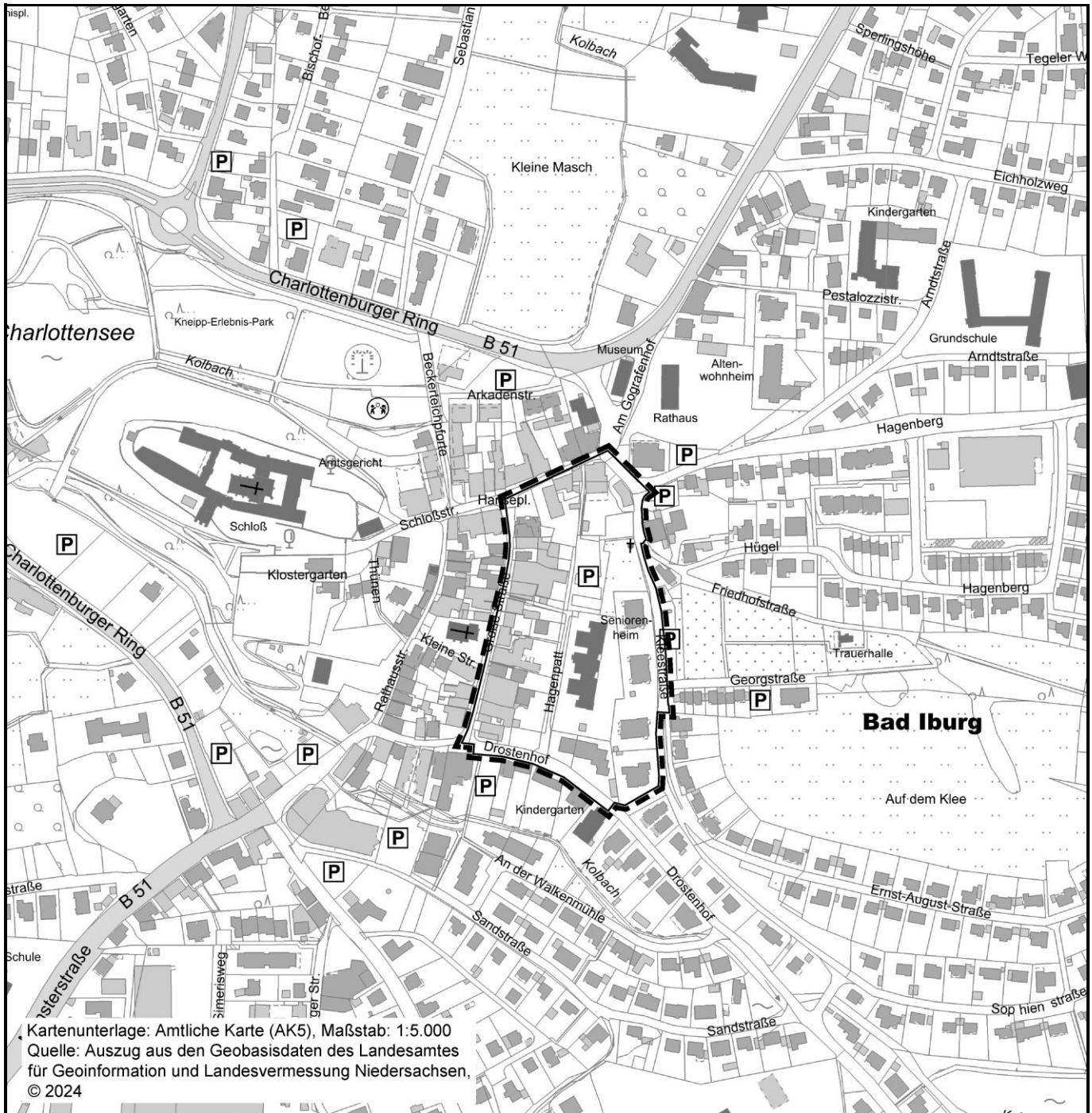
Stadt Bad Iburg

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 1c „Hagenpatt“ - Neuaufstellung - - 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung zum Entwurf



Kartenunterlage: Amtliche Karte (AK5), Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes
für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2024

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Bad Iburg –
Bebauungsplan Nr. 1c „Hagenpatt“ - Neuaufstellung -
- 1. Änderung

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ft/-24105011-05 / 01.08.2025

Inhalt:

| | | |
|------------|---|-----------|
| I. | Begründung zum Bauleitplan | 1 |
| 1. | Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich | 1 |
| 2. | Planungsanlass / Aufstellungserfordernis..... | 1 |
| 3. | Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben..... | 2 |
| 3.1. | Flächennutzungsplan..... | 3 |
| 3.2. | Bebauungsplan..... | 3 |
| 4. | Ausgangssituation..... | 4 |
| 5. | Planungskonzeption | 5 |
| 5.1. | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 5.2. | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 5.3. | Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche..... | 8 |
| 5.4. | Örtliche Bauvorschriften | 9 |
| 5.5. | Verkehr / Infrastruktur | 9 |
| 5.6. | Immissionen | 10 |
| 5.7. | Natur und Landschaft / Grünordnung..... | 11 |
| 5.8. | Denkmalschutz / Denkmalpflege..... | 12 |
| 6. | Planverwirklichung / Bodenordnung | 12 |
| 7. | Flächenbilanz..... | 13 |
| 8. | Hochwasserschutz..... | 13 |
| II. | Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen | 15 |
| 1. | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden..... | 15 |
| 1.1. | Boden / Fläche..... | 15 |
| 1.2. | Gewässer / Grundwasser | 15 |
| 1.3. | Klima / Lufthygiene..... | 16 |
| 1.4. | Arten / Lebensgemeinschaften..... | 16 |
| 1.5. | Orts- / Landschaftsbild | 17 |
| 1.6. | Mensch / Gesundheit..... | 17 |
| 1.7. | Kulturgüter / Sonstige Sachgüter | 18 |
| 1.8. | Wechselwirkungen..... | 18 |
| 2. | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 18 |
| 2.1. | Fläche / Boden..... | 18 |

| | |
|--|-----------|
| 2.2. Gewässer / Grundwasser | 19 |
| 2.3. Klima / Lufthygiene..... | 19 |
| 2.4. Arten- / Lebensgemeinschaften | 19 |
| 2.5. Orts- / Landschaftsbild | 19 |
| 2.6. Mensch / Gesundheit..... | 20 |
| 2.7. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter | 20 |
| 2.8. Wechselwirkungen | 20 |
| III. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 21 |
| 3.1. Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen | 21 |
| 3.2. Ausgleichsmaßnahmen..... | 21 |

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Bad Iburg hat am 27.06.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1c „Hagenpatt“ - Neuaufstellung - im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gegenstand des Bebauungsplanes sind die Anpassung der Art sowie des Maßes der baulichen Nutzung und die Neufestlegung der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen.

Der ungefähr 3,5 ha große Geltungsbereich liegt im südöstlichen Stadtkern von Bad Iburg. Er ist auf der Planzeichnung und dem Deckblatt der Begründung dargestellt und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch die „Schloßstraße“, im Osten durch die „Kleestraße“, im Süden durch die Verkehrsfläche am „Drostenhof“ und im Westen durch die „Große Straße“.

Die Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Iburg, in der Flur 7.

Die Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte, zur Verfügung gestellt vom LGLN am 14.02.2025.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Die Stadt Bad Iburg hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetzbuch fordert gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen.

Aufgrund der anhaltenden großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowie der Notwendigkeit, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, rücken Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Siedlungszusammenhängen zunehmend in den Fokus. Durch die Nutzung vorhandener Potenziale kann eine Zersiedlung der Landschaft verhindert und vorhandene kommunale Infrastrukturen effizienter genutzt werden.

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um eine bebaute, innerörtliche Fläche des Stadtzentrums von Bad Iburg. Sie umfasst einen Teil des Hauptgeschäftskerns in der Nähe des Schlosses Iburg, des Wahrzeichens der Stadt.

Die Innenstadt Bad Iburg hat durch steigenden Leerstand an Attraktivität verloren. Hohe Leerstandsquoten bewirken ein Sinken der Aufenthaltsqualität und damit weniger Besucher und geringere Umsätze. Der Kurort lebt zudem auch vom Tourismus, der unter einem Attraktivitätsverlust der Innenstadt negativ beeinflusst werden kann.

Gleichzeitig besteht ein hoher Bedarf am Neubau von Wohnungen bei einer geringen Verfügbarkeit von potenziellen Wohnbauflächen.

Anlässlich mehrerer Bauvorhaben, die das Ziel verfolgen, den Stadtkern durch gemischte Nutzungen wieder aufzuwerten, ergibt sich die Notwendigkeit, das Maß und die Art der baulichen Nutzung neu festzusetzen.

Im Nordosten soll ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude durch Sanierungsmaßnahmen und einen neuen Anbau aufgewertet werden. Vorgesehen ist hier zukünftig auch die Schaffung neuen Wohnraumes.

Auch im Nordwesten des Geltungsbereiches bestehen Absichten einer Aufwertung und Nachverdichtung des Innenstadtbereiches. Hier hat sich im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung, zwischen dem „Hanseplatz“ und dem Parkplatz am „Hagenpatt“, in Folge von Unternutzung und Leerstand ein Hinterhofcharakter geringer städtebaulicher Qualität ergeben, sodass hier künftig eine Aufwertung durch eine Neubebauung und gemischten Nutzungen vorgesehen ist.

Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen keine Umsetzung der Bauvorhaben zu, da das Maß der baulichen Nutzung nicht die modernen Ansprüche einer attraktiven Innenstadtnutzung ermöglicht und zudem im Plangeltungsbereich nicht einheitlich geregelt wurde.

Darüber hinaus wurde ein Bedarf zur Neuregelung zur Art der baulichen Nutzung und öffentlichen Wegen festgestellt, der im Rahmen der B-Planänderung neu festgesetzt und der tatsächlichen Bestandssituation angepasst werden soll.

Es handelt sich bei der Planung um eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches und damit um einen typischen Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es treffen daher die Vorschriften des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu. Durch den Bebauungsplan wird ebenso keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt werden.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Planungsvorgabe für die örtliche Ebene ist der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Iburg.

3.1. Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den westlichen Teil des Geltungsbereiches eine „Gemischte Baufläche“ dar. Sie umfasst im Wesentlichen den Geschäftskern Bad Iburgs. Im Norden des Geltungsbereiches wird die Parkfläche am „Hagenpatt“ als „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkflächen“ dargestellt.

Der östliche Teilbereich umfasst vor allem eine „Wohnbaufläche“ und im Süden entlang des „Drostenhof“ eine „Gemischte Baufläche“.

Die „Gemischte Baufläche“ stellt sich im Bestand als Wohngebiet dar, weshalb eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes notwendig ist. Ebenso muss ein kleiner Flächenanteil der „Wohnbaufläche“ im Norden des Geltungsbereiches in eine „Gemischte Baufläche“ berichtigt werden, da an dieser Stelle auch eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist.

Das direkte Umfeld des Geltungsbereiches wird durch „Wohnbauflächen“, „Öffentliche Grünflächen“, „Gemischte Bauflächen“ und „Flächen für den Gemeinbedarf“ (Schloss Iburg, Rathaus, Altenwohnheime) geprägt.

3.2. Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 1c „Hagenpatt“ - Neuaufstellung weist für den Plangeltungsbereich „Kerngebiete“, „Allgemeine Wohngebiete“ und ein „Mischgebiet“ aus. Für die „Kerngebiete“ werden Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,5 bis 1,0 festgesetzt. In den „Allgemeinen Wohngebieten“ sowie im südlichen, im Ursprungsbebauungsplan als „Mischgebiet“ festgesetzten Bereichen, gilt eine GRZ von 0,4.

Die für die Höhe der Gebäude maßgeblichen Vorgaben zur Anzahl der Vollgeschosse, First- und Traufhöhen variieren in den Gebieten. Der Ursprungsbebauungsplan setzt jedoch nicht mehr als drei Vollgeschosse fest. Zudem sind in zwei „Kerngebieten“ im Westen des Bebauungsplanes nur jeweils ein Vollgeschoss zulässig.

Die Traufhöhen in den Kern- und Mischgebieten, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, müssen mindestens 6,20 m und höchstens 10,0 m betragen. Die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden bis zur Firstoberkante, darf gemäß Ursprungsbebauungsplan in diesen Gebieten höchstens 15,0 m betragen.

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ gelten Festsetzungen zu Traufhöhen von 7,50 m bis 11,50 m, sowie Firsthöhen von 11,50 m bis 12,00 m.

Der Bebauungsplan lässt in den Kerngebieten in den Gebäuden innerhalb des Plangebietes Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss zu. Ausnahmeweise können Wohnungen auch im Erdgeschoss zugelassen werden, wenn diese zur Straße Hagenpatt ausgerichtet sind.

Inmitten des Geltungsbereiches wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Hier sieht der Ursprungsbebauungsplan eine Baugrenze vor, da ein Parkhaus geplant wurde. Daran grenzt im Osten eine „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ an. Entlang des Straßenverlaufs sieht der Bebauungsplan zudem einige Pflanzgebote für Bäume vor.

4. Ausgangssituation

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Stadtkern der Stadt Bad Iburg und umfasst den zentralen Geschäftsbereich. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut und wird durch eine Mischnutzung geprägt. Im Norden befinden sich leerstehende Bestandsgebäude, die zuvor als Hotelanlage dienten. Die zugehörige Fläche wird aktuell neu entwickelt.

Der Geltungsbereich wird von verschiedenen öffentlichen Straßen begrenzt. Dazu gehören die „Schloßstraße“ im Norden, die „Kleestraße“ im Osten, der „Drostenhof“ im Süden und die „Große Straße“ im Westen.

Die „Kerngebiete“ entlang der „Großen Straße“ verfügen über eine differenzierte Nutzungsstruktur. Im Erdgeschoss sind Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe untergebracht. Auch Friseure, Bäcker und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich dort. In den übrigen Geschossen sind direkt an der „Großen Straße“ vor allem gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen zu finden. Auf der östlichen Seite am Hagenpatt befinden sich im Erdgeschossbereich und den darüberliegenden Geschossen vor allem Wohnnutzungen, aber auch weitere gewerbliche Einrichtungen.

Das Innere des Geltungsbereiches wird durch den „Hagenpatt“ erschlossen. An dieser Stelle befinden sich diverse Stellplatzanlagen und ein öffentlicher Parkplatz. Hier erfolgt auch die Anlieferung der südlich gelegenen Bäckereibetriebe und anderer Geschäfte.

Östlich an der Parkfläche verortet ist eine private Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Die Grünfläche ist nicht frei zugänglich und verfügt über eine dichte Bepflanzung mit Bestandsbäumen. Auf der Grünanlage befindet sich zudem ein Andachtshaus.

Im Südosten befinden sich Wohnnutzungen, die von den Änderungen des Bebauungsplanes unberührt bleiben. Diese wurden zuletzt mit der Neuaufstellung des Ursprungsplanes von 1974 im Jahr 2012 ausgewiesen und sind heute vollständig entwickelt. Dazu gehört auch das Pflegeheim „St. Franziskus“ am Hagenpatt.

Die westlich gelegene „Große Straße“ wird durch drei Wegverbindungen mit dem östlich befindlichen „Hagenpatt“ verknüpft. Dadurch wird von dem dort verorteten öffentlichen Parkplatz eine fußläufige Erreichbarkeit zur Einkaufsstraße gewährleistet. Die Fußwegverbindungen sind teilweise als Arkaden errichtet worden und damit anteilig überbaut.

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich an der „Schloßstraße“ 1 ein Denkmal. Es handelt sich dabei um Bad Iburgs ältestes Fachwerkhaus, das zuletzt bis 2021 als Hotel und Gaststätte genutzt

wurde. Aktuell wird das Gebäude einer neuen Nutzung in Form eines Wohn- und Geschäftshauses zugeführt.

Eine Besonderheit des Geltungsbereiches besteht in der vorhandenen Topografie. Das Gelände fällt von Nord nach Süd in Richtung „Drostenhof“ ab. Auch bestehen zwischen „Großer Straße“ und „Hagenpatt“ Höhenunterschiede von mehreren Metern. In Richtung Kleestraße im Osten steigt das Gelände ausgehend vom „Hagenpatt“ ebenfalls stark an. Dadurch befindet sich der „Hagenpatt“ in einer Senke. Der Höhenunterschied zwischen der zentral gelegenen Erschließungsstraße und den umliegenden Straßen, die den Geltungsbereich begrenzen, kann über 10 m betragen.

5. Planungskonzeption

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Attraktivitätssteigerung des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches der Stadt Bad Iburg zu schaffen. Dies soll durch eine Nachverdichtung durch Neubebauung, aber auch Wiedernutzbarmachung alter Bestandsgebäude und eine Nutzungsmischung erreicht werden. Des Weiteren soll neuer Wohnraum geschaffen werden, um der Wohnungsknappheit im Stadtgebiet zu begegnen.

Dafür muss das Maß der baulichen Nutzung neu geregelt werden. Der Bestandsbebauungsplan trifft diesbezüglich Festsetzungen, die vor allem bei der zulässigen Geschossigkeit zu Einschränkungen der Höhenentwicklung führen. Darüber hinaus sind durch die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keine Nutzungsmischungen in der erwünschten Form zulässig, die sowohl das Gewerbe als auch das Wohnen betreffen.

Zuletzt enthält der Bestandsbebauungsplan einige Festsetzungen, für die es aus heutiger Sicht kein Erfordernis mehr gibt und der tatsächlichen Nutzung zwecks Bestandssicherung angepasst werden müssen.

Aus diesen Gründen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt „Allgemeine Wohngebiete“ und „Urbane Gebiete“ fest. Ausgeschlossen werden diejenigen Nutzungen, die im Ursprungsplan bereits ausgeschlossen wurden.

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ werden Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund einer gewünschten Vermeidung von erhöhten Verkehrsmengen und Immissionen, die mit der Nutzung einhergehen. Darüber hinaus sind mit Tankstellen negative optische Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu erwarten.

Das „Mischgebiet“ im Süden des Geltungsbereiches, das im Bestandsbebauungsplan festgesetzt wurde, wird aufgrund der heutigen Bestandssituation, in der eine ausschließliche Wohnnutzung vorherrscht, in ein „Allgemeines Wohngebiet“ geändert. Dieses Gebiet besitzt keine Bedeutung für den Einkaufsbereich im Westen entlang der „Großen Straße“.

Die Kerngebiete, die im Bestandsbebauungsplan festgesetzt wurden, werden im Rahmen der 1. Änderung zu „Urbanen Gebieten“ geändert. Grund dafür ist die geplante Nutzungsmischung des innerstädtischen Kerns der Stadt Bad Iburg. In Kerngebieten ist das Wohnen nur in einem begrenzten Umfang möglich. Generell dienen sie vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Eine unbeschränkte Festsetzung von Wohnen für einzelne Kerngebiete ist daher nicht gestattet. Erlaubt sind nur Festsetzungen, bei denen die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt. Für eine Festsetzung in einem Bebauungsplan, der in einem Kerngebiet generell Wohnnutzungen zulässt, fehlt es an einer Rechtsgrundlage.¹ Da ein größerer Anteil an Wohnnutzungen geplant ist, muss die Baugebietskategorie geändert werden.

Urbane Gebiete wurden im Zuge der Planungsrechtsnovelle 2017 eingeführt, um in innerstädtischen Bereichen eine stärkere Nutzungsmischung zu erreichen. Sie dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Gegensatz zu Mischgebieten muss der Nutzungsanteil nicht gleichgewichtig sein.

In den „Urbanen Gebieten“ werden Tankstellen aus denselben dargestellten Gründen ausgeschlossen wie in den „Allgemeinen Wohngebieten“. Zusätzlich werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die bei einem erhöhten Vorkommen ein negatives Erscheinungsbild, eine Veränderung des Gebietscharakters sowie ein Absinken des städtebaulichen Niveaus herbeiführen können.

Um negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entgegenzuwirken, werden Werbeanlagen für Fremdwerbzwecke als gewerbliche Anlagen in den „Urbanen Gebieten“ ausgeschlossen. Durch diesen Ausschluss soll auch die lokale Werbung der Betriebe vor Ort gestärkt werden, da so die ansässigen Betriebe eine stärkere Wahrnehmbarkeit erreichen. Deshalb wird die Werbung an der Stätte, der eigenen Leistung zugelassen. Es sind lediglich die sogenannten Fremdwerbungen von dieser Festsetzung betroffen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird im Nordosten des Geltungsbereiches von 0,5 auf 0,6 erhöht. Begründet wird dies damit, dass entlang der „Schloßstraße“ bereits eine GRZ von 0,6 und 1,0 festgesetzt wurde und dadurch keine Benachteiligung des Eigentümers entstehen soll.

Die Grundflächenzahlen der übrigen Bereiche bleiben in der bereits bestehenden Form erhalten und werden nicht geändert.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Westen des Geltungsbereiches entlang der „Großen Straße“ in zwei Bereichen an den umliegenden baulichen Bestand angepasst. Der Ursprungsbebauungsplan sieht an diesen Stellen nur ein Vollgeschoss vor. Für die Errichtung eines Vollgeschosses gibt es in dem Bereich kein städtebauliches Erfordernis, da es sich um einen stark verdichteten, zentralen Raum handelt, in dessen Umfeld zwei bis drei Vollgeschosse üblich sind. Um eine Benachteiligung der Eigentümer zu

¹ OVG Münster, Urteil vom 26.6.2014 – 7 D 68/12.

verhindern und eine zukünftige Nachverdichtung zu ermöglichen, wird die Geschossigkeit an die üblichen zwei bis drei Vollgeschosse angeglichen.

Die restlichen Festsetzungen zu den Vollgeschossen bleiben unverändert.

Der Bebauungsplan setzt für eine beschränkende Höhenentwicklung der Gebäude, First- und Traufhöhen sowie die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens fest, die sich an der bewegten Topographie des Geltungsbereiches orientieren.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF), darf die Bezugshöhe der nächstgelegenen Fahrbahn, gemessen von der Mitte des Gebäudes an der jeweils nächstgelegenen Fahrbahn, nur um maximal 20 cm überschreiten, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen. Maßgeblich ist dabei die Fahrbahn, die dem Gebäude am nächsten gelegen ist, wodurch eine eindeutige Zuordnung zu den Gebäuden erfolgt.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass Gebäude, die über eine Anbindung von zwei Erschließungsstraßen verfügen, für die Ermittlung der OKFF die adressbildende Erschließungsstraße zugrunde legen müssen. Die Höhe der OKFF ist nur so weit der Fahrbahnmitte zuzuordnen, wie es zwei Drittel der Entfernung zwischen den beiden Erschließungsstraßen entspricht. Für das verbleibende Drittel gilt die nächstgelegene Erschließungsstraße.

Damit wird erzielt, dass sich die OKFF bei Gebäuden, die von mehreren Erschließungsstraßen unterschiedlicher topographischer Höhen umgeben sind, an der jeweiligen Höhenentwicklung orientiert.

Im WA1 wird eine Überschreitung der Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens von maximal 60 cm festgesetzt. Damit wird dem Abstand der durchgängigen überbaubaren Grundstücksfläche zur Straße „Hagenpatt“ bei einem ansteigenden Gelände Rechnung getragen.

Das WA2 befindet sich an einem steilen Geländebereich zwischen „Kleestraße“ und „Hagenpatt“. Damit die Bauhöhe keine zu große optische Wirkung erzielt, wird neben den sonstigen Höhenbegrenzungen durch Traufhöhe und Firsthöhe zusätzlich eine reduzierende Eingangshöhe festgesetzt. Diese muss mindestens 40 cm unterhalb der zugeordneten Verkehrsfläche „Kleestraße“ liegen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden ausgehend von der OKFF gemessen. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die Trauf- und Firsthöhen an der Höhenentwicklung des Geländes orientieren.

Sowohl im WA2 als auch WA3 ist unter Beibehaltung der maximalen Gesamthöhe von 11,50 m ausnahmsweise eine Überschreitung der maximalen Traufhöhe von 7,50 m um 2,80 m zulässig, wenn es sich bei der Überschneidung um zurückspringende Wände eines Staffelgeschosses handelt. Damit werden, ohne die Höhensituation der Baukörper zu verändern, Staffelgeschosse mit Dachterrassen ermöglicht.

5.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches an einigen Stellen neu festgesetzt. Hintergrund ist die damit einhergehende Ermöglichung einer effizienteren Grundstücksausnutzung zur Nachverdichtung.

Die Baufelder im Nordwesten des Geltungsbereiches, entlang der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Fußweg mit Fahrrecht für Anlieger“, werden aus diesem Grund zusammengefügt. Gleichzeitig wird jedoch die Baugrenze in der südöstlichen Ecke des Flurstücks 5 etwas reduziert, um eine verbesserte Verkehrsführung und Sichtbeziehungen zwischen der Verkehrsfläche „Hagenpatt“ mit dem öffentlichen Parkplatz, sowie den beiden Fußwegverbindungen in westlicher Richtung zur „Großen Straße“ und in nördlicher Richtung zur „Schloßstraße“ zu erzielen.

Im Nordosten liegt bereits ein bestehendes Konzept zur Nachverdichtung vor, wofür die Baugrenze nach Süden um 2 m und nach Osten um 3 m erweitert wird. Eine Beeinträchtigung der Blickbeziehungen zum bestehenden Denkmal wird dadurch nicht entstehen. Dies wird erreicht, indem anstelle einer einzelnen überbaubaren Grundstücksfläche drei separate überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden, die einen baulichen Abstand zum Denkmal und dem Bestandsgebäude an der „Kleestraße“ sicherstellen.

Entlang der „Großen Straße“ wird von Nord nach Süd die Baugrenze des nördlichsten MU-Gebietes im östlichen Bereich minimal erweitert, um einen nachvollziehbaren östlichen Grenzverlauf der Baugrenze herzustellen und eine minimale bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Im südlichsten MU-Gebiet wird die östliche Baugrenze aus den zuvor genannten Gründen ebenfalls senkrecht abgeschlossen.

Im Plangeltungsbereich werden im Nordwesten an der „Großen Straße“ der Hausnummer 1, entlang der Hausnummer 13 und in der südlichsten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“, mit der Zweckbestimmung „Fußweg“, Arkaden (überbaubarer Durchgang) festgesetzt, da hier die Verkehrsflächen im Bestand bereits anteilig überbaut wurden.

Zugunsten der Allgemeinheit wird in den Bereichen der Arkaden (überbaubarer Durchgang) ein Gehrecht festgesetzt, um die Nutzung der angrenzenden öffentlichen Verkehrswege öffentlich für den Fußverkehr zu sichern.

Der Ursprungsplan setzt für die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ eine Baugrenze fest, die nicht erhalten bleibt. An dieser Stelle hat es in der Vergangenheit Überlegungen zur Errichtung eines Parkhauses gegeben, die wieder verworfen wurden.

Entlang der „Großen Straße“ wird an der Hausnummer 21 eine Baugrenze zu einer Baulinie geändert. Grund dafür ist, dass entlang der „Großen Straße“, in der sich im Erdgeschossbereich diverse gewerbliche Einrichtungen befinden, eine einheitliche Gebäudefront ohne Rücksprünge erwünscht wird.

Im Bestandsbebauungsplan wurde entlang der Flurstücknummern 123/ 2 und 123/ 4 im nördlichen Bereich eine Baulinie festgesetzt, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu einer Baugrenze geändert wird. Grund dafür ist, dass es für die Baulinie kein Erfordernis gibt, da bereits eine geschlossene Bauweise festgesetzt wurde.

Die östliche Baugrenze des Flurstücks 117/5 wird etwas nach Westen verschoben, da entlang des „Hagenpatt“ weitere Stellplätze untergebracht werden sollen, um die Anzahl der Stellplätze im Innenstadtbereich zu erhöhen. Zugleich wird dem Eigentümer auf dem Flurstück anstelle eines einzelnen Vollgeschosses die Errichtung von zwei bis drei Vollgeschossen ermöglicht, um eine Benachteiligung zu verhindern.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Das durch den baulichen Bestand langjährig geprägte städtische Bild im Zentrum der Stadt Bad Iburg soll durch eine übersichtliche Anzahl von Festsetzungen gewahrt bleiben, aber dennoch Spielraum für die Gestaltung zulassen.

Daher werden Festsetzungen zu den zulässigen Dachneigungsspannen getroffen, die sich an den örtlichen Bestand anpassen sollen. Darüber hinaus sollen entlang der Grundstücksgrenzen im Bereich von Geländeabfällen Einfriedungen bzw. Stützmauern als Abgrenzung der Flächen errichtet werden. Diese Stützmauern sind in Natursteinen bzw. mit Natursteinvorsatz auszuführen. Die Errichtung von Einfriedungen aus Kunststoff ist unzulässig, da sie als ortsuntypisch eingestuft werden und nicht dem Ortsbild entsprechen, das im Innenstadtbereich gewahrt bleiben soll.

5.5. Verkehr / Infrastruktur

Der Plangeltungsbereich ist allseitig von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben, die diesen auch begrenzen. Im Norden befindet sich die „Schloßstraße“. Dort ist auch die Bushaltestelle „Bad Iburg, Rathaus“ verortet, die von der Linie R46 befahren wird.

Die „Große Straße“ begrenzt den Geltungsbereich im Westen. Hierbei handelt es sich um eine Einbahnstraße, die nur aus Richtung der „Schloßstraße“ befahren werden kann. Straßenbegleitendes Parken ist hier entlang des Straßenverlaufs vor den diversen Geschäften möglich.

Der „Hagenpatt“ erschließt in Form einer Stichstraße das Quartiersinnere. Diese geht vom südlich gelegenen „Drostenhof“ aus, der den Geltungsbereich im Süden begrenzt. Im „Hagenpatt“ befinden sich diverse Stellplätze, die einerseits privaten Anliegern, aber auch dem Kunden- sowie Besucherverkehr des Seniorenheims dienen. Öffentliches Parken ist am nördlichen Straßenende möglich.

Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich in der östlich gelegenen „Kleestraße“. Diese stellt zugleich die östliche Geltungsbereichsgrenze dar.

Die im Bestandsbebauungsplan im Nordosten festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung „Fußweg“, wurde ursprünglich als Wegverbindung zwischen dem „Hagenpatt“ und der östlich davon gelegenen „Kleestraße“ gedacht. Aufgrund des

erheblichen Geländeanstiegs in östlicher Richtung wurde von dieser Idee jedoch wieder abgesehen. Die Fläche ist nun dem nördlich davon gelegenen „Urbanen Gebiet“ zuzuordnen.

Westlich der Verkehrsfläche „Hagenpatt“ wird auf dem Flurstück 117/ 5 an der Ecke der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt, um die Anzahl der Stellplätze im Innenstadtbereich zu erhöhen.

5.6. Immissionen

Der Bebauungsplan setzt „Urbane Gebiete“ und „Allgemeine Wohngebiete“ fest.

Im Ursprungsplan wurden Tankstellen in den „Urbanen Gebieten“ aufgrund der Vermeidung möglicher Immissionen im Geltungsbereich ausgeschlossen. Diese Festsetzung bleibt unverändert. Auch sind in den „Urbanen Gebieten“ keine Vergnügungsstätten zulässig, die durch verkehrliche Aktivität einen Einfluss auf die örtlichen Immissionen haben können.

In den „Urbanen Gebieten“ sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dadurch soll gewährleistet werden, dass eine verträgliche Nutzungsmischung entsteht. Durch die parallel zur Einführung der Gebietskategorie durchgeführte Änderung der „TA-Lärm“ und der Sportanlagenlärmverordnung, wurde das zulässige Immissionsniveau am Tag gegenüber den Vorschriften von Kerngebieten etwas höher eingestuft, wodurch am Tag durch Festsetzung von „Urbanen Gebieten“ etwas höheren Immissionseinwirkungen zulässig sind. Das zulässige Immissionsniveau bei Nacht bleibt unverändert.

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ werden im Sinne der Baunutzungsverordnung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ ermöglicht. Wie in den „Urbanen Gebieten“ sind hier ebenfalls keine Tankstellen zulässig, die einen negativen Einfluss auf die Immissionen haben können.

Die in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ hervorgerufenen Geräuschauswirkungen durch Kinder beim Spielen im Freien sind im Regelfall keine unzumutbare Belästigung und ortsüblich, sozialadäquat in der Bevölkerung allgemein akzeptiert.

Im Süden des Plangeltungsbereiches befinden sich zwei Bäckereibetriebe, die vor Ort produzieren. Da sich das nächtliche, zulässige Immissionsniveau im Vergleich zur vorherigen Festsetzung eines Kerngebietes nicht ändert, sind keine Veränderungen der Geräuschauswirkungen durch die Änderung des Planes zu erwarten.

Die durch Bäckerbetriebe entstehenden Gerüche stoßen auf allgemeine Akzeptanz. Dies steht aufgrund des langjährigen Bestehens der im Geltungsbereich ansässigen Traditionsbäckereien und den dort befindlichen verdichteten Wohnverhältnissen im Umfeld außer Zweifel. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Geruch von Backwaren im Allgemeinen als herkömmlich bezeichnet wird und zu keiner Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen führt.²

² OLG Karlsruhe, Urteil vom 09.05.2001 – 6 U 223/00.

Durch eine Neubebauung in Teilen des Geltungsbereiches ist nicht davon auszugehen, dass ein zusätzlicher Straßenverkehr im nennenswerten Umfang entstehen wird. Neue Erschließungsstraßen sind für die Änderung des Bebauungsplanes nicht notwendig.

Landwirtschaftliche Hofstellen mit negativen Immissionswirkungen auf den Geltungsbereich sind im unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden.

5.7. Natur und Landschaft / Grünordnung

Der Plangeltungsbereich ist in den „Urbanen Gebieten“ überwiegend versiegelt, was bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und 1,0 zulässig ist. In Richtung des „Hagenpatt“, wo der Bestandsbebauungsplan auch Wohnnutzungen festgesetzt hat, befinden sich einige private Grünflächen, die als Gärten genutzt werden.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Bäume, die straßenbegleitend angepflanzt werden sollten, wurden nicht angepflanzt, da die Flächen für die Bereitstellung von Parkflächen notwendig waren. Mit Änderung des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass in den Flächen, die als Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt wurden, je 3 drei Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist, um das Grünvolumen am Standort zu erhöhen.

Für die Bestandsbäume im öffentlichen Straßenraum des „Hagenpatt“ werden Erhaltungsgebote festgesetzt, um diese zukünftig zu schützen.

Die private Grünfläche östlich des Parkplatzes stellt die größte zusammenhängende Grünfläche des Geltungsbereiches dar. Auf ihr befinden sich Bestandsbäume sowie Strauch- und Grasvegetation. Auch hier wird die Erhaltung der Bäume zum Schutz der Vegetation und Artenvielfalt im Bebauungsplan festgesetzt.

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ im Osten wurden ebenfalls Gärten angelegt, die den Anwohnern zur Nutzung dienen.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt überprüfen zu können, wurde eine Artenschutzprüfung vorgenommen. Umweltbelange, die im Rahmen des Vorhabens berührt werden könnten, wurden ebenfalls berücksichtigt, da der Geltungsbereich sowie dessen Umfeld durch Straßen und die städtische Ausprägung, wie Versiegelung und Überbauung, als Lebensraum für Tiere bereits vorbelastet ist.

Die Artenschutzprüfung kam zu dem Ergebnis, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden kann.³ Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz von vorkommenden Arten eine Baufeldeinrichtung außerhalb der Brutzeiten (01. Oktober bis 28. Februar) zu erfolgen hat. Des Weiteren sind vor Beginn der Arbeiten Kontrollen vorhandener Brutplätze durchzuführen.

³ Bio-Consult: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zu dem Bebauungsplan Nr. 1c „Hagenpatt“ – Neuaufstellung – 1. Änderung, Stadt Bad Iburg, vom 07.05.2025.

Ausgewiesene Schutzgebiete oder schützenswerte Biotope werden durch die Planung weder direkt noch indirekt in Anspruch genommen.

5.8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Baudenkmal mit Nebengebäude an der „Schloßstraße“ 1, das durch Festsetzung des Bebauungsplanes in seinem Bestand gesichert wird. Es handelt sich dabei um das älteste Fachwerkhaus in der Stadt Bad Iburg. Bis Ende 2021 wurde das Gebäude als Hotel und Gaststätte „Fischer-Eymann“ genutzt. Derzeit entstehen an dieser Stelle neue Wohnungen. Dafür wird der massive rückwärtige Anbau abgebrochen und der an der Straßenseite gelegene Bestand saniert.

Etwa 30 m westlich der Geltungsbereichsgrenze befindet sich die Fleckenskirche „St. Nikolaus“. Ein dort befindlicher Kreuzstein aus Sandstein mit längsorientiertem Balkenkreuz ist gemäß §3 Abs. 2 NDschG als Einzeldenkmal klassifiziert.

Etwa 150 m von der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt befindet sich der Schloss- und Klosterkomplex Bad Iburg, der als Wahrzeichen der Stadt Bad Iburg gilt. Der Komplex ist aufgrund seiner historischen, künstlerischen, wissenschaftlichen und städtebaulichen Bedeutung ein Kulturdenkmal im Sinne des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Die Anlage zählt zu den ältesten Burgen im Bistum Osnabrück, deren Ursprünge auf das Jahr 1068 zurückgehen. Burg und Kloster nehmen zusammen eine Fläche von ca. 250 m Länge und 120 m Breite ein.

Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Im Umfeld des Bad Iburger Schlosses und damit auch im Plangeltungsbereich ist jedoch mit dem Auftreten mittelalterlicher und neuzeitlicher Funde zu rechnen. Dies ist bei Baumaßnahmen besonders zu berücksichtigen und alle Erdarbeiten mit der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück abzustimmen, um ggf. notwendige Untersuchungen vorab bzw. baubegleitend durchführen zu können.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu den vorgenannten oder anderen Baudenkmalen werden nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

6. Planverwirklichung / Bodenordnung

Eine Planverwirklichung ist gegeben. Die Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum, sodass bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse voraussichtlich nicht notwendig sind.

7. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 3,5 ha.

| Nutzungsart | Größe In m ² ca. | In % ca. |
|---|--------------------------------|----------|
| Allgemeine Wohngebiete | 12300 | 35 |
| Urbane Gebiete | 13000 | 37 |
| Straßenverkehrsflächen | 6100 | 17 |
| Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung | 1900 | 5 |
| Versorgungsflächen | 25 | < 1 |
| Öffentliche Grünflächen | 30 | < 1 |
| Private Grünflächen | 1500 | 4 |
| Gesamtgröße | 35000 | 100 |

8. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. §76 Abs. 1 WHG).

Der Schutz vor Meeresüberflutungen ist aufgrund der Lage des Plangeltungsbereiches gewährleistet.

Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Plangeltungsbereichs nicht erforderlich.

Gemäß Starkregengefahrenhinweiskarte des Landes Niedersachsen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitestgehend nicht von Hochwassern bei Starkregenereignissen betroffen. Eine Ausnahme bildet die südliche Verkehrsfläche „Drostenhof“ und die daran angrenzenden Grundstücke. Der Geltungsbereich erreicht hier topographisch betrachtet seinen tiefsten Punkt. Da das Gelände von Nord nach Süd stark abfällt, fließt das Niederschlagswasser in südlicher Richtung und sammelt sich entlang der Verkehrsfläche an. Bei einem extremen Niederschlagsereignis (hN = 100 mm/ h) sammelt sich hier Niederschlagswasser in Höhe von bis zu 1,12 m.

Auch der Bereich rund um die Pflegeeinrichtung ist bei einem extremen Niederschlagsereignis von Hochwasser betroffen. Insbesondere nördlich des Parkplatzes sammelt sich Wasser in Höhe von bis zu 0,56 m.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im zentralen, innerstädtischen Kern der Stadt und dem gleichzeitigen Fehlen von Grün- und Retentionsflächen liegt ein hoher Oberflächenabfluss vor, der vor allem durch die vorhandenen Kanäle abtransportiert werden muss.

Nach derzeitigen Erkenntnissen werden keine Einrichtungen der kritischen Infrastruktur berührt.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz.

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1. Boden / Fläche

Der Boden des Geltungsbereiches ist dem geologischen Erdzeitalter der Oberkreide zuzuordnen und setzt sich im Wesentlichen aus Kalkstein, Mergelstein, Sandstein und Trümmererz zusammen. Vorherrschender Bodentyp ist die „Mittlere Parabraunerde“. Ein Boden mit vertikaler Tonverlagerung und einem hohen Wasser- und Nährstoffspeichervermögen.

Als Bodenregion wird im „Niedersächsischen Bodeninformationssystem“ (NIBIS) „Bergland“ und als Bodengroßlandschaft „Lössbecken“ angegeben. Die Bodenlandschaft, die innerhalb der übergeordneten Bodengroßlandschaft und Bodenregion Gruppen ähnlicher Ausgangsgesteine angibt, wird als „Lössgebiete“ dargestellt.

Durch den hohen Versiegelungsgrad ist der Boden in seinem natürlichen Gefüge gestört.

Altlastenvorkommen bzw. altlastenverdächtige Flächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

1.2. Gewässer / Grundwasser

Unmittelbar im Plangeltungsbereich verlaufen keine Gewässer. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risiko- oder Überschwemmungsgebietes.

Angesichts der starken Versiegelung des Gebietes ist von voraussichtlich wenig versickerungsfähigen Böden auszugehen. Die lokale Grundwasserneubildung ist als gering einzustufen, da ein hoher Oberflächenabfluss vorliegt.

Der Geltungsbereich wird durch den „Kolbach“ umflossen. Dieser verläuft nördlich am Fuße des Schlosses Iburg entlang und fließt dann südlich des „Drostenhofs“ in Richtung Glane. Westlich des Schlosses, etwa 300 m vom Geltungsbereich entfernt, befindet sich zudem der „Charlottensee“.

Bedingt durch die Versiegelung des Plangebietes wird das anfallende Niederschlagswasser überwiegend in die Kanalisation abgeleitet. Flächen zur Wasserretention sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden. In unmittelbarer Nähe des Plangeltungsbereiches sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Veränderungen der Gebietsentwässerung sind infolge der Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

1.3. Klima / Lufthygiene

Die klimatische Situation wird durch die dichten Baustrukturen des Bestandes beeinflusst. Die private Grünfläche im Osten des Geltungsbereichs und die Gärten entlang des „Hagenpatt“ können als Flächen mit Ausgleichspotenzial in Hinblick auf die Luftfeuchte, Temperatur und Luftströmungen angesehen werden. Aufgrund des Flächengefälles in südlicher Richtung entsteht ein südlich orientierter Kaltluftabfluss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der maritim-subkontinentalen Region zuzuordnen. Die Verdunstung liegt im Schnitt bei 150 - < 175 mm.

Die Jahresdurchschnittstemperatur im Gebiet beträgt 10,4 ° C und der jährliche Niederschlag im Mittel 912 mm.

Laut Straßenlärmkartierung „Lden“ tritt für den Geltungsbereich, mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches des Grundstücks „Schlossstraße 1“, kein verkehrsbedingter Umgebungslärm von über 55 dB (A) auf. Der Straßenlärm der B51 reicht aufgrund des Straßenverlaufs um das Schloss Iburg im Westen nicht bis an den Geltungsbereich heran. Im „Hagenpatt“, im „Drostenhof“, in der „Kleestraße“ und in Teilen der „Großen Straße“ werden NO₂ Gesamtmissionen von < 33 µg/m³ gemessen. In denselben Straßenabschnitten liegen die PM10 Gesamtmissionen bei < 29 µg/m³

Übergänge zur freien Landschaft bestehen nicht.

1.4. Arten / Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich befindet sich in der Mittelgebirgsschwelle Osnabrücker Osning, in dem sich auch diverse Naturschutzgebiete befinden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird sowohl im Osten als auch im Westen von FFH-Gebieten flankiert. Die potenzielle natürliche Vegetation kann als artenarmer Hainsimsen-Buchenwald, stellenweise als Perlgras-Buchenwald, beschrieben werden.

Eine beauftragte Artenschutzprüfung kam zu dem Ergebnis, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden kann.⁴ Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz von vorkommenden Arten eine Baufeldeinrichtung außerhalb der Brutzeiten (01. Oktober bis 28. Februar)

⁴ Bio-Consult: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zu dem Bebauungsplan Nr. 1c „Hagenpatt“ – Neuaufstellung – 1. Änderung, Stadt Bad Iburg, vom 07.05.2025.

zu erfolgen hat. Des Weiteren sind vor Beginn der Arbeiten Kontrollen vorhandener Brutplätze durchzuführen.

Das Plangebiet stellt sich vor allem als bebaute Fläche dar. Die Grünflächenanteile sind im Vergleich als gering zu bezeichnen. Mit Ausnahme der privaten Grünfläche im Nordosten des Geltungsbereiches weisen diese zudem kein nennenswertes Grünvolumen auf. Der ökologische Wert des Bereichs ist demnach als gering einzustufen.

1.5. Orts- / Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich liegt im Kern der Stadt Bad Iburg, zwischen der „Großen Straße“, „Drostenhof“, „Schloßstraße“ und „Kleestraße“.

Das Orts- und Landschaftsbild im Geltungsbereich wird durch die allseitig vorhandene Bebauung geprägt, die sich sowohl in ihrer Nutzungsstruktur als auch im Baustil voneinander unterscheidet. Die Erdgeschosszone entlang der „Großen Straße“ kann als typische, innerstädtische Einkaufsstraße beschrieben werden, in der Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote untergebracht wurden. In Richtung „Hagenpatt“ handelt es sich um eine typische innerstädtische Wohnstraße mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern und Wohnnutzung. Die Wohnbebauung entlang der „Kleestraße“ und das Seniorenheim weisen einen wesentlich moderneren Baustil auf als die Bestandsbebauung in der „Großen Straße“, was mit dem Alter der vorhandenen Bausubstanz zusammenhängt. Dadurch entsteht bezogen auf das Ortsbild eine Zweiteilung des Geltungsbereiches, die durch die Straße „Hagenpatt“ räumlich getrennt wird. Im Westen des „Hagenpatts“ nahezu vollversiegelte Bebauung mit Mischnutzungen in den Gebäuden und eine lockere, moderne Wohnbebauung östlich des „Hagenpatts“. Des Weiteren fallen die im Norden des Geltungsbereiches gelegenen Fachwerkhäuser auf.

Über den Geltungsbereich hinaus prägt das Schloss Iburg den direkt umliegenden Bereich erheblich mit. Der Schloss- und Klosterkomplex befindet sich etwa 150 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt und gilt als Wahrzeichen der Stadt. Direkte Sichtbeziehungen bestehen jedoch nicht.

1.6. Mensch / Gesundheit

Zur Verkehrsberuhigung ist der Bereich um das Plangebiet als Tempo 30 Zone ausgeschildert. Durch diese Verkehrsberuhigung kann davon ausgegangen werden, dass es lediglich zu geringen Beeinträchtigungen durch die von den umliegenden Verkehrsflächen ausgehenden Immissionen kommen kann. Sie sind als ortsüblich hinzunehmen. Eine Veränderung des Verkehrsaufkommens ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Landschaftliche oder betriebliche Geruchsemissionen für den Plangeltungsbereich sind ebenfalls nicht zu erwarten, wodurch keine negativen Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit angenommen werden.

1.7. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Baudenkmal mit Nebengebäude an der „Schloßstraße“ 1, das durch Festsetzung des Bebauungsplanes in seinem Bestand gesichert wird. Es handelt sich dabei um das älteste Fachwerkhaus in der Stadt Bad Iburg. Bis Ende 2021 wurde das Gebäude als Hotel und Gaststätte „Fischer-Eymann“ genutzt. Derzeit entstehen an diesen Stellen neue Wohnungen. Dafür wird der massive rückwärtige Anbau abgebrochen und der an der Straßenseite gelegene Bestand saniert.

Etwa 30 m westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Steinkreuz, das als Baudenkmal ausgewiesen ist. Etwa 150 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich das denkmalgeschützte Schloss Iburg. Die im näheren Umfeld vorhandenen Denkmäler haben jedoch keinen unmittelbaren Bezug zum Plangeltungsbereich.

1.8. Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Mensch sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

2.1. Fläche / Boden

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 c „Hagenpatt“ – Neuaufstellung werden neue Festsetzungen getroffen. Die Grundflächenzahlen, die den Grad der überbaubaren Grundstücksflächen angeben, werden nur im Nordosten geringfügig erhöht. Der Versiegelungsgrad des Geltungsbereiches bleibt deshalb nahezu unverändert.

Durch die Verlagerung des Oberbodens können die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u.a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) in Teilen verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann zu Störungen, insbesondere der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt, führen. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktion teilweise verhindert werden. Dennoch verbleibt durch die Flächeninanspruchnahme insgesamt eine Belastung des Bodens.

Aufgrund der Tatsache, dass nur geringfügig neue Bauflächen ausgewiesen werden, wird nicht davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Flächen-/Bodenfunktionen von der Durchführung der Planung ausgehen. Durch die zulässigen Grundflächenzahlen im Bereich von 0,8 bis 1,0 handelt es sich um bereits stark verdichtete Räume, die entweder durch eine Neubebauung oder eine maximal geringfügige bauliche Erweiterung keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im großen Umfang bewirken.

2.2. Gewässer / Grundwasser

Durch die planungsrechtlich ermöglichte Flächeninanspruchnahme wird bei Umsetzung der verbindlichen Planung die Versickerung des Niederschlagswassers lediglich gering beeinflusst, da die GRZ im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan nur geringfügig erhöht wird.

Durch den bereits umfänglich vorhandenen Versiegelungsgrad des Geltungsbereiches und den geringen Grünflächenanteil wird das Niederschlagswasser überwiegend über das bestehende Kanalnetz abgeleitet. Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht nur eine geringfügige Erhöhung der Versiegelung, weshalb der Niederschlagswasserabfluss tendenziell unverändert bleibt.

Weder im Plangeltungsbereich noch im direkten Umfeld befinden sich Fließgewässer, die durch das Bauvorhaben berührt und beeinträchtigt werden.

2.3. Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden voraussichtlich keine bedeutenden lokalen Klimaveränderungen entstehen.

Ein Anstieg von Schadstoff-/ oder Lärmemissionen infolge der Änderung des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten.

2.4. Arten- / Lebensgemeinschaften

Angesichts der bestehenden Nutzungen und der vorhandenen Vorbelastungen ist nicht von zusätzlichen Lebensraumverlusten auszugehen.

Voraussichtlich wird auch keine Verschiebung des Artenspektrums erfolgen. Eine Verdrängung von einzelnen Individuen der Arten kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Durch die Erhaltungsgebote im zentralen Planungsbereich werden die dort befindlichen Bestandsbäume gesichert.

2.5. Orts- / Landschaftsbild

Durch die Änderung des Bestandsbebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die Höhenentwicklung wird durch verschiedene Festsetzungen beschränkend geregelt.

Auch sonstige negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind unter Anwendung der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten. Sichtbeziehungen zur offenen Landschaft bestehen nicht.

2.6. Mensch / Gesundheit

Erhebliche Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen keine andersartigen Immissionen.

2.7. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Das Baudenkmal wird durch eine entsprechende Festsetzung weiterhin geschützt.

2.8. Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden bei Durchführung der Planung nicht erwartet.

III. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1. Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen

Durch die beabsichtigte Innenentwicklung wird eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden.

Die vorhandenen Bestandsbäume werden durch Festsetzungen des Bebauungsplanes vor Eingriffen geschützt. Zusätzliche erhebliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden durch reglementierende Festsetzungen zu Geschossigkeit und Gebäudehöhen ebenfalls vermieden.

3.2. Ausgleichsmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da zudem die rechtlich zulässige Versiegelung geringfügig erhöht wird und ansonsten keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Aufgestellt:
Osnabrück, 01.08.2025
Ft-24105011-05

Planungsbüro Hahm GmbH