



Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 63
„Südlich der Parkstraße“
mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)**

September 2019

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
 - 1.1 Vorbemerkung
 - 1.2 Bedarfsbegründung
 - 1.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer, Wasserschutzgebiete
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
 - 5.8 Löschung aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung
„Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge“
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Waldinanspruchnahme und Waldumwandlung
 - 6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -**Teil III: Anlagen (zum 1. Original)**

- A.1** Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße/Erweiterung heristo“, Bad Rothenfelde - Fachbeitrag Avifauna und Artenschutzrechtliche Prüfung, Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, November 2016
- A.2** Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße/Erweiterung heristo“ - Artenschutzbeitrag „Fledermäuse“, Dense & Lorenz GbR, Osnabrück, November 2016
- A.3** Studie: Gemeinde Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße/Erweiterung heristo“ FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet DE-3813-331 *Teutoburger Wald, Kleiner Berg*, Lutermann Landschaftsarchitekten, Rietberg, Mai 2017
- A.4** RP Schalltechnik, Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße“, Fachbeitrag Schallschutz, Osnabrück 12.02.2019
- A.5** Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Hans Lutermann AKNW, Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO, Entwurf, Rietberg Mai 2017, Ergänzung November 2018
- A.6** CONTEC Ingenieurbüro, Entwässerungskonzept, Projektnummer: 126117, Gütersloh, April 2019
- A.7** Anhang zum Antrag auf Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet, Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Hans Lutermann AKNW, Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße“, Rietberg Mai 2017: Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten zum Bebauungsplan Nr. 63 mit ÖBV

Teil I: Begründung

1. Einführung

1.1 Vorbemerkung

Die heristo ag ist eine familiengeführte Unternehmensgruppe in den Branchen Fleischveredelung, Feinkost, Heimtiernahrung sowie Groß- und Außenhandel von Nahrungsmitteln im deutschen und im internationalen Markt. Die Hauptverwaltung übernimmt die strategische Leitung der vier grundlegenden Sparten der Unternehmensgruppe und ist seit etwa 2000 in Bad Rothenfelde ansässig. Hier hat die Unternehmensgruppe das ortsbildprägende, nicht denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Sanatoriums der Bundesknappschaft („Weidtmanshof“) für die Bedürfnisse eines modernen Verwaltungsstandorts umgebaut und nachgenutzt. Die Inhaberfamilie betätigt sich u. a. mit mehreren Stiftungen auch im kulturellen, wissenschaftlichen und sportlichen Bereich. Die Verwaltung und Organisation der Stiftungen erfolgt ebenfalls bereits heute teilweise am Hauptsitz in Bad Rothenfelde. Das aufgrund der ursprünglich gesundheitsbezogenen Nutzung in direkter Nachbarschaft zum Waldgebiet „Kleiner Berg“ gelegene, historische Gebäude mit dem umgebenden Parkgelände konnte damit als eines der kurortprägenden Ensembles in Bad Rothenfelde lebendig erhalten bleiben.

Der Standort an der Parkstraße ist seit der Ansiedlung stetig solide gewachsen und wird als Konzernzentrale kontinuierlich weiter ausgebaut. Derzeit sind hier etwa 60 qualifizierte Mitarbeiter in den branchenbezogenen Dienstleistungssektoren und den Stiftungen etc. beschäftigt. Zur Sicherung und Weiterentwicklung des Standorts und damit auch des charakteristischen Ensembles an der Parkstraße sind kurz- bis mittelfristig bauliche Ergänzungen einschließlich zusätzlicher Stellplätze im direkten Umfeld erforderlich. Bereits heute reichen die vorhandenen Stellplätze nicht mehr aus, Mitarbeiter und Gäste parken teils in der Parkstraße und im Bereich des Wanderparkplatzes an ihrem Ende und nehmen damit zunehmend öffentlichen Raum in Anspruch.

1.2 Bedarfsbegründung

Seit dem Umbau und der Aufnahme der Nutzung im früheren Sanatorium der Bundesknappschaft hat sich die Mitarbeiterzahl in der Konzernzentrale stetig erhöht. Die Unternehmensgruppe beabsichtigt, weitere Firmen des Konzerns, zentrale Einrichtungen (z. B. EDV) und die Organisation der Stiftungen und kulturellen Aktivitäten der Inhaberfamilie am Sitz der Hauptverwaltung weiter zu konzentrieren. Um den Hauptsitz der heristo ag in Bad Rothenfelde langfristig zu sichern, werden daher zusätzliche Verwaltungsbauten und Raum für die geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs benötigt.

Zur heristo ag gehört u. a. eine Handelssparte, die sich insbesondere mit dem Import von Fleischprodukten aus Südamerika und Asien sowie dem Export von Nahrungsmitteln und Tiernahrung nach Nordamerika beschäftigt. Der Umsatz der Sparte beträgt jährlich etwa 400 Mio. €. Die heristo ag plant in den kommenden Jahren eine Bündelung, Fokussierung und Optimierung dieses Geschäftsbereichs.

Eine optimierte Führung der bisher auf verschiedene Standorte verteilten Aktivitäten beinhaltet insbesondere auch Überlegungen zu einer räumlichen Vernetzung der einzelnen Handelsbereiche.

Es finden zwar auch Kunden- und Lieferantenbesuche statt, im Übrigen werden die Aktivitäten der Unternehmensgruppe aber weitgehend telefonisch und durch elektronische Kommunikationsmittel betrieben. Deshalb ist eine räumliche Nähe von Verwaltungsnutzungen der einzelnen Firmen der Unternehmensgruppe zu den Standorten der Kunden und Lieferanten nicht relevant.

Gleichzeitig spielen aber die direkte Kommunikation, der Wissensaustausch und die strategische Leitung für die Unternehmensgruppe eine sehr große Rolle, so dass eine räumlich enge Anbindung an den Vorstand und die Zentralabteilungen der heristo ag zunehmend erforderlich ist. Ein ähnliches Konzept wurde bereits mit der Verlagerung der Tierfutterhandelsgesellschaft animonda petcare gmbh nach Bad Rothenfelde erfolgreich umgesetzt.

Zudem engagieren sich die Familie Risken und die Unternehmensgruppe auch in starkem Maße für gemeinnützige Zwecke. Zu diesen Engagements gehören unter anderem die Heinrich W. Risken Stiftung und die Heinrich Stockmeyer Stiftung. Diese haben in den vergangenen Jahren insbesondere im kulturellen Bereich für die Menschen in Bad Rothenfelde und Umgebung viele Aktivitäten durchgeführt, unterstützt und initiiert. Sie benötigen ebenfalls zunehmend Büroräume und sollen an dem zu erweiternden Hauptsitz der Unternehmensgruppe angesiedelt werden. Auf diese Weise bleiben sie weiterhin in der Region verwurzelt.

Um die gewerblichen und kulturellen Aktivitäten der Unternehmensgruppe und der Inhaberfamilie effektiv und unter bestmöglicher Nutzung vorhandener Ressourcen fortzuführen und weiterzuentwickeln, sollen diese möglichst weitgehend am Hauptsitz in Bad Rothenfelde gebündelt werden. Die Geschäftsstruktur der Unternehmensgruppe erfordert am Standort der Konzernzentrale dabei keine Produktion sondern Bürotätigkeiten. Damit gehen eine hohe Zahl an Mitarbeitern sowie der entsprechende Stellplatzbedarf der Mitarbeiter und ihrer Besucher einher.

Die vorhandenen Geschäftsräume und Stellplatzflächen an der Parkstraße lassen diese weitere Bündelung aber nicht zu. Daher werden in direkter Anbindung zur vorhandenen Hauptverwaltung dringend weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten benötigt. Die Unternehmensgruppe erwartet auf mittlere Sicht eine Verdopplung der Mitarbeiterzahl in der Konzernzentrale, so dass eine Erweiterung mit vergleichbarer Geschossfläche zum Bestand und entsprechendem Raum für Stellplätze benötigt wird.

Am vorhandenen Standort hat die Unternehmensgruppe das historische Gebäude des ehemaligen Sanatoriums im umgebenden Park in Anlehnung an die ursprüngliche Situation herausgearbeitet und daher die Stellplatzfläche oberirdisch in den umgebenden Park eingefügt und stark begrünt. Eine vergleichbare Vorgehensweise wird bei der Erweiterung in direkter Nähe an dem speziellen Standort verfolgt.

1.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Nachnutzung der Gebäude und Flächen des ehemaligen Sanatoriums am Ende der Parkstraße befindet sich der Standort der Hauptverwaltung der heristo-Gruppe am Rand eines landschaftlich und naturräumlich wertvollen sowie gleichzeitig innerhalb eines ortsgestalterisch sensiblen Bereichs. Im vorangegangenen Kapitel ist dargelegt worden, dass die erforderliche Erweiterung und Fortentwicklung nachhaltig nur in großer Nähe zum vorhandenen Standort

sinnvoll möglich ist. Hintergründe sind insbesondere die notwendige enge Kommunikation und der Wissensaustausch in der Konzernzentrale und auch die Sicherung sowohl der am heutigen Verwaltungsstandort bereits getätigten Investitionen, als auch die Sicherung der dauerhaft tragfähigen Weiternutzung des ortsbildprägenden Ensembles des ehemaligen Sanatoriums mit umgebendem Park.

Bei der von der heristo-Gruppe favorisierten Entwicklungsfläche handelt es sich ebenfalls um einen vergleichbar sensiblen Bereich. Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplans und der im Parallelverfahren verfolgten 44. Änderung des Flächennutzungsplans sind daher anderweitige Planungsmöglichkeiten im Hinblick auf andere ggf. geeignete Standorte geprüft worden. Dabei werden aufgrund des erforderlichen, engen räumlichen Bezugs nur Standorte in Bad Rothenfelde betrachtet. An weiter entfernt gelegenen Standorten kann das vordringliche Planungsziel der weiteren Bündelung der Verwaltungsaktivitäten der Unternehmensgruppe nicht erreicht werden. Die Alternativenprüfung wird in der Anlage tabellarisch dokumentiert, auch ist dort ein entsprechender Übersichtsplan beigefügt, darauf wird ergänzend verwiesen.

In der Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten fällt zunächst das bestehende Grundstück der Hauptverwaltung der heristo ag ins Auge (Standort 1). Im Zuge der Ansiedlung des Hauptsitzes der Unternehmensgruppe an diesem Standort ist das heutige Betriebsgrundstück in den Bebauungsplan Nr. 49 einbezogen worden. Darin sind die planerischen Leitlinien für die spezialisierte gewerbliche Nutzung dieser besonders gelegenen Flächen definiert worden. Dabei wurden die speziellen Rahmenbedingungen in der gegebenen Nachbarschaft umfassend berücksichtigt. Dies betrifft die Lage direkt am Wald, die Nachnutzung eines historischen, ortsbildprägenden Gebäudes auf einem ursprünglich schon großen, parkartigen Grundstück und die Nachbarschaft zu Wohn- und Kliniknutzungen.

Im nördlich benachbarten Bereich der Eichendehne handelt es sich nach dem Bebauungsplan Nr. 12 dabei um ein reines Wohngebiet (WR), dem der höchste Immissionsschutzanspruch unter den Wohngebieten zugeordnet ist. Das Gelände fällt deutlich in diese Richtung, hier ist ein breiter, „grüner Pufferbereich“ konkret als private Grünfläche „Park“ im Bebauungsplan gesichert. Die vorhandene Stellplatzfläche für Besucher und Mitarbeiter ist im Osten des Grundstücks L-förmig angeordnet, aus Immissionsschutzgründen sind dabei die stärker frequentierten Besucherstellplätze zur Parkstraße hin angelegt, während die Mitarbeiterstellplätze mit selteneren Stellplatzwechseln in Richtung des nördlich benachbarten Wohngebiets platziert sind.

Darüber hinaus grenzt im Nordwesten und Westen der Wald direkt an das Grundstück, hier ist somit ein Waldabstand von etwa 30 m anzusetzen. Für das heutige Verwaltungsgebäude war dabei im Rahmen der Ansiedlung der heristo ag eine Erweiterung innerhalb des Waldabstands befürwortet und durch die überbaubaren Flächen im Bebauungsplan gesichert worden, um eine symmetrische Ausprägung des historischen Solitär-Gebäudes zu ermöglichen. Im Übrigen sind die überbaubaren Flächen äußerst eng um den baulichen Bestand gefasst worden, um die an der Parkstraße charakteristische Bauweise mit großen, teils aufwändig gestalteten Baukörpern (vormals teils Kinderheime, heute Klinik- und Verwaltungsnutzungen) auch in diesem Bereich im Rahmen der Folgenutzung weiter zu sichern.

Eine bauliche Erweiterung auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück bietet sich daher nicht an, da sie den erst vor etwa 15 Jahren gezielt entwickelten, örtlichen Charakter insgesamt in Frage stellen würde. Eine Ausweitung der vorhandenen Stellplatzanlage ist auch bereits aus Immissionsschutzgründen hier nicht möglich, die Entwicklungsoptionen sind diesbezüglich in der Nachbarschaft des reinen Wohngebiets im Norden bereits ausgeschöpft. Bei näherer Betrachtung

ist die erforderliche Erweiterung des bestehenden Verwaltungsstandorts am Standort 1 daher nicht zu befürworten.

Die tabellarische Darstellung zeigt, dass sich der Standort 2 am besten für die Umsetzung der Planungsziele anbietet. Es sind keine weniger schutzwürdigen Standorte vorhanden, die in gleicher oder zumindest ähnlicher Weise geeignet sind, um die Planungsziele zu erreichen. Die Fläche eignet sich in Größe und Lage sehr gut dafür, hier eine ortsangepasste bauliche Ergänzung durch einen oder mehrere größere Baukörper innerhalb großzügiger Grünbereiche einzufügen. Entsprechende bauliche und gärtnerische Bestände sind mit der Hauptverwaltung der heristo-Gruppe und der Hautklinik unmittelbar benachbart vorhanden. Diese können im Plangebiet „organisch“ fortgeführt werden. Eine ansprechende bauliche Gestaltung ist für die Einbindung in den Charakter des Kurorts Bad Rothenfelde dabei wichtig.

Standort 3 liegt zwar ebenfalls nah am vorhandenen Verwaltungsstandort, damit aber auch im LSG, nur wenig weiter entfernt vom FFH-Gebiet „Kleiner Berg“. Darüber hinaus stellt er sich überwiegend als Laubwaldbestand dar. Er ist somit im Hinblick auf die Landschaftspflege und naturräumliche Aspekte ebenfalls schutzwürdig. Daneben liegt er direkt südlich einer vorhandenen, eher kleinteiligen Wohnbebauung. Auch ist er im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet SO „Sanatorium“ dargestellt. Mit Blick auf die unmittelbar angrenzende Hautklinik besteht daher ggf. eine direkte Nutzungskonkurrenz in Bezug auf eine eventuelle Erweiterung der Klinik und/oder die Neuansiedlung einer solchen Nutzung. Zudem befindet sich das Grundstück im Eigentum Dritter und ist derzeit nicht verfügbar.

Auch die Standorte 4 und 5.x befinden sich noch im relativ nahen Umfeld der bestehenden Hauptverwaltung. Sie liegen damit aber ebenfalls auch noch relativ nah an den westlich benachbarten Schutzgebieten. Darüber hinaus handelt es sich insgesamt um einen charakteristischen Freiraum im Norden des Kurorts, der auch Erholungszwecken dient. Dies ist auch in den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans weiterhin als Entwicklungsziel enthalten. Der Städtebauliche Rahmenplan sieht hier ein nachrangiges Wohnbauflächenpotenzial. Die Ansiedlung einer Verwaltungsnutzung mit eher großen Baukörpern läge hier in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Wohnnutzungen. Zudem befindet sich das Grundstück im Eigentum Dritter und ist derzeit nicht verfügbar.

Bei den Standorten 6 und 7.x handelt es sich um bislang noch unbebaute Freiflächen in den Gewerbegebieten der Gemeinde. Das Grundstück am Standort 6 ist jedoch vor einiger Zeit an einen anderen gewerblichen Nutzer veräußert worden (Energiebranche). Dort wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 7 b, 2. Änderung aufgestellt. Anlass dafür ist ebenfalls die Erweiterung eines in Bad Rothenfelde ansässigen Unternehmens. Neben seiner eher geringen Eignung für die Erweiterungsabsichten der heristo ag, aufgrund der Entfernung zum jetzigen Hauptsitz und der Größe der Fläche, scheidet der Standort Nr. 6 an dieser Stelle somit ohnehin aus. Beim Standort 7.x handelt es sich um verbliebene Freiflächen am gewerblichen Schwerpunkt Bad Rothenfeldes. Aufgrund der im Übrigen vorherrschenden Kurort- und Erholungsfunktion der Gemeinde soll dieser den örtlichen Betrieben des Handwerks und des produzierenden Gewerbes vorbehalten bleiben. Daneben gilt hier Ähnliches wie bei Standort 6 in Bezug auf Wege zwischen der bestehenden Hauptverwaltung und einem Erweiterungsstandort an dieser Stelle. Hier müsste ebenfalls das gesamte Kurortzentrum gequert werden, in diesem Fall über Bahnhofstraße und Salinenstraße. Auch stehen die verbliebenen Freiflächen im Eigentum Dritter und sind nicht unmittelbar verfügbar.

In der Gesamtschau ist festzuhalten, dass der von der Unternehmensgruppe bevorzugte Standort 2 auch aus struktureller und städtebaulicher Sicht die sinnvollste Entwicklungsoption im Rahmen der Planungsziele darstellt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das etwa 0,9 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Bad Rothenfelde. Es schließt an die Parkstraße an und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Parkstraße und die nördlich gelegene bestehende Hauptverwaltung der heristo-Gruppe im ehemaligen Sanatorium der Bundesknappschaft,
- im Westen durch den bestehenden Wanderparkplatz am Ende der Parkstraße und das Waldgebiet „Kleiner Berg“,
- Im Süden ebenfalls durch das Waldgebiet „Kleiner Berg“ und
- im Osten durch Gebäude und Grundstücksflächen der Hautklinik in der Parkstraße.

Zur genauen Abgrenzung wird auf die Plankarte verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

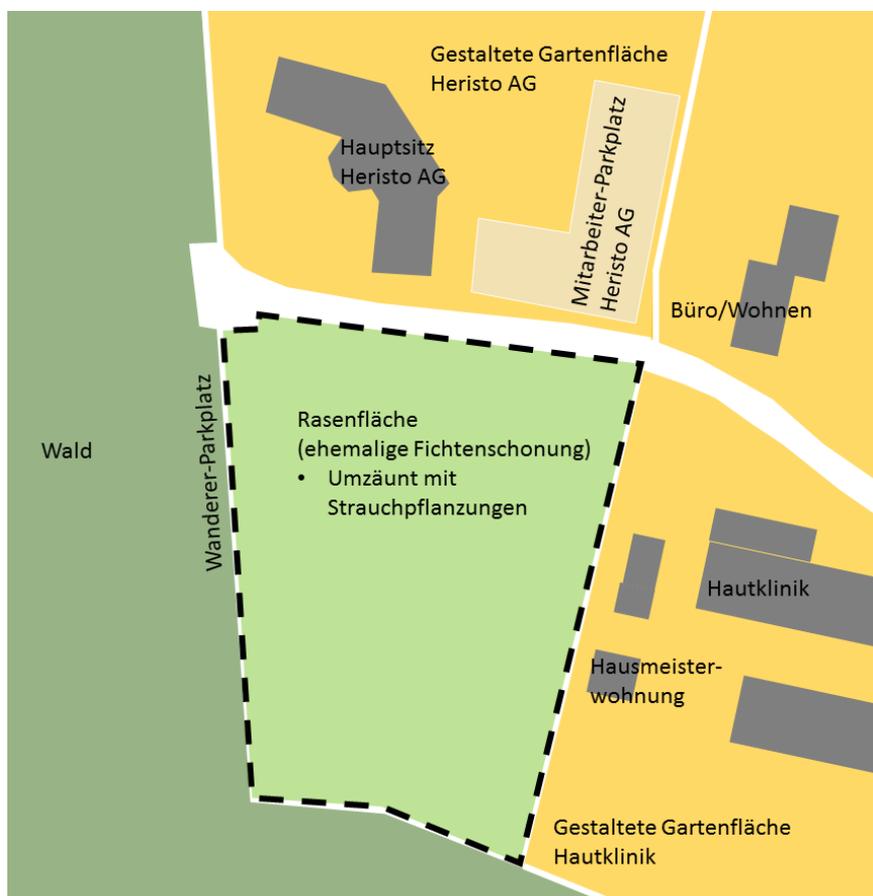
3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Planfläche selbst stellt sich heute als Rasen dar und ist insgesamt umzäunt. Vormalig handelte es sich zuletzt um eine ebenfalls eingezäunte Fichtenschonung. Bis Mitte/Ende der 1980er Jahre wurde das Grundstück teilweise als Spielfläche durch das damalige Kinderheim in der heutigen Hautklinik genutzt. Das Gelände liegt südlich der Parkstraße direkt an ihrem westlichen Ende. Es fällt von der Straße mit einer Höhe von etwa 134 m über NHN auf etwa 130 m über NHN nach Südosten deutlich ab. Am Ende der Parkstraße schließt ein geschotterter, öffentlicher Wanderparkplatz an den vorhandenen, kleinen Wendepunkt an. Von hier führen Wanderwege nach Süden und Nordwesten in den Wald im Bereich „Kleiner Berg“ sowie zum Ausflugslokal „Bismarckhütte“. Westlich des Wanderparkplatzes sowie unmittelbar südlich angrenzend an den vorliegenden Planbereich beginnt der Wald.

Auf der Nordseite der Parkstraße liegt der vorhandene Hauptsitz/Verwaltungsstandort der heristo AG. Dieser ist im etwa 2000 umgebauten und erweiterten, ehemaligen Sanatorium der Bundesknappschaft („Weidtmanshof“) ansässig. Auf der Ostseite der Planfläche liegt das Gelände der heutigen Hautklinik unmittelbar benachbart. Diese ist in einem ehemaligen Kinderheim ansässig, die vorhandenen baulichen Anlagen wurden in den letzten Jahren kontinuierlich sowohl rückwärtig auf der Südseite des Altgebäudes in Richtung Wald, als auch auf der Nordseite der Parkstraße ergänzt. Die Altgebäude der heristo ag und der ehemaligen Hautklinik stehen jeweils in großzügigen privaten Grünbereichen bzw. Parks. In gleicher Struktur ist Ende der 1990er Jahre das Bettenhaus der Hautklinik auf der Nordseite der Parkstraße ergänzt worden. Besonders die historischen, nicht denkmalgeschützten Bauten mit den umgebenden großzügigen Freiräumen prägen den attraktiven Charakter der Parkstraße im Übergang zum stark für die Erholung in Natur und Landschaft genutzten Wald im Bereich „Kleiner Berg“.

Die vorhandenen Verwaltungs- und Klinikbauten im direkten Umfeld sind zwei- bis dreigeschossig ausgeprägt, wobei die oberste Geschossebene jeweils im Dachraum untergebracht ist. Als Dachformen kommen Sattel- und Walmdächer vor, diese sind in Rot gedeckt. Die Fassaden sind mit hellem Putz in Gelb- und Weißtönen gestaltet. Die Bebauung im südöstlichen Teil der Parkstraße ist deutlich heterogener geprägt, besitzt aber aufgrund der Topografie keine städtebauliche Wirkung auf das Umfeld des Plangebiets.

Die Parkstraße führt nach Nordwesten aus dem Kurortzentrum im Bereich Salinenstraße heraus zum Wald. In ihrem Verlauf vom Plangebiet in Richtung Kurortzentrum ist sie teils von anliegenden Wohngebieten, Freiräumen (Wiesen/Weiden) und weiteren Klinikbauten mit zugehörigen Freiflächen begleitet. Sie besitzt Sammelfunktion für den nordwestlichen Teil des Siedlungsbereichs von Bad Rothenfelde. Die Einbindung in das örtliche und überörtliche Straßennetz ist weiter über die Osnabrücker Straße nach Norden/Nordwesten und die Salinenstraße/Bahnhofstraße und den Niedersachsenring (L 94) nach Osten gegeben. Über den Niedersachsenring besteht Anschluss an die Autobahn A 33.



Übersicht: Nutzungen (Stand April 2019)

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück aus dem Jahr 2004 (*RROP 2004*) stellt für Bad Rothenfelde insgesamt eine zentralörtliche Bedeutung als *Grundzentrum* dar (Ziel D 1.6 01). Die besondere Entwicklungsaufgabe *Fremdenverkehr* (D 3.1 06) für Bad Rothenfelde insgesamt, die Festlegung des Campingplatzes „campotel“ im Süden der Ortslage als *Regional bedeutsamer Erholungsstandort* (D 3.8 07) sowie die Ausweisung des

Heilquellenschutzgebiets als *Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung und Heilquelle* (D 3.9.1 02) unterstreichen die Ausrichtung Bad Rothenfeldes als Kurort.

Die etwa 1,6 km südöstlich des vorliegenden Plangebiets verlaufende L 94 stellt für Kraftfahrzeuge eine *Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung* dar (Ziel D 3.6.3 01). Östlich der Ortslage verläuft die A 33 als *Autobahn* (ebenfalls Ziel D 3.6.3 01).

Das Plangebiet liegt am Rand innerhalb des Vorsorgegebiets für Forstwirtschaft (Ziele D 1.9 01, D.3.3 07 sowie auch Ziele D 3.3 01 und D 3.3 02) mit überlagerndem Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Ziele D 1.8 01, D 2.1 03) im Bereich „Kleiner Berg“. In Vorranggebieten hat die definierte raumordnerische Aufgabe ausdrücklich grundsätzlich Vorrang vor anderen raumbezogenen Aufgaben/Funktionen. Entgegenstehende Nutzungen sind nur möglich, wenn sie mit dem vorrangig bestimmten Nutzungszweck vereinbar sind. In Vorsorgegebieten gilt demgegenüber keine strikte Vereinbarkeitsforderung, die jeweilige Funktionsbestimmung hat hier nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge. Der mit Vorsorgebedeutung versehenen Nutzungsart kommt aber ein hoher Stellenwert bei der Abwägung konkurrierender Raumansprüche zu.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um Wald im Sinne des Gesetzes, zuletzt war sie als Fichtenschonung ausgeprägt. Ihre Funktion im Gesamtkontext des Waldgebiets „Kleiner Berg“ war daher bereits eingeschränkt. Mit der vorliegenden Planung wird eine teilweise Bebauung durch Hochbauten sowie Versiegelung durch Stellplätze vorbereitet. Gleichzeitig werden umfassende Maßnahmen zur Entwicklung des künftigen Waldsaums sowie auch zur parkartigen Bepflanzung der Freiflächen um künftige Bauten vorgesehen. Etwa die Hälfte des Plangebiets in direkter Zuordnung zum öffentlich zugänglichen, umgebenden Waldgebiet wird dabei als Grünfläche mit umfassenden Anpflanzungsvorgaben gesichert. Damit erhöht sich neben der Teilinanspruchnahme durch Bebauung/Versiegelung zwar die Nutzungsintensität der Fläche, gleichzeitig wird aber gegenüber der vormaligen Fichtenschonung eine stärker strukturierte und vielfältigere, standortgerechte Bepflanzung insbesondere mit Bäumen vorbereitet. Die Gemeinde geht daher hier davon aus, dass die konkret vorgesehene, spezialisierte Gewerbenutzung als Verwaltungsstandort mit umgebender, umfassender Freiraumgestaltung mit dem vorrangig bestimmten Nutzungszweck für Natur und Landschaft vereinbar ist und auch die Vorsorgefunktion für die Forstwirtschaft hier begründet zurückgestellt werden kann.

Das Ziel D 3.3 02 u. a. mit der Vorgabe eines ausreichenden Abstands von Bebauungen zum Waldrand wird berücksichtigt, indem das geplante Sondergebiet bzw. zumindest die überbaubaren Flächen von den westlich und südlich benachbarten Waldflächen einen Abstand von überwiegend mindestens 30 m einhält. Es wird weiterhin dadurch berücksichtigt, dass entlang der benachbarten Waldflächen angepasste Gehölzpflanzungen/Waldmantelpflanzungen vorgegeben werden.

Die Gemeinde sieht die bedarfsgerechte Planung zur Fortentwicklung eines vor Ort bereits ansässigen Unternehmens aufgrund der Erläuterungen als an die Ziele der Raumordnung angepasst an.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Rothenfelde als *Fläche für die Forstwirtschaft* dargestellt, ebenso wie die westlich und südlich anschließenden Flächen. Nördlich ist der vorhandene Verwaltungsstandort der heristo ag als *Sondergebiet SO „Verwaltung“* dargestellt, nordöstlich liegen *Wohnbauflächen*. Östlich folgt ein dargestelltes *Sondergebiet SO „Sanatorium“*, innerhalb dessen sich die Hautklinik befindet.

Für die Erweiterung des nördlich benachbarten Verwaltungsstandorts ist im Nordosten des vorliegenden Geltungsbereichs eine Einbeziehung der Darstellungen in das angrenzende *Sondergebiet SO „Verwaltung“* erforderlich. Der westlich und südlich folgende Bereich in Richtung Wald soll in dem Zuge als *Grünfläche „Landschaftspark“* dargestellt werden. Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird daher die 44. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 63 mit örtlichen Bauvorschriften wird damit künftig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorliegende Geltungsbereich lag innerhalb des Landschaftsschutzgebiets *Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge*. Die Schutzgebietsverordnung von 1965 war in 1997 geändert worden. In dem Zuge sind u. a. die bebauten Grundstücke um die Parkstraße und westlich der Alten Salzstraße aus dem Schutzgebiet herausgenommen worden. Parallel zur Bauleitplanung wurde durch die Gemeinde die Löschung auch des vorliegenden Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt und zwischenzeitlich durch den Kreistag des LK Osnabrück beschlossen. Die Größe des Landschaftsschutzgebiets wurde entsprechend angepasst.

Westlich schließen die Flächen des FFH-Gebiets *Teutoburger Wald, Kleiner Berg* an (FFH-Nr. 69, EU-Kennzahl 3813-331). Es wurde im Dezember 1999 erstmals erfasst und ist im Dezember 2004 als „Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung“ bestätigt worden. Aufgrund der direkten Nachbarschaft ist im Vorfeld der Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplans eine Prüfung der FFH-Verträglichkeit durchgeführt worden. Unter anderem auf Grundlage aktueller Kartierungen der Artengruppen Fledermäuse und Vögel wird das Vorhaben/die Planung in dieser Studie als verträglich bewertet. Die letztliche Prüfung der FFH-Verträglichkeit erfolgt im Zuge des Aufstellungsverfahrens durch die bzw. im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde.

Weitere Schutzgebiete und/oder im Biotopkataster geführte, schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung im Übrigen nicht bekannt¹.

3.4 Gewässer, Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet selbst und im näheren Umfeld befinden sich keine Gewässer, ein Überschwemmungsgebiet ist hier und im näheren Umfeld nicht festgesetzt.

Auch ist hier kein Trinkwassergewinnungsgebiet ausgewiesen, jedoch liegen die Flächen in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets *Bad Rothenfelde*. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959/05.05.1959 ist zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück - Untere

¹ Umweltinformationen des Landkreises Osnabrück, GeoServer, abgerufen am 23.05.2017

Wasserbehörde - vorgenommen werden. Nach der Verordnung sind z.B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 2 m und die Anlage von Versickerungsanlagen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig. Öffentliche Verkehrsflächen sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen unter Anwendung der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag) - Ausgabe 2002 - herzustellen.

Die Anlage einer geschlossenen Siedlung im Heilquellenschutzgebiet wurde bereits mit Schreiben vom 15.08.2019 wasserbehördlich genehmigt.

3.5 Boden

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/ Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Laut dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem² steht im Plangebiet Braunerde-Rendzina an. Es handelt sich um landesweit selten vorkommende Böden (Bodenlandschaft Karbonatsteinverbreitungsgebiete). Sie verfügen über hohe Sorptionsfähigkeit, geringe Wasserdurchlässigkeit, geringe nutzbare Wasserkapazität und sind nur für forstliche Nutzung interessant. Im Plangebiet selbst wird im Hinblick auf die vorherige forstwirtschaftliche Nutzung und die Rodung der Nadelbäume mit Entfernen der Wurzelteller, von einem stark überprägten Waldboden ausgegangen. Der Natürlichkeitsgrad des Bodens im Plangebiet ist nutzungsbedingt deutlich verändert, demnach kann er nicht als besonders schutzwürdig eingestuft werden. Besondere Archivfunktionen des Bodens sind nicht bekannt.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet selbst sind keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen bekannt. Im Umfeld, in einem Radius von etwa 500 m ist der Gemeinde ein Altstandort im Bereich Parkstraße 14 bekannt. Auswirkungen auf das Plangebiet sind daraus bisher nicht bekannt. Der genannte Altstandort ist in den GIS-Daten des Landkreises Osnabrück nicht registriert. Auch weitere Altstandorte/Altlasten sind den GIS-Daten des Landkreises Osnabrück mit Stand Anfang Juni 2017 nicht zu entnehmen. Unabhängig davon gilt: Wenn bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auftreten, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück sofort zu verständigen.

Bisher besteht kein Verdacht auf vorhandene Kampfmittel oder Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sind dennoch grundsätzlich mit Vorsicht auszuführen, da entsprechende Vorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Treten bei Bodeneingriffen verdächtige Gegenstände oder Verfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unmittelbar einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

² Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS, abgerufen am 23.05.2017

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht bekannt. Als kulturhistorisch relevant betrachtet die Gemeinde die nachgenutzten Altgebäude des ehemaligen Sanatoriums der Bundesknappschaft (heute Hauptverwaltung heristo ag) und des ehemaligen Kinderheims (heute Hautklinik) mit den umgebenden, teils parkartigen Freiräumen. Diese Gebäude und Anlagen unterliegen nicht dem Denkmalschutz. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei künftigen Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden. Die Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist zu beachten.

4. Planungsziele und Plankonzept

Grundlegendes Ziel der Planung ist die bedarfsgerechte Fortentwicklung des bestehenden Verwaltungsstandorts nördlich der Parkstraße im nachgenutzten Altgebäude des ehemaligen Sanatoriums. Diese muss im direkten Nahbereich erfolgen, um die vorhandene Nutzung nachhaltig zu sichern und zu stärken. Die Planung dient daher zum einen der Sicherung und Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft. Darüber hinaus handelt es sich bei diesem Plangebiet und seinem Umfeld um einen sensiblen Bereich im Hinblick auf Natur und Landschaft sowie auch in Bezug auf Kurortfunktionen, Erholung und Ortsbild. Daher sollen diese Belange in der Planung und den konkreten Festsetzungen besonders berücksichtigt werden. Der örtlich bestehende Charakter mit überwiegend prägenden Solitär-Bauten in großzügigen, parkartigen Grünbereichen soll aufgegriffen und strukturell weiterentwickelt, keinesfalls aber gestört werden. Um die gegebene Nachnutzung der entsprechenden Anlagen des ehemaligen Sanatoriums in diesem Sinne tragfähig zu sichern, wird die Planung als erforderlich angesehen. Auf die Ausführungen dazu in Kapitel 1 dieser Begründung wird ergänzend verwiesen.

Im Vorfeld sind mehrere Testentwürfe für eine künftige Bebauung erstellt worden, die die Platzierung der Gebäude und insbesondere auch der Stellplatzflächen auf dem Erweiterungsstandort ausloten. Für den Entwurf des Bebauungsplans wird die folgende Variante mit L-förmiger Bebauung und Hofbildung im Nordosten zu Grunde gelegt.



Bebauungsvorschlag „Erweiterung heristo ag südlich der Parkstraße“, Skizze 3, Büro Tischmann Schrooten/Lutermann Landschaftsarchitekten, Mai 2017, Maßstab 1:1.000 i.O.

Der Städtebauliche Rahmenplan (*Gemeinde Bad Rothenfelde: Städtebaulicher Rahmenplan mit Kurortentwicklungs- und Verkehrskonzept*) von 2001 enthält keine konkreten Entwicklungsziele oder Maßnahmenvorschläge für die überplante Fläche. Nordöstlich hat der Städtebauliche Rahmenplan ein Nachverdichtungspotenzial für Wohnbaunutzung aufgezeigt, das mit dem Bebauungsplan Nr. 49 planungsrechtlich vorbereitet wurde und vor Ort teilweise umgesetzt ist.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „Südlich der Parkstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Fortentwicklung und Arrondierung des Verwaltungsstandorts im Westen der Parkstraße geschaffen. Diese basieren auf den oben genannten Zielvorstellungen der Gemeinde Bad Rothenfelde.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Nach den Planungszielen und analog zum nördlich benachbarten, bestehenden Verwaltungsstandort wird die Entwicklungsfläche als *sonstiges Sondergebiet SO* „Verwaltung“ gemäß

§ 11 BauNVO festgesetzt. Wie bereits bei der Nachnutzung des „Weidtmanshofs“ als Hauptverwaltung der heristo ag unterscheidet sich die im vorliegenden Plangebiet angestrebte Nutzung wesentlich von der Charakteristik der in der BauNVO typisierten Gebiete. Die auf den bestimmten Zweck der Verwaltungs- bzw. Büronutzung ausgerichtete, einseitige Nutzungsstruktur kann nicht durch eines der typisierten Baugebiete geregelt werden. Daher ist die Definition eines entsprechenden Sondergebiets hier zwingend erforderlich.

Büro- und Verwaltungsnutzungen können grundsätzlich als ein „das Wohnen nicht wesentlich störender Betrieb“ organisiert sowie sehr gut in den lokal ortsüblichen Gebäudekubaturen untergebracht werden. Diese bauliche Charakteristik soll ausdrücklich fortgeführt werden. In einem - ggf. ebenfalls in Bezug auf die Zulässigkeit nur von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, eingeschränkten - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO kann hierauf kein ausreichender Einfluss genommen werden. Sofern der Störgrad eingehalten würde, müsste in dem Rahmen auch eine Werkstatt oder ein Produktionsbetrieb zugelassen werden. Beides ist in der gegebenen Lage im Zugang zum Erholungsbereich „Kleiner Berg“ und im Umfeld mehrerer Kliniken städtebaulich nicht gewünscht. Bei einer Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO käme darüber hinaus die allgemeine Zulässigkeit des Wohnens hinzu. Auch hierfür wird der Planbereich in der dargelegten städtebaulichen Lage nicht als sinnvoll angesehen. Daher bleibt nur die konkrete Definition der speziell angestrebten Nutzung im Rahmen eines Sondergebiets.

Bei der konkreten Definition wird der zulässige Nutzungskatalog entsprechend sehr genau definiert. Zugelassen werden ausschließlich Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen und für kulturelle Zwecke sowie i. W. klarstellend, entsprechende Sozialräume. Mit dieser Bestimmung wird die von der Unternehmensgruppe angestrebte Bündelung der Verwaltungsnutzungen der zugehörigen Firmen wie auch der Organisation der Stiftungen der Inhabersfamilie abgedeckt. Gleichzeitig wird eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste, verträgliche Weiterentwicklung der bereits bestehenden Verwaltungsnutzung vorbereitet. Die Festsetzungen entsprechen der hier gegebenen städtebaulichen Situation des Einzelfalls.

Für eine verträgliche Einbindung in die Landschaft hält bereits die Fläche des Sondergebiets - teils unter Berücksichtigung des vorhandenen Wanderparkplatzes im Westen - einen Abstand zu den westlich und südlich benachbarten Waldflächen von etwa 30 m ein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) BauGB werden bedarfsorientiert aus der speziellen, lokal ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Randlage zum weiteren Waldgebiet „Kleiner Berg“ abgeleitet. Die Unternehmensgruppe erwartet für die Konzernzentrale mittelfristig einen baulichen Erweiterungsbedarf etwa im gleichen Umfang des Bestands auf der Nordseite der Parkstraße. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich somit aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird bei 0,25 angesiedelt. Dies erlaubt innerhalb des knapp 0,47 ha großen Sondergebiets mit gewissem Spielraum die bauliche Entwicklung im o. g. Umfang. Die Obergrenze nach § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8) wird damit weit unterschritten, dies wird aufgrund der dargelegten, besonderen örtlichen Situation ausdrücklich als angemessen angesehen.

Neben dem Versiegelungsgrad für die „bauliche Hauptnutzung“ ist bei dem fortzuentwickelnden Verwaltungsstandort insbesondere auch die angemessene und geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs relevant. Das Unternehmen strebt dabei konkret die

Entwicklung einer offenen, stark mit ggf. auch tiefwurzelnden Bäumen durchgrünten Stellplatzanlage an. Die Umsetzung einer Tiefgarage bietet sich daher zumindest unterhalb der künftigen Gebäude an. Vor diesem Hintergrund ist der zusätzliche Versiegelungsgrad durch Stellplätze und Nebenanlagen besonders zu berücksichtigen. Die Unternehmensgruppe erwartet einen Gesamt-Stellplatzbedarf von etwa 80-90 Plätzen. 50-60 davon sollen innerhalb des Sondergebiets im Nordosten auf künftigen „Hofflächen“ des ergänzenden Verwaltungsstandorts untergebracht werden. Vor dem Hintergrund der bedarfsgerecht niedrig angesetzten GRZ von 0,25 für die „bauliche Hauptnutzung“ reicht die in § 19(4) BauNVO geregelte, grundsätzliche Überschreitungsmöglichkeit für solche Anlagen um 50 % gegenüber dem festgesetzten Wert hier nicht aus. Daher wird hier ebenfalls bedarfsgerecht eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ für versiegelte Freiflächen bis zu einer Gesamt-GRZ („GRZ 2“) von 0,6 geregelt.

- Mit der gleichen Zielsetzung wie bei der Regelung der Grundflächenzahl von 0,25 wird die **Geschossflächenzahl GFZ** analog zu den Festsetzungen der maximalen Zahl der Vollgeschosse bei 0,75 festgesetzt.
- Die Zahl der maximal **zulässigen Vollgeschosse** wird bei drei angesiedelt. Die Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität ausdrücklich z. B. auch bei der Nutzung von Dachgeschossen.
- Zur Sicherung einer harmonischen Anbindung an die Bebauungsstrukturen des Umfelds wird das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude ergänzend über die **Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen** verfolgt. Die im Umfeld gegebene optische Wirkung der Zweigeschossigkeit mit teils hohen Geschosshöhen im Altbestand wird durch die gewählten Höhen aufgegriffen. Sie erlauben gleichzeitig eine angemessene Ausnutzung des Dachraums bis in die Dreigeschossigkeit. Bei Flachdächern entspricht der höchste Punkt der Attika bzw. des Dachaufbaus der maximal zulässigen Firsthöhe. Die Festsetzungen erfolgen in Meter über NHN, die eindeutig und verlässlich nachvollziehbar sind.
- Die **offene Bauweise** entspricht den Strukturen des Umfelds und soll demnach auch im Plangebiet umgesetzt werden.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Im vorliegenden speziellen Fall sichern sie darüber hinaus auch die analog zu den umgebenden Strukturen angestrebte, hofbildende Bebauung in Richtung Parkstraße. Dabei werden sie in den angestrebten Hof hinein relativ großzügig gefasst, um ausdrücklich auch ausreichende Spielräume bei der späteren Projektplanung und konkreten Umsetzung zu belassen.

Nach Außen, in Richtung des Waldgebiets „Kleiner Berg“ werden die überbaubaren Flächen dagegen eng abgegrenzt. Sie halten dabei die Fluchten benachbarter Gebäude ein bzw. unterschreiten diese. Auch wird ein Abstand von mehr als 30 m zu den benachbarten Waldflächen eingehalten, wobei in Richtung Westen der bestehende Wanderparkplatz berücksichtigt wird.

Im Übrigen wird insbesondere die gezielte Ausrichtung der künftigen Gebäude in der späteren Projektplanung an die Anforderungen einer (aktiven und passiven) Nutzung von Solarenergie empfohlen. Das im Bebauungsplan vorgegebene Baufenster ermöglicht auch diesbezüglich einen angemessenen Spielraum.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO werden örtliche Bauvorschriften zur weitergehenden Sicherung des angestrebten Quartierscharakters in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die planungsrechtlichen Festsetzungen. Sie orientieren sich an den baulichen Rahmenbedingungen des konkreten Umfelds und belassen gleichzeitig noch einen angemessenen Spielraum zur individuellen Gestaltung. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und schränken die Baufreiheit der künftigen Bauherren nicht übermäßig ein.

a) Bauliche Anlagen

Der Dachlandschaft kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung der Baukörper im Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Prägend sind in dem gegebenen, kurortspezifischen Umfeld eher stärker geneigte Sattel- und Walmdächer. Zur Wahrung des städtebaulichen Charakters werden daher in Anlehnung an das Umfeld nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 42° und 48° oder Flachdächer zugelassen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im Dachgeschoss zulässig. Im Spitzbodenbereich, der die zweite Ebene im Dachraum darstellt, sind Dachaufbauten unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Dachaufbauten/-einschnitten und dem Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Durch diese Vorgaben soll ein angemessener Ausgleich zwischen der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit des Dachraums und einer angestrebten harmonischen und betonten Wirkung der Dachflächen im Ortsbild erreicht werden.

Der First bzw. die Oberkante von Nebendächern ist gegenüber der Oberkante der Hauptfirste um mindestens 0,5 m niedriger auszuführen, da hierdurch die optische Wirkung des Hauptdachs gestärkt wird. Abweichende Dachformen/-neigungen sind im gesamten Plangebiet bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, Anbauten, Nebengebäuden/Nebendächern etc. zulässig, da davon auszugehen ist, dass die Hauptbaukörper und -dächer im Wesentlichen das Ortsbild prägen und hierdurch ein angemessener Spielraum für individuelle Gestaltungen eröffnet wird.

Für Hauptgebäude werden Regelungen zur Dacheindeckung und -farbe getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben sowie glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde und werden durch Beschränkungen vermieden. Die ausgewählten Farben von Rot bis Braun decken sich mit dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden Dacheindeckungen. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht und zulässig. Trotz der möglichen Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Nutzern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

Der Gestaltung der Fassaden kommt, ebenso wie der Gestaltung der Dächer, eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung im Straßenraum und damit verbunden auf das Ortsbild zu. In Anlehnung an vorhandene Gebäude im hier städtebaulich wirksamen Umfeld werden hierfür Regelungen getroffen, die auf eine gewisse Einheitlichkeit im Quartier hinwirken und sich auf überwiegend regionaltypische Farben- und Materialien beziehen.

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Einfriedungen können im Straßenraum und im Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern städtebauliche Qualitäten.

Die Vorgabe einer sehr intensiven Stellplatzbegrünung trägt der engen Nachbarschaft zum umgebenden Wald- und FFH-Gebiet „Kleiner Berg“ sowie der Erholungsfunktion der Parkstraße als Zuwegung zu diesem Erholungsbereich Rechnung.

c) Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwiderhandlungen gegen die im Bebauungsplan gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Ordnungswidrigkeiten darstellen und mit Bußgeldern geahndet werden können. Zuwiderhandlungen und Abweichungen könnten sich z.B. hinsichtlich Dacheindeckung und Fassadengestaltung ergeben. Daher wird im Sinne einer kooperativen und zielgerichteten Zusammenarbeit grundsätzlich die frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet liegt direkt an der **Parkstraße** und ist über diese Sammelstraße direkt in das örtliche und überörtliche Straßennetz eingebunden. Diese bindet im Südosten an die Osnabrücker Straße und die Salinenstraße an, letztere führt nach Osten über Bahnhofstraße und Niedersachsenring (L 94) weiter zur Autobahn A 33. Wie in der gesamten Ortslage Bad Rothenfelde gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Damit ist eine leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt, das zusätzliche Verkehrsaufkommen der erweiterten Verwaltungsnutzung kann nach bisherigem Kenntnisstand im umgebenden Straßennetz aufgenommen werden. Es wird keine unangemessene Mehrbelastung für benachbarte Nutzer und Anwohner erwartet.

Neben der Sammelfunktion für den Siedlungsbereich an sich stellt die Parkstraße sowohl für Fußgänger und Radfahrer, als auch für Kfz eine wichtige Verbindung zwischen dem Kurortzentrum und dem Erholungsraum um den „Kleinen Berg“ dar. Am Ende der Parkstraße, unmittelbar westlich der vorliegenden Entwicklungsfläche, besteht ein **öffentlicher Wanderparkplatz** (Gestattungsvertrag des Forstamts mit der Gemeinde von Anfang 2001 mit Ergänzungen von 2014 und 2015).

Der private Stellplatzbedarf des Unternehmens muss innerhalb des festgesetzten Sondergebiets berücksichtigt werden. Im Nordosten, abgewandt vom umgebenden Waldgebiet, ist dafür ergänzend zu den überbaubaren Flächen eine Stellplatzfläche festgesetzt. Auch hier ist zur Berücksichtigung des besonderen Standorts in Bezug auf Natur und Landschaft sowie Ortsbild und

Kurortfunktionen und zur grünordnerischen Einbindung eine intensive Stellplatzbegrünung vorgegeben. Oberirdisch können auf der Entwicklungsfläche damit etwa 50-60 Stellplätze untergebracht werden. Ebenerdige Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche und außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen ausdrücklich unzulässig. Sofern sich im Rahmen der Projektplanung ein darüber hinaus gehender Bedarf ergibt, bleibt die Errichtung einer Tiefgarage unterhalb der Stellplatzfläche sowie innerhalb der überbaubaren Flächen unbenommen.

Der **Anschluss an den ÖPNV** ist über die Linie 475 mit der nächstgelegenen Haltestelle „Hautklinik“ gegeben. Hierdurch sind die Nachbarorte Hilter aTW und Dissen aTW sowie insbesondere das Gemeinde- und Kurzentrum von Bad Rothenfelde erreichbar. Vom zentralen Omnibusbahnhof aus besteht eine Anbindung an den Bahnhof Dissen und den dort verkehrenden *Haller Willem* mit Anschluss in Richtung Osnabrück und Bielefeld.

5.5 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes zu prüfen. Dazu wurden folgende erste Überlegungen getroffen:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen aus dem Umfeld

Im Umfeld und im weiteren Verlauf der Parkstraße bestehen mehrere Kliniken. Die Hauptverwaltung der heristo ag ist die einzige gewerbliche Nutzung im westlichen Abschnitt der Parkstraße. Für die vorliegende Entwicklungsabsicht relevante gewerbliche Einwirkungen bestehen im Plangebiet nicht.

Zwischen Parkstraße, Alte Salzstraße und Teutoburger-Wald-Straße liegt ein landwirtschaftlich als Wiese/Weide und teils auch als Acker genutzter Freiraum. Landwirtschaftliche Hofstellen mit relevanter Tierhaltung sind hier nicht verblieben. Erkenntnisse über relevante Emittenten im Hinblick auf Lärm- und Geruchsmissionen liegen bislang nicht vor.

Landwirtschaftliche Immissionen in Randlage zu Acker- und Weideflächen sind grundsätzlich im ortsüblichen Maß hinzunehmen.

b) Verkehrliche Immissionen aus dem Umfeld

Das Plangebiet liegt etwa 700 m westlich der Osnabrücker Straße. Zwischen dem Plangebiet und dieser weiterführenden Straße liegen Wohnnutzungen und Kliniken. Für die Nutzungsabsicht der Erweiterung eines Verwaltungsstandorts sind daher keine relevanten Verkehrsimmissionen zu erwarten.

c) Sonstige Immissionen

Informationen über weitere relevante Immissionsbelastungen im Plangebiet, z.B. durch Staub, Geruch etc. sowie auch in Bezug auf den Störfallschutz, liegen nicht vor. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird nach heutigem Stand dazu nicht gesehen.

d) Mögliche Auswirkungen aus dem Plangebiet auf das Umfeld

Das durch den zu erweiternden Verwaltungsstandort mit zusätzlich bis zu etwa 3.500 m² Geschossfläche zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen wird für die bestehenden Straßen als eher gering eingestuft. Es wird nicht mit einer unverträglichen Mehrbelastung für Anwohner und Nutzer im Umfeld gerechnet.

Parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten wurde ein Fachbeitrag Schallschutz³ eingeholt. Im Fachbeitrag für Schallschutz wurden die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Verwaltungsstandorts mit Pkw-Stellplatzanlage auf umliegende Nutzungen untersucht. Ausschlaggebend ist der erzeugte Schallpegel der ebenerdigen Stellplatzanlage, da dieser als gewerbliche Emission eingestuft wird.

Als Berechnungsgrundlage wurde in der Untersuchung von 55 Stellplätzen ausgegangen. Die Wechselrate wurde mit 0,3 pro Stellplatz und Stunde am Tag, also mehr als vier Bewegungen am Tag angesetzt. Somit wurde hier der Worst-Case abgebildet. Die von der Tiefgarage (alternativ zur vorgenannten Anlage) ausgehenden Schallimmissionen sind deutlich geringer und erfordern von daher keine Untersuchung.

Insgesamt wurden mit der Hautklinik (Parkstraße 35-37), einer Hausmeisterwohnung auf dem Gelände der Hautklinik und Büros und Wohnungen nordöstlich des Plangebiets (Parkstraße 40) drei Immissionsorte im Umfeld identifiziert. Dabei wurde für die Hautklinik der Richtwert der TA Lärm für Krankenhäuser (45 dB(A) tags) und für die Wohn- und Büronutzungen der Richtwert für Allgemeine Wohngebiets (55 dB(A) tags) angesetzt. Nach Auswertung des Gutachtens ist festzuhalten, dass an den untersuchten Gebäuden in der direkten Nachbarschaft der Planfläche nicht mit Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm am Tag zu rechnen ist. In der Nacht werden Bürogebäude und somit der Parkplatz nicht genutzt. Die Richtwerte der TA Lärm wurden am Tag an allen Immissionsorten um mehr als 6 dB(A) unterschritten, sodass der bestehende Pkw-Stellplatz der heristo ag nördlich der Parkstraße nicht als Vorbelastung berücksichtigt wurde. Aus schalltechnischer Sicht führt das Vorhaben nicht zu Konflikten in der Nachbarschaft.

Die Bewertung und Untersuchung des fließenden Kfz-Verkehrs im öffentlichen Straßenraum wurde nicht vorgenommen, da vorhabenbedingt kein relevanter Anstieg zu erwarten ist.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Umfeld ist bereits umfassend bebaut und an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen. Die Versorgung mit Energie, Wasser und telekommunikationstechnischen Einrichtungen kann nach heutigem Kenntnisstand durch Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze gewährleistet werden.

In der Parkstraße besteht eine Trennkanalisation. Details zur Schmutzwasserentsorgung wurden im Rahmen des Entwässerungskonzepts⁴ geprüft. Demnach wird für die Schmutzwasserentsorgung der Anschlusskanal genutzt an den auch bereits das bestehende

³ RP Schalltechnik, Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße“, Fachbeitrag Schallschutz, Osnabrück 12.02.2019

⁴ Ingenieurbüro CON TEC GmbH: Unterlagen für den Antrag auf Erlaubnis zur Benutzung eines öffentl. Gewässers, Projektnummer: 126117, Gütersloh April 2019

Verwaltungsgebäude der Firma heristo ag angeschlossen ist. Dazu ist eine Pumpstation innerhalb des Plangebiets zu errichten. Von der Pumpstation ausgehend ist zudem eine Druckleitung über die Straße und über das private Grundstück der Firma heristo ag bis zu Entlastungsschacht zu führen. Der Entlastungsschacht wird neu in dem bestehenden Kanal vorgesehen.

Hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes ist die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser sicherzustellen. Die technischen Regeln der maßgebenden DVGW-Arbeitsblätter zur Mindestlöschwassermenge und zu Abständen zwischen den Hydranten sind zu beachten. Eine netzunabhängige Versorgung mit Löschwasser kann nach bisheriger Kenntnis über den Hochbehälter im Bereich „Kleiner Berg“ und ergänzend über einen vorhandenen Teich im Bereich der Teutoburger-Wald-Klinik gewährleistet werden. Die Gemeinde geht daher insgesamt davon aus, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben ist.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserentwässerung

Bezüglich der Regenwasserentwässerung sowie der Schmutzwasserentsorgung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Diesem sind folgende Inhalte zu entnehmen:

Angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 63 hin zur Hautklinik befindet sich ein Gewässer 3. Ordnung. Dort wird derzeit das anfallende Regenwasser eingeleitet. Die Erlaubnis zur Benutzung dieses Gewässers für die Regenwasserentwässerung ist auch zukünftig gesichert.

Insgesamt kann das Regenwasser der Dachfläche sowie das der Verkehrsfläche zusammengefasst und an den Entwässerungspunkt angeschlossen werden. Eine Regenwasserrückhaltung mit einem vorgegebenen Drosselabfluss von 2,5 l/s je ha ist dabei zwingend notwendig. Das Rückhaltebecken wird dabei durch die Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier Regenwasserrückhaltebecken, im Bebauungsplan gesichert. Es ist unterirdisch auszuführen und zu begrünen. Das Regenwasserrückhaltebecken wird im Süden des Plangebiets festgesetzt. Es ist ein unterirdisches Becken (Rigolensystem) mit einem erforderlichen Beckenvolumen von rund 185 m³ vorgesehen.

Für die Bemessung der Regenwasserrückhalteinlage ist dabei ein 10-jähriges Regenereignis anzusetzen. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass der Überflutungsnachweis bei Nutzung der Parkplatzfläche ein ausreichendes Rückhaltevolumen ergibt. Der Überflutungsnachweis ergibt jedoch lediglich eine maximal einleitbare Wassermenge in den Vorfluter von 2,26 l/s, daher wird eine zusätzliche Notentlastung eingeplant. Für die zusätzliche Nutzentlastung bei Starkregen wurde zusätzlich das einmal jährlich wiederholende 15 Minuten Regenereignis angesetzt. Die daraus anfallende Regenwassermenge muss schadlos über den gleichen Entwässerungsstrang abgeführt werden können. Dies kann durch einen Bypass, der um das Drosselbauwerk herumgeführt wird, sichergestellt werden. Das vorhandene Kanalgrundrohr muss somit den Drosselablauf aus der Normalentwässerung sowie das Regenwasser aus der Notentlastung aufnehmen können. Diese Regenwassermengen sowie die durch die Hautklinik zusätzlich anfallenden Regenwassermengen werden dann durch das vorhandene Regenwasserabflussrohr geführt. Die Dimensionierung des vorhandenen Regenwasserabflussrohrs wird im Rahmen der weiteren Planung sowie im Zuge des Entwässerungsantrags überprüft und ggf. vergrößert.

Auf der Parkplatzfläche des direkt angrenzenden Grundstücks ist im Grenzbereich eine natürliche Mulde ausgebildet. Das Grundstück ist nicht befestigt, so dass ein Teil des Niederschlags direkt versickert. Nur bei Starkregen wird ein Teil des Oberflächenwassers durch das natürliche Gefälle in die Mulde abgeleitet. Zum Schutz vor einer Überflutung des Plangebiets und zur gesicherten Abführung des in der Mulde anfallenden Regenwassers wird ein Notüberlauf an das Entwässerungssystem hergestellt. Dieser wird nur bei Starkregenereignissen in Anspruch genommen. Nach Abschätzungen ist eine Regenwasserleitung in DN 200 zur Entwässerung der Mulde ausreichend. Die Regenwasserleitung wird in dem Sammelschacht vor der Regenrückhaltung angeschlossen. Eine exakte Regenwassermenge kann hier nicht bestimmt werden, da die Fläche nicht versiegelt ist und ein Teil des anfallenden Regenwassers immer versickern wird.

Besondere Gefährdungen des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde (Schutzzone I) sind bei Einhaltung der Vorgaben der dazu geltenden Verordnung bisher nicht erkennbar. Die Zulässigkeit der Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden im Bereich des Baugebiets ist bei Bedarf im Einzelfall zu prüfen. Eine vorgeschaltete Brauchwassernutzung zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt grundsätzlich zulässig. Werden im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind Planung und Betrieb sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988, der Trinkwasser-VO etc. durchzuführen. Die Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Häusliche Brauchwasseranlagen sind dem Landkreis Osnabrück anzuzeigen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die angestrebte Erweiterung eines Verwaltungsstandorts liegt zwischen dem Waldgebiet „Kleiner Berg“ im Westen und Süden und vorhandenen Verwaltungs- und Kliniknutzungen mit umgebenden, parkartigen Freiflächen im Norden und Osten. Eine Fernwirkung der Fläche in den freien Landschaftsraum ist damit nicht gegeben. Jedoch besitzt sie aufgrund der engen Nachbarschaft zu dem Wald- und Erholungsgebiet, das als FFH-Gebiet gemeldet ist, eine große Bedeutung in Bezug auf Natur und Landschaft einschließlich des Ortsbilds und der kurortbezogenen Erholungsfunktionen.

Das Umfeld ist geprägt durch große, teils historisch überkommene Gebäude mit großzügigen, parkartigen Gartenbereichen. Diese besondere Struktur erklärt sich aus der Kurortentwicklung. Sie soll in der Bebauung, aber ausdrücklich auch in der Freiraumgestaltung im Plangebiet aufgegriffen und fortentwickelt werden. Dies entspricht auch der inzwischen seit etwa 15 Jahren umgesetzten Vorgehensweise bei der ursprünglichen Ansiedlung des Hauptsitzes der heristo ag an der Parkstraße.

Daher werden im vorliegenden Bebauungsplan umfassende grünordnerische und landschaftspflegerische Regelungen getroffen. Dies betrifft die Gestaltung der westlichen und südlichen Teile der Entwicklungsfläche als Landschaftspark mit Einzelpflanzung von mindestens 12 Großbäumen und der Vorgabe von Heckenpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern bzw. einer Waldmantelbepflanzung in einer Breite von jeweils 11 m direkt am West- und Südrand im Übergang zum benachbarten Wald und umfassende Stellplatzbegrünungen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (mindestens 1 Baum je 3 angefangene Stellplätze).

5.8 Löschung aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge“

Das Plangebiet lag bisher im Landschaftsschutzgebiet. Zur Umsetzung der Planungsabsicht war eine Löschung aus der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Das Lösungsverfahren wurde von der Gemeinde beantragt und parallel zur vorliegenden Bauleitplanung verfolgt. Die in dem Rahmen erforderlichen Angaben zur Bedarfsbegründung, zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und zur Flächenverfügbarkeit sind in dieser Begründung zum Bebauungsplan Nr. 63 einbezogen. Die Löschung aus der Schutzgebietsverordnung wurde in der Sitzung des Kreistages des Landkreises Osnabrück vom 18.12.2017 (SI/2017/261) beschlossen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (UP-pflichtig). Die Umweltprüfung ist nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Nach § 2(4) BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Bauleitplans zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wurde gemeinsam für den Bebauungsplan Nr. 63 und die 44. Flächennutzungsplanänderung zur Offenlage als Teil II der Begründung erarbeitet. Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts zusammengefasst:

Bei den voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um den Flächenverlust für Natur und Landschaft durch Überbauung und Versiegelung der Forstfläche mit ehemals vorhandenem Fichtenbestand. Darüber hinaus sind nach Auswertung der örtlichen Bestandserfassung und planerischer Vorgaben sowie der vorliegenden Informationen zum Untersuchungsrahmen und Umweltdaten keine wesentlichen Funktionen von Schutzgütern betroffen, die aufgrund ihrer Bedeutung oder Schutzwürdigkeit dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen würden. Geringfügige Vorbelastungen für den Naturhaushalt sind mit dem Kfz-Verkehr aus Nutzungen im nahen Umfeld, wie Verwaltungssitz der heristo ag, Kliniken sowie Wanderparkplatz und Wohngebiete, verbunden. Nachteilige unvermeidbare Auswirkungen auf den Naturhaushalt und Landschaft werden über umfassende grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb der Planfläche sowie auch extern kompensiert.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Luft / Klima sowie Landschafts- / Ortsbild sind ebenso wenig zu erwarten wie indirekte Beeinträchtigungen über Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Bei dem Schutzgut Wasser (Grundwasser) und Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist keine Betroffenheit erkennbar.

Negative Auswirkungen der geplanten Siedlungsbebauung auf das Heilquellenschutzgebiet sind unter Berücksichtigung der Hinweise und Regelungen zum Grundwasserschutz nicht zu prognostizieren. Da das Plangebiet in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde liegt, erfolgt für den Schutzstatus in den Bauleitplänen eine nachrichtliche

Übernahme. Die Nutzungsbeschränkungen gemäß Verordnung sind zu beachten und bestimmte Arbeiten nur mit vorheriger behördlicher Zustimmung möglich.

Nach den faunistischen Gutachten werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes entstehen. Es wurden Vorschläge zur Verbesserung des Nahrungsangebotes für Fledermäuse, zur Minderung der negativen Einflüsse durch Art und Umfang der Beleuchtung auf Fledermäuse sowie durch Verwendung von Vogelschutzglas gegen Kollisionen gegeben.

Da eine vollständige Kompensation des Eingriffs im Plangebiet über die festgesetzten Gehölzanpflanzungen nicht möglich ist, wird eine Ersatzmaßnahme planextern umgesetzt. Eine Ablösung dieses Kompensationsdefizits erfolgte nach behördlicher Abstimmung in Verbindung mit der erforderlichen Ersatzaufforstung für die beanspruchte Waldfläche. Vorgesehen ist die Entwicklung eines standortgerechten Laubmischwalds (siehe dazu Kapitel 6.4 und 6.5). Die Ersatzaufforstung wurde bereits durchgeführt.

Aufgrund der speziellen Lage des Plangebiets an der Grenze des FFH-Gebiets Teutoburger Wald, Kleiner Berg wurde eine Prüfung der FFH-Verträglichkeit durchgeführt. Die Prüfung hat ergeben, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der im FFH-Gebiet besonders geschützten Lebensräume und Tierarten durch die Planung auszuschließen ist.

Die Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet wird durch zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise als Bestandteil der Begründung rechtsverbindlich gesichert.

Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar. Es ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Mit der vorliegenden Planung wird durch die bedarfsgerechte, arrondierende und eher geringe Ergänzung des Siedlungsraums eine moderate zusätzliche Inanspruchnahme von zuletzt forstwirtschaftlich genutzten Freiflächen am Ortsrand vorbereitet. Die Inanspruchnahme ist zur Umsetzung der Planungsziele erforderlich. Die Gemeinde hält die Planung daher auch mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für vertretbar.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Der artenschutzrechtliche Untersuchungsbedarf ist im Vorfeld unter Einbindung der Naturschutzbehörde des Landkreises geprüft worden. Danach ist ein Fachbeitrag Avifauna und ein

Artenschutzbeitrag Fledermäuse eingeholt worden⁵. Als Untersuchungsraum wurde das Plangebiet zuzüglich eines Radius von 100 m als angemessen angesehen. In Bezug auf die überplante Fläche selbst war zu berücksichtigen, dass diese zuletzt als Fichtenschonung am Rand des Waldgebiets „Kleiner Berg“ genutzt, jedoch bereits vor den angestoßenen Kartierungen gerodet worden war. In Bezug auf diese Fläche haben die Gutachter daher jeweils Potenzialuntersuchungen vorgenommen.

Bei der Untersuchung der Avifauna wurde wie folgt vorgegangen: Es erfolgten sechs Geländebegehungen zwischen Ende März und Mitte Juni, überwiegend in den frühen Morgenstunden. Die Erfassung der Brutvögel wurde nach der Revierkartierungsmethode durchgeführt. Im Ergebnis wurden 23 verschiedene Vogelarten nachgewiesen, davon wurden 20 als Brutvögel eingestuft. Darunter wurden folgende anspruchsvolle Arten festgestellt: Hohltaube, Waldohreule, Grünspecht, Haussperling, Kernbeißer. Nach der Bewertung des Gutachters hat das Plangebiet bei Zugrundelegung eines Fichtenbestands keine Relevanz für diese im Umfeld vorgefundenen, anspruchsvollen Arten bzw. ist für diese gänzlich ungeeignet.

Der Gutachter zieht das Fazit, dass durch das Vorhaben/die Planung kein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten ist. Die Untersuchung der Fledermäuse ist wie folgt vorgenommen worden: Es wurden fünf Erfassungstermine zwischen Mai und September 2016 durchgeführt. An zwei Terminen wurden Erfassungen mit Detektor durchgeführt (halbe Erfassungsnächte), an drei Terminen wurden Horchkisten eingesetzt und an drei Terminen erfolgte ein Fang mit Netzen. An Erfassungsterminen für gesamte Nächte wurden in der Morgendämmerung schwärmende Fledermäuse gesucht.

Festgestellt wurden die folgende acht Arten: Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler, Braunes Langohr, Großer Abendsegler, Große Bartfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus.

Im Ergebnis erwartet der Gutachter kein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch das Vorhaben/die Planung. Allgemein empfiehlt er eine insektenfreundliche Beleuchtung.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthäftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

6.4 Eingriffsregelung

Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist bei Planaufstellung zunächst, ob die Planung erforderlich ist, ob und inwieweit Eingriffe erstmals ermöglicht und ob ggf.

⁵ Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße/Erweiterung heristo“, Bad Rothenfelde - Fachbeitrag Avi-fauna und Artenschutzrechtliche Prüfung, Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, November 2016
Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße/Erweiterung heristo“ - Artenschutzbeitrag „Fledermäuse“, Dense & Lorenz GbR, Osnabrück, November 2016

Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war.

Die Planung wird anhand der gemeindlichen Planungsziele zur Deckung des Erweiterungsbedarfs eines ortsansässigen Unternehmens als erforderlich angesehen. Die Sicherung der weiteren entsprechenden Nutzung eines vorhandenen, ortsbildprägenden Gebäudes wird dabei ebenfalls berücksichtigt. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Hierzu wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist nach dem *Osnabrücker Kompensationsmodell* (Landkreis Osnabrück 2016) erfolgt.

Zusammenfassend wurde für das Plangebiet eine ökologische Gesamtwertigkeit vor dem Eingriff von 14.097,8 WE und eine Gesamtwertigkeit von 9.132,5 WE nach erfolgtem Eingriff im Rahmen des Grünordnungsplans errechnet. Der überwiegende Teil des Eingriffs kann somit durch Anpflanzungen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet dann noch ein Kompensationsdefizit von 4.965,3 WE.

Der Kompensationsrestwert wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Osnabrück durch die erforderliche Ersatzaufforstung erbracht, die durch Anlage und Entwicklung eines standortgerechten Laubmischwaldes auch als externe Kompensationsmaßnahme angerechnet wird. Die Ersatzaufforstung wurde bereits durchgeführt. Auf den Grünordnungsplan wird verwiesen.

6.5 Waldinanspruchnahme und Waldumwandlung

Für die Überplanung der vormaligen Waldfläche (zuletzt Fichtenschonung) ist nach § 12 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) ein Waldumwandlungsverfahren erforderlich. Eine Ersatzaufforstung erfolgte nach Festlegung der Unteren Waldbehörde des Landkreises Osnabrück in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Forstamt Ankum und der Gemeinde im Verhältnis 1: 1,6. Die ermittelte Flächengröße für die externe Maßnahme beträgt 14.421 qm (9.013 qm x 1,6). Die vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellte Ersatzfläche befindet sich in der Gemeinde Hilter a. T.W. Die genaue Beschreibung der Ersatzmaßnahme ist dem Grünordnungsplan (GOP) zum B-Plan zu entnehmen (s. Anlagen zum B-Plan).

Aufgrund der geringen Flächengröße des betroffenen Waldstücks von etwa 0,9 ha und der inhaltlichen Einbeziehung in das Bebauungsplanverfahren ist dafür keine gesonderte Prüfung der Umweltverträglichkeit erforderlich. Diese wird im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan mit behandelt. Eine Ermittlung, Beschreibung und Bewertung rodungsbedingter Auswirkungen im Rahmen einer gesonderten Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt somit.

6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung muss - nicht erst seit der letzten Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) - die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der o. g. Änderung ist aber klargestellt, dass hierzu auch der

globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds einer kompakten Siedlungsentwicklung mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen im Bebauungszusammenhang. Die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten und Gemeinden können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Unter den Aspekten globaler Klimaschutz und Energienutzung sind nach heutigem Stand im vorliegenden Bebauungsplanverfahren besonders folgende Maßnahmen vorzubereiten und im Zuge der weiteren Projekt- und Erschließungsplanung umzusetzen:

- Aufgrund der günstigen Lage des Plangebiets an der vorhandenen, öffentlichen Parkstraße kann diese sinnvoll zusätzlich genutzt werden. Anschlusspunkte an das weiterführende Straßennetz sind ortsnahe gegeben.
- Siedlungsstrukturell wird durch die Festsetzungen eine umgebungsangepasste, maßvolle Weiterentwicklung des stark durchgrüneten Siedlungsbestands geregelt.
- Eine teilweise Orientierung der Bebauung in südliche Richtungen ermöglicht energetische Vorteile.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2014 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist möglich und ausdrücklich erwünscht (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Rückhaltung unbelasteten Regenwassers, Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/ Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden ausdrücklich empfohlen.
- Unter dem Aspekt Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Plankonzept von Bedeutung:
- Lage des Gebiets in einem Umfeld mit ausgedehnten, verschiedenartigen Wald-, Wiesen- und Wasserflächen, begünstigt eine Durchlüftung sowie eine klimatische Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung.
- Gleiches gilt für die vorgegebenen umfassenden grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen.

Die Planinhalte werden auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als ausreichend erachtet. Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Der Gemeinde entstehende Kosten werden derzeit nicht gesehen.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha	Bodeninanspruchnahme (GRZ inkl. Überschreitung) in ha*
Sondergebiet „Verwaltung“	0,47	0,28
Private Grünfläche „Landschaftspark“, davon	0,44	0,04
- Anpflanzungsfläche A	0,11	
- Anpflanzungsfläche B	0,07	
Gesamtfläche Plangebiet	0,91	0,32

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbarkommunen sind mit Schreiben vom 27.09.2017 um Stellungnahme bis zum 10.11.2017 gebeten worden. Die Unterlagen wurden zudem unter Hinweis auf § 4 a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt. Dabei wurde versehentlich eine überholte Version der FFH-Verträglichkeitsprüfung (Stand Dezember 2016) veröffentlicht. Diese beinhaltet die Anordnung der Stellplätze am westlichen Rand des Plangebiets. Die Stellplätze sollen nunmehr jedoch im Bereich der geplanten Baukörper untergebracht werden. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daraufhin überarbeitet worden (Stand Mai 2017). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbarkommunen sind daher mit Schreiben vom 20.11.2017 um Stellungnahme bis zum 29.12.2017 gebeten worden.

Die Planung wurde im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 15.11.2017 öffentlich erörtert. Daran anschließend fand eine zweiwöchige öffentliche Bereitstellung des Vorentwurfs zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme in der Bauabteilung der Gemeindeverwaltung statt.

Die Beteiligung gemäß der §§ 4(2)/2(2) BauGB wurde mit Schreiben vom 08.07.2019 bis einschließlich dem 16.08.2019 durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63 „Südlich der Parkstraße/Erweiterung heristo“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) wurde gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 15. Juli 2019 bis einschließlich 16. August 2019 im Westeckbau des Kurmittelhauses während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt. Zudem konnten die Unterlagen auf der Website der Gemeinde eingesehen werden.

b) Planentscheidung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 und der 44. FNP-Änderung im Parallelverfahren verfolgt die Gemeinde das grundlegende Planungsziel, den vorhandenen Hauptsitz der heristo ag (i. W. Büro-/Verwaltungsnutzungen) in direkter, siedlungsstrukturell günstiger Lage weiterzuentwickeln und damit auch die vorhandene Nutzung nachhaltig zu sichern. Aufgrund der Inanspruchnahme einer vormaligen Waldfläche (zuletzt Fichtenschonung) und der speziellen Lage im Übergang zum Wald-, Erholungs- und FFH-Gebiet „Kleiner Berg“ sind dabei insbesondere auch die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die vorgesehenen Planinhalte und Festsetzungen werden als geeignet angesehen, diese Ziele unter angemessener Berücksichtigung der Nachbarschaft zu erreichen. Voraussetzung für die letztliche Planaufstellung ist die Löschung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Naturpark nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge“, das entsprechende Lösungsverfahren wird von der Gemeinde parallel zum Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplans angestoßen. Der Kreistag hat die Löschung des Landschaftsschutzgebiets in dem betroffenen Teilbereich bereits am 18.12.2017 beschlossen.

Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Gemeinde Bad Rothenfelde und seiner Fachausschüsse wird Bezug genommen.

Im Ergebnis der erörterten, zentralen Ziele und Rahmenbedingungen wird die vorliegende Bauleitplanung als vertretbar und im Sinne der Planungsziele der Gemeinde als sinnvoll und erforderlich angesehen.

Bad Rothenfelde, den
Der Bürgermeister

(Rehkämper)

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde:
Planungsbüro Tischmann Loh, September 2019