
1.0 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Innerhalb der zentralen Ortslage von Rastede, im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Denkmalplatz/Oldenburger Straße befindet sich südöstlich der Oldenburger Straße/Bahnhofstraße eine attraktive Grundstücksfläche für die im Zuge eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses entwickelt werden sollen.

Gegenwärtig wird die Fläche im Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ als Mischgebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung sowie einer Grundflächenzahl von GRZ 0,4 und einer Geschossflächenzahl GFZ 0,8 definiert. Die Bauweise ist als offene Bauweise vorgesehen. Das bezeichnete Grundstück wird über einzelne Baufenster in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen aufgeteilt. Hierdurch ergibt sich eine Baulücke in Nord-Süd-Richtung, so dass das bezeichnete Grundstück nicht mit einem geschlossenen Baukörper überplant werden kann.

Nördlich des Grundstückes befindet sich im Bereich des Denkmalplatzes sowie östlich der Bahnhofstraße jeweils ein Baudenkmal. Die Baudenkmale unterliegen den Kriterien des Denkmalschutzgesetzes. Demnach wirkt auf das Plangebiet der Umgebungsschutz. Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sind mit der zuständigen Denkmalbehörde die Anforderungen des Denkmalschutzes im Vorfeld abgestimmt worden. Die Inhalte sind bei der Entwicklung der Objektplanung eingeflossen.

Wie bereits im Tenor formuliert, ist die Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Für die Umsetzung der angestrebten Architektur und Nutzungsstruktur ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl zukünftig auf GRZ 0,6 und die Geschossflächenzahl GFZ auf 1,1 anzuheben. Das bezeichnete Maß der baulichen Nutzung entspricht den Inhalten des § 19 BauNVO und der im zentralörtlichen Bereich von Rastede ablesbaren Bebauungsstruktur. Dies betrifft insbesondere das angrenzende Grundstück westlich Bahnhofstraße, auf dem innerhalb des festgesetzten Mischgebietes die Grundflächenzahl 0,5 und die Geschossflächenzahl mit 1,1 definiert wird. Gleiches gilt für den Einmündungsbereich Schloßstraße/Oldenburger Straße auf deren Fläche die Grundflächenzahl mit 0,5 und die Geschossflächenzahl mit 1,1 festgesetzt wird. Die Formulierung des Maßes der baulichen Nutzung mit 0,6 und 1,1 für das genannte Grundstück ist städtebaulich verträglich, da sich das Grundstück in zentralörtlicher Lage von Rastede befindet und sich mit entsprechenden Umfeldqualitäten in das bauliche Gefüge einfügt. Zudem wird der städtebaulich attraktive Raum durch die Entwicklung einer mit der Denkmalpflege abgestimmten Gebäude- und Raumkante gestalterisch aufgewertet. Die mit der vorgesehenen Objektplanung angestrebte Nutzung des Gebäudes wird insbesondere im Bereich des Denkmalplatzes, der Kirche, dem Zugang zur Parkanlage und im Zubehörsbereich Bahnhof eine planerische Magnetwirkung erzielen.

Die durch das angesprochene Objekt erforderliche Grundstücksausnutzung und die damit zusammenhängenden Abweichungen zum Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 60, in dem 20 % der Grundstücksfläche von jeglicher Versiegelung dauerhaft freigehalten werden soll, wenn Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen werden, wird über eine attraktive Freiflächengestaltung (s. Gestaltungsplan zur Freifläche des Grundstücks Bahnhofstraße/Oldenburger Straße) kompensiert. Hierdurch wird die im Bebauungsplan formulierte Quantität über eine durchgeführte Qualität der Bepflanzung des Grundstückes miteinander aufgerechnet.

Insgesamt wird durch die Überplanung des Grundstückes Bahnhofstraße/Oldenburger Straße und die damit zusammenhängenden Abweichungen des Bebauungsplanes Nr. 60, der jedoch in den Grundzügen nicht berührt wird, innerhalb der zentralen Ortslage von Rastede ein attraktiver städtebaulicher Impuls für den gesamten Raum geschaffen. Die Abweichungen des Bebauungsplanes sind somit mit den städtebaulichen und gestalterischen Zielvorstellungen des Bebauungsplanes verträglich.