

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

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 28.05.2026
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:30 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 Rainer Behrenswerth
Herr Wolfgang Brüne
Herr Andreas Halbrügge
Herr Jan-Hendrik Lüne
Herr Ansgar Tepe
Herr Hartmut Waack
Herr Jörg Wenner

Ratsmitglieder:
Herr Andreas Krebs für Herrn Telkämper

Von der Verwaltung:
Herr Niklas Schulke
Herr Oliver Wegmann
Frau Nicole Hotfilter als Protokollführerin

Es fehlte entschuldigt:
Herr Telkämper

Als Gast:
Herr Böhm vom Büro Dr. Lademann & Partner zu dem TOP 3 Sitzung

Tagesordnung:

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Tagesordnung sowie der Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Vorstellung des Entwurfes des Nahversorgungskonzeptes zur Entwicklung des

nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Hilter a.T.W.
Vorlage: FB2/310/2026

- 4 Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Wellendorf" - Satzungsbeschluss zur zweiten Verlängerung
Vorlage: FB2/305/2026
- 5 Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Wellendorf"
Vorlage: FB2/306/2026
- 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

Es wurden keine Mitteilungen oder Anfragen vorgetragen.

Da Herr Böhm zum nun folgenden Tagesordnungspunkt 3 noch nicht anwesend ist, spricht sich der Ausschuss einhellig dafür aus, die Tagesordnungspunkte 4 und 5 vorzuziehen.

zu 4 Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Wellendorf" - Satzungsbeschluss zur zweiten Verlängerung Vorlage: FB2/305/2026

Am 29. Juni 2023 hat der Rat der Gemeinde Hilter a.T.W. die Satzung der Gemeinde Hilter a.T.W. über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Wellendorf" beschlossen. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück erfolgte am 30. Juni 2023.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits 2022 begonnen. Das Planungsbüro ibt Ingenieure + Planer aus Osnabrück ist mit der Erarbeitung der 1. Änderung beauftragt. Ziel der Planung ist es, den Bebauungsplan an den tatsächlichen Bereich anzupassen, Nutzungskonflikte zu reduzieren und die verkehrliche Erschließung sowie die landschaftliche Einbindung sicherzustellen. Aufgrund der fachlichen Komplexität konnte das Verfahren bis zum Ablauf der Veränderungssperre am 30. Juni 2025 nicht zum Abschluss gebracht werden. Daher ist mit Beschluss des Rates vom 03. April 2025 die erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen worden. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück erfolgte am 30. April 2025 mit Rechtskraft ab dem 01. Juli 2025. Zwischenzeitlich ist bis zum 10. Mai 2026 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Die eingegangenen Stellungnahmen machen eine umfangreiche Abwägung notwendig, die den avisierten Abschluss des Bauleitplanverfahrens bis zum 30. Juni 2026 nicht möglich macht.

Zur Sicherung der Planung wird daher der Erlass der zweiten Verlängerung der Veränderungssperre i. S. d. §§ 14, 16 und 17 BauGB zum Zwecke der Sicherung der städtebaulichen Planung als sinnvoll und erforderlich angesehen, da während der Änderung des Bebauungsplanes die Gefahr besteht, dass innerhalb des Plangebietes Veränderungen vorgenommen werden, die mit den zukünftigen Festsetzungen der Satzung nicht übereinstimmen. Die zweite Verlängerung der Veränderungssperre tritt nach Ablauf von einem Jahr außer Kraft, spätestens jedoch sobald die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Wellendorf" rechtskräftig geworden ist.

Nach kurzer Beratung fassen die Ausschussmitglieder einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

Die beigefügte Satzung der Gemeinde Hilter a.T.W. über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ wird gem. §§ 10 und 58 NKomVG i. V. m. §§ 14, 16 und 17 BauGB beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	9
Nein	0
Enthaltung:	0

zu 5 Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Wellendorf" **Vorlage: FB2/306/2026**

Am 17. März 2026 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a.T.W. den Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Wellendorf" beschlossen.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Wellendorf" umfasst den südlichen Teilbereich des Gewerbegebietes Wellendorf, östlich der Bundesautobahn A 33 und südlich der "Iburger Straße", im Bereich der Straße "Schluchtweg".

Ziel der Planung ist es, die Baurechte für das Gewerbegebiet Wellendorf an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen, Nutzungskonflikte zu reduzieren und eine bedarfs- und zielorientierte Gewerbeentwicklung im Gemeindegebiet zu ermöglichen. Für den südlichen Teilbereich des Gewerbegebietes wird dies mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Wellendorf" angestrebt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Planung wird der Erlass einer Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 und 17 BauGB als erforderlich angesehen. Während des laufenden Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplans besteht die Gefahr, dass im Plangebiet bauliche oder sonstige Veränderungen vorgenommen werden, die den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde entgegenstehen. Die Veränderungssperre dient daher dazu, die Planungsziele bis zum Abschluss des Verfahrens zu sichern.

Nach kurzer Diskussion fasst der Ausschuss einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

Die beigefügte Satzung der Gemeinde Hilter a.T.W. über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ wird gem. §§ 10 und 58 NKomVG i. V. m. §§ 14, 16 und 17 BauGB beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

**zu 3 Vorstellung des Entwurfes des Nahversorgungskonzeptes zur Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Hilter a.T.W.
Vorlage: FB2/310/2026**

Herr Böhm vom Büro Dr. Lademann & Partner trägt den Entwurf des Nahversorgungskonzeptes zur Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Hilter a.T.W. anhand der beigefügten Präsentation vor.

Das Konzept befindet sich derzeit noch in der Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange, maßgeblich dem Landkreis Osnabrück. Nach entsprechender Abstimmung soll das Nahversorgungskonzept erneut politisch beraten und im Anschluss verabschiedet werden.

Herr Wenner betont, dass das Nahversorgungskonzept für alle Ortsteile von besonderer Bedeutung ist. Das Ziel sollte sein, eine zukunftsfähige Nahversorgung in der Gemeinde Hilter a.T.W. sicherzustellen. Er führt weiter aus, dass das Raumordnungsprogramm, teils mit nicht nachvollziehbaren Gründen, der Entwicklung im ländlichen Raum oftmals im Wege stehe. Gerade die Entwicklung im Ortsteil Hilter wird viel diskutiert. Mit dem REWE-Markt hat die Gemeinde einen zukunftsfähigen Markt vor Ort. Eine Entwicklungsperspektive für die Märkte an der Münsterstraße (Edeka und Aldi) ist zwingend notwendig. Diese Märkte sind von der Verkaufsfläche nicht mehr ausreichend und zum Teil in einem schlechten Zustand. Herr Wenner hebt hervor, dass man sich eine Entwicklung dieser beiden Märkte am derzeitigen Standort gewünscht hätte, die vorliegende Untersuchung jedoch ergeben hat, dass aufgrund der raumordnerischen Vorgaben dieses nicht möglich ist. Als Lösung könnte die Entwicklung am Standort Münsterstraße für einen der beiden Märkte und am Standort an der Bielefelder Straße für den anderen Markt in Betracht gezogen werden.

Er spricht sich dafür aus, dass die Ausschüsse jetzt in Beratungen mit dem Ziel der Veränderung und Ausweisung der entsprechenden Flächen an der Münsterstraße und der Bielefelder Straße einsteigen sollten. Auch die Möglichkeiten für einen in Hilter benötigten Drogeriemarkt sollten mit beraten werden. Dabei sei zu berücksichtigen, dass zwischen den Versorgern entsprechende Abstimmungen zu treffen sind, damit sich beide Märkte im Einklang mit den Interessen der Gemeinde entwickeln können.

Für den Bereich der Bielefelder Straße sei die verkehrliche Erschließung zwingend und umfassend zu prüfen. Eine Verschlechterung der Verkehrssituation müsse ausgeschlossen werden. Vielmehr müsse durch die Ansiedlung des neuen Marktes eine deutliche Verbesserung erreicht werden, insbesondere unter Berücksichtigung des Gewerbegebiets Nordel.

Herr Krebs berichtet, dass aus der Bürgerschaft wiederholt der Wunsch nach der Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Hilter sowie nach einem modernen Discountmarkt geäußert werde. Da eine bauliche Erweiterung der ansässigen Märkte an der Münsterstraße nicht realisierbar ist, spricht sich Herr Krebs dafür aus, sowohl eine Umplanung im Bereich der Münsterstraße als auch eine Neuplanung im Bereich der Bielefelder Straße auf den Weg zu bringen, um entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Auf Nachfrage teilt die Verwaltung mit, dass die im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück festgelegten zentralen Siedlungsgebiete verbindlich und derzeit keine Änderung möglich seien.

Die Gemeinde habe im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) versucht eine Erweiterung des zentralen Versorgungskerns umzusetzen, was leider jedoch nicht erreicht werden konnte.

Nach Stellungnahme des Landkreises zum Entwurf des Nahversorgungskonzeptes soll die Endfassung des Konzeptes erneut im Ausschuss beraten und anschließend dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Im Anschluss können die erforderlichen Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Die Ausschussmitglieder nehmen den Entwurf sowie das weitere Vorgehen zustimmend zur Kenntnis.

zu 6 Mitteilungen und Anfragen

Radverkehrskonzept und Geschwindigkeitsreduzierungen

Herr Brüne verweist auf das seit 2024 vorliegende Radverkehrskonzept für die Ortsdurchfahrt in Hilter. Er führt aus, dass auf Grundlage des Konzeptes Fahrradpiktogramme auf den Straßen in der Ortsdurchfahrt Hilter angebracht wurden. Zudem ist eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h im Bereich des Altenheims Hilter eingerichtet worden. Anschließend fragt Herr Brüne nach dem weiteren Vorgehen hinsichtlich der Verbesserung der Verkehrssituationen für Fuß- und Radfahrer, insbesondere im Bereich des Kreisverkehrs sowie der Umsetzbarkeit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h an der Ampelanlage an der Münsterstraße.

Herr Schulke erläutert, dass die Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich des Altenheims an der Bielefelder Straße nicht aus dem vorliegenden Konzept abgeleitet worden ist, sondern durch eine Gesetzesänderung nach Abstimmungen mit dem Landkreis Osnabrück als Verkehrsbehörde angeordnet werden konnte. Weitere Geschwindigkeitsreduzierungen, insbesondere im Bereich der Münsterstraße, sind aus Sicht der Verkehrsbehörde auf Grundlage der derzeitigen Gesetzeslage nicht umsetzbar. Er führt aus, dass der Landkreis Osnabrück Herrn Brüne hierzu ebenfalls bereits eine ausführliche schriftliche Stellungnahme übersandt habe.

Zudem erklärt Herr Schulke, dass im Rahmen mehrerer Unfall- und Verkehrsschauen kein Unfallschwerpunkt am Kreisverkehr Hilter festgestellt worden sei. Ferner habe die Gemeinde nur begrenzten Einfluss auf die Ortsdurchfahrt Hilter, da sowohl die Osnabrücker Straße, Münsterstraße sowie Bielefelder Straße nicht im Eigentum der Gemeinde sind. Er verweist beispielhaft auf die Informationspolitik zur Neuasphaltierung der Osnabrücker Straße und Münsterstraße vor rund 4 Jahren, von der die Gemeinde erst kurz vor Ausführung Kenntnis erlangte und Verwaltung gemeinsam mit Politik versucht habe, zusätzliche Arbeiten wie die Neuanlegung der Bushaltestellen und die bessere Radwegführung am Kreisverkehr umzusetzen. Dieses sei glücklicherweise gelungen, weitere verkehrsverbessernde Maßnahmen waren aufgrund des nicht vorhandenen zeitlichen Vorlaufs und der fehlenden Abstimmung nicht möglich gewesen, wodurch eine große Chance verpasst wurde.

Herr Krebs hebt hervor, dass die Münsterstraße, die Osnabrücker Straße und die Bielefelder Straße nicht im Eigentum der Gemeinde Hilter a.T.W. stehen und daher kein Mitbestimmungsrecht bestünde. Der Wunsch von Herrn Brüne, im gesamten Gemeindegebiet Geschwindigkeitsreduzierungen auf 30 km/h durchzusetzen, sei nicht realisierbar. Einzelne Prüfpunkte seien von den Straßenbaulasträgern begutachtet worden. Eine Geschwindigkeitsreduzierung sei dabei glücklicherweise im Bereich des Altenheims rechtlich möglich gewesen. Eine entsprechende Regelung im Bereich der Schule wäre aus Sicht von Herrn Krebs wünschenswert gewesen, konnte aber aufgrund der vorhandenen Ampelanlage nicht umgesetzt werden.

Herr Brüne spricht sich dafür aus, dass die Gemeinde an den im Radverkehrskonzept formulierten Punkten festhalten und sich um die Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen bemühen sollte. In diesem Zusammenhang verweist er auf die zu erwartende Umleitung des Ver-

kehrs über die Ortsdurchfahrt Hilter während der Erneuerungsarbeiten an der Talbrücke in Oesede.

Lebensmittelmarkt in Borgloh

Der Wunsch nach einem Lebensmittelmarkt in Borgloh besteht bereits seit vielen Jahren. Nachdem verschiedene Ansätze in der Vergangenheit nicht zum Erfolg geführt haben, eröffnet sich nun die Möglichkeit, gemeinsam mit dem Unternehmen „Tante Enso“ die Nahversorgung vor Ort nachhaltig zu verbessern.

Mit dem geplanten Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Borgloh besteht die Perspektive, das bisherige Feuerwehrgebäude zu einem Lebensmittelmarkt umzubauen und für die örtliche Versorgung zu nutzen.

Grundlage des „Tante Enso“-Konzeptes ist ein Genossenschaftsmodell. Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Beteiligung von 600 Teilhabern erforderlich, die jeweils einen Genossenschaftsanteil in Höhe von 100 Euro zeichnen. Durch dieses Modell soll die Bevölkerung aktiv an der Realisierung und dem Betrieb des Marktes beteiligt werden.

Die Gemeinde wird gemeinsam mit der Geschäftsführung von „Tante Enso“ am 29. Mai 2026 zwei Informationsveranstaltungen durchführen. Diese finden um 16:00 Uhr sowie um 19:00 Uhr statt. Im Rahmen der Veranstaltungen werden das Konzept von „Tante Enso“ sowie die Möglichkeiten zur Einrichtung eines Lebensmittelmarktes in Borgloh vorgestellt und erläutert.

Baugebiet Erkings Hof

Das Beteiligungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ konnte wie in der letzten Sitzung berichtet zum Abschluss gebracht werden. Zwischenzeitlich sind auch die letzten Abstimmungen zwischen dem Erschließungsträger und dem Betreiber des Kalten Nahwärmenetzes erfolgt. Verwaltungsseitig wird ein Satzungsbeschluss im Rat im Juni angestrebt.

Entwicklung eines Baugebietes in Wellendorf

Die Verwaltung erreichen in den letzten Tagen vermehrt Anfragen zur Entwicklung eines neuen Baugebietes in Wellendorf.

Eine Entwicklungsgesellschaft hat sich vertraglich Flächen zur Entwicklung eines Baugebietes in Wellendorf gesichert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen der Verwaltung jedoch noch keine Unterlagen oder Konzepte vor, die vorgestellt oder präsentiert werden könnten.

Vor einer möglichen Einleitung des Bauleitplanverfahrens sind zunächst verschiedene fachliche Grundlagen zu erarbeiten. Hierzu zählen neben der Erstellung eines städtebaulichen Konzepts insbesondere Untersuchungen und Gutachten zu den Themen Artenschutz, Verkehr, Bergbau, Entwässerung sowie Schallimmissionen. Ziel ist es, frühzeitig belastbare und verlässliche Aussagen zur Entwicklung des Baugebietes treffen zu können.

Dieses Vorgehen entspricht dem üblichen Verfahren und ist dem eigentlichen Bauleitplanverfahren vorgeschaltet. Die Erarbeitung der erforderlichen Konzepte und Gutachten wird mehrere Monate in Anspruch nehmen. Die entsprechenden Nachweise und Gutachten sind durch den Entwickler zu erbringen.

gez. Henning Krenzien
Ausschussvorsitzender

gez. Nicole Hotfilter
Protokollführerin

gez. Marc Schewski
Bürgermeister