

# GEMEINDE RASTEDE

## Landkreis Ammerland

---

### 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 60 „Rastede Ortskern“

Beteiligung Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (1) BauGB)

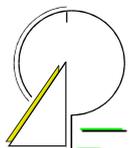
und

frühzeitige Bürgerbeteiligung  
(§ 3 (1) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

März 2004

---



## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG  
Region: Niedersachsen / Bremen  
Hans-Böckler-Allee 5  
30173 Hannover
2. Deutsche Telekom AG – T-Com  
Technik Niederlassung Oldenburg  
Poststraße 1-3  
26122 Oldenburg
3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH  
Riethorst 12  
30659 Hannover
4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Rosenstraße 13b  
26122 Oldenburg
5. Straßenbauamt Oldenburg  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
6. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer  
Moslestraße 6  
26122 Oldenburg
7. Ev.-luth. Kirchengemeinde Rastede  
Denkmalsplatz 2  
26180 Rastede

## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Bezirksregierung Weser-Ems  
Ofener Straße 15  
26121 Oldenburg
2. Landkreis Ammerland  
Ammerlandallee 1226655  
Westerstede
3. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband  
Georgstraße 4  
26919 Brake

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Bezirksregierung Weser-Ems Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</b></p>	
<p>Die von mir zu vertretenden Belange der Baudenkmalpflege werden durch den Bebauungsplan Nr. 60-3. Änderung berührt. Die Baudenkmale gem. § 3.2 NDSchG und § 3.3 NDSchG, im Umfeld der Geltungsbereiche, bilden das Rückgrad der hervorzuhebenden städtebaulichen Situation in der Ortsdurchfahrt Rastede.</p> <p>Um dem Erbe dieser ortsbildprägenden Baukultur gerecht zu werden, hat die Gemeinde Rastede ein umfassendes Regelwerk mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 aufgelegt. Mit der 3. Änderung wird in einem Teilbereich das Grundelement der parzellierten Gebäudestruktur aufgegeben um eine größere Gebäudeeinheit errichten zu können.</p> <p>In der objektbezogenen Diskussion habe ich den hohen Anspruch an die Architekturqualität herausgestellt, um den Neubau verträglich in die umliegende historische Bausubstanz einfügen zu können. Der Betrachtungsraum umfasst die gesamte Spannungsbreite der Oldenburger Straße mit dem Schloss, dem Palais, deren Umfeld, dem Sakralbau und der fortsetzenden Profanbebauung. Die Gebäudegruppe 221 und fortlaufend macht den eingeforderten Qualitätsanspruch deutlich. In der Abwägung der Verträglichkeit spielt die Zulässigkeit einer neuzeitlichen Architektursprache eine untergeordnete Rolle.</p> <p>Der Planungsträger sollte neben der städtebaulichen Rahmenplanung mit seinen Festsetzungen im Bebauungsplan ausdrücklich den geforderten Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG als Steuerungselement in der Abwägung der Architekturqualität ausüben und nutzen. In den textlichen Festsetzungen muss der Hinweis auf den Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG aufgenommen werden, mit dem Verweis auf die Genehmigungspflicht gem. § 10 NDSchG. Als Genehmigungsbehörde wird die untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Ammerland genannt.</p>	<p>Die Hinweise der Bezirksregierung Weser-Ems bezüglich der Belange des Denkmalschutzes werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird dem Anspruch des Denkmalschutzes an die Berücksichtigung der charakteristischen Bausubstanz innerhalb der Ortslage Rastede und der hieraus resultierenden, anspruchsvollen Gebäudearchitektur innerhalb des Plangebietes durch umfassende Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften Rechnung getragen. Dies wird in der Begründung bereits umfassend dargestellt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Da es sich bei dem angesprochenen Umgebungsschutz um eine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung handelt, wird diese gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich wie folgt in den Bebauungsplan übernommen:</p> <p>Unmittelbar an die Teilbereiche A und B des Plangebietes angrenzend befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude (Oldenburger Straße 228 und 229). Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung dieser Baudenkmale nicht errichtet werden, wenn dadurch deren Erscheinungsbild beeinträchtigt wird. Genehmigungspflichtig gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG sind Anlagen in der Umgebung der Baudenkmale, die deren Erscheinungsbild beeinflussen. Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Zur textlichen Festsetzung „Außenwände der Gebäude“ im Teilbereich A und B empfehle ich, gemessen an dem Gebäudebestand, auf die Verwendung von Ziegelmaterial zu verzichten. Die historische Randbebauung in den behandelten Teilbereichen wird im Wesentlichen durch Putzfassaden getragen.</p> <p>Zum konkreten Bauvorhaben erfolgt die notwendige Abstimmung im Genehmigungsverfahren gem. § 10 NDSchG. Entsprechende Vorgespräche sind mit der Genehmigungsbehörde aufgenommen worden.</p> <p>Die Stellungnahme der Bodendenkmalpflege erhalten Sie gesondert.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 60 wurden durch die Aufstellung der differenzierten örtlichen Bauvorschriften die für den Ortskern Rastede gültigen Gestaltungsaspekte formuliert. Entsprechend dem ablesbaren Ortsbild wurden neben anderen Festsetzungen als typische und traditionell verwendete Fassadenmaterialien Putze in hellen Farbtönen sowie rote bis rotbraune Klinker festgelegt. Dieses grundlegende Planungsziel, der den gesamten inneren Ortsbereich mit einbezieht, soll auch in der 3. Änderung weiter verfolgt werden. Der Ausschluss eines Materials innerhalb eines kleinflächigen Teilbereichs ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, da für den gesamten Bereich entlang der Oldenburger Straße auch weiterhin die Festsetzungen des Ursprungsplanes Gültigkeit besitzen. In diesem Zusammenhang wäre die Beurteilung und Gliederung größerer Straßenabschnitte entsprechend ihrer Gestaltungsmerkmale notwendig. Dies ist jedoch nicht Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Vielmehr soll hier über die behutsame Modifikation der ursprünglichen Festsetzungen eine Anpassung an die vorliegenden Nutzungsansprüche erfolgen.</p> <p>Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass entsprechend dem konkret vorliegenden Bauvorhaben für den Teilbereich A eine Anpassung an die umliegenden Fassaden und insbesondere an die Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes Oldenburger Straße Nr. 229 erfolgt. Diese Eingliederung in die städtebauliche Struktur unterliegt zudem der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland.</p> <p>Für den mit MI* bezeichneten Bereiches innerhalb des Teilbereiches B, auf dem erstmals eine bauliche Entwicklung stattfindet, werden die für die beschriebene Pavillonarchitektur typischen Materialien definiert. Hierzu zählt u. a. auch ein Anteil an Ziegelmauerwerk. Da sich unmittelbar angrenzend das denkmalgeschützte Gebäude (Oldenburger Straße 228) bzw. eine historische Gebäudegruppe (alte Pastorei) in roter Klinkerbauweise befindet, wird über die Festsetzungen eine Anpassung an die bestehenden Strukturen gewährleistet.</p>
<p><b>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 1226655 Westerstede</b></p>	
<p>Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom</p>	

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>27.01.2004 und teilt zu vorgenanntem Bebauungsplan mit, dass grundsätzliche Bedenken nicht bestehen.</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass sich im hinteren Grundstücksbereich der Oldenburger Straße 230 ein Naturdenkmal befindet. Über die textliche Festsetzung ist sicherzustellen, dass im Kronentraufbereich keine zusätzlichen Pflasterflächen angelegt werden.</p> <p>Diesem Bebauungsplanverfahren sind ausführliche Gespräche insbesondere hinsichtlich des Teilbereiches A – Oldenburger Straße 225 – 277 – vorausgegangen. Diese bezogen sich auf die für das Grundstück Oldenburger Straße 227 beabsichtigte Planung zur Neuerrichtung der Landessparkasse zu Oldenburg. Begleitet wurden diese Gespräche auch von der Oberen Denkmalschutzbehörde, die zwischenzeitlich auch eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben hat, der wir uns vollinhaltlich anschließen. Der Landkreis Ammerland bedauert zwar, dass die für den Bereich Oldenburger Straße geltenden örtlichen Bauvorschriften in Teilbereichen nunmehr aufgeweicht werden, geht jedoch, wie bereits in den Vorgesprächen herausgestellt wurde, davon aus, dass durch eine fachliche Begleitung der Oberen und Unteren Denkmalschutzbehörde das Bauvorhaben im Einklang mit der umliegenden historischen Bausubstanz zur Errichtung kommen kann. Positiv ist in diesem Zusammenhang insbesondere zu werten, dass die Architekten dieses Bauvorhabens beabsichtigen, auch insbesondere den Wünschen der Gemeinde entsprechend hinsichtlich der Fassade durch Materialwahl alte historische Bezüge aufzugreifen, aber neu zu entwickeln und zu interpretieren.</p> <p>Wie auch bereits seitens der Oberen Denkmalschutzbehörde empfohlen, regen wir jedoch an, auf die Verwendung von Ziegelmaterial (s. örtliche Bauvorschrift § 5 Abs. 7) im Teilbereich A zu verzichten, da die historische Randbebauung in dem behandelten Teilbereich im wesentlichen durch Putzfassaden getragen wird. Auf die weitere notwendige Abstimmung im Baugenehmigungsverfahren auch gemäß § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes wird im übrigen verwiesen. Der Land</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:</p> <p>Die innerhalb der Bebauungsplanänderung festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Im Umkreis von 7,00 m, ausgehend von der Stammmitte des gem. § 27 NNatG geschützten Naturdenkmales (Linde, WST-45, s. nachrichtliche Übernahme Nr. 2) sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Versiegelungen zulässig.</p> <p>Die Hinweise aus Sicht des Denkmalschutzes werden zur Kenntnis genommen. Dem Vorschlag, die Verwendung von Ziegelmaterial innerhalb des Geltungsbereiches, Teilbereich A, auszuschließen, wird nicht gefolgt. Diesbezüglich wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der Bezirksregierung Weser-Ems hingewiesen. Auf die Genehmigungspflicht gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG wird zukünftig in der nachrichtlichen Übernahme Nr. 1 verwiesen.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>kreis Ammerland bietet weiterhin die positive Begleitung im Baugenehmigungsverfahren an.</p>	
<p><b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband</b>  <b>Georgstraße 4</b>  <b>26919 Brake</b></p>	
<p>Wir haben die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsanlagen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken – ausgenommen an Kreuzungsstellen – überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um Beachtung der DIN 1998 Punkt 5 sowie des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p> <p>Die Einbeziehung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kutscher von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel. 04488/845211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die Hinweise des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes bezüglich der vorhandenen Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>