

## Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich  
Sitzungstermin: Montag, 15.03.2004, 16:00 Uhr  
Ort, Raum: Ratsaal des Rathauses

Rastede, den 10.03.2004

### 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 08.02.2004
- TOP 4 3. Änderung Bebauungsplan 60 - Rastede Ortskern (Teilbereich Oldenburger Straße)  
Vorlage: 2004/052
- TOP 5 Einbau von Überquerungshilfen in Hahn-Lehmde; hier: Auswertung der ersten Geschwindigkeitsmessung im Zuge der L 825  
Vorlage: 2004/038
- TOP 6 Ersatz der Flutlichtanlage auf dem Turnierplatz  
Vorlage: 2004/053
- TOP 7 Anfragen und Hinweise
- TOP 8 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.: 2004/052**

freigegeben am 01.03.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

**Datum: 08.03.2004****3. Änderung Bebauungsplan 60 - Rastede Ortskern (Teilbereich Oldenburger Straße)****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	15.03.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	16.03.2004	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 – Rastede Ortskern (Teilbereich Oldenburger Straße) wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 15.03.2004 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 – Rastede Ortskern (Teilbereich Oldenburger Straße) nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
4. Die öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
5. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.

**Sach- und Rechtslage:**

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 27.01.2004 (Beschlussvorlagen Nr. 2003/305A) ist die frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) bis zum 04.03.2004 stattgefunden.

Die vorgebrachten Anregungen oder Bedenken und die dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 4 beigelegt.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann und Mosebach gegeben.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange können nunmehr unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge durchgeführt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

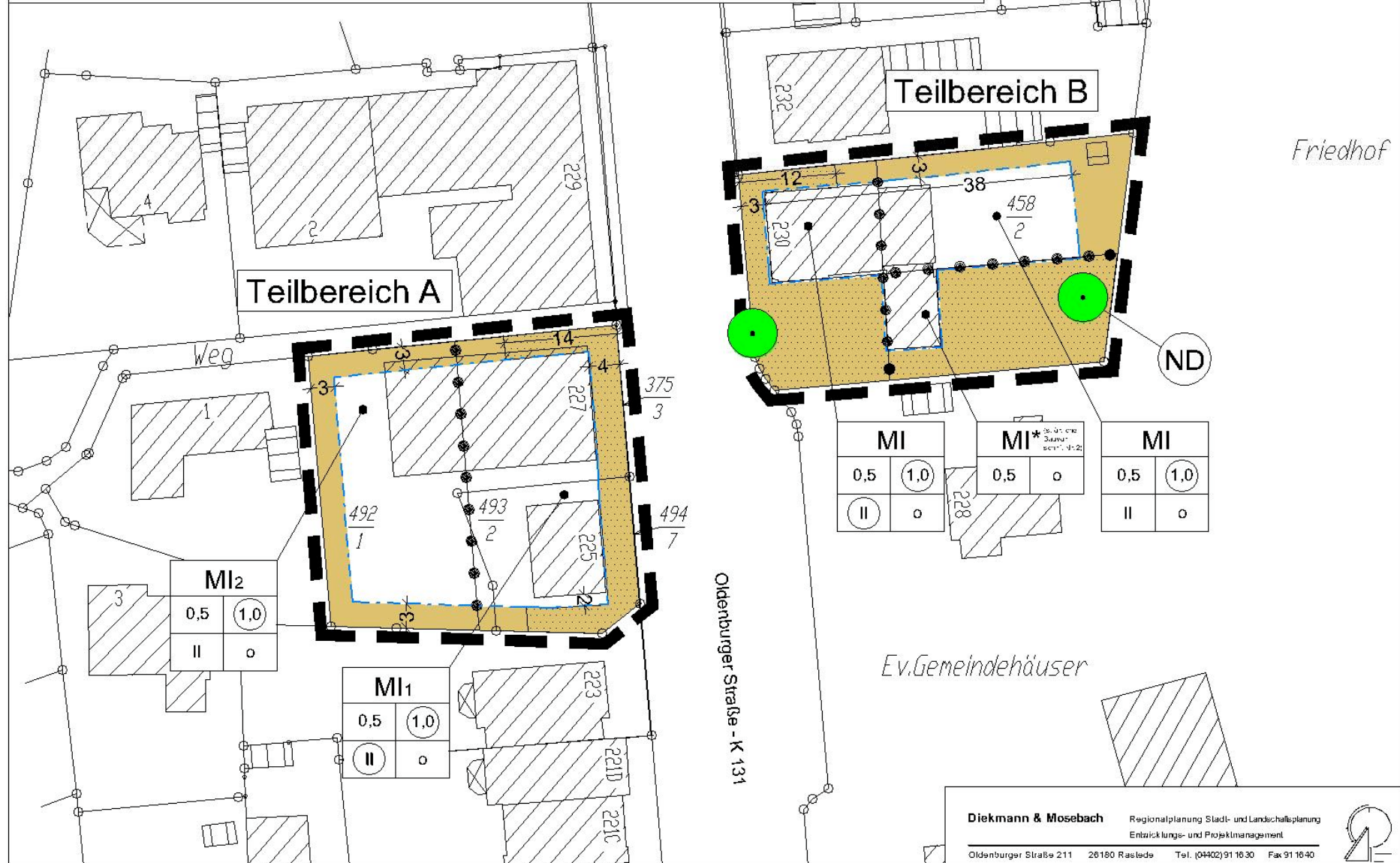
Keine.

**Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen, Hinweise und örtliche Bauvorschriften
4. Abwägungsvorschlag

# Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 60 - 3. Änderung, Teilbereiche A + B, Entwurf



## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet (MI)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß



Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise



Baugrenze

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

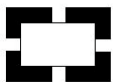


Erhalt von Einzelbäumen



Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Naturdenkmal (Linde, WST-45)

### 5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Unzulässigkeit von Garagen und Stellplätzen (§ 12 BauNVO) sowie von Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) ( s. textliche Festsetzung Nr. 1)

## **Gemeinde Rastede**

### **Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ – 3. Änderung / Teilbereiche A und B**

#### **Textliche Festsetzungen**

1. Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO sind innerhalb der in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Mischgebiete (MI) Spielhallen nicht zulässig.
3. Innerhalb des Teilbereiches A des Geltungsbereiches ist gem. § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 70 % zulässig.
4. 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.

#### **Nachrichtliche Hinweise**

1. 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

#### **Nachrichtliche Übernahmen**

1. 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.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (Teilbereich B) befindet sich ein gem. § 27 NNatG geschütztes Naturdenkmal (Linde, WST-45).

#### **Änderung der örtlichen Bauvorschriften**

##### **Teilbereich A**

1. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ gelten auch für den mit MI1 gekennzeichneten Bebauungsplanänderungsbereich innerhalb des Teilbereiches A mit Ausnahme der § 4 (1+6) – Dächer –, § 5 (1, 5 + 7) – Außenwände und § 6 (2) - Webeanlagen. An Stelle der vorgenannten Ausnahmen gelten die nachfolgenden Regelungen. Für den mit MI2 gekennzeichneten Bereich werden die örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.

## **Dächer**

§ 4 (1) Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit 16°-50° Dachneigung zulässig. Bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Flachdächer zulässig, wenn die Gebäude eine Höhe von 4,25 m nicht überschreiten.

- (6) Gemäß § 16 (3) BauNVO sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss Traufhöhen zwischen 3,20 m und 4,25 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zwischen 5,50 m und 8,50 m zulässig. Wenn das oberste Geschoss um mindestens 2,50 m von der jeweiligen, äußeren Gebäudeseite zurückspringt, ist eine Traufhöhe von max. 10,50 m zulässig. Die Firsthöhe darf 12,50 m nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des äußeren Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika; für die zulässige Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt die obere Firstkante. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Geländeoberfläche.

## **Außenwände der Gebäude**

§ 5 (1) entfällt

- (5) Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von § 5 (4): Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90 % der Gesamtbreite des Hauses betragen. Springt das oberste Geschoss an der jeweiligen, äußeren Gebäudeseite um mind. 2,50 m zurück, ist eine Verglasung bis zu 100 % zulässig.
- (7) Die Außenfassaden sind in Putz, als Ziegel- oder als Natursteinfassaden zu erstellen. Bei Ziegelfassaden sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden. Als Rot bis Rotbraun gelten die Farben DIN RAL 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015. Putzfassaden oder Anstriche verputzter Fassaden sowie Natursteine sollen den Farben DIN RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010 oder 9018 entsprechen.

## **Werbeanlagen**

§ 6 (2) Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis zur Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig. Sofern eine Flächengröße der Werbeanlagen von 1,20 m x 1,00 m je Gebäudeseite nicht überschritten wird, sind diese auch im ersten Obergeschoss zulässig.

## **Teilbereich B**

2. Für den Teilbereich B des Geltungsbereiches gelten die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ aufgestellten örtlichen Bauvorschriften. Innerhalb des besonders gekennzeichneten Mischgebietes (MI\*) im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Teilbereich B) werden die Festsetzungen § 1; 4; 5 (Geltungsbereich; Dächer; Außenwände) der örtlichen Bauvorschrift außer Kraft gesetzt. An Stelle der vorgenannten Ausnahmen gelten nachfolgende Regelungen:

## **Dächer**

- § 4 (1) Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20°- 40° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaus- und -aufbauten.
- (2) Als Dacheindeckungsmaterial ist nur Metall in seinen natürlichen Farbgebungen (z. B. Zink, Kupfer) sowie Glas zulässig.
- (3) Dachaus- und -aufbauten dürfen insgesamt eine Länge von 2/3 der dazugehörigen Seiten der Gebäude nicht überschreiten; der Mindestabstand der Dachaus- oder -aufbauten zu den Traufen der Gebäude beträgt 1,00 m.
- (4) Gemäß § 16 (3) BauNVO ist bei Gebäuden eine maximale Traufhöhe von TH: 3,20 m zulässig; die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 5,00 m. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des äußeren Mauerwerks mit der Dachhaut; für die zulässigen Gebäudehöhen ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Gebäudes. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Geländeoberfläche.

## **Außenwände der Gebäude**

§ 5 (1) Die Außenfassaden der Gebäude sind zur Oldenburger Straße mit einem Anteil von mindestens 80% und nach Süden und Osten zu mindestens 60 % aus Glas

herzustellen. Die verbleibende Fassadenfläche ist in Metall oder Holz auszuführen. Im Sockelbereich ist bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, ausgehend von der Geländeoberkante, auch Putz, Ziegel oder Naturstein zulässig. Bei Ziegeln sind rote bis rotbraune Farbtöne zu verwenden. Als Rot bis Rotbraun gelten die Farben DIN RAL 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015. Putze, Anstriche verputzter Fassaden oder Naturstein sollen den Farben DIN RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010 oder 9018 entsprechen.



# GEMEINDE RASTEDE

## Landkreis Ammerland

---

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

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

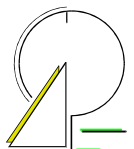
und

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

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<b>Bezirksregierung Weser-Ems</b> <b>Ofener Straße 15</b> <b>26121 Oldenburg</b>	
<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>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<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</b>  <b>Ammerlandallee 1226655</b>  <b>Westerstede</b></p>	
<p>Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben vom</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<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>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
kreis Ammerland bietet weiterhin die positive Begleitung im Baugenehmigungsverfahren an.	
<b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband</b> <b>Georgstraße 4</b> <b>26919 Brake</b>	
<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>

## **Mitteilungsvorlage**

**Vorlage-Nr.: 2004/038**

freigegeben am 19.02.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Ammermann

**Datum: 19.02.2004**

**Einbau von Überquerungshilfen in Hahn-Lehmden; hier: Auswertung der ersten Geschwindigkeitsmessung im Zuge der L 825**

**Beratungsfolge:**

Status

Ö

Datum

15.03.2004

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

### **Sach- und Rechtslage:**

Vom 10.02. auf den 11.02.2004 wurde das automatische Meßgerät in Höhe des Meenheitsweges und vom 11.02. auf den 12.02.2004 in Höhe der Zufahrt Am Waldrand durch den Landkreis Ammerland aufgestellt. Die Ergebnisse sind in der anliegenden Tabelle dargestellt.

Aus den Messungen ist zu erkennen, dass die Geschwindigkeit, die von 85% der Fahrzeugführer nicht überschritten wird, im Bereich Meenheitsweg bei knapp 60 km/h liegt, während sie an der Einfahrt zum Gewerbegebiet Am Waldrand bei ca. 56 km/h liegt. Wenn man berücksichtigt, dass die Geschwindigkeitsspitzen in der Nacht liegen, relativiert sich das Ergebnis zwar, jedoch ist festzustellen, dass im Bereich des Meenheitsweges Geschwindigkeiten ortseinwärtsfahrend deutlich über 50 km/h liegen.

Auf der Verkehrsbesprechung am 19.02.2004 wurde festgelegt, dass ergänzende Messungen in den nächsten Wochen erneut durchgeführt werden. Über dieses Ergebnis wird dann berichtet werden.

Diese Unterlagen bilden die Grundlage für die beantragten Überquerungshilfen im Zuge der L 825.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Anlagen:**

1. Bericht



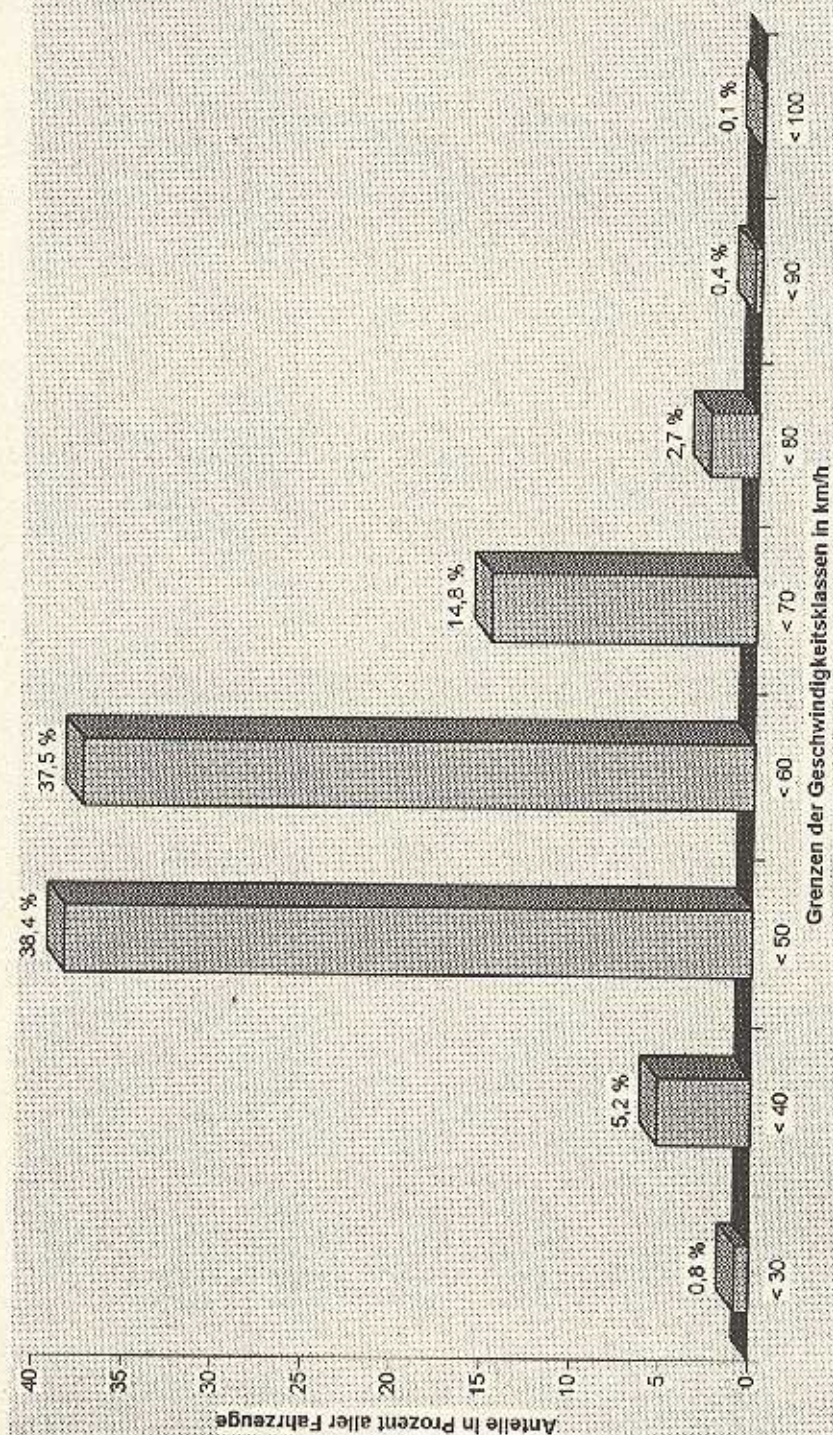
Häufigkeiten in absoluten Zahlen					
	Zweirad	Pkw	Transporter	Lkw	Lastzug
< 30	1	17	0	1	0
< 40	4	111	5	5	0
< 50	11	853	32	19	6
< 60	3	838	27	28	4
< 70	0	348	1	5	1
< 80	0	62	0	2	0
< 90	0	9	0	0	0
< 100	0	3	0	0	0
> 100	0	1	0	0	0
Summe	19	2242	65	60	11
Summe					2397

Häufigkeiten in Prozent					
	Zweirad	Pkw	Transporter	Lkw	Lastzug
< 30	0	0,7	0	0	0
< 40	0,2	4,6	0,2	0,2	0
< 50	0,5	35,6	1,3	0,8	0,3
< 60	0,1	35	1,1	1,2	0,2
< 70	0	14,5	0	0,2	0
< 80	0	2,6	0	0,1	0
< 90	0	0,4	0	0	0
< 100	0	0,1	0	0	0
> 100	0	0	0	0	0
Summe	0,8	93,5	2,7	2,5	0,5
Summe					100

Viacount Häufigkeitsauswertung	
Messort: L 825 Wilhelmshavener Str.	Bearbeitung: Herr Carstens
Auswertebeginn: 10.02.2004, 13:00 Uhr	Auswertende: 11.02.2004, 12:57 Uhr
Anmerkungen: Höhe Meenheitsweg, Rchto. Ortsmitte.	



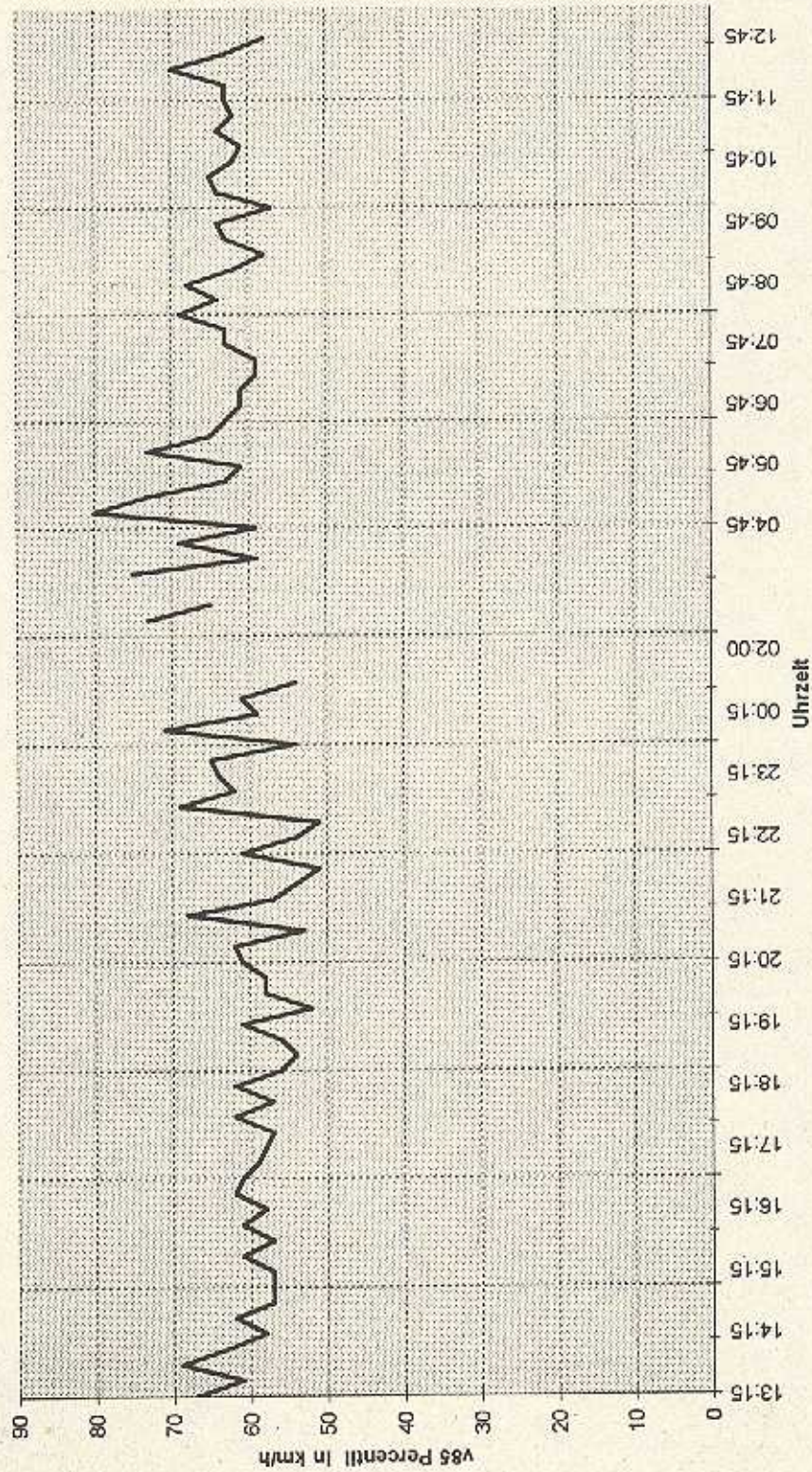
## Häufigkeiten - Alle Fahrzeuge



Meßort: L 825 Wilhelmshavener Str.	Bearbeitung: Herr Carstens
Auswertebeginn: 10.02.2004, 13:00 Uhr	Auswerteende: 11.02.2004, 12:57 Uhr
Kommentar: Höhe Meenheitsweg, Rchtg. Ortsmitte,	



Verlauf v85: 59,79 km/h



Meßort: L 825 Wilhelmshavener Str.,	Bearbeitung: Herr Carstens
Auswertebeginn: Montag, 10.02.2020, 13:00 Uhr	Auswerteende: Dienstag, 11.02.2020, 12:57 Uhr
Kommentar: Höhe Mäenheitsweg, Rchlg. Ortsmitte	



## Häufigkeiten in absoluten Zahlen

	Zweirad	Pkw	Transporter	Lkw	Lastzug	Summe
< 30	27	444	27	13	11	522
< 40	5	636	36	5	8	690
< 50	6	1008	39	30	35	1118
< 60	0	664	26	23	25	738
< 70	3	158	5	3	1	170
< 80	0	20	0	0	0	20
< 90	0	3	0	0	0	3
< 100	0	0	0	0	0	0
> 100	0	1	0	0	0	1
<b>Summe</b>	<b>41</b>	<b>2934</b>	<b>133</b>	<b>74</b>	<b>80</b>	<b>3262</b>

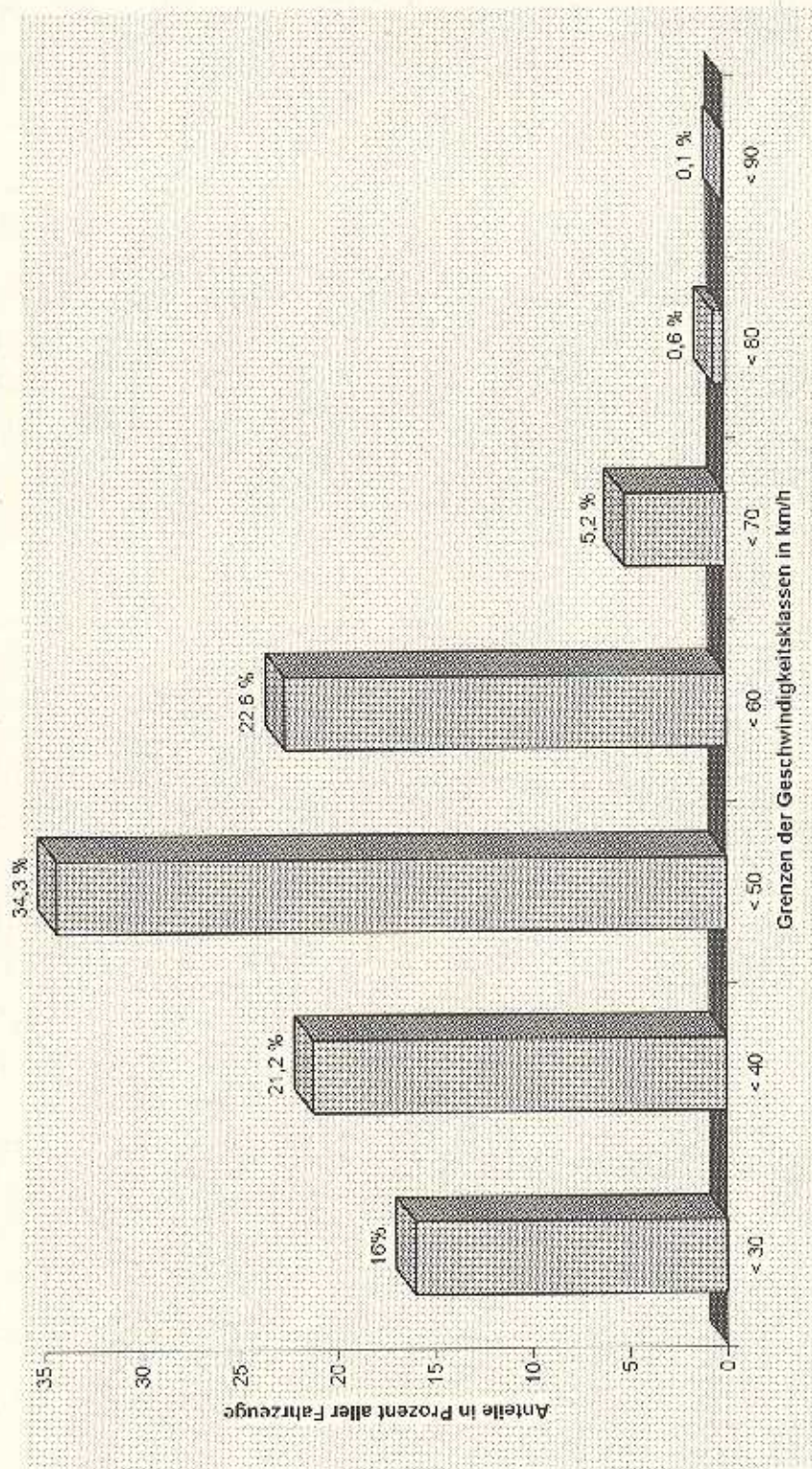
## Häufigkeiten in Prozent

	Zweirad	Pkw	Transporter	Lkw	Lastzug	Summe
< 30	0,8	13,6	0,8	0,4	0,3	16
< 40	0,2	19,5	1,1	0,2	0,2	21,2
< 50	0,2	30,9	1,2	0,9	1,1	34,3
< 60	0	20,4	0,8	0,7	0,8	22,6
< 70	0,1	4,8	0,2	0,1	0	5,2
< 80	0	0,6	0	0	0	0,6
< 90	0	0,1	0	0	0	0,1
< 100	0	0	0	0	0	0
> 100	0	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>1,3</b>	<b>89,9</b>	<b>4,1</b>	<b>2,3</b>	<b>2,5</b>	<b>100</b>

Viaccount Häufigkeitsauswertung		
Meßort: L 825 Wiefelsleder Str.	Bearbeitung: Herr Carstens	
Auswertebeginn: 11.02.2004, 13:20 Uhr	Auswertende: 12.02.2004, 13:19 Uhr	
Anmerkungen: Höhe Fa. Popken, Rchtg. Ortsmitte		



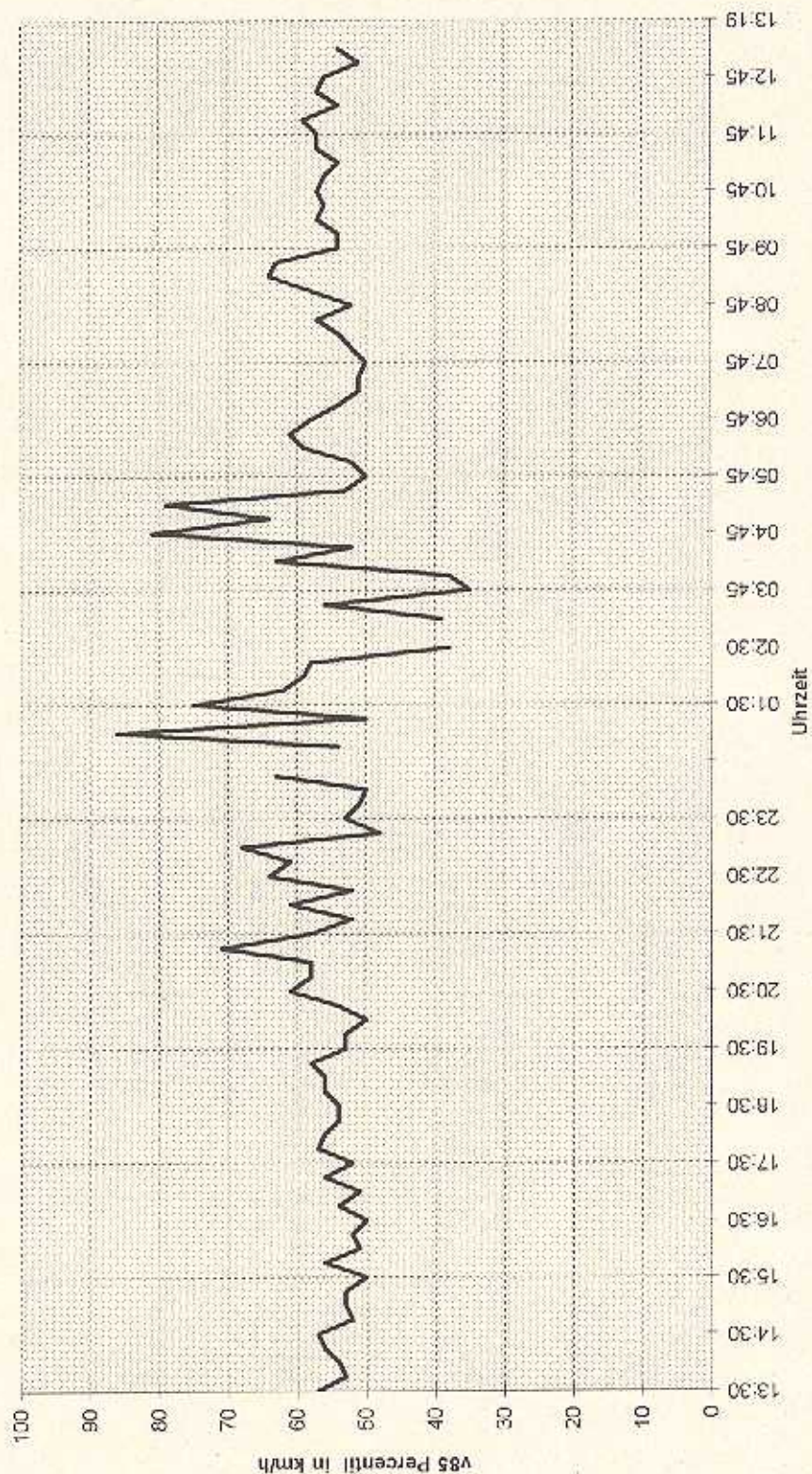
## Häufigkeiten - Alle Fahrzeuge



Meßort: L 825 Wiefelsteder Str.	Bearbeitung: Herr Carstens
Auswertebeginn: 11.02.2004, 13:20 Uhr	Auswertende: 12.02.2004, 13:19 Uhr
Kommentar: Höhe Fa. Popken, Rchlg. Ortsmitte	



Verlauf v85: 55,89 km/h



Meßort: L 825 Wiefelsteder Str.	Bearbeitung: Herr Carstens
Auswertebeginn: 11.02.2004, 13:20 Uhr	Auswerteende: 12.02.2004, 13:19 Uhr
Kommentar: Höhe Fa. Popken, Richtig. Ortsmitte	

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

**Vorlage-Nr.: 2004/053**

freigegeben am 03.03.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Ammermann

**Datum: 03.03.2004**

### **Ersatz der Flutlichtanlage auf dem Turnierplatz**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	15.03.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	16.03.2004	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Flutlichtanlage auf dem Turnierplatz wird entsprechend den beigefügten Plänen ersetzt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die Flutlichtmasten auf dem Turnierplatz vor der Tribüne stammen aus den 70er Jahren. Die Masten sind teilweise korrodiert und erscheinen nicht mehr ausreichend standsicher. Eine statische Nachrechnung der Masten ist wegen fehlender Unterlagen nur sehr aufwendig möglich und führt im Ergebnis dazu, dass die Neuanschaffung von Flutlichtmasten wirtschaftlicher ist.

Am 02.03.2004 hat ein Ortstermin mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland und dem Landesamt für Garten- und Denkmalpflege, sowie dem Freundeskreis Schloßpark auf dem Turnierplatz stattgefunden. Die beigefügten Unterlagen wurden den Anwesenden vorgestellt und fanden deren Zustimmung.

Nach der erstellten Terminplanung ist bei entsprechendem positiven Beschluss mit der Umsetzung der Maßnahme bis Mitte Mai zu rechnen. In diesen Zeitraum fallen nur der Staffellauf im Schloßpark am 25.04.2004 sowie das Mittelalterliche Spektakulum am 08.05. und 09.05.2004. Die Bauarbeiten dürften sich auf den Betrieb der Veranstaltungen nicht negativ auswirken.

Die bestehende Anlage verfügt über 5 Masten mit 16 m Lichtpunkthöhe und technisch veralteten Leuchten. Die nunmehr vorgesehene Ersatzanlage geht ebenfalls von 16 m hohen Masten aus, allerdings werden, statt 5, 6 Masten gesetzt. Diese neuen Standorte sorgen dafür, dass eine gleichmäßigere Ausleuchtung des Platzes vor den Tribünen erzielt wird. Es ist vorgesehen, mittelbreitstrahlende Leuchten zu verwenden, die um 10° aufgeneigt sind. Da die bestehenden Leuchten um 45-60° aufgeneigt sind, wird durch die neue Bestückung erreicht, dass im Wesentlichen der Turnierplatz ausgeleuchtet wird und nicht der umgrenzende Schloßpark. Der Verlauf der Lichtverteilung ist in der Anlage für die zu verwendeten mittelbreitstrahlen

den Leuchten dargestellt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

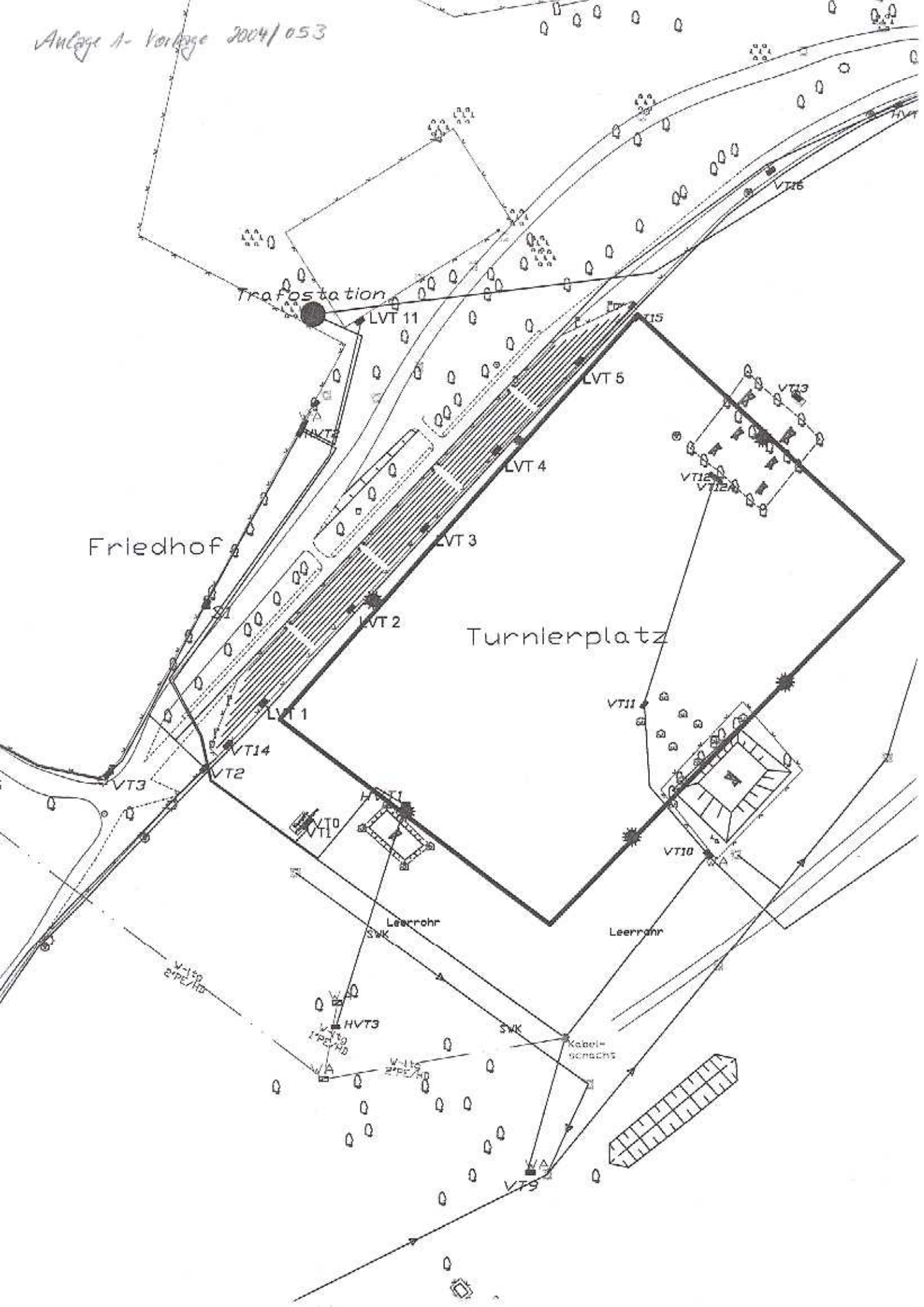
Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan 2004 zur Verfügung.

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem Lageplan
2. Lichtverteilung für mittelbreit strahlende Leuchten (10° angeneigt)
3. 3-D-Darstellung der Lichtverteilung



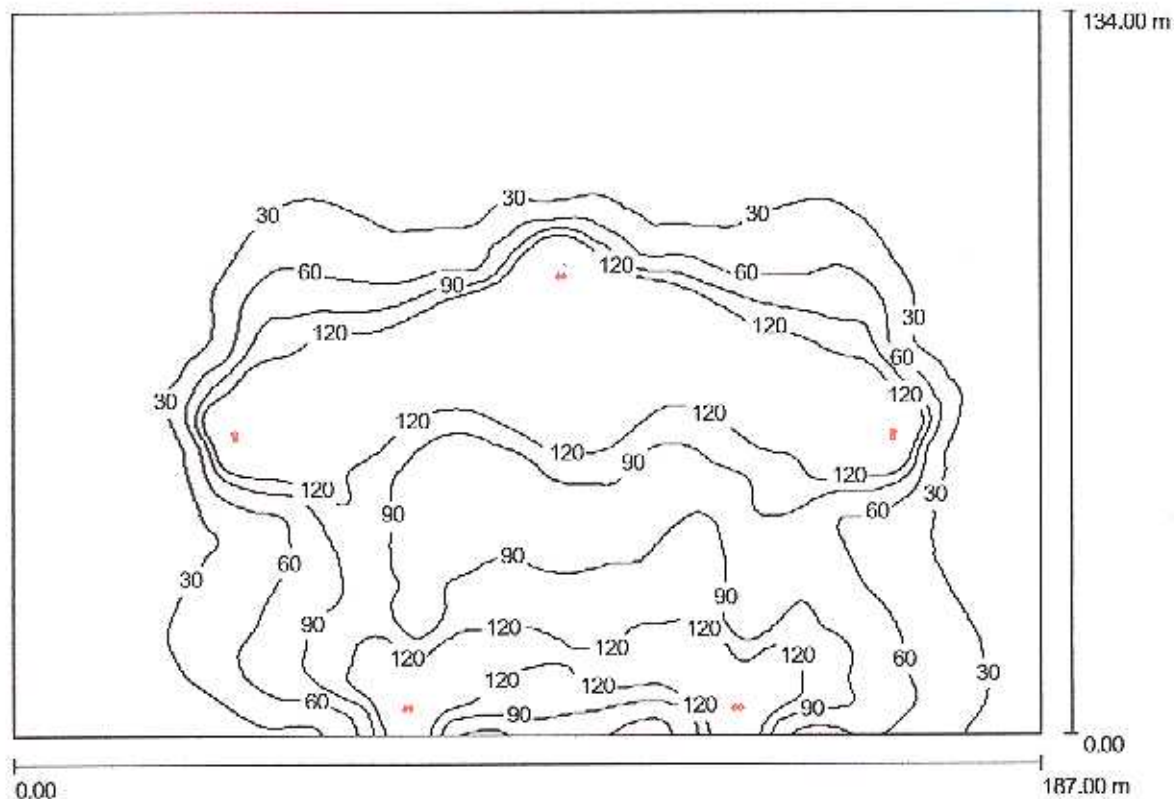
Anlage 1- Vorlage 2004/053



Lehmkuhl Fachgrosshandel  
Abteilung Licht  
Tweelbäke I  
26135 Oldenburg

Bearbeiter(in) Rainer Kubetzka  
Telefon +494412004250  
Fax +494412004111  
e-Mail kubetzka@lehmkuhl.de

### Mittelbreitstrahlend Neig.10°: Nutzebene - Isolinien (E)



Werte in Lux, Maßstab 1 : 1324

Raster: 64 x 64 Punkte

$E_m$ [lx]	$E_{min}$ [lx]	$E_{max}$ [lx]	$g_1$	$g_2$
59	5.02	305	0.09	0.02

Lehmkuhl Fachgrosshandel  
Abteilung Licht  
Tweelbäke 1  
26135 Oldenburg

Bearbeiter(in) Rainer Kubetzka  
Telefon +4944 12004250  
Fax +4944 12004111  
e-Mail [kubetzka@lehmkuhl.de](mailto:kubetzka@lehmkuhl.de)

### Mittelbreitstrahlend Neig.10° - 3D Rendering

