



Gemeinde Rastede

Konzept zur verträglichen Innenentwicklung

Rastede, Hahn-Lehmden, Wahnbek

Ziele der Planung: Verträgliche Verdichtung

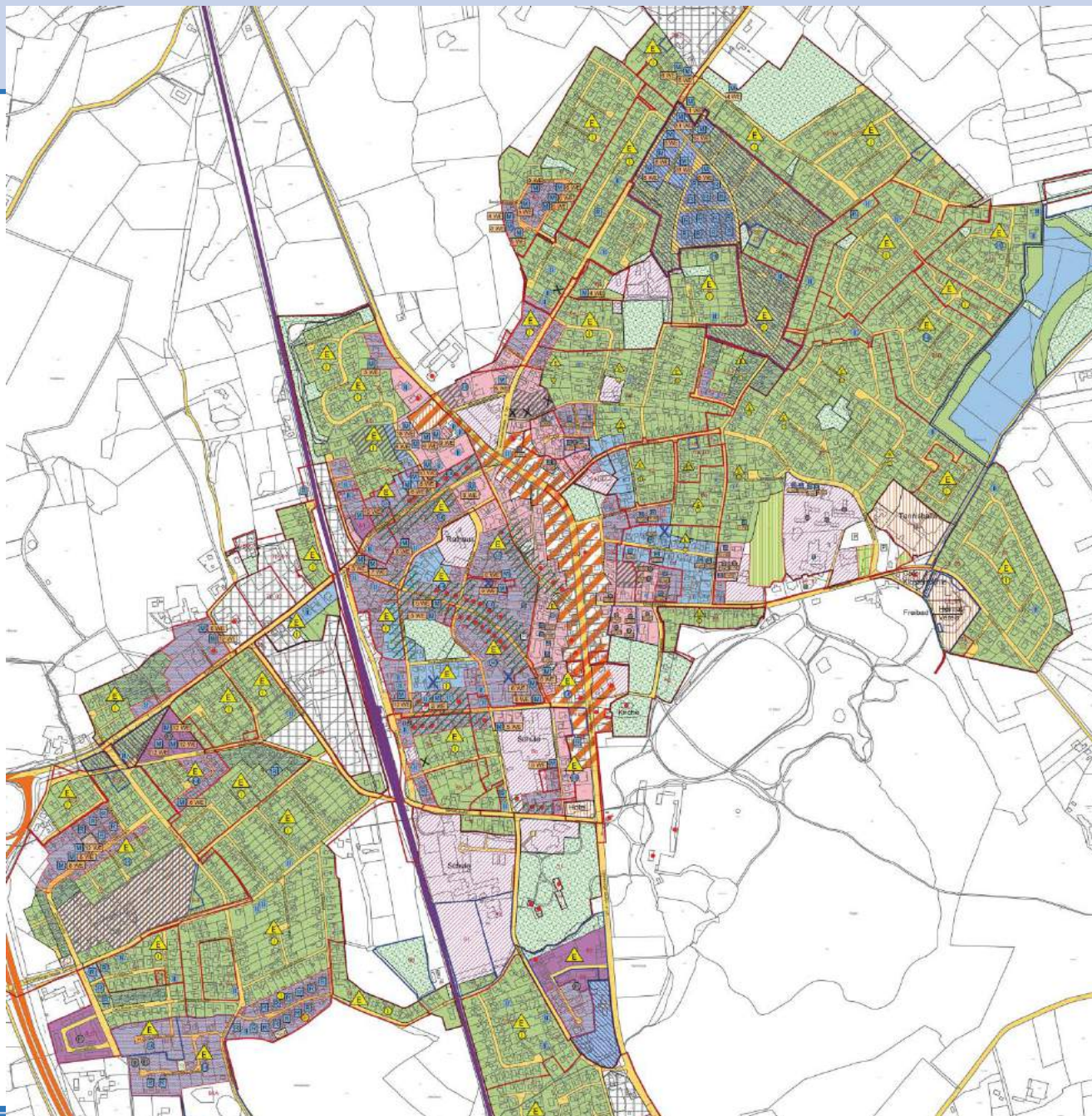
- ➡ **Schutz** vorhandener **kleinteiliger Siedlungsstrukturen**; ggf. Rücknahme von Baurechten
- ➡ **maßvolle Verdichtung** in einheitlich geprägten Siedlungsgebieten
- ➡ **bestandsorientiert höhere Verdichtung** in Bereichen mit Verdichtungsansätzen
- ➡ bestandsorientiert höhere Verdichtung im Ortskern
- ➡ bestandsorientiert höhere Verdichtung in Bereichen mit (verkehrlicher) Infrastruktur und Nahversorgung

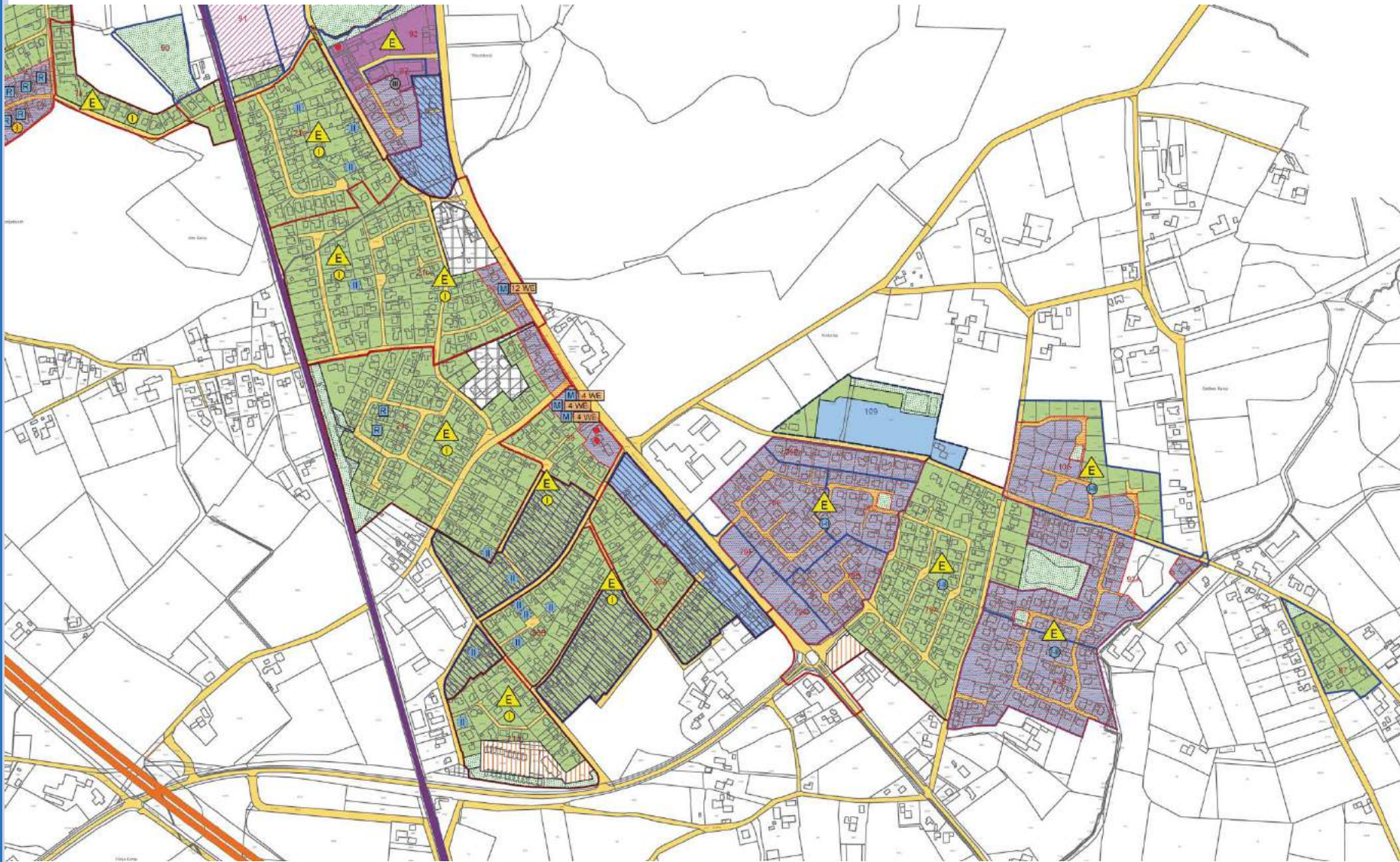
Bestandsorientierte Einstufung in drei Dichtezonen mit Berücksichtigung von Entwicklungsspielräumen

- Zone 1 (**rote Zone**) = Zone mit höchster Dichte
- Zone 2 (**blaue Zone**) = Zone mittlerer Dichte
- Zone 3 (**grüne Zone**) = Zone mit geringster Dichte

Die Zonen berücksichtigten die spezifische und die prägende Struktur in der Gemeinde Rastede.

Vorstellung auf der Bürgerversammlung am 04. Februar 2019

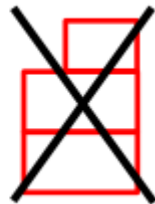
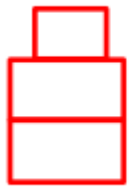




Rote Zone/ Zone 1 (Zone mit höchster Dichte)

Maximal **II** Vollgeschosse + zurückgesetztes **Staffelgeschoss** oder geneigtes Dach (mit zul. Wohnnutzung im Dachgeschoss)

Mögliche Alternativen:



Ein Staffelgeschoss auf der dritten Ebene ist nur zulässig, wenn dieses zu allen Gebäudeseiten **um mindestens 2,00 m zur äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses eingerückt** wird.

- max. **1 Wohneinheit (WE) je 140 qm Baugrundstück**
- max. **10 WE je Gebäude**
- **Neuer Abwägungsvorschlag: Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 13,00 m**

Zone 2 (Zone mit mittlerer Dichte)

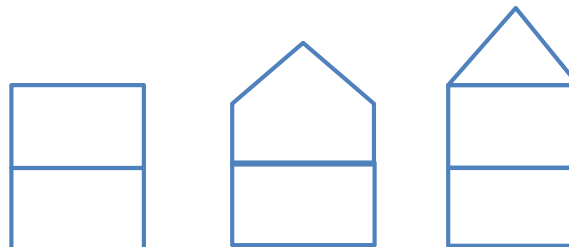
- Max. **II Vollgeschosse ohne** Staffelgeschoss
bislang getroffene Abwägung:
Einzelfallbezogen Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe

Neuer Abwägungsvorschlag:

Begrenzung der Traufhöhe auf maximal **6,50 m**

Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal **10,50 m**

- max. **1 Wohneinheit (WE) je 140 qm Baugrundstück**
- max. **8 WE** je Gebäude
- Mögliche Alternativen:



Zone 3 (Zone mit geringer Dichte)

- Maximal **zwei Wohneinheiten** je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH
- **Mehrfamilienhäuser ggf. konzeptionell für besondere Wohnobjekte auf Mikrostandorten denkbar**
- Max. **I Vollgeschoss**; ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe (z.B. 4,0 m) und der Gebäudehöhe abhängig vom Gebietstyp/ ggf. Festlegung der Dachform; ggf. Ausschluss von Staffelgeschossen Einzelfallprüfung !

Mögliche Alternativen:



Keine Überprüfung der Umsetzbarkeit des Konzeptes in Bezug auf

- die Entwässerung,
- die Immissionssituation
- die Stellplatzsituation (gestalterische Fragen, Anzahl je Wohneinheit)

→ Themen sind auf nachgelagerter Bebauungsplanebene zu behandeln. Zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen/Parkplätze kann ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen/ je Wohneinheit sinnvoll sein.

Ergänzungen zum Ortsbild/ Denkmalschutz nach der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Hintergrund: Als **Residenzort** verfügt die Gemeinde Rastede über einige wichtige **ortsbildprägende Straßenzüge**, die den Charakter der Gemeinde ausmachen und daher in ihrer Prägung unbedingt erhalten bleiben sollten.

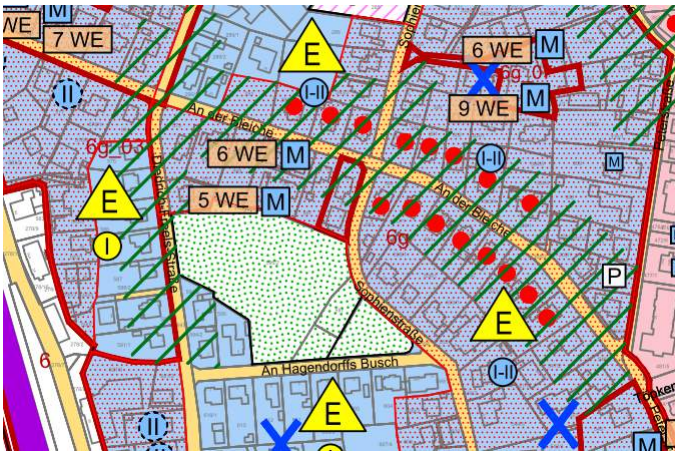
- => Ergänzungen der Baudenkmale im Zielkonzept
- => Vor-Ort Überprüfung von Straßen mit ortsbildprägenden Gebäuden/Charakter
- => Dokumentation ortsbildprägenden Straßenzüge im Zielkonzept



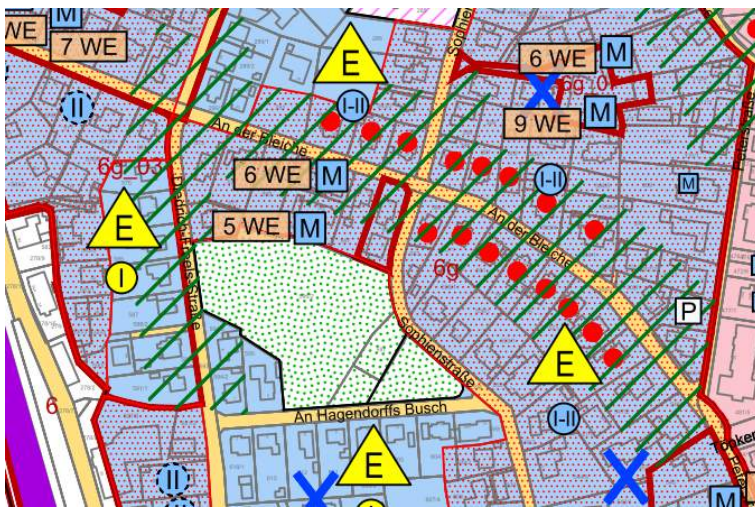
erhöhte Anforderungen an die Gestaltung
aufgrund des Denkmalschutzes und der
ortsbildprägenden Struktur

Ortsbildprägende Straßenzüge:

- An der Bleiche
- Diedrich-Freels-Straße
- Anton-Günter-Str./ Ecke Peterstraße
- Bahnhofstraße
- Schlossstraße
- Raiffeisenstraße



Ortsbildprägende Straßenzüge: An der Bleiche



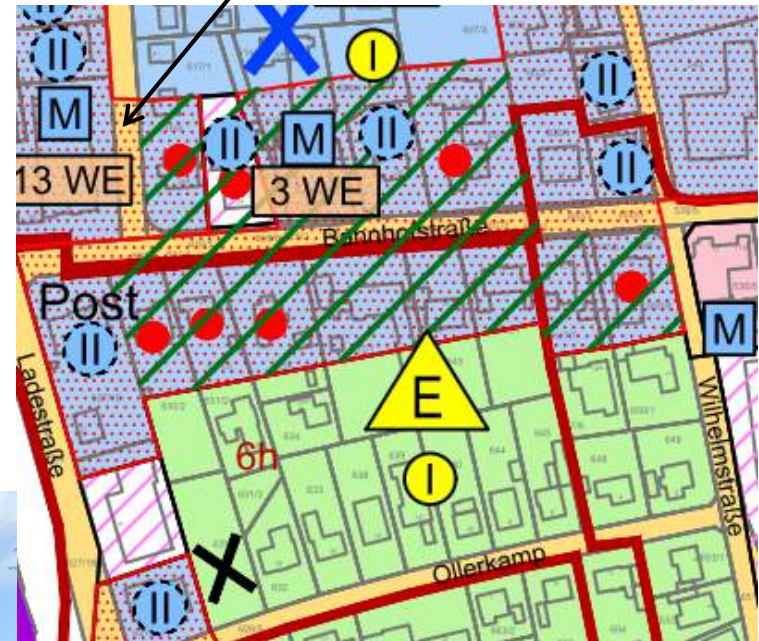
Ortsbildprägende Straßenzüge: Diedrich-Freels Straße



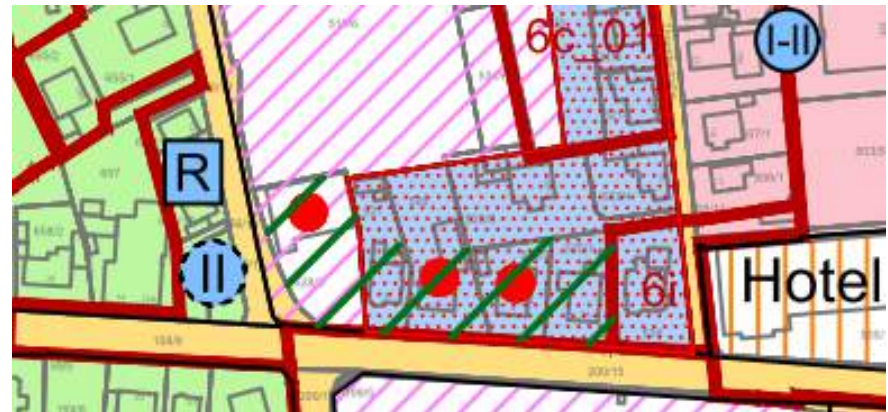
Ortsbildprägende Straßenzüge: Anton-Günter-Str./ Ecke Peterstraße



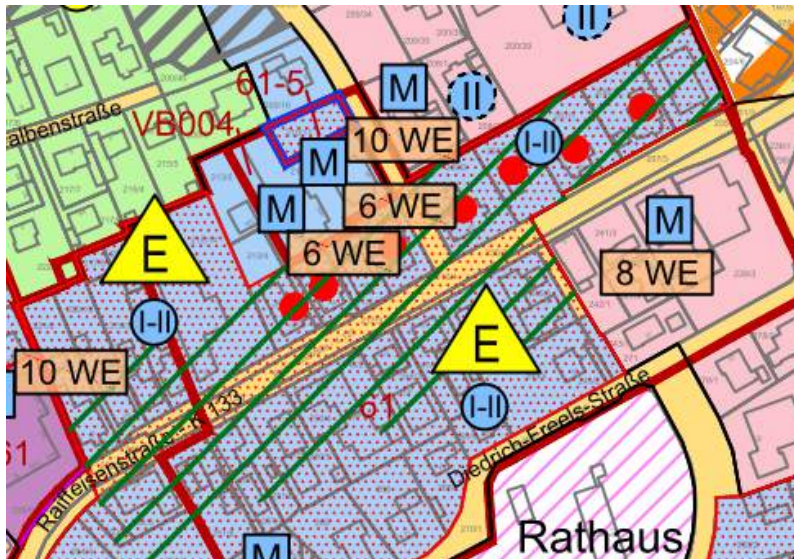
Diedrich-Freels-Str.



Ortsbildprägende Straßenzüge: Bahnhofstraße



Ortsbildprägende Straßenzüge: Schlossstraße



- Neben der Dichte haben alle Bauvorhaben hier den Belang Ortsbild sowie auch den Denkmalschutz zu berücksichtigen
- Relevant für das Straßenbild ist eine Zone von ca. 25 m zum Straßenrand
- In dieser Zone ist daher auf nachgelagerter Bebauungsplanebene zu prüfen, inwieweit **besondere gestalterische Anforderung** zu formulieren sind (z.B. Ausschluss von Flachdächern, Fassadengestaltung , Ausschluss von Staffelgeschossen etc.).

Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Zustimmende Stellungnahmen zum Konzept, insbesondere zur grünen Zone

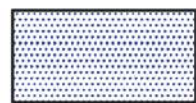
Stellungnahmen ohne direkten inhaltlichen Konzeptbezug

- Einbezug von gewerblich genutzten Grundstücken in das Konzept (Grundstück an der Finkenstraße, Grundstück Fabrikweg 7)
- Einbezug von derzeit nicht durch einen Bebauungsplan überplanten Grundstücken (Grundstück Voßbarg 7)
- Interesse an der Änderung eines Bebauungsplanes zur Ermöglichung von rückwärtiger Hinterlandbebauung (Am Stratjebusch)
- Anregung zum Verzicht der Bebauung der Grünfläche an der Schulstraße in Wahnbek

Allgemeine Anregung:

Die Bereiche der blauen Zone, auf denen heute noch Staffelgeschosse zulässig wären, sollten gekennzeichnet werden, um die perspektivisch angedachte Rücknahme von Baurechten zu verdeutlichen.

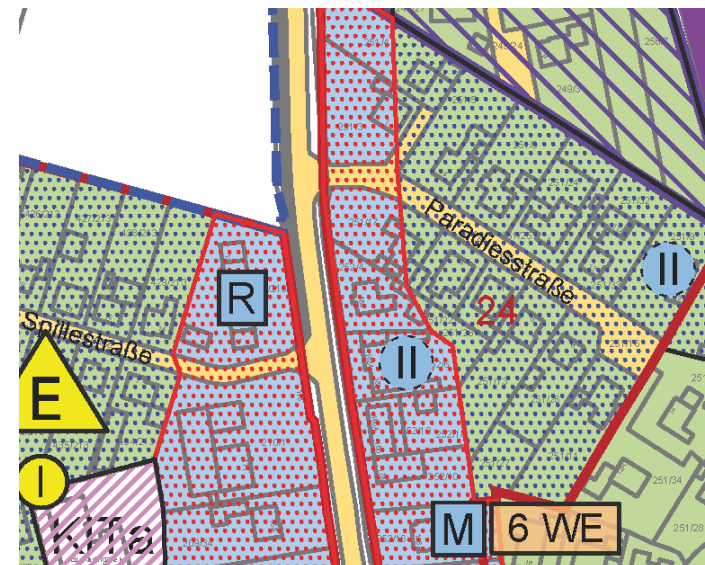
=> Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nachgekommen.



Rücknahme nicht ausgenutzter Baurechte (von II Vollgeschossen nach I Vollgeschoss)



Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses

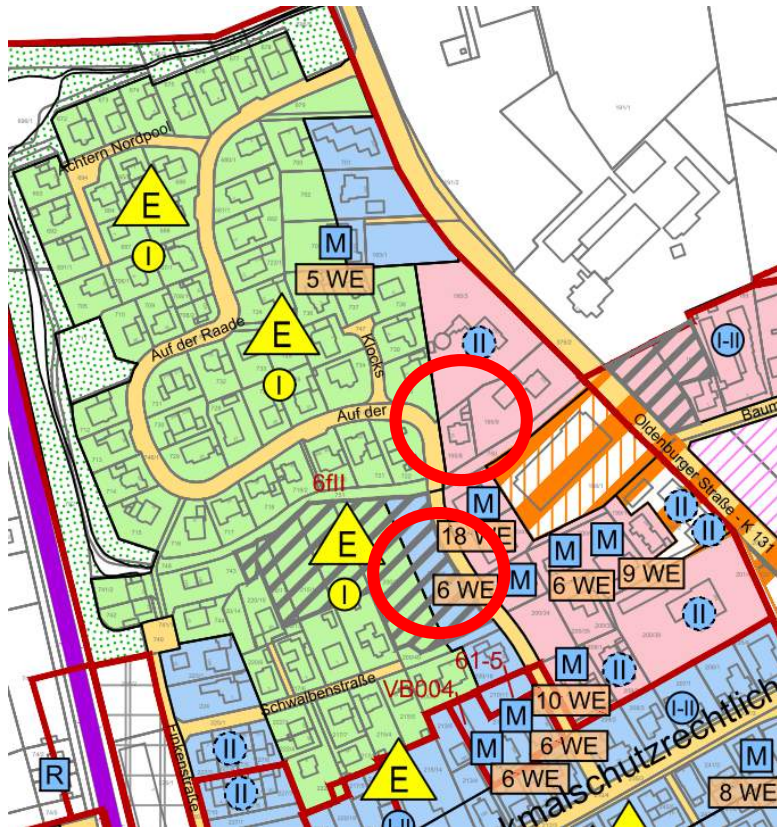


Hauptort Rastede

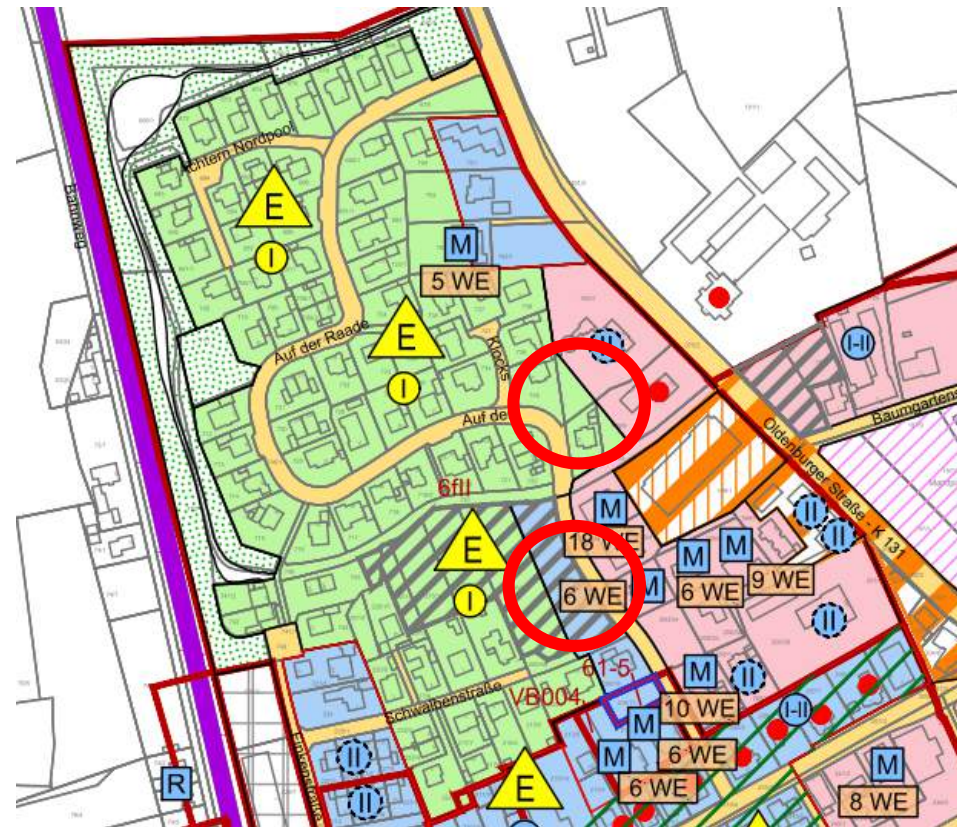
Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anregungen:

- **Auf der Raade** soll im nordöstlichen Teil der Zone 3 zugeordnet werden
- Die gegenüberliegenden südwestlichen Grundstücke an der Straße Auf der Raade sollten der Zone 3 (niedrigste Dichte) zugeordnet werden.

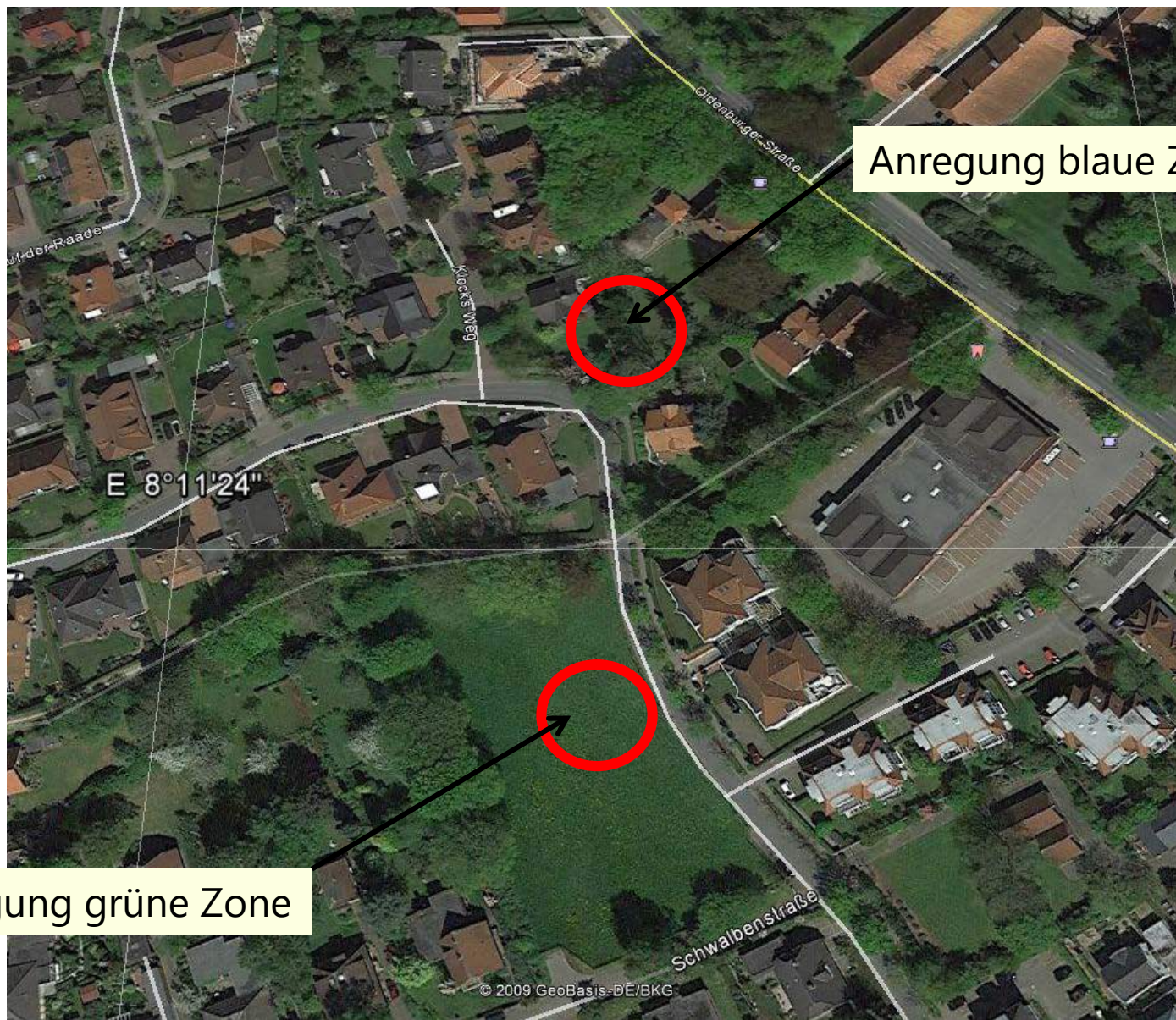


Alt



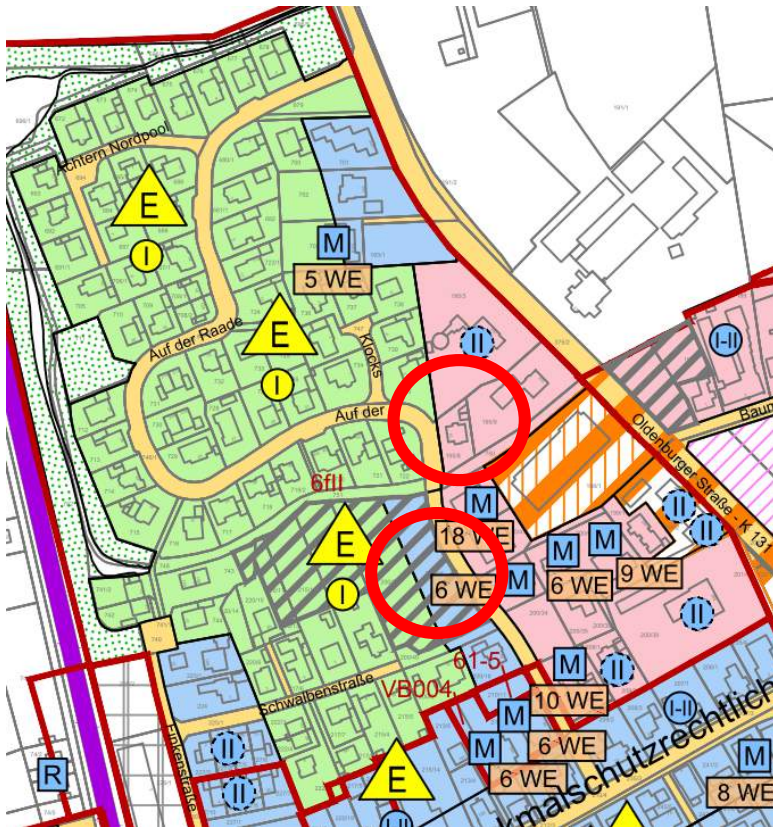
Neu (Abwägungsvorschlag)

Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren

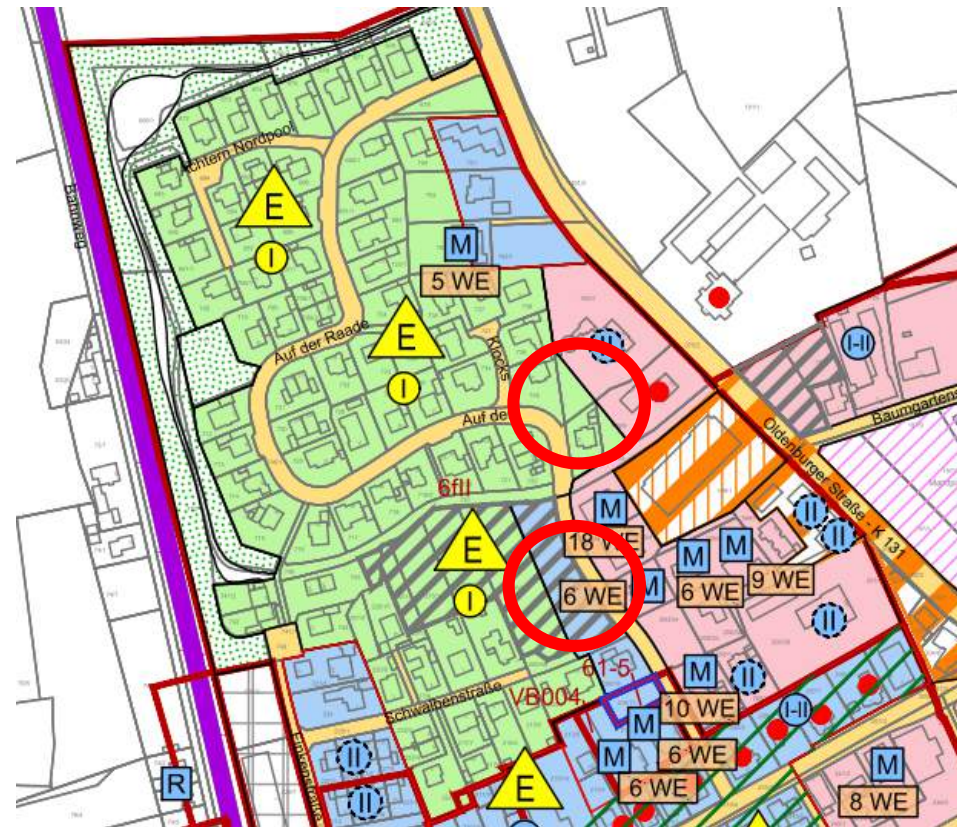


Anregungen:

- Auf der Raade soll im nordöstlichen Teil der Zone 2 zugeordnet werden
- Die gegenüberliegenden südwestlichen Grundstücke an der Straße Auf der Raade sollten der Zone 3 (niedrigste Dichte) zugeordnet werden.

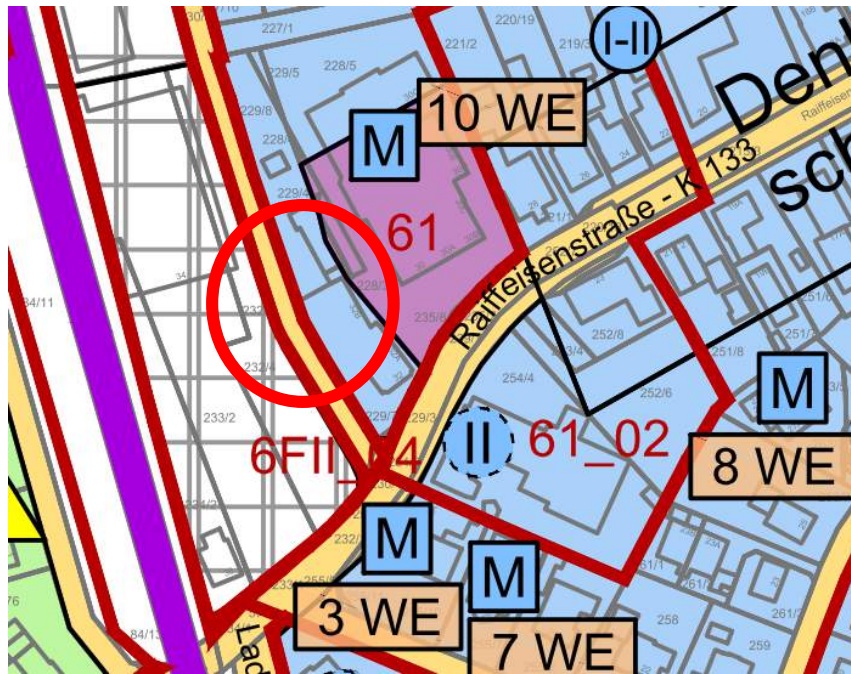


Alt

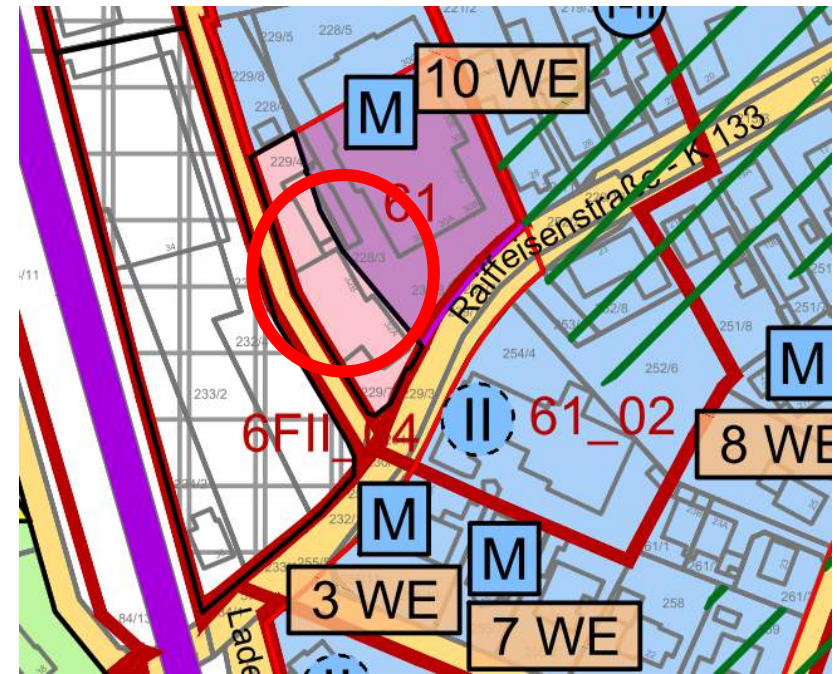


Neu (Abwägungsvorschlag)

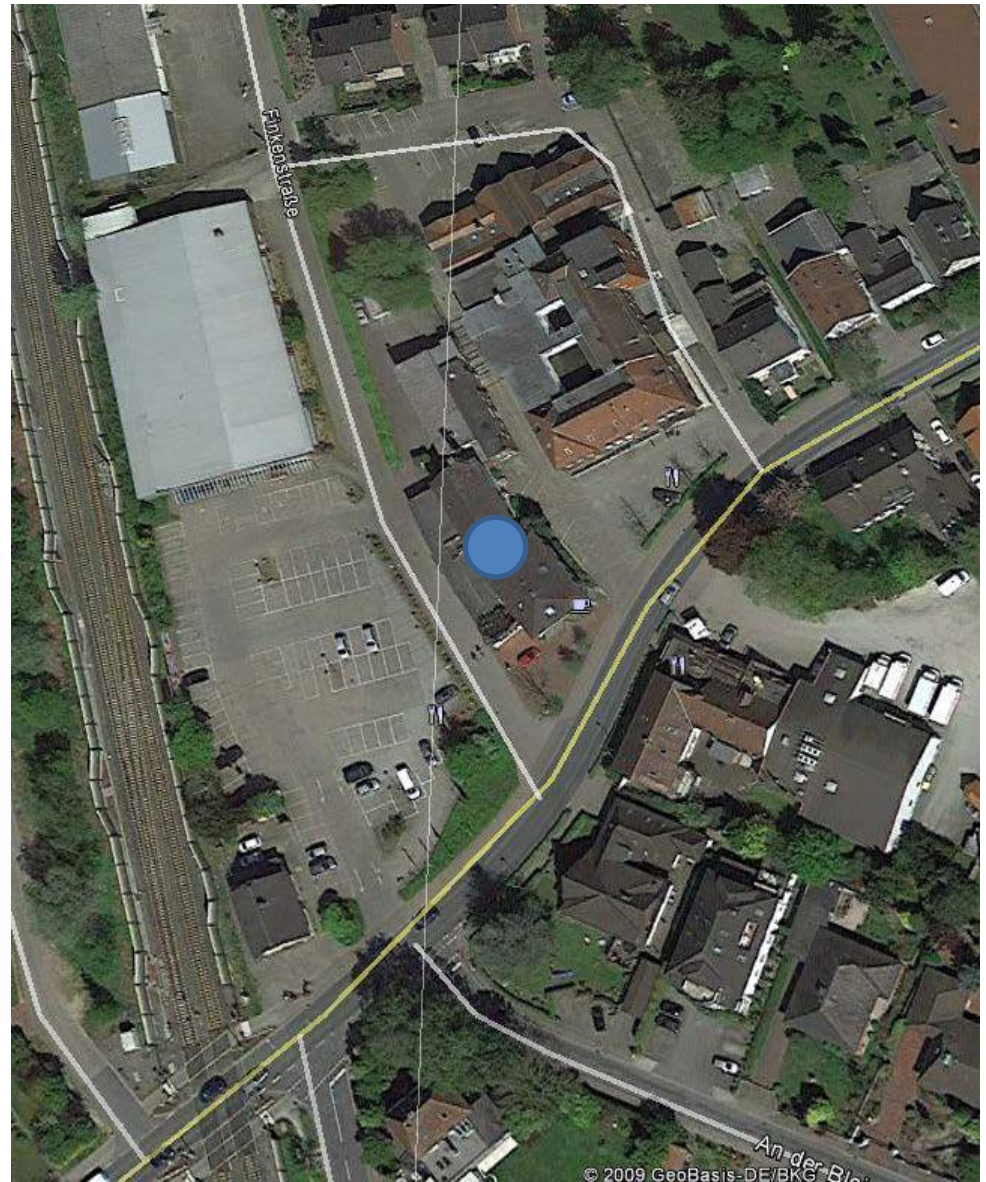
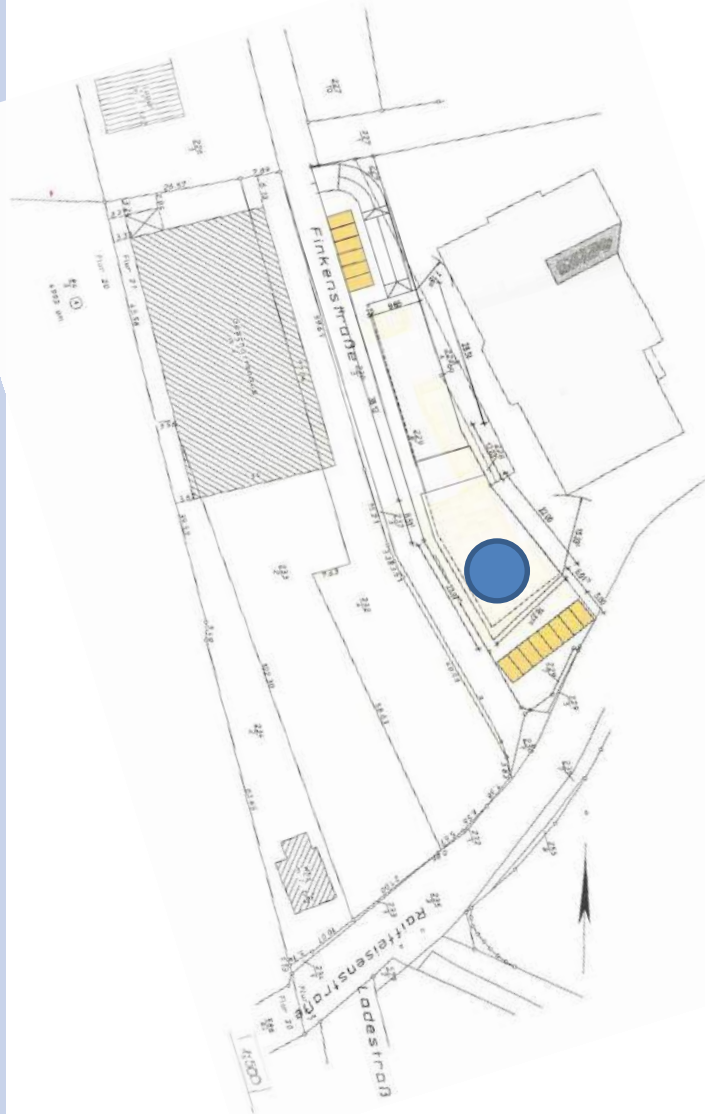
Anregung: Das Grundstück **Raiffeisenstraße 32** sollte nicht der blauen Zone, sondern der roten Zone zugeordnet werden.



Alt

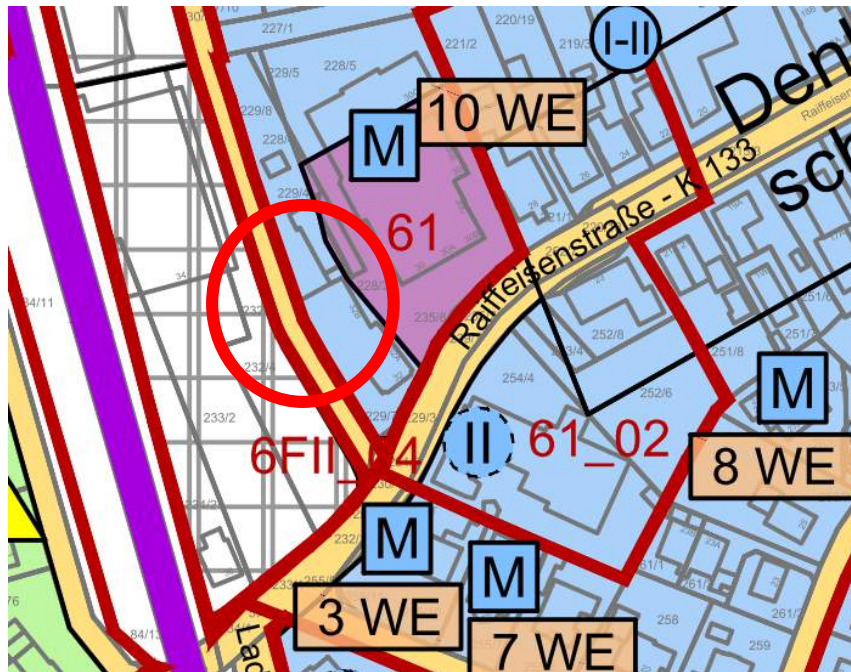


Neu (Abwägungsvorschlag)

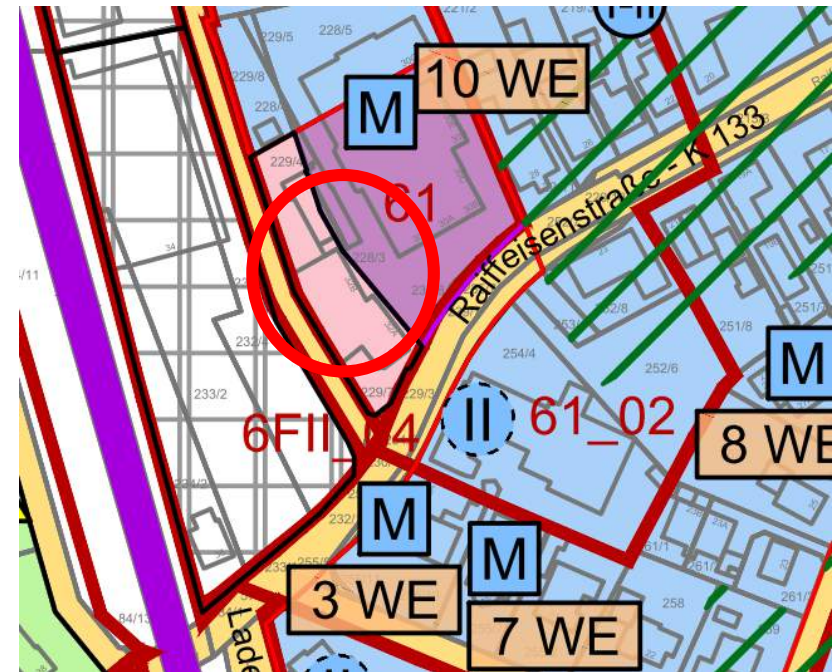


Bauvorhaben Raiffeisenstr. 32/ Finkenstraße – Lageplan und Luftbild

Anregung: Das Grundstück **Raiffeisenstraße 32** sollte nicht der blauen Zone, sondern der roten Zone zugeordnet werden.



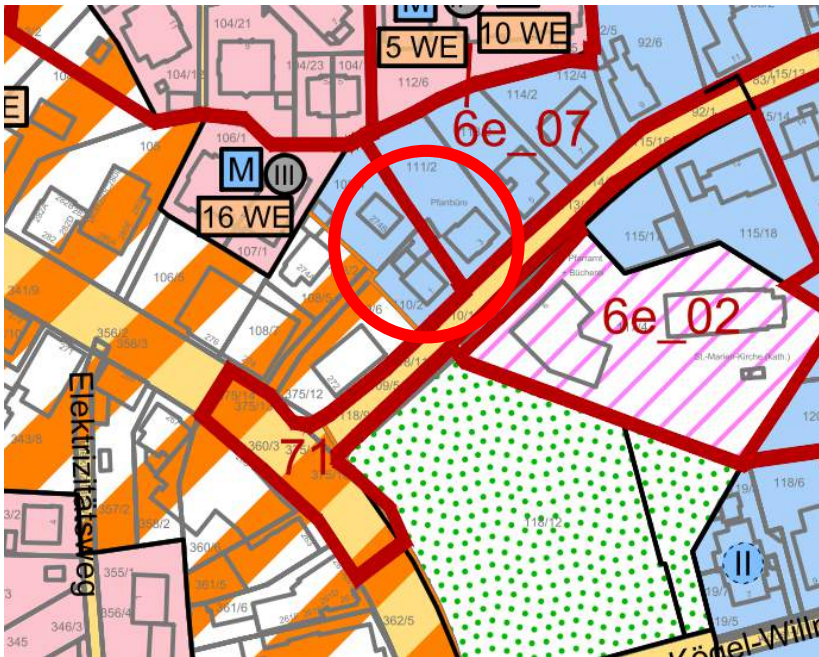
Alt



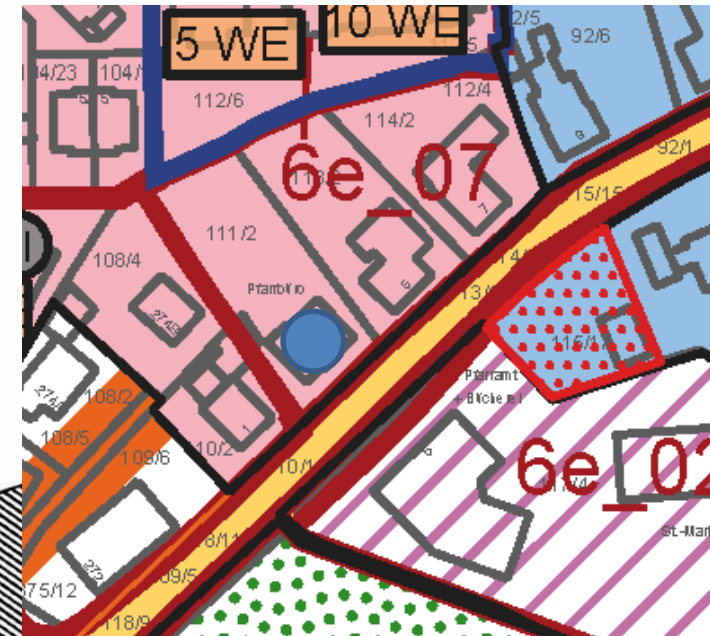
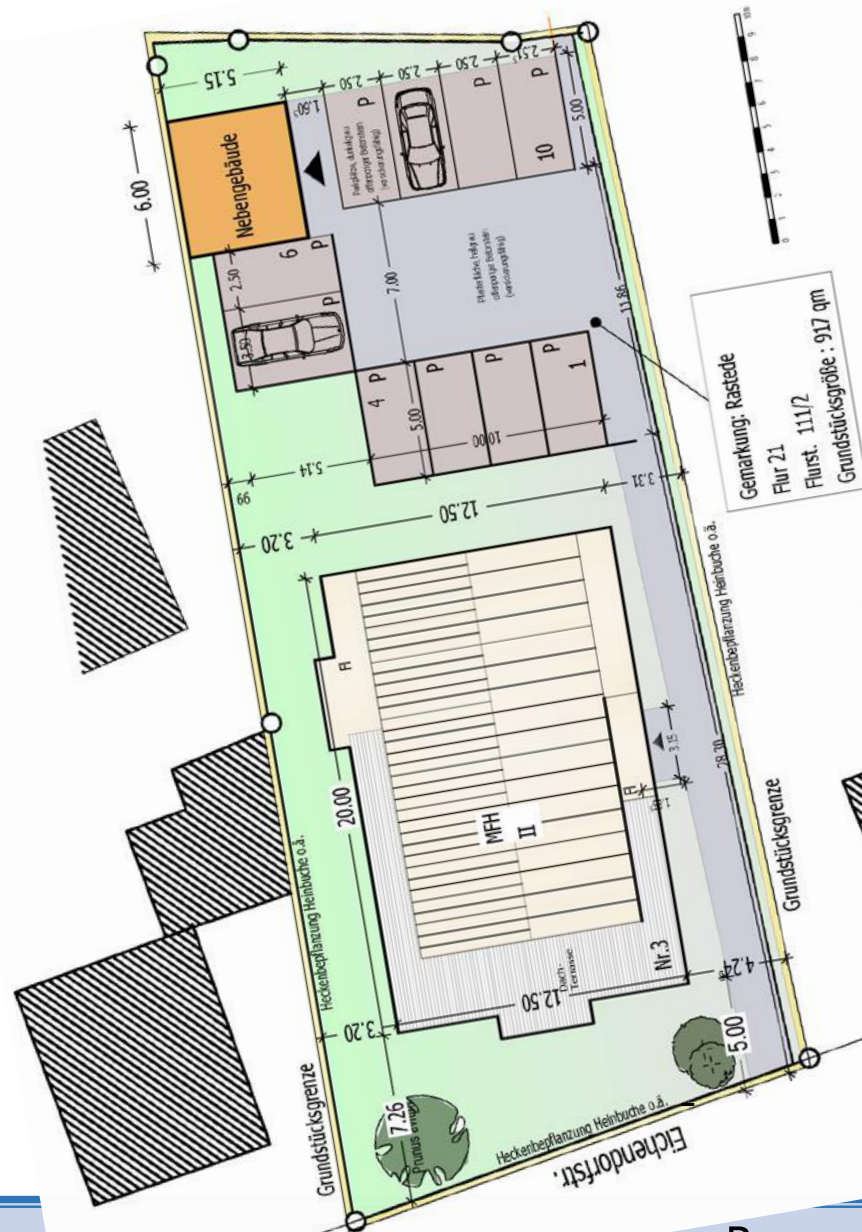
Neu (Abwägungsvorschlag)

Kritik an Einstufung der **Oldenburger Str. 274b und Eichendorffstr. 3** in die blaue Zone (Verschattung).

Anregung: Einstufung als grüne Zone (niedrigste Dichte)



Alt



Bauvorhaben Eichendorffstraße 3– Lageplan



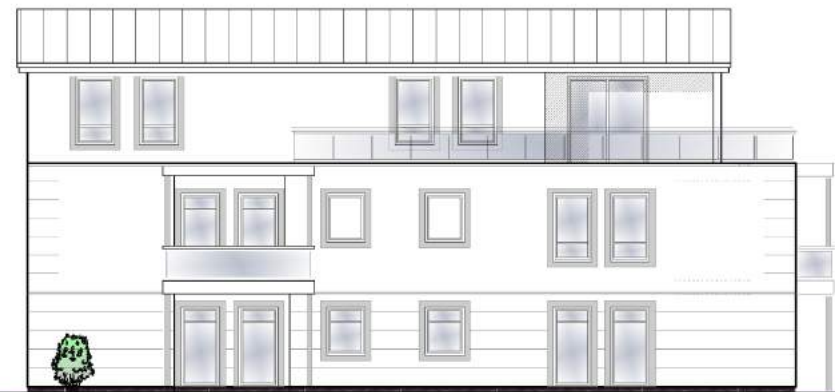
Gartenansicht Süd-Ost



Eingangsansicht Nord-Ost



Straßenansicht Nord-West



Gartenansicht Süd-West

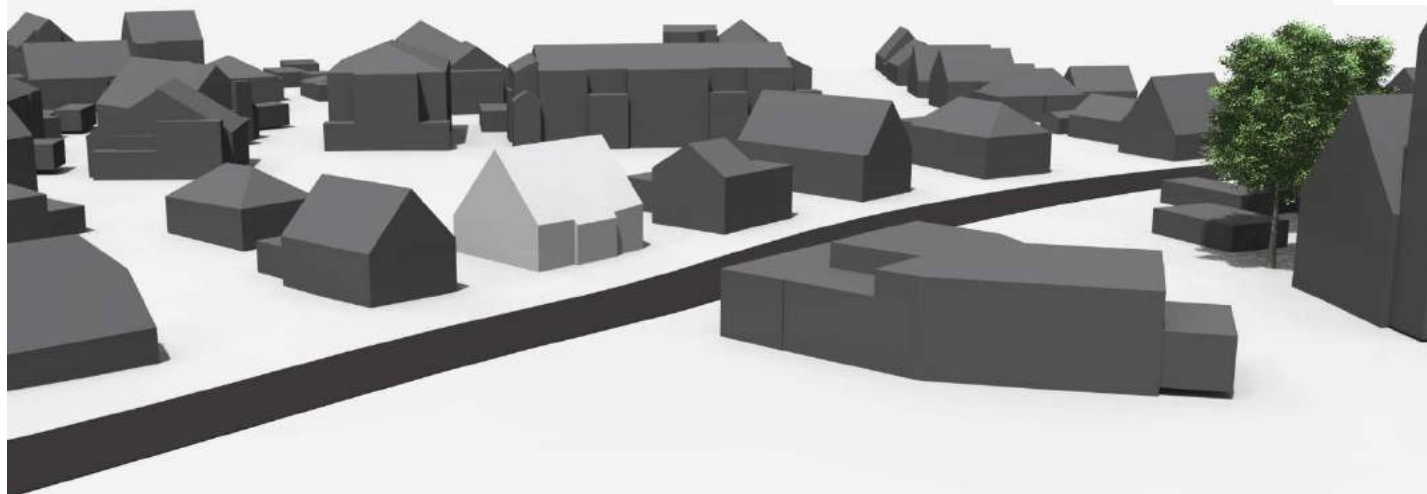
Nr. 3



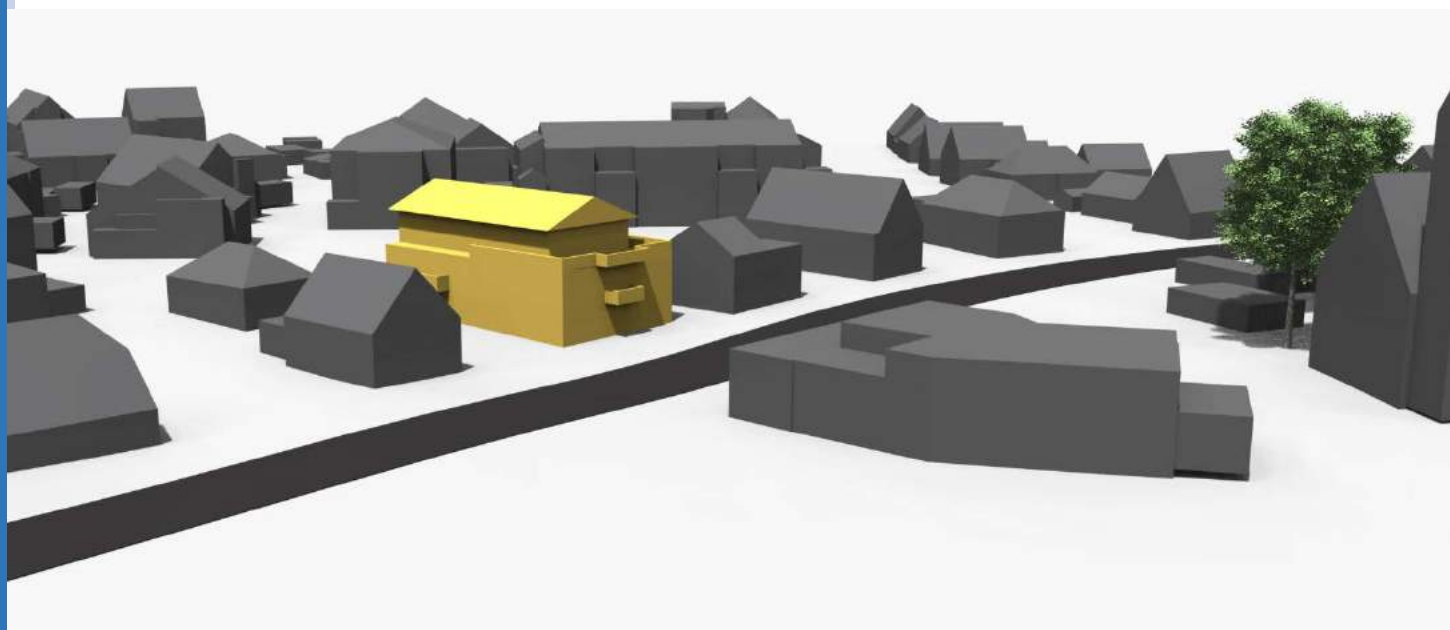
Bestandssituation westliche Eichendorffstraße



Ansicht von Süden



Bestand



Planung

Visualisierung

Ansicht von Osten

Bestand

Planung

Visualisierung



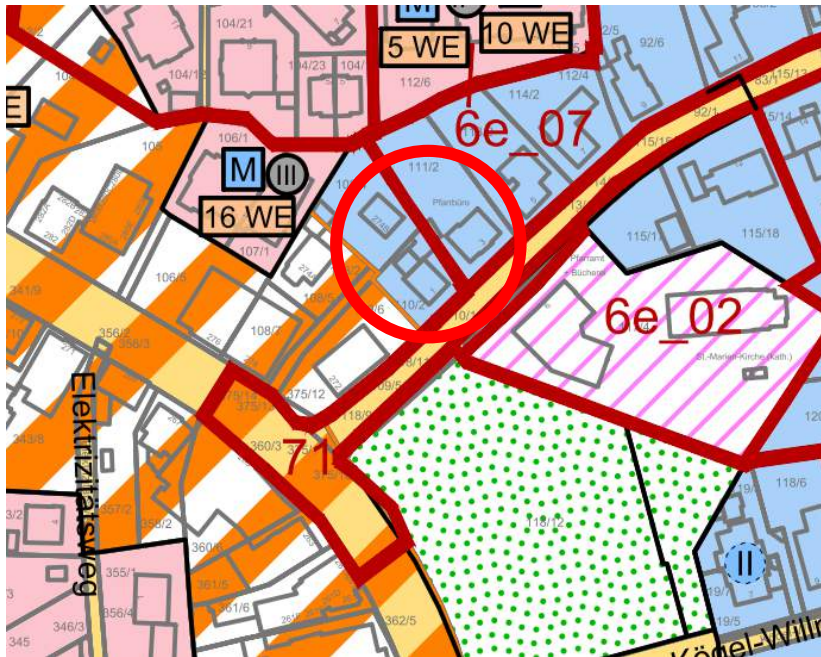
- 5 Wohneinheiten
- Gebäudehöhe 10,20 m
- Staffelgeschoss !
- 1 Whg je 183 qm GS

Einschätzung:

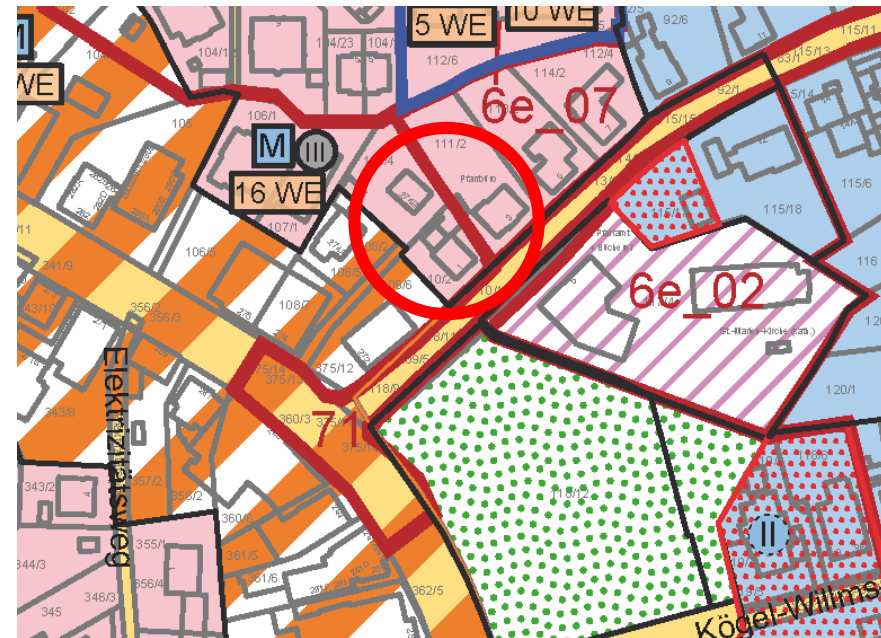
=> Aufgrund des Staffelgeschosses
eher der roten als der blauen Zone zuzuordnen



Kritik an Einstufung der **Oldenburger Str. 274b** und **Eichendorffstr. 3** in die blaue Zone (Verschattung).



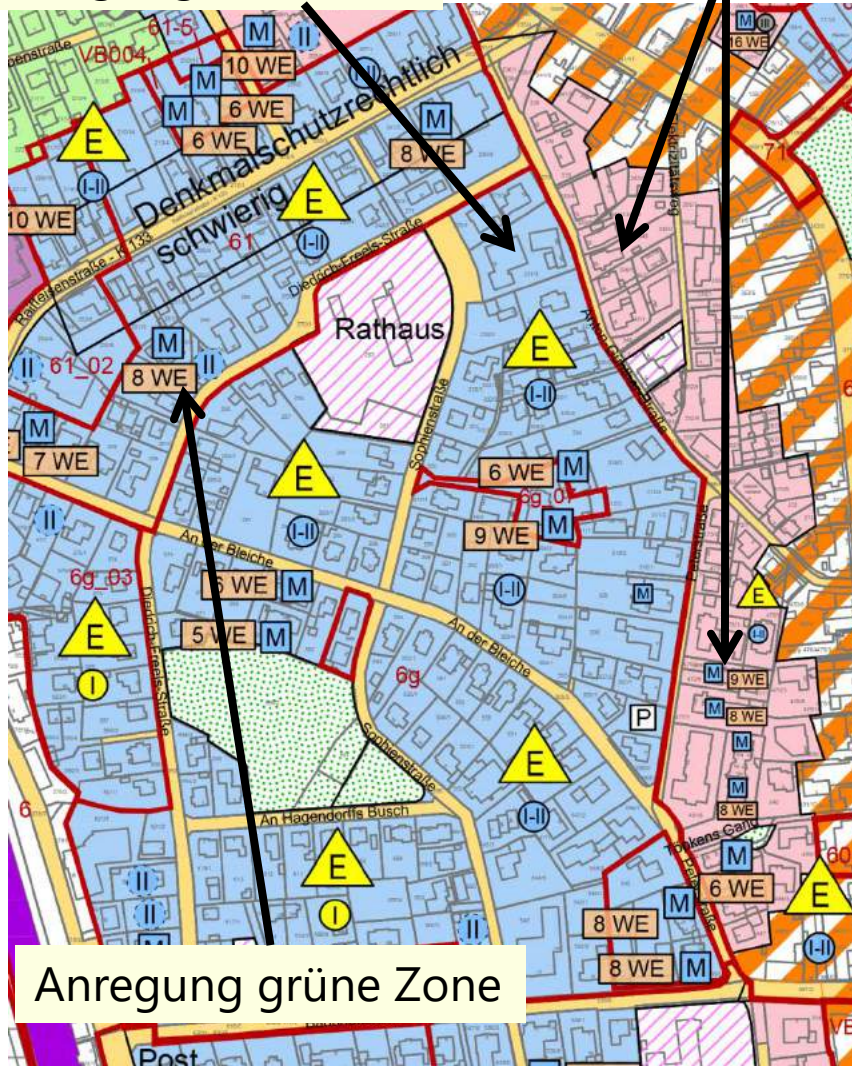
Alt



Neu (Abwägungsvorschlag)

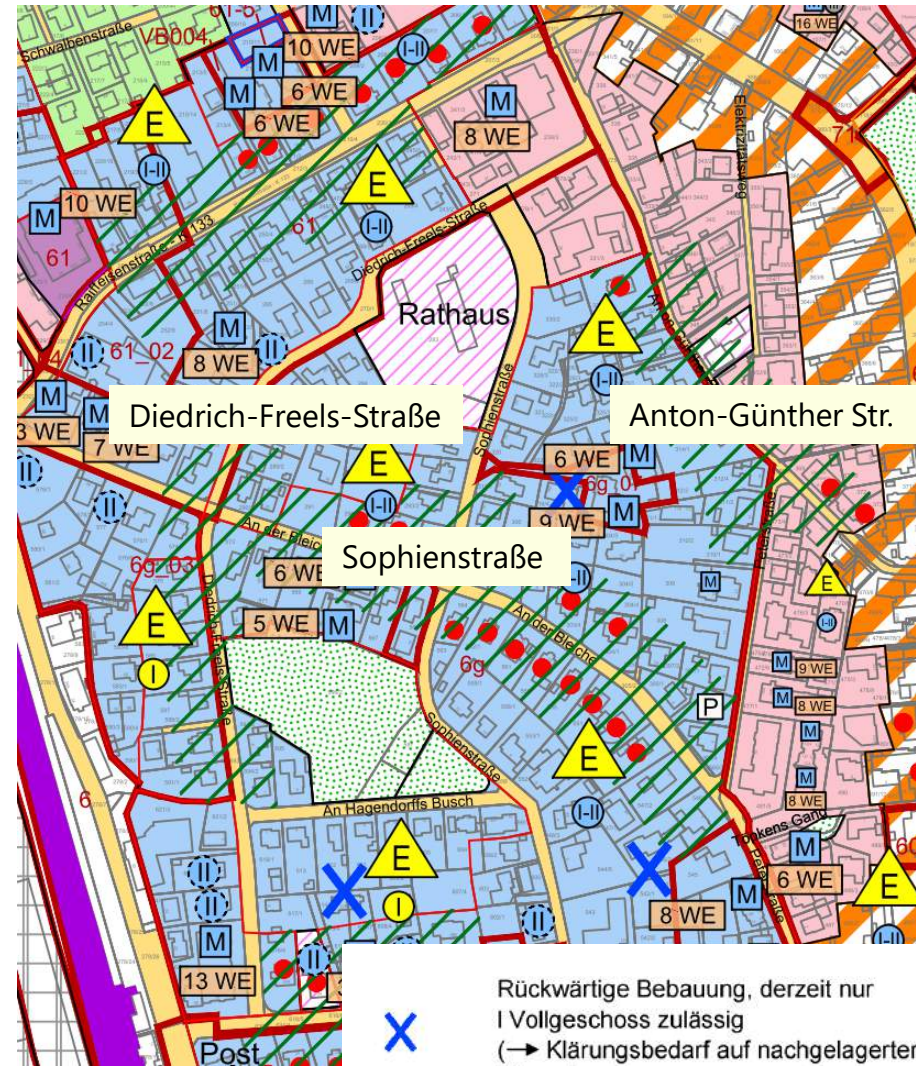
Anregung blaue Zone

Anregung rote Zone



Anregung grüne Zone

Alt



Neu (Abwägungsvorschlag)

Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren

Anregung rote Zone

Anregung blaue Zone



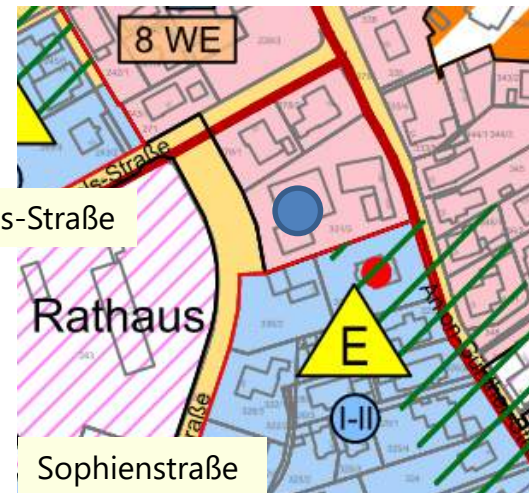
Anregung grüne Zone

Luftbild Rathausumgebung



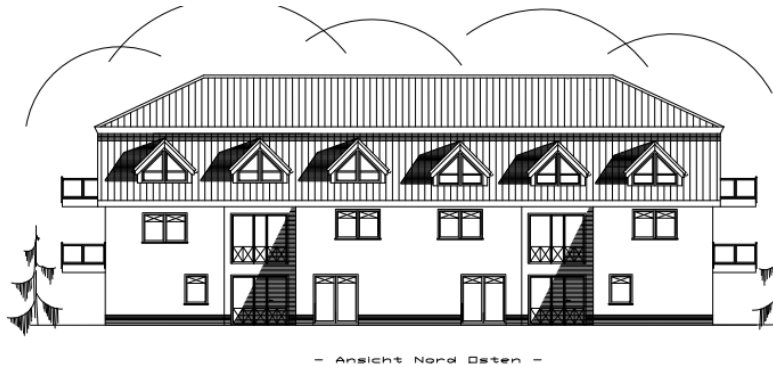
- 10 Wohneinheiten
- Firsthöhe 12,34 m
- Geneigtes Dach

Diedrich-Freels-Straße

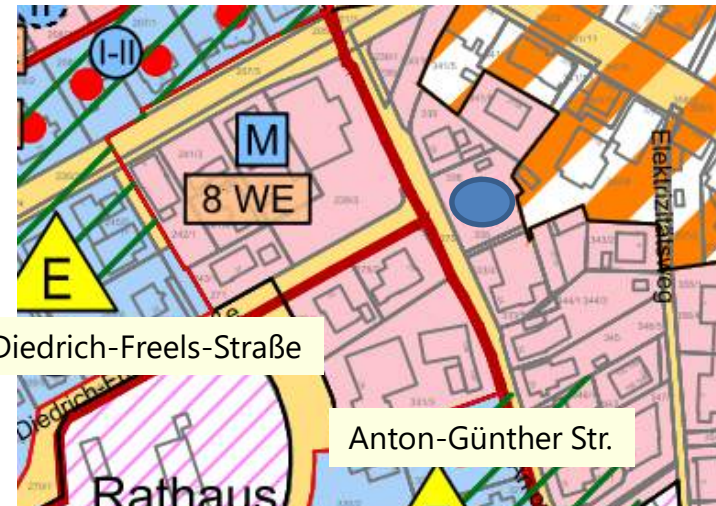


Einschätzung: In der blauen Zone dürften die Firsthöhe sowie 10 Wohneinheiten problematisch sein, in der roten Zone unproblematisch, seitens der Denkmalschutzbehörde positiv (Nachbargrundstück Anton-Günther-Str. 17 ist denkmalgeschützt)

Geändertes Bauvorhaben Sophienstraße 28



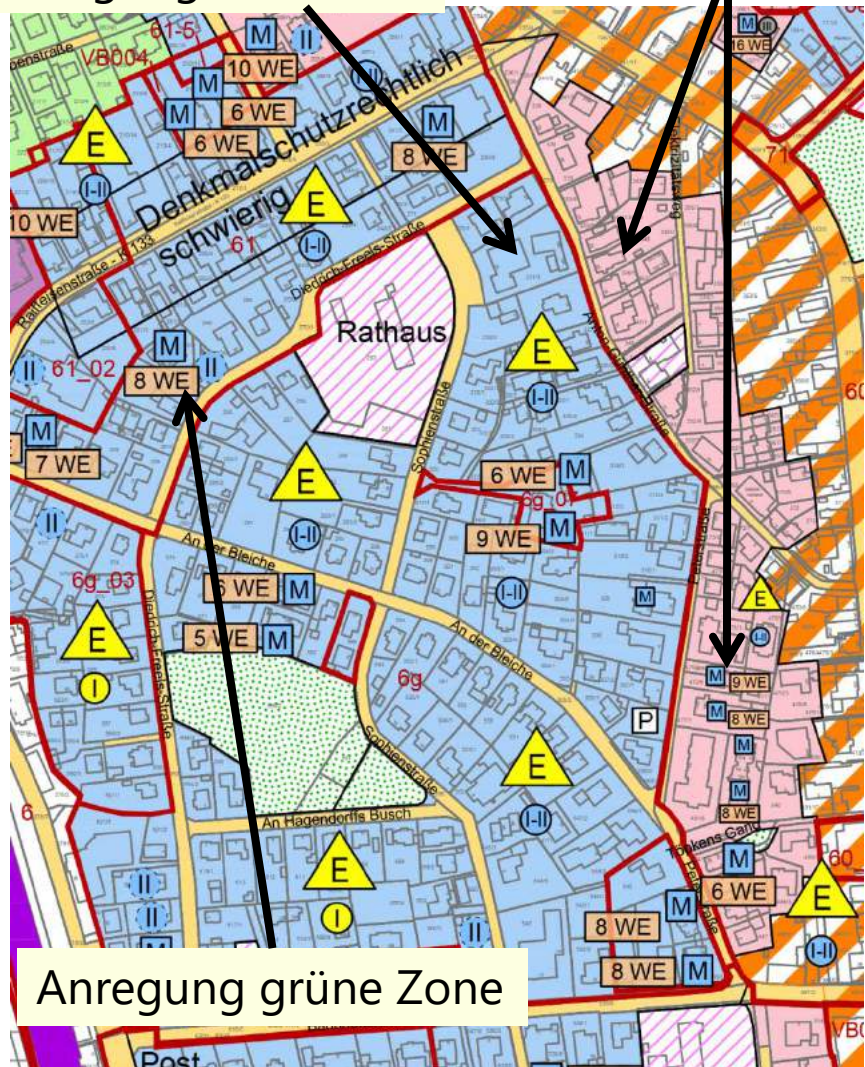
Einschätzung:
Die Planung fügt sich in die
rote Zone ein.



- 9 Wohneinheiten
- Firsthöhe 11,64 m
- Geneigtes Dach

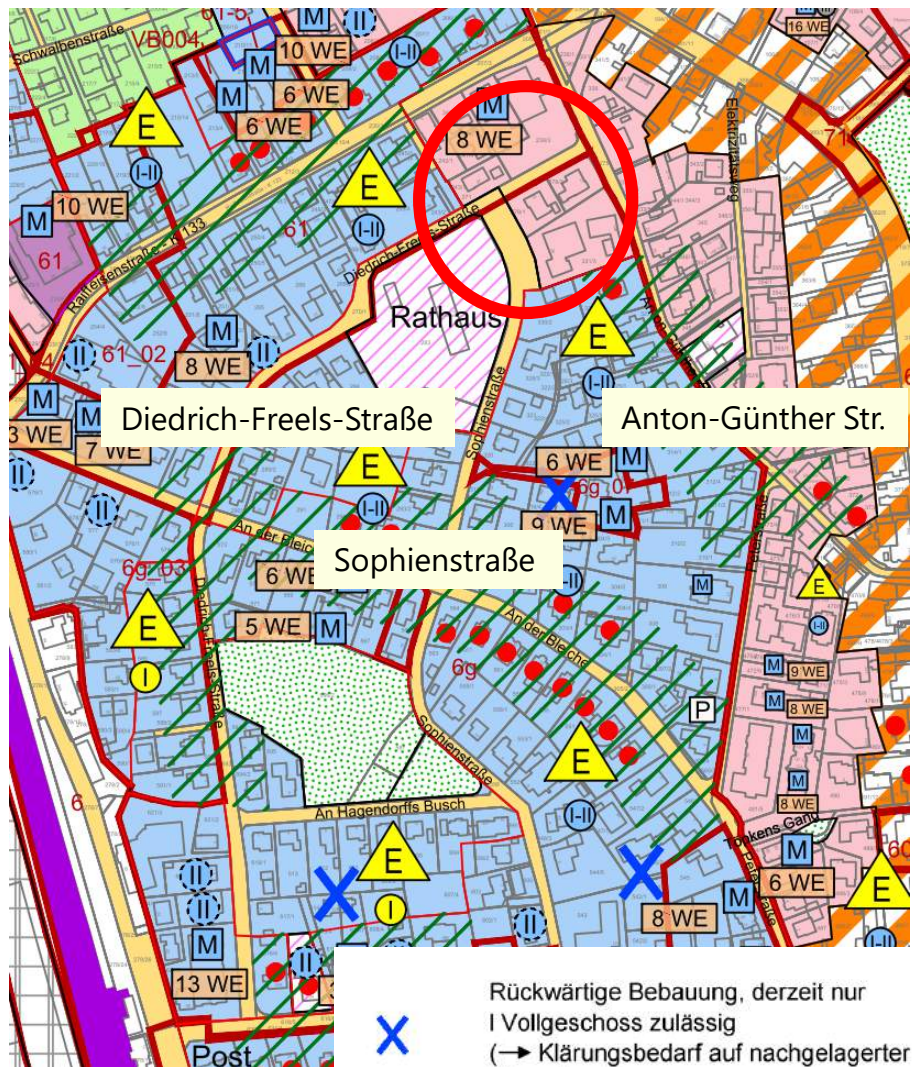
Anregung blaue Zone

Anregung rote Zone



Anregung grüne Zone

Alt



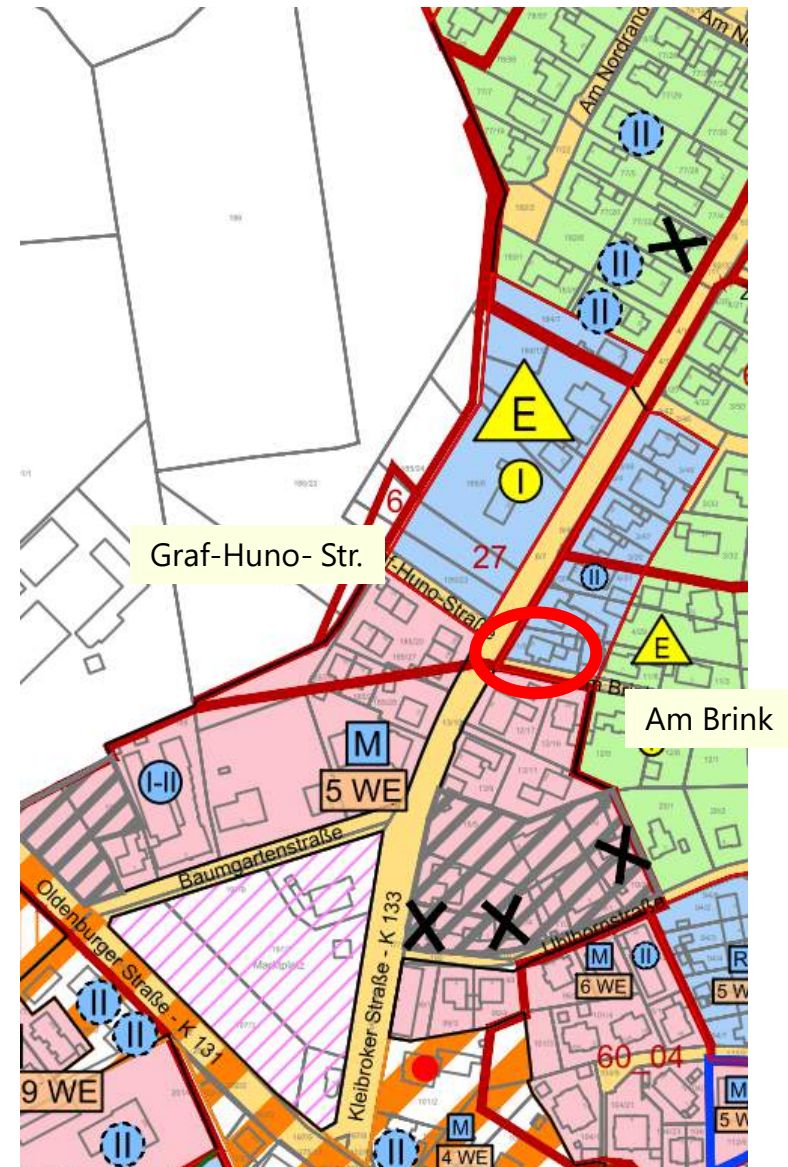
X Rückwärtige Bebauung, derzeit nur
I Vollgeschoss zulässig
(→ Klärungsbedarf auf nachgelagerter
Ebene)

Neu (Abwägungsvorschlag)

Kleibroker Straße

Bedenken aufgrund der Einstufung der benachbarten Grundstücke als rote Zone. Die angedachte Ausnutzung sei unverhältnismäßig, vor allem im Vergleich zum Bestand.

Abwägungsvorschlag:
Keine Änderung, gestaffelte Gliederung entlang der Kleibroker Straße





Luftbild Kleibroker Straße



4 Wohneinheiten

Einschätzung:

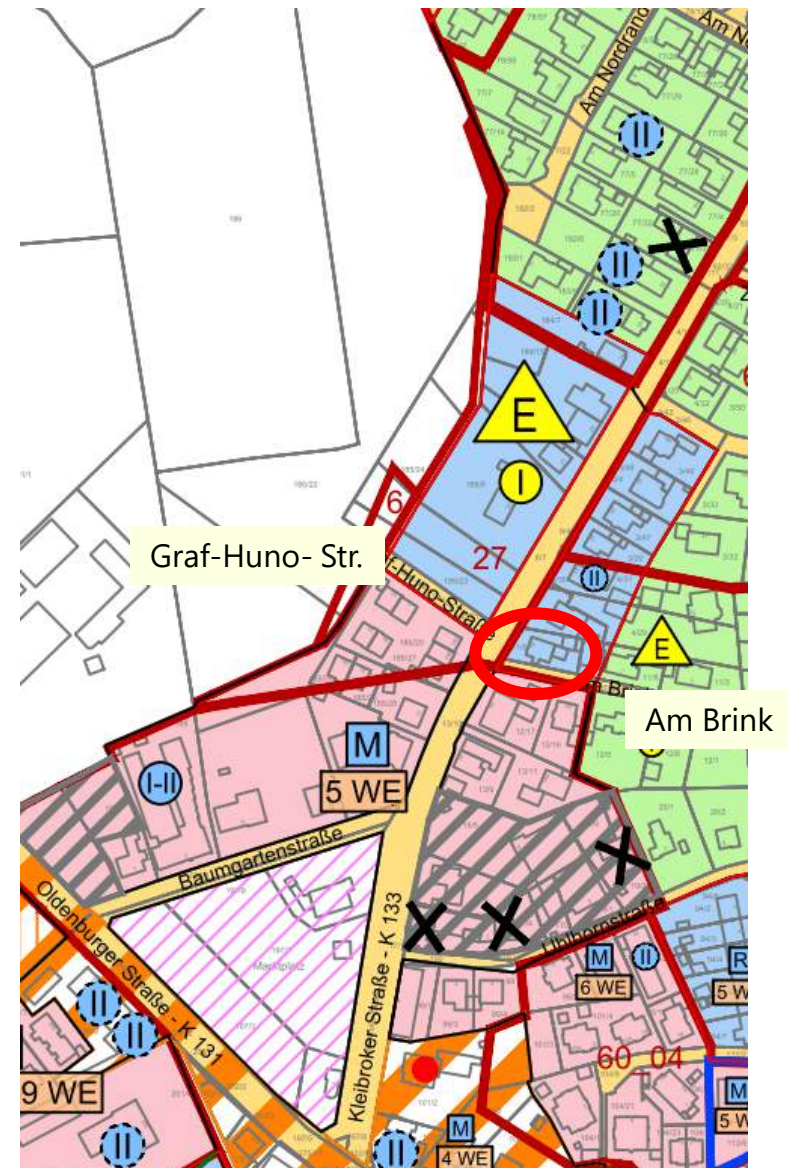
Die Planung fügt sich in die rote Zone ein und wäre auch in der blauen Zone denkbar.



Kleibroker Straße

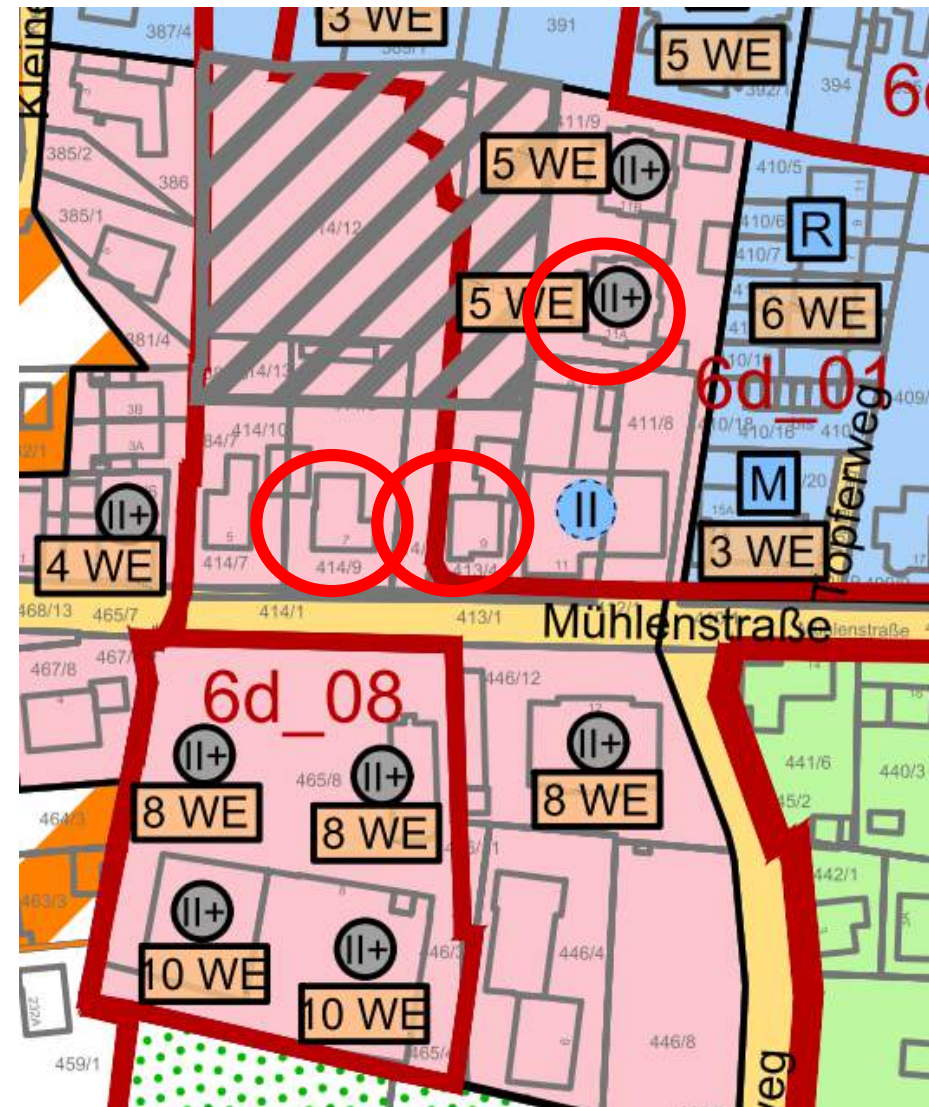
Bedenken aufgrund der Einstufung der benachbarten Grundstücke als rote Zone. Die angedachte Ausnutzung sei unverhältnismäßig, vor allem im Vergleich zum Bestand.

Abwägungsvorschlag:
Keine Änderung, gestaffelte Gliederung entlang der Kleibroker Straße



Mühlenstraße

Bedenken aufgrund der Einstufung der Hintergrundstücke von Haus Nr. 7 und 9 (Verschattung) als rote Zone.





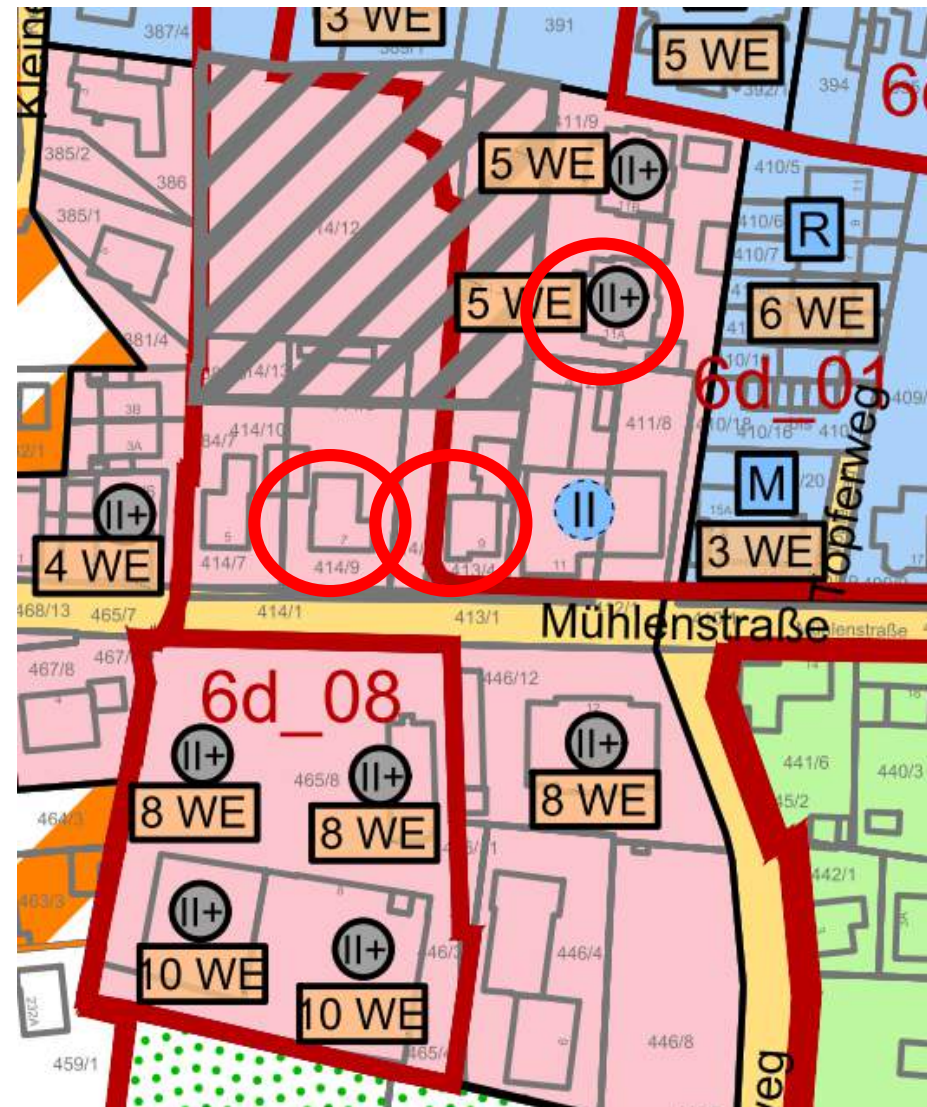
Einschätzung: Die Planung fügt sich grundsätzlich in die rote Zone ein, wenn auch Details noch zu klären sind.



Mühlenstraße

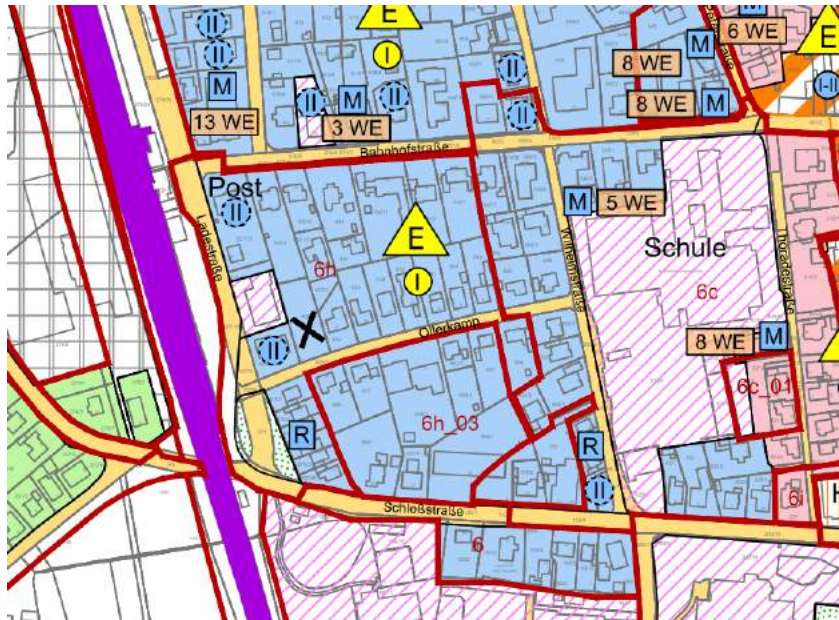
Bedenken aufgrund der Einstufung der Hintergrundstücke von Haus Nr. 7 und 9 (Verschattung) als rote Zone.

Abwägungsvorschlag:
Keine Änderung, auch angrenzend bereits II + Staffelgeschoss realisiert.



Anregung: Festsetzung entlang des **Ollerkamp** als grüne Zone.

Der Bebauungsplan wurde 1998 auf Antrag der Anwohner auf **ein** Vollgeschoss geändert.



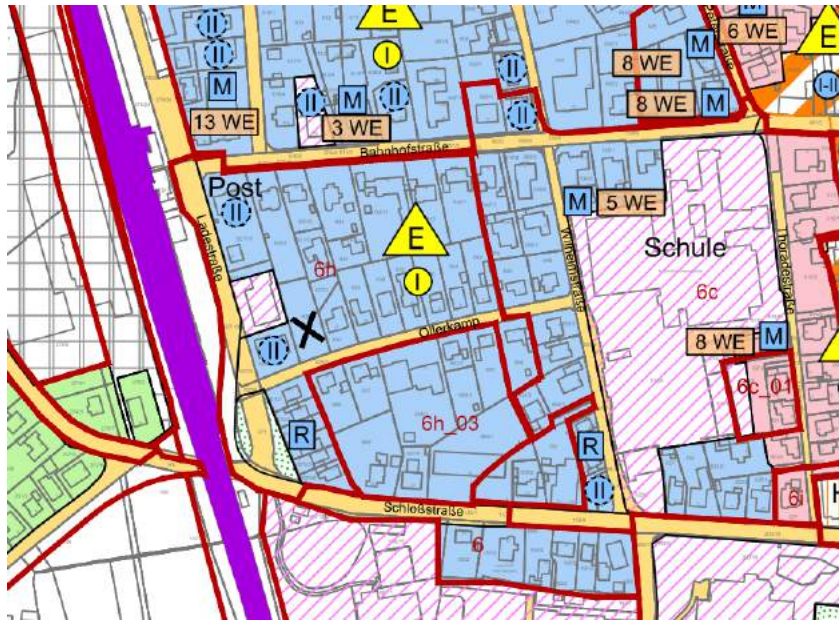
Alt



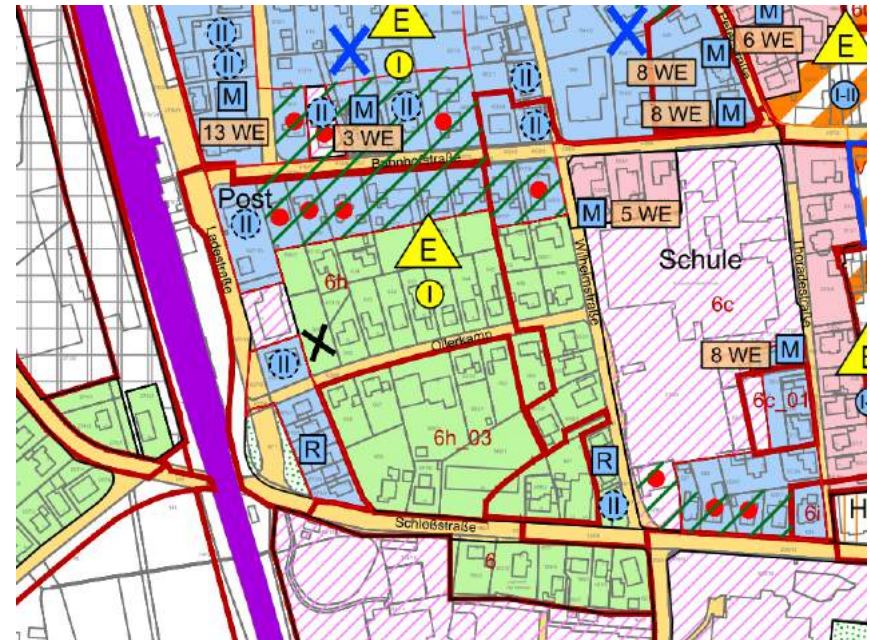
Anregung grüne Zone

Anregung: Festsetzung entlang des **Ollerkamp** als grüne Zone.

Der Bebauungsplan wurde 1998 auf Antrag der Anwohner auf **ein** Vollgeschoss geändert.



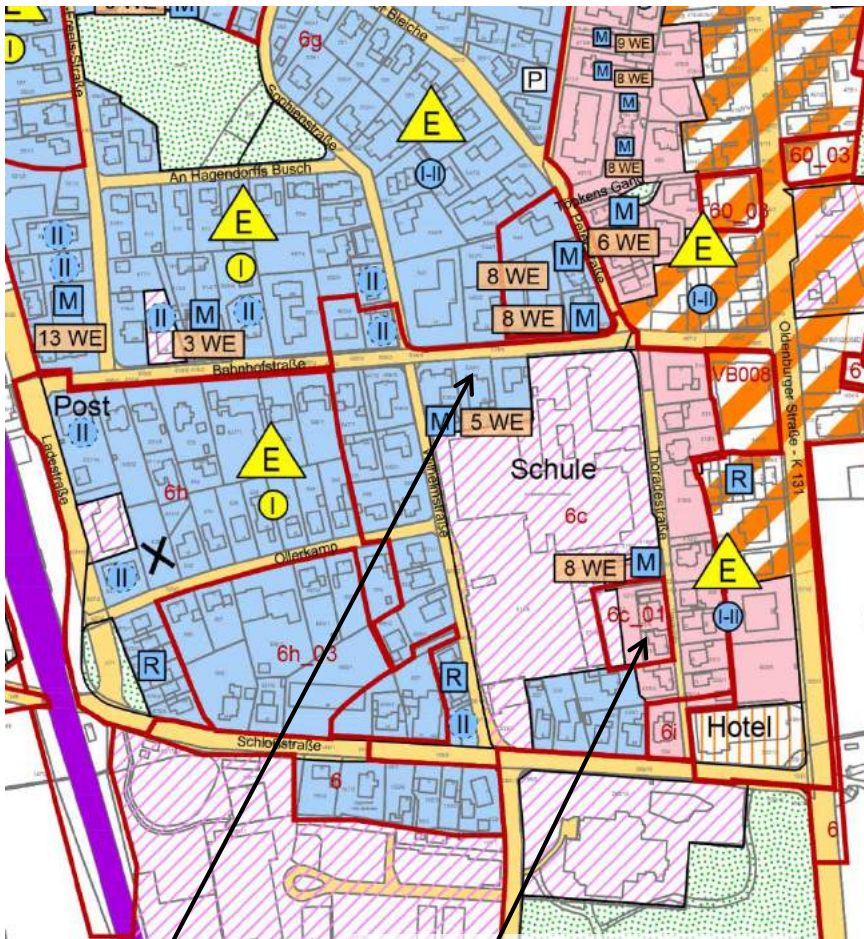
Alt



Neu (Abwägungsvorschlag)

Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren

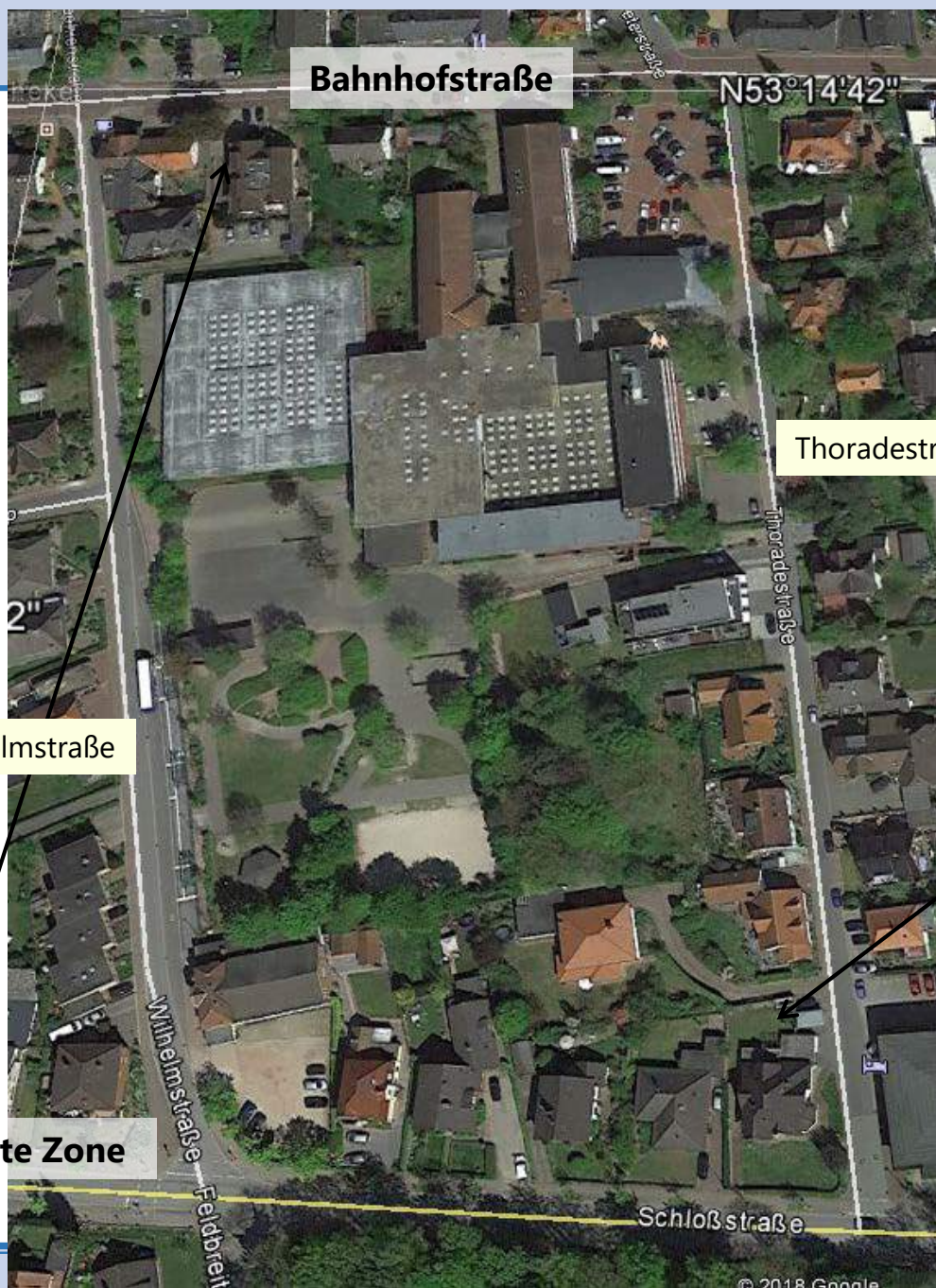
Bahnhofstraße und Thoradestraße



Anregung blaue Zone

Anregung rote Zone

Alt



Bahnhofstraße

N53°14'42"

Thoradestraße

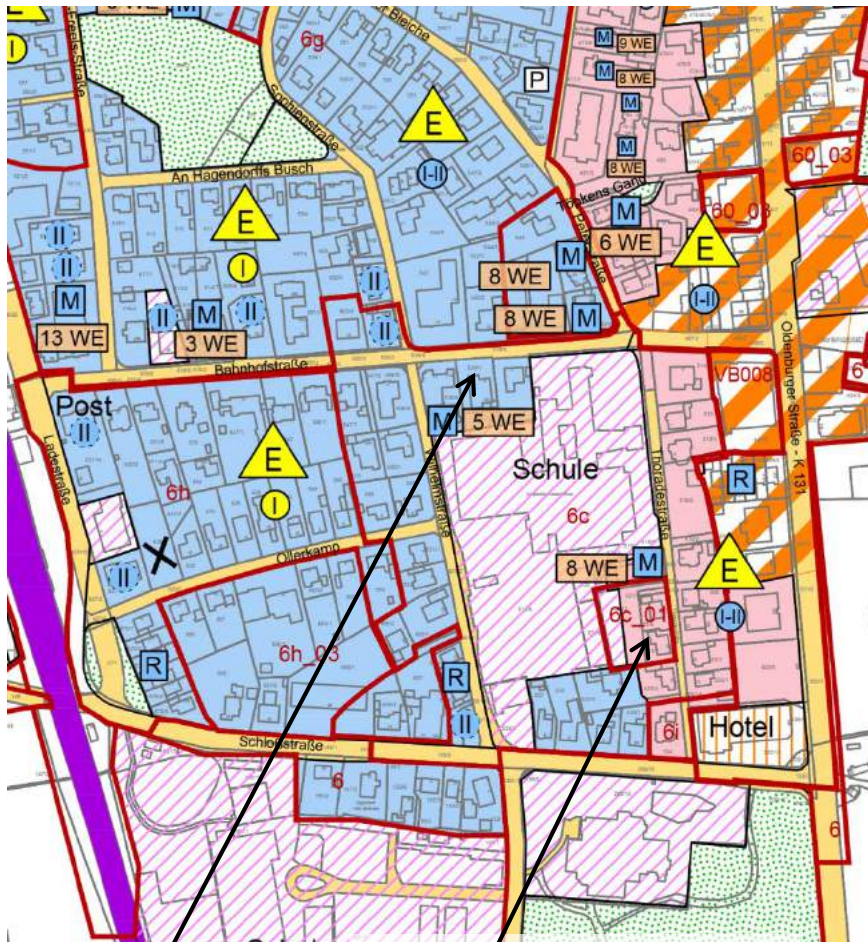
Wilhelmstraße

Anregung rote Zone

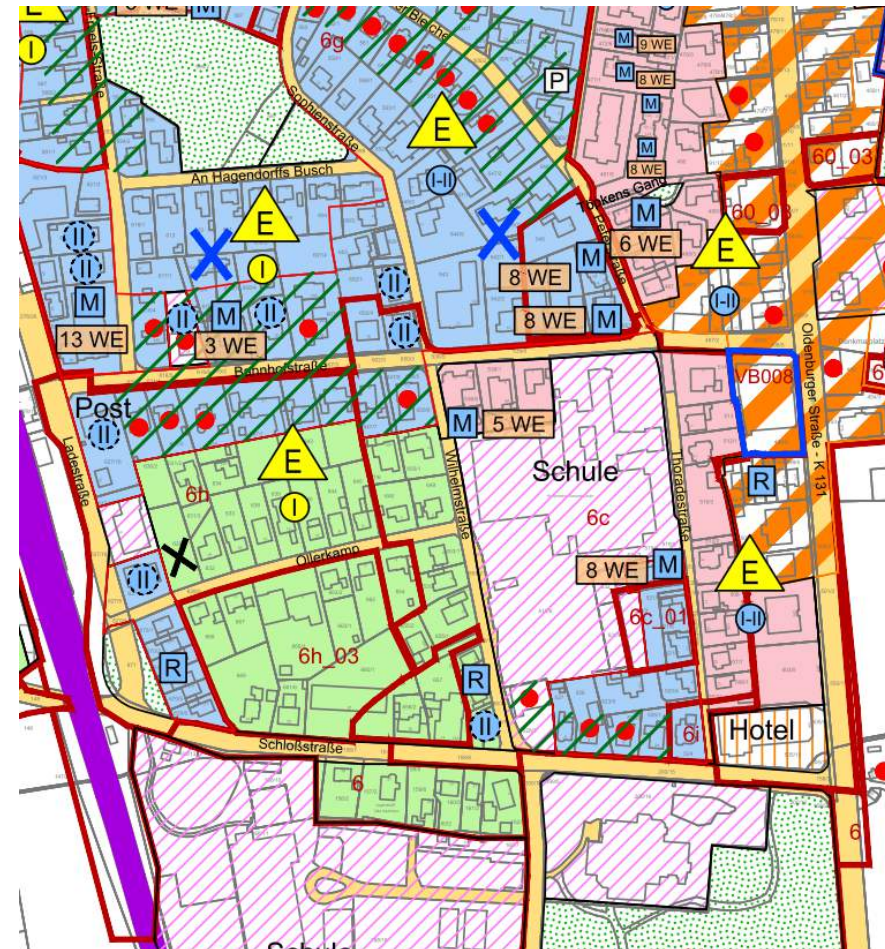
Anregung blaue Zone

Schloßstraße

Luftbild Thoradestraße



Anregung rote Zone
Alt



Neu (Abwägungsvorschlag)

Ortslage Wahnbek

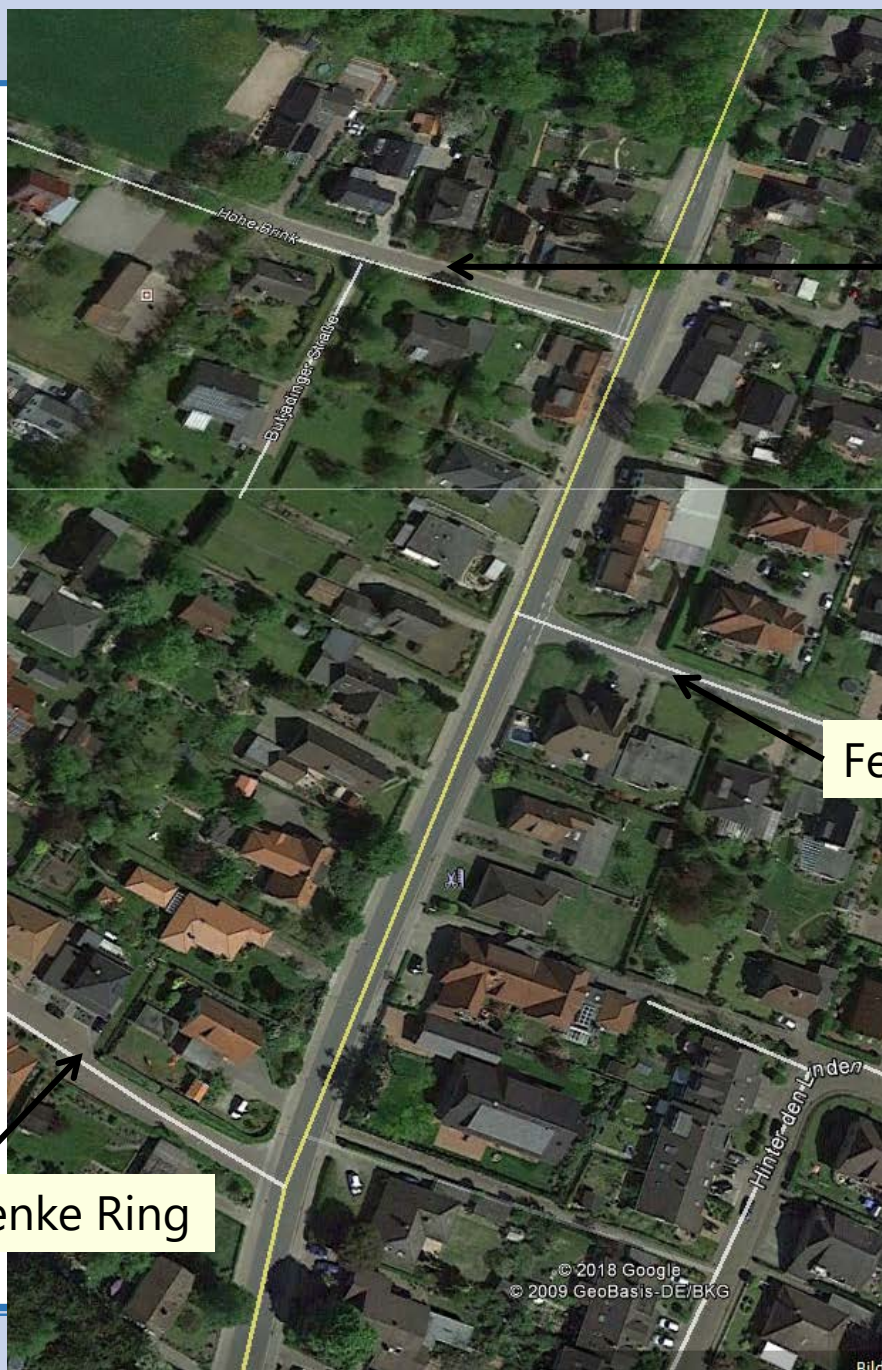
Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anregung:
Einstufung als grüne
Zone



Alt

Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren



Hohe Brink

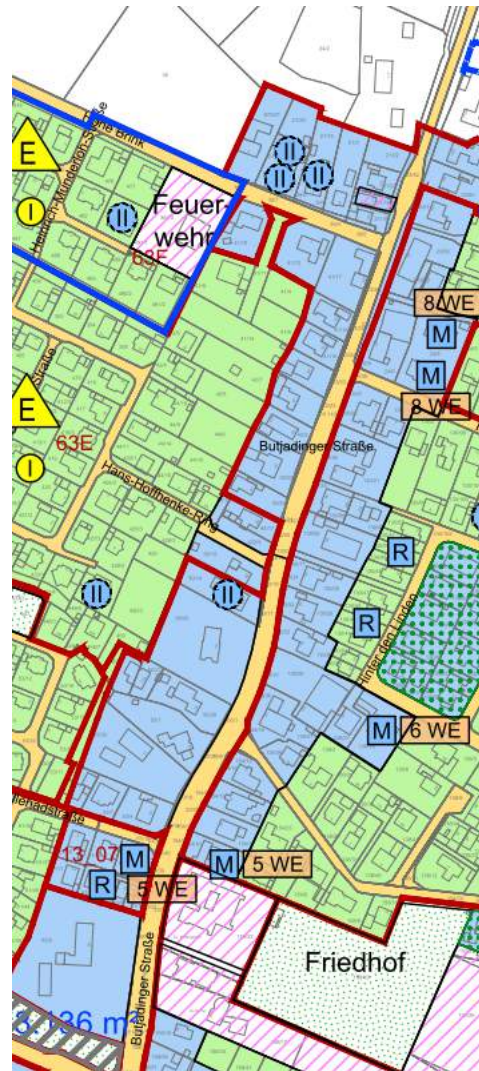
Feldstraße

Hans-Hoffhenke Ring

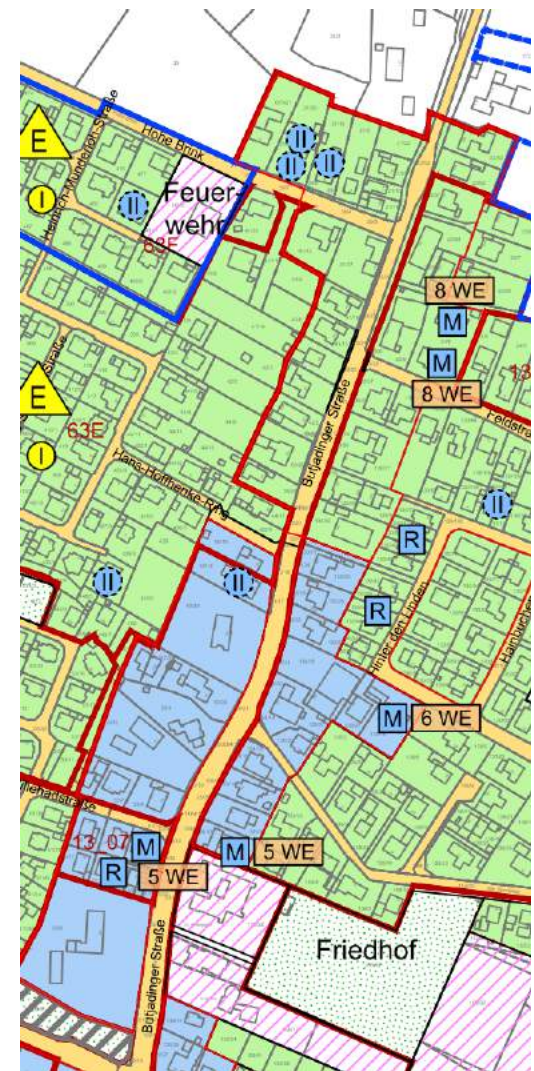
Luftbild Butjadinger Straße

Kritik an Einstufung des
nördlichen Bereiches
Butjadinger Straße
in die blaue Zone.

Anregung:
Einstufung als grüne
Zone

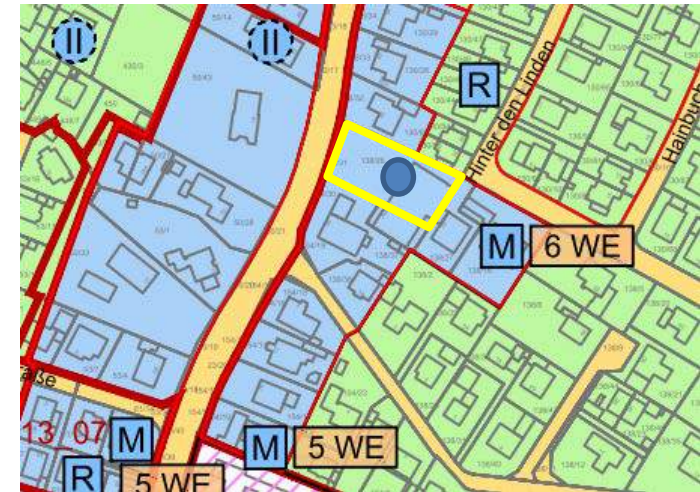


Alt



Neu (Abwägungsvorschlag)

Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren



8 WE

Firsthöhe 11,59 m

Traufhöhe 6,52 m



Ansicht von Südwesten



Bestand



Planung

Visualisierung Butjadinger Straße

Ansicht von Südosten



Bestand



Planung

Visualisierung Butjadinger Straße

Ansicht von Norden



Bestand



Planung

Visualisierung Butjadinger Straße



8 WE

Firsthöhe 11,59 m

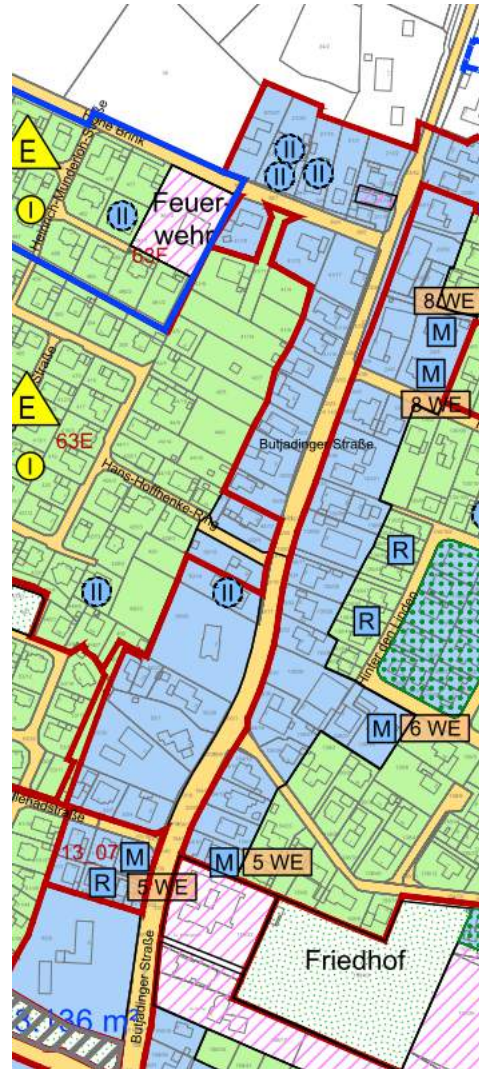
Traufhöhe 6,52 m

Einschätzung: Firsthöhe in der blauen Zone problematisch. **Rote Zone?**

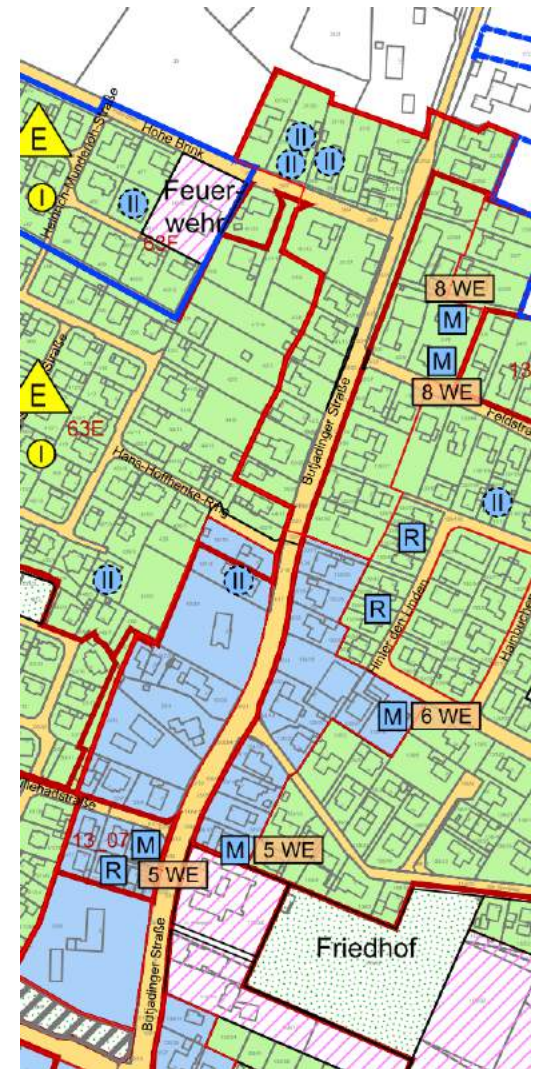
Bauvorhaben Butjadinger Straße 76a

Kritik an Einstufung des
nördlichen Bereiches
Butjadinger Straße
in die blaue Zone.

Anregung:
Einstufung als rote
Zone



Alt

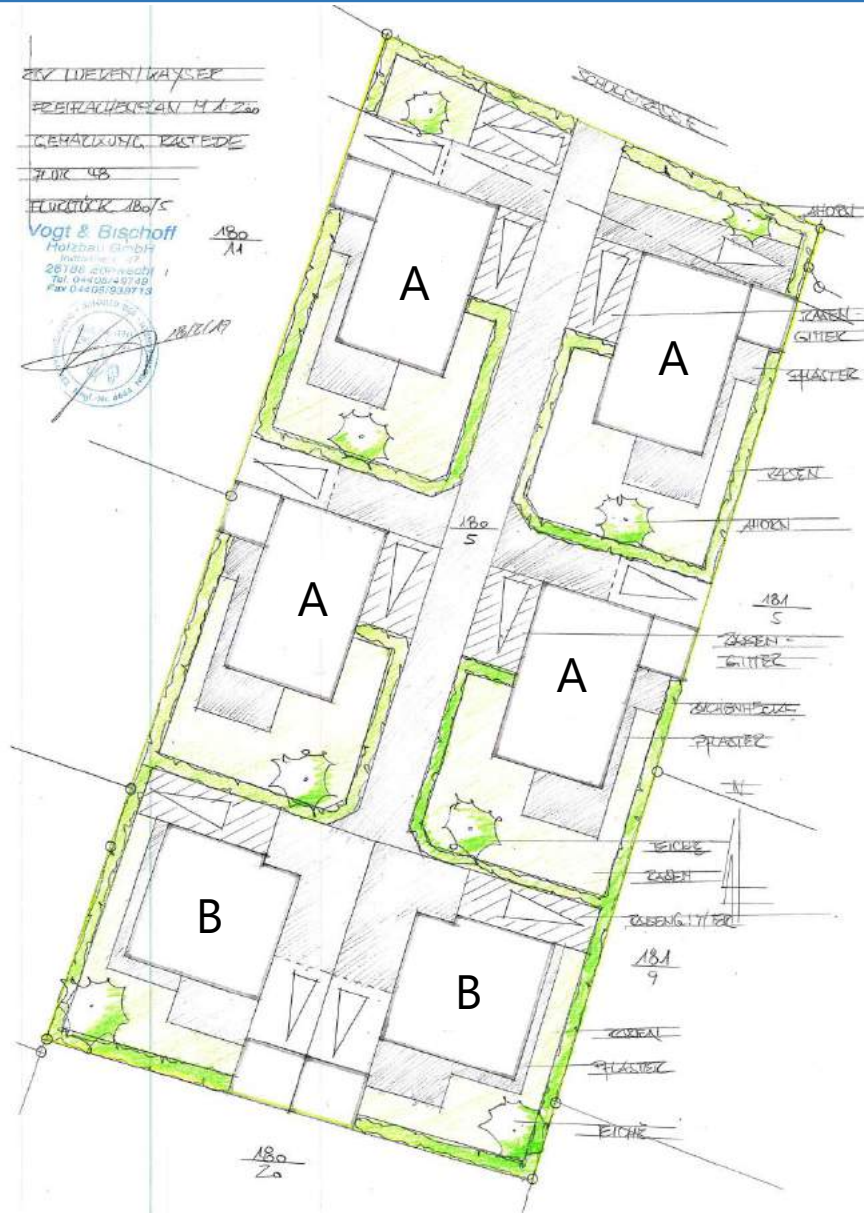


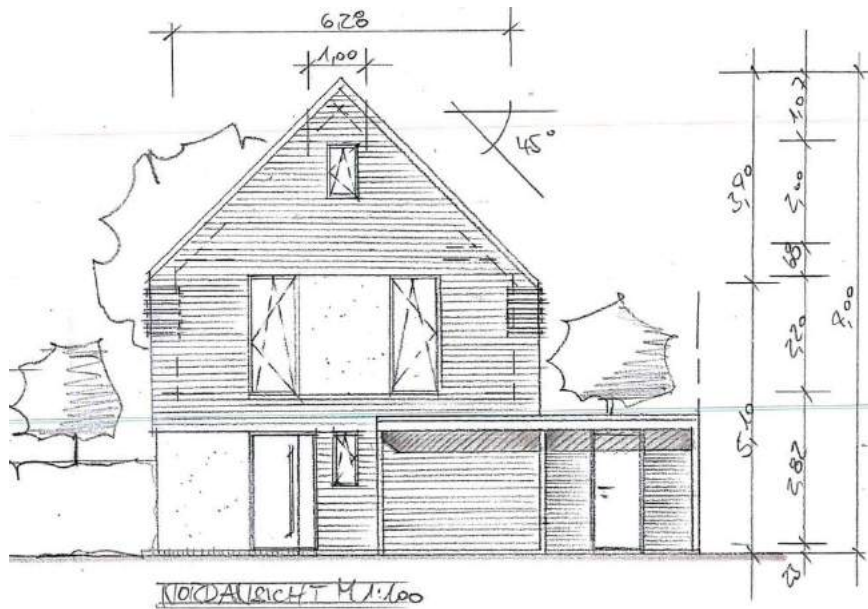
Neu (Abwägungsvorschlag)

Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren

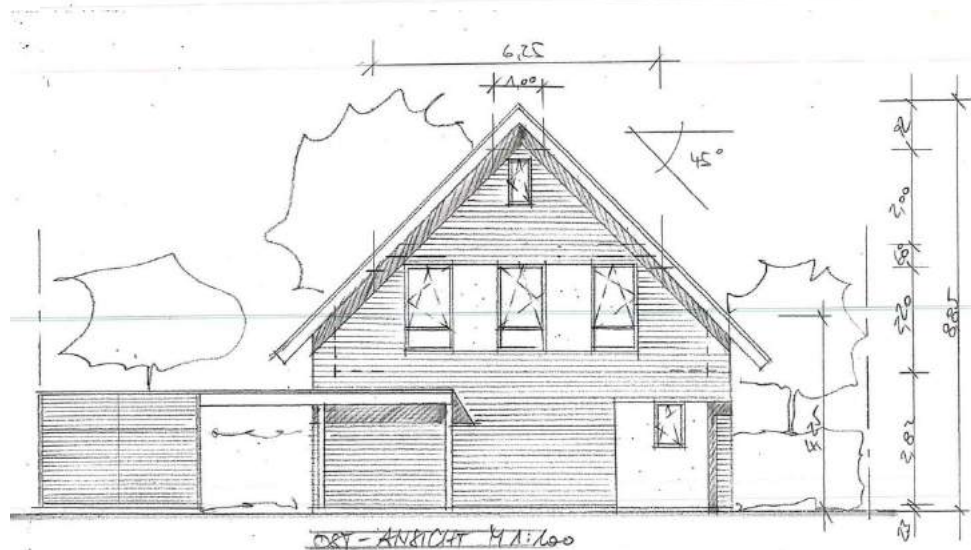
6 Einfamilienhäuser

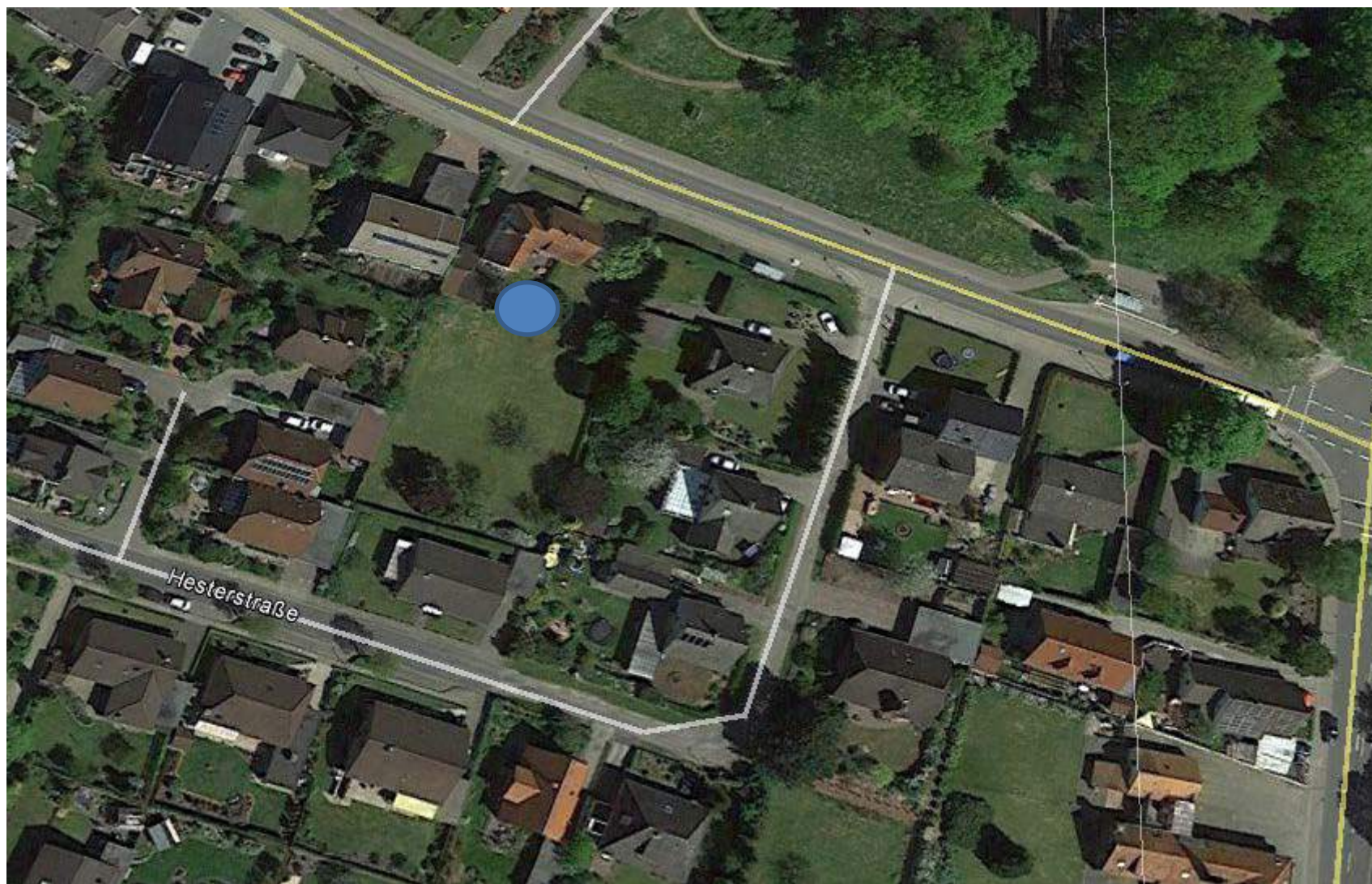
Schulstraße





Einschätzung:
Die Planungen fügen
sich in das Konzept
ein.





Ortslage Hahn-Lehmden

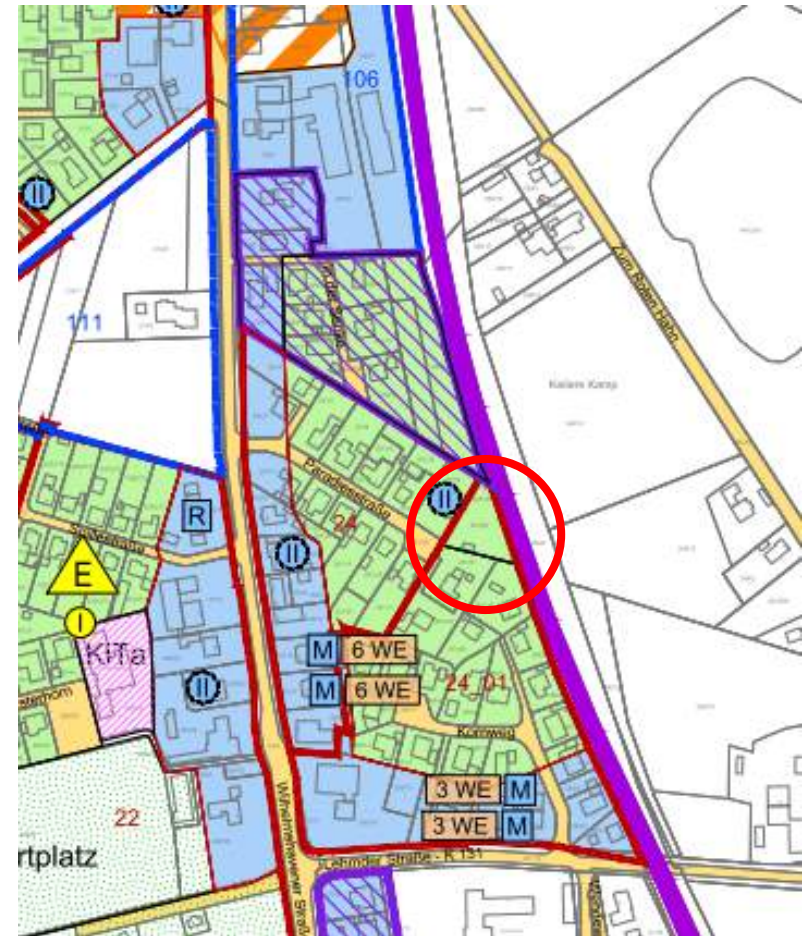
Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Paradiestraße

Hinweise zu einem tiefer gelegenen Grundstück und Wunsch nach zweigeschossiger Bauweise.

Abwägungsvorschlag:

Es bleibt der Einstufung in der grünen Zone, auch die angrenzenden Bereiche sind der grünen Zone zugeordnet. Das Gelände könnte/ müsste für eine Bebauung angeschüttet werden.



Stellungnahmen ohne konkreten Flächenbezug

Anregungen zur roten Zone:

Die Vorgabe **maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück** in der roten Zone führe dazu, dass tendenziell eher größere Wohnungen geplant würden. Das gehe am Bedarf vorbei.

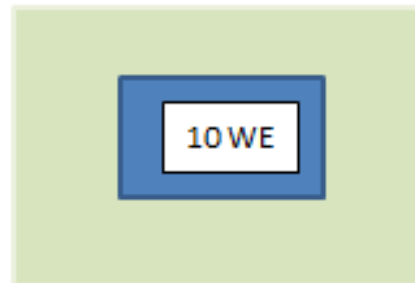
Abwägungsvorschlag:

- Das Maß von maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück wird als Gradmesser für die Dichte benötigt.
- Es werden **keine Wohnungsgrößen definiert**, auch kleinere Wohneinheiten oder eine Kombination aus großen und kleinen Wohnungen können errichtet werden.

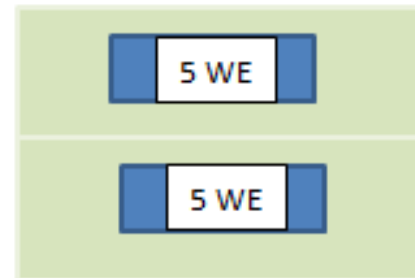
Anregungen zur roten Zone:

Annahme im Dichtekonzept: 140 qm Grundstücksfläche je Wohneinheit

Grundstück: 1.400 qm



Grundstück 2 x 700 qm

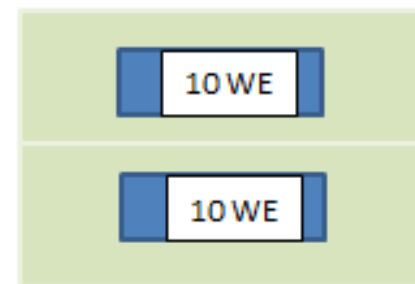


Alternative: Beschränkung der Wohneinheiten auf das Gebäude

Grundstück: 1.400 qm



Grundstück 2 x 700 qm



Nicht zielführend !!

Anregungen **zur roten Zone**:

- Verzicht auf Staffelgeschosse
- Festlegung des geneigten Dach mit mindestens 35 Grad mit zulässigen Wohnnutzungen im Dachgeschoss
- Begrenzung auf maximal 6 WE pro Einzelgebäude

Abwägungsvorschlag:

Die rote Zone ist die Zone der **höchsten Dichte**. 10 Wohneinheiten und auch Staffelgeschosse sind bereits in einigen Bereichen der Gemeinde realisiert und können als **verträgliches Höchstmaß** zugrunde gelegt werden. Es sollen Verdichtungspotenziale geschaffen werden, um den **Wohnungsbedarf** zu decken.

Anregungen **zur roten Zone:**

Kritik am Einrücken des **Staffelgeschosses** zu allen Seiten in der roten Zone. Mit einer Terrasse zur Nordseite könne niemand etwas anfangen.

Abwägungsvorschlag:

Es bleibt bei dem Einrücken des Staffelgeschosses zu allen Seiten. Mit dem Einrücken sollen die Nachbargrundstücke **vor einer erdrückenden Wirkung geschützt** werden. Dies ist unabhängig von der Himmelsrichtung.

Anregungen zur blauen Zone:

- Kritik am Ausschluss von **Staffelgeschossen** in der blauen Zone
- Staffelgeschosse würden auf dem Markt nachgefragt
- GFZ, GRZ , Trauf- und Giebelhöhen wären ausreichende adäquate Instrumente

Abwägungsvorschlag:

Es bleibt bei dem Ausschluss von Staffelgeschossen in der blauen Zone. Gebäudekörper mit Staffelgeschossen **wirken insgesamt massiver** als Gebäudekörper mit geneigten Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse.

Anregungen zur grünen Zone:

In der grünen Zone sollten **Staffelgeschosse** zugelassen werden.

In der grünen Zone sollten **Staffelgeschosse** auf jeden Fall ausgeschlossen werden.

Abwägungsvorschlag:

Es bleibt bei der Prüfung auf nachgelagerter Planungsebene. Die Bebauung in der grünen Zone ist zu unterschiedlich, als dass eine einheitliche Regelung auf Ebene des Dichtekonzeptes getroffen werden könnte. Ein Traufhöhe wird nicht vorgeschlagen

Allgemeine Kritik/ Anregungen:

- Planung geprägt von beschränkenden Maßnahmen
- Konzept müsste mehr Flexibilität einräumen mit mehr Einzelfallbetrachtungen
- Dachgeschosse sollten zwingend auszubauen sein, um das Potenzial nicht zu verschenken
- Gestaltungsvorschriften sollten zur Traufhöhe und Dachneigung getroffen werden
- Städtebaulicher Ideenwettbewerb für das größere Nachverdichtungspotenzial an der Kleibroker Straße
- Gestaltungsbeirat oder Workshops zur Begleitung von Bauherren

Allgemeine Kritik/ Anregungen:

- Denkmalschutz an der Schlossstraße muss besondere Berücksichtigung finden; es müsse immer eine Einzelfallprüfung stattfinden.
- Anregung zur Gestaltung von Gärten

Abschluss des Konzeptes:

Einstufung in drei Dichtezonen mit Berücksichtigung von Entwicklungsspielräumen

- Zone 1 (**rote Zone**) = Zone mit höchster Dichte
- Zone 2 (**blaue Zone**) = Zone mittlerer Dichte
- Zone 3 (**grüne Zone**) = Zone mit geringster Dichte

Die Zonen berücksichtigten die spezifische und die prägende Struktur in der Gemeinde Rastede und ermöglichen angemessene Entwicklungspotenziale.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit