

Protokoll Nr. Y/208/2026

über die Sitzung des Bau-, Umwelt und Planungsausschusses der Gemeinde Bad Rothenfelde am Dienstag, den 08.09.2026, Grundschule Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 48-50, 49214 Bad Rothenfelde

Öffentliche Sitzung: 19:00 Uhr bis 20:23 Uhr
Nichtöffentliche Sitzung: 20:29 Uhr bis 21:17 Uhr

► Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Franz-Josef Albers

Mitglieder

Herr Frank Bunselmeyer
Herr Dr. Thomas Eickhorst
Herr Dirk Meyer zu Theenhausen
Herr Ralf Spohn
Herr Edmund Tesch
Herr Norbert Vater-Lippold

Protokollführer

Frau Johanna Wierach

Gäste

Frau Marlies Hügelmeyer
Herr Sebastian Thielker zu TOP 4
Herr Armin Trojahn

Bürgermeister

Herr Klaus Rehkämper

► Abwesend:

Mitglieder

Herr Michael Lenz entschuldigt
Herr Uwe Steinbrügge 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

- 3 Verwaltungsbericht
- 3.1 Sachstand Motorik-Parcours
- 3.2 Sachstand Projekt Kurmittelhaus
- 3.3 Sachstand Sanierung des Freibads
- 3.4 Anbau eines Lagerraumes Dorfgemeinschaftshalle Aschendorf
- 3.5 Wegerandstreifenprogramm
- 3.6 Mobilfunkmast Aschendorf
- 3.7 Sachstand Vergabe der Baugrundstücke im Neubaugebiet
- 3.8 Vorhaben Obere Parkstraße
- 3.9 Sachstand Hofstelle Frieling
- 4 Konzeptvorstellung Bebauung Flurstück 60/2, Brunnenstraße
Vorlage: Y/2026/553
- 5 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Sundernstraße" mit örtlichen Bauvorschriften; Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss
Vorlage: Y/2026/554
- 6 50. Änderung des Flächennutzungsplans; Abwägungs- sowie Feststellungsbeschluss
Vorlage: Y/2026/555
- 7 Befreiungsanträge: abweichende Bauweise Neubaugebiet Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg
Vorlage: Y/2026/558
- 8 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 Anwesenden. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

Herr Albers bittet um Fragen der Einwohner. Es gibt keine Anfragen.

zu 2 Genehmigung des Protokolls

Dem Protokoll Nr. Y/201/2026 der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses am 08.06.2026 - öffentlicher Teil - wird **einstimmig zugestimmt**.

zu 3 Verwaltungsbericht
Frau Wierach stellt den Bericht der Verwaltung vor.

zu 3.1 Sachstand Motorik-Parcours

Am 22.07.2026 hat das Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) den Bewilligungsbescheid zur Förderung der Maßnahme "Motorik-Parcours im Bereich des Spielplatzes am neuen Gradierwerk" erlassen. Damit werden die am 30.09.2025 beantragten zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von etwa 700.000 € zu 65 % gefördert.

Bezüglich der geplanten Anpflanzung von Bäumen war noch offen, ob hierfür ein großflächiger und tiefgreifender Austausch des salzbelasteten Bodens erforderlich wird. Dieser wurde mit dem Förderantrag beantragt und bewilligt. Die Bodenanalysen und die Bewertung durch das Planungsbüro IPW haben nun ergeben, dass kein Bodenaustausch erforderlich ist. Lediglich in einem kleinen Teilbereich sollten keine Bäume angepflanzt werden. Im Zuge der Ausführungsplanung wird noch entschieden und mit dem ArL abgestimmt, ob hier stattdessen Sträucher angepflanzt werden oder ob die Standorte der betreffenden neuen Bäume umgeplant werden.

Zurzeit erarbeitet das Planungsbüro IPW in Abstimmung mit der Verwaltung die Ausführungsplanung. Im Anschluss werden die Ausschreibungen vorbereitet und die Vergaben durchgeführt. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und Eingang der Schlussrechnungen ist der Verwendungsnachweis anzufertigen und bis zum 30.06.2027 dem ArL vorzulegen.

zu 3.2 Sachstand Projekt Kurmittelhaus

Frau Wierach berichtet, dass zum Projekt „Umbau und Erweiterung des Kurmittelhauses“ weitere Planungen und Nutzerabstimmungen mit den Planungsbüros assmann und heupel aus Münster erfolgt sind.

Der ursprüngliche Plan, den bestehenden Westflügel mit der jetzigen Therapieabteilung und des Bewegungsbeckens abzureißen, soll nicht weiterverfolgt werden, da das Bestandsgebäude erhalten werden kann. Das neue Bewegungsbad wird in einem Neubau eingerichtet, welches mit dem Bestandsgebäude über ein ebenfalls neu zu errichtendes Eckgebäude verbunden wird. Ein Termin mit der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück hat bereits stattgefunden, hier gab es seitens des Landkreises keine negativen Rückmeldungen zu dem geplanten Vorhaben. Weiterhin laufen nun die Vergabeverfahren, um den Stand der Leistungsphase drei zu erreichen und Fördergelder zu generieren. In der nächsten Sitzungsrunde im November/Dezember sollen Ergebnisse präsentiert werden.

Herr Bürgermeister Rehkämper ergänzt, dass eine Beantragung von Fördergeldern im Frühjahr nächsten Jahres möglich sein sollte.

Auf Nachfrage von **Herrn Tesch**, erläutert **Herr Bürgermeister Rehkämper**, dass für den Neubau der Therapieabteilung zwei Bewegungsbecken geplant werden. Errichtet werden soll ein Becken in einer ähnlichen Größe wie das bisherige sowie ein weiteres kleineres Becken für beispielsweise Einzeltherapien. Er berichtet, dass das vorhandene Bewegungsbad aufgrund von Reparaturarbeiten derzeit nicht in Betrieb, eine schnellstmögliche Öffnung jedoch geplant ist.

Zudem informiert **Herr Bürgermeister Rehkämper**, dass im geplanten Neubau auch ein neuer und größerer MTT-Bereich eingerichtet werden soll.

zu 3.3 Sachstand Sanierung des Freibads

Frau Wierach berichtet über das geplante Vorhaben zur Sanierung des Sole-Freibades in Bad Rothenfelde. Der Interessenbekundungsantrag zum Förderprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ wurde fristgerecht zum 19.06.2026 gestellt. Eine Antwort ist noch ausstehend. Das beauftragte Planungsbüro pbr hat weitere Abstimmungen mit den Nutzern getroffen.

zu 3.4 Anbau eines Lagerraumes Dorfgemeinschaftshalle Aschendorf

Frau Wierach berichtet über den Erhalt des Bewilligungsbescheides zum Anbau eines Lagerraumes an die Dorfgemeinschaftshalle in Aschendorf. Gefördert werden 65 % der entstehenden Kosten. Aufgrund der kurzen Frist zur Umsetzung des Projekts wurde eine Fristverlängerung bis zum 31.07.2027 beantragt und bewilligt. Die Baugenehmigung liegt bereits vor, ebenso wurde der Auftrag an den Architekten Hawes aus Dissen erteilt. Weitere Abstimmungstermine sind geplant und die Ausschreibungsunterlagen werden vorbereitet.

zu 3.5 Wegerandstreifenprogramm

Auf Nachfrage von **Herrn Albers**, erläutert **Frau Wierach**, dass derzeit in der Bauabteilung keine personellen Kapazitäten für die Bearbeitung des Wegerandstreifenprogramms vorhanden sind. Ansprechpartnern bei der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) ist Frau Muth.

Herr Albers bittet die Verwaltung, mit dem neuen Rat das Wegerandstreifenprogramm wieder aufleben zu lassen und dessen Zielsetzung nicht aus den Augen zu verlieren.

zu 3.6 Mobilfunkmast Aschendorf

Frau Wierach informiert über die aktuelle Rückmeldung der Telekom zum Mobilfunkmast in Aschendorf. Mitte August wurde die Systemtechnik geliefert, sodass eine Einschaltung nun in Vorbereitung ist. Die Telekom rechnet mit einer Inbetriebnahme zum Ende dieses Jahres.

zu 3.7 Sachstand Vergabe der Baugrundstücke im Neubaugebiet

Zur Vergabe der Baugrundstücke im Neubaugebiet „Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg“ berichtet **Frau Wierach**, dass noch drei Baugrundstücke für die Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern frei sind. Ein Nachrückerverfahren mit sechs Nachrückern ist gestartet.

zu 3.8 Vorhaben Obere Parkstraße

Herr Bürgermeister Rehkämper berichtet zunächst zum Bereich der oberen Parkstraße, dass die heristo-Gruppe das ehemalige Hautklinik-Grundstück erworben hat. Geplant ist, das ortsbildprägende Gebäude zu erhalten und für Wohnzwecke umzunutzen. In diesem Zusammenhang erwarte die Eigentümerseite zugleich, dass der

bestehende Bebauungsplan für das Eckgrundstück an der oberen Parkstraße geändert werde, damit dort vorrangig Wohnnutzung ermöglicht werde. Bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wären dabei nicht störende gewerbliche Nutzungen wie etwa Büro- oder Verwaltungsnutzungen nicht ausgeschlossen.

Herr Bürgermeister Rehkämper führt weiter aus, dass für das Hautklinik-Gelände ein Bebauungsplan entwickelt werden soll. Parallel könnte der bestehende Bebauungsplan angepasst werden. Auf der rechten Straßenseite befindet sich derzeit die Firma Animonda, auf dessen Grundstück noch zwei Baufenster bestehen. Aus der Erwartungshaltung der Eigentümerseite heraus solle das gesamte Quartier im oberen Bereich der Parkstraße zusammenhängend betrachtet werden. Hierfür hat heristo den Architekten Kolde beauftragt, zudem ist auch der Stadtplaner Herr Loh vom Büro Tischmann, Loh und Partner eingebunden. Bei einem Austausch vor wenigen Wochen sind verschiedene Möglichkeiten in Form von drei groben Planskizzen aufgezeigt worden. Diese sollen der Politik in einer der nächsten Sitzungsrounden vorgestellt werden.

Herr Bürgermeister Rehkämper nimmt Bezug auf eine Nachfrage zum gerodeten Waldstück von heristo und erläutert, dass hierzu ein Ordnungswidrigkeitenverfahren des Landkreises Osnabrück läuft. Innerhalb von drei Jahren soll eine Aufforstung erfolgen.

Herr Albers bittet um Beantwortung seiner Anfrage bezüglich der fehlenden Bepflanzung an der Grenze zum Wald, die von heristo noch nicht durchgeführt wurde. **Herr Bürgermeister Rehkämper** erläutert, dass hierzu bereits ein Anwaltsbüro hinzugezogen wurde, um sich mit der Zuständigkeit zur Überprüfung und gegebenenfalls Sanktionierung bei Nichteinhaltung solcher Festsetzungen zu befassen. Das Ergebnis soll der Politik zur Verfügung gestellt werden. Im Anschluss muss noch bewertet werden, welche konkreten Schritte zu ergreifen sind.

zu 3.9

Sachstand Hofstelle Frieling

Herr Bürgermeister Rehkämper berichtet zur Hofstelle Frieling, dass im Sozialausschuss die Empfehlung ausgesprochen worden ist, statt der ursprünglich angestrebten sechs Gruppen künftig vier Gruppen vorzusehen.

Er erläutert, dass man sich vor dem Hintergrund der Kita-Bedarfszahlen, die der Landkreis in enger Abstimmung mit den kreisangehörigen Kommunen bewertet habe, einig ist, mit einer viergruppigen Einrichtung am Standort ausreichend ausgestattet zu sein. Derzeit sind bereits zwei Gruppen in Containerform vorhanden. Zugleich habe der Landkreis darauf hingewiesen, dass in einzelnen Kommunen der Nachbarschaft noch Kapazitäten bestehen, sodass Kinder auch in benachbarten Einrichtungen betreut werden könnten.

Herr Bürgermeister Rehkämper informiert, dass in aktuellen Gesprächen mit Herrn Frieling eine Erbbaurechtslösung im Raum stehe. Eine weitere Prüfung und Abstimmung hierzu ist vorgesehen. **Herr Bürgermeister Rehkämper** führt hierzu aus, dass ein privater Investor bei Bau und Vergabe gegenüber der Gemeinde Vorteile hat, da er nicht dem öffentlichen Vergaberecht unterliegt, keine fortlaufenden Gremienbeschlüsse einholen muss und deshalb unter Umständen schneller und wirtschaftlicher handeln kann. Vor diesem Hintergrund wird geprüft, ob Charlys Kinderparadies gegebenenfalls Grundstück und Liegenschaft übernehmen könnte, um die private Investorenlösung fortzuführen. Der Geschäftsführer von Charlys Kinderparadies habe sich grundsätzlich bereit erklärt, diese Fragestellung näher zu prüfen und die Wirtschaftlichkeit sowie die objektbezogenen Planungsvorgaben intern zu erörtern. Bis Ende des

Jahres sollen hierzu weitere Überlegungen und Zahlen vorliegen. Daher kann das Bauleitplanverfahren zunächst in der bisherigen Form fortgesetzt werden.

zu 4

Konzeptvorstellung Bebauung Flurstück 60/2, Brunnenstraße

Vorlage: Y/2026/553

Herr Albers leitet in den Tagesordnungspunkt zur Konzeptvorstellung für die Bebauung des sogenannten „Helikopter-Grundstücks“ an der Brunnenstraße ein und informiert, dass die Vorstellung durch den Investor, Herrn Thielker, erfolgt.

Herr Thielker stellt das Vorhaben als gemeinsames Projekt von ihm als Architekt und Investor und seinem Kollegen Herrn Günther, ebenfalls Investor, vor. Er erläutert, dass Herr Günther bereits Eigentümer der Grundstücke Brunnenstraße 9 und 11 ist. Geplant ist, über eine seitliche Erschließung das Flurstück 60/2 sowie einen Teil des bereits bebauten Grundstücks funktional miteinander zu verbinden. Ziel sei ein ruhiges, hochwertiges Wohnensemble, das sich in Bad Rothenfelde einfügt.

Herr Thielker erklärt weiter, in früheren Unterlagen wäre noch von einem Baukörper mit 20 bis 24 Wohneinheiten die Rede gewesen. Nach weiteren Abstimmungen mit Projektbeteiligten, unter anderem mit der Feuerwehr, habe man sich jedoch aus vermarktungstechnischen Gründen sowie mit Blick auf die Gebäudeklasse für einen geänderten Entwurf entschieden. Der nun vorgestellte Plan sehe 16 Wohnungen vor. Leitideen sind zwei gegliederte Baukörper, eine hochwertige und ruhige Architektursprache, großzügige private Außenbereiche, eine barrierefreie Erschließung mit Aufzügen sowie eine nachhaltige und energetische Bauweise.

Herr Thielker erläutert anhand des Lageplans, dass die Erschließung über die Brunnenstraße an den Häusern 9 und 11 vorbei erfolgen soll. Vorgesehen ist ein vier Meter breiter Streifen, damit Feuerwehr und Müllabfuhr das Gelände erreichen können. Die Stellplätze seien im nördlichen Bereich geplant. Er betont, unabhängig von einer zwischenzeitlich veränderten Stellplatzpflicht halte man Stellplätze für die Vermarktung und die Nutzung des Projekts für erforderlich, sodass pro Wohnung ein Stellplatz geplant sei. Er erläutert, dass das Grundstück nicht unmittelbar eigenständig erschlossen werden kann und der vorgestellte Entwurf über das Zusammenspiel der sich bereits im Eigentum von Herrn Günther befindlichen Grundstücke funktioniert.

Herr Albers fragt nach der rechtlichen Grundlage, auf der eine Genehmigung beantragt werden soll. **Herr Thielker** bezieht sich auf den § 34 BauGB.

Herr Tesch erkundigt sich nach der Stellplatzsituation und nach der Möglichkeit einer Tiefgarage sowie nach dem geplanten zeitlichen Ablauf und nach einer Einschätzung zu den Quadratmeterpreisen bzw. Kosten der Wohnungen.

Herr Thielker entgegnet, eine Tiefgarage sei erwogen worden. Aufgrund der hohen Baukosten, insbesondere der Kosten für Aushub und Bauausführung sowie weiterer Rahmenbedingungen habe man diese Variante verworfen. Hinsichtlich des Zeitplans erklärt er, die Umsetzung könne zeitnah erfolgen. Zu konkreten Wohnungspreisen oder Quadratmeterkosten nennt er keine festen Zahlen, weist jedoch auf das insgesamt hohe Baukostenniveau und die zusätzlichen Anforderungen des KfW-40-Standards hin.

Auf eine weitere Nachfrage erläutert **Herr Thielker**, dass die beiden Neubauten mit Eigentumswohnungen verkauft werden sollen, die Gebäude Brunnenstraße 9 und 11 jedoch weiterhin als Mietwohnungen bestehen bleiben werden.

Herr Albers und Herr Bürgermeister Rehkämper erörtern die bauplanungsrechtliche Einordnung. **Herr Albers** erklärt, bei einer Genehmigung nach § 34 BauGB seien

die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde geringer als bei der Anwendung des Bauturbos. **Herr Thielker** hebt hervor, unabhängig von der rechtlichen Grundlage beziehe man die Gemeinde in die Planungen ein. Er gibt an, dass der Landkreis Osnabrück in einem Telefonat einem Vorgehen nach § 34 BauGB nicht widersprochen hat.

Herr Bunselmeyer weist darauf hin, dass sich die Parksituation in der Brunnenstraße nach der Verlagerung der Augenklinik zwar etwas entspannt habe, durch das Vorhaben jedoch erneut zusätzlicher Parkdruck entstehen könnte. Unter Verweis auf den bekannten Richtwert von etwa 1,5 Stellplätzen je Wohnung errechnet er bei 16 Wohnungen einen zusätzlichen Bedarf, der im öffentlichen Straßenraum sichtbar werden könnte. Dies sei aus seiner Sicht für die Anwohner und die Kommune problematisch. Weiter stellt er fest, das Vorhaben werde das bereits im Eigentum von Herrn Günther befindliche Grundstück erheblich auf. Zudem regt er an, bei der Entscheidungsfindung auch den Zustand der bestehenden Häuser 9 und 11 zu berücksichtigen, die aus seiner Sicht deutlichen Investitionsbedarf aufwiesen.

Herr Meyer zu Theenhausen merkt an, dass eine höhere Zahl an Stellplätzen auch aus Vermarktungsgesichtspunkten sinnvoll sein könnte. Er regt an, diesen Aspekt bis zur nächsten Beratung nochmals zu überdenken.

Herr Albers fragt nach der Beurteilung des Waldabstandes durch die zuständige Behörde. Er weist darauf hin, dass Waldabstände vor einer weitergehenden Entscheidung geprüft werden müssen.

Herr Albers thematisiert zudem den Bodenrichtwert und macht deutlich, dass dieser für die Bewertung des Grundstücks nicht isoliert betrachtet werden könnte, weil die tatsächliche Bebaubarkeit von den rechtlichen Rahmenbedingungen abhängt.

Herr Tesch hält abschließend fest, dass kein Beschluss zu fassen ist und die Ausführungen zur Kenntnis genommen werden.

zu 5

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Sundernstraße" mit örtlichen Bauvorschriften; Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Vorlage: Y/2026/554

Herr Albers führt in den Tagesordnungspunkt zur zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Sundernstraße“ ein.

Frau Wierach erläutert den Stand der zweiten Änderung. Anlass der Änderung ist der Umzug der Augenklinik und die Absicht zur Nachnutzung des früheren Gebäudes mit Gesundheitsdienstleistungen, Gastronomie sowie weiteren verträglichen Nutzungen. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. **Frau Wierach** berichtet, dass seit der letzten Sitzung die frühzeitige Beteiligung durchgeführt worden ist. Die eingegangenen Stellungnahmen seien ausgewertet und aufgearbeitet worden. Es gäbe keine wesentlichen Einwände. Zudem liege nun die Begründung vor, der Plan sei ebenfalls angepasst worden, sodass nun der Entwurf der zweiten Änderung fertiggestellt ist. **Frau Wierach** merkt an, dass nach Beschluss des Entwurfs, der Plan mit Begründung veröffentlicht und damit die zweite Beteiligung eröffnet werden kann.

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage 1 befindlichen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 I BauGB und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 I BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11

"Sundernstraße" mit örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahme der Gemeinde Bad Rothenfelde beschlossen.

Die dementsprechend überarbeitete 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Sundernstraße" mit örtlichen Bauvorschriften wird einschließlich der Begründung als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Sundernstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist mit Begründung gem. § 3 II BauGB i.V.m. § 4 II BauGB zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

zu 6 50. Änderung des Flächennutzungsplans; Abwägungs- sowie Feststellungsbeschluss

Vorlage: Y/2026/555

Herr Albers leitet zum Tagesordnungspunkt 6 zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans, dem Abwägungs- und Feststellungsbeschluss ein und verweist zur Einordnung auf den bisherigen Verfahrensgang. Im letzten Planungsausschuss habe ein Satzungsbeschluss vorgelegen, dem als Beschlussvorschlag zugestimmt worden sei. Anschließend habe der Verwaltungsausschuss erklärt, den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan vertagen zu wollen. Der Rat habe daraufhin ebenfalls eine Vertagung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan beschlossen.

Herr Bürgermeister Rehkämper erläutert, dass sich die Gemeinde mit dem nun anstehenden Verfahrensschritt nichts vertut, da das Ziel weiterhin die Realisierung einer Kindertagesstätte ist.

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage aufgeführten Empfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und die aus der Veröffentlichung eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde beschlossen.

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplans wird beschlossen, die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes wird ausdrücklich gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung einzuholen.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme

zu 7 Befreiungsanträge: abweichende Bauweise Neubaugebiet Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg

Vorlage: Y/2026/558

Frau Wierach erläutert, dass nach der Vermarktung der Grundstücke im Neubaugebiet „Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg“ aufgefallen sei, dass im Bebauungsplan weiterhin die Festsetzung zu Kettenhäusern enthalten ist. Die Grundstücke seien jedoch mit der Möglichkeit angeboten worden, dort Einfamilienhäuser zu errichten. Hiervon sind vier Grundstücke betroffen, von denen zwei bereits ver-

kaufte sind. Die neuen Eigentümer wollen nun mit ihren Planungen fortfahren und beantragen daher eine Befreiung, um von der bisherigen Festsetzung abweichen und anstelle des vorgesehenen Kettenhauses ein Einfamilienhaus errichten zu können. **Frau Wierach** ergänzt, dass ein von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) beauftragter Architekt für alle Grundstücke die Befreiungsanträge vorbereiten wird. Dieses Vorgehen ist bereits mit dem Landkreis Osnabrück abgesprochen.

Herr Tesch fragt nach, ob eine solche Befreiung rechtlich belastbar sei und den Erwerbern die notwendige Planungssicherheit verschaffe, sodass diese ihre Häuser errichten könnten, ohne später mit entgegenstehenden Einwänden wegen planungsrechtlicher Vorgaben rechnen zu müssen. **Frau Wierach** bestätigt, dass durch die Befreiungsanträge eine Planungssicherheit besteht.

Herr Albers führt aus, dass im Rahmen der Bauleitplanung seinerzeit bereits erörtert worden ist, welche Bauformen nachgefragt sind. Der ursprüngliche Wunsch nach Kettenhäusern beziehungsweise Reihenhausstrukturen habe sich nach seiner Einschätzung in der Vermarktung nicht bestätigt.

Herr Albers hält fest, dass der Weg über Befreiungsanträge gewählt werden solle. Dies sei aus seiner Sicht sachgerecht, weil auf diese Weise innerhalb des bestehenden Bebauungsplans gehandelt werden könne und zugleich eine tragfähige Grundlage für die betroffenen Bauvorhaben geschaffen werde.

Geänderter Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 67 "Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg" gemäß § 31 III BauGB hinsichtlich der festgesetzten Bauweise für die vier Grundstücke zu. Abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Kettenhausbebauung soll die Errichtung von Einfamilienhäusern ermöglicht werden.

Die Befreiung soll im Rahmen der jeweiligen Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren für die vier betroffenen Grundstücke erteilt werden.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung

zu 8

Behandlung von Anfragen und Anregungen

Herr Dr. Eickhorst erkundigt sich nach neuen Informationen zur ärztlichen Versorgung in Bad Rothenfelde und der Ansiedelung von neuen Praxen.

Herr Bürgermeister Rehkämper informiert über eine Physiotherapiepraxis, die in die ehemalige Augenklinik einziehen soll. Weitere Gespräche würden für das Gebäude laut dem Eigentümer, Herrn Peters, geführt. Konkrete Informationen liegen weiterhin nicht vor.

Herr Bürgermeister Rehkämper betont, dass bei jeder sich bietenden Gelegenheit weiter an Lösungen gearbeitet werde, um Ärztinnen und Ärzte für den Ort zu gewinnen. Gerade für jüngere Medizinerinnen und Mediziner könnte der Standort grundsätzlich interessant sein. In diesem Zusammenhang verweist er auch auf Fördermöglichkeiten des Landkreises sowie auf andere kommunale Aktivitäten zur Sicherung der ärztlichen Versorgung.

Herr Vater-Lippold sei aufgefallen, dass der Bauschutt für den Abriss der Sparkasse über die Frankfurter Straße abgefahren werde. Beim Bau des Westfälischen Hofes

habe es hingegen die Vereinbarung gegeben, den Baustellenverkehr über die Münstersche Straße zu führen. Nun seien Lastwagen mit 30 bis 40 Tonnen über das Pflaster gefahren. Im Hinblick auf den anstehenden Neubau stellt er die Frage, ob auch die Anlieferung von Beton zwingend über die Frankfurter Straße erfolgen müsse.

Herr Bürgermeister Rehkämper sagt zu, diesen Hinweis aufzugreifen.

Herr Albers schließt den öffentlichen Teil der Planungsausschusssitzung um 20.23 Uhr.

gez. Franz-Josef Albers
Vorsitzende/r

gez. Klaus Rehkämper
Bürgermeister

gez. Johanna Wierach
Protokollführer/in