

Protokoll Nr. Y/139/2024

über die Sitzung des Bau-, Umwelt und Planungsausschusses der Gemeinde Bad Rothenfelde am Dienstag, den 10.09.2024, Grundschule Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 48-50, 49214 Bad Rothenfelde

Öffentliche Sitzung: 19:00 Uhr bis 20:55 Uhr
Nichtöffentliche Sitzung: 21:04 Uhr bis 22:07 Uhr

► Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Franz-Josef Albers

Mitglieder

Herr Dr. Thomas Eickhorst

Herr Dirk Meyer zu Theenhausen

Frau Manuela Meyer-Schübli

Herr Andreas Schulte

Herr Ralf Spohn

Herr Edmund Tesch

Herr Norbert Vater-Lippold

Vertreterin für Ratsherr Bunselmeyer

Vertreter für Ratsherr Steinbrügge

Protokollführer

Frau Jennifer Thörner

Gäste

Frau Carstens

Verwaltungsdirektorin Klinik Münsterland, zu TOP 5

Frau Frönd

Baureferat Deutsche Rentenversicherung Westfalen; zu TOP 5

Herr Albers

Baureferat Deutsche Rentenversicherung Westfalen; zu TOP 5

Herr Boelke

Baureferat Deutsche Rentenversicherung Westfalen; zu TOP 5

Herr Temme

Technischer Leiter Klinik Münsterland; zu TOP 5

Herr Olaf Schramme

Stadtplaner; zu TOP 6

Bürgermeister

Herr Klaus Rehkämper

► Abwesend:

Mitglieder

Herr Frank Bunselmeyer

Herr Michael Lenz

entschuldigt

Herr Uwe Steinbrügge

beigeordnet

Herr Henning Mayer

entschuldigt

► Tagesordnung:

- 2 Eröffnung der Sitzung mit Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit, Feststellung der Tagesordnung und Beschlussfassung über dazu vorliegende Anträge
- 3 Genehmigung des Protokolls Nr. Y/132/2024 der Sitzung vom 10.06.2024 -öffentlicher Teil-
- 4 Verwaltungsbericht
- 5 Vorstellung der Baumaßnahme der "Klinik Münsterland"
- 6 49. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 51, 1. Änderung "Nördlich des Westfalendamms"; Vorentwurfsbeschluss als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange
Vorlage: Y/2024/317
- 7 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 "Östlich der Osnabrücker Straße", 4.Änderung für das Grundstück Osnabrücker Str. 14 (Neubau einer Rettungswache)
Vorlage: Y/2024/315
- 8 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 "Nördlich der Parkstraße", Parkstraße Nr. 32,38
Vorlage: Y/2024/328
- 9 Bauvoranfrage "Am Krusenhof 1"
Vorlage: Y/2024/318
- 10 Behandlung von Anfragen und Anregungen

► Ergebnis der Sitzung:

zu 2 **Eröffnung der Sitzung mit Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit, Feststellung der Tagesordnung und Beschlussfassung über dazu vorliegende Anträge**

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

Auf Bitten der Verwaltung soll die Beschlussvorlage zu der Befreiung an der Parkstraße der Tagesordnung hinzugefügt werden. Die Beschlussvorlage wird als neuer Tagesordnungspunkt 8 aufgenommen.

Herr Albers bietet den Zuhörern, eine Bürgerfragestunde an, davon wird kein Gebrauch gemacht. Den Zuhörern wird zu jedem Tagesordnungspunkt angeboten im Laufe der Sitzung Fragen zu stellen.

**zu 3 Genehmigung des Protokolls Nr. Y/132/2024 der Sitzung vom 10.06.2024 -
 öffentlicher Teil-**

Das Protokoll Nr. Y/132/2024 vom 10.06.2024 –öffentlicher Teil -wird mit 5 Ja-Stimmen bei zwei Enthaltung genehmigt.

zu 4 Verwaltungsbericht

Straßenunterhaltungsarbeiten im Außenbereich

In der Ratssitzung am 29.02.24 wurde die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an Straßen und Wegen im Außenbereich beschlossen. Der Umfang der Arbeiten wurde im Planungsausschuss am 13.02.24 eingehend erläutert.

Die Teilmaßnahme „Oberflächenbehandlung 2. Bauabschnitt“ wurde fertiggestellt. Nach ein paar Wochen Einfahrzeit wird noch der überschüssige Splitt maschinell abgekehrt.

Zur Teilmaßnahme „Instandsetzung Schotterwege“ wurde eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt. Der Auftrag soll an den Bestbieter Der Wegebauer Lutter GmbH aus 31718 Pollhagen vergeben werden. Voraussichtlich wird noch im September eine Baueinweisung erfolgen. Im Zuge dieser Baueinweisung wird der Zeitplan für die Ausführung der Arbeiten abgesprochen.

Hofstelle Frieling

Die Baugenehmigung für die temporäre Container-Lösung wurde am 26.08.2024 erteilt.

Der Betrieb von Charlys Kinderparadies wurde am 02.09.2024 aufgenommen. Im Rahmen des Bauleitverfahren findet derzeit die frühzeitige Beteiligung bis zum 13.09.2024 statt.

Baugebiet Osnabrücker Straße

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes liegt seit dem 29.08.2024 vor. Die Veröffentlichung im Amtsblatt ist in Vorbereitung und für den 16.09.2024 geplant.

Die Erschließungsarbeiten sollen in der KW 37 beginnen.

Der Bauantrag für das Augenzentrum wurde eingereicht, Mitte August wurden Unterlagen nachgefordert. Die gemeindliche Stellungnahme wurde abgegeben.

Die Verwaltung arbeitet derzeit die Vergaberichtlinie auf Grundlage des Vermarktungskonzeptes aus.

RROP

Die Sichtung der Stellungnahmen führt der Landkreis gerade aus. Da einige nicht abwägbare Stellungnahmen eingegangen sind, wird eine dritte Auslegung stattfinden.

Diese wird als eingeschränkte Beteiligung durchgeführt (voraussichtlich Februar 2025). Der Landkreis Osnabrück wird eine Verlängerung des derzeit gültigen RROP beantragen, worauf das Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) hingewiesen hat.

Bauantrag Sparkasse Osnabrück

Der Bauantrag der Sparkasse Osnabrück wurde vom Landkreis zurückgewiesen, da die nachgeforderten Unterlagen nicht fristgerecht eingegangen sind. Am 11.07.2024 fand ein Gespräch zwischen der Verwaltung, der Sparkasse Osnabrück, dem Stadtplaner und der Denkmalschutzbehörde statt. Das Ergebnis dieses Gesprächs ist,

dass die Sparkasse Osnabrück zunächst eine Visualisierung des Gebäudes mit der Umgebungsbebauung erstellen muss. Anschließend können weitere Gespräche mit den Beteiligten geführt werden. Seitdem hat die Verwaltung keine weiteren Informationen von der Sparkasse Osnabrück erhalten.

Bodenaufschüttung Versmolder Straße

Der Landkreis teilte auf Nachfrage mit, dass in der Kalenderwoche 34 ein Ortstermin stattgefunden hat, bei dem die weiteren Arbeiten besprochen wurden. Ein Teil der dort liegenden Haufen wird in den nördlichen Bereich verschoben, der Rest soll zur Verwertung abgefahren werden. Die Modellierung muss noch angepasst und die Drainage verlegt werden. Laut Aussage des Landkreises müssen die Arbeiten bis Ende des Jahres abgeschlossen sein.

Neubau einer Halle am Gewerbepark 1c

Der Vorsitzende, Herr Albers, möchte darauf hinweisen, dass bei der Erteilung der Genehmigung eine Festlegung der Grünflächen stattgefunden hat. Diese Grünflächen sind gemäß dem Plan anzulegen. Herr Rehkämper ergänzt, dass er den Bauherren in einem Gespräch daran erinnert hat. Derzeit finden hierzu die abschließenden Planungen statt.

Antrag FDP, Grüne, SPD: Rathaus im Kurmittelhaus

Ein Gespräch zwischen der Verwaltung und dem Architekturbüro hat stattgefunden. Die Verwaltung erhielt die Rückmeldung vom Planer, dass dieser aufgrund des hohen Auftragsvolumens in seinem Büro den Auftrag in diesem Jahr nicht annehmen kann. Aufgrund dessen und aufgrund bestehender Probleme mit der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) soll ein Büro gesucht werden, das sich auf TGA-Planungen spezialisiert hat.

PV-Anlage auf dem Feuerwehrgerätehaus

Im Haushalt sind 80.000 € für eine PV-Anlage auf dem Feuerwehrgerätehaus eingeplant. Seit dem 05.09.2024 ist die PV-Anlage auf der Kläranlage in Betrieb. Zunächst wird die PV-Anlage auf dem Kindergarten in Aschendorf realisiert. Nach Abschluss dieses Projekts kann sich mit der PV-Anlage auf dem Feuerwehrgerätehaus befasst werden.

Diese Anlage wird hintenangestellt, dass die Arbeiten personell von der Verwaltung abgedeckt werden müssen. Die Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass die Installation einer PV-Anlage dort nicht so rentabel ist.

zu 5

Vorstellung der Baumaßnahme der "Klinik Münsterland"

Der Vorsitzende, **Herr Albers**, begrüßt die Gäste Frau Carstens und Herrn Temme von der Klinik Münsterland. Ebenso werden Frau Frönd, Herr Boelke und Herr Albers vom Baureferat der Deutschen Rentenversicherung Westfalen willkommen heißen.

Frau Carstens berichtet, dass in der Sitzung zunächst der erste Bauabschnitt vorgestellt werden soll. Weitere Abschnitte werden folgen, und seitens der Klinik Münsterland besteht das Angebot, auch in zukünftigen Terminen über die Baumaßnahmen zu berichten.

Zusammenfassend wird vorgestellt, dass eine Aufstockung des Gebäudeteils B durchgeführt wird. Dadurch können 35 neue Patientenzimmer entstehen, die den Richtlinien für bewegungseingeschränkte Personen entsprechen. In den nächsten Monaten wird der Bauantrag dazu gestellt. Der Baubeginn der Aufstockung ist für Ende nächsten Jahres geplant. Zusätzlich dazu werden im Bereich der TGA (Technische Gebäudeausrüstung) ebenfalls Sanierungen durchgeführt.

Seitens der Zuhörer werden keine Fragen gestellt.

Herr Vater-Lippold möchte wissen, ob ein Abriss nicht besser wäre. Dies wird von **Frau Carstens** verneint, da der Standort erhalten bleiben soll und ein Neubau in der Lage in Bad Rothenfelde nicht möglich wäre. Würde das jetzige Gebäude erst abgerissen und an gleicher Stelle der Neubau entstehen, wäre die Klinik nicht mehr am Markt und somit aus dem Geschäft.

Herr Tesch bedankt sich für die Vorstellung der Baumaßnahme und möchte auf ein Problem mit den Parkmöglichkeiten für die ambulanten Patienten hinweisen. **Frau Carstens** kennt das Problem und berichtet, dass Parkplätze auf dem Grundstück bei Frau Meyer-Schübli sowie Plätze auf dem Parkplatz am Sportplatz angemietet wurden. Es wurde beschlossen, dass Parkverstöße geahndet werden, da auch die Feuerwehrezufahrt zugeparkt wird. Das dadurch eingenommene Geld soll dem Förderverein der freiwilligen Feuerwehr Bad Rothenfelde und dort der Jugendarbeit zugutekommen.

Bürgermeister Rehkämper bedankt sich und hebt hervor, dass es positiv ist, dass der Standort beibehalten wird. Er sichert der Klinik Münsterland die Unterstützung seinerseits, der Verwaltung und des Rates der Gemeinde zu.

Der Vorsitzende, **Herr Albers**, möchte im Namen des Ausschusses das Angebot gerne annehmen, dass die Beteiligten für weitere Termine zur Verfügung stehen. Eventuell könnte man dies im Rahmen der Ratssitzung stattfinden lassen.

zu 6

**49. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 51, 1. Änderung "Nördlich des Westfalendamms";
Vorentwurfsbeschluss als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange
Vorlage: Y/2024/317**

Herr Albers begrüßt Herrn Schramme von o.9stadtplanung. **Herr Schramme** stellt die Planungen vor.

Frau Thörner ergänzt, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag handelt.

Ein Bürger fragt nach der festgesetzten Gebäudehöhe und den Aufbauten auf dem Dach. **Herr Schramme** erklärt, dass das Gebäude nicht höher wird als das jetzige. Das bestehende Gebäude hat ein Satteldach mit einer maximalen Firsthöhe von 9 m, der neue Baukörper erhält ein Flachdach, auf dem eine PV-Anlage installiert wird.

Der Bürger stellt eine weitere Frage bezüglich der Platzierung der Werbung und der Klimageräte. **Herr Schramme** erläutert, dass die Werbung hauptsächlich zum Westfalendamm ausgerichtet sein wird, aber auch in Richtung EDEKA. Zu den genauen Standorten der Klimageräte kann er keine Auskunft geben. **Der Bürger** ergänzt,

dass die Außenwerbung auch nachts leuchtet und sehr hell ist. **Herr Schramme** nimmt diese Anmerkung auf und lässt bei ALDI anfragen, ob es möglich ist, die Beleuchtung nachts abzuschalten.

Herr Dr. Eickhorst fragt nach der Fassadengestaltung. Der jetzige Klinker ist rot, und der neue Klinker soll anthrazit sein. **Frau Thörner** antwortet, dass der jetzige Klinker zurückgebaut wird, das Mauerwerk etwas erhöht und dann neu geklinkert wird. Das jetzige Dach wird entfernt.

Herr Tesch möchte die Regelungen zur Nachtanlieferung erklärt haben. **Herr Schramme** erläutert, dass die Nachtanlieferung von 22 bis 6 Uhr ausgeschlossen ist, es sei denn, die Anlieferung erfolgt in einer massiven Einhausung, die nach einem Schallschutzgutachten zulässig ist. ALDI muss klären, welche Lösung dort praktiziert werden soll.

Der Vorsitzende, **Herr Albers**, bedankt sich bei **Herrn Schramme** für die Präsentation.

Es ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

a) 49.Änderung des Flächennutzungsplans

Der Vorentwurf zur 49.Änderung des Flächennutzungsplanes samt Begründung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Auf der Grundlage dieses Vorentwurfes ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 (1) BauGB durchzuführen.

b) Bebauungsplan Nr. 51, 1.Änderung „Nördlich des Westfalendamms“

Der Vorentwurf zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“ samt Begründung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Auf der Grundlage dieses Vorentwurfes ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 (1) BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

zu 7

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 "Östlich der Osnabrücker Straße", 4.Änderung für das Grundstück Osnabrücker Str. 14 (Neubau einer Rettungswache)

Vorlage: Y/2024/315

Herr Albers führt in die Historie des Projektes ein und erwähnt, dass es hierzu große Diskussionen im Rat gegeben hat.

Frau Thörner stellt die Planungen der Rettungswache vor und teilt mit, dass seitens des Bauherren und des Planers heute niemand anwesend ist, da andere Termine und Urlaub vorliegen.

Der Ausschuss bittet um eine Erweiterung des Beschlusses um die Benennung der genauen Befreiungen.

Es ergeht folgender geänderter

Beschlussvorschlag:

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „Östlich der Osnabrücker Straße“, 4. Änderung, auf dem Grundstück Osnabrücker Str. 14, mit dem Ziel: Neubau einer Rettungswache, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 in Verbindung mit § 31 (2) BauGB erklärt.

Bei den Befreiungen handelt es sich um:

1. Dachneigung (Festsetzung im BPlan: 20° bis 45°)
Fahrzeughalle: Pultdach mit 10° Dachneigung
Sozialgebäude: Flachdach mit 2% Gefälle
2. GRZ (Festsetzung im BPlan: 0,6)
Überschreitung der GRZ II um 0,23 (0,83>0,6)

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen 1 Enthaltung

zu 8

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 "Nördlich der Parkstraße", Parkstraße Nr. 32,38

Vorlage: Y/2024/328

Frau Thörner führt in die Lage des Grundstücks und die geplante Baumaßnahme ein. **Herr Rehkämper** ergänzt, dass die Stellplatzanlage für die Mitarbeiter der Firma Animonda geplant ist. Die Firma Animonda zieht in das ehemalige Verwaltungsgebäude der Hautklinik ein.

Herr Albers stellt die Frage nach den genauen Befreiungen und merkt an, dass hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Befreiung betrifft sowohl die vorgegebene Nutzung im Bebauungsplan als auch die Festsetzungen des Baufensters.

Herr Dr. Eickhorst möchte wissen, wo die Mitarbeiter der Hautklinik bisher geparkt haben. **Herr Rehkämper** erklärt, dass sie auf dem Grundstück der Hautklinik geparkt haben. Da es sich derzeit um getrennte Eigentümer handelt, können die Parkplätze dort nicht von Animonda genutzt werden

Es ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße“, auf dem Grundstück Parkstraße 32,38, mit dem Ziel eine

Stellplatzanlage zu errichten, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 in Verbindung mit § 31 (2) BauGB erklärt.

Abstimmungsergebnis: 3 Ja-Stimmen 3 Nein-Stimmen
1 Enthaltung

zu 9 Bauvoranfrage "Am Krusenhof 1"
Vorlage: Y/2024/318

Frau Thörner stellt die Bauvoranfrage vor. Seitens der Zuschauer gibt es keine Fragen.

Herr Albers möchte anmerken, dass das Grundstück durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 erst die Einordnung nach §34 BauGB erhalten hat. Die Gemeinde und damit die einzelnen Grundstücksläufer im Baugebiet musste alle Planungskosten dafür tragen, während der Grundstückseigentümer/Antragssteller keine Planungskosten übernehmen musste. Auch Eingriffsregelungen und damit verbundene Kosten finden bei Baumaßnahmen nach §34 BauGB keine Anwendung.

Es ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Bad Rothenfelde erklärt ihr Einvernehmen zu der Bauvoranfrage auf dem Grundstück „Am Krusenhof 1“.

Abstimmungsergebnis: 5 Ja-Stimmen 2 Enthaltungen

zu 10 Behandlung von Anfragen und Anregungen

Herr Tesch zeigt sich sehr betroffen über den schweren Unfall an der Ampelkreuzung auf der L94 und fordert, dass sich die Verkehrskommission mit der Gefahrenstelle befassen sollte.

Herr Albers sieht keine technischen Mängel an der Ampelkreuzung und betont, dass auch menschliches Versagen immer ein Rolle spielt. **Herr Schulte** berichtet, dass die Ersthelfer ein Trauma erlitten haben und schlägt vor, über eine Geschwindigkeitsbegrenzung nachzudenken.

Herr Rehkämper äußert ebenfalls eine große Betroffenheit über den Unfall und betont, dass derzeit zu wenig Informationen vorliegen, um Schlussfolgerungen ziehen zu können. Die Behörden müssen zunächst ihre Ermittlungsarbeiten abschließen. Es sei wichtig, dass die 58-jährige Unfallbeteiligte zunächst genesen muss.

Der Vorsitzende, **Herr Albers**, schließt um 20.55 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

gez. Franz-Josef Albers
Vorsitzende/r

gez. Klaus Rehkämper
Bürgermeister

gez. Jennifer Thörner
Protokollführer/in