



Protokoll Nr. X/005/2016

über die Sitzung des Bau-, Umwelt und Planungsausschusses der Gemeinde Bad Rothenfelde am Donnerstag, den 01.12.2016, Grundschule Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 48-50, 49214 Bad Rothenfelde

Öffentliche Sitzung: 19:02 Uhr bis 20:50 Uhr
Nichtöffentliche Sitzung: 21:00 Uhr bis 21:25 Uhr

► Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Franz-Josef Albers

Mitglieder

Herr Jens Brinkmann

Frau Anna Keschull

Herr Dirk Meyer zu Theenhausen

Herr Günter Striedelmeyer

Herr Edmund Tesch

Herr Norbert Vater-Lippold

Gäste

Herr Martin Diekamp

Frau Claudia Klotzbach

Herr Stephan Peters

Frau Tanja Schrooten

Frau Onat Temme

Bürgermeister

Herr Klaus Rehkämper

– Frau Iris Seydel

► Abwesend:

Mitglieder

Herr Frank Bunselmeyer

beigeordnet

Herr Henning Mayer

► Tagesordnung:

- 1 Eröffnung der Sitzung mit Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit, Feststellung der Tagesordnung und Beschlussfassung über dazu vorliegende Anträge
- 2 Beschluss über die/den stellvertretende/n Vorsitzende/n des Bau-,

Umwelt- und Planungsausschusses
Vorlage: X/2016/034

- 3 Verwaltungsbericht
- 4 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 A "Östlich der Eschstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB; Aufstellungsbeschluss
Vorlage: X/2016/17
- 5 Antrag der Quartier Am Kurpark 1 GmbH & Co. KG auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 "Westliches Kurzentrum" (Am Kurpark 1/Münstersche Straße 4)
Vorlage: X/2016/030
- 6 45. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 "Am Wäldchen/Mühlenweg", Aufstellungsbeschluss
Vorlage: X2016/007
- 7 Einziehung Parkplatz Therme
Vorlage: X/2016/009
- 8 Antrag Ratsfrau Dr. Panajotow-Pilz vom 20.06.2016 zum Bauvorhaben Klinik im Kurpark (Bürgerversammlung vom 12.05.2016)
Vorlage: X/2016/029
- 9 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**

Vorsitzender Albers eröffnet um 19:02 Uhr den öffentlichen Sitzungsteil und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest. Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor.

Da zu Punkt 5 (Antrag der Quartier am Kurpark GmbH & Co. KG auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 „Westliches Kurzentrum“ – Am Kurpark 1/ Münstersche Straße 4) keine Beschlussvorlage ergangen ist, einigen sich die Ausschussmitglieder auf Vorschlag des **Vorsitzenden Albers**, diesen Punkt von der Tagesordnung abzusetzen.

- zu 2 **Beschluss über die/den stellvertretende/n Vorsitzende/n des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses**

Vorlage: X/2016/034

Vorsitzender Albers berichtet, dass im Rahmen interfraktioneller Vorgespräche vorgeschlagen wurde, **Ratsherrn Dirk Meyer zu Theenhausen** als stellvertretenden Vorsitzenden des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses zu wählen. Weitere Vorschläge werden nicht vorgebracht.

Es ergeht folgender **Beschlussvorschlag (einstimmig, 7 Ja-Stimmen)**:

Als stellvertretender Ausschussvorsitzender wird das Ratsmitglied Dirk Meyer zu Theenhausen benannt.

Ratsherr Meyer zu Theenhausen erklärt sich bereit, die Wahl anzunehmen.

zu 3 **Verwaltungsbericht**

Allg. Vertreterin Seydel erstattet folgenden Verwaltungsbericht:

a) 43. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass die Entsorgung des aus der geplanten Bauzeile anfallenden Schmutzwassers durch einen Freigefällekanal von der Straße „Am Forstgarten“ über den Mühlenweg in Richtung Kläranlage erfolgen könnte. Über die Verlegung dieses Kanals soll in der nächsten Sitzung des Finanz- und Werksausschusses beraten werden. Anschließend können die Beratungen zur Flächennutzungsplanänderung und zur Bebauungsplanaufstellung weitergeführt werden.

b) Behelfsparkplatz Ulmenallee

In der Verwaltungsausschusssitzung am 12.09.2016 wurde vereinbart, dass auf den Rückbau des Behelfsparkplatzes „Ulmenallee“ zunächst noch verzichtet werden soll. Ausdrücklich soll sich dieser aber in seiner jetzigen Form nicht als Dauerlösung etablieren. In Abstimmung mit Vertretern der Schüchtermannklinik soll die Angelegenheit im Rahmen eines gesamtörtlichen Parkraumbewirtschaftungskonzeptes erörtert werden.

c) Kompensation Eggeparkplatz

Zur Kompensationsmaßnahme neben dem Eggeparkplatz liegt inzwischen ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmter Entwurf vor. Die Mittel in Höhe von brutto rd. 40.000 € werden im Haushaltsplan 2017 angemeldet, so dass das Vorhaben voraussichtlich im Frühjahr 2017 verwirklicht werden kann.

d) Kompensation „Südlich L 94“ (Pferdewiese Heuer)

Bis auf die Bepflanzung ist die Kompensationsfläche südlich der L 94 fertiggestellt und bereits von der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Unteren Wasserbehörde abgenommen

worden. Die Bepflanzung (Weiden im Bereich des Grundwasserteiches sowie Erlen am Ufer des Palsterkamper Mühlenbaches) soll kurzfristig vorgenommen werden.

e) Baumanpflanzungen an der Frankfurter Straße zwischen Helferner Weg und Niedersachsenring

Im Bereich zwischen Helferner Weg und Am Pagenkamp sind wie geplant Säulenhainbuchen angepflanzt worden. Nach Rodung der alten Baumstümpfe und Anlage der neuen Pflanzbeete hat der Bauhof der Gemeinde Bad Rothenfelde die Pflanzarbeiten durchgeführt. Da nördlich der Grundschule ein größeres Bauvorhaben ansteht, wurden in diesem Bereich die Bäume noch nicht gepflanzt.

Südlich der Einmündung Am Pagenkamp bis nördlich der Einmündung Westfalendamm soll zunächst der Gehweg erneuert werden. Dann wird auch hier der Bauhof Säulenhainbuchen pflanzen.

Die Arbeiten zur Erneuerung des Gehweges wurden beschränkt ausgeschrieben, der Auftrag wurde zwischenzeitlich vergeben. Je nach Witterung und Auftragslage des Auftragnehmers kann sich die Ausführung auch ins nächste Frühjahr verlagern.

f) Unterhaltungsarbeiten an der Fahrbahn der Wellengartenstraße

Mittlerweile wurde der Schmutzwasserkanal in der Wellengartenstraße saniert, so dass nun die Fahrbahn neu asphaltiert werden kann.

Die Arbeiten zur Erneuerung der Fahrbahn wurden beschränkt ausgeschrieben sind bereits vergeben. Je nach Witterung und Auftragslage des Auftragnehmers kann sich die Ausführung auch ins nächste Frühjahr verlagern.

g) Wegerandstreifenprogramm

Die Potentialanalyse ist zwischenzeitlich durchgeführt worden. Bevor über die Ergebnis der erhobenen Daten entschieden wird, ob weitergehende Untersuchungen erforderlich sind und ob eine Kartierung von Biotopen und Flora erfolgen soll, hat der begleitende Arbeitskreis eine Besichtigung der Flächen vorgenommen.

Es wurde festgestellt, dass in Bad Rothenfelde einige Flächen mit einem hohen Entwicklungspotenzial bestehen. Andere Bereiche sind allerdings schon relativ hochwertig und für eine Aufwertung daher weniger geeignet.

Vor dem Hintergrund, dass das Osnabrücker Kompensationsmodell derzeit überarbeitet wird und nicht bekannt ist, wie künftig die Herrichtung von Wegerandstreifen bewertet wird, sollte mit dem Projekt zunächst abgewartet werden. Nach Vorlage des aktuellen Osnabrücker Kompensationsmodells kann abgeschätzt werden, ob und wie sich ein Kompensationsflächenpool in Bad Rothenfelde gestalten lässt.

h) Solarpark Bad Rothenfelde

Seit Anfang August 2015 produzieren die 35.000 Solarmodule auf der ca. 16 ha großen ehemaligen Vogelparkfläche Strom. Als Maximalleistung können knapp 8 Megawatt beim Umspannwerk in Dissen/Aschen eingespeist werden. Die Hauptarbeiten auf dem Gelände sind abgeschlossen, aber es sind noch einige Erd- und Aufräumarbeiten zu erledigen.

Bei der Abnahmebegehung mit Vertretern des Landkreises Osnabrück wurden noch einige Arbeiten bemängelt. Diese Arbeiten wie auch weitere Aufräumarbeiten (z. B. Kabelrollen) sind bisher nur teilweise erledigt.

Nach gemeindlicher Information befinden sich die Fa. Sunovis und die NLG (Niedersächsische Landgesellschaft) in einem Rechtsstreit hinsichtlich der Übernahme der Kosten für die vorgenannten Restarbeiten, so dass die noch auszuführenden Arbeiten ruhen.

Für den „Besichtigungstermin“, mit dem Gemeinderat Bad Rothenfelde konnte bisher noch kein konkreter Termin mit der Fa. Sunovis vereinbart werden.

Die Restarbeiten im Bereich der Kabeltrasse, vom Solarpark bis zum Umspannwerk Aschen, sind komplett erledigt worden.

Eine Schrankenanlage (vom früheren seitlichen Eingang, aus Richtung der Betonspurbahn) ist zwischenzeitlich aufgestellt worden. Die zweite Schrankenanlage, im Bereich der Hauptzufahrt, ist vor kurzem ebenfalls aufgebaut worden. Leider ist diese Anlage in der Nacht von Donnerstag (24.11.) auf Freitag mutwillig zerstört worden. Die Sachbeschädigung wurde der Polizei angezeigt.

Vorsitzender Albers weist darauf hin, dass die noch ausstehenden Bepflanzungsarbeiten durch die NLG – unabhängig von dem bestehenden Rechtsstreit – durchzuführen sind. Dies sei schon jetzt möglich. **Allg. Vertreterin Seydel** sagt eine Überprüfung zu.

zu 4 **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 A "Östlich der Eschstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB; Aufstellungsbeschluss**
Vorlage: X/2016/17

Vor Sitzungsbeginn ist den Ausschussmitgliedern das dem Protokoll beigefügte Schreiben einer Anliegerin vom 28.11.2016 zur Verfügung gestellt worden, die ihre Ablehnung des geplanten Bauvorhabens zum Ausdruck bringt.

Zunächst erörtert **Allg. Vertreterin Seydel** den Sachverhalt. Sie teilt mit, dass der Vorhabenträger aufgrund der geplanten Abweichungen vom Bebauungsplan Nr. 17 A „Östlich der Eschstraße“ einen Befreiungsantrag gestellt hat. Das Bauordnungsamt des Landkreises Osnabrück hat dazu eine schriftliche Einverständniserklärung der Nachbarn gefordert, die von einer benachbarten Hauseigentümergeinschaft verweigert wurde. Im Rahmen der Zustimmungseinholung wurden den Nachbarn von Herrn Peters zwei unterschiedliche Varianten vorgestellt. Eine Baugenehmigung mit Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird durch den Landkreis Osnabrück aufgrund der fehlenden Nachbarnzustimmung nicht erteilt, so dass der Vorhabenträger bei der Gemeinde eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt habe. Heute gehe es allerdings um die Grundsatzentscheidung, ob eine Bauleitplanung aufgenommen werden soll. Planerische Inhalte ergeben sich ggf. im weiteren Verfahren.

Herr Peters (Vorhabenträger) berichtet, dass er das Wohnhaus „Am Pagenkamp 2 – 6“ (gebaut in der Nachkriegszeit) vor ca. 20 Jahren erworben hat. Damals sei das Gebäude aufwändig saniert worden. Nun würden wiederum Sanierungsmaßnahmen anstehen, die aller-

dings unwirtschaftlich seien. Die Ewers GmbH & Co. KG habe sich daher entschieden, das bestehende Gebäude abzurechen und durch zwei neue Baukörper zu ersetzen. Diese weichen nach Angaben von **Herrn Peters** ausschließlich hinsichtlich der Baugrenzen und der Firstrichtung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Die Firstrichtung sollte gedreht werden, um den künftigen Bewohnern Westbalkone zu ermöglichen. Die Balkone befinden sich bei dem bestehenden Gebäude auf der Nordseite und seien daher wenig attraktiv. Er bewertet die neue Gebäudestellung als umfeldverträglicher.

Frau Schrooten stellt fest, dass in der näheren Umgebung des Baugrundstücks bereits unterschiedliche Gebäudekubaturen bestehen. Das jetzt geplante Bauvorhaben sei daher städtebaulich durchaus verträglich. Sie begrüßt die vorgesehene Tiefgarage, in der der erforderliche Stellplatznachweis für die Bewohner erbracht werden sollte. So seien lediglich die Besucherparkplätze oberirdisch auf dem Baugrundstück anzulegen. Durch das Vorhaben sind nach ihrem Empfinden die im Umfeld typischen gartenmäßigen Abstände zu Nachbargebäuden eingehalten. Die Auflockerung durch zwei getrennte Baukörper statt eines langen Einzelgebäudes wird von ihr begrüßt.

Vorsitzender Albers unterbricht um 19:25 Uhr die Sitzung und gibt den anwesenden Zuhörern Gelegenheit, Fragen zur Tagesordnung zu stellen.

Nach Ansicht von **Herrn Hollenberg** bietet der vorhandene Baukörper einen Schallschutz für die nördlich gelegene Bebauung. Bei der geplanten Bauweise sei insofern eine andere Geräusentwicklung zu erwarten. Für die geplanten 16 Wohneinheiten seien 24 Stellplätze nachzuweisen. Diese bringen mehr Unruhe in den urban gewachsenen Siedlungsbereich.

Frau Schrooten entgegnet, dass im Bereich der westlichen Eschsiedlung homogene, kleinteilige Gebäude bestehen. Den Charakter des Gebäudes „Am Pagenkamp 2 – 6“ halte sie allerdings insbesondere hinsichtlich der Bauform für eigenständig, so dass dieser Bereich andere betrachtet werden könne.

Herr Peters weist darauf hin, dass die Bewohner des Gebäudes z. Zt. auf einem Schotterparkplatz im nördlichen Grundstücksbereich parken. Die Zufahrt befinde sich an der östlichen Grundstücksgrenze. Die geplante neue Bebauung mit Tiefgarage trage daher eher zur Lärmentlastung bei.

Vorsitzender Albers beendet die Bürgerfragestunde um 19:28 Uhr.

Beig. Keschull äußert Fragen zum Bauvorhaben, die von **Herrn Peters** wie folgt beantwortet werden: Durch den Neubau sei eine zusätzliche Wohnung geplant. Eine Sanierung des Altbaus sei aufgrund der bestehenden einfachen, veralteten Bausubstanz unwirtschaftlich. Sie würde Aufwendungen in Höhe von ca. 870.000 € mit sich bringen. Nach einer erfolgten Sanierung bleibe aber immer noch eine Altbausituation mit Holzdecken (Problem: Brandschutz) sowie einer Lärmproblematik zwischen den Wohnungen. Auch sei ein Wärmeaustausch zwischen den Wohnungen durch eine Sanierung nicht zu verhindern. Derzeit bestehe in dem Gebäude kein guter Wohnstandard.

Stv. Vorsitzender Meyer zu Theenhausen hat das Empfinden, dass der den Ratsmitgliedern zugestellte Plan nicht mit der Plan aus der Sitzungspräsentation übereinstimmt. In der Sitzungspräsentation ist lediglich die Variante 2 (Planungsstand: 18.05.2016) enthalten. **Herr Peters** erörtert somit anhand dieser Variante die Alternativplanung (Planungsstand: 08.03.2016) mit einem nach Norden verschobenen östlichen Gebäudekörper. Er weist darauf hin, dass in der heutigen Sitzung keine Planungsdetails festgelegt werden sollen, sondern dass es lediglich um den Grundsatzbeschluss zur Aufnahme der Bauleitplanung gehen soll. Eine Festlegung für die Planungsvariante 1 oder 2 werde folglich nicht vorgenommen.

Ratsherr Striedelmeyer erkundigt sich nach der Situation für die bisherigen Mieter. Dazu berichtet **Herr Peters**, dass der Mietpreis nach einer Sanierung mit Kosten i. H. v. 870.000 € lt. eigener Kalkulation nach dem entsprechenden Mietrecht über dem Bad Rothenfelde Mietniveau liegen würde. Die Ewers GmbH & Co. KG habe den Mietern angeboten, wiederum eine Wohnung in dem Neubau zu einem Mietpreis von 15 % unterhalb der in den neuen Baukörpern zu zahlenden Miete haben soll. Die Bauausführung sei für 2018 geplant. Während der Übergangsphase müssen sich die bisherigen Mieter allerdings eigenständig um eine Unterkunft bemühen.

Ratsvorsitzender Tesch bewertet den bestehenden Nachkriegsbau nicht als städtebauliches Highlight. Eine Zweiteiligkeit würde s. E. die bestehende Bebauung auflockern. Er erkundigt sich, warum der überbaubare Bereich des Bebauungsplanes nahezu auf die Außenmauern des Bestandsgebäudes gesetzt wurde. **Allg. Vertreterin Seydel** führt aus, dass eine solche Vorgehensweise schon seit Längerem örtliche Praxis ist, um in Falle einer Abweichung bessere Einflussmöglichkeiten auf ein Bauvorhaben zu haben (Einvernehmen zu einer Befreiung/Bebauungsplanänderung).

Stv. Vorsitzender Meyer zu Theenhausen möchte wissen, ob auch eine nach Ost/West ausgerichtete Firstrichtung denkbar ist. Diese ist nach Aussage von **Herrn Peters** nicht geplant, zumal in der näheren Umgebung bereits andere Firstrichtungen mit Nord-/Südausrichtung bestehen. Eine solche Ausrichtung ermögliche beispielsweise auch eine wirtschaftliche Nutzung einer Photovoltaikanlage.

Beig. Keschull erinnert daran, dass es heute nur im den Grundsatzbeschluss und nicht um planerische Details gehe. Sie kann die Haltung der Grundstücksnachbarn durchaus nachvollziehen (schlechtere Besonnung). Eine Veränderung kann sie sich insgesamt aber durchaus auch positiv vorstellen. Nach Möglichkeit sollte zwischen den Nachbarn und dem Bauherrn eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Allgemein begrüßt sie die Praxis der „eng gefassten Bebauungsplanfestsetzungen“, um bei Abweichungen bessere Einflussmöglichkeiten zu haben.

Vorsitzender Albers favorisiert persönlich Variante 2 (Stand: 18.05.2016). Welche Variante letztlich zum Tragen kommt, zeige sich im weiteren Verfahren.

Es ergeht folgender

Beschlussvorschlag (einstimmig bei 7 Ja-Stimmen):

Um bei einer Neubebauung auf dem Grundstück „Am Pagenkamp 2 - 6“ (nach Abbruch des Bestandsgebäudes) aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der Verbesserung des Ortsbildes eine geänderte Firstrichtung (Ausrichtung der Giebel statt der Traufe zur Straße „Am Pagenkamp“) sowie eine geänderte Gebäudestellung (Abweichung von der festgesetzten Baugrenze) zu ermöglichen, ist der Bebauungsplan Nr. 17 A „Östlich der Eschstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften zum 1. Mal als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern und zu erweitern.

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 64/1 der Flur 7, Gemarkung Bad Rothenfelde, und wird im Osten vom Grundstück „Am Pagenkamp 2 A“, im Süden von der Straße „Am Pagenkamp“, im Westen vom Grundstück „Am Pagenkamp 6 A“, (ehemalige Neuapostoli-

sche Kirche) sowie im Norden von den Grundstücken „Eschstraße 4, 6 und 8“ begrenzt. Die genaue Lage ergibt sich aus dem Lageplan, der Gegenstand dieses Beschlusses ist.

zu 5 **Antrag der Quartier Am Kurpark 1 GmbH & Co. KG auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 "Westliches Kurzentrum" (Am Kurpark 1/Münstersche Straße 4)**
Vorlage: X/2016/030

zu 6 **45. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 "Am Wäldchen/Mühlenweg", Aufstellungsbeschluss**
Vorlage: X2016/007

Allg. Vertreterin Seydel führt in den Sachverhalt ein. Sie verdeutlicht, dass seitens der Gemeinde bzw. der Niedersächsischen Landgesellschaft z. Zt. keine Grundstücke mehr zum Bau von Eigenheimen angeboten werden können. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die bestehende Nachfrage an Grundstücken für junge Familien in Bad Rothenfelde bedient werden sollte, so dass vorgeschlagen wird, ein Neubaugebiet für ca. 18 bis 20 Grundstücke zu erschließen. Die betreffende Fläche sei bereits im Städtebaulichen Rahmenplan von 2001 als Wohnbaufläche mit erster Priorität dargestellt worden. Dort sei ebenfalls festgelegt, dass in Richtung Norden eine intensive Ortsrandeingrünung vorgenommen werden sollte.

Aus städtebaulicher Sicht begrüßt **Frau Schrooten** die geplante Arrondierung des Ortsteils. Die bestehenden Planungsentwürfe der NLG, die als Grundlage zur wirtschaftlichen Kalkulation gedient haben, sollten i. E. unbedingt überarbeitet werden. Großen Wert liegt sie auf eine gründliche Eingrünung des entstehenden nördlichen Ortsrandes.

Beig. Kobschull stellt fest, dass es bei dem zu fassenden Aufstellungsbeschluss lediglich um eine Grundsatzentscheidung zur Aufnahme des Bauleitverfahrens handelt. Planerische Inhalte seien erst im späteren Verfahren zu entwickeln. Die Fraktion der Grünen ist nach ihrer Auskunft im Allgemeinen nicht immer begeistert von Neubaugebieten. Im vorliegenden Fall wird aber eine wünschenswerte Entwicklung des Ortsteils gesehen. Ziel müsse es sein, die Preise günstig zu halten, um die Zielgruppe der jungen Familie ansprechen zu können. Bei der Planung sollten unbedingt energetische Aspekte berücksichtigt werden (Bau von Passivhäusern, Einsatz regenerativer Energien). Auch solle man verschiedene Bau- und Gestaltungsformen ermöglichen und insofern die planerischen Festsetzungen nicht so eng fassen.

Stv. Vorsitzender Meyer zu Theenhausen erwartet ein „tolles Baugebiet“. Die Gemeinde habe Glück, dass dies nun ermöglicht werden kann.

Ratsherr Striedelmeyer begrüßt das neue Baugebiet, durch das ein Lückenschluss der vorhandenen Bebauung erfolgen kann.

Auch **Vorsitzender Albers** sieht in dem geplanten Baugebiet einen Glücksfall für die Gemeinde.

Bürgermeister Rehkämper stellt fest, dass dabei auch die strukturellen Vorteile zu bedenken sind, die das Baugebiet mit sich bringe (z. B. Auslastung der Kita Löwenzahn, Dreizügigkeit der Grundschule). Der Zuzug junger Familien sei auch vor dem Hintergrund des zu

erwartenden demographischen Wandels sehr wichtig für die Gemeinde. Die gemeindliche Vorgehensweise (Vergaberichtlinien zu Gunsten junger Familien) habe sich auch in der Vergangenheit bewährt.

Ratsvorsitzender Tesch bittet um eine sorgsame Anbindung an vorhandene Strukturen. Bei der angrenzenden Straße „Am Wäldchen“ handele es sich um eine Spielstraße, so dass die verkehrliche Erschließung besser vom Mühlenweg erfolgen solle. Zu bedenken seien dabei insbesondere auch die Belange der Feuerwehr und der Müllabfuhr. Ein Teil der Bewohner der Straße „Am Wäldchen“ müsse z. Zt. die Mülltonnen an der Straße „Hehenbruchsweg“ entsorgen lassen. Eine gute Ortsrandeingrünung hält er für wichtig. Er begrüßt das geplante Neubaugebiet, dass ein „Wohnen im Grünen“ ermöglicht. Abzuwarten sei, ob es dadurch zu Engpässen in der Kita Löwenzahn kommen könnte.

Es ergeht folgender

Beschlussvorschlag (einstimmig bei 7 Ja-Stimmen):

- a) Um den Bereich westlich der Bebauung „Am Wäldchen“ sowie nördlich der Bauzeile „Mühlenweg“ städtebaulich zu ordnen und einer Wohnbebauung zuzuführen, ist der Flächennutzungsplan zum 45. Mal zu ändern. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 180/12 der Flur 3, Gemarkung Aschendorf. Er wird begrenzt durch die Westgrenzen der Flurstücke 176/6, 175/12, 175/7 sowie 175/11 sowie die Nordgrenzen der Flurstücke 180/14, 180/8, 180/7, 180/6 sowie 180/4, alle gelegen in der Flur 3, Gemarkung Aschendorf. Die genaue Lage ergibt sich aus dem zum Beschluss gehörenden Lageplan (Anlage 1).
- b) Um den Bereich westlich der Bebauung „Am Wäldchen“ sowie nördlich der Bauzeile „Mühlenweg“ städtebaulich zu ordnen und einer Wohnbebauung zuzuführen, ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) der Bebauungsplan Nr. 64 „Am Wäldchen/Mühlenweg“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 180/12 der Flur 3, Gemarkung Aschendorf. Er wird begrenzt durch die Westgrenzen der Flurstücke 176/6, 175/12, 175/7 sowie 175/11 sowie die Nordgrenzen der Flurstücke 180/14, 180/8, 180/7, 180/6 sowie 180/4, alle gelegen in der Flur 3, Gemarkung Aschendorf. Die genaue Lage ergibt sich aus dem zum Beschluss gehörenden Lageplan (Anlage 1).

**zu 7 Einziehung Parkplatz Therme
Vorlage: X/2016/009**

Allg. Vertreterin Seydel führt in den Sachverhalt ein. Sie berichtet, dass sowohl im Projektvertrag für die carpesol SpaTherme als auch in der Baugenehmigung festgelegt wurde, dass den Besuchern der Therme der „Parkplatz Therme“ zur Verfügung stehen soll. Dementsprechend sei vor einigen Jahren auch eine Umbenennung erfolgt (früher: Hallen-Sole-Wellenbadparkplatz). Durch die öffentliche Widmung sei der Parkplatz rechtlich der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen – ein Vorrecht der Besucher der Therme sei daher nicht

gegeben. Durch die Einziehung erhalte der Parkplatz künftig einen privatrechtlichen Charakter, bei dem eine Bevorrechtigung der Thermenbesucher rechtlich möglich sei.

Ratsherr Brinkmann möchte wissen, wie dieses Ziel in der Praxis umgesetzt werden soll. Bei der derzeitigen Parkraumbewirtschaftung können die Nutzer (Besucher der Therme einerseits – Allgemeinheit andererseits) nicht unterschieden werden.

Bürgermeister Rehkämper hebt hervor, dass nach der Einziehung trotzdem noch ein Parken durch andere Nutzer möglich sein soll. Im Rahmen eines gesondert noch zu beschließenden Parkraumbewirtschaftungskonzeptes wäre z. B. die Abgrenzung durch eine Schrankenanlage denkbar. Dabei könnten Automaten aufgestellt werden, die in der Lage sind, Geld zu wechseln. Durch ein technisches Zahlssystem könnte ggf. die Erstattung von Parkgebühren für die Besucher der Therme ermöglicht werden; dies sei kundenfreundlicher. Durch die Einziehung könne insofern der Kur- und Badebetrieb gefördert werden; auch die Freibadgäste könnten von einer entsprechenden Regelung profitieren. Eine „Flucht ins Privatrecht“ sei keinesfalls geplant.

Ratsherr Brinkmann sieht in der geplanten Einziehung nur den ersten Schritt zur einem später noch zu beratenden Parkraumbewirtschaftungskonzept. Er möchte wissen, ob ein entwidmeter Parkplatz auch künftig noch von der Allgemeinheit nutzbar ist. Dies wird von **Bürgermeister Rehkämper** mit dem Beispiel des bereits vor einigen Jahren entwidmeten Freibadparkplatzes bejaht. Für den Nutzer sei der Rechtscharakter eines Parkplatzes i. d. R. nicht spürbar.

Beig. Keschull findet den Zeitpunkt der Entwidmung nicht richtig. Eine solche Maßnahme müsse im Gesamten betrachtet werden. Einen entsprechenden Antrag hätte die Fraktion der Grünen bereits zu Beginn der letzten Wahlperiode gestellt (2011); der Antrag solle nun wiederholt werden. Bislang sei hinsichtlich der Parkraumbewirtschaftung und des ÖPNV wenig passiert. Weder sei im Bereich des Festplatzes Palsterkamp ein Auffangparkplatz errichtet worden, noch ein Parkdeck auf dem Freibadparkplatz. Sie befürchtet eine „Scheibchentaktik“ und kündigt daher an, dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen zu wollen.

Von **Bürgermeister Rehkämper** wird ausgeführt, dass der Bau eines Parkdecks bislang noch nicht finanzierbar war. Das bestehende Parkraumbewirtschaftungskonzept sei Mitte der 1990-er Jahre eingeführt worden und bringe der Gemeinde Einnahmen i. H. v. jährlich ca. 200.000 €. Auf den Einwand der Grünen, dass bei Inbetriebnahme der Therme möglicherweise der Parkplatz nicht ausreicht, habe er seinerseits geantwortet „Dann haben wir ein Luxusproblem“. Dieses sei nun an einigen Tagen eingetreten, da die Besucherzahlen der Therme sich entsprechend entwickelt haben. Allerdings sei festzustellen, dass – insbesondere an Wochenenden mit gutem Wetter – im gesamten Ort ein Parkplatzproblem bestehe. Er hält zwingend eine privatrechtliche Organisation des Parkplatzes „Therme“ (analog des Freibadparkplatzes) für erforderlich.

Nach Auffassung des **Ratsvorsitzenden Tesch** kann die Gemeinde froh sein, dass der Parkplatz Therme so stark frequentiert ist – dies sei ein Indiz dafür, dass die carpesol SpaTherme gut läuft. Jetzt sollte s. E. mit der Einziehung des Parkplatzes der nächste Schritt gegangen werde. Ein Konzept über die Parkraumbewirtschaftung, das auch ein Parkleitsystem beinhalten sollte, sei trotzdem erforderlich. Zu bedenken seien aber auch die dadurch entstehenden finanziellen Auswirkungen. Die Verwaltung sollte weiter an einem Parkraumbewirtschaftungskonzept arbeiten und den Ratsgremien Handlungsvorschläge unterbreiten.

Vorsitzender Albers empfindet die Vorgehensweise nicht als „scheibchenweise“. Vielmehr sehe er in der Einziehung einen Baustein, da große Konzepte i. d. R. nur schrittweise umzusetzen sind.

Nach Auffassung des **stv. Vorsitzender Meyer zu Theenhausen** bringt die geplante Entwidmung eine größere Rechtssicherheit für weitere Planungen.

Ratsherr Brinkmann sieht in der heutigen Entscheidung eher den Charakter einen Grundsatzbeschlusses, da über eine Änderung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes noch gesondert zu beraten ist. Auf die mit dem Einziehungsverfahren verbundene, 3-monatige Bürgerbeteiligung weist er hin.

Auch **Ratsherr Striedelmeyer** stellt fest, dass es bei einer Änderung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes zunächst eines noch zu fassenden, gesonderten Ratsbeschlusses bedarf.

Es ergeht folgender

Beschlussvorschlag (mehrheitlich bei 6 Ja- und 1 Gegenstimme):

Das Verfahren zur Einziehung des Parkplatzes „Therme“ gem. § 8 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) ist einzuleiten.

**zu 8 Antrag Ratsfrau Dr. Panajotow-Pilz vom 20.06.2016 zum Bauvorhaben Klinik im Kurpark (Bürgerversammlung vom 12.05.2016)
Vorlage: X/2016/029**

Bürgermeister Rehkämper berichtet, dass der Antrag der ehemaligen Ratsfrau Dr. Panajotow-Pilz vom Gemeinderat in den Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss verwiesen wurde. Die Fraktion der Grünen hat einen inhaltsähnlichen Antrag bereits im Jahr 2011 gestellt. Ein neuer Antrag vom 29.11.2016 liege nun vor. Auch die SPD-Fraktion habe mit Schreiben vom 17.11.2016 einen entsprechenden Antrag gestellt (beide Anträge wurden vor Sitzungsbeginn verteilt und sind dieser Niederschrift beigelegt). Die gesamten Anträge haben die gleiche Richtung: Weg von isolierten Einzelprojekten zu einem Gesamtkonzept. Der Städtebaulichen Rahmenplan mit Kurortentwicklungs- und Verkehrskonzept sei Ende der 1990-er Jahre in Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück entstanden und habe den Charakter eines Masterplans. Damalige Dienstleister war eine Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus folgenden Büros: Städtebau: Nagelmann und Tischmann (heute Tischmann Schrooten), Verkehr: Schnüll, Haller und Partner, Kurortentwicklung: Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr an der Universität München (DWIF). Sämtliche Büros begleiten die Gemeinde im Bedarfsfall von Zeit zu Zeit noch heute. Die Arbeitsgemeinschaft wurde von Architekt und Raumplaner Rolf Brinkmann, Osnabrück, initiiert. Das Konzept sei seinerzeit unter sehr breiter Beteiligung der Öffentlichkeit entstanden. Im Rahmen einer zweitägigen Open-Space-Veranstaltung, in der sich Workshops gebildet haben, sei der Auftakt erfolgt. Weitere Arbeitskreissitzungen seien gefolgt. Der gesamte Prozess habe ca. 2 Jahre in Anspruch genommen, bis im Sommer 2001 der Ratsbeschluss zum Maßnahmenkatalog erfolgt sei. Der Städtebauliche Rahmenplan mit Kurortentwicklungs- und Verkehrskonzept habe sich zur gemeindlichen „Bibel“ entwickelt, die noch heute als Leitbild diene. Er erinnert an das Baugebiet „Südlich der Lindenallee“, bei der eine Bürgerinitiative darauf hingewiesen hat, dass die ursprünglich geplante Bebauung nicht dem Städtebaulichen Rahmenplan entspricht. Den Bürgern sei also durchaus bewusst, dass es ein entsprechendes Konzept gibt. Jetzt, nach ca. 15 Jahren, sei aber ein „Update“ erforderlich. Dessen Erarbeitung werde einige Zeit in Anspruch nehmen und solle die Anträge von Frau Dr. Panajotow-Pilz, der Grünen und der SPD aufgreifen.

Ratsherr Brinkmann stellt fest, dass in nächster Zeit viele Dinge zu beraten sind (Erweiterung Klinik im Kurpark, Rathaus/Umzug Gemeindeverwaltung etc.). Diese hängen teilweise zusammen. Es bestehe ein großes Interesse der Bürger an Mitbestimmung. Er möchte durch die Erarbeitung eines großen Gesamtkonzeptes nicht so viel Zeit verlieren und plädiert daher dafür, zunächst mit aktuellen Themen (die beispielsweise bis 2020 anstehen) auf die Bürger zuzugehen. Als Positivbeispiel nennt er den Ausbau der Frankfurter Straße mit zwei vorausgehenden öffentlichen Bürgerbeteiligungen. Die genaue Vorgehensweise soll s. E. in den nächsten Sitzungen beraten werden.

Ratsherr Striedelmeyer regt an, den bestehenden Städtebaulichen Rahmenplan mit Kurortentwicklungs- und Verkehrskonzept auszuwerten und für die Zukunft Stellschrauben im Sinne einer guten Entwicklung von Bad Rothenfelde zu drehen.

Beig. Kebschull möchte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung nicht folgen, da ihr dieser hinsichtlich einer Annahme des Antrages von Ratsfrau Dr. Panajotow-Pilz zu verbindlich ist. Die Gemeinde könnte die Planungen für Private nicht übernehmen. Auch den Erwerb des Grundstückes der Sparkasse halte sie für die Gemeinde für schwierig (Kosten). Sie halte es ebenfalls nicht für sinnvoll, für einen neuen „Masterplan“ wieder Fachbüros einzuschalten. Bürger, Rat und Verwaltung wissen i. E., wohin der Weg gehen soll. Daraus sollte ein Gesamtkonzept entwickelt werden.

Bürgermeister Rehkämper regt die Ausschussmitglieder an, sich mit dem bestehenden Städtebaulichen Rahmenplan mit Kurortentwicklungs- und Verkehrskonzept näher zu befassen. Gern könne die Verwaltung dafür die Zusammenfassung oder auch das Gesamtwerk, das einen breiten Ordner füllt, auf Anforderung zur Verfügung stellen. Die Verwaltung habe den Beschlussvorschlag zum Antrag der ehemaligen Ratsfrau Dr. Panajotow-Pilz vor dem Eingang der Anträge der SPD-Fraktion sowie der Fraktion der Grünen unterbreitet. Eine methodische Vorgehensweise mit einer breit angelegten Auftaktveranstaltung sei erforderlich; Einzelheiten seien noch zu besprechen. Die Verwaltung sei nicht in der Lage, diesen großen Aufwand alleine zu leisten.

Vorsitzender Albers stellt fest, dass alle Seiten grundsätzlich das gleiche Ziel haben. Über die Methodik sei noch in den zuständigen Ratsgremien zu diskutieren. Er regt an, den Beschlussvorschlag der Verwaltung so zu modifizieren, dass daraus eine verbindliche Annahme des Antrages der Ratsfrau Dr. Panajotow-Pilz nicht geschlossen werden könne. Der geänderte Beschlussvorschlag wird von Frau Seydel verlesen. Damit sind alle Anwesenden einverstanden.

Ratsvorsitzender Tesch fasst zusammen, dass sich alle einig sind, das bisherige Leitbild neu zu definieren. Die Methodik sei noch zu klären. Er unterstreicht die Aussagen des Antrages von Frau Dr. Panajotow-Pilz: „agieren statt reagieren“ und „notwendig ist ein Blick von außen“.

Beig. Kebschull legt großen Wert darauf, die weitere Vorgehensweise zunächst interfraktionell vorzubesprechen und dann in den zuständigen Gremien zu beraten.

Ratsherr Brinkmann wünscht sich kein schweres Paket, sondern ein praktisches, alltags-taugliches Konzept.

Bürgermeister Rehkämper hält die Erarbeitung eines neuen Gesamtkonzeptes mit wenig Aufwand für praxisfern.

Es ergeht folgender

Beschlussvorschlag (einstimmig bei 7 Ja-Stimmen):

Der Städtebauliche Rahmenplan mit Kurortentwicklungs- und Verkehrskonzept aus dem Jahr 2000/2001 ist zu überarbeiten. Der Antrag der Ratsfrau Dr. Panajotow-Pilz vom 20.06.2016 sowie die Anträge der SPD-Fraktion vom 17.11.2016 und der Grünen-Fraktion vom 29.11.2016 gehen darin auf.

zu 9 Behandlung von Anfragen und Anregungen

Anfragen und Anregungen liegen nicht vor.

Vorsitzender Albers schließt um 20:50 Uhr den öffentlichen Sitzungsteil.

Der nichtöffentliche Teil der Sitzung wird um 21:00 Uhr von ihm eröffnet.

gez.
Vorsitzende/r

gez. Klaus Rehkämper
Bürgermeister

gez. Iris Seydel
Protokollführer/in