

Protokoll über die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- u. Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 19.02.2026
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:00 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal des Rathauses, Osnabrücker Str. 1, Hilter a.T.W.

Anwesend waren:

Ausschussvorsitzender:
Herr Henning Krenzien

Bürgermeister:
Herr Marc Schewski

Ausschussmitglieder:
Herr Wolfgang Brüne
Herr Andreas Halbrügge
Herr Ralf Telkämper
Herr Ansgar Tepe
Herr Hartmut Waack
Herr Jörg Wenner

Ratsmitglieder:
Herr Andreas Krebs als Vertreter für Herrn Lüne

Von der Verwaltung:
Herr Niklas Schulke
Frau Nicole Hotfilter

Als Gast: zu TOP 3 der Sitzung
Herr Busmann vom Planungsbüro ibt

Es fehlten entschuldigt:
Herr Rainer Behrenswerth
Herr Jan-Hendrik Lüne

Tagesordnung:

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Tagesordnung sowie der Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Sachstandsbericht Bauleitplanverfahren "Gewerbegebiet Wellendorf"
Vorlage: FB2/298/2026

- 4 Vergabe eines Straßennamens für die Erschließungsstraße im Bebauungsplan Nr. 103 "Ebbendorfer Straße"
Vorlage: FB2/295/2026
- 5 Umgang mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bau-Turbo")
Vorlage: FB2/290/2025
- 6 Mitteilungen und Anfragen

zu 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Tagesordnung sowie der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Krenzien eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Tagesordnung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

zu 2 Einwohnerfragestunde

Eine Bürgerin spricht die aus ihrer Sicht negativ auf ihr Grundstück an der Erichshöhe einwirkende Lichanlage auf dem westlich angrenzenden Grundstück eines Gewerbebetriebs an.

Eine anwesende Mitarbeiterin des Gewerbebetriebs erklärt, dass die Türen des Betriebs stets offenstehen und eine direkte Klärung des Anliegens mit der Bürgerin jederzeit möglich sei.

Da Herr Busmann zum nun folgenden Tagesordnungspunkt 3 noch nicht anwesend ist, spricht sich der Ausschuss einhellig dafür aus, Tagesordnungspunkt 4 vorzuziehen.

**zu 4 Vergabe eines Straßennamens für die Erschließungsstraße im Bebauungsplan Nr. 103 "Ebbendorfer Straße"
Vorlage: FB2/295/2026**

Herr Schulke stellt den Sachverhalt anhand der Vorlage vor. Herr Brune äußert Bedenken hinsichtlich einer möglichen Verwechslungsgefahr zwischen dem vorgeschlagenen Straßennamen und dem bereits vorhandenen Straßennamen „Eschweg“.

Nach kurzer Beratung fasst der Ausschuss einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Die im Bebauungsplan Nr. 103 „Ebbendorfer Straße“ vorgesehene und neu anzulegende öffentliche Erschließungsstraße erhält die Bezeichnung „Wellendorfer Esch“.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	1

zu 3 Sachstandsbericht Bauleitplanverfahren "Gewerbegebiet Wellendorf" **Vorlage: FB2/298/2026**

Herr Busmann vom Planungsbüro ibt aus Osnabrück stellt den aktuellen Sachstand zur Erarbeitung der Bauleitplanverfahren „Gewerbegebiet Wellendorf“ anhand einer Power-Point-Präsentation vor. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Im Rahmen seines Vortrags erläutert Herr Busmann insbesondere die wesentlichen Unterschiede zwischen dem Ursprungsplan, dem ersten Vorentwurf sowie dem nunmehr vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes. Er führt aus, dass für die Ausarbeitung des Entwurfs umfassende und fachlich fundierte Grundlagenermittlungen erforderlich waren.

Ziel der Planung ist es, den tatsächlichen Bestand planungsrechtlich abzubilden, bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren sowie eine geordnete verkehrliche Erschließung und eine angemessene landschaftliche Einbindung sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die industrielle Nutzung für das Flurstück 104/8 (westlich der Straße „Schluchtweg“) zu beschränken. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf den übrigen Grundstücken sollen planungsrechtlich gesichert werden. Eine Legalisierung nicht genehmigter beziehungsweise nicht genehmigungsfähiger Nutzungen erfolgt nicht. Darüber hinaus wird die im Ursprungsplan im südlichen Bereich festgesetzte gewerbliche Nutzung künftig nicht weiterverfolgt.

Herr Busmann geht ferner auf die im bisherigen Verfahren eingegangenen privaten und öffentlichen Stellungnahmen ein. Dabei stellt er die maßgeblichen Abwägungserfordernisse dar und erläutert diese. Zudem berichtet er über die vorgenommenen Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, 1. Änderung, sowie über die vorgesehene Teilaufhebung des Geltungsbereiches. Das überarbeitete Plankonzept ist den Seiten 14 bis 18 der Präsentation zu entnehmen.

Abschließend teilt die Verwaltung mit, dass in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 17.03.2026 die erforderlichen Beschlüsse zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gefasst werden sollen. Die entsprechenden Beteiligungsverfahren – zweites Beteiligungsverfahren im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, frühzeitige Beteiligung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes sowie die parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes – sind für April 2026 vorgesehen.

Die Ausschussmitglieder nehmen die vorgestellte Planung zur Kenntnis.

zu 5 Umgang mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bau-Turbo") **Vorlage: FB2/290/2025**

Herr Schulke verweist auf die Vorlage zu diesem Tagesordnungspunkt und erläutert die wesentlichen Änderungen des BauGB.

Gemeindeseitig wird die Beschleunigung zur Umsetzung von Bauvorhaben zugunsten der Errichtung von Wohnzwecken begrüßt. Dennoch müssten städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Eine Zustimmung der Gemeinde ist aus diesem Grund auch gesetzlich vorgeschrieben.

Die Verwaltung schlägt vor, folgende Abstufung entsprechend der städtebaulichen Bedeutsamkeit vorzunehmen:

1. Einhaltung des geltenden Planungsrecht: Geschäft der laufenden Verwaltung

2. Leicht Überschreitung des planungsrechtlichen Rahmens (z.B. kleinere Anbauten, geringfügige Überschreitung der GFZ oder der sich auf die Umgebung nicht auswirkende Ausbau eines Dachgeschosses): Geschäft der laufenden Verwaltung
3. Deutliche Überschreitung des planungsrechtlichen Rahmens (z.B. Bebauung in zweiter Reihe; Erhöhung der Geschossigkeit; deutliche Überschreitung der Baugrenze oder der GFZ/GRZ): Beteiligung der Politik sowie, sofern politisch gewünscht, Beteiligung der Öffentlichkeit
4. Entstehung eines neuen Baugebietes: Durchführung von Bauleitplanverfahren

Abschließend erklärt Herr Schulke, dass die laufenden Bauleitplanverfahren unberührt von dem sog. Bau-Turbo bleiben und wie geplant zum Abschluss gebracht werden sollen.

Nach kurzer Diskussion im Ausschuss fassen die Mitglieder des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Hilter a.T.W. beschließt, die Neuregelungen zum sog. „Bau-Turbo“ entsprechend des in der Vorlage beschriebenen Sachverhaltes anzuwenden.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu 6 Mitteilungen und Anfragen

Energetische Beratung im südlichen Osnabrücker Land

Gemeinsam mit den Gemeinden Bad Laer, Bad Iburg und Glandorf wird auch in diesem Jahr im Wechsel quartalsweise eine Energieberatung für die Bürgerinnen und Bürger über die Verbraucherzentrale angeboten. Die erste persönliche und kostenfreie Beratung im Jahr 2026 wird am 19. März 2026 ab 11:00 Uhr im Rathaus Hilter a.T.W. stattfinden.

Bebauungsplan Nr. 95 „Erkings Hof“ – 1. Änderung

Das Beteiligungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Derzeit laufen noch letzte Abstimmungen zwischen dem Erschließungsträger und dem Betreiber des Kalten Nahwärmenetzes. Sobald diese zum Abschluss gebracht worden sind, soll der notwendige Satzungsbeschluss durch den Rat gefasst werden.

Regionales Raumordnungsprogramm 2025 für den Landkreis Osnabrück

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück vom 15.01.2026 ist das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück in Kraft getreten. Gleichzeitig tritt das Regionale Raumordnungsprogramm 2004 des Landkreises Osnabrück mit

seinen Änderungen aus 2010 sowie 2013 außer Kraft. Im Zuge der gemeindlichen Entwicklungen ist dieses RROP nunmehr im Sinne des Gegenstromprinzips zu berücksichtigen.

Aufstellung eines Nahversorgungskonzeptes

Die Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Hilter a.T.W. ist aufgrund der notwendigen Verträglichkeit mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm sowie dem Landes-Raumordnungsprogramm nicht ohne weiteres möglich. Ein Nahversorgungskonzept stellt die einzige Möglichkeit dar, den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Gemeinde perspektivisch zu entwickeln. Aus Sicht der Verwaltung ist es Aufgabe der Gemeinde, die für die zukunftsfähige Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels notwendigen Rahmenbedingungen bereitzustellen und so dem Wunsch aus der Bevölkerung nach zukunftsfähigen und modernen Verbrauchermärkten im Gemeindegebiet nachzukommen. Seitens der Verwaltung ist ein Büro mit der Erarbeitung dieses Konzeptes beauftragt worden. Bis zum Sommer 2026 soll die Bearbeitung eines Konzeptentwurfes abgeschlossen sein, so dass eine Vorstellung und Beratung im Ausschuss eventuell im Mai 2026 erfolgen kann.

gez. Henning Krenzien
Ausschussvorsitzender

gez. Nicole Hotfilter
Protokollführerin

gez. Marc Schewski
Bürgermeister