

Protokoll Nr. X/213/2021

über die Sitzung des Bau-, Umwelt und Planungsausschusses der Gemeinde Bad Rothenfelde am Dienstag, den 23.02.2021, Grundschule Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 48-50, 49214 Bad Rothenfelde

Öffentliche Sitzung: 18:00 Uhr bis 19:05 Uhr

► **Anwesend:**

Vorsitzende/r

Herr Franz-Josef Albers

Mitglieder

Herr Michael Beetz

Herr Frank Bunselmeyer

Herr Dirk Meyer zu Theenhausen

Herr Günter Striedelmeyer

Herr Edmund Tesch

Herr Norbert Vater-Lippold

Protokollführer

Herr Günter Rolf

von der Verwaltung

Herr Stephan Breitzke

zu den Ortsterminen

Gäste

Herr Björn Hawes

als Architekt zu TOP 4 (öffentlicher Teil)/Hawes Architekten

Herr Tobias Miebach

zu TOP 10/(Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner)

Herr Christian Möllering

als Bauherr zu TOP 5

Herr Florian Reich

als Bauherr und Architekt zu TOP 5

Herr Dr. med. Rainer H. Wölbling

als Bauherr zu TOP 4

Ratsmitglied zur Info

Frau Marlies Hügelmeyer

Bürgermeister

Herr Klaus Rehkämper

► **Abwesend:**

beigeordnet

Herr Henning Mayer

entschuldigt

Vor Sitzungsbeginn fanden ab 17:00 Uhr Ortsbesichtigungen zu folgenden Punkten statt:

- zu TOP 6, ZOB, Bahnhofstraße
- zu TOP 4, Georgstraße 25

► **Tagesordnung:**

- 1 Eröffnung der Sitzung mit Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit, Feststellung der Tagesordnung und Beschlussfassung über dazu vorliegende Anträge
- 2 Genehmigung des Protokolls Nr. X/200/2020 vom 08.12.2020 - öffentlicher Teil
- 3 Verwaltungsbericht
- 4 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 "Südlich der Münsterschen Straße" für das Grundstück "Georgstraße 25" - s. auch beigefügte Stellungnahme der Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner Part-GmbH
Vorlage: X/2020/532
- 5 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 "Westliches Kurzentrum" für das Grundstück Am Kurpark 1 (Sanierung, Umbau und Erweiterung des Westfälischen Hof) bezüglich Abweichungen von den Trauf- und Firsthöhen und geänderte Dachform
Vorlage: X/2021/558
- 6 Umgestaltung ZOB Bahnhofstraße: Planänderung bezüglich Bürgersteig von der Eisdielen (s. hierzu auch die als Anlage beigefügte überarbeitete Planung von SHP Ingenieure vom 25.01.2021) - Sachstandsbericht
- 7 Behandlung von Anfragen und Anregungen

► **Ergebnis der Sitzung:**

- zu 1 **Eröffnung der Sitzung mit Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit, Feststellung der Tagesordnung und Beschlussfassung über dazu vorliegende Anträge**

Vorsitzender Albers eröffnet um 18:00 Uhr den öffentlichen Sitzungsteil und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest. Anträge zur Tagesordnung sind nicht eingegangen.

Er bietet den Zuhörern eine Sitzungsunterbrechung an, um ihnen Gelegenheit zu geben, Fragen zur Tagesordnung zu stellen. Davon wird kein Gebrauch gemacht.

zu 2 **Genehmigung des Protokolls Nr. X/200/2020 vom 08.12.2020 - öffentlicher Teil**

Der öffentliche Teil des Protokolls Nr. X/200/2020 vom 08.12.2020 wird einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu 3 **Verwaltungsbericht**

Der Verwaltungsbericht wird von **Herrn Rolf** vorgetragen.

a) Dorfentwicklung Dissen/Bad Rothenfelde

Die Einwohnerinnen und Einwohner aus Dissen und Bad Rothenfelde haben in den letzten Monaten sehr viele Projektideen gesammelt. Sie konnten sich unter den gegebenen Umständen nur übers Internet (<https://diro.pro-dorfentwicklung.de/>) beteiligen.

Am 11.02.2021 hat eine Videokonferenz der Steuerungsgruppe stattgefunden, u. a. sollten erste Startprojekte ausgewählt werden. Startprojekte sind Projekte, die im ersten Schritt zeitnah geplant bzw. umgesetzt werden können und bei denen aus Sicht der Einwohner*innen ein erster Handlungsbedarf besteht. Die Auswahl eines Startprojektes bedeutet nicht, dass andere potenzielle Projektideen unter den Tisch fallen, denn alle bislang genannten Ideen werden Teil des Dorfentwicklungsplans. In der Umsetzungsphase der Dorfentwicklung können ca. acht Jahre lang zahlreiche Projekte entwickelt und dafür Fördermittel beantragt werden.

Gemäß des Ablaufplanes sollten nun die Ortsgespräche in Dissen und Bad Rothenfelde stattfinden, in denen die Startprojekte mit den Bürger*innen in den Kommunen besprochen und konkretisiert werden. Da aufgrund des Infektionsgeschehens keine Präsenzveranstaltungen möglich sind, ist vorgesehen, dass mögliche Startprojekte in Videos erläutert werden. Diese Videos sollen auf der Online-Plattform eingestellt werden. Auf der Online-Plattform soll auch eine Kommentarfunktion zu den Videos eingerichtet werden, sodass über diese Projekte direkt kommentiert bzw. diskutiert werden kann.

Über die letztendlich ausgearbeiteten Startprojekte hat am Ende der Planungsphase der Gemeinderat anhand eines Ratsbeschlusses über den Dorfentwicklungsplan zu entscheiden.

b) Priorisierung Straßenzustandskataster

Zum Straßenzustandskataster wurden die erforderlichen Daten zusammengetragen und eingearbeitet. Zur Erstellung einer Prioritätenliste muss ein Kriterienkatalog erstellt werden, in dem die einzelnen Kriterien unterschiedlich zu gewichten sind. Das beauftragte Planungsbüro Ge-Komm hat hierzu einen Vorschlag erarbeitet.

Zur abschließenden Festlegung und Gewichtung der Kriterien sollte eine kleine Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitgliedern des Planungsausschusses und der Verwaltung, gebildet werden.

Die **Mitglieder des PlanA** sprechen sich gegen eine gesonderte Arbeitsgruppe aus. Dieses Thema sollte in der übernächsten PlanA-Sitzung im nicht öffentlichen Teil angegangen werden. Das Ergebnis sollte aber anschließend öffentlich bekannt gegeben werden. Vorab sollte ein Vorschlag vom Planungsbüro verteilt werden.

c) **B-Plan Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“, 2. Änderung**

Bezüglich des Bauleitverfahrens B-Plan Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“, 2. Änderung (Parkplatzerweiterung K+K-Markt) hat der Antragsteller mitgeteilt, dass noch nicht alle Gutachten vorliegen. Er geht davon aus, dass die Unterlagen zur nächsten Sitzung im Mai vorliegen und das Verfahren dann weitergeführt werden kann.

zu 4 **Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 "Südlich der Münsterschen Straße" für das Grundstück "Georgstraße 25" - s. auch beigefügte Stellungnahme der Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Vorlage: X/2020/532**

Herr Rolf trägt die städtebauliche Beurteilung der Städteplaner Tischmann Loh vor. Als Ergebnis wird der eingeschossige Anbau im Vergleich zum Hauptbaukörper als untergeordnet angesehen und als städtebaulich verträglich eingeschätzt.

Herr Hawes nimmt Bezug auf den Ortstermin und erläutert noch einmal die geplante Baumaßnahme. Anschließend stellte er die mit dem Landkreis Osnabrück abgestimmte Einstellplatzermittlung vor. Nach dieser Berechnung sind für die neue Nutzung zehn Einstellplätze erforderlich. Vor Ort soll noch weiterer Platz geschaffen werden, es stehen dann insgesamt 12 Einstellplätze (einschließlich zweier behindertengerechter Parkplätze) zu Verfügung.

Nach Klärung einiger Verständnisfragen fasst **Vorsitzender Albers** zusammen, dass alle Fragen ordnungsgemäß abgearbeitet worden sind.

Es ergeht folgender

Beschlussvorschlag (einstimmig)

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 „Südlich der Münsterschen Straße“, auf dem Grundstück „Georgstraße 25“, mit dem Ziel:

die vorhandenen ärztlichen Praxisräume mit einem behinderten- und barrierefreien Zugang zu erweitern,

wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß. § 36 in Verbindung mit § 31 (2) BauGB erklärt.

Es handelt sich um folgende Befreiung (siehe auch Anlagen):

Der überbaubare Bereich soll in nördlicher Richtung auf einer Länge von 16,68 m um 2,50 m überschritten werden.

**zu 5 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 "Westliches Kurzentrum" für das Grundstück Am Kurpark 1 (Sanierung, Umbau und Erweiterung des Westfälischen Hof) bezüglich Abweichungen von den Trauf- und Firsthöhen und geänderte Dachform
Vorlage: X/2021/558**

Herr Reich stellt die geplante Baumaßnahme anhand einer Präsentation (schon der Beschlussvorlage beigefügt) vor. Der Westfälische Hof soll saniert und umgenutzt werden. Im Innenhof zum Kino soll ein Anbau mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss entstehen. Die im Innenhof entfallenden Einstellplätze sollen am westlichen Grundstücksbereich (ehemals Schlecker) neu angelegt werden.

Die Flachdachbauten zur Münsterschen Straße einschließlich des ehemaligen Schlecker-Gebäudes sollen komplett abgerissen werden. Hier soll später (2. Bauabschnitt) ebenfalls noch eine Bebauung erfolgen. Ein Konzept gibt es hierfür noch nicht.

Die jetzige Planung ist schon bezüglich Denkmalschutz und Brandschutz mit dem Landkreis Osnabrück abgestimmt worden. Der Anbau muss sich an den Bestandshöhen des Westfälischen Hofes orientieren, deshalb ergeben sich die Überschreitungen bezüglich der Höhe.

Für den Westfälischen Hof ist eine Umnutzung vom Hotelbetrieb zu einer Pflegeeinrichtung und vier Eigentumswohnungen geplant. Für die Pflegeeinrichtung konnte glücklicherweise schon ein Ankermieter gefunden werden.

Ratsherr Striedelmeyer ist mit der Ansicht einverstanden, er möchte wissen ob die Barrierefreiheit für das gesamte Gebäude gegeben ist. **Herr Reich** berichtet, dass alle Ebenen bis hin zu den Wohnungen im Dachgeschoss über Treppen, aber auch über Aufzüge erreichbar sind.

Für **Ratsvorsitzenden Tesch** ergeben sich noch Fragen bezüglich des Konzeptes der Pflegeeinrichtung. Dazu teilt **Herr Reich** mit, dass 16 Bewohnerzimmer vorgesehen sind, hieraus können sich mehrere Wohngruppen bilden.

Vorsitzender Albers ist mit den beantragten Befreiungen bezüglich des Anbaus einverstanden und signalisiert Zustimmung.

Bürgermeister Rehkämper erläutert erneut den heutigen Befreiungsantrag. Er begrüßt genauso wie **Ratsherr Beetz**, dass in diesem Bereich wieder Leben entsteht.

Ratsherr Bunselmeyer mahnt den Baubeginn an, in der Vergangenheit sind diesbezüglich immer wieder Ankündigungen gemacht worden, die dann aber nicht eingehalten worden sind. Herr Reich führt dazu aus, dass durch die Verträge mit dem jetzigen Mieter auch eine zeitliche Bauverpflichtung entsteht. Es ist vorgesehen, mit dem Bau im nächsten Sommer zu beginnen.

Bürgermeister Rehkämper spricht die bisher schon erteilten Befreiungen an. Im Bereich der geplanten Bebauung an der Münsterschen Straße sind schon mehrere Befreiungen erteilt worden.

Anmerkung:

Befreiungen sind immer projektbezogen, d. h. da sich die Planung für die Bebauung im Bereich der Münsterschen Straße ändert, sind die bisher erteilten Befreiungen hinfällig.

Ratsherr Beetz beantragt, die Entscheidung zu vertagen. **Ratsvorsitzender Tesch** schließt sich dem an, er möchte das genaue Geschäftsmodell der Pflegeeinrichtung kennenlernen. Diese Vorstellung könnte bei der nächsten Ratssitzung erfolgen.

Vorsitzender Albers weist noch einmal ausdrücklich darauf hin, zwischen dem eigentlichen Befreiungsantrag und den anderen Fragestellungen zu unterscheiden. Er macht den Vorschlag, im Moment keine Beschlussempfehlung herbeizuführen, sondern die gesamte Baumaßnahme und das Nutzungskonzept des Ankermieters in der nächsten öffentlichen Ratsitzung am 11.03.2021 vorstellen zu lassen. Dort könne dann auch abschließend über den Befreiungsantrag entschieden werden.

Die Bauherren und die Ausschussmitglieder sind damit einverstanden. **Herr Beetz** nimmt daraufhin seinen Antrag auf Vertagung zurück.

zu 6 Umgestaltung ZOB Bahnhofstraße: Planänderung bezüglich Bürgersteig von der Eisdiele (s. hierzu auch die als Anlage beigefügte überarbeitete Planung von SHP Ingenieure vom 25.01.2021) - Sachstandsbericht

Derzeit wird an den Plänen zum Umbau des ZOB einschließlich Erneuerung der Fahrbahn, Gehwege und Seitenbereiche gearbeitet. Nach den bisherigen Planungen wird der Gehweg vor der Eisdiele an der Bahnhofstraße schmaler als im derzeitigen Ist-Zustand. Da an dieser Stelle auch jetzt schon oft beengte Verhältnisse für Passanten und Gäste der Eisdiele herrschen, wurde die Planung in diesem Bereich geändert.

Hiermit wurde erreicht, dass der Gehweg auf der Nordseite im Bereich der Eisdiele breiter wird und eine Breite von 2,50 m nicht unterschreitet. Zur Veranschaulichung wurden auf der gesamten Baustrecke die künftigen Breiten in den Plan eingetragen (schwarz). Bei dieser Lösung muss im Vergleich zur Vorlösung nicht weiter in den Kurpark eingegriffen werden.

Erreicht wurde dies durch eine Verlegung der Fahrbahn im Bereich der nördlichen Bushaltestelle gegenüber der Vorlösung nach Süden. Dadurch wird hier der Gehweg auf der Südseite nicht breiter (Vorlösung), sondern geringfügig schmaler als derzeit, aber immer mindestens 2,50 m breit. Außerdem musste die Busbucht hier schräger zur Fahrbahn angelegt werden, damit die Anfahrbarkeit gewährleistet bleibt. Daher ist diese Busbucht am westlichen Ende etwa 4,00 m breit. Da der Gehweg an dieser Stelle trotzdem eine Breite von etwa 3,00 m aufweist, stellt dies kein Problem dar.

Neu an der geänderten Planung ist zudem, dass der Übergang von der „neuen“ Fahrbahn (schmäler) auf die „alte“ Fahrbahn (etwa 1,00 m breiter) am östlichen Bauende nicht mehr fließend über eine längere Strecke erfolgt, sondern als Einengung der Fahrbahn auf einer kurzen Strecke außerhalb des Bauendes. Diese Lösung ist kostengünstig und zieht später kein doppeltes Bauen nach sich, wenn einmal der Umbau der Bahnhofstraße in Richtung Osten fortgesetzt wird.

Der Gehweg auf der Nordseite der Bahnhofstraße am westlichen Beginn der Baustrecke ist sowohl in der Planung als auch im derzeitigen Bestand vor Ort (rot eingezeichnete Gehwegbreiten) weniger als 2,50 m breit. Die Gehwegbreiten sind durch die bestehende Einfahrt in den „heristo-Kreisel“ vorgegeben, an den das Bauvorhaben anschließt. Die Veränderung vom Bestand zur Planung ist daher gering und bisher hat sich gezeigt, dass hier noch ausreichend Platz vorhanden ist, sodass kein Engpass entsteht.

Die Landesnahverkehrsgesellschaft (LNVG) hat die Erteilung des Förderbescheides für März in Aussicht gestellt. Danach können die Bauarbeiten und Lieferungen ausgeschrieben werden, Auftragserteilungen und Abstimmungen erfolgen so, dass mit den Baumaßnahmen noch in diesem Jahr begonnen werden kann. Die finanziellen Mittel hierfür werden in den Haushalt eingeplant.

Als Vorbereitung auf die Baumaßnahmen werden in den nächsten Tagen Bäume gefällt. Diese müssen für die Verlängerung der Busbucht auf der Südseite der Bahnhofstraße weichen.

Vorsitzender Albers nimmt nochmal Bezug auf den vor Sitzung durchgeführten Ortstermin und den den Ausschussmitgliedern zur Planänderung vorliegende E-Mail-Bericht von Herrn Breitzke vom 04.02.2021. Er ist der Meinung, dass diesen Ausführungen von Herrn Breitzke voll entsprochen werden sollte.

Die Ausschussmitglieder stimmen dem einstimmig zu.

Ratsherr Striedelmeyer und **Bürgermeister Rehkämper** möchten noch die Kosten wissen, wenn der Gehweg auch im Bereich der „Kutscherstube“ entsprechend verbreitert wird.

Anmerkung (nach Rücksprache mit Herrn Breitzke):

Die Verbreiterung des Gehweges im Bereich „Kutscherstube“ einschließlich der geänderten Einmündung in den „heristo-Kreisel“ würde Mehrkosten von ca. 35.000 EUR verursachen.

zu 7 Behandlung von Anfragen und Anregungen

Anfragen und Anregungen liegen nicht vor.

Vorsitzender Albers schließt um 19.05 Uhr den öffentlichen Sitzungsteil.

gez. Franz-Josef Albers
Vorsitzender

gez. Klaus Rehkämper
Bürgermeister

gez. Günter Rolf
Protokollführer