

Protokoll Nr. Z/026/2023

über die Sitzung des Bau-, Umwelt und Planungsausschusses der Gemeinde Bad Rothenfelde am Dienstag, den 28.11.2023, Grundschule Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 48-50, 49214 Bad Rothenfelde

Öffentliche Sitzung: 19:01 Uhr bis 20:23 Uhr
Nichtöffentliche Sitzung: 20:28 Uhr bis 21:13 Uhr

► Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Dirk Meyer zu Theenhausen

Mitglieder

Herr Frank Bunselmeyer

Herr Martin Diekamp

Grundmandat - für Herrn Spohn

Herr Dr. Thomas Eickhorst

Herr Andreas Schulte

Frau Onat Temme

für Herrn Albers

Herr Armin Trojahn

für Herrn Tesch

Herr Norbert Vater-Lippold

Protokollführer

Herr Stefan Lönker

von der Verwaltung

Herr Heinrich Kocks

Gäste

Roger Loh

Büro Tischmann + Loh - zu TOP 4 und 5

Herr Florian Reich

zu TOP 4

Ratsmitglied zur Info

Frau Marlies Hügelmeyer

beigeordnet

Herr Henning Mayer

Vertreter des Gewerbevereins "Wir für Bad Rothenfelde"

Bürgermeister

Herr Klaus Rehkämper

► Abwesend:

Vorsitzende/r

Herr Franz-Josef Albers

Mitglieder

Herr Michael Lenz

Vertreter gem. § 71 Abs. 7 NKomVG

Herr Ralf Spohn

Grundmandat

Herr Edmund Tesch

► **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. Z/047/2023 vom 01.11.2023
- 3 Verwaltungsbericht
- 4 vorhabenbezogene 1. Änderung des B-Plans Nr. 53 "Westliches Kurzentrum" (Westfälischer Hof) hier: Aufstellungs-, Vorentwurfsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: Y/2023/258
- 5 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Östlich Frankfurter Str./Nördlich Am Salzbach" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO; Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: Y/2023/262
- 6 Kommunale Wärmeplanung - Antrag auf Förderung der Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung im Rahmen der Kommunalrichtlinie
Vorlage: Y/2023/263
- 7 Antrag Rathaus der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen. FDP und SPD vom 09.11.2023
- 8 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**
Der stellv. Vorsitzende, **Herr Meyer zu Theenhausen**, eröffnet um 19:01 Uhr die Sitzung und begrüßt die Gäste, die Ausschussmitglieder sowie die Verwaltung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest. Ein Antrag zur Tagesordnung liegt vor. Er wird unter TOP 7 behandelt.

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. Z/047/2023 vom 01.11.2023**

Das Protokoll Nr. Z/047/2023 vom 01.11.2023 wird einstimmig bei drei Enthaltungen wegen Nichtteilnahme genehmigt.

zu 3

Verwaltungsbericht

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Am 10.11.2023 hat beim Landkreis Osnabrück ein Gespräch stattgefunden, an dem seitens des Landkreises Herr Dr. Wilkens und Herr Clausing sowie seitens der Gemeinde Bad Rothenfelde Bürgermeister Rehkämper und Herr Kocks teilgenommen haben.

In diesem Gespräch ist von Bürgermeister Rehkämper die Bedeutung der Klinikbetriebe für Bad Rothenfelde und die Vorsorgemaßnahmen der Gemeinde Bad Rothenfelde insbesondere durch den Flächenerwerb dargelegt worden.

Die 2. Runde zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange findet nach Aussage des Landkreises Osnabrück frühestens Anfang des Jahres 2024 statt.

Hautklinik

Am 29.11.2023 findet ein Gespräch mit der Geschäftsleitung der Klinik und deren Unternehmensberatung statt.

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB.

Planungsrechtliche Situation der nördlichen Flächen Hasselmann (Hannoversche Str. 10/12)

Für diesen Bereich wurde die Baugenehmigung seitens des Verwaltungsgerichtes im Gegensatz zu den Grundstücken Am Salzbach 1, 3, 5 und 7 nicht aufgehoben. Hier besteht ein Bestandsschutz.

KiTa Löwenzahn – Parkplatz und Sachstand Bautätigkeit

Nachdem das Grundstücksgeschäft mit dem benachbarten Grundstückseigentümer nicht zu Stande gekommen ist, wird weiterhin nach Alternativen gesucht.

Grundsätzlich könne der Stellplatznachweis zwar auf dem vorhandenen Grundstück erbracht werden, jedoch wäre diese Situation nicht zufriedenstellend. Für den Bau eines Parkplatzes auf dem rückwärtig zum Müschener Weg gelegenen Grundstück ist nach Aussage des Landkreises ein Bauleitverfahren erforderlich.

Bezüglich des Sachstandes zur Bautätigkeit wird auf die Sitzung des Schul-, Jugend- und Sozialausschusses vom 21.11.2023 verwiesen, in der Architekt Hawes einen entsprechenden Bericht abgegeben hat.

Herr Bunselmeyer fragt nach dem Bauzeitenplan und ob die für Herbst 2024 geplante Fertigstellung auf Grund der statischen Probleme eingehalten werden kann. Nach Aussage des Architekten müsse zunächst abgewartet werden, welche zeitliche Verzögerung durch die aufgetretenen Risse entsteht. Sobald das absehbar ist, wird der Architekt den Bauzeitenplan anpassen; dieser wird dann den Ratsmitgliedern zur Kenntnis gegeben.

zu 4

vorhabenbezogene 1. Änderung des B-Plans Nr. 53 "Westliches Kurzentrum" (Westfälischer Hof) hier: Aufstellungs-, Vorentwurfsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Vorlage: Y/2023/258

Bevor **Herr Loh** an Hand einer Präsentation auf die Einzelheiten der Planung eingeht, machen **Herr Meyer zu Theenhausen** und **Herr Rehkämper** einige Ausführungen zur Historie.

Anschließend gibt **Herr Rehkämper** noch einige weitergehende Erläuterungen.

Herr Bunselmeyer äußert seine Bedenken hinsichtlich der Anordnung der Tiefgarageneinfahrt, die direkt neben dem Fußweg vorgesehen ist. **Frau Temme** unterstützt diese Ansicht.

Lt. **Herrn Rehkämper** ist die fußläufige Verbindung zwischen Kirchstraße und Münstersche Straße nicht grundbuchlich (durch Grunddienstbarkeit) abgesichert. Planerisch ist sie allerdings im Bebauungsplan vorgesehen. Diese Ansicht wird von **Herrn Reich** bestätigt.

Nach Aussage von **Herrn Reich** ist diese Verbindung auf Grund der Schließung des Kinos nicht mehr zwingend erforderlich.

Auf die Frage von **Frau Temme** nach der geplanten Wohnfläche beziffert **Herr Reich** diese auf rd. 2.500 m².

Herr Meyer zu Theenhausen möchte wissen, ob seitens des Investors gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. Nach Aussage von **Herrn Reich** sind wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen nicht von vornherein ausgeschlossen.

Auf die Frage von **Herrn Vater-Lippold** nach der Anzahl der Gebäude nehmen sowohl **Herr Reich** als auch **Herr Loh** dahingehend Stellung, dass die gewählte Anordnung von 3 Gebäuden mit Innenhof städtebaulich ansprechender ist und sich auch unter nachbarschaftlicher Betrachtung attraktiver darstellt. Man lege hier mehr Wert auf die Qualität als auf die Quantität (möglichst viel Wohnraum schaffen).

Auf Grund der Nähe zur Grünfläche am Wittekindsprudel und zum Kurpark müsse aus Sicht von **Frau Temme** nicht zwingend eine Grünfläche angelegt werden.

Frau Temme fragt, ob die vorgesehenen Tiefgaragenstellplätze den gesamten Bedarf abdecken. Dies wird von **Herrn Loh** bejaht.

Beschlussvorschlag (einstimmig bei 2 Enthaltungen):

Der Rat beschließt, die 1. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Westliches Kurzentrum“ gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Dem vorgelegten Vorentwurf wird grundsätzlich zugestimmt. Auf dieser Grundlage ist die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Mit dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB zu schließen.

Der Geltungsbereich der 1. Vorhabenbezogenen Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 5, Flurstücke 146, 147/1, 147/2, 148/1, 148/2, 148/4, 148/7, 148/8, 148/20, 148/23, 148/26, 148/27, 148/28, 148/30, 148/32, 148/33, 148/34, 148/35, 148/36, 148/37, 151, 152/2, 153/2, 155/6 und 155/7 tlw.

zu 5

48. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Östlich Frankfurter Str./Nördlich Am Salzbach" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO; Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Vorlage: Y/2023/262

Herr Kocks verlässt den Sitzungsraum während der Beratungen und Abstimmung zu diesem TOP.

Herr Loh erläutert die Änderungen, die sich im Entwurf gegenüber dem Vorentwurf ergeben haben. Dabei geht er insbesondere auf die Hauptthematik Lärm(-Immissionen) ein. Eine nochmalige Verkehrszählung hat die Ergebnisse der ersten Zählung noch bestätigt.

Auf die Frage von **Frau Temme** bzgl. der fehlenden/aufgehobenen Baugenehmigung für die 4 Gebäude Am Salzbach antwortet **Herr Rehkämper**, dass dieser Mangel durch eine neu zu beantragende Baugenehmigung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes geheilt werden könne.

Beschlussvorschlag (einstimmig bei einer Enthaltung):

a) 48. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die in der Anlage 1 befindlichen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Bad Rothenfelde beschlossen.

Die dementsprechend überarbeitete 48. Änderung des Flächennutzungsplans wird einschließlich der Begründung samt Umweltbericht als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf ist mit Begründung samt Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

b) Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ mit örtlichen Aufstellung der Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Die in der Anlage 4 befindlichen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften eingegangene Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Bad Rothenfelde beschlossen.

Der entsprechend überarbeitete Bebauungsplan Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften wird einschließlich der Begründung samt Umweltbericht als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften ist mit Begründung samt Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

zu 6 **Kommunale Wärmeplanung - Antrag auf Förderung der Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung im Rahmen der Kommunalrichtlinie**
Vorlage: Y/2023/263

Herr Kocks berichtet, dass der Antrag auf Förderung der Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung noch in diesem Jahr gestellt werden müsse.

Bei Bewilligung werden 90 % der Kosten gefördert.

Beschlussvorschlag (einstimmig):

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde beschließt, vor Jahresende 2023 bei der ZUG (Zukunft Umwelt Gesellschaft) den Antrag auf Förderung der Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung im Rahmen der Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten im kommunalen Umfeld (Kommunalrichtlinie) zu stellen.

zu 7 **Antrag Rathaus der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, FDP und SPD vom 09.11.2023**

Herr Bunselmeyer verliest den Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, FDP und SPD vom 09.11.2023 und gibt einige Erläuterungen dazu.

Seitens der CDU-Fraktion stellt **Herr Trojahn** klar, dass der Antrag positiv begleitet wird, da auch hier die Notwendigkeit gesehen wird, die Rathaussituation zu verbessern. Jedoch sollte man auch weiterhin für Alternativen zum Kurmittelhaus offen sein. Unabhängig davon müsse das Kurmittelhaus aber so oder so zukunftsfähig gemacht werden.

Auch **Herr Rehkämper** kann den Antrag auf ein kompaktes Rathaus im Kurmittelhaus unterstützen, dabei müsse aber die notwendige technische Gebäudeausstattung, der Brandschutz und die energetische Sanierung des gesamten Gebäudes mit betrachtet werden. Zielführend wäre die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes mit einer ersten Kostenschätzung unter Begleitung eines Fachbüros.

Frau Temme favorisiert eine Umsetzung in einem gemeindeeigenen Gebäude.

Auch **Herr Bunselmeyer** sieht das Erfordernis, das Kurmittelhaus zu sanieren, um „kein zweites Kurhaus“ zu erhalten.

Herr Rehkämper gibt in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass auch noch weitere Projekte wie z. B. Freibad, Verkehrsentwicklung und Kurhaus anstehen, die erhebliche finanzielle Mittel binden. Von daher müssten seitens der Politik entsprechende Prioritäten gesetzt werden, da nicht alle wünschenswerten Maßnahmen auf einmal umgesetzt werden können.

Auch evtl. Fördermittel können nur bei einer gesundheitsbezogenen Nutzung des Kurmittelhauses und nicht für ein Verwaltungsgebäude eingeworben werden.

Entsprechende Planungskosten müssten bei den Haushaltsplan-/Wirtschaftsplanberatungen vorgesehen werden.

Herr Dr. Eickhorst fragt, ob es nicht vielleicht sinnvoll wäre, leerstehende Räumlichkeiten (Einwohnermeldeamt) zu sanieren und den Umbau so Schritt für Schritt umzusetzen.

Nach Auffassung von **Herrn Rehkämper** und weiterer Ausschussmitglieder wäre zunächst die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes mit entsprechender Nutzungshinterlegung sinnvoll.

zu 8 Behandlung von Anfragen und Anregungen
Es liegen keine Anfragen und Anregungen vor.

Der stellv. Vorsitzende, **Herr Meyer zu Theenhausen**, schließt um 20:23 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

gez.
Vorsitzende/r

gez. Klaus Rehkämper
Bürgermeister

gez. Stefan Lönker
Protokollführer/in