



## Protokoll Nr. Y/158/2025

über die Sitzung des Bau-, Umwelt und Planungsausschusses der Gemeinde Bad Rothenfelde am Dienstag, den 18.02.2025, Grundschule Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 48-50, 49214 Bad Rothenfelde

**Öffentliche Sitzung:** 19:00 Uhr bis 20:01 Uhr  
**Nichtöffentliche Sitzung:** 20:13 Uhr bis 21:09 Uhr

### ► Anwesend:

#### Vorsitzende/r

Herr Franz-Josef Albers

#### Mitglieder

Herr Frank Bunselmeyer

Herr Martin Diekamp

Vertretung von Rats Herrn Spohn

Herr Dr. Thomas Eickhorst

Herr Dirk Meyer zu Theenhausen

Herr Uwe Steinbrügge

Herr Edmund Tesch

Herr Norbert Vater-Lippold

#### Protokollführer

Herr Janosch Brockmeier

#### von der Verwaltung

Frau Jennifer Thörner

#### Gäste

Herr Roger Loh

Stadtplaner, zu TOP 4

#### Bürgermeister

Herr Klaus Rehkämper

### ► Abwesend:

#### Mitglieder

Herr Michael Lenz

- fehlt entschuldigt -

#### Beratendes Mitglied nach § 71 IV NKomVG

Herr Henning Mayer

- nicht anwesend -

► **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. Y/149/2024 der Sitzung vom 26.11.2024 - öffentlicher Teil -
- 3 Verwaltungsbericht
  - 3.1 Gewerbepark 1C (Neubau Maykratec)
  - 3.2 Kurmittelhaus
  - 3.3 Straßenunterhaltungsarbeiten im Außenbereich - Instandsetzung Schotterwege
  - 3.4 Erschließung Baugebiet Osnabrücker Straße / Windusweg
  - 3.5 Instandsetzung von Gehwegen
  - 3.6 Bauarbeiten "Am Forsthaus"
  - 3.7 Bauvorhaben Sparkasse Osnabrück
  - 3.8 Bauarbeiten an der Lindenallee / Baumfällarbeiten
  - 3.9 Baulandmobilisierungsgesetz
  - 3.10 Regionales Raumordnungsprogramm
  - 3.11 Motorik-Parcours
- 4 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salz- bach" mit örtlichen Bauvorschriften; Abwägungsbeschluss sowie Feststellungsbeschluss- und Satzungsbeschluss  
Vorlage: Y/2025/384
- 5 Bauvoranfrage "Heidländer Weg 8 - Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Gebäude"  
Vorlage: Y/2025/386
- 6 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 Vorsitzende, **Herr Albers**, eröffnet um 19.00 Uhr die Sitzung und begrüßt die Gäste, die Zuhörer, die Verwaltung und die Ausschussmitglieder. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

**Herr Albers** bietet den Zuhörern eine Bürgerfragestunde an.

Eine **ZuhörerIn** erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand der kommunalen Wärmeplanung und ob die Gemeindeverwaltung bereits mit der Umsetzung begonnen hat.

**Bürgermeister Rehkämper** verweist auf den neuen Mitarbeiter, Herrn Brockmeier, aus der Bauverwaltung und erläutert, dass die Verwaltung nun personell entsprechend aufgestellt sei, um die kommunale Wärmeplanung voranzutreiben. Man habe sich auf den Weg gemacht, das Thema strukturiert anzugehen. Allerdings müsse zunächst die Förder- und Zuschusssituation abgewartet werden, um eine verlässliche Grundlage für die externe Vergabe von Planungsleistungen zu schaffen.

Die Tagesordnung wird wie folgt abgehandelt:

**zu 2 Genehmigung des Protokolls Nr. Y/149/2024 der Sitzung vom 26.11.2024 - öffentlicher Teil -**

Das Protokoll Nr. Y/149/2024 vom 28.11.2024 - öffentlicher Teil - wird **einstimmig** genehmigt.

**zu 3 Verwaltungsbericht**

**Frau Thörner** informiert sachstandsbezogen über die folgenden Themen.

**zu 3.1 Gewerbepark 1C (Neubau Maykratec)**

Im Frühjahr sollen die Arbeiten für die Anlegung des Parkplatzes sowie der Grünfläche erfolgen.

**zu 3.2 Kurmittelhaus**

Dem beauftragten Büro liegen alle Unterlagen vor, ein erstes Gespräch mit der Denkmalschutzbehörde ist geführt worden. In der nächsten Woche werden Vermessungsarbeiten am Gebäude durchgeführt.

**zu 3.3 Straßenunterhaltungsarbeiten im Außenbereich - Instandsetzung Schotterwege**

Das von der Gemeinde favorisierte, bereits auf anderen Wegebaumaßnahmen bewährte Schottermaterial ist erst ab April dieses Jahrs für die Maßnahme verfügbar. Daher wurde die Umsetzung im letzten Jahr auf 2025 verschoben.

**zu 3.4 Erschließung Baugebiet Osnabrücker Straße / Windusweg**

Im Baugebiet werden weiterhin Kanalbauarbeiten durchgeführt. An der geplanten Fertigstellung bis zum 30.06.25 hat sich nichts geändert.

**zu 3.5 Instandsetzung von Gehwegen**

Im Jahr 2025 sollen, vorbehaltlich der verfügbaren Haushaltsmittel, Gehwege instandgesetzt werden. Vorrangig ist die Ertüchtigung des Gehwegs an der Straße „Am Kurpark“ im Bereich des „Haus des Gastes“ vorgesehen. Zudem wird geprüft, ob der Mühlenweg vollumfänglich oder anteilig instandgesetzt werden kann oder alternativ andere Abschnitte priorisiert werden.

**zu 3.6 Bauarbeiten "Am Forsthaus"**

Die Erdarbeiten auf einem Grundstück an der Straße „Am Forsthaus“ sollten inzwischen weitgehend abgeschlossen sein. Im Auftrag des Grundstückseigentümers wurde dort eine Altlastensanierung durchgeführt, bei der belastetes Erdreich abgetragen und durch neues Material ersetzt wurde. Bei der Altlast handelte es sich um abgelagerten Müll. Die tatsächliche Fertigstellung der Arbeiten wird voraussichtlich im Laufe dieser oder der kommenden Woche erfolgen.

**zu 3.7 Bauvorhaben Sparkasse Osnabrück**

Derzeit liegen der Gemeinde Bad Rothenfelde keine neuen Kenntnisse über den aktuellen Planungsstand der Sparkasse Osnabrück vor.

**zu 3.8 Bauarbeiten an der Lindenallee / Baumfällarbeiten**

Im Zuge der Vergrößerung des LIDL-Marktes ist es notwendig einige Bäume zu fällen. Die Arbeiten werden demnächst durchgeführt.  
Im Bebauungsplanverfahren wurde für den Eingriff in die Natur und Landschaft die hierfür erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt und deren Umsetzung vertraglich geregelt.  
Zudem werden ab Mai im öffentlichen Straßenraum notwendige Baumaßnahmen durchgeführt, dabei kann es zeitweise zu Verkehrsbehinderungen kommen.

### zu 3.9 **Baulandmobilisierungsgesetz**

Die Verwaltung ist derzeit auf der Suche nach einem geeigneten Referenten für dieses Thema. Es gibt bereits vielversprechende Hinweise auf eine geeignete Person, sodass angestrebt wird, in der nächsten Sitzung sachstandsbezogen genauer darüber zu informieren.

### zu 3.10 **Regionales Raumordnungsprogramm**

Derzeit befindet sich das Regionale Raumordnungsprogramm in der dritten Auslegung. Dabei handelt es sich um eine Veröffentlichung mit eingeschränkter Öffentlichkeitsbeteiligung, bei der Stellungnahmen ausschließlich zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Die Veröffentlichung erfolgt im Zeitraum vom 10.02.2025 bis zum 25.03.2025.

In der Sitzung wird die Abwägung zur Stellungnahme der Gemeinde Bad Rothenfelde vorgestellt. In diesem Zusammenhang wird auf die zugänglichen Unterlagen zum Verfahren verwiesen.

Im Anschluss an die Ausführungen entwickelte sich eine Diskussion aus der Mitte des Ausschusses zur Thematik der Entwicklungsflächen, in deren Verlauf **Frau Thömer** erläutert, dass die in der Stellungnahme aufgezeigten Entwicklungsflächen nicht in die Planungen aufgenommen wurden.

**Herr Loh** erläutert, dass der Landkreis eine restriktive Haltung verfolge, wodurch Einzelvorhaben individuell betrachtet und gesondert beantragt werden müssten. Er weist darauf, dass er aus ähnlichen Verfahren in Nordrhein-Westfalen ein abweichendes Vorgehen kenne.

Das Baugebiet Osnabrücker Str. / Teutoburger-Wald-Str. / Windusweg wird zum zentralen Siedlungsgebiet hinzugefügt.

### zu 3.11 **Motorik-Parcours**

Gemäß den Beschlüssen des Tourismusausschusses vom 25.11.2024 und des Verwaltungsausschusses vom 03.12.2024 wurde das Ingenieurbüro IPW aus Wallenhorst mit der Durchführung der Planungsleistungen beauftragt. Gleichzeitig wurde ein Finanzierungsrahmen in Höhe von 220.000 € festgelegt. Zudem erhielt die Verwaltung den Auftrag, den alternativen Standort am Spielplatz beim neuen Gradierwerk zu prüfen, da die Standorte am Sportpark und am Wittekindsprudel von den Ausschussmitgliedern als weniger geeignet eingeschätzt wurden.

Bisher wurde der bevorzugte Standort im Rahmen eines Ortstermins mit dem Planungsbüro erörtert. Anschließend erfolgten Querschnitte zur Erkundung vorhandener Leitungen. Am 18.02.2025 wurde die Fläche einschließlich Bäumen, Kanälen und bekannter Leitungen vermessen, um eine belastbare Planungsgrundlage zu schaffen.

Als nächster Schritt wird ein erster Planentwurf zur Abstimmung mit der Verwaltung erstellt, woraufhin weitere Abstimmungen und Planungen folgen können.

Herr **Meyer zu Theenhausen** weist darauf hin, dass die geplante Fläche feucht sei. Die notwendige Drainage und die damit verbundenen Maßnahmen würden dazu führen, dass der Park mit weniger Sportgeräten ausgestattet werden könne.

**Bürgermeister Rehkämper** bestätigt, dass es sich bei der Fläche tatsächlich um eine problematische Stelle handle, da sich dort regelmäßig große Pfützen bildeten. Nach Einschätzung der Verwaltung und des Bauhofs könne die Nutzbarkeit nur durch eine Drainage verbessert werden. Gleichzeitig sei es jedoch wichtig, überhaupt erste Maßnahmen zu ergreifen, um die Fläche nutzbar zu machen.

Die geplante Fläche befindet sich neben einem Spielplatz, der derzeit nicht beleuchtet ist. Sollte der Motorik-Parcours realisiert werden, sei es aus Sicht der Verwaltung unumgänglich, auch den Spielplatz an einen gewissen Standard anzupassen. Dies umfasse neben einer Beleuchtung auch eine verbesserte Pflasterung. Der vorhandene Trampelpfad um den Spielplatz herum sowie die Sitzfläche des U-förmigen Steinelements müssten entsprechend gepflastert werden.

**Herr Dr. Eickhorst** erkundigt sich, ob das vorhandene Wurzelwerk im geplanten Bereich erheblichen Mehraufwand verursachen könnte und ob das Ingenieurbüro hierfür bereits entsprechende Lösungen entwickelt habe.

**Bürgermeister Rehkämper** stellt klar, dass sämtliche Maßnahmen für den Motorik-Parcours innerhalb des bestehenden Finanzierungsrahmens von 220.000 € realisiert werden müssten, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bäume. Die ergänzenden Maßnahmen werden voraussichtlich nicht mit dem vorgenannten Budget zu bewältigen sein. Zunächst müsse nun aber die modifizierte Planung vom Büro IPW abgewartet werden.

zu 4

**48. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach" mit örtlichen Bauvorschriften; Abwägungsbeschluss sowie Feststellungsbeschluss- und Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: Y/2025/384**

Der Vorsitzende, **Herr Albers**, begrüßt Herrn Loh von Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH aus Rheda-Wiedenbrück und bittet ihn, den Sachverhalt im Zusammenhang mit den drei Beschlüssen vorzustellen. Die dazugehörige Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Es ergeht folgender

**Beschlussvorschlag:**

a) 48. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der in der Anlage 1 beigefügte Abwägungsvorschlag zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Information der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie auch im Rahmen der Veröffentlichung eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahme der Gemeinde Bad Rothenfelde beschlossen.

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wird beschlossen. Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist einzuholen.

b) Bebauungsplan Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der in der Anlage 4 beigefügte Abwägungsvorschlag zu den im Rahmen der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie auch im Rahmen der Veröffentlichung eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahme der Gemeinde Bad Rothenfelde beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig**

zu 5

**Bauvoranfrage "Heidländer Weg 8 - Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Gebäude"**

**Vorlage: Y/2025/386**

**Frau Thörner** informiert über den Sachverhalt. Das Bestandsgebäude dient als Praxis, und Gegenstand der Diskussion ist der geplante Anbau. Maßgeblich für die Beurteilung ist der Bebauungsplan Nr. 65.

Der Anbau ragt über die festgesetzte Baugrenze hinaus. Die vorliegende Bauvoranfrage betrifft die beantragte Befreiung von dieser Baugrenze, da der geplante Anbau diese überschreitet. Aus städtebaulicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben. Weitere betroffene Flächen sind ausschließlich als Parkflächen ausgewiesen und bestehen aus Schotterbelag.

**Herr Bunselmeyer** erkundigt sich, ob in diesem Fall eine Nachbarschaftsbeteiligung erforderlich sei.

**Bürgermeister Rehkämper** stellt klar, dass es nicht zwingend Aufgabe der Verwaltung sei, diese Prüfung vorzunehmen. Falls erforderlich, liege die Zuständigkeit beim Landkreis.

**Frau Thörner** ergänzt, dass durch die Regelungen zu Abstandsflächen und Verdünnung ohnehin ein ausreichender Abstand zur benachbarten Bebauung gewährleistet sei. Sie verneint die Notwendigkeit einer Nachbarschaftsbeteiligung, da kein direkt angrenzender Nachbar betroffen sei.

**Vorsitzender Albers** bestätigt, dass die Zustimmung der Nachbarn zwar grundsätzlich erforderlich sei, dies hier jedoch nicht relevant werde, da sich eine komplette Straße zwischen den Grundstücken befinde.

Es ergeht folgender

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Bad Rothenfelde erklärt Ihr Einvernehmen zu der Bauvoranfrage auf dem Grundstück „Heidländer Weg 8“.

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig**

**zu 6      Behandlung von Anfragen und Anregungen**

Es werden keine Anfragen und Anregungen vorgebracht.

Der Vorsitzende, **Herr Albers**, schließt um 20:01 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

gez. Franz-Josef Albers  
Vorsitzender

gez. Klaus Rehkämper  
Bürgermeister

gez. J. Brockmeier  
Protokollführer