



## Protokoll Nr. X/127/2019

über die Sitzung des Bau-, Umwelt und Planungsausschusses der Gemeinde Bad Rothenfelde am Mittwoch, dem 20.03.2019, Grundschule Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 48-50, 49214 Bad Rothenfelde

**Öffentliche Sitzung:** 19:00 Uhr bis 19:45 Uhr

► **Anwesend:**

Vorsitzender

Herr Franz-Josef Albers

Mitglieder

Herr Michael Beetz - für Beig. Kebschull  
Herr Frank Bunselmeyer  
Herr Dirk Meyer zu Theenhausen  
Herr Günter Striedelmeyer  
Herr Edmund Tesch  
Herr Norbert Vater-Lippold

von der Verwaltung

Frau Iris Seydel - zugleich Protokollführerin

Gäste

Herr Olaf Kebschull - zu Punkt 4 -  
Herr Florian Reich - zu Punkt 4 -  
Dietmar Thiemann - zu Punkt 4 -  
Herr Dirk Tischmann - zu Punkt 4 -

► **Abwesend:**

Mitglieder

Frau Anna Kebschull

beigeordnet

Herr Henning Mayer  
Frau Onat Temme

► **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/120/2019 über die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses vom 05.02.2019, öffentlicher Teil

- 3      Verwaltungsbericht
- 4      2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 b "Östlich der Frankfurter Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB; Vorentwurfsbeschluss  
Vorlage: X/2019/342
- 5      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 19:00 Uhr den öffentlichen Sitzungsteil und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest. Anträge zur Tagesordnung sind nicht eingegangen.

Zuhörer sind nicht anwesend, so dass sich eine Einwohnerfragestunde erübrigt.

**zu 2      Genehmigung des Protokolls Nr. X/120/2019 über die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses vom 05.02.2019, öffentlicher Teil**

Der öffentliche Teil des Protokolls Nr. X/120/2019 über die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses vom 05.02.2019 wird **einstimmig** genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |   |
|-------------|---|
| Ja:         | 7 |
| Nein:       | 0 |
| Enthaltung: | 0 |

**zu 3      Verwaltungsbericht**

**Allg. Vertreterin Seydel** erstattet folgenden Verwaltungsbericht:

**a) Antrag Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 02.12.2018 „Energieeffiziente Bauweise in Bad Rothenfelde zur Erreichung der Klimaziele“**

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses am 05.02.2019 wurde vereinbart, eine nichtöffentliche Beratung des Gemeinderates anzuberaumen, in der eine Beratung durch die „Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen“ (KEAN) zur Vorbereitung eines Grundsatzbeschlusses zum Thema „Klimaschutz“ erfolgt. Auch ein Vertreter des Klimateams des Landkreises Osnabrück ist grundsätzlich bereit, an der Veranstaltung beratend teilzunehmen. Die Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ hat daraufhin den Antrag zunächst zurückgestellt, da dieser zu gegebener Zeit in die Diskussionen einfließen soll. Die Terminierung dieser nichtöffentlichen Sitzung soll nun zeitnah erfolgen.

## **b) Antrag auf Aufnahme der Dorfregion Dissen/Bad Rothenfelde in das Dorfentwicklungsprogramm**

Wie bereits in der Ratssitzung am 10.01.2019 berichtet, wurde der v. g. Antrag zum dritten Mal abgelehnt. Am 03.04. findet hinsichtlich des beabsichtigten Neuantrages ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Stadt Dissen, des Amtes für regionale Landesentwicklung, des Büros Pro-t-in und der Gemeinde Bad Rothenfelde statt.

## **c) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“/Bauvoranfrage zur Errichtung einer Spielhalle auf dem Grundstück „Frankfurter Straße 52“**

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.02.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ ist entsprechend der Vorschriften der gemeindlichen Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit waren die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, die Bauvoranfrage zum Neubau einer Spielhalle im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes gem. § 15 Baugesetzbuch (BauGB) zurückzustellen. Das Bauordnungsamt des Landkreises Osnabrück hat dem Antragsteller mitgeteilt, dass eine Zurückstellung des Baugesuches für die Dauer eines Jahres vorgesehen ist (Anhörung). Die abschließende Entscheidung des Bauordnungsamtes erfolgt nach Ablauf der Anhörungsfrist.

Hinsichtlich des noch zu erteilenden Planungsauftrages wird die Gemeinde in den nächsten Tagen Vergleichsangebote einholen.

## **zu 4            2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 b "Östlich der Frankfurter Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB; Vorentwurfsbeschluss Vorlage: X/2019/342**

**Allg. Vertreterin Seydel** gibt einen kurzen Überblick über den Stand des Verfahrens und die noch durchzuführenden Verfahrensschritte.

Sodann erörtert **Herr Tischmann** ausführlich die Inhalte des Vorentwurfes. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 b (Östlich der Frankfurter Straße) wurde seinerzeit vor allem vor dem Hintergrund des Neubaus der Feuerwehr vorgenommen. Auch hinsichtlich des westlich angrenzenden Gewerbegrundstücks „Westfalendamm 4“ seien die Festsetzungen des B-Planes an die Feuerwehrplanungen angepasst worden. Konkrete Bauplanungen für das Grundstück „Westfalendamm 4“ habe es seinerzeit nicht gegeben. Städtebaulich problematisch sind nach Meinung von **Herrn Tischmann** in der bestehenden Ortseingangssituation „Westfalendamm“ vor allem die gegenüberliegenden Verbrauchermärkte. Durch eine gelungene Architektur auf dem Grundstück „Westfalendamm 4“ kann diese städtebauliche Situation verbessert werden. Eine schlechte Architektur würde allerdings die städtebauliche Situation weiter verschlechtern.

Bereits in 2014 habe sich der Rat entschieden, für das Bauvorhaben „enable“ vier Befreiungen von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 b „Östlich der Frankfurter Straße“ zu erteilen, so **Herr Tischmann**. Dabei wurde u. a. ein weiteres Geschoss zugelassen (drei- statt zweigeschossig), und die maximale Gebäudehöhe wurde um 2 m erhöht. Seitens der Fa. enable sei versucht worden, auch die jetzt beantragte Erhöhung des Gebäudes um weitere 1,5 m im Wege einer Befreiung genehmigt zu bekommen. Dies sei seitens des Landkreises Osnabrück abgelehnt worden, da durch die Gesamtheit der Befreiungstatbestände die Grundzüge der Planung berührt seien. Dies bedeute aber nicht, dass der Landkreis Osnabrück grundsätzlich das Bauvorhaben ablehne.

Nach Auffassung von **Herrn Tischmann** ist städtebaulich zu bedenken, dass das Bauvorhaben zwischen dem ca. 4 m höher liegenden Niedersachsenring (L 94) und dem Westfalendamm eingegrenzt ist. Er würde nicht dafür plädieren, die Bauplanungen umzusetzen, die in 2014 Grundlage des Befreiungsantrages waren. Die neuen Planungen bewertet er vor allem aufgrund der horizontalen und vertikalen Gliederung und der s. E. qualitätvollen Architektursprache als positiv. Das neu geplante Gebäude werde zwar höher als das Gebäude der Feuerwehr, sei aber besser gegliedert. Die jetzt neu beantragte Höhendifferenz von weiteren 1,5 m ist nach Angaben der Vorhabenträger durch die konkrete Projektplanung mit der inneren Raumaufteilung entstanden, die im Detail in 2014 noch nicht vorgelegen hat. Aus Sicht von **Herrn Tischmann** macht allerdings diese zusätzliche Höhe „den Kohl nicht fett“. Für das Ortsbild prägend ist s. E. demgegenüber eher die bereits in 2014 zugebilligte Dreigeschossigkeit. Diese ist aber aus städtebaulicher Sicht durchaus vertretbar, so **Herr Tischmann**.

Anhand einer Simulation der Fa. enable stellt **Herr Tischmann** eine Variante der späteren Erweiterungsoption vor, die sich zwischen dem konkret geplanten Bauvorhaben und dem Grundstück der Feuerwehr befindet. Ob und in welcher Form dieser Erweiterungsbau entsteht, sei derzeit aber noch nicht spruchreif, so **Herr Tischmann**. Insofern sei für diesen Grundstücksteil zwar im Vorentwurf der B-Planänderung eine dreigeschossige Bauweise vorgesehen. Diese beinhalte aber in Anlehnung an das gemeindliche Einvernehmen zu der im Jahre 2014 beantragten Befreiung lediglich eine maximale Gebäudehöhe von 100 NHN (statt - wie im z. Zt. geltenden B-Plan festgesetzt - 98 NHN). Die jetzt vorgestellte Erweiterungsoption würde **Herr Tischmann** städtebaulich für vertretbar halten, so dass er im Falle der späteren Realisierung empfehlen würde, einer Befreiung von den Festsetzungen der jetzt zur Diskussion stehenden 2. Änderung des B-Planes zuzustimmen. Damit könnte später auch für die Erweiterung eine Gebäudehöhe von maximal 101,5 m ermöglicht werden. Um dem Bauordnungsamt des Landkreises Osnabrück in diesem Fall die Genehmigung der Befreiung zu erleichtern, sollte schon jetzt eine entsprechende Aussage in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Da die konkrete Bauabsicht aber momentan nicht besteht, empfiehlt er, die Festsetzung in dem Angebots-Bebauungsplan eher restriktiv auf maximal 100 NHN zu begrenzen.

Die Baugrenze auf der westlichen Grundstücksseite werde gegenüber dem geltenden B-Plan aufgrund der dort vorgesehenen Stellplätze gekürzt, so **Herr Tischmann**. Auch die momentan als Ausnahme zugelassenen Dachaufbauten mit einer Höhe von bis zu 5 m (z. B. für Fahrstuhlschächte und weitere technische Anlagen) werden künftig nicht mehr zugelassen. Anlagen für Solar/Photovoltaik auf dem Dach sollen jedoch ermöglicht werden. Diese dürfen die Höhe der Attika maximal um 0,5 m überschreiten. Im Falle der Überschreitung müssen die Kollektoren allerdings einen seitlichen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von 1,5 m einhalten, führt **Herr Tischmann** aus.

**Ratsherr Striedelmeyer** stellt fest, dass unter Ziff. D 1.2 der textlichen Festsetzungen auch Satteldächer zugelassen werden. Er bittet darum, in diesem Fall die mögliche Gebäudehöhe zu bedenken. **Herr Tischmann** sagt eine Prüfung zu. (Anm.: Nach Ziff. D.21 der textlichen Festsetzungen dürfte bei einem Satteldach der First eine Höhe von 101,5 bzw. 100 m über NHN nicht überschreiten). Auf Befragen von **Ratsherrn Striedelmeyer** erörtert **Herr Tischmann**, dass beim vorliegenden Vorentwurf die Höhe von Photovoltaikanlagen maximal 0,50 m über der Oberkante der Attika liegen darf. **Herr Reich** ergänzt, dass die Höhe der aufgeständerten Photovoltaikanlage voraussichtlich nur 0,30 m betragen wird und daher voraussichtlich nicht über die Attika hinausragt.

Die Frage des **Ratsherrn Vater-Lippold**, ob eine Gefahr der Verschattung der gegenüberliegenden Einzelhandelsmärkte zu befürchten ist, wird von **Herrn Tischmann** verneint.

Des Weiteren möchte **Ratsherr Vater-Lippold** wissen, was im Falle eines Anbaus in der Erweiterungsfläche mit der Gradierwand passiert, die jetzt an der östlichen Gebäudeseite (Richtung Feuerwehr) entstehen soll. **Herr Keschull** erwägt, diese Wand dann über dem jetzt geplanten Technikraum an der Nord- und Südfassade zu installieren. So könnte eine Gliederung zwischen dem jetzt geplanten Gebäude und einer späteren Erweiterung erfolgen. Ggf. könnte so gleichzeitig eine gemeinsame Kühlung für beide Gebäudeteile herbeigeführt werden.

**Ratsvorsitzender Tesch** möchte wissen, ob auf Grundlage der Angebotsplanung auch andere als das jetzt vorgestellte Gebäude eine Baugenehmigung erhalten könnten. Dies wird von **Herrn Tischmann** bejaht, wäre aber auch jetzt schon möglich.

Des Weiteren möchte **Ratsvorsitzender Tesch** wissen, was aus der Birkenreihe entlang des Grundstückes „Westfalendamm“ wird. Diese liege außerhalb des Geltungsbereiches der B-Planänderung, so **Herr Tischmann**, und ferner im Eigentum des Landkreises (auf der Straßenparzelle der Kreisstraße „Westfalendamm“). Herr Keschull ergänzt, dass sich zwischen der Baumreihe und dem geplanten Baukörper eine Trasse mit Ver- und Entsorgungsleitungen befindet, für die ein Leitungsrecht besteht. Auch Wurzelschäden seien insofern an den Birken nicht zu befürchten.

**Ratsvorsitzender Tesch** möchte wissen, wann konkret mit der Hochbaumaßnahme begonnen werden soll. Dazu führt **Herr Keschull** aus, dass der alte Standort am Bollweg nicht mehr weiterentwickelt werden kann. Der Baubeginn am Westfalendamm soll daher schnellstmöglich erfolgen, sobald die sich die wirtschaftliche Situation bis dahin nicht negativ entwickelt. Eine Veräußerungsabsicht bestehe nicht; Firma enable möchte selbst bauen, so **Herr Keschull**. **Herr Reich** ergänzt, der Bauantrag sei nahezu vollständig zusammengestellt und solle nach Rechtskraft der B-Planänderung eingereicht werden. Diese Aussage wird von **Herrn Keschull** bestätigt.

**Vorsitzender Albers** verweist auf den Umstand, dass es bei einem Angebots-Bebauungsplan allgemein möglich ist, auch andere Vorhaben und Vorhabenträger zuzulassen. Er begrüßt die zurückgenommene westliche Baugrenze sowie die Streichung der bislang als Ausnahme zulässigen Dachaufbauten mit einer Höhe von bis zu 5 m.

Es ergeht folgender

#### **Beschlussvorschlag (5 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen):**

Der Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 b „Östlich der Frankfurter Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften samt Begründung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Auf der Grundlage dieses Vorentwurfes ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

#### **zu 5          Behandlung von Anfragen und Anregungen**

Anfragen und Anregungen werden nicht vorgetragen.

**Vorsitzender Albers** schließt um 19:45 Uhr den öffentlichen Sitzungsteil.

gez. F.-J. Albers  
Vorsitzender

gez. Klaus Rehkämper  
Bürgermeister

gez. Iris Seydel  
Protokollführerin