

Flecken Bruchhausen-Vilsen

Protokoll

Sitzungsnummer: FI/BA/015/15

über die Sitzung des Bauausschusses am 15.09.2015

Beginn: 19:00 Uhr
Ende 22:05 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses in Bruchhausen-Vilsen

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Heinrich Schröder

stimmberechtigte Mitglieder

Herr Bernd Garbers

Herr Willy Immoor

Herr Walter Kreideweiß

Herr Arend Meyer

Herr Werner Pankalla

Herr Bernd Prumbaum

Herr Ingo Rahn

Frau Christel Stampe

als Vertreter für Herrn Wimmer

Verwaltung

Herr Torsten Beneke

Herr Bernd Bormann

Herr Michael Matheja

Gäste

Herr Markus Baritz

Planungsgruppe Grün zu TOP 4

Herr Lars Bierfischer

Frau Adelheid Brüning

zu TOP4

Frau Juliane Brüning

zu TOP 4

Herr Gerhard Fröhlich

Büro Fröhlich zu TOP 4

Frau Meina Fuchs

Herr Dirk Michael Lange

Lange & Ingenieure zu TOP 4

Herr Prof. Dr. Olaf Passenheim

FH Emden-Leer zu TOP 3

Herr Bernd Schneider

Abwesend:

stimmberechtigte Mitglieder

Herr Dietrich Wimmer

Öffentlicher Teil

Punkt 1:

Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Herr Schröder eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Punkt 2:

Genehmigungen der Protokolle über die 13. Sitzung vom 21.01.2015 und 14. Sitzung vom 14.04.2015

Gegen Form und Inhalt der Niederschriften über die 13. und 14. Sitzung werden keine Bedenken geäußert. Die Niederschriften werden jeweils einstimmig genehmigt.

Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0

Punkt 3:

Vorstellung der Analyse "Stadtmarke" durch Herrn Prof. Dr. Passenheim, Hochschule Emden/Leer

Herr Schröder begrüßt Herrn Prof. Dr. Passenheim von der Fachhochschule Emden-Leer, der mit Studenten in einer Analyse die „Stadtmarke“ Bruchhausen-Vilsen untersucht hat. Er stellt anhand einer Abschlusspräsentation die Untersuchungsmethoden und Ergebnisse der Analyse vor. Die Abschlusspräsentation liegt den Ratsmitgliedern bereits vor.

Aus Sicht von Herrn Kreideweiß muss die Gemeinde nach Handlungsalternativen suchen, wo sie noch etwas verbessern oder sogar neu veranlassen muss. Im Bereich der Wirtschaft sieht Herr Kreideweiß den Standort Sulingen zum Beispiel vor Bruchhausen-Vilsen, da die Stadt Sulingen mit ihrer Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft eine direkte und bessere Bedienung der Gewerbetreibenden hat.

Frau Stampe ist erstaunt, wie die (Fahrrad-) Touristen die ausgewiesenen Fahrradwege wahrnehmen.

Ziel der Gemeinde ist es, so Herr Bierfischer, gegen andere Kommunen im Wettbewerb um Bürger, Touristen, Gewerbetreibende und Investoren zu gewinnen. Bisher wurde dies durch allgemeine Werbung wie z.B. Broschüren umgesetzt. Allerdings bekam die Gemeinde von den angesprochenen Personengruppen kein Feedback, so dass die Werbung nicht auf die jeweiligen Ansprüche ausgerichtet werden konnte. Mit der in Auftrag gegebenen Analyse sieht die Gemeinde, wo sie steht und was sie noch entwickeln muss.

Der Bauausschuss nimmt die vorgestellten Ergebnisse der Analyse positiv zur Kenntnis. Herr Schröder bedankt sich bei Herrn Prof. Dr. Passenheim für die Präsentation.

Punkt 4:

Zukünftige Nutzung der Klostermühle Heiligenberg a) Vorstellung des Ausbau- und Nutzungskonzepts b) Beschluss über die 3. Änderung des B-Plan Nr. 4 (16/34) "Klostermühle" gem. § 2 (1) BauGB

Vorlage: Fl-0161/15

Herr Schröder begrüßt zu diesem TOP Frau Adelheid Brüning mit ihrer Tochter Juliane Brüning sowie deren Planer Herr Fröhlich, Herr Baritz und Herr Lange. Er bittet Frau Juliane Brüning ein paar einleitende Worte zum Umbau und der erweiterten Nutzung der Klostermühle Heiligenberg zu sagen.

Frau J. Brüning erklärt, dass ihre Familie die Klostermühle übernommen hat und die bisherige Nutzung, die durch Frau Hufnagl entstanden ist, weiterführen will. Allerdings müssen die Anforderungen eines gastronomischen Betriebs ständig überprüft und angepasst werden. Der Bereich Klostermühle stellt in Bezug auf Denkmalschutz, Natur- und Landschaftsschutz erhöhte Ansprüche.

Im Gegensatz zum Forsthaus, das für besondere Anlässe und Empfänge sowie für geplante Besuche aufgesucht wird, soll die Klostermühle zum spontanen und unkomplizierten Einkehren animieren. Wanderer und Radfahrer sollen hier die Möglichkeit zur Einkehr erhalten, um eine Kleinigkeit essen zu können. Wichtig ist ein gutes Verhältnis zwischen Veranstaltungen/Angeboten und Übernachtungsmöglichkeiten. So sind ca. 10 Betten in einem barrierefreien Gebäude geplant.

Die Klostermühle soll durch den Neubau eines zeitgenössischen Gebäudes, dem Domus, herausgestellt werden. Die Gestalt des Gebäudes ist nicht aus dem Moment heraus entstanden, sondern Ergebnis einer langen Planung und Entwicklung. Es ist ein gewolltes Absetzen des Domus von der denkmalgeschützten Klostermühle. Das Gebäude soll auch den jüngeren Personenkreis ansprechen.

Herr Baritz stellt den heutigen Bereich der Klostermühle und dessen Einbettung in die Landschaft vor. Das Thema Wasser soll intensiviert werden, die drei Quellbereiche sollen auf der Wiese aufgenommen und durch Gestaltung hervorgehoben werden.

Nach Aussage von Herrn Fröhlich soll die Klostermühle wie bisher im Vordergrund stehen. Für die neue Gaststättenkonzession sind die Anforderungen an z.B. Hygiene und Brandschutz zu erfüllen. Neue Toiletten und Lagerraum sollen in einem neuen Gebäude als Anbau nördlich an die Mühle entstehen. Das Gebäude soll in den Hang zum Mühlenteich eingebaut werden, so dass es nur ca. 30 cm aus dem Boden herauschaut. Auf dem Flachdach soll eine gastronomische Terrasse mit Blick auf den Teich entstehen.

Durch teilweisen Rückbau soll der Innenraum der Klostermühle nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde der neuen gastronomischen Nutzung entsprochen werden. Das erste Obergeschoss soll für Tagungen und Seminare genutzt werden.

Das vorhandene Nebengebäude, in dem zur Zeit auch Ferienwohnungen/-zimmer vorhanden sind, soll aufgrund des schlechten Gebäudezustands, insbesondere hinsichtlich Wärme- und Brandschutz, abgerissen werden. Etwas nördlich des Standortes soll das neue Gebäude in Form eines Kubusses in zweigeschossiger Bauweise (Vollgeschosse), dem sogenannten Domus, entstehen. Damit soll die Sicht zur Mühle mit Teich ermöglicht werden. Zur Hofseite

soll am Gebäude eine Pergola mit Sitzgelegenheiten gebaut werden, um die Außensaison verlängern zu können. Die Pergola lockert die Hauptseite auf. Die Fassade wird mit unbehandelter Lärche verkleidet. Durch die Witterung wird die Fassade einen Grauton erhalten. Aus Kupfer wird die Abschlussblende gefertigt.

An der Seeseite ist langfristig ein Steg in den Teich geplant.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Klostermühle soll der Bauteppich des Backhauses vergrößert werden, um dort evtl. ein Informationcenter bauen zu können. Nach Aussage der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Diepholz) ist das Backhaus nicht erhaltungswürdig. Konkrete Planungen diesbezüglich liegen noch nicht vor.

Herr Schneider ist der Meinung, dass das neue Gebäude nicht dominant werden darf. Die Grundfläche sollte max. 40 % der Grundfläche der Klostermühle ausmachen.

Herr Bormann erklärt, dass die Ausnutzungsmöglichkeit des Bauteppichs festgeschrieben werden muss, obwohl noch keine konkrete Planung vorliegt.

Herr Fröhlich gibt zur Kenntnis, dass die Größe des Bauteppichs des Backhauses nicht die Grundfläche des Backhauses wiedergibt, sondern durch die Abstände eventuell zweier Gebäude untereinander bedingt ist.

Herr Kreideweiß sieht die Entwicklung der Klostermühle positiv. Allerdings ist der Domus seines Erachtens durch Standort, Größe und Form zu dominant. Form und Lage sollten überdacht werden. Die Größe sollte deutlich kleiner geplant werden. In der B-Planänderung sollten die Vorgaben, ebenso wie für den Bauteppich des Backhauses, festgeschrieben werden.

Auf Frage von Herrn Kreideweiß erklärt Herr Fröhlich, dass die Planung des Stegs/der Terrasse noch nicht zu Ende gedacht wurde. Deshalb wurde der Geltungsbereich für den Teich so großzügig gefasst.

Herr Bierfischer spricht sich im Namen seiner Fraktion für die vorgestellte Planung aus. Pflege und Bewirtschaftung des Teiches, Erlebbarkeit Wasser, Trennung von Denkmal und neuem Gebäude und deren erweiterte Nutzung sowie die geplante öffentliche Toilette sind zu begrüßende Eckpunkte der Planung. Auch der Domus als neues Gebäude wird zugestimmt. Das Backhaus als Infocenter für Tourismus, Historik etc. wird ebenfalls begrüßt. Insbesondere die Gäste, die angesprochen werden sollen und das sich vom Publikum des Forsthauses absetzt, werden begrüßt. Die schützenswerten Bäume sind in der B-Planänderung als „zu erhalten“ festzusetzen.

Herr Prumbaum unterstützt die Differenz zwischen dem schlichten Zweckbau des Domus und der denkmalgeschützten Klostermühle.

Frau Stampe weist noch einmal darauf hin, dass der öffentliche Wanderweg zwischen Klostermühle und Teich öffentlich bleiben muss. Sie wertet es positiv, dass die gastronomische Terrasse auf dem Steg im Teich entfällt und der Steg nur als Aussichtspunkt genutzt werden soll.

Herr Schröder sieht den Domus überwiegend positiv. Allerdings sollte der Domus an den Giebelseiten, insbesondere der Ostgiebel, begrünt werden. Fraglich ist auch, ob die Bedachung der Pergola nicht dauerhaft sein sollte.

Um den anwesenden Bürgern die Möglichkeit einer direkten Stellungnahme zum vorgestellten Nutzungskonzept zu geben, eröffnet Herr Schröder nach Zustimmung der Ausschussmitglieder die Einwohnerfragestunde zu diesem TOP.

Herr Violka äußert, auch im Namen der Anwohner Homfelder Berg, seine grundsätzlichen Bedenken am zunehmenden Tourismus auf dem Heiligenberg. Motorrad- und Autofahrer befahren die Straße zur Klostermühle zu schnell. Geschwindigkeitsbegrenzungen werden nicht eingehalten. Dies spiegelt sich auch im Lärmpegel wieder. Außerdem spricht er sich gegen das Abbrennen von Feuerwerkskörpern und das Aufsteigen von brennenden Lampions aus, das durch den Lärm und das Licht nicht nur die Anwohner belästigt, sondern auch die Tiere stört. Bei den Lampions besteht Waldbrandgefahr.

In Bezug auf den Mühlenteich macht Herr Violka auf das schlechte, stinkende Wasser aufmerksam. Er möchte außerdem wissen, ob die geplante Fußwegeverbindung in Richtung Bruchmühlen hergestellt wird.

Herr Bormann macht darauf aufmerksam, dass es für den Teich bereits Planungen gibt. Ob die Herstellung des Fußweges in der Flurbereinigung durchgeführt wird, ist noch nicht sicher.

Frau Grieb sieht die Planung positiv. Sie bittet um Erläuterung des Lagerraumes zwischen Teich und Domus. Außerdem möchte Sie die Art der Befestigung des Parkplatzes wissen.

Herr Fröhlich erklärt die Notwendigkeit des Lagerraums, der insbesondere Stühle und Tische aufnehmen soll. Auch er wird in den Hang gebaut, so dass er optisch nicht dominant ist. Herr Baritz erläutert, dass der Parkplatz durch eine Baumreihe von der Straße abgesetzt und in wassergebundener Deckschicht hergestellt wird. Die Parkplätze haben damit eine rückwärtige Erschließung.

Der Bauausschuss empfiehlt jeweils:

- a) Das Ausbau- und Nutzungskonzept Klostermühle wird positiv gesehen und mitgetragen.
- b) Es wird der Änderungsbeschluss für die 3. Änderung des B-Plans Nr. 4 (16/34) „Klostermühle“ mit Begründung gefasst. Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Ja: 8 Nein: 1 Enthaltungen: 0

Punkt 5:

Beleuchtung zur Bushaltestelle im Baugebiet Hoppendeich

Vorlage: Fl-0158/15

Herr Beneke stellt die Baumaßnahme und die Kosten gem. der Beschlussvorlage vor.

Herr Bierfischer sieht eine Beleuchtung des Weges grundsätzlich als erforderlich an. Allerdings hält er zwei Lampen für ausreichend.

Herr Beneke macht darauf aufmerksam, dass die Ausleuchtung mit drei Lampen die optimale Beleuchtung darstellt. Bei Bau von nur zwei Lampen werden Kosten von ca. 1.000,- € eingespart. Sofern sich später herausstellt, dass die Ausleuchtung des Weges mit zwei Lampen nicht ausreicht, müssen die Standorte der Lampen und Kabellängen angepasst werden, was eine gewisse Problematik mit sich bringt.

Der Bauausschuss empfiehlt mehrheitlich mit 7 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung die Beleuchtung des Fußweges am Regenrückhaltebecken im Baugebiet Hoppendeich mit 3 Lampen entsprechend des von der Verwaltung vorgestellten Ausbaukonzepts sicher zu stellen.

Ja: 7 Nein: 1 Enthaltungen: 1

Punkt 6:

Widmung Erschließungsstraße Gewerbegebiet Kreuzkrug

Vorlage: Fl-0159/15

Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss:

Die Erschließungsstraße im Gewerbegebiet Kreuzkrug wird zum 01.10.2015 zur Gemeindestraße gewidmet.

Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0

Punkt 7:

Widmung Erschließungsstraßen Baugebiet Hoppendeich

Vorlage: Fl-0160/15

Der Bauausschuss empfiehlt ohne weitere Aussprache:

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet Hoppendeich (Gerstenkamp, Haferkamp, Kuhlacker, Roggenkamp und Weizenkamp) werden mit einer Gesamtlänge von 1.305 m zum 01.06.2015 zu Gemeindestraßen gewidmet.

Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0

Punkt 8:

Mitteilungen der Verwaltung

Platzgestaltung Ortskern

Herr Beneke gibt zur Kenntnis, dass die Vorschläge für die einzelnen Platzgestaltungen in einer der nächsten Bauausschusssitzungen vorgestellt werden.

Punkt 9:

Anfragen und Anregungen

Punkt 9.1:

Anfragen und Anregungen Bepflanzung Einmündung Bollenstraße/Bahnhofstraße

Herr Kreideweiß bittet um Auskunft, wann die Bepflanzung des Einmündungsbereich mit den geplanten Bäumen erfolgt.

Herr Beneke erklärt, dass die Fahrzeugführer teilweise den neu gestalteten Bereich, bzw. das Ziel dieser Baumaßnahme nicht erkennen. Provisorisch sind deshalb Blumenkübel aufgestellt worden. Mitte Oktober werden die besprochenen Geländer und Poller gesetzt. Danach muss entschieden werden, wo gegebenenfalls noch Bäume platziert werden können.

Punkt 9.2:

Anfragen und Anregungen Fußwegeverbindung im Baugebiet Hoppendeich

Herr Prumbaum kommt auf die mit wassergebundener Decke hergestellten Fußwegeverbindungen sprechen. Sie sind aufgrund der teilweisen extremen Regenfälle stark ausgespült.

Herr Bierfischer weist darauf hin, dass die Fußwegeverbindungen nicht auf der Liste der Einzelmaßnahmen stehen.

Punkt 9.3:

Anfragen und Anregungen Ochtmannier Dorfstraße

Herr Kreideweiß weist darauf hin, die entlang der Ochtmannier Dorfstraße fehlenden Bäume bei der nächsten Pflanzaktion zu pflanzen.

Herr Beneke erklärt, dass für die Ochtmannier Dorfstraße die Kosten ermittelt werden. Für die übrigen Bereiche muss ebenfalls ermittelt werden, ob und welche Anzahl von Bäumen gepflanzt werden müssen. Grundsätzlich wird für jeden abgegangenen Baum ein Ersatzbaum gepflanzt, sofern nicht bestimmte Gründe wie z.B. Verkehrssicherheit ausschlaggebend waren.

Herr Schröder ergänzt, dass geprüft werden sollte, ob die Bäumen in der Flurbereinigung gepflanzt werden können, um Haushaltsmittel zu sparen.

Punkt 9.4:

Anfragen und Anregungen Feldsteine vor der Gaststätte Clausing, Weseloh

Bei den Feldsteinen vor der Gaststätte Clausing muss gesehen werden, wie die spätere Gestaltung geplant ist. Der Standort der Steine ist dann anzupassen.

Punkt 10:
Einwohnerfragestunde

Ochtmannier Dorfstraße

Frau Steigerwald ist Vorsitzende des Ökologischen Heimatverein Ochtmannien. Sie äußert im Namen des Vereins Interesse an den Planungen der Gemeinde in Bezug auf Pflanzmaßnahmen. Bei den Planungen sollte auch frühzeitig auf die Wünsche der Bürger und des Vereins eingegangen werden.

Außerdem bittet Sie um Auskunft, ob durch die Splittung der Seitenstreifen an der Ochtmannier Dorfstraße Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, da die Flächen versiegelt werden.

Herr Bormann erklärt, dass bereits viele Straßen in diesem Umfang hergestellt wurden und die Frage nach Ausgleichsmaßnahmen noch nie aufgetreten ist bzw. die Gemeinde vom Amt für Regionale Landesentwicklung noch nie aufgefordert wurde. Er sagt eine Prüfung zu.

Da keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich Herr Schröder bei allen Anwesenden und schließt die Sitzung um 22:05 Uhr.

Der Ausschussvorsitzende

Der Gemeindedirektor

Der Protokollführer