



## Arbeitskreis Dorferneuerung Stadt Freren

### Protokoll der 5. Sitzung am 05.10.2011, 19.00 – 20.45 h

Bürgermeister Prekel begrüßt alle Anwesenden. Zum Protokoll der 4. Sitzung am 24.08.2011 werden keine Anregungen vorgebracht. Die Tagesordnung ist allen mit der Einladung zugegangen und umfasst folgende Schwerpunkte:

1. Aktuelle Strategien zum Umgang mit nicht mehr genutzter Bausubstanz (Frau Bukies, Planungsbüro)
2. Fördermöglichkeiten der Dorferneuerung und anderer Programme (Frau Bukies, Planungsbüro)
3. Örtliche Leerstände in Freren: Gewerbe, Landwirtschaft, Wohnen (Herr Dr. Meyer, Planungsbüro)
4. Praxis-Beispiele zur Veranschaulichung (Herr Dr. Meyer, Planungsbüro)
5. Weitere Gestaltungsvorschläge für den öffentlichen Raum (Herr Dr. Meyer, Planungsbüro)
  - a. Kreuzung in Lohe mit Berücksichtigung des Missionskreuzes (Hofstelle Lonnemann)
  - b. Marktplatz mit Berücksichtigung des (Schul-) Busverkehrs
6. Verschiedenes

Frau Bukies beginnt mit ihrem Beitrag „Strategien gegen den Leerstand – für eine zukunftsfähige Ortsentwicklung“ (TOP 1) und geht zunächst auf die Ursachen und Folgen von Leerstand ein. Danach werden die Probleme der Nachnutzung, die Chancen des Wandels und die daraus resultierenden Vorteile für einzelne Branchen thematisiert. Im Folgenden werden ausgewählte Initiativen vorgestellt:

- das Projekt „Refina“ – Reduzierung der Flächeninanspruchnahme des BM Bildung und Forschung,
- das Niedersächsische Projekt „Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofanlagen“,
- das Leader-Projekt „Umbau statt Zuwachs“ in der Region Weserbergland (Süd-niedersachsen),
- das Beispiel „Zukunftsscheck Ortskernentwicklung Landkreis Osnabrück“ sowie
- das Beispiel „Jung kauft alt“ in der Gemeinde Hiddenhausen (Kreis Minden-Lübbecke, NRW)

Im Anschluss erläutert Frau Bukies die aktuellen Fördermöglichkeiten im Rahmen der Dorferneuerung für die Erhaltung und Gestaltung ortsbildprägender Bausubstanz sowie der KfW für energetische und altersgerechte Verbesserungen vorhandener Wohngebäude (TOP 2). Die gezeigten Folien mit detaillierten Stichworten (ergänzt um Links ins Internet zu weiterführenden Informationen) können auf der Homepage der Stadt Freren eingesehen werden.

Unter TOP 3 zeigt Herr Dr. Meyer anhand von Bilderpaaren ein Spektrum an Leerständen bzw. Unternutzungen in Freren, die im Rahmen der Bestandsaufnahmen des Büros aufgefallen sind:

- besonders ortsbildprägende Gebäude
- nicht mehr (voll) genutzte landwirtschaftliche Bausubstanz
- teilweise abgängige Bausubstanz
- Gebäude mit Geschichte – wie sieht die Zukunft aus?
- Leer stehende Geschäfte – wie lange schon / noch?
- Leer stehende Wohnhäuser – wie lange schon / noch?
- Leer stehende Handel – und Gewerbeflächen – was wird daraus?

Diese und weitere Erhebungen wie z. B. Baulücken, unbebaute Grundstücke in Bebauungsplan-Bereichen etc. werden entwurfsweise in einer Übersichtskarte dargestellt und ergeben so eine sehr anschauliche Vorstellung von Leerständen, die - mit umgekehrten Vorzeichen gesehen - als „**Innenentwicklungspotenziale**“ bezeichnet werden können.



Für die künftigen Entscheidungen in Politik und Verwaltung ist ein solches Instrument von großer Bedeutung. Die Erhebungen können als Bauland - / Bauflächenkataster, Baulückenkataster, Leerstandskataster, Demographiekataster, Förderkataster o.ä. bezeichnet werden. Dabei geht es um die Erfassung aller jeweils relevanten und verfügbaren gebäude- und grundstücksbezogenen Informationen. Dazu werden die vorhandenen Daten genutzt, z.B. durch Auswertung von F- und B-Plänen, Luftbildern, Karten und Katasterdaten sowie Örtlicher Besichtigung und / oder Befragung von Ortskundigen. Hinweis: Baulandkataster können gemäß § 200 Baugesetzbuch (BauGB) der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, sofern die Grundstückseigentümer nicht widersprechen.

Was bringt das? Transparenz: Alle Entscheidungsträger erhalten einen Überblick über die aktuell oder absehbar verfügbaren Entwicklungspotentiale in der Stadt / Gemeinde. Wichtig ist dabei die Einbeziehung demographischer Entwicklungen, u. a. auch in Neubaugebieten, die in einem Zuge entstanden sind. Die Stadt Freren ist gerade im Begriff, sich ein solches Werkzeug erarbeiten zu lassen.

Unter TOP 4 werden einige Praxis-Beispiele zur Veranschaulichung gezeigt:

- Restrukturierung einer klassizistisch geprägten Fassade eines kleinen Wohnhauses, das durch eine eigenständige rückwärtige Erweiterung für gestiegene Wohnansprüche angepasst wurde,
- zwei Umnutzungen von früheren Produktionsstätten / Werkstätten für freiberufliche Nutzung bzw. Senioren-Wohnprojekt sowie
- konturgleicher Neubau als Ersatz für ein nicht mehr genutztes landwirtschaftliches Nebengebäude

Unter TOP 5 erläutert Herr Dr. Meyer weitere Vorschläge für Maßnahmen im öffentlichen Raum. Die diesbezüglichen Abbildungen sind auf der Homepage der Stadt Freren zu finden.

**Kreuzung in Lohe / Missionskreuz:** In der 4. Sitzung des Arbeitskreises am 24.08.2011 wurde der Wunsch geäußert zu untersuchen, ob nicht das Missionskreuz von 1865 (z.Zt. auf der Hofstelle Lonnemann gelegen) in die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches eingebunden werden könnte. Da es ziemlich weit entfernt steht, schlagen alle drei Varianten eine Umsetzung des Kreuzes in die umgestaltete Kreuzung vor, um dieses kulturgeschichtlich wichtige Element stärker ins Blickfeld zu rücken. Hinsichtlich der Verkehrsführung gehen alle drei Varianten von einer deutlichen Reduzierung der derzeit überdimensionierten asphaltierten Fahrbahnfläche aus.

- Variante 1 und 1a zeigen einen Seitenraum mit Buswartehäuschen, Fahrradstellplätzen, Bäumen und Missionskreuz, der eine spürbare Abschirmung zur schnell befahrenen L 58 bewirkt und so den Schulkindern einen sichereren Wartebereich gibt. Für die Oberfläche ist weitgehend robustes, großflächig verlegtes Natursteinpflaster vorgesehen, für den Radwege passendes glattes Material.
- Variante 2 zeigt eine Busspur, die im Bedarfsfall auch von großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden kann und einen mittig liegenden Grünbereich mit Bäumen und Missionskreuz.

Hinsichtlich der Verkehrs- und Wegeführung spricht sich der Arbeitskreis für die Variante 1/1a aus, weil sie klarer ist. Die von einigen gewünschte Ampel wäre nicht Gegenstand einer künftigen Dorferneuerungsmaßnahme und würde zu gegebener Zeit weitere straßen- und genehmigungsrechtliche sowie finanzierungstechnische Fragen aufwerfen. Bezüglich der Umsetzung des Missionskreuzes bestehen denkmalpflegerische Bedenken. Es wird die Idee geäußert, auf dem neuen Platz ggf. einen Informationspunkt -/ Tafel zu installieren mit Hinweisen zu Klusen, Grotten und Wegekreuzen im Gebiet Freren; dieser könnte auch die gewünschte abschirmende Wirkung entfalten. Es wird angeregt, bei weiteren Überlegungen Dr. Eynck vom Emslandmuseum in Lingen einzubinden.



**Marktplatz mit Berücksichtigung des (Schul-) Busverkehrs:** Zwischenzeitlich hat ein Gespräch zwischen der Verkehrsgemeinschaft Emsland Süd (VGE) und dem Planungsbüro hinsichtlich des Busverkehrs im Bereich Marktplatz stattgefunden. Dabei wurde seitens der VGE die wichtige Bedeutung der Haltestelle im regionalen Netz herausgestellt, an der auch Warte- und Umsteigevorgänge abgewickelt werden. Aus Sicht der VGE wäre es optimal, wenn zu diesem Zweck beiderseits der Fahrbahn Aufstelllängen für Busse von je 25 m Länge bereitstehen würden, die möglichst gerade angefahren werden können. Die Haltebucht beim Rathaus wird von der VGE kritisch angesehen, weil der Bus quasi nicht an den Aussteigebord der Haltestelle herankommt, was gerade für ältere Fahrgäste problematisch ist; ein zweiter Bus kann derzeit nur im Kurvenbereich in der Fahrbahn stehen. Hingewiesen wurde auch auf die sehr unübersichtliche und oft zu schnell befahrene Kurve im Zuge der Marktstraße.

Die überarbeiteten Konzepte für den Marktplatz tragen diesen Punkten Rechnung: Die Fahrbahnachse wird gegenüber dem Bestand etwas verzogen, so dass die Übersichtlichkeit deutlich verbessert wird und beidseitig Haltelängen von 25 m möglich sind. Weiterhin sind in der BasisKonzeption folgende Punkte enthalten:

- Umgestaltung des Nahbereichs der Sparkasse mit dem Ziel der Optimierung des Stellplatzangebotes sowie der besseren fußläufigen Benutzbarkeit (Abbau von „Stolperschwellen“)
- Vergrößerung des Außenbereichs vor der nördlichen Randbebauung (mit Eisdielen und ggf. künftiger Gastronomie) zur Aufwertung außergastronomischer Nutzungen
- Rückbau der Ein- und Ausfahrt in die Goldstraße mit der Möglichkeit zeitweiser Schließungen
- Überwindung der Höhendifferenz zwischen Straßenniveau und Rathauseingang durch Stufen und Rampen dicht am Rathaus, in Kombination damit Sitzgelegenheiten und Brunnen, Baum o.ä.
- Schaffung einer zusammenhängenden, homogen gestalteten Platzfläche auf Straßenniveau für unterschiedliche Nutzungen

Auf der Grundlage der Basisvariante werden beispielhaft vier Nutzungs- und Möblierungsvorschläge gezeigt und durch Bilder illustriert:

- Marktstände zur Nutzung als Wochenmarkt („Bauernmarkt“)
- „lange Tafeln“ für gemeinsame kulinarische Ereignisse (regionale Spezialitäten)
- Open-Air mit Leinwand, Bühne o. ä. und loser Bestuhlung in radialer Anordnung sowie
- Zelt, Eisbahn o.ä. zur zeitweiligen Nutzung bei bestimmten Veranstaltungen.

Die Überlegungen zeigen, dass der Marktplatz durch geeigneten Rückbau derzeit überdimensionierter Verkehrsflächen ein erhebliches Gestaltungs- und Nutzungspotenzial aufweist und damit das Zeug hat, die „gute Stube“ der Stadt zu werden. Die Pläne und Bilder hierzu können ebenfalls auf der Homepage der Stadt Freren eingesehen werden.

TOP 6: Verschiedenes: Als nächster Termin wird verabredet:

**6. Sitzung des Arbeitskreises  
Montag, 21.11.2011, 19.00 im Rathaus**

Es erfolgt - wie üblich - eine gesonderte schriftliche Einladung mit Vorschlag für die Tagesordnung

12.10.2011

Planungsgruppe Stadtlandschaft

Dipl.-Ing. Karin Bukies / Dr.-Ing. Harald Meyer