

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 11.05.2009, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 30.04.2009

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.

Vor der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen soll um 16 Uhr eine Bereisung der KGS Wilhelmstraße erfolgen. Treffpunkt ist beim Haupteingang Wilhelmstr.

Tagesordnung:

- 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 16.03.2009
- TOP 4 KGS Wilhelmstraße - Bericht Raumsituation; Antrag der SPD-Fraktion
Vorlage: 2009/074
- TOP 5 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 50 - Schützenhofstraße /Bachstraße
Vorlage: 2009/071
- TOP 6 Umgestaltung Kögel-Willms-Platz
Vorlage: 2009/075
- TOP 7 Illumination Oldenburger Straße
Vorlage: 2009/076
- TOP 8 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung
gez. Henkel
Erster Gemeinderat

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2009/074

freigegeben am 29.04.2009

GB 1

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Datum: 29.04.2009

KGS Wilhelmstraße - Bericht Raumsituation; Antrag der SPD-Fraktion

Beratungsfolge:

Status

Ö

Datum

11.05.2009

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Wie bereits mehrfach ausgeführt, wurde das Flachdach über dem zweigeschossigen Gebäudeteil (Sekundarbereich I) der KGS Wilhelmstraße im Herbst 2008 großflächig repariert. Alle Klassenräume dieses Gebäudeteils werden wieder uneingeschränkt genutzt.

Zur Historie:

Das gesamte Dach mit einer Fläche von ca. 1.700m² wurde im Jahr 1999 saniert. Seinerzeit wurde die Dachabdichtung entfernt und es wurde eine zusätzliche Wärmedämmschicht und eine Rhepanol-Folie aufgebracht. Seit Mitte 2007 ist es wiederholt und in immer kürzeren Abständen zu Schäden in Form von kleinen Rissen in der Dachabdeckung gekommen. Um die Ursachen für die ständig auftretenden Schäden an der Abdichtung zu ermitteln, wurde der Sachverständige Dipl.-Ing. Warmbrunn aus Oldenburg mit der Begutachtung des Daches beauftragt.

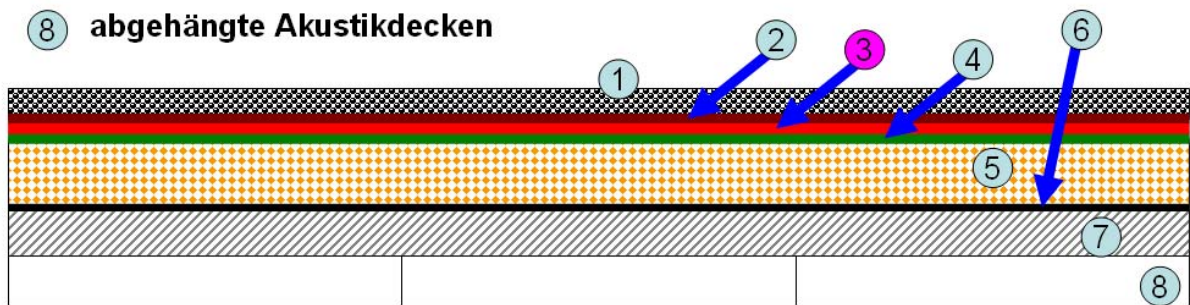
Der Gutachter ist zusammenfassend zu dem Ergebnis gekommen, dass es sich um ein Zusammentreffen materialspezifischer Unzulänglichkeiten gehandelt hat. Zur Behebung des Problems wurde seitens des Gutachters die Aufbringung einer zusätzlichen Abdichtungsbahn empfohlen. Die Kosten für diese Maßnahme wurden auf 25.000 Euro taxiert. Die Kosten für eine Vollsanierung des Daches hätten sich auf ca. 100.000 Euro belaufen.

Die Verwaltung hat seinerzeit vorgeschlagen, der Empfehlung des Gutachters zu folgen und eine großflächige Reparatur des Daches in zwei Abschnitten vorzunehmen. Die erforderlichen Haushaltsmittel wurden eingeplant und die letzte Reparatur im Herbst 2008 durchgeführt.

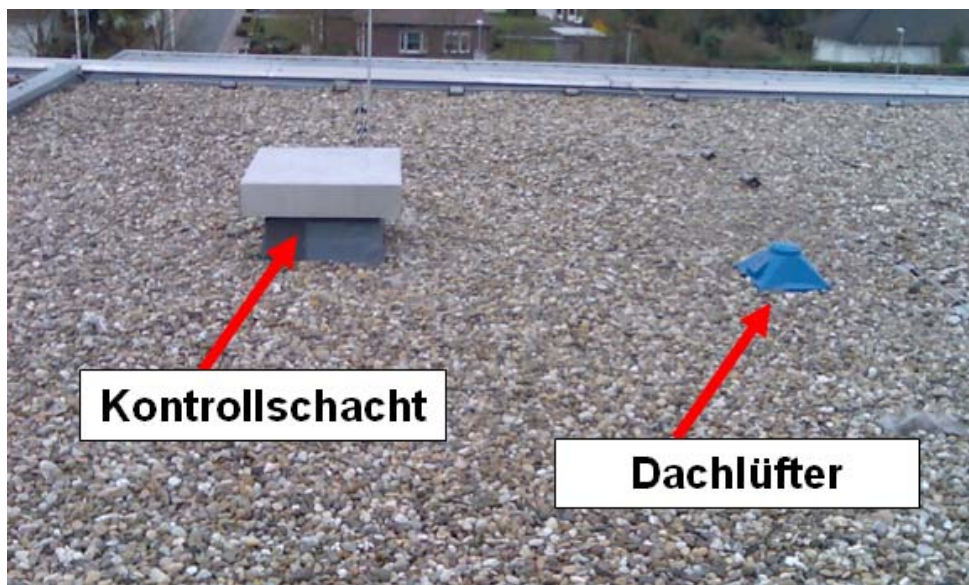
Die Flachdachkonstruktion ist so aufgebaut, dass über der tragenden Betondecke eine Dämmschicht aufgebracht ist. Über der Dämmung befindet sich eine Kunststoffbahn, die das Dach abdichtet. Darüber befindet sich eine Schutzschicht und eine Lage Kies. Unter der Betondecke befinden sich die abgehängten Akustikdecken, die aus einzelnen leichten Platten bestehen und keine tragende Funktion haben.

Deckenaufbau KGS Wilhelmstraße (2. OG)

- ① Kiesschicht
- ② Rieselerschutz
- ③ Kunststoffbahn (neue Abdichtung)
- ④ alte Abdichtung
- ⑤ wasserunempfindliche Dachdämmung
- ⑥ Trennlage
- ⑦ Betondecke
- ⑧ abgehängte Akustikdecken



Witterungsbedingt ist während der Reparaturarbeiten im Herbst leider Feuchtigkeit in die Dämmlage (wasserunempfindlich) eingedrungen. Diese Restfeuchtigkeit wird über Dachlüfter entzogen, die zwischenzeitlich installiert wurden.



Drückt das Gewicht von Regen oder Schnee auf die Abdichtung (unter dem Kies), kommt es zu leichten Verformungen der Dämmschicht und die dort noch vorhandene Restfeuchtigkeit sucht sich einen Weg durch die Betondecke. Dadurch ist es in der Vergangenheit in einigen Räumen zu kleineren Leckstellen gekommen. Um Schimmelbildung zu verhindern, wurden in diesen Fällen die Deckenplatten sofort entfernt und ausgetauscht.

Die wiederholten Leserbriefe und Anfragen seitens der Schülerschaft und der Presse hat die Verwaltung zum Anlass genommen, die reparierten Dachflächen erneut einer Kontrolle zu unterziehen. In den Osterferien wurde deshalb nochmals die Kiesschicht auf dem Dach entfernt und die Reparaturfolie auf Schäden untersucht. Zusätzlich wurden sogenannte Kontrollschächte eingerichtet, um jederzeit prüfen zu können, ob es erneut zu Wassereinbrüchen im Deckenbereich kommt.

Aus Sicht der Verwaltung waren diese Maßnahmen erfolgreich, sodass alle Klassenräume nach den Osterferien wieder für den Schulbetrieb frei gegeben werden konnten.

Auch wenn es definitiv feststeht, dass kein Raum des betroffenen Gebäudekomplexes durch Schimmel belastet ist, wurde, um weiteren Gerüchten und Mutmaßungen vorzubeugen, der Gemeindeunfallversicherungsverband (GUV) und ein unabhängiger Sachverständiger für Bauwesen und Feuchtigkeitsschäden, Fa. Warscheid, Wiefelstede beauftragt, eine Raumluftanalyse durchzuführen.

Eine Begehung des GUV hat bereits stattgefunden. Im Rahmen der Begehung wurde seitens des GUV ausgeführt, dass keine erkennbare Schimmelbildung vorhanden ist. Die bei dem unabhängigen Sachverständigen in Auftrag gegebene Raumluftanalyse liegt voraussichtlich bis zum 11. Mai 2009 vor und wird im Rahmen der Sitzung vorgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Schreiben der SPD-Fraktion vom 15.04.2009

SPD-Fraktion

im Rat der Gemeinde Rastede

Herrn
Bürgermeister Dieter Decker
Sophienstraße 27

26180 Rastede

Rüdiger Kramer, Vorsitzender
Am Hankhauser Busch 32
26180 Rastede
Tel. 04402/8 11 65
mobil 0170-2380215
e-mail: ruedigerkramer@t-online.de

Rastede, 15.04.2009

KGS Rastede

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Decker,

die SPD Fraktion beantragt eine umgehende Begehung der Räumlichkeiten der KGS Rastede in der Wilhelmstraße durch den Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen der Gemeinde Rastede mit Beratung in der anschließenden Sitzung.

Sollten sich Schäden durch Feuchtigkeit feststellen lassen, so sind diese alsbald und dauerhaft zu beseitigen. Ggf. ist ein Gutachter hinzuzuziehen.

Begründung:

Seit Jahren gibt es Probleme mit dem Flachdach der KGS Rastede an der Wilhelmstraße. Es dringt immer wieder Feuchtigkeit ein. Erhebliche Investitionen wurden seitens der Gemeinde getätigt, um eine endgültige Dachabdichtung zu erhalten.

Trotzdem scheint es wiederum beträchtliche Schwierigkeiten zu geben. Wiederholt kommt es zu Beschwerden seitens der Schüler-, Eltern- und Lehrerschaft der KGS Rastede. So ist der Raum 237 derzeit gesperrt. Betroffen sind aber scheinbar sämtliche sog. 230er-Räumlichkeiten einschließlich des dortigen Schulflures.

Sollte dies alles zutreffen, bitten wir, nunmehr für eine **dauerhafte** Beseitigung des Problems zu sorgen.

Nicht nur, dass der Schulablauf durch Sperrungen von Räumlichkeiten erheblich gestört wird, auch die gegebenenfalls mit der Feuchtigkeit einhergehende Gesundheitsgefährdung durch eventuelle Schimmelbildung muss verhindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Rüdiger Kramer



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

Vorlage-Nr.: 2009/071

freigegeben am 23.04.2009

GB 3

Sachbearbeiter/in: Frau Sandra Ahlers

Datum: 23.04.2009

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 50 - Schützenhofstraße /Bachstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.05.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	02.06.2009	Verwaltungsausschuss
Ö	23.06.2009	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 Satz1 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 11.05.2009 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
5. Die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 50 – Schützenhofstraße / Bachstraße nebst Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 10.02.2009 (siehe Vorlage 2008/221) die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen. Diese wurden in der Zeit vom 16.03.2009 bis 16.04.2009 im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Ergebnisse der Auslegung und der dazu erarbeitete Abwägungsvorschlag können der Anlage 1 entnommen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gab es keine wesentlichen Stellungnahmen. Seitens der Öffentlichkeit wurden mehrere Eingaben u.a. mit Unterschriftenliste gemacht. Hierzu wird ebenfalls auf die Anlage 1 verwiesen.

Nähere Erläuterungen können, soweit erforderlich, in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Straßen gegeben werden.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Träger- beteiligung	Satzungsbeschluss
10.02.2009	-	16.03. – 16.04.2009	Ratssitzung am 23.06.2009

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Hinweise
3. Begründung zum B-Plan 50, 1. Änderung

**Gemeinde Rastede****Bebauungsplan Nr. 50 "Schützenhofstraße/Bachstraße", 1. Änderung****Abwägungen der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz Nr. 8, 26122 Oldenburg 06. April 2009	Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen in Papierform . Hinsichtlich der Erforderlichkeit und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind keine weiteren Anforderungen zu stellen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt erhält eine entsprechende Ausfertigung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	OOWV, Georgstraße 4 26919 Brake 10. März 2009	Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 80. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in den Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir daraufhin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Rastede und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.	Die Leitung befindet sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. Die vorgebrachten Hinweise werden in der Begründung ergänzt. Der Anregung wird nicht nachgekommen. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist nicht erforderlich, da sich die Leitung innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ befindet. Die Planunterlagen werden nicht geändert. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper, Tel. 04488/845211, von unserer Betriebsstelle in Westerstede in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorgebrachte Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem OOWV wird eine Ausfertigung zugesandt.</p>
3	NLD Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 07.04.2009	<p>Gegen o. g. Planungen bestehen seitens der Archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken, da direkt aus dem Plangebiet nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten, sollte jedoch wie unten mit unserer Telefonnummer ergänzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis wird redaktionell ergänzt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	---

	Fortsetzung NLD Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg	<p>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 Nieders. Denkmalschutzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs., 2 des Nieders. 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 Arbeiten gestattet.</p>	
--	--	---	--

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. EWE Netz, Schreiben vom 10. März 2009
2. E.ON Netz, Schreiben vom 10. März 2009
3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 10. März 2009
4. Landkreis Ammerland, Schreiben vom 06. April 2009
5. Oldenburgische IHK, Schreiben vom 09. April 2009
6. Deutsche Telekom, Schreiben vom 14. April 2009
7. GLL, Schreiben vom 31. März 2009
8. VBN, Schreiben vom 01. April 2009
9. Kabel Deutschland, Schreiben vom 30. März 2009



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Martina Wingelsdorf Händelstraße 4 26180 Rastede 16. April 2009	<p>Die Bebauung ist nicht erforderlich und vor allem nicht in der vorgegebenen Weise, weil</p> <ul style="list-style-type: none">a. ein Baugrundstück in unmittelbarer Umgebung seit ca. 1 Jahr zur Verfügung steht,b. vorhandene Objekte in unmittelbarer Umgebung ca. 1/2 Jahr zu Verkauf angeboten werden,c. die Versiegelung von Grünflächen eben nicht zu verlässigen ist, da es sich um die letzte Grünfläche im weiteren Umkreis handelt und es sollte nicht alles "verbaut" werden,d. die Zufahrt von der Haydnstr. aus zusätzlich den stark genutzten Spielplatz verkleinert (es sollen sich hier Familien mit Kindern ansiedeln, der Spielraum wird aber weiter eingeschränkt - merkwürdige Familienpolitik). Zudem bedeutet die Zufahrt in unmittelbarer Spielplatznähe eine Gefährdung der Kinder!e. Wann wurde ermittelt, dass der Bolzplatz nicht genügend genutzt wird? Als unmittelbarer Anlieger kann ich das nicht feststellen. Wäre zudem der Platz ausreichend drainiert worden, könnte der Platz öfter genutzt werden (in Regenzeiten ist der Platz sehr nass).f. Bei der Bebauung vom damaligen Planungsbüro mehrmals!!! ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass in unmittelbarer Umgebung zum Grundstück mit den Garagen nicht gebaut werden könne (die Garagen gibt es immer noch ...),	<p>Die Auffassung wird von der Gemeinde Rastede nicht geteilt. Es ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde Rastede, in ihrem Gemeindegebiet eine ausreichende Anzahl von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zur Verfügung zu stellen. Dabei geht es auch darum, Grundstücke in unterschiedlicher Lage und Qualität und letztendlich auch in verschiedenen Preiskategorien bereit stellen zu können, um der stark variierenden Nachfrage nachkommen zu können. Insofern sind ein Baugrundstück in der Umgebung des Plangebietes oder ein zum Verkauf angebotenes Objekt kein Anlass für die Gemeinde, die Entwicklung dieses Baugebietes bzw. die o.g. Ziele zurückzustellen. Letztendlich kommt die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum dabei auch ihrer regionalplanerisch festgelegten Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ nach.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und ist bereits von bebauten Strukturen umgeben. Die Nachverdichtung im Bestand ist sowohl aus ökologischer als auch ökonomischer Sicht einer Bebauung jenseits der gewachsenen Ortsränder vorzuziehen. Zudem steht mit dem öffentlichen Spielplatz westlich des Plangebietes eine weitere Grünfläche in unmittelbarer Plangebietsnähe zur Verfügung. Die Entfernung des Plangebietes zur angrenzenden freien Landschaft bzw. zum nördlich gelegenen Wald beträgt lediglich ca. 250 m. Die Versiegelung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke wird außerdem durch die textliche Festsetzung Nr. 1 begrenzt. Eine Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl ist demnach nur um bis zu 30 % zulässig. Insgesamt werden die von der Einwanderin vorgetragenen Bedenken nicht geteilt.</p> <p>Der Kinderspielplatz wird durch die maximal 4 m breite Zufahrt nicht wesentlich verkleinert. Es handelt sich zudem um eine Zufahrt für ca. 2 Einfamilienhäuser, so dass hier von einer sehr geringen Frequentierung auszugehen ist. Ein erhöhtes Gefährdungspotenzial für die Kinder des Spielplatzes ist damit nicht erkennbar. Das Erfordernis einer Einzäunung des Kinderspielplatzes wird auf Ebene der Bauausführung geprüft.</p> <p>Die Gemeinde Rastede ist der Auffassung, dass der Bolzplatz aufgrund von bestehenden Alternativen in räumlicher Nähe des Plangebietes nicht erforderlich ist. So liegt die Grundschule Kleibrok an der Windmühlenstraße in einer Entfernung von nur ca. 300 m. Hier existiert ein Bolzplatz und der Schulhof zum Bolzen. Die Grundschule Kleibrok ist über gering frequentierte Erschließungsstraßen auf relativ gefahrlosem Wege zu erreichen. Die Entfernung des Plangebietes zur angrenzenden freien Landschaft bzw. zum nördlich gelegenen Wald beträgt lediglich ca. 250 m.</p> <p>Die damaligen Aussagen können nicht nachvollzogen werden. Sie sind auch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Baurechte bestehen auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung nicht.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Martina Wingelsdorf	<p>g. eine Höhe von 9,50 m nicht hinnehmbar ist, da uns bereits damals bei einer Höhe von 9,00 m versprochen wurde, die Straße entsprechend niedrig anzulegen (Gefälle zur Händelstr.) - das stellte sich nach Abschluss der Bauarbeiten auch anders dar. Wozu also jetzt 9,50 m, wenn früher schon 9,00 m reichten?</p> <p>h. Grundsätzlich gibt es im Ort genügend Baugrundstücke, so dass hier konkret kein Bedarf besteht. Es besteht kein Anlass zu einem beschleunigten Verfahren - es sieht vielmehr danach aus, als wenn der potenzieller Käufer quasi "vor der Tür" steht, um hier Mehrfamilienhäuser zu errichten.</p> <p>Ich widerspreche hiermit ausdrücklich der Änderung!!!</p>	<p>Eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m entspricht einer ortsüblichen und zeitgemäßen Festsetzung. Sie ermöglicht in Kombination mit einer maximal eingeschossigen Bauweise und einer Dachneigung von maximal 50 ° die Errichtung eines Einfamilienhauses, bei dem das Dachgeschoss sinnvoll als Wohnraum genutzt werden kann, ohne ein Vollgeschoss darzustellen. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe würde diese Möglichkeit unnötigerweise deutlich erschweren. Zudem stellt der Differenz von 9,5 m zu 9,0 m keinen signifikanten Unterschied dar.</p> <p>Wie bereits zuvor ausgeführt, ist die Gemeinde Rastede bemüht, Bauplätze in unterschiedlicher Qualität und Größe sowie Preisklasse an verschiedenen Orten des Gemeindegebietes anbieten zu können, um die weit gestreute Nachfrage befriedigen zu können. Dieses Ziel wird mit der Änderung des Bebauungsplanes weiter umgesetzt. Das beschleunigte Verfahren ist möglich, weil es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Für diese Pläne sieht der Gesetzgeber vor, dass der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und Behörden nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist im Plangebiet zudem überhaupt nicht zulässig. Es ist lediglich eine Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise bei einer maximalen Gebäudelänge von 25 m möglich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	Peter Taube Händelstraße 4 26180 Rastede 16. April 2009	<p>Die Bebauung ist nicht erforderlich und vor allem nicht in der vorgegebene Weise, weil</p> <p>a. ein Baugrundstück in unmittelbarer Umgebung seit ca. 1 Jahr zur Verfügung steht,</p> <p>b. vorhandene Objekte in unmittelbarer Umgebung ca. 1/2 Jahr zu Verkauf angeboten werden,</p>	<p>Die Auffassung wird von der Gemeinde Rastede nicht geteilt. Es ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde Rastede, in ihrem Gemeindegebiet eine ausreichende Anzahl von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zur Verfügung zu stellen. Dabei geht es auch darum, Grundstücke in unterschiedlicher Lage und Qualität und letztendlich auch in verschiedenen Preiskategorien bereit stellen zu können, um der stark variierenden Nachfrage nachkommen zu können. Insofern sind ein Baugrundstück in der Umgebung des Plangebietes oder ein zum Verkauf angebotenes Objekt kein Anlass für die Gemeinde, die Entwicklung dieses Baugebietes bzw. die o.g. Ziele zurückzustellen. Letztendlich kommt die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum dabei auch ihrer regionalplanerisch festgelegten Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ nach.</p>



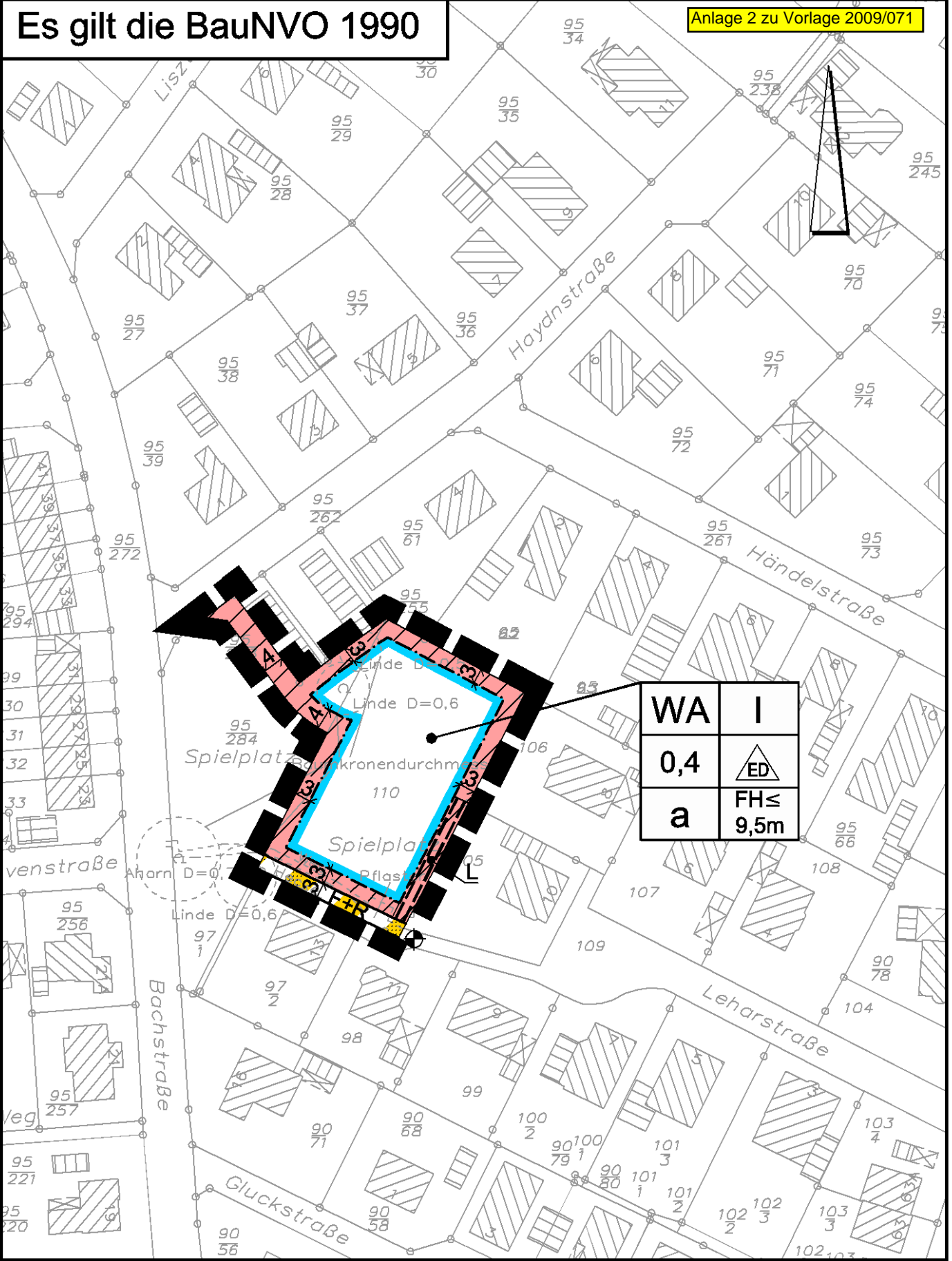
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Peter Taube	<p>c. die Versiegelung von Grünflächen eben nicht zu verlässigen ist, da es sich um die letzte Grünfläche im weiteren Umkreis handelt und es sollte nicht alles "verbaut" werden,</p> <p>d. die Zufahrt von der Haydnstr. aus zusätzlich den stark genutzten Spielplatz verkleinert (es sollen sich hier Familien mit Kindern ansiedeln, der Spielraum wird aber weiter eingeschränkt - merkwürdige Familienpolitik). Zudem bedeutet die Zufahrt in unmittelbarer Spielplatznähe eine Gefährdung der Kinder!</p> <p>e. Wann wurde ermittelt, dass der Bolzplatz nicht genügend genutzt wird? Als unmittelbarer Anlieger kann ich das nicht feststellen. Wäre zudem der Platz ausreichend drainiert worden, könnte der Platz öfter genutzt werden (in Regenzeiten ist der Platz sehr nass).</p> <p>f. Bei der Bebauung vom damaligen Planungsbüro mehrmals!!! ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass in unmittelbarer Umgebung zum Grundstück mit den Garagen nicht gebaut werden könne (die Garagen gibt es immer noch ...),</p> <p>g. eine Höhe von 9,50 m nicht hinnehmbar ist, da uns bereits damals bei einer Höhe von 9,00 m versprochen wurde, die Straße entsprechend niedrig anzulegen (Gefälle zur Händelstr.) - das stellte sich nach Abschluss der Bauarbeiten auch anders dar. Wozu also jetzt 9,50, m wenn früher schon 9,00 m reichten?</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und ist bereits von bebauten Strukturen umgeben. Die Nachverdichtung im Bestand ist sowohl aus ökologischer als auch ökonomischer Sicht einer Bebauung jenseits der gewachsenen Ortsränder vorzuziehen. Zudem steht mit dem öffentlichen Spielplatz westlich des Plangebietes eine weitere Grünfläche in unmittelbarer Plangebietsnähe zur Verfügung. Die Entfernung des Plangebietes zur angrenzenden freien Landschaft bzw. zum nördlich gelegenen Wald beträgt lediglich ca. 250 m. Die Versiegelung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke wird außerdem durch die textliche Festsetzung Nr. 1 begrenzt. Eine Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl ist demnach nur um bis zu 30 % zulässig. Insgesamt werden die von dem Einwender vorgetragenen Bedenken nicht geteilt.</p> <p>Der Kinderspielplatz wird durch die maximal 4 m breite Zufahrt nicht wesentlich verkleinert. Es handelt sich zudem um eine Zufahrt für ca. 2 Einfamilienhäuser, so dass hier von einer sehr geringen Frequentierung auszugehen ist. Ein erhöhtes Gefährdungspotenzial für die Kinder des Spielplatzes ist damit nicht erkennbar. Das Erfordernis einer Einzäunung des Kinderspielplatzes wird auf Ebene der Bauausführung geprüft.</p> <p>Die Gemeinde Rastede ist der Auffassung, dass der Bolzplatz aufgrund von bestehenden Alternativen in räumlicher Nähe des Plangebietes nicht erforderlich ist. So liegt die Grundschule Kleibrok an der Windmühlenstraße in einer Entfernung von nur ca. 300 m. Hier existiert ein Bolzplatz und der Schulhof zum Bolzen. Die Grundschule Kleibrok ist über gering frequentierte Erschließungsstraßen auf relativ gefahrlosem Wege zu erreichen. Die Entfernung des Plangebietes zur angrenzenden freien Landschaft bzw. zum nördlich gelegenen Wald beträgt lediglich ca. 250 m.</p> <p>Die damaligen Aussagen können nicht nachvollzogen werden. Sie sind auch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Baurechte bestehen auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung nicht.</p> <p>Eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m entspricht einer ortsüblichen und zeitgemäßen Festsetzung. Sie ermöglicht in Kombination mit einer maximal eingeschossigen Bauweise und einer Dachneigung von maximal 50 ° die Errichtung eines Einfamilienhauses, bei dem das Dachgeschoss sinnvoll als Wohnraum genutzt werden kann, ohne ein Vollgeschoss darzustellen. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe würde diese Möglichkeit unnötigerweise deutlich erschweren. Zudem stellt der Differenz von 9,5 m zu 9,0 m keinen signifikanten Unterschied dar.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Peter Taube	<p>h. Grundsätzlich gibt es im Ort genügend Baugrundstücke, so dass hier konkret kein Bedarf besteht. Es besteht kein Anlass zu einem beschleunigten Verfahren - es sieht vielmehr danach aus, als wenn der potenzieller Käufer quasi "vor der Tür" steht, um hier Mehrfamilienhäuser zu errichten.</p> <p>Ich widerspreche hiermit ausdrücklich der Änderung!!!</p>	<p>Wie bereits zuvor ausgeführt, ist die Gemeinde Rastede bemüht, Bauplätze in unterschiedlicher Qualität und Größe sowie Preisklasse an verschiedenen Orten des Gemeindegebietes anbieten zu können, um die weit gestreute Nachfrage befriedigen zu können. Dieses Ziel wird mit der Änderung des Bebauungsplanes weiter umgesetzt. Das beschleunigte Verfahren ist möglich, weil es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Für diese Pläne sieht der Gesetzgeber vor, dass der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und Behörden nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist im Plangebiet zudem überhaupt nicht zulässig. Es ist lediglich eine Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise bei einer maximalen Gebäudelänge von 25 m möglich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	Stellungnahme von 33 Bürgerinnen und Bürgern mit Unterschriftenliste	<p>Die aktuelle Bauleitplanung der Gemeinde Rastede beschreibt eine grundlegende Änderung der Freizeitstruktur in unserem ländlichen, kinderfreundlichen Wohn- und Lebensraum durch die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 50 – Rastede - Teilbereich zwischen Bachstraße und Schützenhofstraße.</p> <p>Wir Anwohner und Nutzer der bislang frei bespielbaren Fläche hinter dem Kinderspielplatz für Kinder bis 10 Jahre an der Bachstraße wehren uns gegen die Änderung des Bebauungsplanes 50: Diese Fläche soll zu zwei Bauplätzen umstrukturiert werden. Der bislang gelobte ländliche und kinderfreundliche Charakter unseres Wohngebietes und des Residenzortes Rastede wird gemindert. Eine engere Bebauung ist im großen Ammerland mit vielen bekannten Baugebieten sicher nicht nötig. Diese geht auf Kosten der dort spielenden Kinder. Andere freie Spielflächen für Kinder, aber auch für die aktiven Erwachsenen sind nicht vorhanden oder durch verschlossene Tore nicht benutzbar. Dies ist z.B. der Sportplatz an der Grundschule Kleibrok: verschlossen, durch Sportvereine belegt, wegen Regeneration/Wartung insbesondere in den Ferien, Nachmittags und an Wochenenden nicht freigegeben, gerade dann werden diese freien Spielflächen benötigt.</p>	<p>Die Auffassung wird von der Gemeinde Rastede nicht geteilt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 wird lediglich ein Bolzplatz in einer Größe von ca. 1.800 qm als Allgemeines Wohngebiet überplant. Dieser Bolzplatz stellt derzeit keinen wesentlichen Bestandteil der Freizeitstruktur in der Gemeinde dar. Insofern wird auch die Freizeitstruktur in der Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplanes nur unwesentlich tangiert.</p> <p>Der ländliche und kinderfreundliche Charakter des Wohngebietes und der Gemeinde wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt. Für kleinere Kinder steht der westlich an das Plangebiet anschließende Spielplatz nach wie vor zu Verfügung. Die Grundschule Kleibrok liegt an der Windmühlenstraße in einer Entfernung von nur ca. 300 m. Hier existiert ein Bolzplatz und der Schulhof zum Bolzen. Die Grundschule Kleibrok ist über gering frequentierte Erschließungsstraßen auf relativ gefahrlosem Wege zu erreichen. Die Entfernung des Plangebietes zur angrenzenden freien Landschaft bzw. zum nördlich gelegenen Wald beträgt außerdem lediglich ca. 250 m. Insofern stehen genügend Alternativen für eine aktive Freizeitgestaltung zur Verfügung. Die Schließungszeiten des Sportplatzes an der Grundschule Kleibrok sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, den Bolzplatz und den Schulhof zu nutzen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stellungnahme von 33 Bürgerinnen und Bürgern mit Unterschriftenliste	<p>Des weiteren werden die bestehenden Grundstücke durch die neu geplanten Bauplätze zunehmend eingeengt, die stattgehabte Orientierung zur Nutzung regenerativer Energien wird gemindert, die angrenzenden Grundstücke werden vermehrt beschattet,</p> <p>die Zusage der bleibenden freien Grünflächen bei Einrichtung des Baugebietes Leharstrasse wird nicht eingehalten.</p> <p>Selbst der kleine Spielplatz an der Bachstrasse wird zugunsten einer Zufahrt zu einem neuen Bauplatz noch kleiner. Und unsere Kinder haben keine freie Fläche in unserem Wohngebiet ohne größere Strassen zu überqueren. Dabei ist freies Spielen im Grünen von allen gewünscht - alternativ: der grüne Computerschirm ...</p> <p>Wir sprechen uns für den Erhalt der grünen, freien Spielfläche zwischen der Bachstraße und der Schützenhofstraße aus, für den Freizeitwert im kinderfreundlichen Ammerland.</p>	<p>Die Befürchtungen werden von der Gemeinde Rastede nicht geteilt. Bei der geplanten Bebauung mit ca. 2 Einfamilienhäusern handelt es sich um eine maßvolle Bebauung, die die umgebenden, lockeren Strukturen berücksichtigt und diese auch im Plangebiet weiter fortsetzt. In Verbindung mit der eingeschossigen Bauweise und der Gebäudehöhenbeschränkung auf 9,5 m wird sichergestellt, dass die angrenzenden Grundstücke durch die neuen Einfamilienhäuser nicht eingeengt werden. Zudem stehen die neuen Wohnhäuser nördlich der dem Plangebiet nächstgelegenen Wohnhäuser Leharstraße Nr. 11 und 13, so dass hier überhaupt keine Verschattungen zu befürchten sind. Die Wohnhäuser Händelstraße Nr. 2 und Haydnstraße Nr. 4 befinden sich ca. 15 bis 20 m von den Baugrenzen des Plangebietes entfernt. Die Wohngebäude Leharstraße Nr. 8 und 10 liegen in einer Entfernung von ca. 10 m in östlicher Richtung des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernungen, der Himmelsrichtungen zum Plangebiet und der o.g. Höhenbeschränkung der Gebäude ist eine Verschattung der Gebäude und der gebäudenahen Freibereiche (Terrassen) kaum zu befürchten. Auch die Nutzungsmöglichkeiten für regenerative Energien für die Bestandsgebäude werden kaum eingeschränkt. Durch die neuen Wohnhäuser wird es kaum zu einer Verschattung der Dachflächen kommen.</p> <p>Eine Zusage auf Freihaltung der bleibenden freien Grünflächen zum Zeitpunkt der Realisierung des Baugebietes Leharstraße kann zum heutigen Zeitpunkt nicht nachvollzogen werden. Davon abgesehen, besteht kein Rechtsanspruch auf Beibehaltung einer bestimmten Planaussage oder auf Beibehaltung einer bestehenden Situation.</p> <p>Der Kinderspielplatz wird durch die maximal 4 m breite Zufahrt nicht wesentlich verkleinert. Es handelt sich zudem um eine Zufahrt für ca. 2 Einfamilienhäuser, so dass hier von einer sehr geringen Frequentierung auszugehen ist. Der Spielplatz ist über das örtliche Wegenetz auf sicherem Wege aus zu erreichen. Für größere Kinder bestehen die o.g. alternativen Möglichkeiten, die über gering frequentierte Straßen erreicht werden können.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird aus den o.g. Gründen nicht nachgekommen.</p>



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage BP Nr. 50 Rastede-Bachstraße.DXF	27.08.2008

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

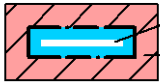


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



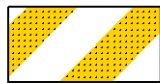
überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

15. Sonstige Planzeichen



Bezugspunkt



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
2. In dem Baugebiet gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für das Allgemeine Wohngebiet WA festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
3. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die Oberkante des südöstlich angrenzenden Weges in fertig ausgebautem Zustand, gemessen in der Mitte der Fahrbahn (siehe Planzeichnung).
4. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Höhe des Erdgeschosssockels in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal 0,3 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die Oberkante des südöstlich angrenzenden Weges in fertig ausgebautem Zustand, gemessen in der Mitte der Fahrbahn (siehe Planzeichnung).

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 und 3 ist identisch mit dem im festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes.

2. Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude sind mit symmetrischen geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind

- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung vom maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,

Pultdächer mit einer Mindestneigung von 25° sind zulässig.

3. Dachaufbauten/Dachausbauten

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden. Ihre Gesamtlänge darf – gemessen an der breitesten Stelle - 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

4. Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441-799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. 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 Arbeiten gestattet.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutagegetreten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Sollten bei den Erdarbeiten (Bauarbeiten) unbekannte kontaminierte Bereiche angetroffen werden, die nicht im Gutachten erfaßt wurden, so ist unverzüglich der Landkreis Ammerland – Untere Wasserbehörde – zu informieren. Die geplanten Erdarbeiten sollten durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserkontamination begleitet werden.

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 werden die bisherigen Festsetzungen für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung aufgehoben.

Bei der Errichtung von Gebäuden im Änderungsbereich wird auf die Regelungen der §§ 3 ff. des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) – Nutzungspflicht - hingewiesen. Eine hierauf ausgerichtete Gebäude- und Dachstellung wird empfohlen.

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 “Schützenhofstraße/Bachstraße“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

11. Mai 2009



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73



Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen.....	1
2.	Planungsabsichten, Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	5
3.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange	7
3.2.1	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	7
3.2.2	Belange von Natur und Landschaft	7
3.2.3	Verkehrliche Belange	9
3.2.4	Belange des Kinderspiels	9
3.2.5	Belange der Oberflächenentwässerung	9
3.2.6	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen.....	10
4.	Inhalte des Bebauungsplanes.....	10
5.	Örtliche Bauvorschriften	11

1. Vorbemerkungen

□ Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) v. 23.09.2004, zul. geändert a. 21.12.2006 (in Kraft getreten am 01.01.2007),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) v. 23.01.1990, zul. geändert a. 22.04.1993,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 90 – PlanzV 90) v. 18.12.1990,

Maßgeblich ist gem. § 214 Abs. 3 BauGB die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt, an dem dieser Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde.

□ Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch den § 13 a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 21.12.2006 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich hat sich das Planungsrecht unter anderem insofern geändert, als entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und Behörden nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Innerhalb dieses Verfahrens muss bei Bebauungsplänen von unter 20.000 m² Grundfläche kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden. Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000 m², der Geltungsbereich ist bereits verbindlich überplant und durch einen Bolzplatz genutzt, die umliegenden Gebiete sind überwiegend baulich genutzt. Mit der Bebauungsplanänderung soll die Errichtung von Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Dazu ist es erforderlich, die Art der zulässigen baulichen Nutzung von einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern. Der Plan dient insofern der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

□ Planungsanlass

Es ist beabsichtigt, im Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 zwei bis drei Einfamilienhäuser zu errichten und das östlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet damit zu ergänzen und geringfügig zu erweitern. Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 ist dies nicht zulässig, da er im betreffenden Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausweist. Das ist Anlass für die Gemeinde Rastede, den Bebauungsplan Nr. 50 zu ändern und im betreffenden Bereich durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Einfamilienhäuser zu schaffen.

□ Verfahrensstand

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich. Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 1996 wurde bereits für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung eine Wohnbaufläche dargestellt. Eine Berichtigungspflicht nach § 13 a (2) Nr.2 BauGB ist daher entbehrlich.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB, einschließlich des Hinweises und der wesentlichen Gründe gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB	
Bekanntmachung der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

□ Geltungsbereich

Lage: Im nordöstlichen Teil des Hauptortes von Rastede

Größe: ca. 1.815 qm

Geltungsbereich: Flurstück 110 und der nordöstliche Teil des Flurstückes 95/284

Abgrenzung: Im Norden grenzen unmittelbar die Verkehrsparzelle der Haydnstraße sowie die Flurstücke 95/283, 95/255, 95/61 und 95/62 an. Westlich des Geltungsbereiches liegt der bestehende Kinderspielplatz. Südlich befinden sich die Flurstücke 97/1, 97/2 (Leharstraße Nr. 13) und 98 (Leharstraße Nr. 11). In östlicher Richtung wird die Grenze durch die Flurstücke 106 (Leharstraße Nr. 8) und 10 (Leharstraße Nr. 10) gebildet.

□ Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird derzeit als Bolzplatz genutzt. Dazu ist der Planbereich als Rasen angelegt, zwei Bolztore sind aufgestellt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes stehen zwei Linden. Am südlichen Rand existiert eine Wegeverbindung zwischen der Leharstraße und der Bachstraße bzw. dem Kinderspielplatz. Südwestlich des Plangebietes – außerhalb des Geltungsbereiches – befinden sich ein Ahorn und eine Linde.

Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes liegen freistehende Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Freibereiche dieser Grundstücke sind als Gärten angelegt. Bei den östlich und südlich angrenzenden Grundstücken handelt sich um Teile des Neubaugebietes „Schützenhofstraße/ Bachstraße“, das in den letzten Jahren entstanden ist. Die Gebäude sind eingeschossig. Westlich des Plangebietes liegt ein Kinderspielplatz, nordwestlich befinden sich Garagen.

Die nördlich verlaufende Haydnstraße und die östlich liegende Leharstraße haben lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion. Über die Bachstraße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Erschließungsstraßennetz angebunden.

□ Einfügen in die bestehende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt den Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche dar. Diese Darstellung wurde im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung im Jahr 1996 parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 getroffen und erstreckte sich in Richtung Osten bis zur Schützenhofstraße. Zuvor war das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt gewesen. Anlass für die damalige Änderung in eine Wohnbaufläche war zum einen eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und zum anderen

die Feststellung, dass die von Wohngrundstücken umgebenden Flächen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für die Nutzung als Sport- und Bolzplatz nicht optimal geeignet sind.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht damit den städtebaulichen Zielvorstellungen, die bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes formuliert wurden und durch die Darstellung von Wohnbauflächen planungsrechtlich vorbereitet wurden.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 „Schützenhofstraße/ Bachstraße“ vor. Er setzt für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Am südlichen Rand ist ein Fußweg als Verbindung zwischen der Leharstraße und der Bachstraße festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 geht in westlicher und östlicher Richtung über den Geltungsbereich dieser 1. Änderung hinaus und setzt für die östlich angrenzenden Flächen ein Reines Wohngebiet fest. Zulässig ist hier eine eingeschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m. Zulässig ist zudem eine maximale Gebäudelänge von 25 m. Die Erschließung des Reinen Wohngebietes erfolgt über einen von der Schützenhofstraße abzweigenden Erschließungsstich (Leharstraße). Westlich dieser 1. Änderung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest.

2. Planungsabsichten, Ziele und Zwecke der Planung

Im Geltungsbereich dieser 1. Änderung ist die Errichtung von zwei bis drei Einfamilienhäusern geplant. Derzeit werden die im Geltungsbereich gelegenen Flächen als Bolzplatz genutzt. Der Bolzplatz ist entbehrlich, weil in der Umgebung des Plangebietes ein Bolzplatz und ein Schulhof bei der Grundschule Kleibrok zur Verfügung stehen. Die Errichtung der Einfamilienhäuser ist auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 planungsrechtlich nicht zulässig. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für diesen Bereich bislang eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ aus. Daraus ergibt sich das Erfordernis, diesen Bebauungsplan Nr. 50 zu ändern und den betreffenden Bereich als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurde die bauliche Entwicklung der Flächen bereits durch die Darstellung einer Wohnbaufläche planungsrechtlich vorbereitet.

Das Gebiet der 1. Änderung schließt unmittelbar westlich an das in jüngerer Vergangenheit entwickelte Wohngebiet Schützenhofstraße/ Bachstraße an. Insofern ist diese 1. Änderung eine Ergänzung und geringfügige Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes. Die 1. Änderung liegt im bestehenden Siedlungszusammenhang und stellt daher eine Nachverdichtung im Bestand dar. Das Plangebiet soll aus nordwestlicher Richtung über die Haydnstraße verkehrlich erschlossen werden. Öffentliche Erschließungsstraßen sind dazu nicht erforderlich. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten und öffentliche Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Plangebiet liegt in ruhiger Wohnlage, abseits des Straßenverkehrslärms und ist dennoch auf kurzem Wege an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Insgesamt bietet

das Plangebiet damit sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus ökologischer und ökonomischer Sicht optimale Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

- Anwohner haben angeführt, dass das Baugebiet nicht erforderlich sei, weil ein Baugrundstück in unmittelbarer Umgebung seit ca. 1 Jahr zur Verfügung stehe und vorhandene Objekte in unmittelbarer Umgebung seit ca. 1/2 Jahr zum Verkauf angeboten werden. Die Versiegelung von Grünflächen sei nicht zu vernachlässigen, da es sich um die letzte Grünfläche im weiteren Umkreis handle.

Die Auffassung wird von der Gemeinde Rastede nicht geteilt. Es ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde Rastede, in ihrem Gemeindegebiet eine ausreichende Anzahl von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zur Verfügung zu stellen. Dabei geht es auch darum, Grundstücke in unterschiedlicher Lage und Qualität und letztendlich auch in verschiedenen Preiskategorien bereit stellen zu können, um der stark variierenden Nachfrage nachkommen zu können. Insofern sind ein Baugrundstück in der Umgebung des Plangebietes oder ein zum Verkauf angebotenes Objekt kein Anlass für die Gemeinde, die Entwicklung dieses Baugebietes bzw. die o.g. Ziele zurückzustellen. Letztendlich kommt die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum dabei auch ihrer regionalplanerisch festgelegten Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ nach.

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und ist bereits von bebauten Strukturen umgeben. Die Nachverdichtung im Bestand ist sowohl aus ökologischer als auch ökonomischer Sicht einer Bebauung jenseits der gewachsenen Ortsränder vorzuziehen. Zudem steht mit dem öffentlichen Spielplatz westlich des Plangebietes eine weitere Grünfläche in unmittelbarer Plangebietsnähe zur Verfügung. Die Entfernung des Plangebietes zur angrenzenden freien Landschaft bzw. zum nördlich gelegenen Wald beträgt lediglich ca. 250 m. Die Versiegelung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke wird außerdem durch die textliche Festsetzung Nr. 1 begrenzt. Eine Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl ist demnach nur um bis zu 30 % zulässig. Insgesamt werden die von der Einwenderin vorgetragenen Bedenken nicht geteilt.

- Anwohner haben darauf hingewiesen, dass die Zufahrt von der Haydnstraße aus zusätzlich den stark genutzten Spielplatz verkleinere. Zudem bedeute die Zufahrt in unmittelbarer Spielplatznähe eine Gefährdung der Kinder.

Der Kinderspielplatz wird durch die maximal 4 m breite Zufahrt nicht wesentlich verkleinert. Es handelt sich zudem um eine Zufahrt für ca. 2 Einfamilienhäuser, so dass hier von einer sehr geringen Frequentierung auszugehen ist. Ein erhöhtes Gefährdungspotenzial für die Kinder des Spielplatzes ist damit nicht erkennbar. Das Erfordernis einer Einzäunung des Kinderspielplatzes wird auf Ebene der Bauausführung geprüft.

- Von Anwohnern wird geäußert, dass eine Höhe von 9,50 m nicht hinnehmbar sei.

Die Auffassung wird von der Gemeinde Rastede nicht geteilt. Eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m entspricht einer ortsüblichen und zeitgemäßen Festsetzung. Sie ermöglicht in Kombination mit einer maximal eingeschossigen Bauweise und einer Dachneigung von maximal 50 ° die Errichtung eines Einfamilienhauses, bei dem das Dachgeschoss sinnvoll als Wohnraum genutzt werden kann, ohne ein Vollgeschoss darzustellen. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe würde diese Möglichkeit unnötigerweise deutlich erschweren. Zudem stellt der Differenz von 9,5 m zu 9,0 m keinen signifikanten Unterschied dar.

- Anwohner führen aus, dass die aktuelle Bauleitplanung eine grundlegende Änderung der Freizeitstruktur in dem kinderfreundlichen Wohn- und Lebensraum beschreibe. Von Seiten der Anwohner wird der Bedarf angezweifelt. Grundsätzlich gäbe es im Ort genügend Baugrundstücke. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird befürchtet.

Die Auffassung wird von der Gemeinde Rastede nicht geteilt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 wird lediglich ein Bolzplatz in einer Größe von ca. 1.800 qm als Allgemeines Wohngebiet überplant. Dieser Bolzplatz stellt derzeit keinen wesentlichen Bestandteil der Freizeitstruktur in der Gemeinde dar. Insofern wird auch die Freizeitstruktur in der Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplanes nur unwesentlich tangiert. Für kleinere Kinder steht der westlich an das Plangebiet anschließende Spielplatz nach wie vor zu Verfügung. Die Grundschule Kleibrok liegt an der Windmühlenstraße in einer Entfernung von nur ca. 300 m. Hier existiert ein Bolzplatz und der Schulhof zum Bolzen. Die Grundschule Kleibrok ist über gering frequentierte Erschließungsstraßen auf relativ gefahrlosem Wege zu erreichen. Die Entfernung des Plangebietes zur angrenzenden freien Landschaft bzw. zum nördlich gelegenen Wald beträgt außerdem lediglich ca. 250 m. Insofern stehen genügend Alternativen für eine aktive Freizeitgestaltung zur Verfügung. Die Gemeinde Rastede ist bemüht, Bauplätze in unterschiedlicher Qualität und Größe sowie Preisklasse an verschiedenen Orten des Gemeindegebietes anbieten zu können, um die weit gestreute Nachfrage befriedigen zu können. Dieses Ziel wird mit der Änderung des Bebauungsplanes weiter umgesetzt. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist im Plangebiet zudem nicht zulässig. Es ist lediglich eine Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise bei einer maximalen Gebäudelänge von 25 m möglich.

- Des weiteren würden die bestehenden Grundstücke durch die neu geplanten Bauplätze zunehmend eingeengt, die Orientierung zur Nutzung regenerativer Energien würde gemindert, die angrenzenden Grundstücke würden vermehrt beschattet.

Die Befürchtungen werden von der Gemeinde nicht geteilt. Bei der geplanten Bebauung mit ca. 2 Einfamilienhäusern handelt es sich um eine maßvolle Bebauung, die die umgebenden, lockeren Strukturen berücksichtigt und diese auch im Plangebiet weiter fortsetzt. In Verbindung mit der eingeschossigen Bauweise und der Gebäudehöhenbeschränkung auf 9,5 m wird sichergestellt, dass die angrenzenden Grundstücke durch die neuen Einfamilienhäuser nicht eingeengt werden. Zudem stehen die neuen Wohnhäuser nördlich der dem Plangebiet nächstgelegenen Wohnhäuser Leharstraße Nr. 11 und 13, so dass hier überhaupt keine Verschattungen zu befürchten sind. Die Wohnhäuser Händelstraße Nr. 2 und Haydnstraße Nr. 4 befinden sich ca. 15 bis 20 m von den Baugrenzen des Plangebietes entfernt. Die Wohngebäude Leharstraße Nr. 8 und 10 liegen in einer Entfernung von ca. 10 m in östlicher Richtung des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernungen, der Himmelsrichtungen zum Plangebiet und der

o.g. Höhenbeschränkung der Gebäude ist eine Verschattung der Gebäude und der gebäudenahen Freibereiche (Terrassen) kaum zu befürchten. Auch die Nutzungsmöglichkeiten für regenerative Energien für die Bestandsgebäude werden kaum eingeschränkt. Durch die neuen Wohnhäuser wird es kaum zu einer Verschattung der Dachflächen kommen.

3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

- Der OOWV hat auf seine Versorgungsleitungen DN 80 hingewiesen und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angeregt.

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist nicht erforderlich, da sich die Leitung innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ befindet. Die zur Leitung vorgebrachten Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang im nordöstlichen Teil der Gemeinde Rastede. In nördlich, östlicher und südlicher Richtung schließen unmittelbar bebaute Wohngrundstücke an. Die 1. Änderung nimmt diese Nutzungsstruktur auf und setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung und Erreichbarkeit sowie der Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang wird die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nicht für erforderlich gehalten.

Bei den umgebenden Wohnnutzungen handelt es sich um freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken. Die 1. Änderung nimmt auch diese Struktur auf und setzte diese in den textlichen Festsetzungen um. Es wird eine eingeschossige Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern bei einer Firsthöhe von maximal 9,5 m festgesetzt.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die bauliche Dichte ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass sich die zukünftigen Wohngebäude in die umgebende Bebauung einfügen.

3.2.2 Belange von Natur und Landschaft

• Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, der bislang als Bolzplatz genutzt wurde. Im Plangebiet befindet sich eine Rasenfläche. Im nördlichen Bereich des Plangebietes stehen zwei Linden. Ihr Stammdurchmesser beträgt ca. 0,5 bis 0,6 m. Die Linden und ihre Kronen wurden eingemessen und sind im Planteil eingetragen. Am südlichen Rand existiert eine Wegeverbindung zwischen der Leharstraße und der Bachstraße. Südwestlich des Plangebietes – außerhalb des Geltungsbereiches – befinden sich ein Ahorn (Stammdurchmesser 0,7 m) und eine Linde (Stammdurchmesser 0,6). Der Kronenbereich der Linde ragt in den südlichen Teil des Plangebietes hinein. Angren-

zend befinden sich Siedlungsbiotope wie versiegelte und befestigte Flächen, Zier- und Nutzgärten sowie Siedlungsgehölze.

• Geplante Nutzungen

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 1.815 qm. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl 0,4. Durch großzügige Baugrenzen wird eine Nachverdichtung mit zwei bis drei Einfamilienhäusern ermöglicht. Das Plangebiet ist derzeit bereits als Gebiet nach § 34 BauGB einzustufen, auch wenn bauliche Hauptanlagen bislang nicht zulässig sind. Der Bebauungsplan ermöglicht folgende Flächennutzungen:

Festsetzung	Größe in m²
Allgemeines Wohngebiet	1.725 m²
Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg	90 m²
Summe	1.815 m²

• Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf den **Boden** sind:

- die Veränderung des Bodenprofils durch den für eine Bebauung voraussichtlich erforderlichen Bodenauftrag bzw. Bodenabtrag,
- die Beseitigung von Oberboden und dem damit verbundenen Abbruch der natürlichen Bodenbildungsprozesse.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Wasser** kann das auf zukünftig versiegelter Fläche anfallende Niederschlagswasser nicht direkt in den Boden und anschließend in das Grundwasser gelangen. Die Grundwasserspende wird reduziert.

Mit der Versiegelung und Überbauung der Grundflächen wird deren **lokaler Klimahaushalt** verändert. Da die künftige Bebauung direkt an die Siedlungsflächen anschließt, ist davon auszugehen, dass sich der Bereich mit siedlungstypischem Klima geringfügig vergrößert. Durch die zukünftigen Nutzungen ist mit der Emission von Luftschadstoffen aus Hausbrand, Anliegerverkehr u.ä. zu rechnen.

Bei Realisierung der Planung ist mit der Versiegelung und Überbauung von Grundflächen zu rechnen. Hierdurch gehen die vorhandenen **Biotopstrukturen** verloren, die Grundflächen verlieren dauerhaft ihre Eignung als Lebensraum.

In Hinsicht auf das Schutzgut **Landschaft** wird der Eindruck eines Bolzplatzes durch die Aspekte einer Neubausiedlung ersetzt.

- **Eingriffsregelung**

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen ist somit nicht erforderlich.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Belange von Natur und Landschaft stehen dieser Änderung damit nicht entgegen.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet wird über die Haydnstraße verkehrlich erschlossen. Die Verkehrserschließung soll über eine Privatstraße erfolgen. Öffentliche Verkehrsflächen sind daher nicht erforderlich.

Am südlichen Rand dieser 1. Änderung wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Damit wird die bestehende fußläufige Verbindung zwischen der Leharstraße und der Bachstraße bzw. eine Verbindung zwischen den Grundstücken an der Leharstraße und dem Kinderspielplatz planungsrechtlich abgesichert.

3.2.4 Belange des Kinderspiels

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht ein Bolzplatz. Der Bolzplatz ist entbehrlich und kann entsprechend als Allgemeines Wohngebiet überplant werden, weil in der Umgebung des Plangebietes andere Bolzmöglichkeiten bestehen. So liegt die Grundschule Kleibrok an der Windmühlenstraße in einer Entfernung von nur ca. 300 m. Hier existiert ein Bolzplatz und der Schulhof zum Bolzen. Die Grundschule Kleibrok ist über gering frequentierte Erschließungsstraßen auf relativ gefahrlosem Wege zu erreichen.

Der an der Bachstraße gelegene Kinderspielplatz ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 nicht betroffen. Er ist über den Bebauungsplan Nr. 50 abgesichert und soll erhalten bleiben. Er schließt unmittelbar an den Geltungsbereich dieser 1. Änderung und kann daher den Spielplatzbedarf dieses Plangebietes aufnehmen.

3.2.5 Belange der Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt im bestehenden System. Das bestehende System kann dazu in den Geltungsbereich dieser 1. Änderung hinein erweitert werden.

3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Netze sind vorhanden; an diese kann angeschlossen werden. Am östlichen Rand des Plangebietes ist ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen eingetragen, um einen Anschluss an die bestehenden Leitungen zu ermöglichen..

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband. Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen, z.B. Eigenwasserversorgungsanlage/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 80. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in den Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Versorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden

4. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 werden im Geltungsbereich dieser 1. Änderung aufgehoben.

□ Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit werden die in der Umgebung vorhandenen Nutzungsstrukturen aufgenommen und im Plangebiet fortgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 getroffen. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit kön-

nen 40 % des Grundstückes mit baulichen Hauptanlagen überdeckt werden. Eine Überschreitung der GRZ ist gemäß § 19 (4) BauNVO um bis zu 30 % zulässig. Die Überschreitung ist erforderlich, um eine - entsprechend der Lage im Siedlungszusammenhang – sinnvolle relativ hohe bauliche Dichte realisieren zu können.

Zulässig sind in Anlehnung an den Bestand in der Umgebung des Plangebietes nur Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis 25 m zulässig sind. Außerdem ist eine Bauweise mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Bei Berücksichtigung dieser Festsetzungen werden Mahrfamilienhäuser und eine untypisch hohe bauliche Dichte ausgeschlossen und sichergestellt, dass sich die zukünftigen Wohngebäude in die Umgebung des Plangebietes einfügen.

Außerdem wird eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die zukünftigen Gebäude nicht den Gebäudebestand überprägen. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstückes dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand. Zudem wird bestimmt, dass die Höhe des Erdgeschosssockels maximal 0,3 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die Oberkante des südöstlich angrenzenden Weges in fertig ausgebautem Zustand, gemessen in der Mitte der Fahrbahn. Der Bezugspunkt ist im Planteil markiert.

❑ Verkehrsflächen

Der das Plangebiet mittig querende Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

5. Örtliche Bauvorschriften

Für das Allgemeine Wohngebiet werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Rastede sollen bebaute Bereiche in der Ortsrandlage, die zukünftig den Siedlungsrand bilden, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich zumindest einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform, zur Dachneigung sowie zu Dachauf- und -ausbauten erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das symmetrisch geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden soll entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild zwischen 20° und 50° liegen, damit die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt wird. Unter Berücksichtigung der Erscheinungsbilder vorhandener benachbarter Siedlungsbereiche und zur Fortsetzung der geplanten Ortsgestalt werden Festsetzungen zu Dachaufbauten/Dachausbauten getroffen. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

Im einzelnen wird erlassen:

Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:

- Untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung von maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist.

Pultdächer mit einer Mindestneigung von 25° sind zulässig.

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden. Ihre Gesamtlänge darf –gemessen an der breitesten Stelle- 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig. Sie würden das Siedlungsbild stören.

Rastede, den ...

Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2009/075

freigegeben am 30.04.2009

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 30.04.2009

Umgestaltung Kögel-Willms-Platz

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.05.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	02.06.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Anlegung des Boulefeldes und die Herrichtung der Sandspielfläche werden mit den Arbeiten des II. Bauabschnittes durch die Residenzort Rastede GmbH durchgeführt. Die Brunnenanlage wird auf der Grundlage der Beratungen der politischen Gremien hergestellt.

Sach- und Rechtslage:

Auf Grundlage der Beschlussvorlage 2009/048 wurden die Arbeiten für den II. Bauabschnitt zur Umgestaltung des Kögel-Willms-Platzes öffentlich ausgeschrieben. Im Wesentlichen handelt es sich um die Herrichtung der bestehenden Rasenfläche entsprechend der Turnierplatzsanierung.

Eine abschließende Entscheidung ist noch hinsichtlich der Brunnenanlage, der Lage der Sandspielfläche, der Beleuchtung, der Wegeführung, des Boulefeldes und der Bepflanzung erforderlich.

Bezüglich der Wegeführung sollte ebenso wie für die Bepflanzung erst in 2010 eine Umsetzung erfolgen. Für die Ausgestaltung der Spielfläche wird ein Ausstattungsvorschlag unmittelbar nach der Sommerpause 2009 vorgelegt werden.

Für die Beleuchtung bestand Konsens, dass diese sich aus Pollerleuchten oder Bodenleuchten zusammensetzen sollte und der Parkplatz analog zur Oldenburger Straße mit Siteco, „kleine Glocke“, ausgerüstet wird. Die weitere Beleuchtung wäre im Zusammenhang mit der Gestaltung der Brunnenanlage und in Anlehnung an das Illuminationskonzept der Oldenburger Straße zu beraten und durchzuführen.

Bei den Beratungen zur Brunnenanlage wurde bisher eine höhengleiche Fläche mit unterschiedlich hohen Wasserstrudeln favorisiert. Die Verwaltung führt mit dem beauftragten

Planungsbüro und mit einer Brunnenbaufirma derzeit Gespräche, bei dem diverse Lösungsansätze technisch ausgearbeitet werden sollen. Dabei geht die Verwaltung von 8 Wasserstrudeln aus, die zentral zusätzlich durch eine höhere Fontäne gestaltet ist. Die Höheneinstellungen und die Beleuchtung dieser Anlage können regelungstechnisch unterschiedlich bedient werden. Hierzu wird es in der Sitzung weitere Ausführungen geben.

Mit einem Vertreter der Interessengruppe „Boule in Rastede“ wurde wegen der Lage des Boulefeldes gesprochen. Hiernach ist die Lage des Boulefeldes abseits der Oldenburger und der Eichendorffstraße zu favorisieren. Rahmenbedingungen für die Benutzbarkeit des Feldes sind eine Einfassung von ca. 10 – 15 cm Höhe, eine ebene Fläche und ein Belag aus Rotgrand. Alle diese Bedingungen lassen sich erfüllen, wenn das Feld am Rande des Kögel-Willms-Platzes in der Nähe der Marienkirche erstellt wird. Angrenzend an diese Fläche kann nach einer kleineren Rasenfläche auch die Sandspielfläche erstellt werden. Die Umrandung des Boulefeldes wäre durch „Schwellen“ aus Kunststoff herzustellen und somit im Bedarfsfalle einfach zu demontieren. Nach dieser Demontage wäre diese Fläche bei Veranstaltungen ebenso nutzbar wie die Brunnenfläche.

Die Gesamtkosten würden sich nach dem jetzigen Planungsstand wie folgt darstellen lassen:

Baumaßnahmen des I. BA	160.000 €
Brunnenanlage mit Wassertechnik	100.000 €
Verbindende Gehwege	26.000 €
Sportrasenflächen	112.000 €
Boulefeld	5.000 €
Sandspielfläche inkl. Spielgeräte	35.000 €
Ausstattung (Beleuchtung, Bänke etc.)	7.500 €
Versorgungsanschlüsse und Anschlusssäulen	10.000 €
Schmutzwasserpumpwerk	5.000 €
<u>Honorar, Nebenkosten, Sonstiges, Rundung</u>	<u>55.500 €</u>
Gesamtkosten brutto	516.000 €
Gesamtkosten netto ca.	433.000 €

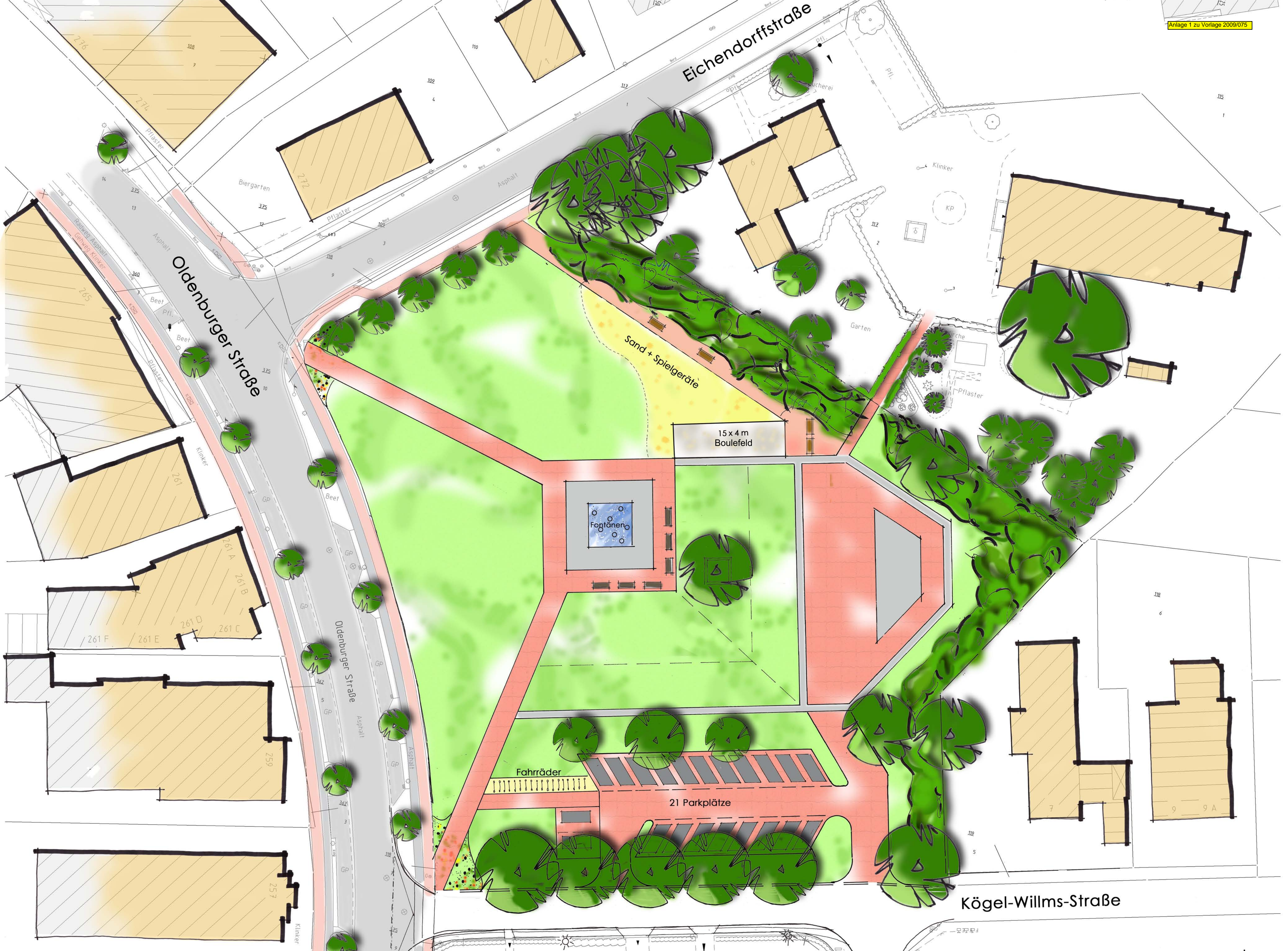
In der Sitzung werden weitere Ausführungen gemacht.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen aus 2008 in Höhe von 300.000 € und in 2009 in Höhe von 100.000 € zur Verfügung. Für 2010 sind bisher weitere 100.000 € vorgesehen. Soweit unter Berücksichtigung der Kassenwirksamkeit die Maßnahmen in 2009 vollständig durchgeführt werden sollen, wären entsprechende Mittel überplanmäßig bereitzustellen.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan



Eichendorffstraße

Oldenburger Straße

Kögel-Willms-Straße

Sand + Spielgeräte

15 x 4 m
Boulefeld

Fontänen

Fahrräder

21 Parkplätze

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

Vorlage-Nr.: 2009/076

freigegeben am 30.04.2009

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 30.04.2009

Illumination Oldenburger Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.05.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	02.06.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Dem Illuminationskonzept für die Oldenburger Straße wird auf der Grundlage der Beratungen im Fachausschuss zugestimmt. Die Probebeleuchtung wird am 25. Mai 2009 um 22:00 Uhr für die Friedenseiche durchgeführt.

Die Beleuchtung des Kögel-Willms-Platzes, des Denkmalplatzes und des Waldparkplatzes wird auf der Grundlage des Lichtkonzeptes durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Residenzort Rastede GmbH hat einen Förderantrag beim Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit hinsichtlich der Teilnahme an der Modellförderung „Belebung der Innenstädte“ gestellt. Der Antrag zur Quartiersinitiative Niedersachsen (QIN) wurde positiv beschieden; die Gemeinde Rastede hat zwischenzeitlich beschlossen, sich an dieser Maßnahme zu beteiligen (vgl. Vorlage Nr. 2008/153).

Hierin ist auch die Illumination der Oldenburger Straße zwischen der Raiffeisenstraße und der Bahnhofstraße enthalten. Der notwendige Eigenanteil der Anlieger für diese Maßnahme beträgt 20%.

Die beauftragte Architektin Deeken, Bremen, hat den Auftrag folgende Phasen zu erarbeiten:
Phase 1 – Ideenfindung
Phase 2 – Konkretisierung des Konzeptes

Die Arbeiten zur Phase 1 sind soweit abgeschlossen. Der in der Anlage beigelegt Plan zeigt die Vorstellungen der Architektin und des Beirates Kommunalmarketing. Über den eigentlichen Förderbereich hinaus hat Frau Deeken auch Vorschläge für den Turnierplatz inklusive Waldparkplatz und den zwischen Nordpol und Raiffeisenstraße befindlichen Teil vorgelegt. In dem Förderbereich ist sowohl der Denkmalsplatz als auch der Kögel-Willms-Platz enthalten.

Das Lichtkonzept sieht eine Beleuchtung der markanten Gebäudefronten der Oldenburger Straße vor. Neben den o.g. Plätzen ist die Gemeinde auch durch die Illumination der Friedenseiche betroffen. Für diesen Standort ist für den 25. Mai 2009 um 22:00 Uhr eine Probebeleuchtung vorgesehen.

Nach dieser Beratung können erst weitere Dinge wie Auswahl der Leuchten und Detailplanung der Einzelstandorte erfolgen, bevor anschließend eine Kostenermittlung folgt. Die Versorgung der Leuchten soll über die Straßenbeleuchtung vorgenommen werden. Dadurch ist gewährleistet, dass analog der Schaltzeiten der Straßenbeleuchtung auch die Illumination der weiteren Punkte zeitgleich erfolgt. Insbesondere bei Großveranstaltungen würde sich die Verlängerung der Schaltzeiten für die Straßenbeleuchtung inklusive der Illuminationen für den Ortskern positiv darstellen.

Für den Waldparkplatz schlägt Frau Deeken eine Ausleuchtung der Kronen der Randbäume durch Bodenleuchten vor. Eine vergleichbare Ausleuchtung ist für den Kögel-Willms-Platz vorgesehen. Neben der Beleuchtung der Brunnenanlage soll auch die Blutbuche durch zwei Bodenstrahler illuminiert werden.

Die Gesamtkosten der Beleuchtung wurden für QIN mit 50.000 Euro angemeldet.

Finanzielle Auswirkungen:

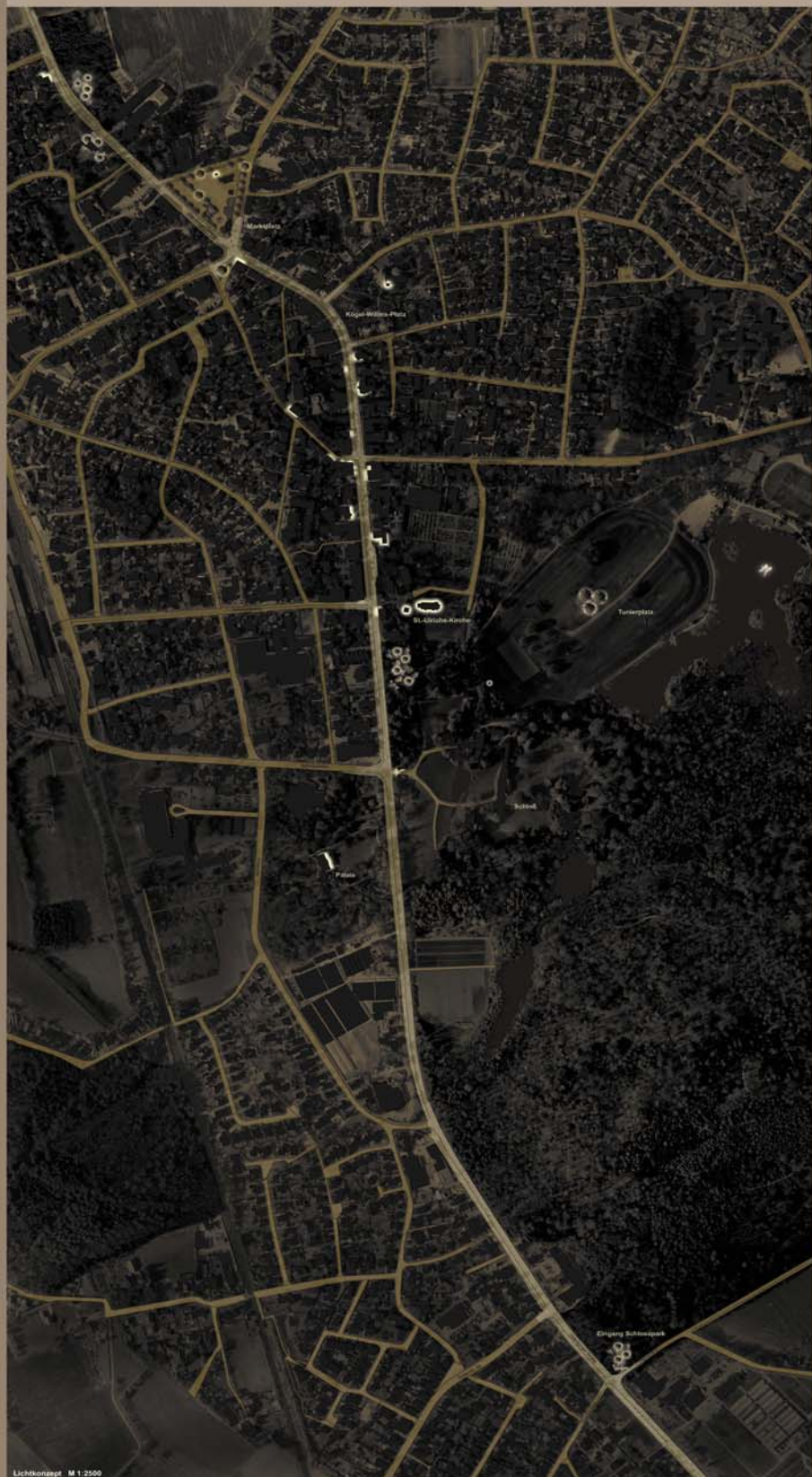
Die Finanzierung erfolgt durch die Residenzort Rastede GmbH, die Gemeinde Rastede leistet einen entsprechenden Anteil, der auch im Haushalt berücksichtigt ist.

Anlagen:

- Anlage 1 – Übersicht
- Anlage 2 – Fördergebiet
- Anlage 3 – Lichtprinzip
- Anlage 4 – Lichtschwerpunkte
- Anlage 5 – Detail 1
- Anlage 6 – Detail 2



Anlage 1 zur Vorlage 2009/076



Lichtschwerpunkte
In diesen Bereichen wird das Thema Licht besonders herausgearbeitet



Lichtmappe
Vernetzung und Bestimmung der Grünstrukturen
Diese sind die Parks, Wälder und die charismatischen Gärten
Bestimmung der Gebäude



LICHTKONZEPT
R RESIDENZORT
ASTEDE

Bremen, 23.04.2009 Plan-Nr. 787-3-1 Lichtkonzept Rastede
Anke Deeken Büro für Architektur
Stadt- und Freizeitanalyse
Landschaftsarchitektur
Architektur und Lichtplanung
Odenbüsch 131 D - 28209 Bremen
Telefon (04 71) 44 40 20
Telefax (04 71) 44 40 27
deeken-architekten@online.de



Marktplatz

Kögel-Willms-Platz

Mühlenstraße

St.-Ulrichs-Kirche

Tunierplatz

Vernetzung und Betonung der Grünstrukturen.
Diese sind die Parks, Wälder und die charmanten
Gärten

Anlage 3 zur Vorlage 2009/076

Betonung der Gebäude



In diesen Bereichen wird das Thema Licht besonders herausgearbeitet.





