



## Protokoll Nr. Y/123/2024

über die Sitzung des Bau-, Umwelt und Planungsausschusses der Gemeinde Bad Rothenfelde am Dienstag, den 13.02.2024, Grundschule Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 48-50, 49214 Bad Rothenfelde

**Öffentliche Sitzung:** 19:00 Uhr bis 20:17 Uhr  
**Nichtöffentliche Sitzung:** 20:24 Uhr bis 20:38 Uhr

### ► Anwesend:

#### Vorsitzende/r

Herr Franz-Josef Albers

#### Mitglieder

Herr Frank Bunselmeyer

Herr Dr. Thomas Eickhorst

Herr Dirk Meyer zu Theenhausen

Herr Andreas Schulte

ab 20.28 Uhr

Herr Ralf Spohn

Grundmandat

Herr Edmund Tesch

Herr Norbert Vater-Lippold

#### Protokollführer

Frau Jennifer Thörner

#### von der Verwaltung

Herr Heinrich Kocks

#### Gäste

Herr Matthias Desmarowitz

IPW Ingenieurplanung GmbH & Co.KG

Herr Sven Westermann

IPW Ingenieurplanung GmbH & Co.KG

#### Ratsmitglied zur Info

Frau Marlies Hügelmeyer

Herr Armin Trojahn

#### Bürgermeister

Herr Klaus Rehkämper

### ► Abwesend:

#### Mitglieder

Herr Michael Lenz

#### beigeordnet

Herr Henning Mayer

entschuldigt

### ► Tagesordnung:

- 1 Eröffnung der Sitzung mit Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung und Beschlussfassung über dazu vorliegende Anträge
- 2 Genehmigung des Protokolls Nr. Z/026/2023 vom 28.11.2023 - öffentlicher Teil
- 3 Verwaltungsbericht
- 4 47. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 "Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg" mit örtlichen Bauvorschriften; Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: Y/2024/277
- 5 Bauantrag Sparkasse Osnabrück "Abbruch einer Sparkassenfiliale und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 10 Wohneinheiten"  
hier: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54, Gewährung von Baulasten und Ablösung eines Einstellplatz  
Vorlage: Y/2024/279
- 6 Antrag der Fraktionen SPD, Die Grünen und FDP zur Machbarkeit einer optimierten Nutzung des Kurmittelhauses als Rathaus  
Vorlage: Y/2024/274
- 7 Antrag der CDU-Fraktion zur Errichtung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Westfalendamm/Niedersachsenring  
Vorlage: Y/2024/280
- 8 Oberflächenbehandlung und Schotterwege 2. Bauabschnitt  
Vorlage: Y/2024/281
- 9 Behandlung von Anfragen und Anregungen

► **Ergebnis der Sitzung:**

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

Der Vorsitzende, Herr Albers, eröffnet um 19.00 Uhr die Sitzung und begrüßt die Gäste, die Ausschussmitglieder, die Presse sowie die Verwaltung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

Der TOP 5 soll vertragt werden, aufgrund der Ergebnisse eines Gespräches, welches am Freitag, den 09.02.2024, zwischen Bauherr, Verwaltung und Stadtplaner stattgefunden hat. Die Verwaltung wird unter dem TOP 5 zu dem Gespräch berichten.

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

## zu 2 **Genehmigung des Protokolls Nr. Z/026/2023 vom 28.11.2023 - öffentlicher Teil**

Das Protokoll Nr. Z/026/2023 vom 28.11.2023 wird einstimmig bei einer Enthaltung wegen Nichtteilnahme genehmigt.

## zu 3 **Verwaltungsbericht**

### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach dem aktuellen Kenntnisstand ist geplant, dass die 2. Auslegung des RROP Ende des 1. Quartals 2024 stattfinden wird. Das Büro Tischmann Loh & Partner wurde beauftragt, kritische Punkte innerhalb der RROP für die Gemeinde Bad Rotenfelde zu identifizieren und entsprechende Handlungsempfehlungen zu erarbeiten.

Frau Thörner wird das Büro Tischmann Loh & Partner umgehend über neue Informationen bezüglich des Zeitpunkts der zweiten Auslegung informieren.

Am 15.03.2024 findet ein Informationstermin online für die Bürgermeister des Landkreises Osnabrück statt.

### Zusammenfassung des Flächennutzungsplan - Sachstand

Im Mai 2023 wurden Angebote für die Neuzeichnung des FNP sowie das Einpflegen von Änderungen und Berichtigungen eingeholt.

Aufgrund von Personalmangel fehlte ein zuständiger Ansprechpartner für dieses Thema, weshalb es nicht weiterverfolgt wurde.

Grundsätzlich ist die Neuzeichnung des FNP ein Anliegen, welches bearbeitet werden sollte. Da dies zusätzliche Kontrollarbeit für die Gemeindeverwaltung mit sich bringt, sollte die Bearbeitung dieser Thematik vorerst zeitlich verschoben werden.

### Kita "Hofstelle Frieling" - Stand der Verhandlungen

Am 06.02.2024 wurde der Vertrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich der Hofstelle Frieling, Nr. 71 "Hofstelle Frieling" sowie zur 50. Änderung des FNP unterzeichnet, zwischen dem Büro Tischmann Loh & Partner und Andreas Frieling.

Am 29.02.2024 treffen sich Herr Frieling, Herr Loh (Tischmann Loh & Partner) und Vertreter der Verwaltung um in die Planung zur Erstellung des Bebauungsplans einzusteigen.

### Mobilfunkmast im "Niederesch"/Aschendorf

Am 20.11.2023 ist die Baugenehmigung über die "Errichtung eines 36,58m Funkmastes" vom Landkreis Osnabrück erteilt worden.

### Straßenunterhaltung: Noch auszuführende Aufträge aus 2023

In 2023 wurden die Aufträge für folgende Maßnahmen vergeben und witterungs- und auslastungsbedingt noch nicht ausgeführt.

- Pflasterung Gehweg Am Forsthaus 9 + 19
- Instandsetzung der Banketten am Müschener Weg

Die Arbeiten sollen nun in den kommenden Wochen aufgenommen werden. Hierfür waren in 2023 etwa 45 T€ eingeplant. Die Auftragssummen betragen insgesamt etwa 31 T€.

#### Beleuchtung am langen Gradierwerk

Die neue Beleuchtung am langen Gradierwerk ist montiert und in Betrieb genommen worden. Die alte Beleuchtung wird in der nächsten Zeit abgebaut und kann bei Interesse erworben werden.

#### Kommunale Wärmeplanung

Das Büro energielenker project GmbH ist mit der Erstellung des Förderantrages zur Erstellung der Kommunalen Wärmeplanung beauftragt worden. Der Antrag ist Anfang Dezember fertig gestellt worden und sollte eingereicht werden. Aufgrund der Haushaltsperre des Finanzministeriums, wurde die Annahme und Bearbeitung von Förderanträgen gestoppt.

Eventuell werden Zuschussmöglichkeiten vom Land Niedersachsen bereitgestellt, sollte dies der Fall sein, wird sich um die Zuschüsse bemüht.

zu 4

#### **47. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 "Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg" mit örtlichen Bauvorschriften; Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Vorlage: Y/2024/277**

Nach einer kurzen Einführung durch **Herrn Albers** zum bisherigen Stand des Bebauungsplans Nr. 67, trägt **Herr Westermann** von IPW Ingenieurplanung GmbH & Co.KG anhand einer Präsentation die Änderungen des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes vor.

Der Hauptgrund für diese Änderungen liegt an der Grundstücksanfrage des "Augenzentrums Bad Rothenfelde" aus dem November 2023.

**Herr Albers** möchte wissen, ob alle Gutachten und Berichte bereits abschließend geändert wurden, da diese nicht vorliegen. **Herr Westermann** erläutert, dass derzeit die nicht vorliegenden Unterlagen in Bearbeitung sind und zu der nächsten Ratssitzung vorliegen werden.

Für **Herrn Tesch** stellt sich die Frage, wie sich der zusätzliche Verkehr durch das Augenzentrum auf das Wohngebiet auswirkt. **Herr Westermann** erklärt, dass die ca. 40 Parkplätze für die Mitarbeiter über die Teutoburger-Wald-Straße zugänglich sind, während die ca. 60 Patientenparkplätze über die Osnabrücker Straße erreicht werden. Dadurch entsteht keine zusätzliche Belastung für die Straße im Wohngebiet. Es wird jedoch eine veränderte Schallbelastung erwartet, die durch den Lärmschutzbericht behandelt wird.

Derzeit ist die Osnabrücker Str. maßgebend für die Schallbelastung, was die Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht.

**Herr Dr. Eickhorst** fragt, ob die Parkplätze außerhalb der Öffnungszeiten des Augenzentrums von Bürgern genutzt werden dürfen. Laut **Herrn Rehkämper** gibt es dazu die Zusage vom Betreiber.

Die ebenerdigen Parkplatzflächen sieht **Herr Vater-Lippold** als kritisch an und schlägt vor, den Bau einer Tiefgarage zu prüfen. Dazu kommt die Frage auf, was ist wenn das Augenzentrum, nicht an der Stelle bauen sollte, aufgrund des zeitlichen Engpasses.

**Herr Rehkämper** erklärt, dass der Bereich der ca. 40 Parkplätze bereits im November als Parkplatzfläche für die Anwohner geplant war. Sollte das Augenzentrum die

Fläche nicht bebauen, würde die Planung auf den Stand vom November zurückgeführt werden.

**Herr Rehkämper** erwähnt sein Bestreben, vor der Sommerpause einen Satzungsbeschluss zu erreichen.

**Herr Albers** fügt hinzu, dass er den zeitlichen Druck nicht optimal findet.

Bezüglich der Kosten möchte **Herr Meyer zu Theenhausen** wissen, wie mit den Mehrkosten durch die Umplanungen umgegangen wird. Laut **Herrn Rehkämper** werden die Konditionen und die Vermarktungsstruktur im nichtöffentlichen Teil besprochen. Da es sich um ein laufendes Verfahren handelt, werden die Kosten entsprechend in die Kalkulation der Grundstückspreise einfließen.

**Herr Bunselmeyer** äußert Bedenken hinsichtlich der ca. 60 Stellplätze aufgrund ihrer Nähe zur Wohnbebauung und äußert seine Erwartung an das Lärmschutzgutachten.

Es ergeht folgender

**Beschlussvorschlag (einstimmig mit 1 Enthaltung):**

**a) 47. Änderung des Flächennutzungsplans**

Die überarbeitete 47. 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) Bebauungsplan Nr. 67 "Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg" mit örtlichen Bauvorschriften**

Der überarbeitete Bebauungsplan Nr.67 "Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg" mit örtlichen Bauvorschriften wird einschließlich der Begründung samt Umweltbericht als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 67 "Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg" 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 Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

zu 5

**Bauantrag Sparkasse Osnabrück "Abbruch einer Sparkassenfiliale und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 10 Wohneinheiten"  
hier: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54, Gewährung von Baulasten und Ablösung eines Einstellplatz  
Vorlage: Y/2024/279**

**Herr Rehkämper** berichtet:

Am 21.12.2023 ist beim Landkreis Osnabrück der Bauantrag der Sparkasse Osnabrück eingegangen. Der Bauantrag beinhaltet Befreiungen vom aktuell geltenden Bebauungsplan Nr. 54.

Aufgrund der Befreiungen und anderer zu klärender Punkte hat am 09.02.2024 ein gemeinsames Gespräch mit der Sparkasse Osnabrück, der Architektin, des Stadtplaners und Vertretern der Verwaltung stattgefunden.

Im Vorfeld zu diesem Gespräch hat es nach bitten der Verwaltung eine städtebauliche Einschätzung von Herrn Loh (Tischmann Loh & Partner) und eine vorläufige Stellungnahme der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde geben.

Die Einschätzung sowie die Stellungnahme kommen zu einem ähnlichen Ergebnis, beiden sehen die derzeitige Planung mit Skepsis. In dem gemeinsamen Gespräch mit der Sparkasse wurde besprochen, dass die Architektin und die Sparkasse zunächst ins Gespräch mit der unteren Denkmalschutzbehörde gehen müssen.

Alle Beteiligten haben sich darauf verständigt, im weiteren Dialog miteinander zu verbleiben.

Es ist positiv zu betrachten, das die Sparkasse Osnabrück sich damit für den Standort in Bad Rothenfelde entschieden hat.

Nach §36 Abs. 2 BauGB muss die Gemeinde innerhalb von einer Frist von 2 Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde eine Stellungnahme abgeben. Sollte die Frist verstreichen, gilt das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt. Die Verwaltung wird in den nächsten Tagen aufgrund des nahenden Fristablaufes eine ablehnende Stellungnahme zu dem Bauvorhaben verfassen und an den Landkreis senden.

**Herr Tesch** begrüßt das die Sparkasse Osnabrück in Bad Rothenfelde bleiben möchte und findet es wichtig, dass ein großer Konsens mit der Sparkasse gefunden wird.

**Herr Bunselmeyer** regt an, dass vor der nächsten Ausschuss Sitzung ein gemeinsamer Ortstermin stattfinden sollte, um die örtliche Lage und die Bäume genauer beurteilen zu können. Des Weiteren sollte wie bei anderen Vorhaben, eine 3D-Darstellung des Gebäudes im Zusammenspiel mit der Umgebung vorgelegt werden. Hierzu ergänzt **Herr Rehkämper**, das die 3D-Darstellung mit den Beteiligten schon besprochen worden ist und erarbeitet werden soll.

Aufgrund des aktuellen Projektstandes wird der Tagesordnungspunkt auf Antrag der Verwaltung und Zustimmung des Ausschusses vertagt.

## zu 6 **Antrag der Fraktionen SPD, Die Grünen und FDP zur Machbarkeit einer optimierten Nutzung des Kurmittelhauses als Rathaus** **Vorlage: Y/2024/274**

Herr **Bunselmeyer** erläutert für die Antragsstellenden Fraktionen SPD, Die Grünen und FDP, dass bei dem Kurmittelhaus ein Sanierungsbedarf besteht. Zusätzlich ist es erstrebenswert die Unterbringung der Verwaltung zu verbessern, wie es auch das Organisationsgutachten dargelegt hat.

Auch **Herr Rehkämper** kann die Überlegung unterstützen, auf ein kompaktes Rathaus im Kurmittelhaus. Die raumorganisatorischen Strukturen müssen sich verbessern. Parallel dazu müssen und könnten die "Pflichtaufgaben" am Kurmittelhaus mitberücksichtigt werden.

Es ist nicht außer Acht zu lassen, dass diese Maßnahme Finanzmittel bindet, die bei verschiedenen anderen Projekten auch benötigt werden, wie z.B. Freibad, Kita-Angelegenheiten, Verkehrskonzept etc.

Es ist wichtig im ersten Schritt ein entsprechendes Fachbüro mit der Planung zu beauftragen. **Herr Rehkämper** begrüßt, dass die Ausschussmitglieder Vorschläge für Planungsbüros bis zur nächsten Sitzung des Verwaltungsausschusses einbringen. Sodass im Verwaltungsausschuss ein Büro ausgewählt wird, um Gespräche dahingehend zu führen.

Es ergeht folgender

**Beschlussvorschlag (einstimmig):**

Auf Antrag der Fraktionen SPD, Die GRÜNEN und FDP beschließt der Rat, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ein Gesamtkonzept zur künftigen Nutzung des Kurmittelhauses sowohl als Gesundheitseinrichtung wie auch als Rathaus zu erstellen.

Im Hinblick auf eine künftige Nutzung als Rathaus wird das Ingenieurbüro \_\_\_\_\_ mit der Erstellung einer entsprechenden Planung beauftragt.

**zu 7      Antrag der CDU-Fraktion zur Errichtung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Westfalendamm/Niedersachsenring  
Vorlage: Y/2024/280**

**Herr Vater-Lippold** führt für die CDU-Fraktion kurz in den Antrag der CDU-Fraktion ein.

Der Ausschuss beschloss gemeinsam den Antrag um den Zusatz "ersatzweise Ampelanlage" zu ändern. Der Beschlussvorschlag wurde geändert.

Es ergeht folgender

**Beschlussvorschlag (einstimmig):**

Auf Antrag der CDU-Fraktion vom 06.06.2023 soll die Kreuzung Westfalendamm/Niedersachsenring zu einem Kreisverkehr ersatzweise Ampelanlage ausgebaut werden.

Die Verwaltung wird beauftragt mit den zuständigen Behörden (Straßenbaulastträger) Kontakt aufzunehmen.

**zu 8      Oberflächenbehandlung und Schotterwege 2.Bauabschnitt  
Vorlage: Y/2024/281**

Nach kurzer Einführung durch **Herrn Albers**, ergänzt Herr **Rehkämper**, dass die Ausschreibungsergebnisse abzuwarten sind.

**Herr Albers** fügt hinzu, dass in einem gemeinsamen Gespräch mit **Herrn Breitzke**, **Herr Meyer zu Theenhausen** und ihm besprochen worden ist, das am Kollweg und Springbergs Weg eine Feinschicht als wassergebundene Wegedecke aufgebracht wird (wie im Wellengarten).

Es ergeht folgender

**Beschlussvorschlag (einstimmig mit 1 Enthaltung):**

Die Verwaltung wird angewiesen, in 2024 den zweiten Teil des Bauprogrammes zur Wirtschaftswegesanieierung mittels Oberflächenbehandlung durchzuführen. In diesem zweiten Bauabschnitt ist auch die Instandsetzung von einigen Schotterwegen enthalten. Die Verwaltung wird dazu ermächtigt, alle erforderlichen Aufträge zu erteilen im Rahmen der in der Haushaltsstelle "Straßenunterhaltung" dafür zur Verfügung stehenden Mittel.

**zu 9      Behandlung von Anfragen und Anregungen**

Es liegen keine Anfragen und Anregungen vor.

Der Vorsitzende, **Herr Albers**, schließt um 20.17 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

gez. Franz-Josef Albers  
Vorsitzende/r

gez. Klaus Rehkämper  
Bürgermeister

gez. Jennifer Thörner  
Protokollführer/in