



## Protokoll Nr. Y/167/2025

über die Sitzung des Bau-, Umwelt und Planungsausschusses der Gemeinde Bad Rothenfelde am Dienstag, den 10.06.2025, Grundschule Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 48-50, 49214 Bad Rothenfelde

**Öffentliche Sitzung:** 19:00 Uhr bis 19:39 Uhr  
**Nichtöffentliche Sitzung:** 19:44 Uhr bis 20:13 Uhr

### ► Anwesend:

#### Vorsitzende/r

Herr Franz-Josef Albers

#### Mitglieder

Herr Dr. Thomas Eickhorst

Herr Dirk Meyer zu Theenhausen

Frau Manuela Meyer-Schübli

Vertretung für Ratsherr Bunselmeyer

Herr Ralf Spohn

Herr Uwe Steinbrügge

Herr Edmund Tesch

Herr Norbert Vater-Lippold

#### Protokollführer

Frau Jennifer Thörner

#### von der Verwaltung

Herr Jan Prävestmann

#### Gäste

Andreas Mitgös

zu TOP 4

#### Ratsmitglied zur Info

Frau Marlies Hügelmeyer

Herr Armin Trojahn

#### beigeordnet

Herr Henning Mayer

### ► Abwesend:

#### Mitglieder

Herr Michael Lenz

- fehlt entschuldigt -

#### Bürgermeister

Herr Klaus Rehkämper

- fehlt entschuldigt -

## ► 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/119/2025 der Sitzung am 03.04.2025 - öffentlicher Teil -
- 3 Verwaltungsbericht
- 3.1 Umsetzung der Vereinbarung - Neubau einer Halle am Gewerbepark 1c
- 3.2 Bauleitplanung Hofstelle Frieling
- 3.3 Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 63 "Südlich der Parkstraße"
- 3.4 Einwohnerversammlung Thema "mögliches Windvorranggebiet/eine Windkraftanlage in Aschendorf"
- 4 Neubau Sparkasse Osnabrück - Befreiungen von den Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 54  
Vorlage: Y/2025/428
- 5 Neubaugebiet "Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg"; Straßenbenennung  
Vorlage: Y/2025/426
- 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**

Um 19:00 Uhr eröffnet der Vorsitzende des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses, **Herr Albers**, die Sitzung. Er begrüßt die anwesenden Gäste, Zuhörerinnen und Zuhörer, die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung sowie die Mitglieder des Ausschusses. Anschließend stellt er die ordnungsgemäße Ladung, die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest. Es liegen keine Anträge vor.

**Herr Albers** bietet den Zuhörerinnen und Zuhörern zu Beginn der Sitzung eine Bürgerfragestunde an. Zusätzlich weist er darauf hin, dass auch zu den einzelnen Tagesordnungspunkten Fragen gestellt werden dürfen.

Eine **Zuhörerin** erkundigt sich nach dem aktuellen Stand zur geplanten Errichtung eines Neubaus an der Münsterschen Straße (ehemals Kino). Zudem möchte sie wissen, wie das „Hotel zur Post“ künftig genutzt werden soll.

Die Fragen werden von **Frau Thörner** aus der Verwaltung beantwortet. Zum Neubau an der Münsterschen Straße kann derzeit kein konkreter Sachstand mitgeteilt werden, da die letzten Gespräche dazu Anfang 2024 stattfanden.

Das „Hotel zur Post“ soll für touristisches Wohnen umgebaut werden – voraussichtlich zu Ferienapartments. Entsprechende Planungen laufen derzeit auf Seiten des Investors.

Weitere Fragen aus dem Kreis der Zuhörerinnen und Zuhörer werden nicht gestellt.

**zu 2      Genehmigung des Protokolls Nr. Y/119/2025 der Sitzung am 03.04.2025 - öffentlicher Teil -**

Dem Protokoll Nr. Y/119/2025 der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses vom 03.04.2025 – öffentlicher Teil – wird **mit 6 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung einstimmig** zugestimmt.

**zu 3      Verwaltungsbericht**

**zu 3.1    Umsetzung der Vereinbarung - Neubau einer Halle am Gewerbepark 1c**

Bürgermeister Herr Rehkämper hat Kontakt mit dem Grundstückseigentümer aufgenommen. Nach dessen Angaben wurden bereits Gespräche mit dem beauftragten Unternehmen geführt. Der Verwaltung liegt jedoch kein konkreter Termin für den Baubeginn vor.

**zu 3.2    Bauleitplanung Hofstelle Frieling**

Am 27.06.2025 findet eine Videokonferenz zur Abstimmung des weiteren Vorgehens statt.  
Die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung befindet sich derzeit in der Erstellung, die übrigen Gutachten liegen bereits vor. Ziel ist es, in der nächsten Sitzungsrunde den Entwurfs- und den Beschluss zur Veröffentlichung zu fassen.

**zu 3.3    Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 63 "Südlich der Parkstraße"**

Auf Anfrage des Ausschussvorsitzenden, **Herrn Albers**, hat die Verwaltung Informationen zu den Fristen für die Umsetzung von Festsetzungen im Bebauungsplan eingeholt.

Festsetzungen in einem sogenannten Angebotsbebauungsplan müssen in der Regel erst dann umgesetzt werden, wenn eine Baugenehmigung erteilt wird. In den meisten Fällen werden sie entweder als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen oder es wird dort ausdrücklich auf sie hingewiesen.

**Herr Albers** ergänzt, dass es sich hierbei um das letzte Grundstück auf der linken Seite der Parkstraße handelt.

#### zu 3.4 **Einwohnerversammlung Thema "mögliches Windvorranggebiet/eine Windkraftanlage in Aschendorf"**

Am 05.06.2025 um 18:30 Uhr fand in der Gaststätte „Zum Jägerkrug“ eine Einwohnerversammlung zum Thema „mögliches Windvorranggebiet / eine Windkraftanlage in Aschendorf“ statt.

#### zu 4 **Neubau Sparkasse Osnabrück - Befreiungen von den Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 54 Vorlage: Y/2025/428**

**Der Vorsitzende, Herr Albers**, begrüßt **Herrn Mitgös** von der Sparkasse Osnabrück. Er leitet kurz in die Thematik ein und übergibt das Wort an **Frau Thörner**.

**Frau Thörner** berichtet, dass der Bauantrag der Sparkasse Osnabrück im Dezember 2023 eingereicht wurde. Die Gemeinde Bad Rothenfelde hat daraufhin eine Stellungnahme des Stadtplaners eingeholt und die Untere Denkmalschutzbehörde um Einschätzung gebeten. Im Anschluss fanden Gespräche zwischen der Sparkasse Osnabrück, der Architektin, der Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Stadtplaner und der Verwaltung statt. In Folge dessen wurde die Planung durch die Sparkasse angepasst.

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat der überarbeiteten Planung zugestimmt, jedoch mit dem Hinweis, dass hinsichtlich der Materialwahl der Fassade noch Abstimmungen erforderlich sind.

Die Sparkasse hat sich nun erneut an die Gemeinde gewandt, mit dem Wunsch, bereits vor Einreichung des endgültigen Bauantrags über die notwendigen Befreiungen zu beraten.

**Frau Thörner** stellt im Anschluss anhand der vorliegenden Pläne die aktuelle Planung sowie die beantragten Befreiungen vor.

**Herr Mitgös** ergänzt, dass die Sparkasse mit dem Vorhaben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bleibt und die maximale zulässige Gebäudehöhe nicht überschreitet. Geplant ist ein hochwertiges Wohn- und Geschäftshaus. Um attraktive Wohnungen realisieren zu können, wurde die Dachneigung sowie die Dachform angepasst.

Eine **Zuhörerin** erkundigt sich, ob die Gebäudelänge unverändert bleibt und wie viel Wohnraum geschaffen wird.

**Herr Mitgös** antwortet, dass die Grundabmessungen des Gebäudes beibehalten werden. Im 1. und 2. Obergeschoss entstehen Wohnungen, im Erdgeschoss ist ein Beratungszentrum der Sparkasse Osnabrück vorgesehen.

Ein **weiterer Zuhörer** fragt nach dem Umgang mit dem Baumbestand, insbesondere im Hinblick auf die geplante Tiefgarage.

**Herr Mitgös** erklärt, dass voraussichtlich eine Buche gefällt werden muss. Nach aktueller Planung sollen alle übrigen Bäume erhalten bleiben.

In der Übersicht zu den beantragten Befreiungen ist auch der Stellplatznachweis aufgeführt. **Der Vorsitzende, Herr Albers** fragt, warum für die Wohnungen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

**Frau Thörner** erläutert, dass aufgrund der Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei Wohnbebauung kein verpflichtender Stellplatznachweis mehr erforderlich ist.

Ein **weiterer Zuhörer** äußert seinen Unmut über das Vorhaben. Er zeigt kein Verständnis dafür, dass die Denkmalschutzbehörde ein solches Bauvorhaben in dieser Form zulässt. Das geplante Gebäude sei massiv und erreiche annähernd die Höhe des neuen Augenzentrums.

Er spricht sich entschieden dagegen aus, dass einem Immobilieninvestor solche Befreiungen gewährt werden. Seiner Ansicht nach sei bereits bei der Erstellung des Bebauungsplans ein Fehler gemacht worden, indem eine solch großvolumige Bebauung zugelassen wurde.

**Herr Mitgös** nimmt zu den Einwänden Stellung: Die Höhe des Gebäudes ergebe sich u.a. aus der Notwendigkeit, im Erdgeschoss eine Raumhöhe von ca. 3 Metern für die Gewerbeeinheit zu schaffen. Dennoch bleibe die Planung unter der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Ein Bau innerhalb der rechtlich möglichen Maße des Bebauungsplans könnte sogar noch höher ausfallen.

Da es aus dem Zuhörerkreis keine weiteren Fragen gibt, richtet der **Vorsitzende Herr Albers** das Wort an die Mitglieder des Ausschusses.

**Ratherr Tesch** greift das Thema Baumfällung erneut auf und fragt, ob das Gebäude zusätzlich eingegrünt werden könne, um sich besser in den angrenzenden Kurpark einzufügen. Außerdem regt er an, die Fassadengestaltung zu überdenken, um das Volumen des Gebäudes optisch zu reduzieren. Schließlich möchte er wissen, für wen die Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen sind.

**Herr Mitgös** antwortet, dass eine Eingrünung auf der Seite des Parkplatzes grundsätzlich denkbar sei. Zur Seite des Wasserrads bestehe jedoch keine Möglichkeit, da das Grundstück dort keinen entsprechenden Raum bietet.

Bezüglich der Fassade erklärt er, dass durch den Einsatz von Klinker eine hochwertige und strukturierte Gestaltung vorgesehen sei. Ziel sei es, dem Gebäude eine eigenständige, aber dennoch in die Umgebung eingebundene Wirkung zu verleihen. Die Fassade solle dem Betrachter etwas bieten, das es zu entdecken gilt.

Die Stellplätze in der Tiefgarage seien für die künftigen Bewohner der Wohnungen vorgesehen.

Zum Abschluss bedankt sich der **Vorsitzende Herr Albers** bei Herrn Mitgös für die Ausführungen und bittet ihn, auch an der Ratssitzung am 26.06.2025 teilzunehmen, da dort möglicherweise weitere Fragen aufkommen könnten.

**Herr Mitgös** nimmt die Einladung an.

Es ergeht folgender

**Beschlussvorschlag:**

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54 „Münstersche Straße/Frankfurter Straße“ auf dem Grundstück Frankfurter Straße 1, mit dem Ziel Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 in Verbindung mit § 31 (2) BauGB erklärt.

Folgende Befreiungen werden erteilt (Anlage 1):

1. Überschreitung der zulässigen Traufhöhe
2. Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse
3. Überschreitung der zulässigen GFZ
4. Abweichung von der vorgeschriebenen Dachform

**Abstimmungsergebnis: 4 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen**

**zu 5      Neubaugelbiet "Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg";  
Straßenbenennung  
Vorlage: Y/2025/426**

Frau Thörner erläutert die Beschlussvorlage. Es werden weder aus dem Zuhörer-  
kreis noch aus dem Ausschuss Fragen gestellt.

Es ergeht folgender

**Beschlussvorschlag:**

Die Straßen innerhalb des Baugebietes Nr. 67 „Osnabrücker Straße/Teutoburger-  
Wald-Straße/Windusweg“ erhalten folgende Straßenbezeichnung

Planstraße A:            „Naberskamp“,

Planstraße B:            „Schlienkamp“.

Dies ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

**Abstimmungsergebnis:      Einstimmig    (6 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung)**

**zu 6      Behandlung von Anfragen und Anregungen**

Es werden keine Anfragen und Anregungen vorgebracht.

**Der Vorsitzende Herr Albers**, schließt um 19:39 Uhr den öffentlichen Teil der Sit-  
zung.

gez. Franz-Josef Albers  
Vorsitzende/r

gez. Klaus Rehkämper  
Bürgermeister

gez. Jennifer Thörner  
Protokollführer/in