

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich

Sitzungstermin: Montag, 08.03.2010, 16:00 Uhr

Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 03.03.2010

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 16.02.2010
- TOP 4 Zughalt Hahn-Lehmden
Vorlage: 2010/038
- TOP 5 Umgestaltung Kögel-Willms-Platz, Bepflanzung und Ausstattung Spielplatzfläche
Vorlage: 2010/036
- TOP 6 Erweiterung der P&R-Anlage am Bahnhof Rastede
Vorlage: 2010/034
- TOP 7 Bebauungsplan 79 D - Südlich Schlosspark
Vorlage: 2010/037
- TOP 8 Belebung der Innenstädte; Abschlussbericht
Vorlage: 2010/031
- TOP 9 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Decker
Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2010/036

freigegeben am 22.02.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 22.02.2010

Umgestaltung Kögel-Willms-Platz, Bepflanzung und Ausstattung Spielplatzfläche

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.03.2010	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	16.03.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Residenzort Rastede GmbH wird ermächtigt die Anpflanzungen wie in der Anlage beschrieben ausführen zu lassen.

Die Auswahl der Funktionsgeräte für die Sandflächen werden nach einer Bereisung festgelegt.

Sach- und Rechtslage:

Das von der Residenzort Rastede GmbH beauftragte Planungsbüro Thalen-Consult hat den in der Anlage beigefügten Bepflanzungsplan vorgelegt.

Hierbei ist vorgesehen entlang der Eichendorffstraße, entsprechend den Bäumen auf dem Grundstück der katholischen Kirche, Stieleichen zu pflanzen. Im Bereich des Parkplatzes sollen die Rhododendren und der Wildwuchs unter Erhalt und Ergänzung der Bäume entfernt werden und in Teilbereichen zur Wiederverwendung eingesetzt werden. Der Parkplatz wird mit einer Buchenhecke eingefasst.

Die weiteren Details können dem beigefügten Bepflanzungsplan und der Pflanzenbeschreibung entnommen werden.

Hinsichtlich der Ausstattung der Sandfläche bestand Einigkeit darüber, hier Geräte zu verwenden, die auch für ältere Nutzer geeignet sind. Hierfür bieten sich Geräte an, die sich für bestimmte, vorgegebene Bewegungen eignen. Nachteilig bei allen Geräten ist, dass sie kurzfristig oder mit geringem Aufwand nicht zu demontieren sind. Aus diesem Grunde hält die Verwaltung eine Ausstattung mit 4 bis 6 Geräten für ausreichend.

Spielgeräte, die sowohl für die ältere als auch für die junge Generation geeignet sind, gibt es nur in wenigen Fällen. Allein der Größenunterschied der Personen macht die unterschiedliche Benutzbarkeit von Geräten deutlich.

Die Verwaltung schlägt aus diesem Grunde vor, eine Spielgeräteauswahl getrennt für junge und ältere Menschen zu treffen.

Für die Auswahl, die im Rahmen einer Bereisung getroffen werden soll, sind in der Anlage einige Spielgeräte beispielhaft für jüngere Personen beigelegt. Für die Vorauswahl von Geräten für die ältere Generation sind folgenden Links aufgeführt: www.richter-spielgeraete.de / www.michow.com / www.eibe.net / www.sauerland-spielgeraete.de / www.playfit.de

Es wird vorgeschlagen, in der Sitzung diese Geräte kurz darzustellen. Im Rahmen einer dann kurzfristig anzuberaumenden Informationsfahrt soll Gelegenheit gegeben werden, diese Geräte jedenfalls zum Teil in der Örtlichkeit zu besichtigen.

In einer weiteren Sitzung ist dann eine abschließende Auswahl zu treffen, um die Geräte möglichst bis zur offiziellen Einweihung des Platzes am Sonntag, 13. Juni, aufstellen zu können.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung übernimmt die Residenzort Rastede GmbH.

Anlagen:

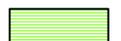
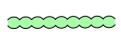
Anlage 1 – Bepflanzungsplan

Anlage 2 – Beschreibung der Pflanzungen

Anlage 3 – Beispielhaft aufgeführte Spielgeräte



LEGENDE

-  VINCA MINOR IMMERGRÜN
-  SPIRAEA JAPONICA LITTLE PRINCESS
-  NEUER BAUM EICHE
-  NEUER BAUM AHORN
-  NEUE BUCHENHECKE

Grundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2005  

INDEX	GEÄNDERT	DATUM	GEZ.	GEPR.

BAUHERR:	GEMEINDE RASTEDE
PROJEKT:	UMGESTALTUNG KÖGEL - WILLMS - PLATZ
NR. 8250	

BEPFLANZUNGSPLAN (1.BA)	MABSTAB: 1:250
	BLATT: 1

 INGENIEURE · ARCHITECTEN STADTPLANER URWALDSTRASSE 39 26340 NEUENBURG	DATUM: FEB. 2010 GEZEICHNET: N. HIBBEN BEARBEITET: A. FITTJE PROJEKT-ING.: F. PFEIFFER
	TEL. 04452/916 - 0 FAX 04452/916 - 101



Gemeinde Rastede

Bepflanzungskonzept Kögel-Willms-Platz

Einzelbäume an Eichendorffstraße: 5 Eichen (Hochstamm, 18/20 oder 20/25 cm) mit Pfahldreibock

Rhododendronhecke zur Kirche: Wildwuchs mitsamt Wurzelwerk entfernen, vereinzelt Rhododendron (Pflanzgröße: ca. 80 – 100 cm) nachpflanzen, ca. 15 bis 20 Stück

Parkplatz:

- Rhododendron wiederverwendbar am Standort heraus nehmen und auf Anweisung der Bauleitung im Bereich der Baustelle fachgerecht einpflanzen
- Buchenhecke gemäß Zeichnung (95 lfm => 450 Carpinus betulus, Heckenware, 80 cm hoch)
- Ergänzung der Baumreihe durch 1 Ahorn (Acer spec., Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm), damit er sich dort besser einpasst.
- 250 m² Freiflächen mit Immergrün (2.250 Stück Vinca minor, ca. 10 cm hoch) und 560 Osterglocken

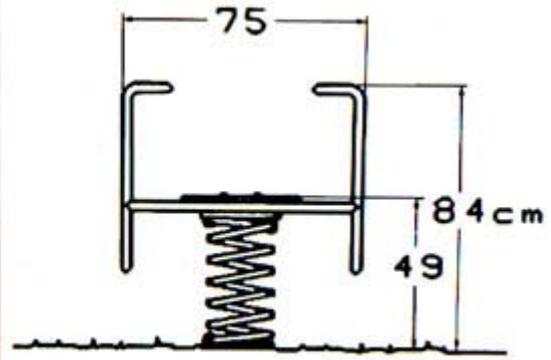
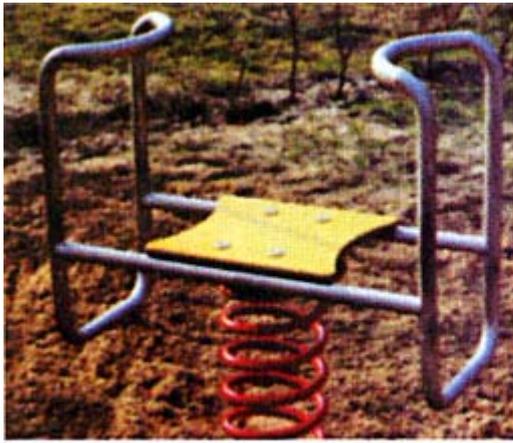


- An der Einmündung des Weges und der K.-W.-Straße eine ca. 80 m² große Fläche mit 400 Rosa Zwergspiere (Spiraea japonica Little Princess, ca. 50 cm hoch)



Gestaltung Kögel-Willms-Platz Einige Beispiele für Kinderspielgeräte





Gewicht 30 kg **Stehwippe**





B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2010/034

freigegeben am 16.02.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 16.02.2010

Erweiterung der P&R-Anlage am Bahnhof Rastede

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.03.2010	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	16.03.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Maßnahme wird entsprechend den beigefügten Plänen durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Rastede projiziert die Erweiterung der im Jahre 1999 errichteten P&R-Anlage am Bahnhof Rastede.

Allgemeines

Die derzeitige Ausstattung des Bahnhofsvorplatzes ist als kundenfreundlich zu bezeichnen. Aufgrund der stetig gestiegenen Pendlerfrequenz ist die Anzahl der Pkw-Stellplätze und der Fahrradständer derzeit der limitierende Faktor. Die Verkehrsanbindung an den Bahnhof ist durch den Ausbau der Bahnhofstraße und der Ladestraße optimal.

Bei einer Veranstaltung des Zweckverbandes Bremen-Niedersachsen (ZVBN) wurde seitens des ZVBN festgestellt, dass der Bahnhof Rastede mit > 1.000 Ein- und Aussteigern/Tag der am häufigsten frequentierte Bahnhof im Ammerland ist. Bei der Überprüfung der Bahnhöfe im Ammerland wurden aber auch Mängel festgestellt. So wurden die Anzahl der Pkw-Stellplätze und die Anzahl der Fahrradabstellanlagen als zu gering bemängelt. Aufgrund des hohen Fahrgastaufkommens sind die vorhandenen Stellplätze für Pkws und für Fahrräder komplett belegt. Pendler, die keinen Stellplatz in der P&R-Anlage vorfinden, parken bevorzugt in der nahe liegenden Diedrich-Freels-Straße und behindern dort den Anliegerverkehr.

Gestaltung

Als Erweiterungsfläche der P&R-Anlage bietet sich die bestehende Grünfläche zwischen der jetzigen P&R-Anlage und der Schloßstraße, gegenüber der Einmündung zum Ollerkamp, an. Die vorhandene Anlage kann durch neu herzustellende Parktaschen im direkten Bahnhofsbereich ergänzt werden, wobei ein Stellplatz behindertengerecht ausgebildet wird.

Zur Erweiterung wird die Verlegung einer fußläufigen Anbindung erforderlich, die zukünftig parallel zum Verlauf der Ladestraße wieder ihren Anschluss an den Gehweg der Schloßstraße finden wird. Im unmittelbaren Bereich nördlich des Bahnhofsgebäudes wird die Erweiterung der Fahrradstandüberdachung entstehen. Die vorgesehene Fläche liegt momentan unbefestigt brach, hier ist stets wildes Parken zu beobachten.

Erweiterung der Park&Ride-Anlage

Sämtliche neu herzustellenden Parktaschen werden als Senkrechtparker konzipiert. Sämtliche Stellplätze werden in 2,50 m Breite und 4,30 m Tiefe zuzüglich eines 0,70 m Überhangstreifens angelegt; davon wird ein Stellplatz mit einer Breite von 3,50 m behindertengerecht ausgebildet.

Die Fahrgasse wird mit 6,0 m Breite in Anlehnung an die Gestaltung der fertig gestellten Anlage bituminös befestigt, die Parktaschen abweichend mit farbigem Betonsteinpflaster gestaltet. Als Einfassung sind Betonsteinrundborde vorgesehen. Die zu verlegende fußläufige Anbindung erhält als Fortsetzung des bestehenden Gehweges ebenfalls eine Befestigung aus Betonsteinpflaster im Farbton opalit.

Erweiterung Fahrradüberdachung (B&R-Anlage)

Um die optische Anpassung der geplanten Anlage an die vorhandene B&R-Anlage zu gewährleisten, soll ein Überdachungstyp der gleichen Bauart Verwendung finden. Eine gleichartig transparente Ausführung mit kleinen Satteldächern und grün lackierten Pfosten und Streben erhöht den Wiedererkennungswert durch Kunden. Mit der äußeren Abmessung von 16,0 m Länge und 10,0 m Tiefe entspricht die geplante Anlage in etwa den Maßen der vorhandenen Anlage und schafft somit eine Unterstellmöglichkeit für weitere Räder. Als Fahrradparker kommen Anlehnbügel zu Einsatz, die einen hohen nutzungsfreundlichen Wert haben.

Einmündungen / Zufahrt

Bisher kann die für Schrägparker angelegte P&R-Anlage im Einrichtungsverkehr ausschließlich mittels einer Zufahrt im Nahbereich des Empfangsgebäudes angefahren werden. Am bisherigen Ende der Anlage befindet sich die Ausfahrt auf die Ladestraße. Dies wird auch weiterhin so Bestand haben. Davon ausgehend, dass Kunden stets die dem Empfangsgebäude nahe liegenden Parkplätzen am ehesten besetzen werden, macht eine weitere Zufahrt von der Ladestraße auf die Anlage keinen Sinn. Als vorteilhaft kann somit die Erhaltung der bisherigen Zu- und Ausfahrt der Anlage betrachtet werden.

Entwässerung

Im Zuge des Ausbaus der Ladestraße wurden die Oberflächen- und Schmutzwasserentwässerung neu geordnet. Die Erweiterungsfläche der P&R-Anlage kann an die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Ladestraße angeschlossen werden. Die Entwässerung der Parkflächen erfolgt durch Regeneinläufe in den Entwässerungsrinnen, die durch Ablaufleitungen DN 150 an den vorhandenen Regenwasserkanal angebunden werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Erweiterung der P&R-Anlage wurde eine Kostenermittlung aufgestellt. Die Gesamtkosten werden mit rd. 212.960,00 € veranschlagt. Hiervon sind 204.881,60 € förderfähige Kosten.

Vom Zweckverband Bremen-Niedersachsen (ZVBN) werden 5% der Herstellkosten als Zuschuss für die Planung und 12,5 % der förderfähigen Kosten als Zuschuss zur Baumaßnahme gewährt. Die Landesnahverkehrsgesellschaft (LNVG) fördert die Maßnahme mit 75% der förderfähigen Kosten.

Unter Berücksichtigung der Zuschüsse des ZVBN und der LNVG ergibt sich eine Förderung von ca. 188.000 €.

Mittel stehen im Haushaltsplan sowohl als Ausgabe als auch als Einnahme in entsprechender Höhe zur Verfügung.

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan

Anlage 2 – Lageplan Fahrradabstellanlage

Anlage 3 – Lageplan Park&Ride-Anlage

Anlage 4 – Fahrradstandüberdachung



0+307.44m
629

0+325.77m
629

0+300.00

0+327.45m
629

0+345.31m
629

Erweiterung der
Fahrradstandüberdachung
64m

Bahnhof

Ladestraße

Parkplatz

P+R-Anlage

Erweiterung der
Park & Ride - Anlage

Post

Fahrmelde-
Gebäude

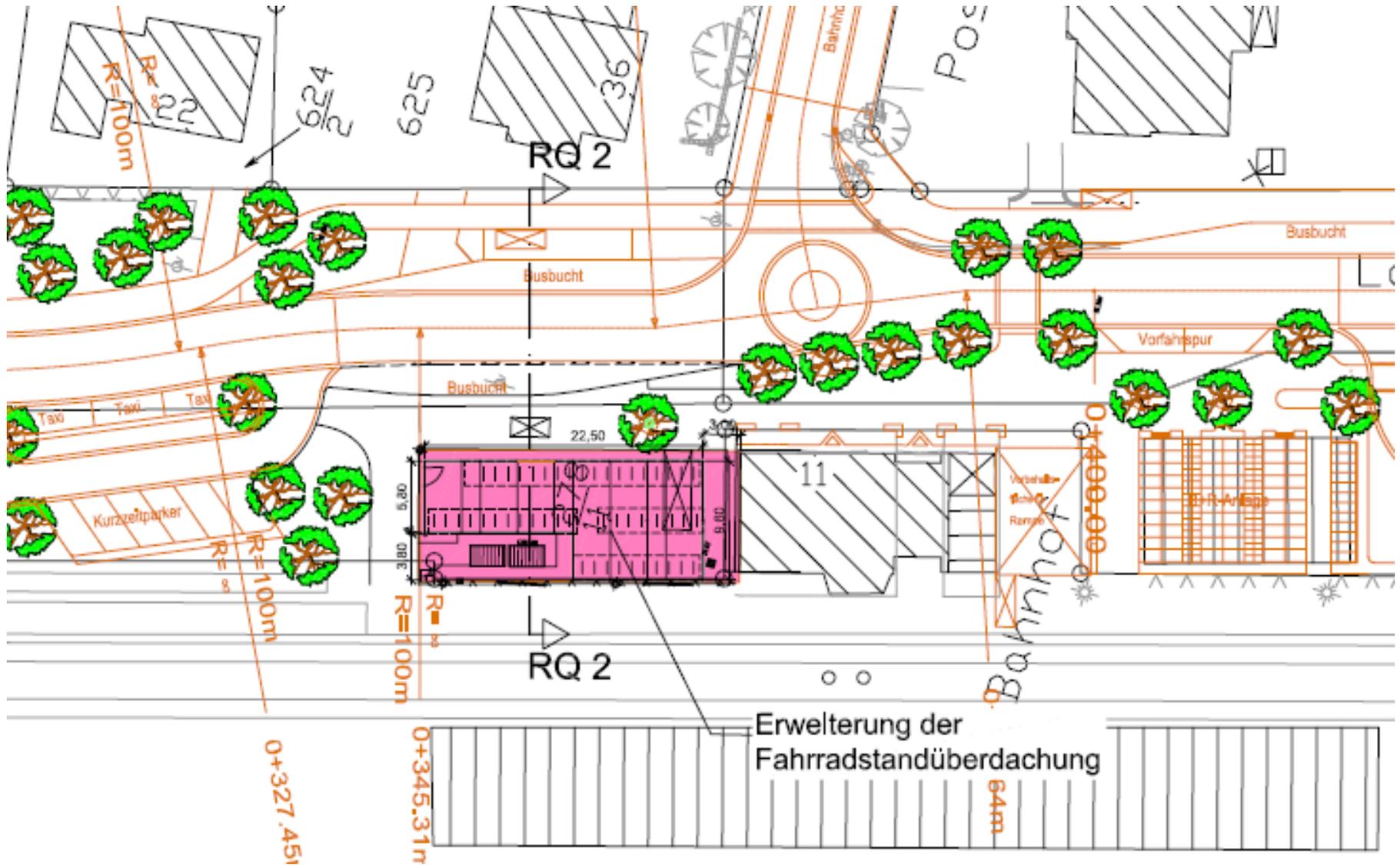
Lärmschutzwand

Lärmschutzwand

nach Oldenburg

R=100m

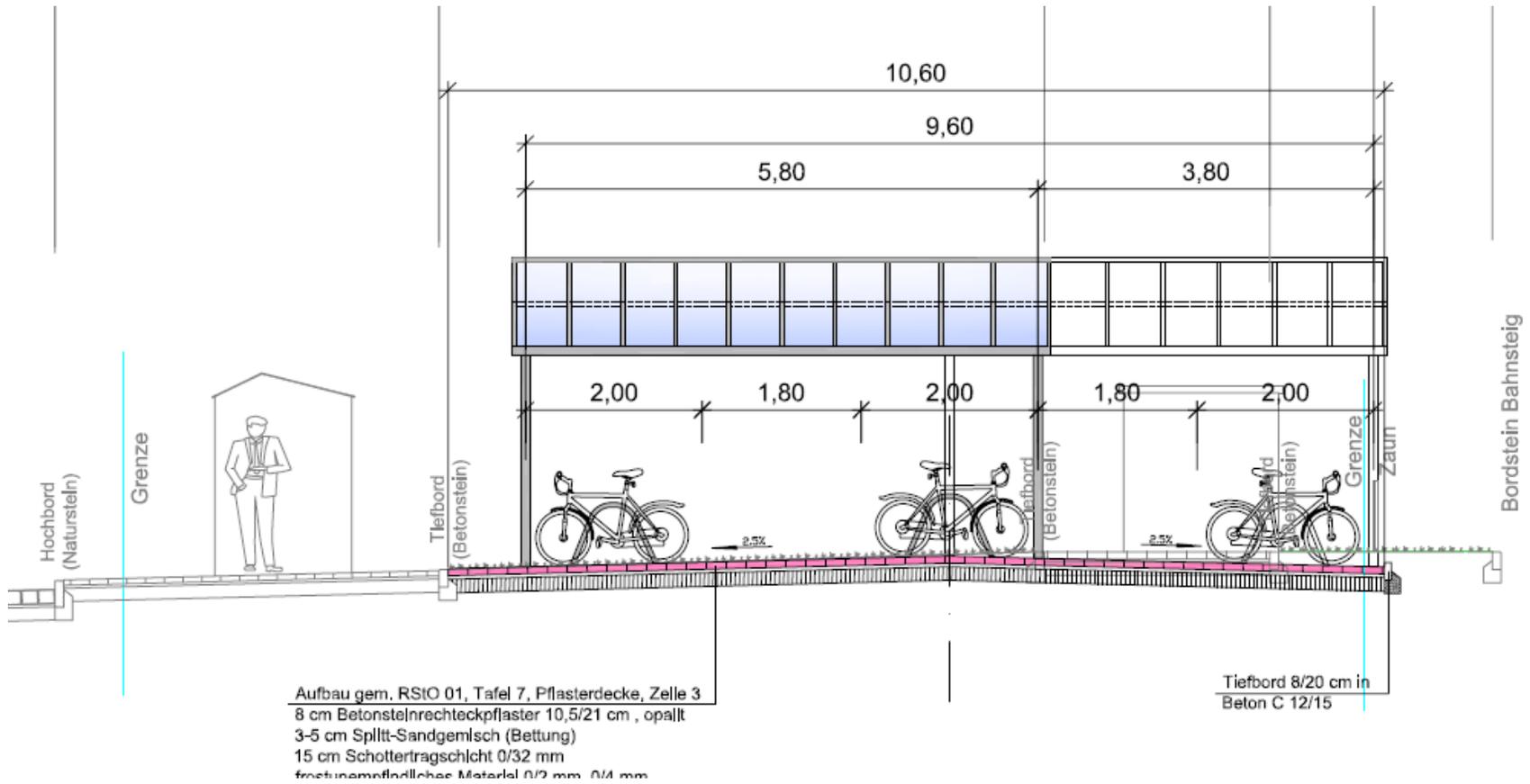
P&R-Anlage Bahnhof Rastede



Erweiterung der Fahrradstandüberdachung

64m

P&R-Anlage Bahnhof Rastede



B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2010/037

freigegeben am 22.02.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 22.02.2010

Bebauungsplan 79 D - Südlich Schlosspark

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.03.2010	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	16.03.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes 79 D – Südlich Schlosspark nebst Begründung wird zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Das Planungsbüro Diekmann und Mosebach hat mit Schreiben vom 22.01.2010 den Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 D – Südlich Schlosspark gestellt. In diesem Bereich möchte das Planungsbüro ein Bürogebäude errichten. Im Gebiet südlich Schlosspark sind bereits drei Bauabschnitte über Bebauungspläne realisiert worden. Mit der hier vorgelegten Planung wird diese Entwicklung bis zur Oldenburger Straße vorangetrieben.

Für das Bauleitplanverfahren soll die Ausweisung als Mischgebiet erfolgen. Durch den Bebauungsplan wird Einzelhandel über 400 qm ausgeschlossen. Weitere Festsetzungen lauten u. a.:

- zweigeschossige abweichende Bauweise
- Grundflächenzahl 0,35
- Geschossflächenzahl 0,6

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für ein so genanntes beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB, sodass lediglich eine Planstufe (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) durchzuführen ist.

Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der 33. Änderung bereits beschlossen und angepasst worden.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung durch das Planungsbüro Diekmann und Mosebach gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 16.02.2010 VA 02.03.2010	Entfällt	26.03.2010-26.04.2010	Ratssitzung am N.N.

Finanzielle Auswirkungen:

Zurzeit keine.

Anlagen:

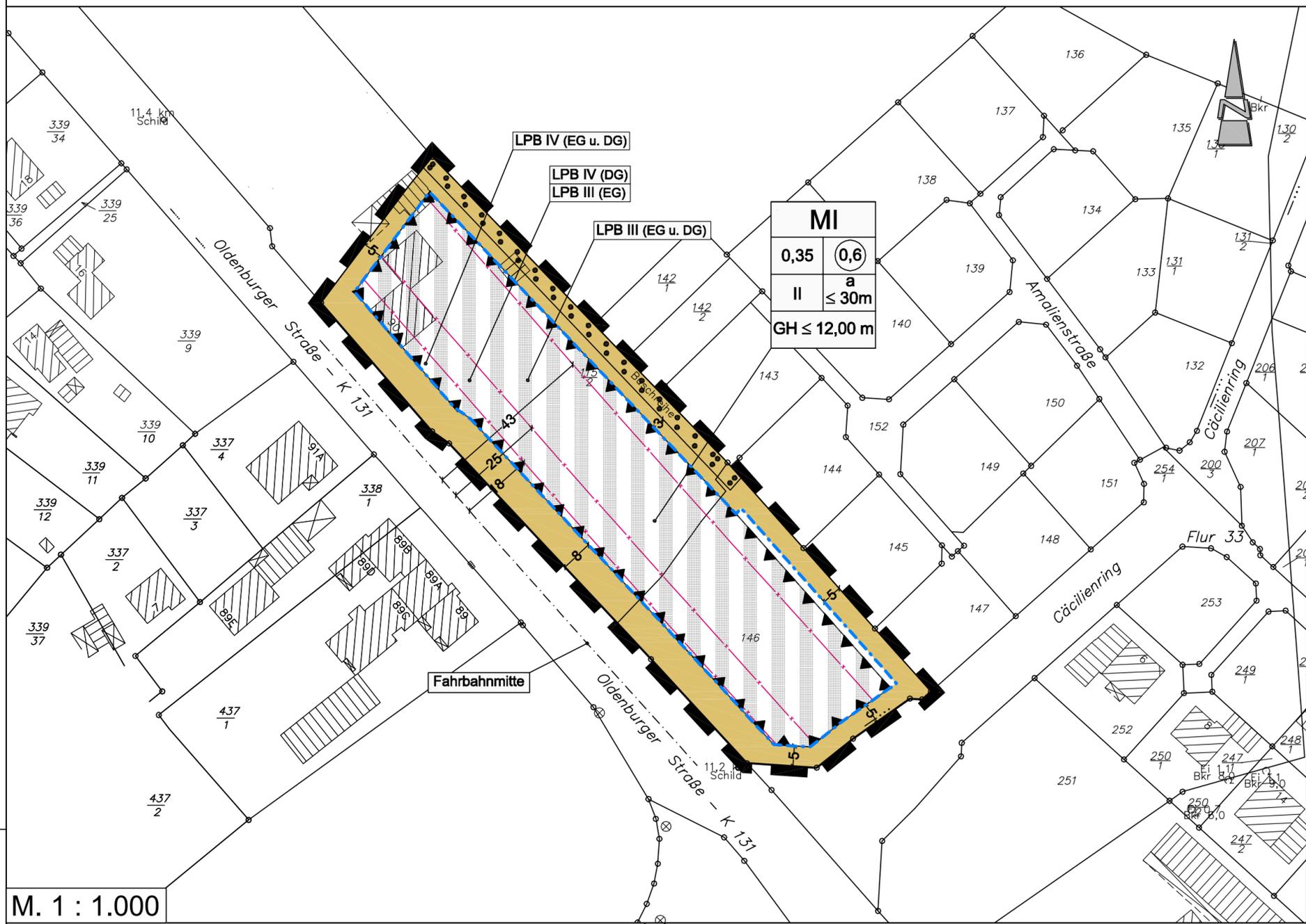
Anlage 1 – Planzeichnung

Anlage 2 – Begründung

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 79 D "Südlich Schlosspark"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauBG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie:
 - Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO > 400 m² Verkaufsfläche,
 - Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO der im folgenden aufgeführten zentrenrelevanten Branchen („Rasteder Liste“):
 - Bekleidung
 - Schuhe
 - Lederwaren
 - Sportartikel
 - Bücher
 - Schreibwaren
 - Spielwaren
 - Musikinstrumente
 - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
 - Geschenkartikel
 - Foto, Film
 - Optik
 - Uhren und Schmuck
 - Heimtextilien, Kurzwaren
 - Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD) / neue Medien
 - Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO der im folgenden aufgeführten nahversorgungsrelevanten Branchen („Rasteder Liste“):
 - Lebensmittel
 - Drogerieartikel
 - Reformwaren
 - sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO,
 - Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO,
 - Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,
 - Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO,nicht zulässig (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO).

Innerhalb der Einzelhandelsbetriebe ist ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße
- Innerhalb der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 30,0 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauBG sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB II, III und IV), gem. DIN 4109, Tab. 8, sind an allen der Oldenburger Straße (K 131) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- Aufenthalts- und Büroräumen die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R_{w,res} durch die Außenfassade (Wandteile, Fenster, Dach etc.) einzuhalten:

LPB II: R_{w,res} = 30 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
R_{w,res} = 30 dB für Büroräume

LPB III: R_{w,res} = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
R_{w,res} = 30 dB für Büroräume

LPB IV: R_{w,res} = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
R_{w,res} = 35 dB für Büroräume

- Innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf der der Oldenburger Straße (K 131) abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 1,8 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.
 - Die der Oldenburger Straße (K 131) zugewandten Fenster von Schlafräumen sind mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den vollständig lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Gebäudefronten angeordnet werden oder eine Innenbelüftung ist sicherzustellen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauBG sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem des Bebauungsplanes Nr. 79 D „Südlich Schlosspark“.
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten. Pultdächer sind zulässig. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 7 b NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
- Gemäß § 56 (1) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.
- Die folgenden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen gelten nur für die öffentlichen und privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches:
 - Werbeanlagen, die nicht dem Nutzungszweck des Grundstücks entsprechen, sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen für Eigenwerbung sind an der Stätte der Leistung an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 4,00 m des Gebäudes zulässig.
 - Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von max. 35 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen für die Eigenwerbung an speziellen Werbeträgern sind max. mit einer Fläche von 1,5 m² je Seite zulässig.
 - Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Fahnen, Transparente, etc. sind nicht zulässig.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 40, 72 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 79 D "Südlich Schlosspark", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede,

(Siegel)

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichteigene Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dipl.-Ing. Alfred Menger, Westerstede
- öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

(Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Rastede,

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung amdie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 D "Südlich Schlosspark" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan für die Innenentwicklung) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 13a (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden..

Rastede,

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rastede,

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 79 D "Südlich Schlosspark" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Rastede,

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 79 D "Südlich Schlosspark" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede,

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 79 D "Südlich Schlosspark" mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rastede,

.....
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 79 D "Südlich Schlosspark" mit örtlichen Bauvorschriften, sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 79 D "Südlich Schlosspark" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede,

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Anlage 1 zu Vorlage 2010/037

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

0,6

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 12,00 m Gebäudehöhe (GH) ≤ 12,00 m, Höhenbezugspunkte siehe textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen



Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG



Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



besonders gekennzeichnete Bereich für Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche

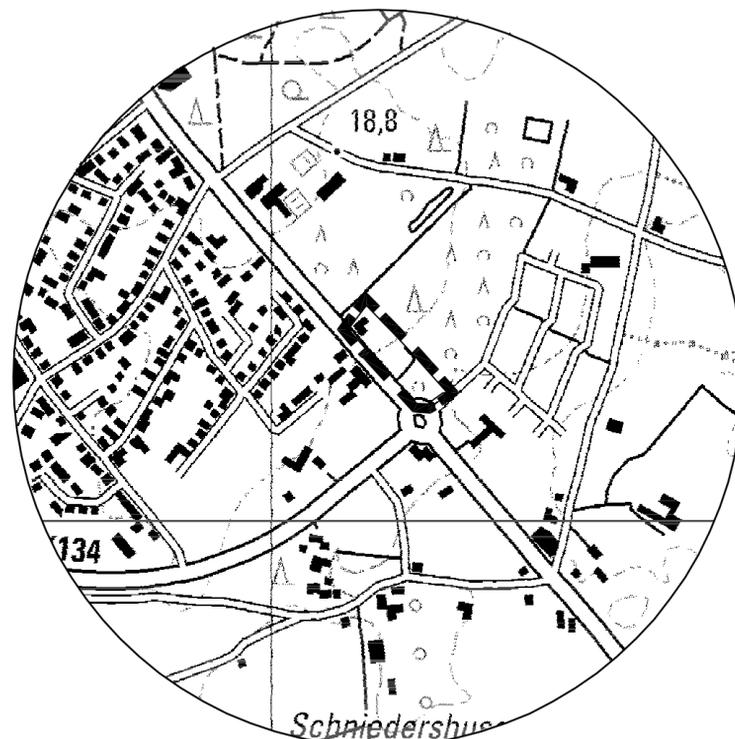
Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 79 D "Südlich Schlosspark" mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauBG

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

25.02.2010

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 79 D

„Südlich des Schlossparks“

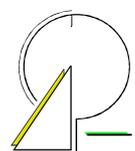
mit örtlichen Bauvorschriften
(gem. § 13a BauGB)

- Begründung -

Entwurf

25.02.2010

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 211 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Raumordnerische Vorgaben	2
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	3
4.3	Belange des Denkmalschutzes	4
4.4	Altablagerungen	4
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	6
5.5	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT	9
8.1	Rechtsgrundlagen	9
8.2	Verfahrensübersicht	9
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	9
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	9
8.3	Planverfasser	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede hat im Jahr 2005 für den Bereich „Südlich des Schlossparks“ eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt. Auf dieser Grundlage ist die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 rechtswirksam umgesetzt worden. Entsprechend der städtebaulichen Rahmenplanung und den Inhalten des Flächennutzungsplanes sind bereits drei Bauabschnitte über verbindliche Bauleitpläne realisiert worden. Im Zuge der vorliegenden Planung soll in einem weiteren Entwicklungsschritt entlang der Oldenburger Straße ein weiteres Baugebiet vorbereitet werden. Ziel der Bauleitplanung ist es u. a. die planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung raumverträglicher Mischgebietsstrukturen für z. B. Bürogebäude, kleiner Geschäfts- und Praxiseinheiten sowie für Wohnungen zu schaffen. Konkret erfolgt hierbei die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festzusetzen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Nutzungsstrukturen, die den sensiblen Ortseingangsbereich von Rastede im südlichen Bereich des Schlossparks beeinflussen, ausgenommen. Dieses bezieht sich insbesondere auf den Ausschluss sonstiger Gewerbebetriebe sowie bestimmter Einzelhandelsbetriebe auch in Hinsicht auf das vorliegende Zentrenkonzept der Gemeinde Rastede. Das Maß der baulichen Nutzung wird adäquat der städtebaulichen Vorstellung der Entwicklung eines attraktiven Ortseingangsbereiches im Einklang mit den umliegenden Strukturen definiert. Dementsprechend wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Das Planungsziel zur Entwicklung eines baulich geordneten Ortseingangsbereiches wird zudem durch die Aufnahme örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und durch die Festsetzung einer absoluten Gebäudehöhe unterstützt.

Zur Berücksichtigung der akustischen Belange innerhalb des Planungsraumes wurden bereits auf der Ebene der städtebaulichen Vorplanung Lärmemissionsbetrachtungen zur Koordination der geplanten Entwicklungsziele und der vorhandenen gewerblichen und verkehrlichen Geräuschmissionen durchgeführt. Hierbei wurden verschiedene Szenarien der Konfliktlösung erarbeitet. Die Gemeinde hat sich demnach für die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf der Oldenburger Straße (K 131) entschieden, so dass in diesem Zusammenhang auch die Verlagerung des Ortseingangs von Rastede in südliche Richtung vorgenommen worden ist. Eine Innenkoordination der akustischen Belange wird durch die Aufnahme von Lärmpegelbereichen mit den entsprechend zugeordneten Maßnahmen zum passiven Lärmschutz am Gebäude durchgeführt.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 D aufgrund des innerörtlichen Standortes und der bereits vorliegenden planungsrechtlichen Absicherung im Rahmen des Flächennutzungsplanes sowie des Planumfangs (Gebietsgröße ca. 0,8 ha, zulässige Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$) um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 79 D wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Alfred Menger, Westerstede im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 D befindet sich nordöstlich der Oldenburger Straße, innerhalb der Ortschaft Rastede und umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Ortsrandbereich des Mittelzentrums Rastede in einem städtebaulichen Entwicklungsraum, der einerseits durch Baumschulbetriebe im nördlichen und östlichen Bereich sowie durch eine Wohnbebauung im südwestlichen Bereich geprägt wird. Nordöstlich entwickelt sich gegenwärtig entsprechend dem im Vorfeld genannten Rahmenplan ein neuzeitliches Wohngebiet. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich zum einen um eine Grundstücksfläche mit einem vorhandenen, zweigeschossigen Einzelgebäude und umliegenden Freiflächen bzw. Gartenstrukturen. Im nordöstlichen Grenzbereich befindet sich eine, den Raum prägende Gehölzreihe. Zudem sind innerhalb der Grundstücksfläche vereinzelt Laubbäume vorhanden. Südlich des beschriebenen Grundstückes befindet sich eine unbebaute Freifläche mit untergeordneten Grünstrukturen (Wiese). Darüber hinaus grenzt südlich des Plangebietes die klassifizierte Straße Oldenburger Straße (K 131) an das Plangebiet an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Raumordnerische Vorgaben

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP, 2008) wird die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum eingestuft. In Mittelzentren sind entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen.

Im aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Ammerland aus dem Jahr 1996 wird die Ortschaft Rastede als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 79 D verfolgte Planungsziel der städtebaulichen Verdichtung des Ortszentrums von Rastede durch entsprechend gemischte Nutzungsstrukturen stimmt mit den regionalplanerischen Zielsetzungen überein.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 79 D mit der Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO entspricht exakt den Darstellung des Flächennutzungsplanes. Dementsprechend wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 D wird aufgrund des geringen Planumfanges (ca. 0,8 ha) und des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes prägenden Gehölzstrukturen wird jedoch im Bebauungsplan zur Sicherung dieses landschaftsbildprägenden Elements der vorhandene Grünstreifen in nordwestliche Richtung, entlang der Grundstücksgrenze im Rahmen des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

In Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen (Lärm, Gerüche etc.) sind zu betrachten, um für zukünftige Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 D grenzt an die Oldenburger Straße (K 131), die in ihrer Funktion als übergeordneter Verkehrsweg eine entsprechende Verkehrsmenge aufnimmt und daher mit Verkehrslärmentwicklungen verbunden ist. Zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist vom Ingenieurbüro technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH (TED), Bremerhaven bereits auf Ebene der Rahmenplanung im Jahr 2005 eine schalltechnische Untersuchung für den gesamten Planungsraum südlich des Schlossparks im Bereich der Oldenburger Straße (K 131) durchgeführt worden. Für den Planungsraum werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) mit 60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts zugrunde gelegt. Als Berechnungsgrundlage dienten Verkehrsdaten der Zählung aus dem Jahre 2005, die als Langzeitimmissionsmessung an der Oldenburger Straße (K 131) durchgeführt wurden. Entsprechend den Berechnungsergebnissen wurde festgestellt, dass die zulässigen Lärmimmissionswerte für Mischgebiete und im Anschluss an das Mischgebiet für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Dementsprechend wurden verschiedene Szenarien zur Konfliktlösung im Gutachten angeboten. Die Gemeinde Rastede hat sich in diesem Zusammenhang mit der Variante Nr. 2 (Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit von 80 auf 50 km/h auf der Oldenburger Straße) entschieden. Dementsprechend wurde die verkehrsrechtliche Ortseingangssituation in Richtung Süden verlagert.

Entsprechend der Maßnahmenvariante Nr. 2 werden im festgesetzten Mischgebiet die für Mischgebiete zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte in einem Abstand von 48 m, ausgehend von der Fahrbahnmitte der Oldenburger Straße, überschritten. Zur planerischen Koordination der Verkehrslärmsituation werden im Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der angestrebten Entwicklungsziele wird aus städtebaulichen

Gründen dem passiven Schallschutz an Bauteilen (Fenster, Fassaden, Türen) Vorrang gegenüber den aktiven Lärmschutzvorkehrungen (z. B. Lärmschutzwänden, Wällen) gegeben. Zur Regelung des passiven Lärmschutzes werden die Lärmpegelbereiche II - IV gem. DIN 4109, Tabelle 8 „Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile“ zugrunde gelegt. Im Bebauungsplan Nr. 79 D werden entsprechend den jeweiligen Verkehrslärmsituationen die notwendigen Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) gem. DIN 4109 festgesetzt. Des Weiteren werden Maßnahmen für die Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Freisitze etc.) und für die Sicherung der Nachtruhe im verkehrslärmbelasteten Mischgebiet ausgewiesen. Den Belangen des Immissionsschutzes wird auf diese Weise Rechnung getragen.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eingangs unter Anlass und Ziel der Planung dargelegten Zielsetzung dient der Bebauungsplan Nr. 79 D der städtebaulichen Verdichtung des Ortsrandbereiches von Rastede zur Entwicklung gemischter baulicher Nutzungsstrukturen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zielorientierter Nutzungsstrukturen wie z. B. Bürogebäude, kleinerer Geschäftseinheiten und Wohnungen wird im Plangebiet des Bebauungsplanes ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zur Koordination der räumlichen Situation, insbesondere im Ortseingangsbereich von Rastede sowie zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten Mischgebietes die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 3 und Nr. 4 sowie Nr. 6 bis Nr. 9 BauNVO nicht zulässig. Dieses bezieht sich insbesondere auf die Regelung der Einzelhandelsbetriebe innerhalb der

Ortslage von Rastede, auch vor dem Hintergrund des erarbeiteten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche.

Entsprechend den Zielen des vorliegenden Zentrenkonzepts sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe ausschließlich bis 400 m² Verkaufsfläche zulässig, wobei zentrenrelevante Nutzungen der „Rasteder Liste“ wie Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat / Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Foto / Film, Optik, Uhren / Schmuck, Heimtextilien / Kurzwaren und Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD / neue Medien) nicht zulässig sind. Darüber hinaus sind nahversorgungsrelevante Branchen der „Rasteder Liste“ wie Lebensmittel, Drogerieartikel und Reformwaren nicht zulässig. Sehr wohl kann innerhalb der zulässigen Einzelhandelsbetriebe ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.

Neben der bezeichneten Einschränkung der Einzelhandelsnutzung innerhalb des Plangebietes sind im Weiteren sonstige Gewerbebetriebe (dazu zählen auch ausdrücklich Lagerplätze aller Art), Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig, um die innerhalb des Ortseingangsbereiches angestrebte Nutzungsstruktur für Büro- und Geschäftsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnnutzungen oder auch Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zu blockieren und um innerhalb dieses sensiblen Raumes keine strukturschädigenden Auswirkungen zu bewirken. In diesem Sinne sind auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO wie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO definiert. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes wird die Grundflächenzahl entsprechend der städtebaulichen Raumsituation und der umliegenden Nutzungsstruktur auf eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im gesamten Plangebiet auf eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Dieses entspricht zudem den baulichen Entwicklungsabsichten im Ortseingangsbereich von Rastede.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO definiert. Innerhalb des Mischgebietes wird eine zweigeschossige Bebauung, entsprechend der umliegenden, vorhandenen baulichen Anlagen und dem Ziel der Entwicklung eines prägenden Ortseingangsbereiches, festgesetzt. Zudem wird hierdurch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine sinnvolle Ausnutzung der Flächen hinsichtlich der geplanten Nutzung gewährleistet.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe auf $\leq 12,00$ m festgesetzt. Für die Bestimmung der Gebäudehöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die obere Gebäudekante.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, innerhalb der Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig sind, jedoch mit einer Längebegrenzung von 30,0 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ausschließlich raumverträgliche Baukörper entwickelt werden können.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem festgesetzten Mischgebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so definiert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen entlang der Straßenverkehrsfläche mit einem Abstand von 8,0 m definiert. Hierdurch wird die Flucht des vorhandenen Gebäudes innerhalb des Plangebietes sowie der Abstand der baulichen Anlagen südlich der Oldenburger Straße berücksichtigt. Zur nördlich und südlich angrenzenden Grundstücksfläche bzw. Verkehrsfläche wird der Abstand der Baugrenze mit 5,0 m angenommen. Der Abstand der Baugrenze zu dem im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzbestand wird mit 3,0 m festgeschrieben. Darüber hinaus sind Garagen und überdachte Einstellplätze (Carpports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt zur Entwicklung eines einheitlichen geordneten Ortseingangsbereiches in Rastede-Süd.

5.4 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Aufgrund der von der Oldenburger Straße (K 131) ausgehenden Verkehrslärmbelastungen sind innerhalb des Plangebietes Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen. Auf der Grundlage der im Lärmgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Zum Schutz der Innenbereiche der Gebäude sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB II, III und IV), gem. DIN 4109, Tab. 8, an allen der Kreisstraße (K 131 - Oldenburger Straße) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn-, Aufenthalts- und Büroräumen die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandteile, Fenster, Dach etc.) einzuhalten:

LPB II: $R'_{w,res} = 30$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
 $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume

LPB III: $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
 $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume

LPB IV: $R'_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
 $R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume

An allen der Kreisstraße (K 131 – Oldenburger Straße) abgewandten Gebäudefronten von Wohn-, Aufenthalts- und Büroräumen sind die resultierenden Schalldämmmaße des jeweiligen niedrigeren Lärmpegelbereiches umzusetzen.

Neben dem Schutz der Innenbereiche ist der Schutz der sogenannten Außenwohnbereiche in dem festgesetzten Mischgebiet (MI) zu beachten. Folglich sind innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche, die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf der der Oldenburger Straße (K 131) abgewandten Gebäudefront an-

zuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von $h = 1,8$ m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Aufgrund der nächtlichen Verkehrslärmsituation sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes Maßnahmen zur Sicherung der Nachtruhe erforderlich. Die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen sind mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den vollständig lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Gebäudefronten angeordnet werden oder eine Innenbelüftung ist sicherzustellen.

5.5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im nordwestlichen Randbereich des Bebauungsplanes befindlichen Gehölzstrukturen werden aufgrund ihrer Ortsbildprägenden Wirkung sowie ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand erhalten. Zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Baumschutzes wird der betreffende Planbereich als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die Gehölze sind zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Bedingt durch die sensible Ortsrandlage bzw. Ortseingangssituation ist es notwendig, die bauliche Gestaltung der künftigen Gebäude dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten baulichen Anlagen verträglich in den Siedlungsraum einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 79 D wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes die Gebäude mit einer zulässigen Dachneigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten sind, wobei dieses nicht für Garagen und Nebengebäude in Form von Gebäuden sowie für Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten und weitere dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 7 b NBauO gilt. Für den Siedlungsraum untypische Formgebungen (z. B. Flachdächer) werden somit vermieden.

Darüber hinaus sind oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) gem. § 56 (1) Nr. 4 NBauO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Um das Ortsbild nicht durch beeinflussende Werbeanlagen nachhaltig zu stören, werden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen, die nur für die öffentlichen und privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches gelten. Demnach sind Werbeanlagen, die nicht dem Nutzungszweck des Grundstücks entsprechen, nicht zulässig. Werbeanlagen für Eigenwerbung sind an der Stätte der Leistung an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 4,0 m des Gebäudes zulässig. Am Gebäude dürfen diese Werbeanlagen eine Breite von max. 35 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe

von 0,60 m nicht überschreiten. Werbeanlagen für die Eigenwerbung an speziellen Werbeträgern sind max. mit einer Fläche von 1,5 m² je Seite zulässig. Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Fahnen, Transparente, etc. sind nicht zulässig.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße K 131 – Oldenburger Straße, die in nordsüdlicher Richtung verläuft. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die im näheren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bushaltestellen (für die Regionallinie 340 sind dies die Haltestellen "Bahnhofstraße" und „Lindenstraße“, für die vorrangig auf die Schülerbeförderung ausgerichteten Linien sind dies die Bushaltestellen "Schule, Feldbreite", "KGS", „Borbekerweg“ und „Loyerweg“).
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an den vorhandenen Kanal im Bereich der Straße Feldbreite.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Ableitung des im Bereich von versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in das angrenzende Grabensystem.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- NROG (Niedersächsisches Raumordnungsgesetz),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 D „Südlich des Schlossparks“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 13a (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

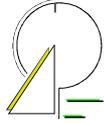
Rastede,

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 79 D „Südlich des Schlossparks“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2010/031

freigegeben am 09.02.2010

Stab

Sachbearbeiter/in: Herr Günther Henkel

Datum: 09.02.2010

Belebung der Innenstädte; Abschlussbericht

Beratungsfolge:

Status

Ö

Datum

08.03.2010

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Mit Vorlage 2008/153 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 29.09.2008 über die sog. Quartiersinitiative Niedersachsen (QiN) berichtet. Ziel dieses Projektes war und ist es, durch unterschiedliche Maßnahmen die Attraktivität von innerörtlichen Lagen zu stärken. Seinerzeit war beschlossen worden, dass in dem Zusammenhang mit dem vom Land Niedersachsen gewährten Zuschuss Eigenmittel der Gemeinde in Höhe von 62.000 EUR (entsprechend 40 % der Gesamtkosten) zur Verfügung gestellt werden sollten. Zwischenzeitlich sind sämtliche Maßnahmen, die seinerzeit Gegenstand der Förderung waren, abgeschlossen worden.

Von der Residenzort Rastede GmbH ist hierzu ein ausführlicher Bericht vorgelegt worden, der dieser Vorlage als Anlage beigelegt ist. Ganz besonders ist dabei hervorzuheben, dass der für dieses Projekt erforderliche Anteil von Privaten durch ein sehr hohes Engagement deutlich übertroffen werden konnte. Insgesamt muss man das Projekt aus Sicht der Verwaltung als sehr erfolgreich ansehen, wenngleich es seine vollständige Wirkung erst dann entfaltet haben wird, wenn auch die restlichen Arbeiten, insbesondere im Zusammenhang mit der beabsichtigten Illumination verschiedener Gebäude im Ortskern, abgeschlossen sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Vgl. Anlage zur Beschlussvorlage

Anlagen:

1. Abschlussbericht QiN

Abschlussbericht
QIN – Quartiersinitiative Niedersachsen 2008
Modellförderung „Belebung der Innenstädte“:

RESIDENZORT RASTEDE ERLEBEN – BELEBUNG DES URBAN DESIGN

1 Projektbeschreibung

Der „Residenzort Rastede“ soll als Markenzeichen und unverwechselbares Alleinstellungsmerkmal thematisiert und herausgestellt werden. Im Rahmen der Quartiersinitiative Niedersachsen wurden unterschiedliche Maßnahmen begonnen bzw. durchgeführt, um den Ortskern als Erlebnisraum und Anziehungspunkt für Besucher und Kunden weiter zu entwickeln. Die Belebung des *Urban Design* soll Gäste, Besucher und Bürger auf das Quartier neugierig machen. Inhaltliche Klammer bilden die Zeugnisse der Geschichte: das Schloss und der gestaltete Schlosspark, das Palaisensemble und die im Jahr 1059 erstmals erwähnte St.-Ulrichs-Kirche.

2 Handlungsfelder und Ziele

Folgende Handlungsfelder und Ziele wurden mit dem Projekt „RESIDENZORT RASTEDE ERLEBEN – BELEBUNG DES URBAN DESIGN“ verfolgt:

- Handlungsfeld: *Das Ortszentrum zum Wahrzeichen entwickeln!*
Der Kunst- und Kulturort Rastede ist in der Wahrnehmung an die Eckpfeiler der Image-Positionierung als „Residenzort Rastede“ (Schloss, Erbprinzenpalais) gekoppelt.
Ziel: Stärkung des quartierprägenden Straßencharakters / Stärkung der Eigenprofilierung.
- Handlungsfeld: *Die Residenzortpromenade weiterentwickeln!*
Das Ortszentrum muss mit den Wahrzeichen und Identität stiftenden Bauwerken durch einen roten Faden verbunden werden, anhand dessen Kunden und Touristen den Ort erforschen und Waren, Ausstellungsstücke, Serviceangebote finden.
Ziel: Steigerung der Aufmerksamkeit, Erhöhung der Fußgängerfrequenz und damit verbundene Sicherung einer lebendigen Funktionsmischung.
- Handlungsfeld: *Die konzeptionelle Linie „Residenzort“ im Zentrum fortführen!*
Das Ortszentrum braucht eine konzeptionelle Linie, um als Ganzheit wahrgenommen zu werden. Die Akteure wollen Partizipationsmöglichkeiten und Erlebnisräume für Bürgerinnen und Bürger, Besucher und Touristen entwickeln
Ziel: Entwicklung eines Modells für ein aktives Teilnehmungsmanagement privater Akteure.

3 Gemeinde / Gebiet

Das Mittelzentrum Rastede (20.700 Einwohner) liegt direkt nördlich der Stadt Oldenburg im Landkreis Ammerland (116.626 Einwohner). Der Makrostandort Rastede ist durch die folgenden Faktoren geprägt:

- Rastede liegt verkehrsgünstig direkt an den Bundesautobahnen 29 und 293 nach Oldenburg, Bremen und Osnabrück bzw. nach Wilhelmshaven. Die Entfernung nach Oldenburg beträgt rund 14 km, nach Wilhelmshaven rund 42 km. Über verschiedene Bundesstraßen bestehen gute Verbindungen in die nahe gelegenen Mittelzentren. An den überregionalen ÖPNV ist die Gemeinde Rastede über Zugverbindungen nach Oldenburg und Varel angebunden (NordWestBahn im Stundentakt).
- Relevante Austauschbeziehungen bestehen insbesondere nach Oldenburg. Der Pendlersaldo ist deshalb insgesamt betrachtet negativ.

- Insbesondere aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Oldenburg und den Mittelzentren Bad Zwischenahn, Brake, Varel und Westerstede ist das Marktgebiet räumlich sehr begrenzt. Potenziale bestehen vor allem in der Sicherung und Bindung innerhalb des bestehenden Marktgebietes.

4 Quartierskizze

Das Mittelzentrum Rastede liegt direkt nördlich der Stadt Oldenburg.

Das Quartier erstreckt sich entlang der Oldenburger Straße vom Kreuzungspunkt mit der Raiffeisenstraße im Norden bis zur Kreuzung mit der Bahnhofstraße im Süden (vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Das Quartier



Quelle: Anke Deeken, Büro für Architektur, Stadt- und Freiraumplanung, Lichtplanung, Bremen

Der zentrale Versorgungsbereich beinhaltet eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.800 qm in 51 Einzelhandelsbetrieben. Obwohl Rastede über ein ausgeprägtes, gewachsenes Zentrum verfügt und kaum großflächige Einzelhandelsansiedlungen an peripheren Standorten existieren, die den Fortbestand des zentralen Versorgungsbereichs nachhaltig beeinträchtigen können, ist der Flächenanteil des Zentrums mit nur rund 20% in den letzten Jahren unverändert geblieben.

Das Straßenbild der Oldenburger Straße wird von den weitgehend gut erhaltenen Häusern aus der Gründerzeit/Jahrhundertwende bestimmt. Zudem verfügt diese über einen abwechslungsreichen Einzelhandelsbesatz, der sich deutlich von den Angeboten in den Nebenlagen unterscheidet. Neben den Einzelhandelsgeschäften wie Boutiquen, Drogerieketten, Schmuckladen, Buchhandlung, Bastelbedarf, Wohnaccessoires und Tabakwaren sind noch weitere Branchen wie Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe, Immobilienmakler und Banken, aber auch Bäckereien und Friseure sowie die Gemeindebücherei und eine Apotheke ansässig (vgl. Abb. 2).

Abb. 2: Blick in die Oldenburger Straße, Rastede



Foto: Ralf Kobbe, Rastede

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt deutlich auf, dass der Umsatz des Rasteder Einzelhandels kontinuierlich rückläufig ist und mittlerweile bei vielen inhabergeführten Geschäften Existenz bedrohende Auswirkungen angenommen hat.

5 Akteure im Quartier

Das Projekt ist von unterschiedlichen Akteuren des Ortszentrums, u. a. der Gemeinde Rastede, der Residenzort Rastede GmbH, dem Handels- und Gewerbeverein Rastede e.V., der Kögel-Willms-Stiftung, privaten Immobilieneigentümern und dem Beirat Kommunalmarketing sowie den evangelischen und katholischen Kirchengemeinden begleitet worden. Fördernehmer im Rahmen des Modellvorhabens war die Residenzort Rastede GmbH. Sie fungiert gemeinsam mit dem Beirat Kommunalmarketing als zentraler Ansprechpartner bei der Aufgabe der Einrichtung des Quartiernetzwerks sowie der Verständigung, Durchführung und Abwicklung

von entsprechenden Maßnahmen im Quartier. Dabei versteht sich die Residenzort Rastede GmbH und der Beirat als Moderator und Knotenpunkt des Prozesses.

6 Inhaltliche Zusammenfassung / Vorgehensweise

Auf Initiative der Residenzort Rastede GmbH, der Gemeinde Rastede und dem Beirat Kommunalmarketing wurde im Frühjahr 2008 eine Begehung des Ortszentrums durchgeführt und sich Kenntnis über die „vor Ort“ herrschenden Situationen verschafft (siehe Abb. 3). Dabei wurden zahlreiche Aspekte städtischer Attraktivität bewertet und Problem- sowie Handlungsfelder aufgedeckt.

Im Rahmen dieser Analyse wurden nun Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen in einem kleinen Arbeitskreis des Kommunalmarketings erarbeitet. Die Ergebnisse mündeten in dem eingereichten Wettbewerbsbeitrag.

In enger Abstimmung mit allen Beteiligten bildeten einige Akteure eine kleine Arbeitsgruppe, die sich mit der Umsetzung befasste. Dies erforderte zunächst einige Ortsbegehungen, um unter anderem festzulegen, welche Standorte für eine Möblierung in Frage kommen sollten und welche Häuser und Besonderheiten durch eine Beleuchtung besonders betont werden sollten.

Abb. 3: Ortsbegehung



Foto: Uwe Harms, Rastede

▪ **Möblierung der Ortsmitte**

Folgt man der Oldenburger Straße in südlicher Richtung auf der rechten Seite vom Drogeriemarkt Rossmann (damals Plus) bis Foto-Studio Rüdiger Dägling, so lässt sich feststellen, dass hier ein sehr langer Abschnitt besteht, der weder zum Verweilen (Sitzmöglichkeiten fehlen) noch zum Bummeln (keine Einzelhandelsgeschäfte vorhanden) einlädt.

Entlang der Oldenburger Straße wurden Sitzmöglichkeiten geschaffen. Insgesamt sind 30 Bänke des Typen „Ravenna“ angeschafft worden und zum Teil in Eigenleistung von einigen privaten Akteuren eingebaut bzw. aufgestellt worden (siehe Abb. 4).

Abb. 4: Neue Sitzmöglichkeiten im Quartier



Foto: Uwe Harms, Rastede

▪ **Eingangssituation Ortsmitte**

Um das Quartier städtebaulich und gestalterisch stärker wahrnehmbar zu machen, sollten die Ortseingänge im Kreuzungsbereich Oldenburger Straße/Kleibroker Straße und im Bereich Oldenburger Straße/Bahnhofstraße betont werden, beispielsweise durch das Aufstellen einer großen, von unten beleuchteten Stele. Im Zuge des Prozesses konnte man sich nicht auf eine einvernehmliche Lösung einigen und entschied sich dahingehend, eine historische Zaunanlage im südlichen Teil mit Beginn des Quartiers zu erneuern und zu ergänzen, um so die Eingangssituation der Ortsmitte zu verbessern.

▪ Illumination Ortsmitte

Im Frühjahr 2008 wurde eine erste Beleuchtungsprobe am Friedensplatz durchgeführt, zu der Anlieger, Eigentümer, Gewerbetreibende und Politiker eingeladen wurden. Die Resonanz war so positiv, dass ein Bebeleuchtungskonzept für das gesamte Quartier beauftragt wurde und von dem Büro Deeken aus Bremen entwickelt wurde (vgl. Abb. 7). Dieses Konzept sieht eine Objektbeleuchtung von ausgewählten historischen Gebäudefassaden, Bäumen/Baumgruppen und Türmen entlang der Oldenburger Straße vor. Nach der Konzepterstellungphase und den notwendigen Besprechungen mit der Gemeindeverwaltung und den Eigentümern wurden die ersten Umsetzungspunkte festgelegt, Leuchtkörper geordert und angebracht. Die Gemeinde erklärte sich bereit, einen Großteil der Beleuchtung an das örtliche Straßenbeleuchtungsnetz anzuschließen.

Abb. 5: Illuminationsensemble am Denkmalplatz



Foto: Anke Deeken, Büro für Architektur, Stadt- und Freiraumplanung, Lichtplanung, Bremen

Die Beleuchtungen sind besonders gut in den langen Winternächten erlebbar. Der Betrachter erfährt ein neues Gefühl für das Quartier, da er sich in den Abendstunden nicht mehr an einem grellen Lichtband der Schaufenster in einem ansonsten im Dunkeln liegenden Raum bewegt. Er kann die Umgebung mit historischen Fassaden bewusst wahrnehmen. Der so entstehende neue Raum wird erheblich aufgewertet und vermittelt ein Gefühl der Geborgenheit und Sicherheit. Auch die Beleuchtung der St.-Ulrichs-Kirche und des Hauses am Denkmalplatz, am südlichen Anfang des Quartiers gelegen, betont den Charakter eines historisch gewachsenen Zentrums und sorgt für eine besondere Atmosphäre (vgl. Abb. 5).

- **Straßenbegleitgrün**

Das Straßenbegleitgrün scheint gegenüber den Umwelteinflüssen nicht resistent genug zu sein und besitzt zurzeit einen hohen Pflegeaufwand.

Das Straßenbegleitgrün konnte durch zum Teil robustere Pflanzen in Teilbereichen entlang der Oldenburger Straße ersetzt werden.

- **Fahrradabstellmöglichkeiten**

Attraktive innerörtliche Fahrradabstellmöglichkeiten, die bis dato gänzlich fehlten und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen, sind entlang der Oldenburger Straße installiert worden.

Abb. 6: Fahrradbügel im Ortszentrum



Foto: Uwe Harms, Rastede

- **Entsorgungsstation mit integriertem Stadtplan**

Bis Ende 2008 waren sehr viele Mülleimer im Ortskern aufgestellt, die sich in einem sehr schlechten Zustand präsentierten. Sie waren verbeult oder mit Graffiti beschmiert.

Alle Mülleimer einschließlich Holzpfeiler entlang der Oldenburger Straße sind entfernt worden und an exponierter Stelle durch neue ersetzt worden.

Zur Umsetzung eines integrierten Stadtplans ist es nicht gekommen. Im Laufe des Prozesses hat man sich darauf verständigt, dass die Rasteder Ortsinformationstafeln, die sich an den acht

wichtigsten Ortseingängen befinden, als Orientierungshilfe ausreichen. Darüber hinaus hat sich die Rasteder Tourist-Information bereit erklärt, einen Ortsplan in ihrer Außenvitrine auszuhängen.

▪ **Hauswandsanierungen und Außenwerbungsgestaltung**

Die aus der Jahrhundertwende stammende Villa Wächter konnte eine längst erforderliche Hauswandsanierung mit Neuanstrich erhalten. Darüber hinaus konnte ein Eigentümer eines Hauses, welches dem Handel und Gewerbe dient und aus der Jahrhundertwende stammt, überbezeugt werden, sein Objekt mit nostalgischer bzw. zeitgenössischer Außenwerbung/-beschriftung zu versehen.

Abb. 7: Lichtschwerpunkte (Auszug aus dem Lichtkonzept)



Quelle: Anke Deeken, Büro für Architektur, Stadt- und Freiraumplanung, Lichtplanung, Bremen

7 Projektstand / Fortschritte im Berichtszeitraum

Von den geplanten Maßnahmen konnten alle im Förderzeitraum umgesetzt werden. Dabei kam es aber zu unterschiedlichen Ausprägungen und Umsetzungen.

So konnten beispielsweise die finanziellen Einsparungen in den Bereichen Hauswandsanierung und Fahrradabstellmöglichkeiten in die Bereiche Möblierung und Illumination fließen.

8 Finanzierung

Die geplanten zuwendungsfähigen Gesamtkosten von 145.000,00 € konnte um 24.696,00 € auf insgesamt 169.696,00 € übertroffen werden. Dies liegt vor allem in der Investitionsbereitschaft der privaten Akteure begründet, die sich mit einem privaten Anteil von 53.696,00 € (geplanter Anteil 29.000,00 €) an dem QIN-Projekt beteiligt haben (vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Übersicht der Projektkosten

Kostengliederung / Projektkosten in €	Gesamtkosten (bis 31.12.2009)	Plankosten laut Antrag
Möblierung Ortsmitte	36.653,49 €	10.000,00 €
Eingangssituations Ortsmitte	17.850,00 €	20.000,00 €
Illumination Ortsmitte	65.990,43 €	50.000,00 €
Straßenbegleitgrün	11.391,61 €	10.000,00 €
Fahrradabstellmöglichkeiten	5.284,96 €	10.000,00 €
Entsorgungsstation mit integriertem Stadtplan	7.746,89 €	5.000,00 €
Hauswandsanierungen und Außenwerbungsgestaltung im Nostalgiestil	24.778,62 €	40.000,00 €
Gesamt (Euro)	169.696,00 €	145.000,00 €
davon:		
Privater Anteil	53.696,00 €	29.000,00 €
Kommunaler Anteil	58.000,00 €	58.000,00 €
Landesmittel	58.000,00 €	58.000,00 €

Quelle: Residenzort Rastede GmbH

9 Förderzeitraum

Durch eine genehmigte Verlängerung des Bewilligungszeitraumes standen dem Projekt die bewilligten Landesmittel von 58.000,00 € vom 01.10.2008 bis zum 31.12.2009 zur Verfügung. In diesem Zeitraum wurde auch der kommunale Anteil von 58.000,00 € sowie die zur Verfügung stehenden privaten Mittel von 53.696,00 € abgerufen und zur Erfüllung des Verwendungszwecks verwendet.

10 Rechtsform der Initiative

Fördernehmer im Rahmen des Modellvorhabens war die Marketing- und Tourismusgesellschaft in Rastede, die Residenzort Rastede GmbH. Zusammen mit dem Beirat Kommunalmarketing fungiert Sie als zentraler Ansprechpartner bei der Aufgabe der

Einrichtung des Quartiernetzwerkes sowie der Verständigung, Durchführung und Abwicklung von entsprechenden Maßnahmen im Quartier.

11 Probleme

In regelmäßigen Abständen haben im gesamten Förderzeitraum Informationsveranstaltungen zum aktuellen Planungsstand und der weiteren Vorgehensweise für alle Akteure stattgefunden. Auch wurde in den Sitzungen des Beirats Kommunalmarketing, die Schnittstelle zu Politik und Verwaltung, über aktuelle Sachstände berichtet. Dennoch ergaben sich bei der Umsetzung der Möblierung einige Hindernisse in der Erreichbarkeit der privaten Hauseigentümer, die entweder nicht ortsansässig waren oder die Kontaktaufnahme komplett verweigerten. Dies führte zum Teil zu Verzögerungen und Kommunikationsschwierigkeiten zwischen den Akteuren und letztlich dazu, dass zwei geplante Standorte durch andere ersetzt wurden, da ansonsten eine Umsetzung im Förderzeitraum nicht zu gewährleisten gewesen wäre.

12 Ausblick

Durch die Zusammenarbeit unter dem Dach des QIN-Projekts ist ein neues Zusammengehörigkeitsgefühl der Anlieger und gegenseitiges Vertrauen aller Beteiligten entstanden, auch die stadtgestalterischen Maßnahmen konnten durch diese private Unterstützung enorm beschleunigt werden. Der Zusammenhalt und der erwirtschaftete Mehrwert der Quartiersinitiative haben auch weitere Akteure in Feld gerufen, die nun ihrerseits eine Zusammenarbeit zur Aufwertung ihres Quartiers in Angriff nehmen wollen.

Die geplanten Maßnahmen sind mit Ablauf des Förderzeitraums erfolgreich umgesetzt worden. Langfristig sind geplant: das Lichtkonzept sowie die Möblierung auch auf andere Quartiere im Hauptort zu übertragen, so dass die ortsprägende Charakteristik weiter profiliert werden kann. Diese Maßnahmen würden auch dazu beitragen, dass die Besucher- und Einkaufsfrequenz in die Nebenlagen gestärkt würde.

13 Kontakt

Olaf Raffel, Geschäftsführer, Residenzort Rastede GmbH, o.raffel@residenzort-rastede.de
Günther Henkel, 1. Gemeinderat, Gemeinde Rastede, henkel@rastede.de
Uwe Harms, Vorsitzender Beirat Kommunalmarketing, marketing@residenzort-rastede.de