Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

Protokoll Nr. X/015/2017

über die Sitzung des Bau-, Umwelt und Planungsausschusses der Gemeinde Bad Rothenfelde am Donnerstag, den 09.02.2017, Grundschule Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 48-50, 49214 Bad Rothenfelde

Öffentliche Sitzung: 19:02 Uhr bis 21:00 Uhr
Nichtöffentliche Sitzung: 21:07 Uhr bis 21:37 Uhr

► Anwesend:

Vorsitzende/r
Herr Franz-Josef Albers

Mitglieder
Herr Frank Bunselmeyer
Frau Anna Kebschull
Herr Dirk Meyer zu Theenhausen
Herr Günter Striedelmeyer
Herr Edmund Tesch
Herr Norbert Vater-Lippold

Protokollführer
Herr Günter Rolf

von der Verwaltung

Herr Stephan Breitzke	Nur zu TOP 6
Frau Iris Seydel	Allg. Vertreterin

Gäste

Herr Peter Heuer	Nur zu TOP 4
Herr Christian Möllering	Nur zu TOP 4
Herr Florian Reich	Nur zu TOP 4

Bürgermeister
Herr Klaus Rehkämper

► Abwesend:

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 Genehmigung des Protokolls Nr. X/005/2016 vom 01.12.2016 - öffentlicher Teil

3 Verwaltungsbericht

4 Reparaturmaßnahmen an der Wiekstraße
Vorlage: X/2017/073

5 Klimaschutz in Bad Rothenfelde - Sachstandsbericht

6 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 "Westliches Kurzentrum", bezüglich mehrerer Abweichungen für das Bauvorhaben "Quartier am Kurpark (ehemaliger Westfälischer Hof)"

7 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 **Vorsitzender, Beig. Albers,** eröffnet um 19.02 Uhr die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor.
Da die Klimaschutzmanagerin, Frau Hanhart, erkrankt ist, wird der TOP 5 „Klimaschutz in Bad Rothenfelde – Sachstandsbericht“ **einvernehmlich** von der Tagesordnung abgesetzt. Der Sachstandsbericht zum Klimaschutz soll in der nächsten Sitzung nachgeholt werden. Außerdem soll der TOP 6 „Reparaturmaßnahmen an der Wiekstraße“ vorgezogen werden. Unter Berücksichtigung dieser Änderungen wird die Tagesordnung wie vorstehend festgestellt.

zu 2 Genehmigung des Protokolls Nr. X/005/2016 vom 01.12.2016 - öffentlicher Teil

Beig. Kebschull weist noch auf eine Ergänzung zu TOP 6 „45. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.64 „Am Wäldchen/ Mühlenweg hin. Ihr sei es wichtig, dass die Ausrichtung der Grundstücke so erfolgt, dass später bei der Planung die Wohnräume zur Südseite angeordnet werden können.

Das Protokoll Nr. X/005/2016 vom 01.12.2016, öffentlicher Teil, wird **einstimmig** genehmigt.

zu 3 Verwaltungsbericht

Die **Allg. Vertreterin, Frau Seydel,** erstattet folgenden Verwaltungsbericht:

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

Der Finanz- und Werkausschuss hat in seiner Sitzung am 26.01.2017 beschlossen, den bestehenden Schmutzwasserkanal „Am Forsthaus“ in den öffentlichen Straßenraum „Am Forsthaus“ und „Mühlenweg“ zu legen. Durch diese Entscheidung kann gleichzeitig die Schmutzwasser-Entsorgung des neuen Baugebietes gewährleistet werden, so dass das Bauleitverfahren weiter betrieben werden kann.

Die Beratungen zu den **Vorentwürfen** der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ sollen in der kommenden Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses, die voraussichtlich am 23.03.2017 stattfindet, aufgenommen werden.

b. 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Südlich der Parkstraße/Erweiterung heristo“

Das Gutachten zur FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde zwischenzeitlich fertiggestellt und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück vorgelegt.

Sofern seitens des Landkreises die FFH-Verträglichkeit bestätigt werden kann, wäre als nächster Schritt die Löschung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“ zu beantragen. Dieser Antrag ist nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde durch die Gemeinde Bad Rothenfelde zu stellen. Sollte diesem Löschungsantrag stattgegeben werden (hierfür ist ein Kreistagsbeschluss erforderlich), kann mit der Bauleitplanung fortgefahren werden.

Als erster Verfahrensschritt würden zu gegebener Zeit die Vorentwürfe der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 63 „Südlich der Parkstraße/Erweiterung heristo“ als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Beratung vorgelegt.

c. 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Am Wäldchen/Mühlenweg“

Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung der beiden Bauleitplanungen wurde in der Ratssitzung am 15.12.2016 gefasst.

Z. Zt. werden die Vorentwürfe für die Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanaufstellung als Grundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erarbeitet. Die Beratungen sollen in der nächsten öffentlichen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses (voraussichtlich am 23.03.2017) aufgenommen werden.

d. Antrag der Dorfregion Dissen/Bad Rothenfelde auf Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm

Der Antrag auf Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm ist federführend durch die Stadt Dissen fristgerecht zum 01.07.2016 gestellt worden. Nach Rücksprache mit

dem Amt für regionale Landesentwicklung kann voraussichtlich Mitte März 2017 mit einer Entscheidung des Nds. Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz darüber gerechnet werden, ob die Dorfregion Dissen/Bad Rothenfelde in das Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen wird.

In diesem Fall wäre als nächster Schritt unter Beteiligung der Öffentlichkeit ein gemeinsamer Dorfentwicklungsplan zu erarbeiten. Für die Erarbeitung dieses Planes werden die zuwendungsfähigen Ausgaben mit bis zu 75 % (maximal 50.000 €) gefördert.

Maßnahmen der Dorfentwicklung können erst nach Fertigstellung des Dorfentwicklungsplanes gefördert werden. Dies können sowohl private als auch öffentliche Maßnahmen sein (z. B. Erhalt und Gestaltung ortsbildprägender Bausubstanz, Gestaltung von Wegen und Plätzen, Barriere-freiheit von Nah- und Grundversorgungseinrichtungen, Maßnahmen zur Verbesserung innerörtlicher Verkehrsverhältnisse).

e. Wegerandstreifenprogramm

Das im Sommer vorerst zurückgestellte Projekt „Wegerandstreifenprogramm“, soll nachdem jetzt das neue Osnabrücker Kompensationsmodell vorliegt weiter bearbeitet werden. Der begleitende Arbeitskreis (Baumschutzkommission) hat vorgesehen Herrn Dipl.-Forstw. Zapp vom Forsthof Artland zur nächsten Arbeitskreissitzung einzuladen und mit Ihm das weitere Vorgehen zu besprechen.

zu 4 Reparaturmaßnahmen an der Wiekstraße
Vorlage: X/2017/073

Herr Breitzke stellt anhand von Folien und Fotos detailliert die Reparaturbedürftigkeit der Wiekstraße dar, besonders der Bereich zwischen Hausnummer 11 (ab der Kurve) und Hausnummer 29/31 befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Bei einer aufwendigen Reparatur (Lebensdauer ca. 10-15 Jahre) dieses Bereiches würden voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 178.000,00 € anfallen. Diese Kosten wären allein von der Gemeinde zutragen, da es sich um einen Unterhaltungsmaßnahme handelt.
Bei einem kompletten Ausbau (Lebensdauer c. 25-30 Jahre) in diesem Bereich, würden nach erster überschläglicher Schätzung Kosten in Höhe von ca. 400.000,00 € entstehen. Von den abrechnungsfähigen Kosten könnten ca. 90.000,00 € als Ausbaubeiträge von den Anliegern erhoben werden
Die im Straßenbereich liegenden Leitungen sind 2009 überprüft worden. Die Wasserleitung ist soweit in Ordnung, aber die Schmutz- und Regenwasserleitungen weisen Undichtigkeiten auf. Bei der Reparaturvariante könnten diese Leitungen mit einem Inliner abgedichtet werden. Bei der Ausbauvariante sollten diese Leitungen erneuert werden. Bei dieser Variante würden sicherlich auch die anderen Versorger ihre Leitungen überprüfen und notfalls erneuern.
Die Mitglieder des Ausschusses sprechen sich mehrheitlich für eine umfangreiche Reparatur des mittleren Abschnittes aus. Als nächstes sollten Gespräche mit den Anliegern stattfinden, hierbei sollten die beiden Varianten vorgestellt werden.

Vorsitzender Albers möchte auch die anderen schadhaften Straßen (siehe Anlage: unterhaltungsbedürftige Straßen in Bad Rothenfelde) im Blick behalten und schlägt eine Bereisung vor.
Bürgermeister Rehkämper weist darauf hin, dass bezüglich der Finanzierung für diese Maßnahme keine Mittel im Haushalt 2017 vorgesehen sind. Diese Mittel müssten dann im Zusammenhang mit dem Nachtrag 2017 bzw. mit dem Haushalt 2018 berücksichtigt werden.

Es ergeht folgender

Beschlussvorschlag (einstimmig):

Bevor eine endgültige Entscheidung für Reparatur oder Ausbau gefällt wird, sollten die beiden Möglichkeiten mit den Anliegern besprochen werden.

zu 5 Klimaschutz in Bad Rothenfelde - Sachstandsbericht

zu 6 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 "Westliches Kurzentrum", bezüglich mehrerer Abweichungen für das Bauvorhaben "Quartier am Kurpark (ehemaliger Westfälischer Hof)"

Nach dem **Herr Heuer** seine beiden Mitgesellschafter (der Quartier am Kurpark GmbH & Co.KG) Herrn Möllering und Herrn Reich vorgestellt hat, trägt er anhand der dem Protokoll beigefügten Präsentation das Projekt „Quartier am Kurpark“ vor.
Im Anschluss erläutert **Herr Rolf** den Befreiungsantrag für das beantragte Bauvorhaben.
Bezüglich der Frage eines Bürgers, teilt **Herr Heuer** mit, das als Fertigstellungstermin Ende 2018 vorgesehen ist, es soll an beiden Maßnahmen (Umbau/Sanierung Westfälischer Hof und Neubau Münstersche Str.) gleichzeitig gebaut werden.

Beig. Kebschull freut sich über die geplante Aufwertung in diesem Bereich und hält die Abweichungen für vertretbar. Sie möchte aber wissen ob für dieses Bauvorhaben genügend Einstellplätze zur Verfügung gestellt werden können.
Für das gesamte Gebäude sind nach Aussagen von **Herrn Heuer** bisher 40 Einstellplätze, 20 in der Tiefgarage und 20 auf dem Platz vor dem westfälischen Hof, vorgesehen. Falls im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens noch weitere Einstellplätze notwendig werden sollten, könnten diese im Innenhof (hinter dem Kino) ausgewiesen werden.
Auf die Frage der **Beig. Kebschull** wie die Wohnungen vermarktet werden sollen, teilt **Herr Heuer** mit, das es vorgesehen ist die Wohnungen als Eigentumswohnungen zu verkaufen, die Gewerbeflächen sollen aber vermietet werden.
Die Mehrheit der Ausschussmitglieder ist mit der vorliegenden Planung einverstanden und freut sich, dass dieser Bereich endlich aufgewertet wird.
Nach Information des **Vorsitzender Albers** ist seitens des Landkreises Osnabrück eine Nachbarbeteiligung vorgesehen, er möchte gerne den Stand dazu wissen.
Herr Heuer berichtet daraufhin, dass gem. Landkreis Osnabrück zwei Nachbarinnen an dem Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden sollen. Es gibt folgenden Sachstand:

- Marion Erdtmann – Erbbauberechtigte, Kirchstraße 5
  Die nachbarschaftliche Zustimmung der Frau Erdtmann liegt schriftlich vor.
- Isolde Otte – Eigentümerin, Münstersche Straße 8

Frau Otte steht dem Bauvorhaben grundsätzlich positiv gegenüber, sie ist mit der äußeren Gestaltung und Gebäudekubatur einverstanden. Eine schriftliche nachbarschaftliche Zustimmung will sie nicht erteilen, sie hat erhebliche Bedenken bezüglich „Absacken ihres Gebäudes“ (Die geplante Tiefgarage ist bis zur Grundstücksgrenze vorgesehen.)

Herr Heuer teilt weiter mit, dass seitens der Bauherren zur Beweissicherung ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger beauftragt worden ist. Er soll eine Bestandsaufnahme bei den angrenzenden Gebäuden durchführen.
Herr Bunselmeyer äußert Bedenken bezüglich der Überschreitung der GFZ.
Vorsitzender Albers bedankt sich bei der Verwaltung für die Vorarbeiten zu diesem Antrag und trägt den Beschlussvorschlag vor.

Es ergeht folgender
Beschlussvorschlag (einstimmig bei 1 Enthaltung)
Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 „Westliches Kurzentrum“, mit dem Ziel den ehemaligen Westfälischen Hof zu rekonstruieren und um zu nutzen, sowie die vorhandene Ladenzeile einschließlich des ehemaligen Schlecker-Gebäudes abzubrechen und hier ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage zu errichten, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. §36 in Verbindung mit §31 (2) BauBG erklärt.

Es handelt sich um folgende Befreiungen:

1. Auf dem mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmte Gebäude „ehem. Westfälischer Hof“ dürfen Dachgauben errichtet werden, dadurch wird das Dachgeschoss zum dritten Vollgeschoss (zul. sind zwei Vollgeschosse).
2. Der Neubau an der Münsterschen Straße soll 3-geschossig werden (zul. sind zwei Vollgeschosse). Die vorgegebene Firsthöhe von 12,00 m und die Dachneigung von 30° werden eingehalten. Aber die Traufhöhe soll statt 6,50 m jetzt zur Münsterschen Straße 7,55 m und zum rückwärtigen Bereich 9,50 m betragen.
3. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) muss in allen Vollgeschossen (das Gebäude ist ins gesamt 3-geschossig) ermittelt werden, dadurch wird die gem. B-Plan vorgegebene GFZ (1,2) um 0,19 überschritten (geplante GFZ 1.39).
4. Der vorhandene Fuß- und Radweg (zw. Münsterrsche Straße und Kirchstraße) soll im vorderen Bereich (Durchgang zur Münsterschen Straße) nur noch 2,60 m breit werden, gem. B-Plan sind 3,00 m vorgesehen. Das hier vorgesehene Treppenhaus soll teilweise außerhalb (ca. 9,50 qm) des überbaubaren Bereiches errichtet werden.

zu 7 Behandlung von Anfragen und Anregungen

Beig. Kebschull regt an das Thema „Bezahlbare Mietwohnungen“ in einer nächsten Sitzungen zu behandeln.

Der **Vorsitzender, Beig. Albers,** schließt um 21.00 Uhr den öffentlichen Sitzungsteil.

****

Der **Vorsitzende, Beig. Albers**, eröffnet um 21.07 Uhr den nichtöffentlichen Sitzungsteil.

gez. Vorsitzende/r	gez. Klaus Rehkämper Bürgermeister	gez. Günter Rolf Protokollführer/in