

GEMEINDE BAD LAER

Bebauungsplan Nr. 339
„Ortskern / Südlich Kurpark“
Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung
gem.§13a BauGB
- ohne Umweltbericht-

SATZUNGSBEGRÜNDUNG

Entwurf zur erneuten, verkürzten Offenlegung
Gem. § 3 (3), § 4 (4) BauGB

Auftraggeber	Gemeinde Bad Laer - Der Bürgermeister - Glandorfer Straße 5 49196 Bad Laer
Auftragnehmer	Arbeitsgemeinschaft Schupp + Thiel Landschaftsarchitektur Saltzmann.Saltzmann-Stoll Architekten und Stadtplaner Stettiner Straße 95a 48147 Münster Tel: 0251 / 662666 Mail: schupp-und-thiel@t-online.de
Bearbeitung:	Renate Saltzmann-Stoll Reiner Thiel

Münster, im Mai 2015

Ergänzung durch Ergebnisse der
Bürger- und TÖB-Beteiligung nach §§ 3.1 und 3.2 sowie
4.1 und 4.2 BauGB
Bearbeitungsstand: Münster, 03.November 2016

Inhalt

0. Vorbemerkung
1. Planungsanlass
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Planungsrechtliche Situation
 - 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan FNP
 - 3.2 Bestehendes Planungsrecht
4. Planerische Ausgangssituation
5. Planungsziele
 - 5.5 Allgemeine Planungsziele
 - 5.2 Konkrete Planungsziele
6. Planinhalte
 - 6.1 Grundzüge der Planung
 - 6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung
 - 6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2.2 Überbaubare Flächen
 - 6.3 Verkehrsflächen
 - 6.3.1 Erschließungsstraßen
 - 6.3.2 Separate Rad-/Fusswege
 - 6.3.3 Stellplätze
 - 6.4 Ver- und Entsorgung
 - 6.5 Soziale Infrastruktur / Gemeinbedarf
 - 6.6 Grünflächen
 - 6.6.1 Öffentliche Grünflächen
 - 6.6.2 Private Grünflächen
 - 6.6.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft
 - 6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote
 - 6.6.5 Ausgleichsflächen
 - 6.7 Immissionsschutz
 - 6-7-1 Verkehrslärm
 - 6.7.2 Hochspannungsleitungen
 - 6.7.3 Geruchsimmissionen
 - 6.8 Altlasten
 - 6.9 Denkmalschutz / Archäologie
 - 6.9.1 Bodendenkmale
 - 6.9.2 Baudenkmale
7. Flächenbilanz
8. Auswirkungen auf die Umwelt
- 9.0 Gesamtabwägung/Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen
- 10.0 Pflanzenliste
 - 10.1 Pflanzenliste Nr. 1

0. Vorbemerkung

Charakteristika in Stichworten

Die Gemeinde Bad Laer besteht heute aus den sechs Ortsteilen Laer, Hardensetten, Müschen, Westerwiede, Winkelsetten und Remsede. Sie wurde 1981 im Zusammenhang mit der Gemeindeneugliederung neu gebildet. Im Jahre 2007 hatte sie 9.242 Einwohner, mit leicht steigender Tendenz.

Das heutige Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 46,81 qkm. Hiervon ist ein Großteil geprägt durch die offene Parklandschaft des südlichen Osnabrücker Landes und des flachwelligen Reliefs des Naturparks Teutoburger Waldes.

Besonderes Erkennungsmerkmal von Bad Laer ist der Turm der Kirchhofburg, der weithin sichtbar über die Stadtsilhouette hinausragt. Er markiert den Mittelpunkt der historischen Altstadt, deren mittelalterlicher Grundriss sehr gut erkennbar ist. Die Gebäudesubstanz ist weitestgehend erhalten. Nördlich der Kirchhofburg liegt der Kurpark mit dem Glockensee und Anschluss an den Blomberg. Der Blomberg, als Verbindungselement zum Naturpark Teutoburger Wald, aber auch die Laerer Heide mit ihren Heideseen stellen zwei attraktive Naturerlebnisschwerpunkte dar.

Im Ortszentrum liegt der Schnittpunkt zweier Hauptverkehrsstraßen, Warendorfer / Remseder Straße, K 338 und die Iburger Straße, L 98.

Mit dem Ausbau der Umgehungsstraßen Süd, Nordwest und Nord konnte der Ortskern von Bad Laer entscheidend von hohem Durchgangsverkehr entlastet werden. Die o.g. Landes- und Kreisstraßen werden zu Ortsstraßen herabgestuft, wodurch die Unterhaltungsleistungen von der Gemeinde Bad Laer übernommen werden.

Als Wirtschaftsstandort weist Bad Laer in der Kurzcharakteristik folgende Merkmale auf:

- Prosperierender Wohn- und Wirtschaftsstandort im ländlichen Raum mit zumeist kleinen und mittleren Betrieben,
- Leichter Einpendlerüberschuss,
- Heilbad, Kur- und Tourismusstandort,
- Breit gefächerte Branchenstruktur,
- Verkehrsgünstige Lage an der L98 und L94 / L100.

Die Wohnungsnachfrage richtet sich zum Großteil auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser an den Ortsrändern. Im Ortszentrum werden auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nachgefragt.

Mit dem Kurbetrieb verbundene Pensionen, Hotels und Privatunterkünfte sind überwiegend im Ortskern angeordnet.

Entgegen dem Landestrend im Osnabrücker Land gehört Bad Laer zu den prosperierenden Gemeinden bis zum Jahr 2020. Dies bedeutet sowohl einen Zuwachs innerhalb der Bevölkerung als auch ein Wachstum in den gewerblichen Bereichen.

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Bad Laer ist im Bereich des Ortskerns nicht flächendeckend mit Bebauungsplänen ausgestattet. Die vorhandenen B-Pläne beziehen sich auf:

- die Kirchhofburg Nr. 3d und dessen 1. Änderung aus dem Jahre 1991,
- den B-Plan Nr. 3A/II aus dem Jahre 1999 mit Aussagen zum Bereich zwischen der Kurzen Straße / Paulbrink / Bielefelder Straße/Iburger Straße. Dieser Bereich liegt nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans,
- der B-Plan 3b und dessen 2. Änderung aus dem Jahre 1989, Geltungsbereich beiderseits der Straße „Am Bach“ zwischen Iburger Straße und Kesselstraße.3. Änderung aus dem Jahre 2006.
- B-Plan 104, Teil 1 aus 1983
 1. Änderung 1989
 2. Änderung 1993

Der flächenmäßig größere Teil des Ortskerns zwischen Iburger Straße im Westen, Kesselstraße / Kurpark mit Glockensee im Norden, Bahngelände im Osten und Bielefelder Straße im Süden blieb somit ohne qualifiziertes Planungsrecht.

Die Gemeinde Bad Laer hat bereits im Jahre 2007 für das gesamte Gebiet eine Veränderungssperre erlassen, nicht nur um planerischer Willkür entgegenzuwirken, sondern auch um ggf. Ergebnisse der aktuellen städtebaulichen Planungen in die Bauleitplanung einfließen zu lassen. Zwischenzeitlich wurden Förderprogramme wie „Dorferneuerung“ und „Städtebauförderung“ (Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) erfolgreich für die Gemeinde eingesetzt, so dass Mittel aus beiden Töpfen in die geplante Ortskernentwicklung einbezogen werden können.

Die Veränderungssperre wurde in 2009 und im Jahre 2011 noch einmal verlängert.

Die Gemeinde sieht nunmehr eine zügige Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens vor, um kurzfristig qualifiziertes Planungsrecht zu erreichen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 339 ist im Plan durch eine graue Linie bezeichnet. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Straße „Am Bach“ und weiter durch den Straßenzug Kurgartenallee / Kesselstraße, im Osten durch das Bahngelände entlang der Straße Am Bahnhof bis hin zur Bielefelder Straße. Die südliche Grenze verläuft entlang der Südgrenze Bahnhofstraße bis zum Kreuzungsbereich mit der Remseder Straße. Nach Querung der Bahnhofstraße verläuft die Grenze am nördlichen Rand der Kirchhofburg, verschwenkt dann in Richtung Norden und verläuft weiter nach Westen entlang der Südgrenze der Piepsteingasse bis zur Iburger Straße und folgt deren östlicher Straßenbegrenzungslinie Richtung Norden und folgt dieser als weitere westliche Grenze bis zur Straße Am Bach, deren Fläche in den B-Plan einbezogen ist. Damit sind wir wieder am Ausgangspunkt der Beschreibung angelangt.

Die Grenze des Sanierungsgebietes „Historischer Ortskern mit Kirchhofburg“ ist durch eine violette Linie im Plan gekennzeichnet. Dieser Teilbereich gehört nicht zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem FNP

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Laer werden das Plangebiet und das südlich angrenzende Sanierungsgebiet überwiegend als Mischfläche M, im Bereich Kirche und Pfarrhaus als Fläche für den Gemeinbedarf und der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Wohnnutzung W wird für einige Flächen nordöstlich der kirchlichen Nutzung bzw. entlang der Kesselstraße südlich des Kurparks zwischen Schweinepatt und Remseder Straße ausgewiesen. Diese Nutzungen werden im B-Plan weitestgehend übernommen, jedoch wird der nordwestlich angrenzende Bereich der Kesselstraße sowie das Dreieck zwischen Bahnhofstraße, Remseder Straße und dem Bahngelände ebenfalls als WA-Gebiet festgesetzt, da dort keine Mischgelagen mehr anzutreffen sind und auch in Zukunft keine Entwicklung auf ein MI-Gebiet zu erwarten ist.

Ebenfalls wird der Bereich südlich der Straße „Am Bach“ als WA-Gebiet festgesetzt und eine maßvolle Verdichtung von Wohngrundstücken angeboten, da auch hier eine gemischte Nutzungsstruktur - auch landwirtschaftlicher Herkunft - durch die allgemeine Entwicklung zur Wohnnutzung nicht mehr gegeben ist.

Einer gewünschten Entwicklung des Standorts Bad Laer zum Erholungsschwerpunkt kann auch bei einer Festsetzung als WA-Gebiet keine nachteiligen Auswirkungen nach sich ziehen, da z. B. für das Beherbergungsgewerbe Ausnahmen zugelassen werden können.

Somit kann festgestellt werden, dass die Festsetzung der Art der Nutzung im vorliegenden B-Plan weitestgehend der bereits erfolgten Umstrukturierung vom Misch-Gebiet zum WA Gebiet gefolgt ist.

Das Privatgrundstück zwischen Pfarramt und Schweinepatt soll im nördlichen Bereich für Wohnzwecke und im südlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf, und zwar als „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt werden.

In einem Anbau an die Fachwerkscheune ist seit geraumer Zeit eine Kita untergebracht, deren Pachtvertrag 2018 ausläuft. Im Hinblick auf diese Nutzung und auf die Tatsache, dass seitens der katholischen Kirchengemeinde Mariae Geburt ein starkes Interesse an dieser Fläche besteht sowohl für die o.a. Nutzung für Kinder und Jugendliche, ist die Fläche als halböffentliche Pufferzone zwischen der kirchlichen Nutzung und angrenzender privater Nutzung zu sichern.

Darüberhinaus werden im FNP die weiteren Wohn- und Gewerbeflächen der Gemeinde dargestellt. Der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung liegt im Gewerbegebiet West, Südlich Bielefelder Straße und Östlich Grüner Weg.

Für die Entwicklung von Wohnbauflächen wird in der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Fläche östlich der Kurklinik im Übergang zum Blomberg ausgewiesen. Diese Fläche befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.339.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Im Untersuchungsgebiet ist der Bebauungsplan 3b, und im Sanierungsgebiet der B-Plan 3d vorhanden. Im Bebauungsplan sind die Bebauungsplanabgrenzungen nachrichtlich dargestellt. Wie schon unter Pkt.1 ausgeführt, bestand für weite Flächen des Plangebiets vor der Aufstellung dieses Bebauungsplans kein qualifiziertes Planungsrecht.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 339 treten die Teilbereiche der B-Pläne soweit sie von dem neuen Bebauungsplan überlagert werden, außer Kraft.

4. Großräumliche Verflechtungen

4.1 Planerische Ausgangssituation

Die nationalen Verflechtungen der Gemeinde Bad Laer lassen sich aus der Konzeptstudie „european-nordwest.de“ vom November 2008 ableiten, die im Auftrag der nordwest-deutschen Industrie- und Handelskammer erstellt worden ist.

Hierin werden mit besonderer Bedeutung auch für die Gemeinde Bad Laer die großräumigen Entwicklungsachsen im Nordwesten Deutschlands und der Bezug zu den Transeuropäischen Korridoren beschrieben.

Die Erreichbarkeit und Anbindung der Gemeinde an diese Verkehrskorridore ist günstig.

In der Konzeptstudie der IHK's wird darauf hingewiesen, dass „ihre großräumige Lage die Nordwestregion für eine Rolle als Transfer- und Distributionsraum mit europaweiter Ausstrahlung prädestiniert. Der Infrastrukturausbau bietet die Chance, diese Rolle mit größtmöglichem wirtschaftlichen Nutzen für die Region auszufüllen. Denn die Wirtschaftsgeografie 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.

Multimodale Verkehrsachsen durchziehen 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 Mitteleuropas her.

Vor allem die Achsen entlang der A1 / A30 / A2 sind prägend für die großräumigen Lagequalitäten des Nordwestens und gleichzeitig bedeutend 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 A1 nördlich Osnabrück mit Bielefeld / Kassel verbindet.

Die Gemeinde Bad Laer liegt im unmittelbaren Randbereich dieses zentralen Wachstums- und Innovationsraumes innerhalb Europas mit Entfernungen von 10 bis 30 km zu den vorgenannten Verkehrsachsen.

Insbesondere die Ansiedlung und Standortsicherung von Betrieben im Gemeindegebiet und damit einhergehend die Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualitäten für die Bevölkerung, die deutliche Verbesserung des touristischen Imageprofils und das erneut verliehene Prädikat „Staatlich anerkanntes Kur- und Heilbad“ haben wesentlichen Anteil an der zukunftsorientierten Entwicklung Bad Laers.

Im gültigen Landesraumordnungsprogramm LROP ist Bad Laer dem ländlichen Raum zugeordnet, unmittelbar an der südlichen Grenze zum Ordnungsraum des Oberzentrums Osnabrück und des Mittelzentrums Georgsmarienhütte.

Diese unmittelbare Nähe zu einer Metropol- oder Euroregion und die o.g. Verkehrsverflechtungen bietet Bad Laer erhebliche Vorteile im Standortwettbewerb.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm RROP für den Landkreis Osnabrück aus dem Jahre 2004 ist Bad Laer als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ dargestellt.

Der Einflussbereich des Naturparks Teutoburger Wald verläuft durch den Ort hindurch. Der nördlich angrenzende Landschaftsraum und der nordöstlich liegende Blomberg sind als Vorranggebiet für Natur und Landschaft und als „Vorsorgegebiet für die Erholung“ ausgewiesen. Südlich von Bad Laer werden ebenfalls Vorsorgegebiete für die Erholung dargestellt.

Auch die westlichen Landschaftsteile sowie die südwestlich gelegenen Heideseen und deren Umgebung sind als Standort mit der besonderen Aufgabe „Erholung“ ausgewiesen.

Aus den vorlaufend genannten Gebietsausweisungen wird deutlich, dass die Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ in Verbindung mit dem verpflichtenden Prädikat „Staatlich anerkanntes Heilbad“ das wesentliche Standbein Bad Laers ist.

Zur Gestaltung des ländlichen Raumes bedarf es zukünftig großer Anstrengungen, die nur innerhalb eines Netzwerks zu meistern sein werden.

Deshalb haben sich Bad Laer, Bad Iburg, Bad Rothenfelde, Dissen, Glandorf und Hilter entschieden, ihre Zukunft im ländlichen Raum gemeinsam zu entwickeln.

Seit Oktober 2007 arbeiten die sechs Gemeinden zusammen mit dem Landkreis Osnabrück am gemeinsamen Integrierten ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK), um ihre südlichen Teilregionen des Landkreises nachhaltig zu entwickeln.

Das ILEK ist die Basis für zukünftige Investitionen und Förderungen durch das Land, den Bund oder die Europäische Union (EU). Das Konzept hat als wesentlichen Inhalt, bisher örtlich isolierte Einzelmaßnahmen untereinander abzustimmen und in eine gebietsübergreifende Entwicklung zu integrieren.

5. Planungsziele

5.1 Allgemeine Planungsziele

Wesentliche übergeordnete Planungsziele für die Gemeinde Bad Laer sind nach dem Landesraumordnungsprogramm die Festigung der Versorgungsfunktion eines Grundzentrums, die Sicherung als Wohn- und Gewerbestandort, der Ausbau und die Erweiterung des Kur- und Rehabilitationsangebots sowie die nachhaltige Förderung des Fremdenverkehrs.

Aufgabe der Planung ist es nun, den Ortskern mit seinen Verbindungen in den Kurpark und in die angrenzende Erholungslandschaft zu aktivieren und damit eine nachhaltige Entwicklung im historischen Kontext zu erreichen, gleichzeitig kommunale Aufgaben im Ortszentrum zu bündeln und das Alleinstellungsmerkmal Bad Laers, die Kirchhofburg, deutlich nach Außen zu stellen und einzubinden in das städtebaulich-freiraumplanerische Zielkonzept.

Hierdurch sollen Entwicklungs- und Wachstumschancen für das gesamte Gemeindegebiet initiiert werden, um parallel zum Aktivierungsprozess private Investitionen zu bündeln.

Besonders die Attraktivität als Kur- und Erholungsort soll nachhaltig entwickelt werden. Hierzu ist es zwingend erforderlich, die Gestalt- und Nutzungsattraktivitäten des Ortskerns zu erkennen und zu lokalisieren, weiter die Wegevernetzungen zum Kurpark mit dem Glockensee und darüber hinaus die Anbindung an die Kurklinik und auch an die südlich gelegenen Heideseen zu verbessern.

So wird ein wesentlicher Beitrag geleistet, um Bad Laer als attraktiven Kur-, Wohn- und Gewerbestandort langfristig zu sichern.

Im Gesamtkonzept wird das Ortszentrum nicht auf den historischen Bereich bzw. die bebauten Ortsteile beschränkt. Aufgrund der Entwicklung hin zum anerkannten Sole-Heilbad und der Lagegunst direkt am historischen Ortskern, ist es naheliegend, den Kurpark als zentrale Versorgungseinheit für Freizeit und Erholung in das Ortszentrum des Kurbades Bad Laer einzubeziehen.

Die Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortszentren“ ist bereits in 2011 erfolgt, ebenso die förmli-

che Festlegung des Sanierungs- / Stadtaktivierungsgebietes.

Mit der Aufnahme in das Programm soll eine Initialzündung für ergänzende private Investitionen im Ortskern unterstützt werden und so zu einer nachhaltig ausgerichteten Gemeindeentwicklung beitragen.

5.2 Konkrete Planungsziele

Bezogen auf die bauliche Entwicklung des Ortskerns wurden die folgenden Planungsziele konkret formuliert:

1. Innenentwicklung vor Neuausweisung
2. Vernetzung des Ortskerns über Wohnwege und Anbindung des Kurparks
3. Offenlegung des Salzbachs im Bereich „Am Bach“

Anlässlich der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurden im Sinne des Planungsziels „Innenentwicklung vor Neuausweisung“ die privaten Flächen des Ortskerns auf Baulücken bzw. weiteres Baulandentwicklungspotential untersucht. Die geeigneten Flächen werden aufgezeigt als Vertiefungsbereiche Wohnen. .

Gebiet Am Bach / Iburger Straße

Zwischen der Iburger Straße und der Straße Am Bach befinden sich ein Verdichtungsgebiet und im Bereich der südlichen Kesselstraße das Grundstück Nr.3 ebenfalls. Für beide Bereiche wurden bereits Machbarkeitsstudien mit Angaben zur Erschließung, zur Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und zum äußeren Erscheinungsbild angefertigt, um übergeordnete Städtebauliche Interessen zu verdeutlichen und aufzuzeigen, dass im Umgang mit den immer weniger werdenden identitätsstiftenden Spuren früherer Bebauung eine gewisse Behutsamkeit notwendig ist.

Der Bereich Am Bach vereinigt 2 Ziele in sich:

Als Vertiefung „Wohnen“ werden am Straßenzug Am Bach und im inneren Bereich zwischen Iburgerstraße und Am Bach eher kleinere Grundstücke für junge Familien vorgesehen, die ggf. in Kurparknähe auch dessen qualitätvolle Freiraumangebote zu schätzen wissen. Die Offenlegung des Salzbachs – wie auch in der Dorferneuerungsplanung thematisiert – wird mit Blick auf den Kurortcharakter der Gemeinde Bad Laer in den B-Plan übernommen.

Im Zuge der Stadtsanierung wurde die Kesselstraße bis zum Heimatmuseum (Kesselstraße 4) umgestaltet und niveaugleich ausgebaut.

Die Piepsteingasse wurde in diesem Zusammenhang ebenfalls umgestaltet, so dass über diese Gasse nunmehr eine attraktive in West-Ostrichtung verlaufende Fußwegverbindung besteht.

Die Ausweisung von bis zu drei Einzelhäusern im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Iburger Straße 14 ist städtebaulich und erschließungstechnisch unproblematisch und wird wie im aktuellen B-Plan dargestellt angeboten.

Vertiefungsgebiet Kesselstraße

Die Kesselstraße stellt heute vor allem für Fußgänger und Radfahrer eine der wichtigsten Verbindungen zwischen der Kirchhofburg und dem Kurpark dar. Die Zielvorstellungen für die Entwicklung der Gemeinde, die den planerischen Festsetzungen zugrundeliegen, waren u. a. das Aufspüren und Sichern von letzten vorhandenen authentischen Besonderheiten im baulichen Bestand des Ortskerns, von deren derzeitigem Erscheinungsbild ein unverwechselbarer räumlicher Reiz ausgeht. Diese Authentizität wird wahrscheinlich nicht zu erhalten, aber zumindest zu interpretieren sein.

Das sind auf dem Grundstück Kesselstr. 3 die baulichen Überreste einer historischen Hofstelle: ein Ziergiebel aus Fachwerkelementen eines dem eigentlichen Haupthaus südlich vorgelagerten Wirtschaftsgebäudes sowie die historische Fassade des ebenfalls noch vorhandenen Scheunengebäudes im Südwesten des Grundstücks.

Gleichzeitig bilden der Giebel des Haupthauses Nr. 3 mit dem südlich anschließenden Wirtschaftsgebäude und dem nördlich angrenzenden Gebäude Kesselstraße. 5 sowie die fast rechtwinklig abknickende Bebauung Nr. 7-11 die straßenbegleitende Bebauung der Kesselstraße. Dieser Straßenverlauf wird mit straßenbegleitenden Baulinien/-grenzen gestützt.

Die Gebäude auf dem Grundstück selbst sollen „maßstäblich“ sein, mit einem wahrnehmbaren Satteldach und vertikalen Fensterelementen, und - wie auch jetzt - das Straßenbild mitbestimmen. Sie sind als Winkelbebauung an die Straße gerückt, so ergibt sich neben der straßenbegleitenden Funktion auch ein angenehm besonnter, südwest- orientierter Wohnhof.

6. Planinhalte

6.1 Grundzüge der Planung

Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und die Ziele des Bebauungsplans umzusetzen, sind die Festsetzungen bezüglich

- der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- der überbaubaren Grundstücksflächen,
- der öffentlichen Verkehrsflächen,
- der öffentlichen und privaten Grünflächen,
- der Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- und der Begrünung in den Baugebieten

von substantieller Bedeutung. Sie stellen die

Grundzüge der Planung dar.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die südöstlich an das B-Plangebiet angrenzende Kirchhofburg bildet heute einen weitestgehend geschlossenen Bebauungsring nach Osten, Süden und Westen.

Wie bereits unter Pkt. 3.1 ausgeführt, werden größere Bereiche beidseitig der Kesselstraße und südlich der Straße Am Bach bis zur Begrenzung durch die Piepsteingasse (Interessentenweg) sowie das Dreieck westlich des Bahngeländes zwischen Remseder- und Bahnhofstraße als WA-Gebiete festgesetzt, da die langfristige Entwicklung zum Wohnstandort hier einen Endzustand erreicht hat, der keinen Raum für weitere gewerbliche oder landwirtschaftliche Entwicklungen im Sinne eines Mi-Gebietes vorsieht.

Das Grundstück zwischen Pfarrhaus und dem historischen „Schweinepad“ wird zu ca. 50% als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Für diese Fläche wird als Maß der baulichen Nutzung eine Bebauung mit 2 Geschossen festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen wird für diesen Bereich eine GRZ von 0,6 festgesetzt, damit eine mögliche Kindergartenbebauung als Einzelgebäude möglich ist und das Gebäude in die städtebauliche Gesamtsituation eingebunden werden kann (§17 (2) BauNVO). Als GFZ werden 0,8 festgesetzt, wie auch in den umliegenden Wohngebieten (§17 (2) BauNVO).

Bei den WA-Flächen wird als Maß der baulichen Nutzung - wie fast im gesamten Gemeindebereich vorzufinden - überwiegend eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Die derzeit im Bau befindlichen oder bereits vor einiger Zeit erstellten 3- und mehrgeschossigen Gebäude wurden als Einzelmaßnahmen in den Ausschüssen der Gemeinde beschlossen und erhalten eine entsprechende Festsetzung.

Im MI-Gebiet wird als GRZ 0,6 und als GFZ 1,2 (Höchstzahl) gemäß § 17(2) BauNVO festgesetzt.

Bei den WA-Gebieten wird mit Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 der planungsrechtlich geforderte und der örtlichen Situation angemessenen sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gesichert. Die Geschossflächenzahl GFZ wird in den WA-Gebieten vor dem Hintergrund der maximal zulässigen 2 Vollgeschosse mit 0,8 (Höchstzahl) gemäß § 17(2) BauNVO festgesetzt.

In dem WA2-Gebiet nördlich der Kirchhofburg werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen, gem. §4 (3) Nr.1 BauNVO (vgl. Pkt. 6.5.).

6.2.2 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden fast im gesamten Bestandsbereich über die vorhandenen Baukörper aufgenommen. Für das Heimatmuseum und weiteren gut proportionierten Gebäuden wird der überbaubare Bereich mit Baugrenzen exakt nachgezeichnet, um zu verhindern, dass eigenständige Gebäude durch angebaute – in der Regel untergeordnete - Gebäudeteile in der Harmonie ihrer Erscheinung gestört werden.

An der Bielefelder Straße / Alter Busbahnhof ist ein Seniorenwohnheim mit für Bad Laer außergewöhnlichen Dimensionen von 45m Länge und 15m Tiefe bei 3 Vollgeschossen errichtet worden. Zum Planungszeitraum dieser Anlage war im B-Plan-Vorentwurf noch ein MI-Gebiet festgesetzt, nach dessen Vorgabe sich das Seniorenwohnheim wohl orientieren durfte.

Der Bereich wurde im Laufe des Verfahrens durch einen Übertragungsfehler als WA-Gebiet dargestellt, ohne Veränderung der GRZ und GFZ, die wohl auch tatsächlich realisiert wurden. Die Städtebaulichen Zahlenwerte für GFZ und GRZ sind gem. BauNVO zu hoch für ein WA-Gebiet. So wird jetzt auch im Hinblick auf die erneute Offenlage der Bereich wie vor als MI-Gebiet festgesetzt. Diese Festsetzung betrifft nur den Bereich der Seniorenanlage, da weitere Entwicklungsflächen in dem MI-Gebiet nicht vorhanden sind.

Im Bereich der WA-Gebiete ist die überbaubare Fläche bei Bestandsgebäuden über Baugrenzen ebenfalls eng gefasst, da die vorhandenen Gebäude in der Regel über eine auskömmliche Bautiefe verfügen und Erweiterungen aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht sind.

Die WA1 Gebiete mit einer Neubebauung sind durch die überbaubare Fläche so gegliedert, dass eine straßenbegleitende Bebauung im Norden der Grundstücke mit einem nach Süden oder Südwesten ausgerichteten Garten möglich ist. Die Stellung der baulichen Anlagen sowie die max. Trauf- und Firsthöhen sind vorgegeben, um ein Minimum an städtebaulicher Ordnung einzufordern.

Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen sowie die Angaben zur Trauf- und Firsthöhe wird in den Bestandsgebieten verzichtet, da sich diese aus dem Bestand ergeben.

6.3 Verkehrsflächen

6.3.1 Erschließungsstraßen

Die öffentlichen Verkehrsflächen bestehen im Wesentlichen aus Verkehrsflächen, die nach der Umwidmung von Landes- oder Kreisstraßen zu Gemeindestraßen innerhalb ihrer Straßenbegrenzungslinien bereits bestehen.

Wie aus dem Städtebaulichen Rahmenplan für das

förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern mit Kirchhofburg“ hervorgegangen ist, sind nun nach Lenkung des Durchgangsverkehrs auf die Umgehungsstraßen die örtlichen Straßen und Knotenpunkte zu verkehrsberuhigten Bereichen ausgebaut worden.

Diese Maßnahmen erfolgten innerhalb der vorhandenen Straßenflächen und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

6.3.2 Separate Rad- und Fusswege

Im Bereich zwischen Kesselstraße, Kirchhofburg und Schweinepad sind öffentliche Fußwege ergänzend angelegt worden, um das Wegenetz zu erweitern mit Blick auf das übergeordnete Ziel, den Ortskern mit dem Kurpark stärker zu verbinden.

6.3.3 Stellplätze

Da der Bedarf an Stellplätzen im öffentlichen wie im privaten Bereich nach wie vor groß ist, wurde mit einigen Anliegern an öffentlichen Flächen vereinbart, dass Stellplätze auf privatem Grund von der öffentlichen Fläche aus angefahren und damit auch Fremdparkern zur Verfügung gestellt werden. Diese Festsetzungen sind ohne besondere Kennzeichnung von öffentlich oder privat in den B-Plan übernommen worden.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die gesamte Wasserwirtschaftliche Erschließung wie

- Oberflächenentwässerung
- Schmutzwasserkanalisation
- und Trink- und Brauchwasserversorgung

ist bereits in den Straßen vorhanden sowie die Ausstattung der Straßen mit Hydranten und die erforderliche Infrastruktur zur Energieversorgung.

Die TEN beabsichtigt das im Ort teilweise vorhandene FW-Netz auch in diesem Bereich zu erweitern.

Die Gemeinde hat gemeinsam mit Schumacher Kläranlagen ein Gesamtkonzept zur Schmutzwasserentsorgung der Gemeinde Bad Laer entwickelt. Für die weitere bauliche Entwicklung, wie die des B-Plangebietes 339, ist die Abwasserentsorgung sicher gestellt.

6.5 Soziale Infrastruktur

Die aktuelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3.1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§4.1

BauGB) sowie die erfolgte Offenlage anlässlich des B-Planverfahrens Nr. 339 hat zum wiederholten Male die Frage nach der Notwendigkeit neuer Kindergartenplätze oder sonstiger sozialer Bedarfe im Ortskern von Bad Laer und deren Flächenausweisungen im B-Plan aufgeworfen. Ins Gespräch gebracht wurden derzeit der Neubau eines Jugend- und Gemeindezentrums mit einem breiten öffentlichen Nutzungsangebot in Verbindung mit der Kindertagesstätte St. Marien, deren Pachtvertrag 2018 ausläuft. Die vorhandenen Kitaplätze werden auf jeden Fall weiterhin benötigt, ob darüber hinaus weitere Plätze geschaffen werden müssen, ist derzeit noch nicht klar.

Ziel der Gemeinde Bad Laer ist es, eine für die Öffentlichkeit zugängliche Einrichtung für soziale Zwecke mit dem Schwerpunkt Kinder- und Jugendarbeit im Ortskern zu etablieren. Hierdurch soll die zentrale Funktion des Ortskerns nachhaltig gestärkt und in angemessener Form baulich entwickelt werden. Nach Prüfung der Situation kommt die Gemeinde Bad Laer zu der Überzeugung, dass es innerhalb des Ortskernes keine andere verfügbare Fläche gibt, die zu diesem Zweck baurechtlich gesichert und entwickelt werden könnte als die Fläche des Privatgrundstücks nördlich der Kirche. Dabei sind auch die Synergieeffekte der vorhandenen und bereits durch die Kirchengemeinde genutzten Stellplätze auf dem Privatgrundstück vor allem für mobilitätseingeschränkte und ältere Bürger und Bürgerinnen und deren Teilnahme am kirchengemeindlichen Leben von zentraler Bedeutung.

Im südlichen Bereich des Privatgrundstück wird eine Fläche von ca. 2.000 qm im Bebauungsplan ausgewiesen und als "Fläche für Gemeinbedarf, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Schwerpunkt Kinder- und Jugendarbeit" gesichert.

Der nördliche Grundstücksbereich in einer Größe von ca. 2.500 qm wird, wie bereits in den benachbarten Bereichen und wie seinerzeit auch den Wünschen des Eigentümers entsprechend, als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In diesem, mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen, gemäß §4 (3) Nr. 1 BauNVO .

6.6. Grünflächen

6.6.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im B-Plan im Bereich der öffentlichen Stellplätze an der Kesselstraße festgesetzt.

6.6.2 Private Grünflächen

Im Bereich des Heimatmuseums ist der bestehende Bauerngarten als private Grünfläche ausgewiesen.

Dieser Garten ist ein touristischer Schwerpunkt. Er übernimmt darüber hinaus wichtige Vernetzungsfunktionen für Fußgänger und Fahrradfahrer vom Ortskern in Richtung Kurpark und in umgekehrter Richtung.

Östlich des Weges „Schweinepad“ wird durch die Festsetzung als „private Grünfläche“ eine alte Wiese von Bebauung freigehalten und zusammen mit dem Weg ein historischer Bereich des bäuerlichen Ursprungs der Gemeinde Bad Laer erhalten und langfristig gesichert.

Die Grünflächen im Bereich nördlich des Pfarrhauses werden ebenfalls als private Grünflächen festgesetzt.

6.6.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft

Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 339 nicht vorhanden.

6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Art und Umfang der Pflanz- und Erhaltungsgebote werden nach folgenden Kriterien festgesetzt:

Ausbildung von Biotopstrukturen zur Vernetzung mit vorhandenen Vegetationselementen.
Schaffung von Grünstrukturen als Vernetzungselement für das Fuß- und Radwegsystem, die Anbindung des Ortskerns an den Kurpark und die nachgeschaltete Erholungslandschaft zur Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität.
Anpflanzgebote werden festgesetzt entlang der neuen Fußwegverbindungen nördlich der Kirchhofburg, im Bereich der neuen öffentlichen Parkplätze zwischen Kesselstraße und Schweinepatt und innerhalb der Kesselstraße.

Erhaltungsgebote werden festgesetzt im Bereich der bestehenden öffentlichen Stellplätze im nördlichen Bereich der Kesselstraße.

Bei natürlichem Abgang sind die zu erhaltenden Bäume der Art wieder zu ersetzen, sodass der Gesamteindruck des Baumes / der Pflanzung erhalten bleibt.

6.6.5 Ausgleichsflächen

Flächen für Ausgleich und Ersatzmaßnahme sind nicht vorgesehen.

6.7 Immissionsschutz

6.7.1 Verkehrslärm

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind nicht bekannt.

6.7.2 Hochspannungsleitungen

Hochspannungsleitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 339 nicht vorhanden.

6.7.3 Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 339 nicht vorhanden.

6.8 Altlasten

Ein Altstandort ist im Bereich des MI-Gebiets an der Bahnhofstraße bekannt, die Untersuchungen dazu sind noch nicht abgeschlossen und im Zuge des Erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens zu bearbeiten.

6.9 Denkmalschutz /Archäologie

6.9.1 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

6.9.2 Baudenkmale, gem. §§ 3.2 und 3.3

Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind im Bebauungsplanbereich nicht vorhanden.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 339 hat eine Flächengröße von ca. 61.780 qm.

Anteilig ca.:

Allgemeine Wohngebiete: 33.113,50 qm
Mischgebiete: 8.330,00 qm
Fläche für Gemeinbedarf,
Zweckbindung soziale Zwecke: 2.000,00 qm
Öffentliche Erschließung: 5.799,10 qm
Öffentliche Grünflächen: 506,60 qm
Flächen für die Wasserwirtschaft: 272,90 qm
Bahnanlagen: 5.894,10 qm
Private Erschließung: 1.181,00 qm
Private Grünflächen: 4.682,80 qm

8.0. Auswirkungen auf die Umwelt

8.1 Beschreibung möglicher Auswirkungen auf die Umwelt und deren Schutzgüter

Die Gemeinde Bad Laer beabsichtigt mit dem Bebauungsplan 339 ausschließlich Flächen im

unmittelbaren Ortskern der Gemeinde baurechtlich zu sichern und zu entwickeln.

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung auf vorhandenen Baugrundstücken durch die Ausweisung rückwertiger Baufelder für Wohngebäude und um die Nutzbarmachung innerörtlicher Flächen nördlich der Kirchhofburg für Wohnzwecke und Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

Durch diese Maßnahmen der Innenentwicklung werden Bodenversiegelungen so gering wie möglich gehalten, und es wird sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen.

Zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzungen entlang der Straßen und Wege festgesetzt. Darüber hinaus soll der bisher verrohrt geführte Salzbach im Bereich der Straße Am Bach wieder offen gelegt werden.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum erheblich gemildert.

Hinsichtlich der umweltrelevanten Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Bezüglich der erforderlichen Bodenversiegelungen (Schutzgut Boden), werden die genannten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als ausreichende Kompensationsmaßnahmen beurteilt.

Das Aufstellen eines Umweltberichtes wird als nicht erforderlich angesehen.

9. Gesamtabwägung/ Durchführungsmaßnahmen

Als Anlage ist die Abwägung zur erneuten Offenlage vom 19.07. – 19.08.2016 angefügt. Es gab insgesamt 23 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Privatpersonen (Nr. 1 – 22).

Im Zuge der politischen Diskussion in den Gremien der Gemeinde (Nr. 23) wurden Änderungen an den Festsetzungen auf dem Grundstück nördlich der Kirchhofburg vorgenommen, die zu einer erneuten Offenlage des Bebauungsplanes führen. Da es sich nicht um Änderungen an den Grundzügen der Planung handelt, wird der B-Plan verkürzt öffentlich ausgelegt.

10. Pflanzenliste

10.1 Pflanzenliste Nr. 1:

Alle Bäume in folgender Qualität:

H, 4xv, mB, Stu 20/25

Baumarten:

Acer campestre (Feldahorn)

Acer platanoides (Spitzahorn)

Betula pendula (Sandbirke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Crataegus in Arten und Sorten (Weissdorn)

Malus in Arten und Sorten (Zierapfel oder Obstbaum)

Prunus sargentii in Arten und Sorten (Zierkirsche)

Prunus serrulata in Arten und Sorten (Zierkirsche)

Prunus in Sorten (Obstbaum)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bad Laer

Münster, im Mai 2015

Ergänzung Stand März 2016

Ergänzung Stand 01.06. 2016

Ergänzung Stand 03.11.2016

(Renate Saltzmann-Stoll)

(Reiner Thiel)

Anlage:

Abwägung zur Beteiligung der Bürger und

der Träger Öffentlicher Belange für die erneute, verkürzte Offenlage,

gem. §§4.1 und 4.2 BauGB und §3 (3), §4 (4) BauGB