

Dipl.-Ing. Walter Kreideweiß

Oerdinghausen, Bettinghausen 65
Tel:(0 42 52) 3160
e-mail

27305 Bruchhausen-Vilsen
Fax: (04252) 3583
Walter.Kreideweiss@t-online.de

Dipl.-Ing. W. Kreideweiß, Bettinghausen 65, 27305 Bruchhausen-Vilsen

Flecken Bruchhausen-Vilsen
Herren Brgm. Schmitz u. Bormann,
Bauamtsleiter Herrn Beneke
Lange Str. 11
27305 Bruchhausen- Vilsen



12. April 2016

Anträge zur 3. Änderung des B-plans Klostermühle

Sehr geehrter Herr Schmitz,
sehr geehrter Herr Bormann,
sehr geehrter Herr Beneke,

in Anlage erhalten Sie meine geänderten Anträge zur 3. Änderung des o.g. B-plans, mit der Bitte diese an alle Ratsmitglieder zu verteilen und in der VA und Ratssitzung des Fleckens am 20.4.2016 zu diskutieren und darüber abstimmen zu lassen.

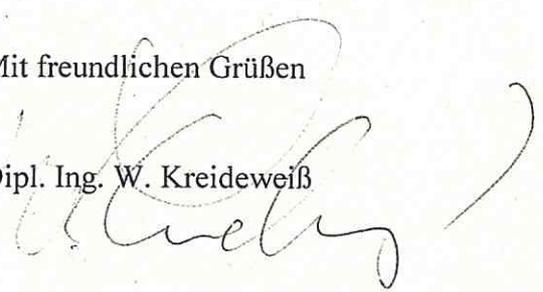
Die Änderungen waren aufgrund der vorgelegten Informationen mit der Einladung zur o.g. Ratssitzung erforderlich, ich bitte daher um Verständnis der neuen Vorlage.

Meine bisherigen dazu vorliegen Anträge vom 17.2.2016 ziehe ich daher zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Dipl. Ing. W. Kreideweiß



12. April 2016

Walter Kreideweiß

Bettinghausen 65

27305 Bruchhausen-Vilsen
Oerdinghausen 12.4.2016

Sehr geehrter Herren Bürgermeister u. Vorsitzender,
sehr geehrte Ratsmitglieder und sehr geehrte Presse u. Gäste,

zum Bebauungsplan Klostermühle sind eine Vielzahl von begründeten Stellungnahmen eingegangen u. von der Verwaltung wurde dazu eine Bewertung vorgelegt. Diese ist nach meiner Ansicht aber zu kurz gegriffen und vor allem der eigenen persönlichen Auffassung u. der der Antragsteller geschuldet.

Statt dieser persönlichen Auffassung, halte ich es für dringend erforderlich das wir diese Diskussion fachlich u. inhaltlich führen, anstatt hier übereilt einen Beschluss zu fassen. Gerade unter dem von uns allen bisher hochgehaltenen Gesichtspunkt des Erhaltens unseres besonderen landschaftlichen Kleinodes welches der Bereich der Klostermühle darstellt sollten wir dies bedenken.

Die jetzt schon erfolgten Eingriffe in die Natur und der Abriss des bisherigen erst vor 10 Jahren umgebauten Nebengebäudes haben dort Lücken gerissen, die mit dem Erhalt des Ensembles Klostermühle in keiner Verbindung stehen und die Belange des Denkmal- u. Naturschutzes beeinträchtigen.

Das aufgestellte Bauschild vor Ort u. die einsehbaren Pläne machen sehr deutlich, welche Dimensionen die geplante Baumaßnahme hat u. welches reale Erscheinungsbild da auf uns zukommt. Eben nicht die gleiche bauliche Grösse wie das bisher bestehende Gebäude wie in der Begründung der Verwaltung angegeben, sondern ein um ca. 50% größeres Gebäude als das der Klostermühle selbst. Daran ändert auch kein Flachdach etwas oder senkrechte Holzlamellen an der fensterlosen Südfassade (was schon baurechtlich sehr problematisch ist). Von allen Zufahrtswegen tritt dieser Hallenbau als Erstes und Einziges Gebäude ins Blickfeld. Dies als Hervorhebung des Gebäudes der Klostermühle zu bezeichnen ist für viele geradezu unglaublich, im Gegenteil, es steht dann deutlich im Hintergrund. Noch unglaublicher ist es dies als den Denkmalschutz unterstützende/ hervorhebende Maßnahme zu bezeichnen.

Als Architekt bin ich sicher der letzte der etwas gegen moderne Neubauten hat. Hier geht es jedoch um den Erhalt eines historischen Ensembles, das in einer Reihe steht mit dem oberhalb liegenden Forsthaus und ehemaligem Kloster (daher ja Klostermühle) mit der Mühle und dem Ortsteil Bruchmühlen, also dem Erhalt der Gemeinwohlinteressen die dieses Naherholungsgebiet mit der Mühle ist. Es ist daher nicht hinnehmbar die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche "Kulturhistorische Handwerkseinrichtung" einfach fallen zu lassen u. dies verstößt auch gegen den bestehenden Flächennutzungsplan.

Auch wenn das bisher neben der Mühle gestandene Gebäude der ehemaligen Scheune nicht direkt unter Denkmalschutz stand, so bildete es doch auch in seiner Bauweise eine Ensembleeinheit mit der Mühle und dies steht gemäß NDSchG unter Denkmalschutz, auch wenn dies einige nicht so sehen wollen.

Ich beantrage dazu unter anderem für die weitere Genehmigung sowohl des B-planes als auch des Bauantrages die Landesdenkmalbehörde einzuschalten um hier zu einer rechtssicheren Entscheidung zu kommen.

Im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz steht dazu übrigens in § 8:
"In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. und weiter:
Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, daß eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. §7 gilt entspr."
Wie die Verwaltung selbst schreibt liegt diese Bewertung in der Verantwortung des Landes, also hier der Landesdenkmalbehörde, daher ist deren Einschaltung dringend geboten.
Das Argument der mangelnden Wirtschaftlichkeit zum Erhalt des Ensembles, welches ein Totalumbau erfordere trifft hier nicht zu.

Im NDSchG sind dazu die Grenzen der Erhaltungspflicht von Kulturdenkmälern klar begrenzt u. beziehen sich u.a. auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit (§7 Abs.1, 2 Nr.3 und Abs.4). Dies ist jedoch angesichts der nur 10 Jahre alten Umbau- u. Instandsetzungsmaßnahme und der vorliegenden Totalumbaupläne nicht der Fall und daher als Begründung nicht zutreffend. Vielmehr ist hier § 6 maßgebend - Die Pflicht zur Erhaltung von Kulturdenkmalern. Das NdschG ist daher in allen Punkten zu beachten.

In vielen Gesprächen wurde dazu u.a. deutlich gemacht, dass es Aufgabe der Gemeinde ist durch Gestaltungsfestlegungen im Bebauungsplan (ÖBV) hier Einfluss zu nehmen, und genau darauf hinzuwirken dass diese Bestimmungen eingehalten werden.

Im Gegensatz zu den Ausführungen der Verwaltung zu den Stellungnahmen ist es nicht ausschließlich Sache einer Baugenehmigung gestalterische Festlegungen bzw. Entscheidungen zu treffen. Letztere entscheidet vielmehr nach den Festsetzungen im Bebauungsplan u. den anderen übergeordneten Gesetzesgrundlagen, also auch nach den Entscheidungen der Gemeinde zum B-Plan, deren Planungshoheit eben dieser Bebauungsplan ist.

Wie in einer Stellungnahme richtig festgestellt wurde handelt es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans um eine reine Vorhaben bezogene Maßnahme in der die Wünsche des Bauherrn festgeschrieben werden (sollen). Hier sind grundlegende Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan vorgesehen, die die Durchführung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauBG nicht zulassen, mindestens fehlen hier die detaillierten Begründungen warum von den bisherigen Planfestsetzungen abgewichen werden kann (unter Einbeziehung des Denkmal- u. Naturschutzgesetzes, des Flächennutzungsplanes und des Landes- u. Regionalen Raumordnungsprogramms). Eine entsprechende Begründung fehlt dazu in der Stellungnahme der Verwaltung.

Die seitens der Verwaltung vorgeschlagene (und nach der Bauordnung erforderliche Aufstellung von Solarkollektoren) auf dem Flachdach würde die Gebäudeansicht noch zusätzlich vergrößern und erheblich verschlechtern. Bei einem Satteldach z.B. wäre deren Integration in die Fläche hingegen problemlos möglich.

Familie Brüning als neue Eigentümerin hat mit der Umgestaltung und Erweiterung des Forsthauses viel positives geschaffen, da wäre es wünschenswert, wenn dies auch für die Klostermühle gelänge was jedoch mit der vorliegenden Planung bisher nicht der Fall ist. Es wäre dazu sinnvoll in einen positiv kritischen Dialog einzutreten um für alle ein rechts-sicheres und den Gemeininteressen gerecht werdendes Ergebnis zu erzielen, wie es im bestehenden Bebauungsplan festgeschrieben ist.

Aus den genannten Gründen beantrage ich folgende Änderungen im u. zum vorliegenden 3. Änderungsantrag zum B-Plan Klostermühle aufzunehmen:

- 1) Vor Inkrafttreten des B-Planentwurfes ist das Landesdenkmalamt zu beteiligen und deren Angaben im B-Plan aufzunehmen.
- 2) Die Fläche um die Klostermühle u. die Mühle selbst wird wie bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Bestimmung des Erhaltes der kulturhistorischen Handwerkseinrichtung festgesetzt, im Gebäudeinneren mindestens für den Teil des Bereiches der vorhandenen Mühlentechnik.
- 3) Der als Baukörper 3 bezeichnete Anbau an das Mühlengebäude ist eingeschossig zu beschränken mit einer fertigen Höhe des Terrasse von max. 0,30m über dem Gehwegniveau auf dem Damm des Teiches u. das daran befindliche Gelände mit max. 1m Höhe u. in transparenter/ offener Ausführung. Der nördlich gelegene Teil des Anbaus ist auf eine Anbautiefe von max. 1/3 der Giebelbreite der Klostermühle zu beschränken.
- 4) Der an Gebäude 2 (Mühle) vorgesehene Windfang ist in seiner Größe und Gestaltung mit der Landesdenkmalbehörde abzustimmen u. festzulegen.
- 5) a) Für das Gebäude 1 (Gästehaus) ist die Traufhöhe festzulegen auf max. 6,00m, die Dachneigung auf mind. 20°, dessen Form als Satteldach mit großem Vordach zur Südseite und mit roter Tonziegeleindeckung, zu 50% ist auch ein Gründachausführung möglich.
... b) Für die Gebäudeflucht der Südseite ist eine Baugrenze / Baulinie festzulegen mit mind. 1m Versatz ca. in der Mitte der Gebäudelänge u. in der Südfassade sind mind. Oberlichtfenster festzusetzen (gem. § 9 Abs.1 Punkt 2 des BauGB).
c) Die Fassade der Süd-, Ost u. Westseite sind mind. im EG mit roten Verblendziegelsteinen zu gestalten, das OG kann als Fachwerk- od. helle Putzfassade abgesetzt werden.
- 6) Für den Baukörper 4 (Bereich ehemaliges Backhaus) ist aus Gründen des Wegfalls der bisherigen Ausstellungsflächen im OG der Mühle eine Nutzfläche von mind. 80m² festzusetzen in angepasster Bauform der Mühle od. eines Göpel (8-eckiger Pavillonbau aus Ziegelstein mit Ziegelwalmdach), dessen Lage von der Straße abzurücken ist in den Eckbereich zu den Stellplätzen u. zur Eyter, die Traufhöhe nicht mehr als 3m über Gelände und eine Firsthöhe von 6.50m.
Auch dieser Baukörper ist als Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen mit dem Zweck der Darstellung kulturhistorischer u. kunsthandwerklicher Einrichtungen, handwerklicher Traditionen u. wechselnder Kunstausstellungen.
- 7) Die fehlenden Abstandsmaße der Baugrenzen sind im B-Plan nachzutragen.

Mit den genannten Maßnahmen könnte es gelingen den Einklang zwischen Natur und menschlicher Nutzung und den Gebäuden zu einem stimmigen Ensemble wieder herzustellen. Der Erhalt der Natur und des Naturschutzes in seiner bestehenden Form kann mit den Maßnahmen der Grünplanung wieder hergestellt ist jedoch bisher nicht festgeschrieben. Dies sollte in einen Städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern erfolgen.

Ich bitte Sie meinen Anträgen zu zustimmen u. so zum Erhalt unseres kulturhistorischen Ensembles Klostermühle und dem Naherholungsgebiet Rhutental für alle beizutragen.

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit

Walter Kreideweiß