

## Protokoll Nr. Y/174/2025

über die Sitzung des Bau-, Umwelt und Planungsausschusses der Gemeinde Bad Rothenfelde am Dienstag, den 09.09.2025, Grundschule Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 48-50, 49214 Bad Rothenfelde

**Öffentliche Sitzung:** 19:00 Uhr bis 19:37 Uhr  
**Nichtöffentliche Sitzung:** 19:44 Uhr bis 21:03 Uhr

### ► Anwesend:

#### Vorsitzende/r

Herr Franz-Josef Albers

#### Mitglieder

Herr Frank Bunselmeyer

Herr Dr. Thomas Eickhorst

Herr Dirk Meyer zu Theenhausen

Herr Andreas Schulte

Herr Ralf Spohn

Herr Edmund Tesch

Herr Norbert Vater-Lippold

Vertreter für Ratsherren Steinbrügge  
bis 20.35 Uhr

#### Protokollführer

Frau Jennifer Thörner

#### Gäste

Alexander Budke

Herr Dr. med. Aykut Gültekin

Herr Architekt Wilhelm Pörtner

#### Bürgermeister

Herr Klaus Rehkämper

### ► Abwesend:

#### Mitglieder

Herr Michael Lenz

Herr Uwe Steinbrügge

entschuldigt

entschuldigt

#### beigeordnet

Herr Henning Mayer

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/167/2025 der Sitzung am 10.06.2025 - öffentlicher Teil -
- 3 Verwaltungsbericht
- 3.1 Sachstand - Windenergieanlage in Aschendorf
- 3.2 Sachstand - Parkplätze für Kita Löwenzahn/Pusteblume
- 3.3 Sachstand - Machbarkeitsstudie Kurmittelhaus/Rathaus
- 3.4 Sachstand - Nutzungsänderung der jetzigen Standort Augenzentrum
- 3.5 Sachstand - Bauantrag Sparkasse Osnabrück
- 4 Augenzentrum Bad Rothenfelde - Befreiungsantrag  
Vorlage: Y/2025/447
- 5 Sachstand - Bauleitplanung "Hofstelle Frieling"
- 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 Zuhörerinnen und Zuhörer, die Presse, Frau Thörner von der Verwaltung sowie den Bürgermeister, Herrn Rehkämper.

Im Anschluss stellt er die ordnungsgemäße Ladung, die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

**Herr Albers** weist auf den Antrag der SPD-Fraktion zur Bereitstellung gemeindeeigenen (NLG) Baulands für eine Wohnbebauung am Amselweg hin. Dieser Antrag wurde in der letzten Ratssitzung eingebracht und an den Bau- und Planungsausschuss verwiesen. Er wird nun in nichtöffentlicher Sitzung behandelt, da der Ausschuss alle relevanten Fakten zur aktuellen Situation erörtern soll. Dabei müssen auch Namen und Zahlen genannt werden, die aus Gründen des Datenschutzes im nichtöffentlichen Teil verbleiben.

**Bürgermeister Rehkämper** schließt sich den Ausführungen des Vorsitzenden an.

**zu 2      Genehmigung des Protokolls Nr. Y/167/2025 der Sitzung am 10.06.2025 - öffentlicher Teil -**

Dem Protokoll Nr. Y/167/2025 der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses vom 10.06.2025 – öffentlicher Teil – wird mit 6 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung einstimmig zugestimmt.

**zu 3      Verwaltungsbericht**

**zu 3.1    Sachstand - Windenergieanlage in Aschendorf**

Die Firma prowind hat am 27. Juni 2025 den immissionsschutzrechtlichen Antrag beim Landkreis Osnabrück eingereicht. Der Antrag ist bislang nur sehr rudimentär ausgearbeitet, es liegen lediglich wenige Unterlagen vor. Für die weitere Bearbeitung beim Landkreis Osnabrück müssen zunächst zusätzliche Unterlagen nachgereicht werden.

**Bürgermeister Rehkämper** ergänzt, dass die Verwaltung inzwischen von der Firma prowind ein Schreiben mit einem Entwurf des Nutzungsvertrages sowie der Baulasterklärung erhalten habe. Daraufhin habe die Verwaltung das Rechtsanwaltsbüro Baumeister und Partner aus Münster eingeschaltet, dass die Unterlagen in den kommenden Wochen prüfen werde.

**Herr Bunselmeyer** bittet, im Protokoll festzuhalten, dass der Vertrag nach der rechtlichen Einschätzung des Anwalts in die politische Beratung eingebracht werden soll. Er weist außerdem darauf hin, dass der Landkreis Steinfurt 40 Kriterien für die Ausgestaltung eines Bürgerwindparks festgelegt habe. Die Verwaltung wird gebeten, sich hierzu zu informieren und die Kriterien gegebenenfalls an prowind weiterzuleiten.

Der Vorsitzende, **Herr Albers**, betont, dass es wichtig sei, die Handlungsspielräume der Gemeinde klar zu prüfen, um die politischen Beratungen auf einer fundierten Grundlage führen zu können. Dazu müssten die juristischen Fakten vorgelegt werden.

**zu 3.2    Sachstand - Parkplätze für Kita Löwenzahn/Pustebume**

Im betreffenden Bereich wurden Bodenproben entnommen, deren Auswertung inzwischen vorliegt. Die Ausschreibungsunterlagen befinden sich derzeit in der Erstellung. Der Beginn der Arbeiten ist - sofern möglich - für den Herbst vorgesehen.

### zu 3.3 Sachstand - Machbarkeitsstudie Kurmittelhaus/Rathaus

Es haben erneut Gespräche mit Heupel Architekten stattgefunden. Seitens der Verwaltung wurden Entscheidungen zu den künftigen Raumgrößen getroffen. Diese werden nun von Heupel Architekten in die Potenzialflächen übertragen, um eine präzisere Planung zu ermöglichen.

### zu 3.4 Sachstand - Nutzungsänderung der jetzigen Standort Augenzentrum

Ein Änderungsantrag des Bebauungsplanes ist derzeit nicht bei der Verwaltung eingegangen.

### zu 3.5 Sachstand - Bauantrag Sparkasse Osnabrück

Laut Aussage der Sparkasse Osnabrück soll Ende September der Bauantrag gestellt werden.

### zu 4 Augenzentrum Bad Rothenfelde - Befreiungsantrag Vorlage: Y/2025/447

Der Vorsitzende, **Herr Albers**, begrüßt den Investor Herrn Dr. Gültekin, den kaufmännischen Leiter Herrn Budke sowie den Architekten Herrn Pörtner.

**Herr Pörtner** berichtet, dass die Bauarbeiten am Augenzentrum planmäßig verlaufen und sich derzeit in der Phase der Trockenbauarbeiten befinden. Notwendig sei jedoch die Errichtung eines temporären Anbaus zur Unterbringung von sechs Betten. Infolgedessen müsse die bisherige Parkplatzplanung angepasst werden (siehe Lageplan). Die Planung sei bereits mit dem Landkreis Osnabrück abgestimmt worden; von dort gebe es keine Einwände. Zudem sei mit dem Landkreis vereinbart, dass für den Anbau eine temporäre Baugenehmigung über fünf Jahre erteilt werde, mit der Option auf eine Verlängerung um weitere zwei Jahre.

**Ratsherr Vater-Lippold** erkundigt sich, ob für den temporären Baukörper eine PV-Pflicht besteht, was nach sieben Jahren mit dem Gebäude geschieht und wie die Patienten dann untergebracht werden sollen.

**Herr Pörtner** erläutert, dass für den temporären Baukörper keine PV-Pflicht besteht. Derzeit werde geprüft, ob die Anlage gemietet oder gekauft werde. Nach Ablauf der Baugenehmigung könne sie entweder vom Unternehmen abgebaut und abtransportiert oder vom Eigentümer, dem Augenzentrum Bad Rothenfelde, verkauft werden.

**Herr Budke** ergänzt, dass ursprünglich geplant war, die Patientenbetten bei Kooperationspartnern im Umkreis von bis zu zwei Kilometern unterzubringen. Aufgrund von Baumaßnahmen stünden dort jedoch derzeit keine ausreichenden Kapazitäten zur

Verfügung. Der temporäre Bau sei daher als Zwischenlösung vorgesehen, bis weitere Gespräche mit den Kliniken geführt werden können. In der Regel blieben die Patienten nur ein bis zwei Nächte.

**Ratsherr Bunselmeyer** weist darauf hin, dass der vorliegende Beschlussvorschlag keine Befristung enthalte. Nach kurzer Diskussion schlägt der **Vorsitzende, Herr Albers**, vor, den Beschlussvorschlag wie folgt zu ändern:

„Zum Antrag auf befristete Befreiung von den ...“

Diesem Änderungsvorschlag stimmen alle Ausschussmitglieder zu.

**Ratsherr Tesch** stellt die Frage, ob sich die Errichtung des temporären Baukörpers wirtschaftlich rechne, da erhebliche Investitionskosten anfielen.

**Herr Budke** betont, dass wirtschaftliche Faktoren selbstverständlich eine Rolle spielen. Das Augenzentrum werde jedoch seit 60 Jahren erfolgreich betrieben, verfüge über eingespielte Prozesse und eine hohe Auslastung. Ziel sei es, die Patientenversorgung auch weiterhin sicherzustellen.

Da keine weiteren Anmerkungen aus dem Ausschuss erfolgen, lässt **Herr Albers** über den geänderten Beschlussvorschlag abstimmen.

#### **Geänderter Beschlussvorschlag:**

Zum Antrag auf befristete Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 67 „Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg“ auf dem Grundstück Osnabrücker Straße 49 wird das gemeindliche Einvernehmen gem. §36 in Verbindung mit § 31 (2) BauGB erklärt.

**Abstimmungsergebnis:                      Einstimmig**

#### **zu 5                      Sachstand - Bauleitplanung "Hofstelle Frieling"**

**Frau Thörner** berichtet, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange bereits stattgefunden hat.

In der Zwischenzeit wurden die noch fehlenden Gutachten, beispielsweise zur Geruchssituation oder zur wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung, erstellt.

In der vergangenen Woche fand ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Investor, dem Landkreis Osnabrück, dem Stadtplaner und der Verwaltung statt. Dabei wurde der Entwurf des Bebauungsplans erörtert und für verschiedene Fragestellungen konnten Lösungen entwickelt werden.

Aktuell erarbeitet die Verwaltung gemeinsam mit dem Stadtplaner die textlichen Festsetzungen. Aufgrund begrenzter Kapazitäten kann der Umweltplaner erst ab Mitte November mit der Bearbeitung des Umweltberichts beginnen. Der Verwaltung soll der Bericht voraussichtlich im Januar vorliegen, sodass in der ersten Sitzungsrunde 2026 der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss gefasst werden kann.

Im Anschluss erfolgt die Veröffentlichung. Sofern im Rahmen der Offenlage keine wesentlichen Einwendungen erhoben werden, kann der Satzungsbeschluss voraussichtlich noch vor der Sommerpause gefasst werden.

**Bürgermeister Rehkämper** hebt die besondere Bedeutung des Termins in der vergangenen Woche hervor. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung habe die Raumordnung klargestellt, dass eine Zuwegung nördlich des Wohnhauses nicht möglich sei, da dieser Bereich im Vorranggebiet „Natur und Landschaft“ liege.

Bei einem Ortstermin habe sich zudem gezeigt, dass eine Verlagerung der Zuwegung das Fällen großer Bäume erforderlich machen würde. Der Landkreis habe betont, dass die Zuwegung naturnah zu gestalten sei und auch der angrenzende Wiesenbereich eine entsprechende Aufwertung erfahren solle. Unter diesen Voraussetzungen könne die Planung nun weitergeführt werden.

Der **Vorsitzende, Herr Albers**, betont, dass das Bauleitverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschlossen worden sei. Er spricht sich dafür aus, an dieser Verfahrensweise festzuhalten und nicht – wie von der Verwaltung ins Gespräch gebracht – auf einen Angebotsbebauungsplan zu wechseln.

**Bürgermeister Herr Rehkämper** ergänzt, dass er bereits im Termin in der vergangenen Woche deutlich gemacht habe, dass die Gemeinde weiterhin am vorhabenbezogenen Bebauungsplan festhalten werde.

## zu 6 **Behandlung von Anfragen und Anregungen**

Es werden keine Anfragen und Anregungen vorgebracht.

Der **Vorsitzende Herr Albers**, schließt um 19:37 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

gez. Franz-Josef Albers  
Vorsitzende/r

gez. Klaus Rehkämper  
Bürgermeister

gez. Jennifer Thörner  
Protokollführer/in