

Rahmenplanung Mühlenstraße Maßnahmenpaket

Vorlage-Nr. 2017/224

27.11.2017



Rahmenplanung Mühlenstraße

- Rückblick/Historie
- Vorstellung des Ideenwettbewerbs
- Weshalb Ausgangspunkt „Schloßpark“?
- Inspiration „Schloßpark“ (Dr. Scheele)
- Umsetzungspaket
- Zeitplan

Rahmenplanung Mühlenstraße

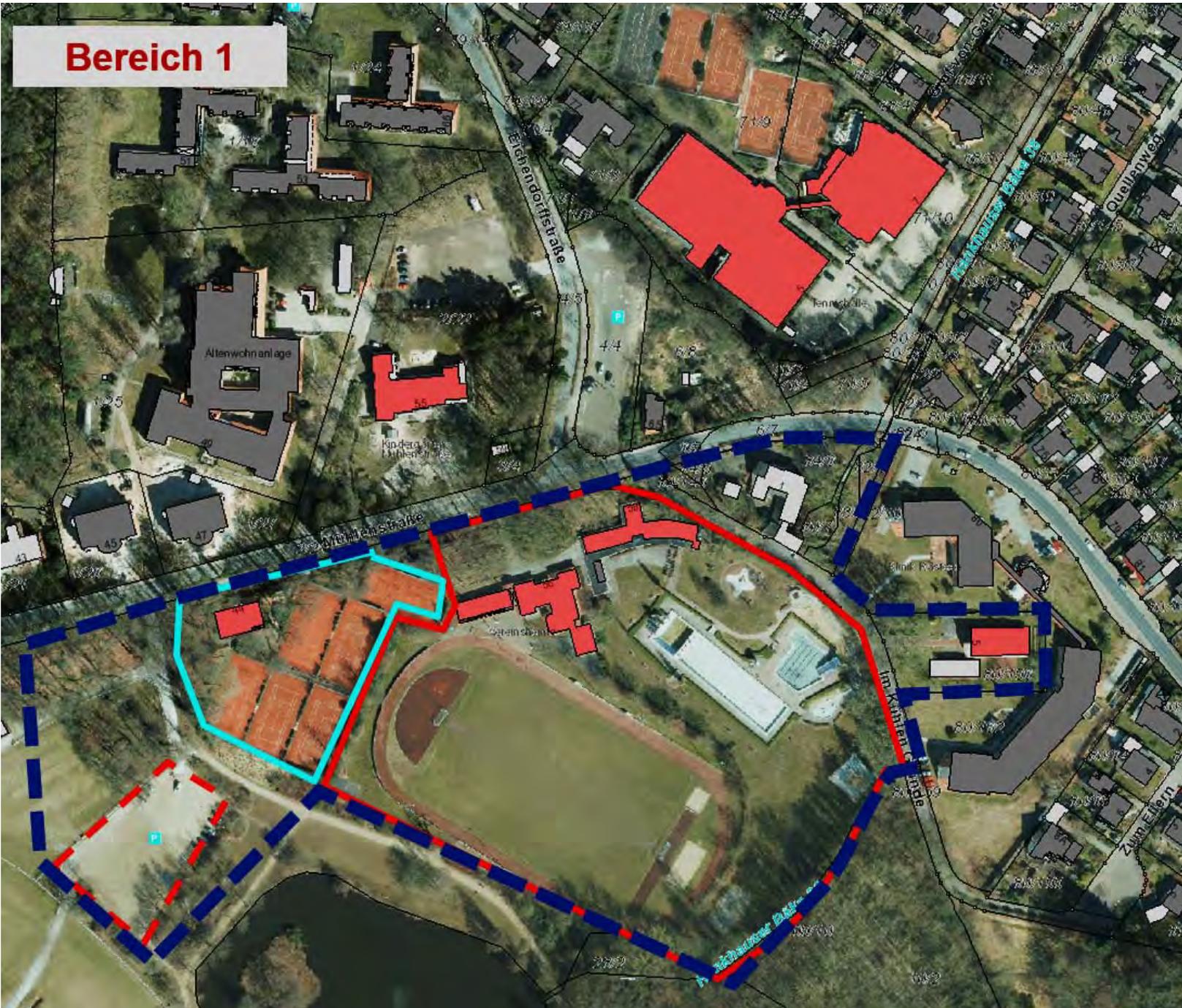
- **Rückblick/Historie**
- Vorstellung des Ideenwettbewerbs
- Weshalb Ausgangspunkt „Schloßpark“?
- Inspiration „Schloßpark“ (Dr. Scheele)
- Umsetzungspaket
- Zeitplan

Rahmenplanung Mühlenstraße

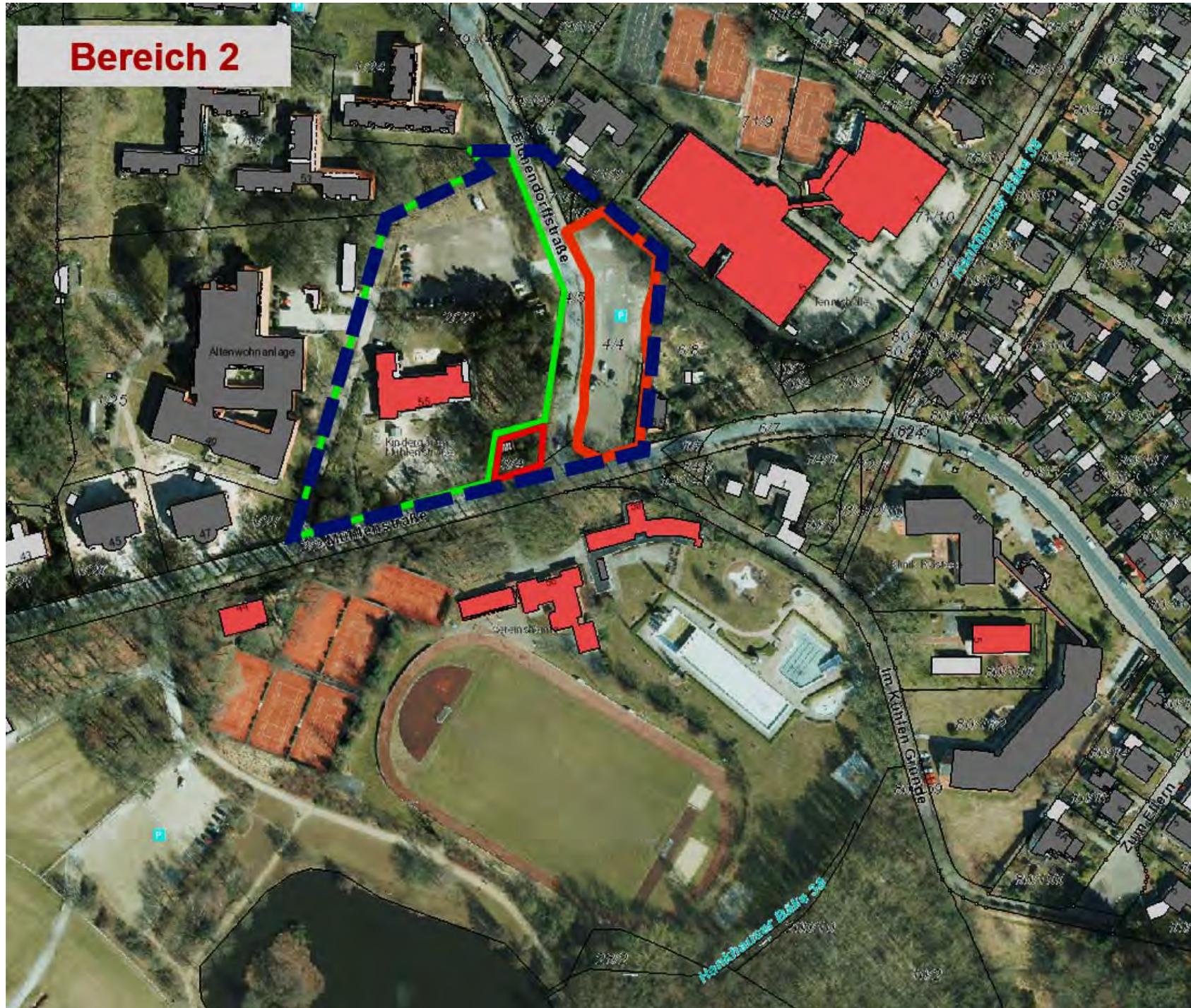
Ausgangspunkt:

**Neubau der Sportanlage am Köttersweg
und
Aufgabe der Sportanlage Mühlenstraße**

**Die politischen Gremien beauftragen im März 2015
die Verwaltung mit der Initiierung der
Rahmenplanung für die Mühlenstraße!**



Bereich 2



Für den Bereich 1 sollten die nachfolgenden Rahmenbedingungen beachtet werden (keine abschließende Aufzählung):

- Einbeziehung **denkmalrechtlicher Belange** (z.B. keine Wohnbebauung und keine privaten Einrichtungen)
- Konzeptionelle Einbeziehung des **Umgebungsgeländes** und des Turnierplatzes
- Eruierung der durch die Planungsüberlegungen zu erwartenden neuen **Immissionen**

Für den Bereich 2 sollten die nachfolgenden Rahmenbedingungen beachtet werden (keine abschließende Aufzählung):

Schaffung **hochwertiger Wohnquartiere** oder Senioreneinrichtungen vorstellbar.

Eine **Standortverlegung des Kindergartens** ist durchaus denkbar.

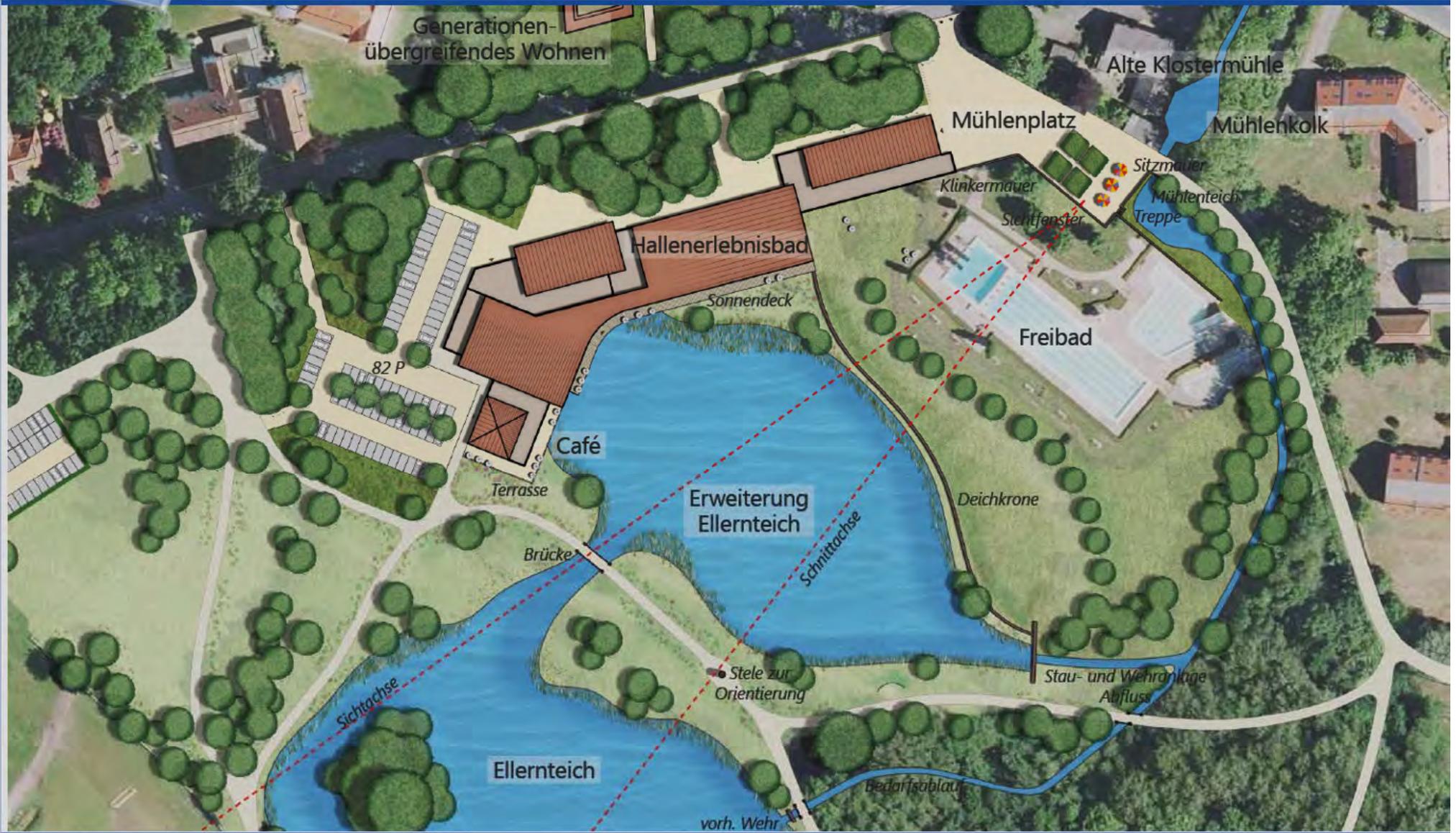
Rahmenplanung Mühlenstraße

Drei Planungsbüros wurden mit der Erarbeitung
von Ideen beauftragt:

NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg

Selugga & Selugga Architektur GmbH, Oldenburg

Droste Droste & Urban, Oldenburg



Konzept 1

Erhalt des Freibades und Ergänzung durch ein Hallenerlebnisbad mit Wellnessbereich



Konzept 2

Erhalt des Freibades und Bau eines Seminarhotels mit Wellnessbereich



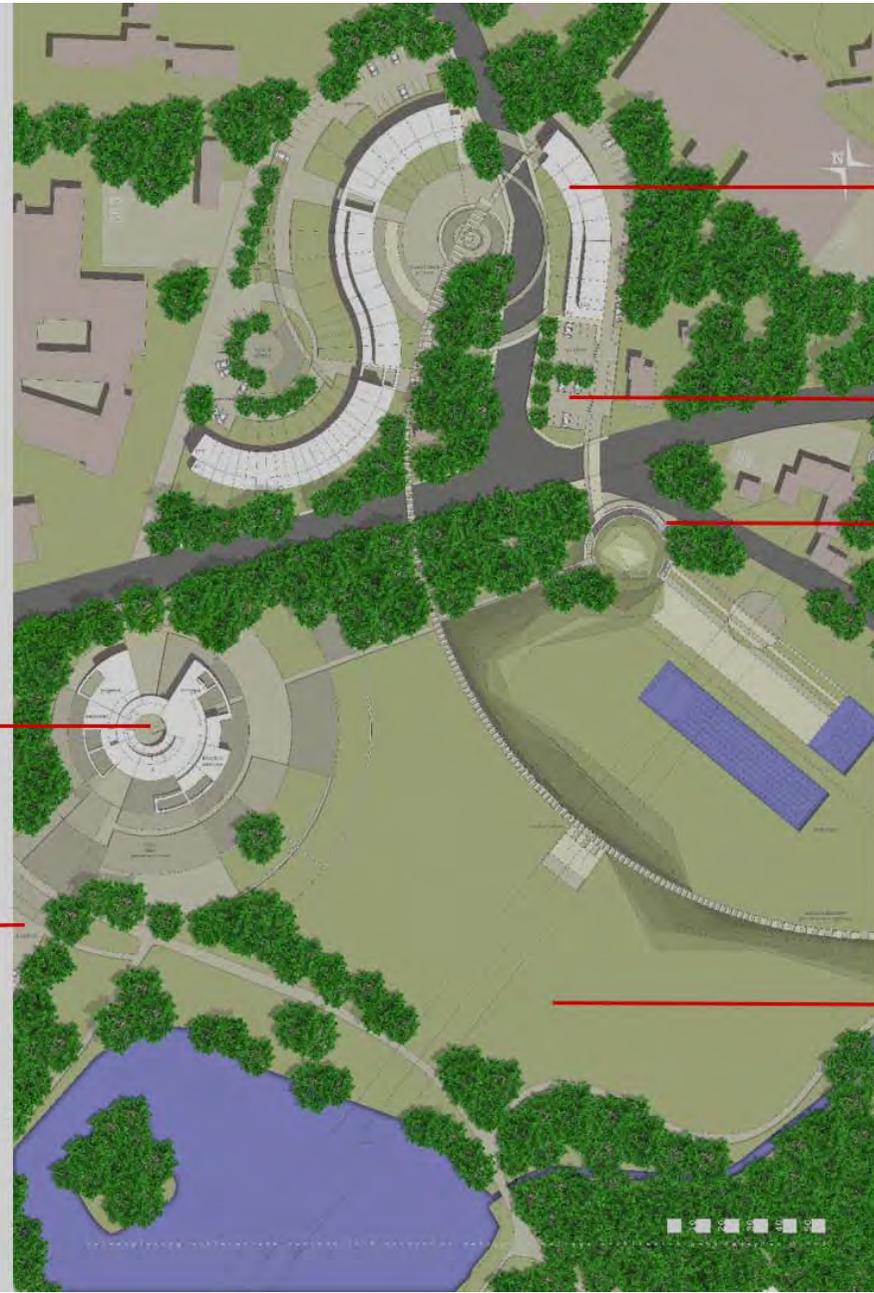
- K= Kultur/Kirche/Denkmal
- E= Einzelhandel
inkl. Vollsortimenter und
Discounter & Drogerie
- I= Industrie
- S=Sport
- J=Jugend
- H= Hotel
- B= Bildung
- Ki= Kindergarten
- A= Altenwohnen/Betreuung
- R= Rathaus
- BHF=Bahnhof

01

3

Haus der Generationen

vorh. Parkplatz



Wohnungsbau
WA/MI

1

Parkplatz
Freibad

2

Neues Eingangs-+
Umkleidengebäude

Herausarbeitung
VISTA

WASDA

vorh.
Parkplatz



Wohnungsbau

1

Park der Worte

2

Herausarbeitung
VISTA

RÜCKBLICK



Variante 1



Variante 2 (Ausschnitt) – Eingang zum Mühlenplatz / Wohnbebauung A



Bürgerbeteiligung – Mühlenstraße

- Der Rat beauftragt die Verwaltung 12/2015 mit der **Initiierung der Bürgerbeteiligung/Ideenwettbewerb**
- Einstellung aller **Konzepte ins Internet**
- **April bis Juni 2016** Eingang der Vorschläge
- **27** eingegangene Vorschläge
 - 15 Einzelpersonen / 12 Gruppen

Rahmenplanung Mühlenstraße

- Rückblick/Historie
- Vorstellung des Ideenwettbewerbs
- Weshalb Ausgangspunkt „Schloßpark“?
- Inspiration „Schloßpark“ (Dr. Scheele)
- Umsetzungspaket
- Zeitplan

o Vorstellung des Ideenwettbewerbs



Bürgervorschläge



Bürgervorschläge

- Darstellung der wesentlichen Punkte!
- Keine Bewertung!
- Rechtliche Würdigung (falls notwendig)!
- Übereinstimmungen!



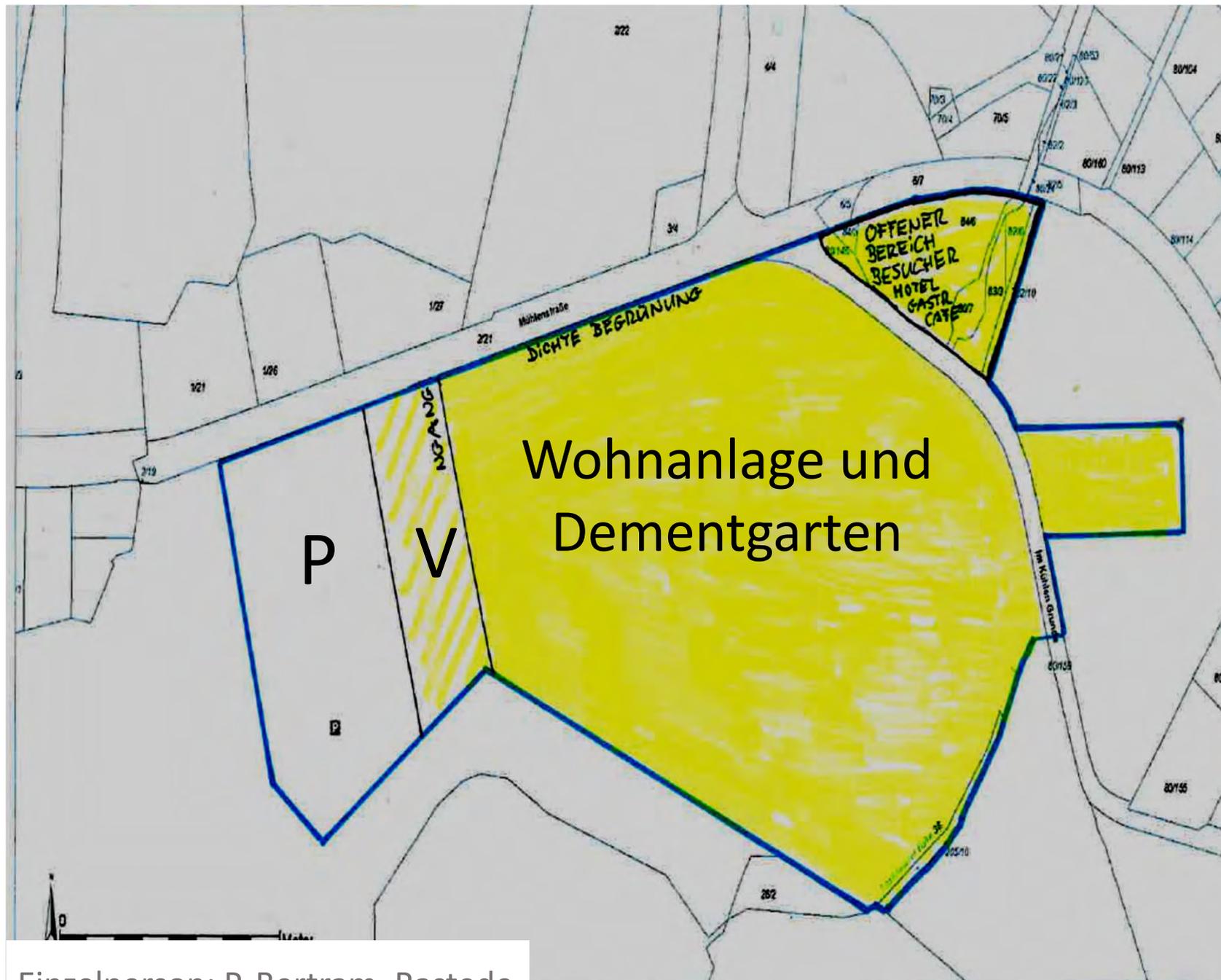
1. Sanierung / Erweiterung Freibad

- Sauna mit Tauchbecken
- Raum für Massagen / Krankengymnastik
- Gebäude für Gastronomie

2. Wohnmobilstellplätze

- Wohnmobilplätze
- Versorgungssystem

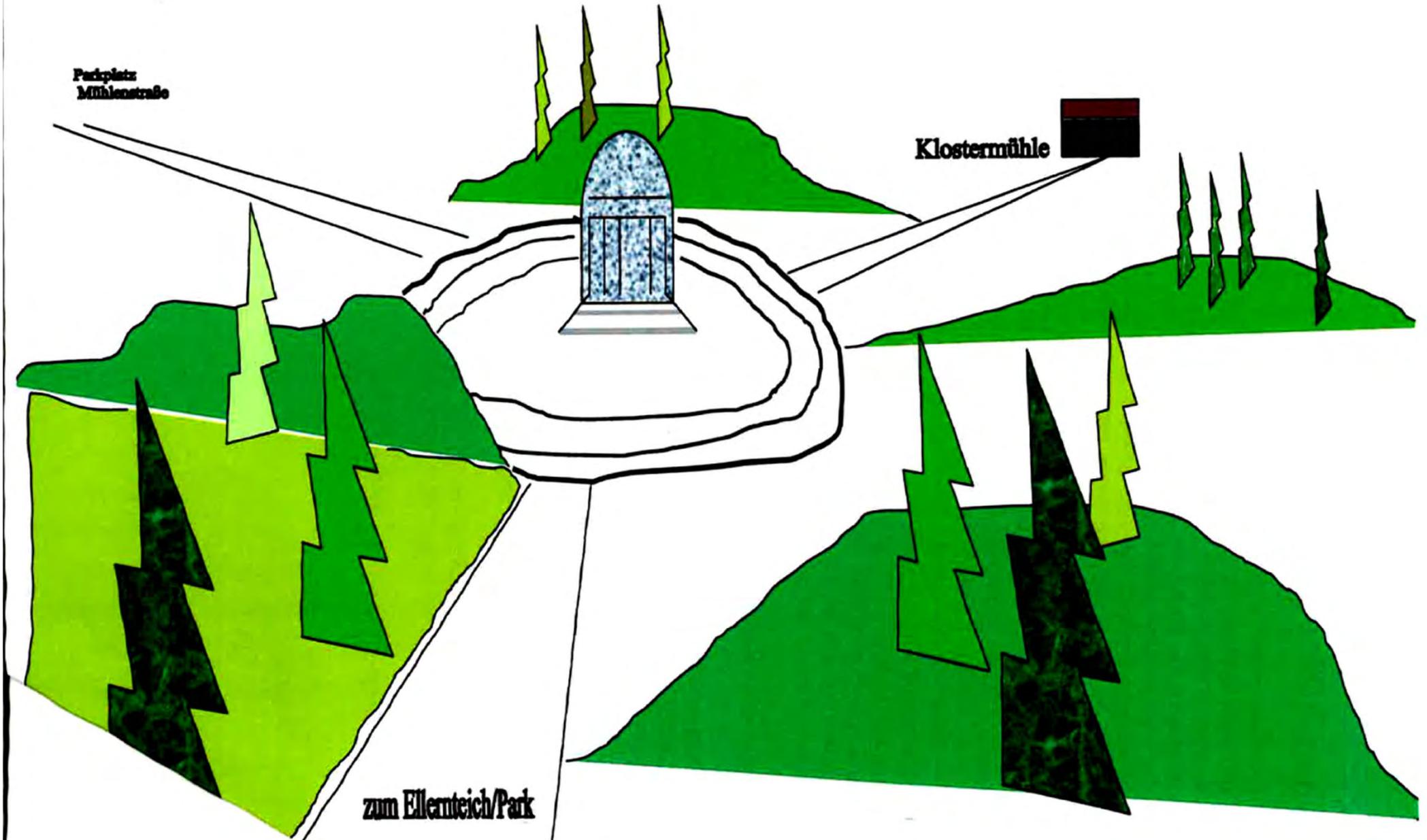
3. – Dementklinik Bereich 1



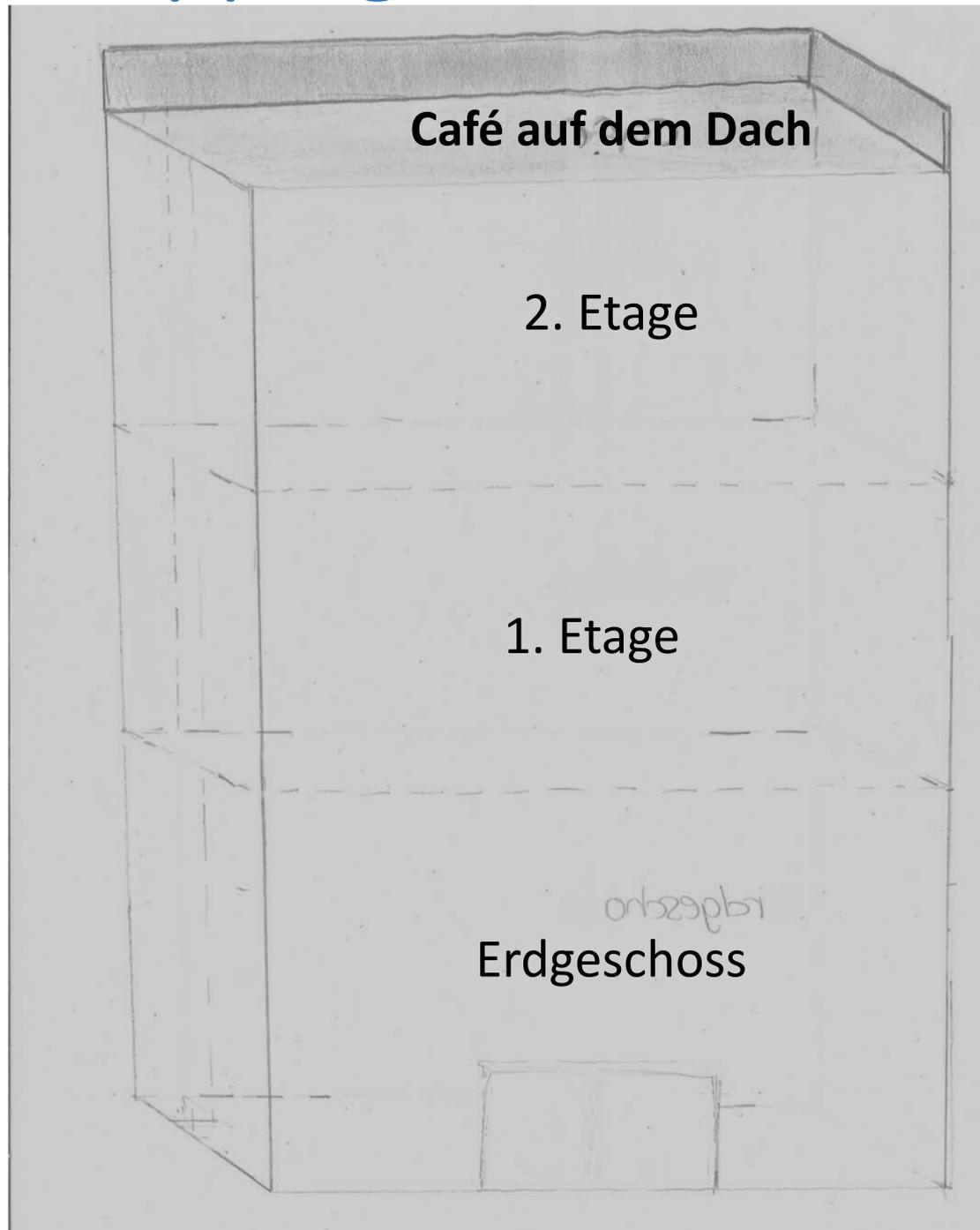
3. – Hort Bereich 2



4. – Pavillon - Amphitheater



5. – Shoppingcenter



Einzelpersonen:

C. Fey, Rastede

S. Ksinsik

L. Gräfe

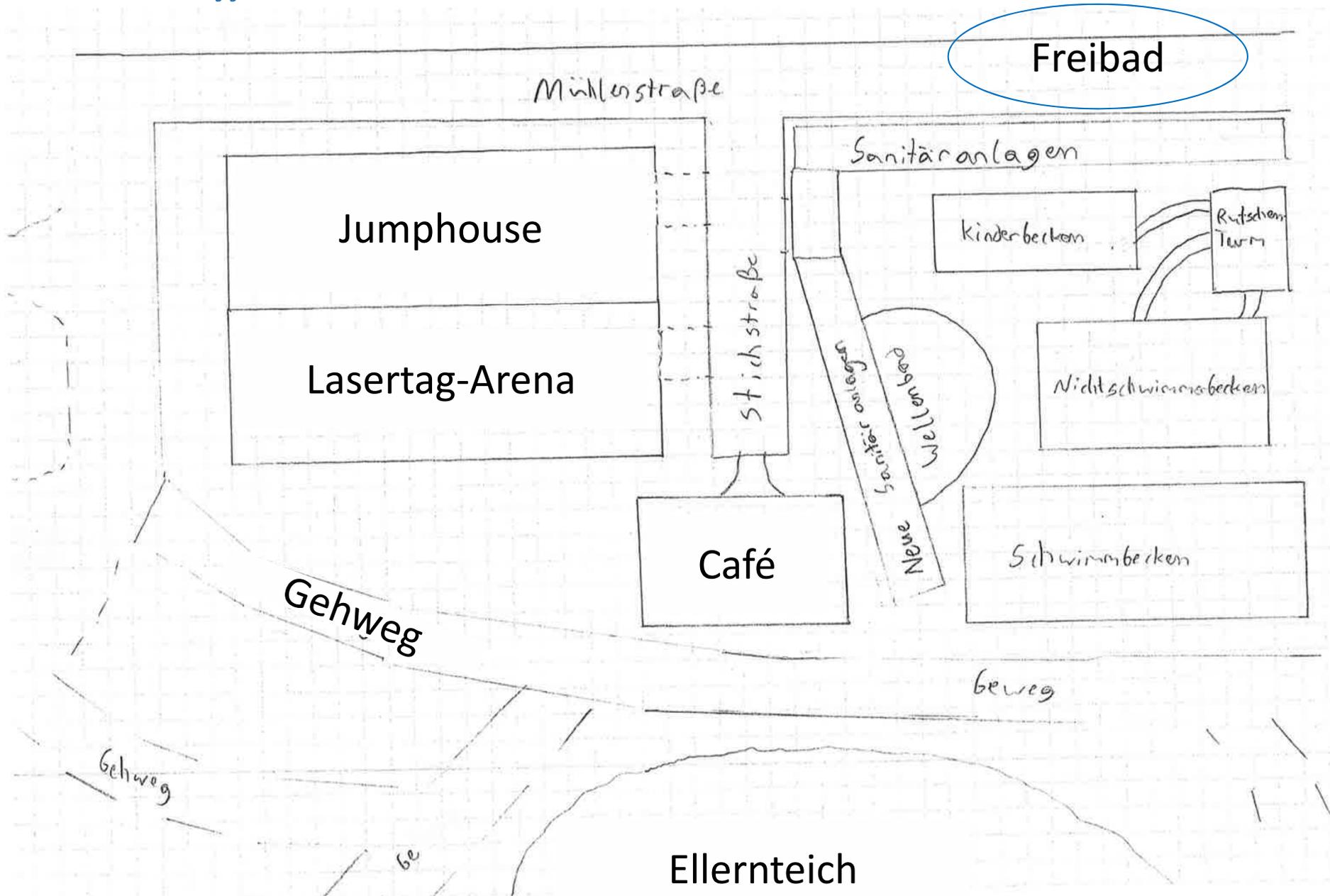
6. – Restaurant auf Erweiterung



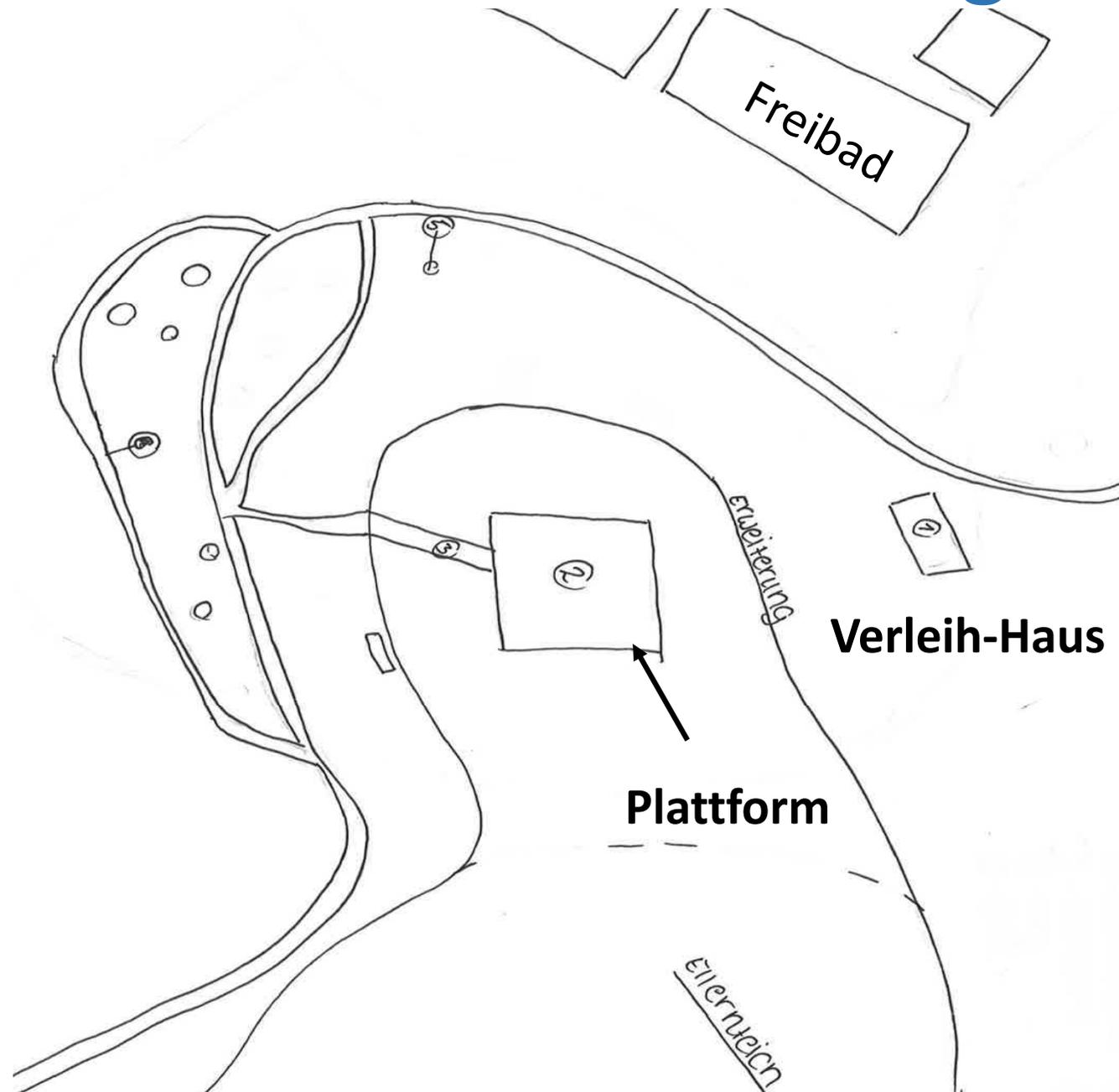
7. Freizeitsporttreffpunkt

- Tennisplätze erhalten
- Viele Sportarten anbieten
- Unterstellmöglichkeiten bei Regen
- Bühne

8. – „Action-Halle“



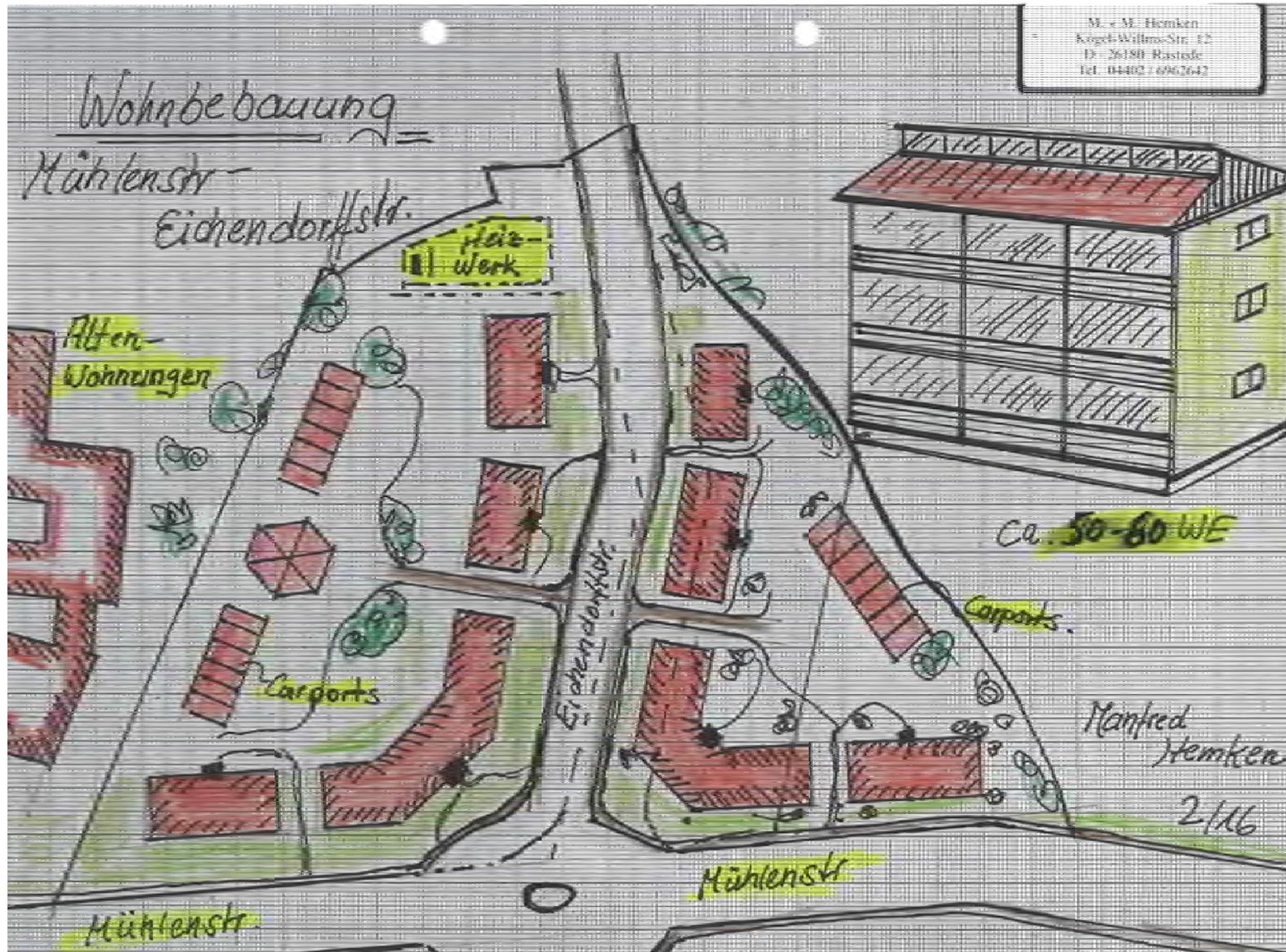
9. – Multifunktionale Parkanlage



10. Windmühle und Bauernmuseum

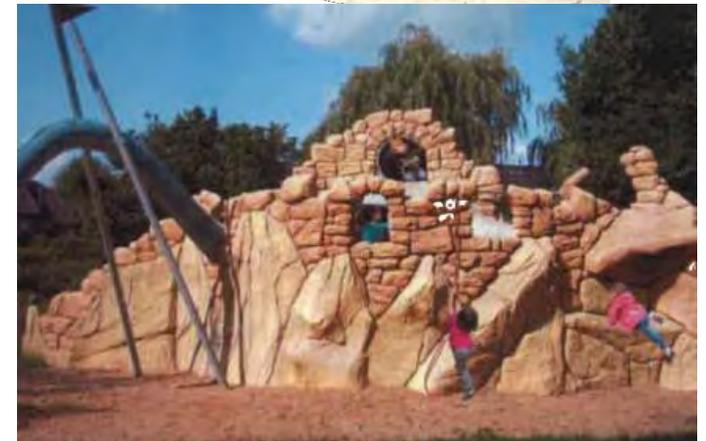


10. Windmühle und Bauernmuseum



11. Boulderparcour

- Klettern für Jung und Alt
- Verschiedene Schwierigkeiten
- Künstliche Felsen
- Seilklettern, Slakline, Boulders



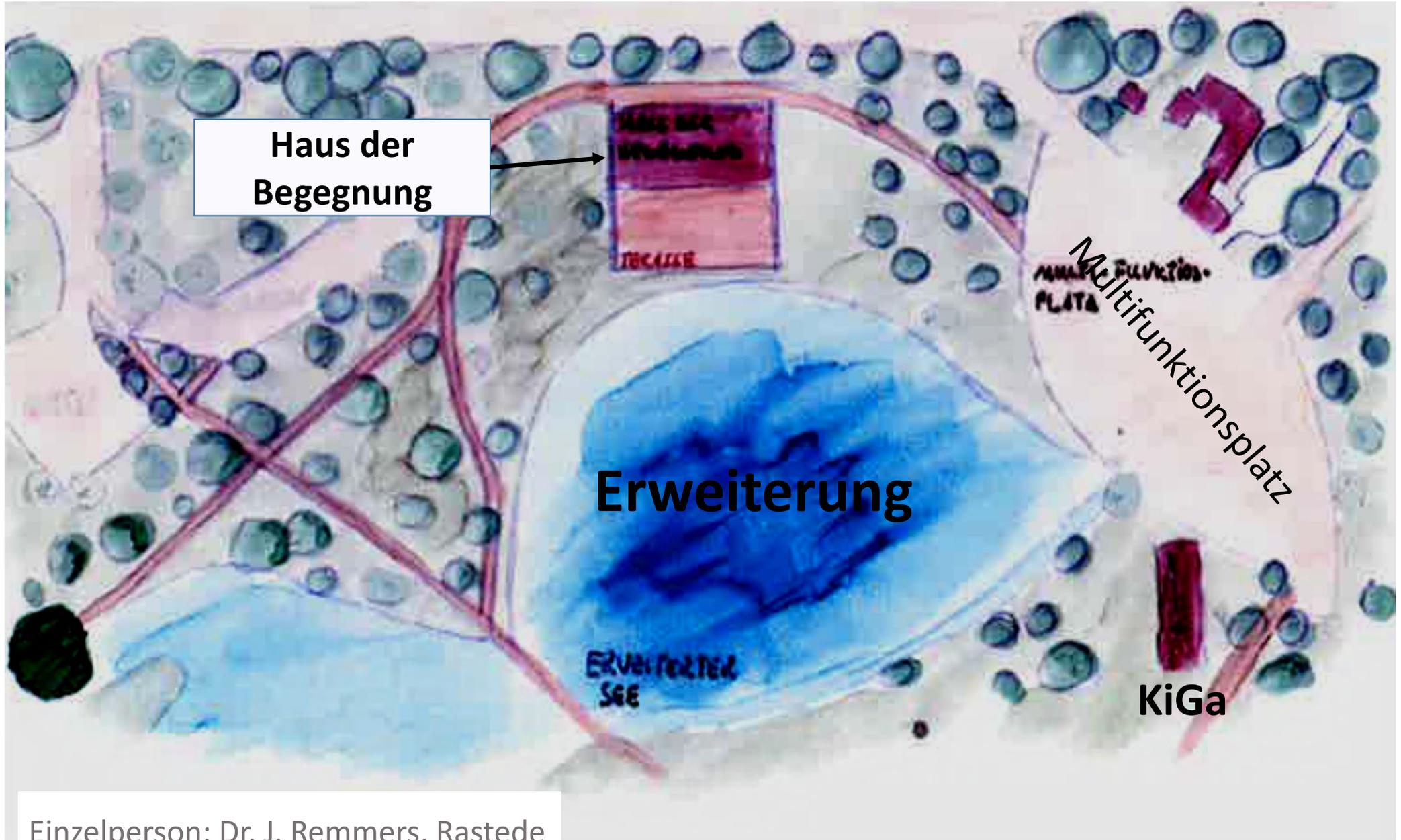
12. Erweiterung Ellernteich

- Freibad erhalten (Anbindung an Ellernteich)
- Café / Restaurant
- Tretbootfahren
- Spielplatz (für jedes Alter)

14. Keine Konkurrenz

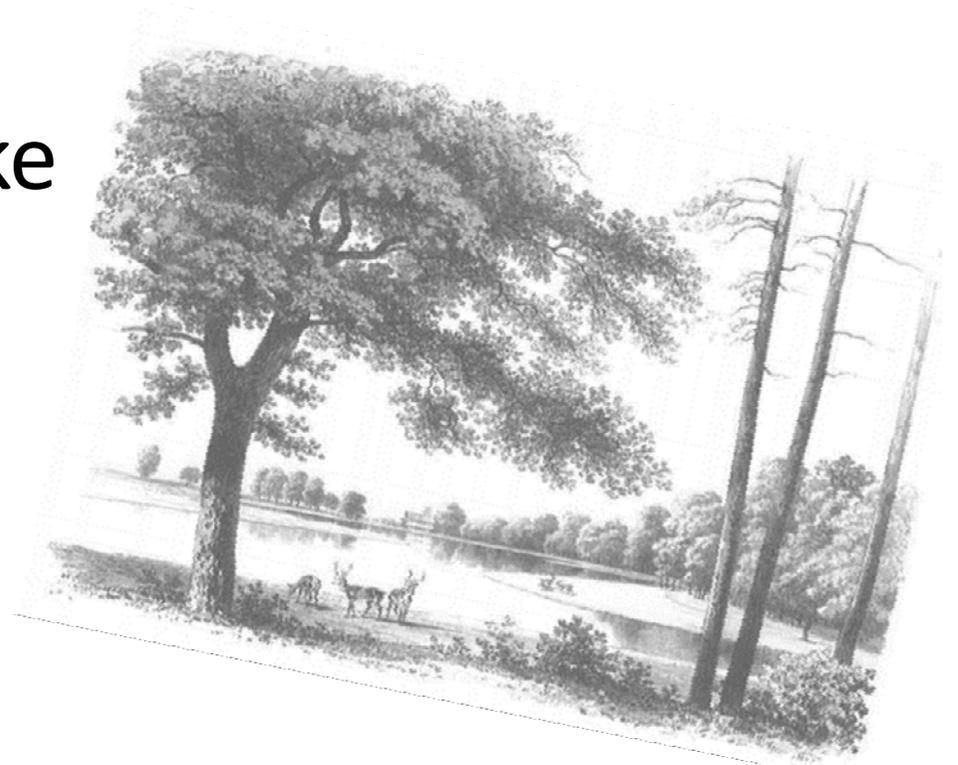
- Kein Café, Restaurant, Hotel
- Rasteder Unternehmen keine Konkurrenz machen
- Parkplätze

15. – Erweiterung Ellernteich, Café, Multifunktions-Platz



16. Englischer Landschaftsgarten

- Ellernhügel und Inseln abreißen
- Sichtachsen herstellen
- Keine Neubauten (Hotels)
- Kombibad unter Grasdecke
- Mühlenteich



17. Kindergarten auf Tennisgelände

- Freibad sanieren
- Sportplatz zurückbauen
- Café auf Vereinsheim
- Kindergarten auf Tennisgelände

18. Kombibad

- Kombibad auf Parkplatz Ellernteich,
Tennisgelände, Sportplatz
- Ausrichtung zum Ellernteich
- Wohnmobilstellplätze

20. Renaturierung

- Erhalt des Kindergartens
- Sanierung Freibad
- Sportplatz bepflanzen + Spielplatz
- Vereinsheim modernisieren, erweitern um Bürgerhaus
- Verkehrsplanung

21. Keine Wohnbebauung/ Keine Veränderungen

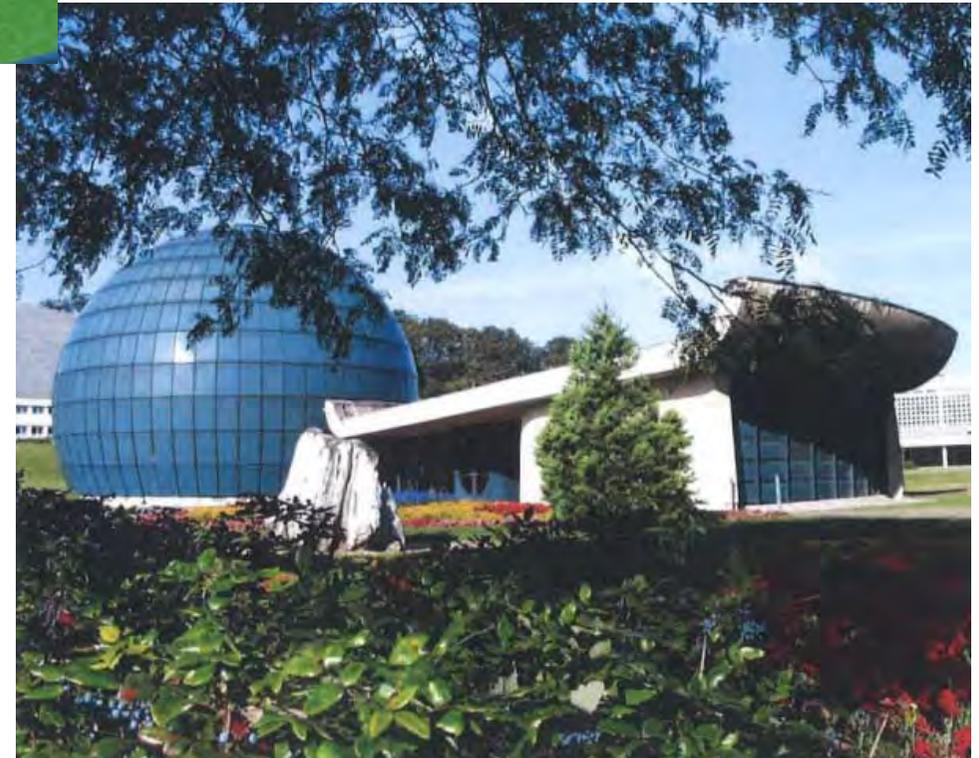
- Sanitäreanlagen des Freibades sanieren

22. – Planetarium u. Raketenspielplatz



Einzelperson: Chr. Stegie, Rastede

22. – Planetarium u. Rakentenspielplatz



Einzelperson: Chr. Stegie, Rastede

23. Neuer Kindergarten

- Alter Ort aber neues Gebäude
- Neubau auf Turnierplatz vorstellbar
- Alternativ Dorf- und Parknähe

24. – Erweiterung Ellernteich, KiGa, Bürgertreffpunkt



24. – Erweiterung Ellernteich, KiGa, Bürgertreffpunkt



24. – Erweiterung Ellernteich, KiGa, Bürgertreffpunkt



Gruppe: Bürgergruppe Mühlenhof, daf. H. Dormann u. H. Eickenberg

25. Alles beibehalten!

- Sportanlage beibehalten
- Kombibad zu teuer

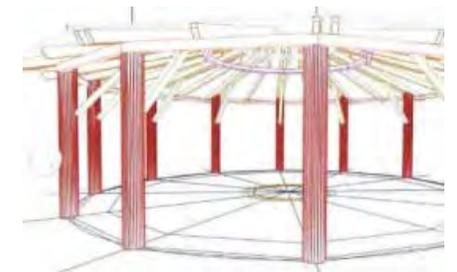
26 – Kombibad / Geologische und historische Besonderheiten



Einzelperson: Ch. Uhlhorn

Ch Uhlhorn

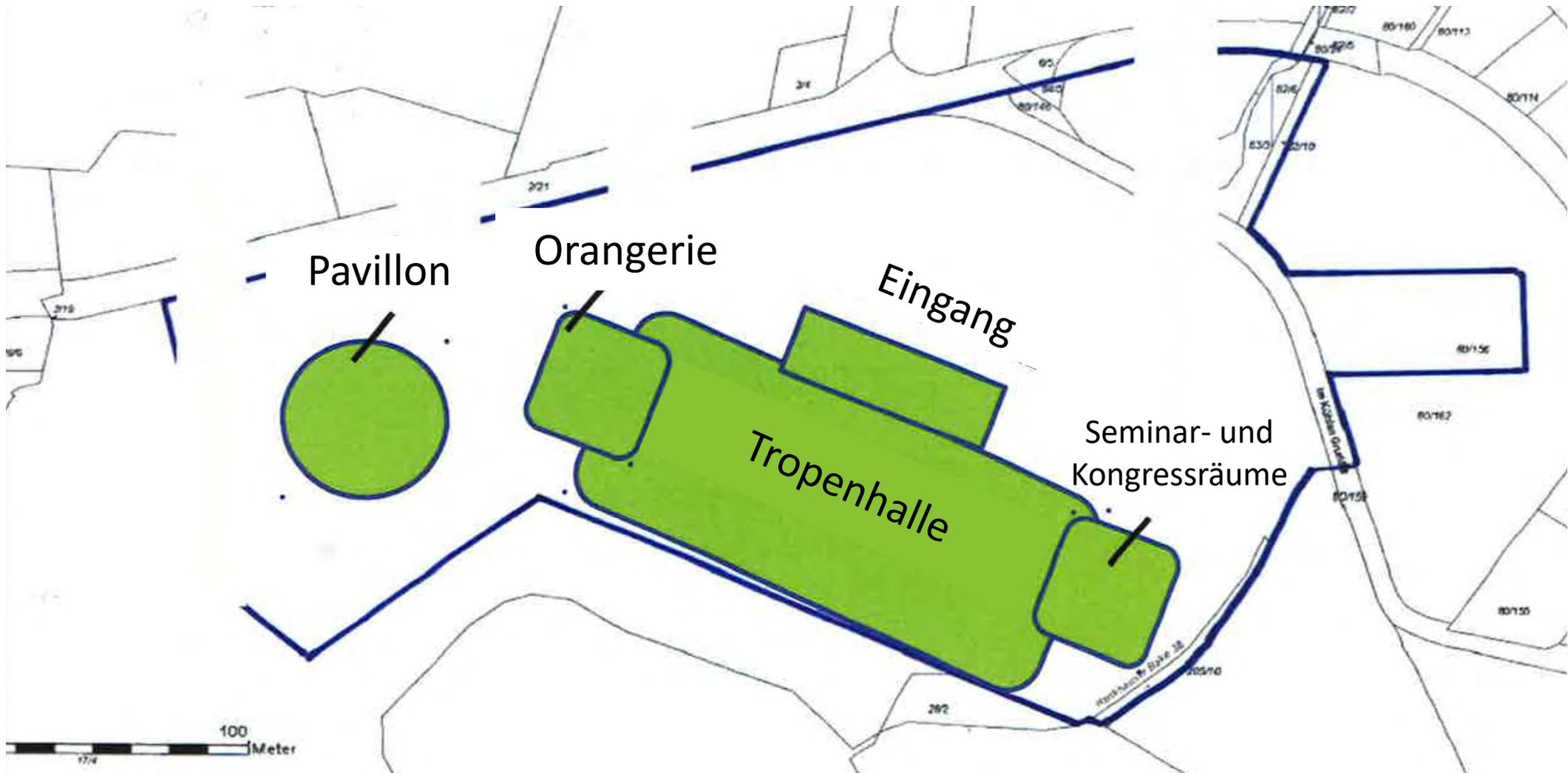
27. – Tropenhalle als zentrales Gebäude



Einzelpersonen: Dr. L. Fischer, Rastede

I. Hayen, Rastede

27. – Tropenhalle als zentrales Gebäude



Einzelpersonen: Dr. L. Fischer, Rastede

I. Hayen, Rastede

Übereinstimmungen

Maßnahme	Personen	Gruppen
Sanierung und Erweiterung des Freibades (alter Standort)	5	4
Kombibad (vorzuziehen)	3	3
Kindergarten Neubau (Tennisgelände / östlich am Waldrand)	3	3
Erweiterung Ellernteich	1	3
Renaturierung des Sportplatzes	1	3
Mehr Parkplätze schaffen	6	1
Sporttreffpunkt (mit Geräten, Klettern, usw.)	4	1
Café (Tennisgelände, Vereinsheim, 2-stöckig)	4	1
Begegnungshaus / Bürgerhaus	3	2
Spielplatz (Mutter / Kind)	2	2
Wohnmobil-Stellplätze	2	1
Tennisanlagen bleiben erhalten	1	1
Multifunktionsplatz vor der Klostermühle	2	0

Fazit der Bürgerbeteiligung:

- Die Bürgerbeteiligung geringer als erwartet.
- Schwerpunktthemen vieler Anregungen waren Immissionen, Verkehr, Parkraum und das kulturhistorische Erbe der Gemeinde Rastede.
- Die Anregungen und Ideen sollten in die weiteren Umsetzungsüberlegungen einfließen!
- Die Einwohner(innen) werden weiterhin in den Umsetzungsprozess eingebunden (Stichworte: Akzeptanz und Transparenz)!



Rahmenplanung Mühlenstraße

- Rückblick/Historie
- Vorstellung des Ideenwettbewerbs
- **Weshalb Ausgangspunkt „Schloßpark“?**
- Inspiration „Schloßpark“ (Dr. Scheele)
- Konkretes Umsetzungspaket
- Zeitplan

○ Weshalb Ausgangspunkt „Schloßpark“?

Was ist die richtige Strategie?



Was ist gut für Rastede?

- Weshalb Ausgangspunkt „Schloßpark“?

Was ist die richtige Strategie?



Was ist gut für Rastede?

Wofür steht Rastede?

o Wofür steht Rastede?



- Weshalb Ausgangspunkt „Schloßpark“?

Rahmenplanung Mühlenstraße

Was beeinflusst die Vorschläge der Verwaltung?

**Infrastrukturelle
Verträglichkeit**

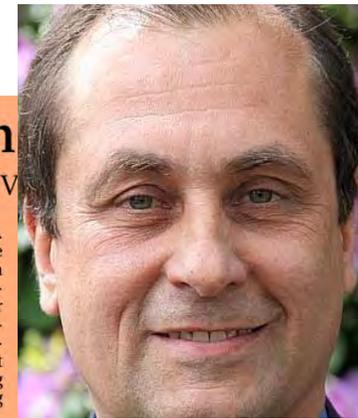


Infrastrukturelle Verträglichkeit

- **Bürgerbeteiligung**
Maßvoller Umgang mit Ressourcen / Kultur und Einrichtungen erhalten
- **Begehrlichkeiten / Interessen Anlieger**
- **Wohnbebauung „Im Göhlen“ / Wechselwirkungen**
- **Verkehr (Verkehrskonzept) / Großveranstaltungen / Parkplatz**
- **Alternativen für die verbliebenen Vereine vor Ort?**
- **Kulturhistorisches Entwicklung**
- **Ankauf des Palais**
- **Parkpflegewerk (Leader)**
- **Denkmalschutz**



Keine Entscheidung über neuen Standort
MUSIK Geeignete Fläche für Außentraining nicht verfügbar – Vorschläge führen
 RASTEDE/FJ – Noch keine neue Lösung gibt es bezüglich einer Trainingsfläche für die Showband Rastede. Da es wiederholt Beschwerden wegen der Lautstärke beim Trainieren auf der Sportanlage an der Mühlenstraße gegeben hatte, sucht die Gruppe einen neuen Standort. Mit der Thematik beschäftigte sich jetzt auch der Kultur- und Sportausschuss – letztlich ohne „echtes“ Ergebnis. Die Verwaltung wurde lediglich beauftragt, Gespräche mit allen Musikvereinen (Showband, Blue Lions, Spielmanns- und Fanfarenzug Hahn-Nethen) zu führen und weiter nach einer geeigneten Fläche zu suchen. Das Problem: Dies hatte die Verwaltung auch schon im Vorfeld getan. Geschäftsleiter Stefan Unnewehr machte denn auch darauf aufmerksam, dass bereits zahlreiche Flächen begutachtet worden seien, jedoch bislang kein geeigneter Vorschlag
 am noch immer und eine Fläche für training gefunden sste. Eine von der ins Gespräch geitliche Einschränk Trainingsbetriebs enendtraining mit a Übungsleitern iführend.



- Weshalb Ausgangspunkt „Schloßpark“?

Rahmenplanung Mühlenstraße

Was beeinflusst die Vorschläge der Verwaltung?

Finanzierung

**Infrastrukturelle
Verträglichkeit**



Finanzierung

- **Wechselwirkung mit anderen Großprojekten (Finanzierbarkeit)!**
- **Gesamthaushalt der kommenden Jahre!**
- **Zeitliche Entzerrung möglich und sinnvoll?**
- **Realistische Umsetzbarkeit!**

- Weshalb Ausgangspunkt „Schloßpark“?

Rahmenplanung Mühlenstraße

Was beeinflusst die Vorschläge der Verwaltung?

Finanzierung

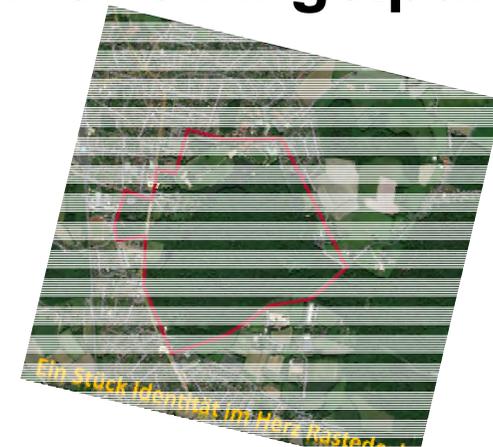
**Infrastrukturelle
Verträglichkeit**

*Der Schloßpark ist das Bindeglied der Identität Rastedes
und wird so zum Dreh- und Angelpunkt!*



Wie geht es weiter?

- Konzept für das „Große Ganze“ **modular** entwickeln!
- Angemessene Zeitplanung!
- Der Weg ist wichtig (Alle Einwohner/Bürger mitnehmen)!
- Finanziell aufwendige Projekte zeitlich hinten an stellen aber nicht ausblenden!
- **Schloßpark (Landschaftspark)** als „Dreh- und Angelpunkt“!



Rahmenplanung Mühlenstraße

- Rückblick/Historie
- Vorstellung des Ideenwettbewerbs
- Weshalb Ausgangspunkt „Schloßpark“?
- Inspiration „Schloßpark“ (Dr. Scheele)
- Umsetzungspaket
- Zeitplan

**Vorstellung der möglichen
modularen Weiterentwicklung
des
„Schloßparks“ / Landschaftsparks
von Herrn Dr. Scheele!**

Rahmenplanung Mühlenstraße

- Rückblick/Historie
- Vorstellung des Ideenwettbewerbs
- Weshalb Ausgangspunkt „Schloßpark“?
- Inspiration „Schloßpark“ (Dr. Scheele)
- **Umsetzungspaket/Maßnahmenpaket**
- Zeitplan

Maßnahmenpaket:

- Sofort verfügbare Flächen werden in das Schloßparkareal integriert.
- Außenanlagen des Freibades werden einbezogen/angepasst.
- Ent...
- Mit...
- Ter...
- No...
- Au...
- Ver...
- (St...
- Ma...
- Pa...
- Ko...
- Op...
- Alle Maßnahmen werden hinsichtlich verkehrlicher und immissionsrechtlicher Belange fachlich begleitet.
- Fördermöglichkeiten werden sondiert und gegebenenfalls beantragt.



Maßnahmenpaket:

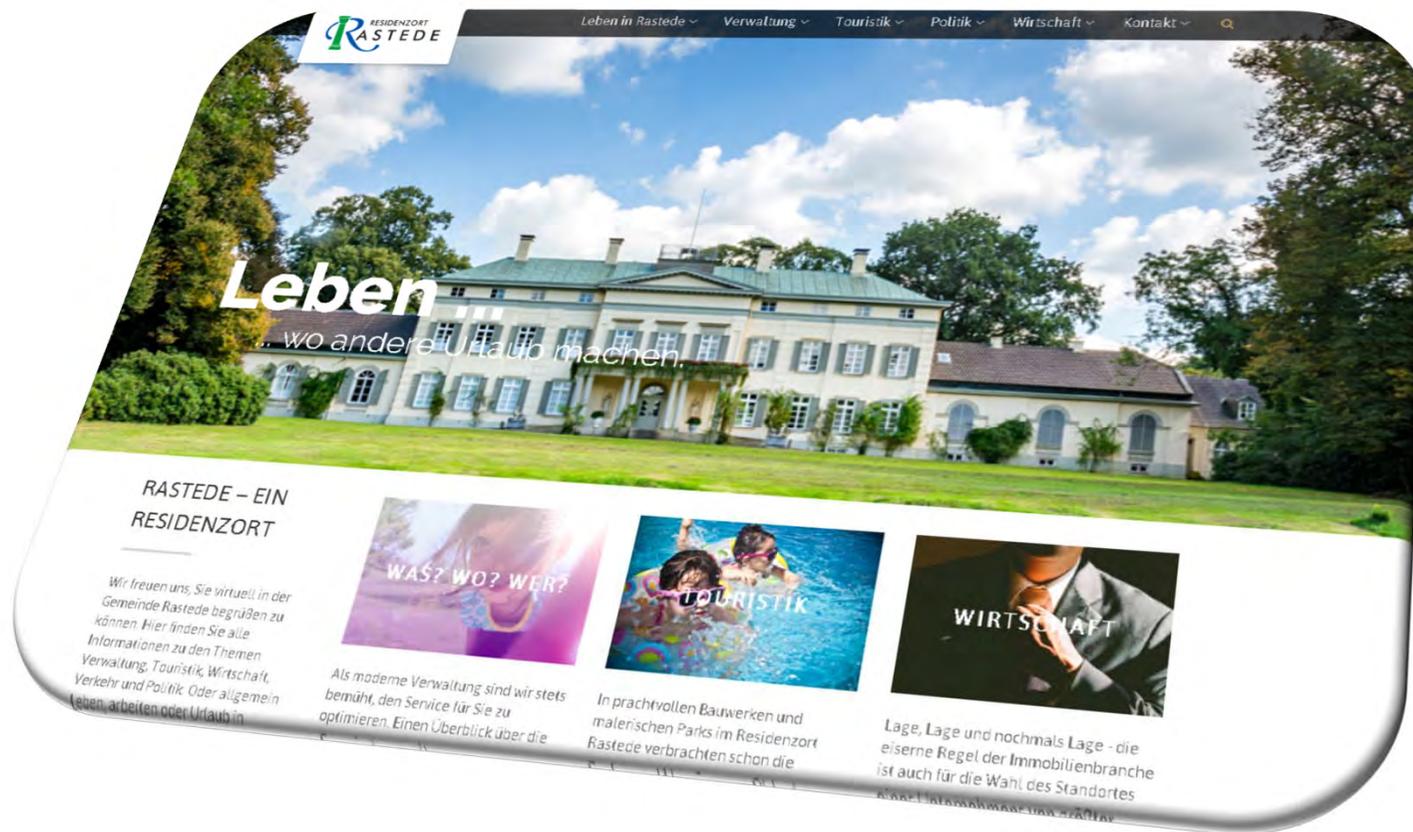
- **Sofort verfügbare Flächen werden in das Schloßparkareal integriert.**
- **Außenanlagen des Freibades werden einbezogen/angepasst.**
- **Entwicklung des Raumes erfolgt nach Verfügbarkeiten.**
- **Mittel- bis langfristige Suche nach Ersatzflächen (z.B. Kombibad, Tennisplätze, Showband) – wirtschaftliche Umsetzbarkeit.**
- **Notwendige Sanierungen des Freibades und des Hallenbades – Aufnahme in die Finanzplanung der folgenden Jahre.**
- **Verlegung bzw. Neubau des Kindergartens Mühlenstraße wird geprüft. (Standortfrage muss noch geklärt werden!)**
- **Maßvolle Entwicklung des Kindergartenareals Mühlenstraße und des Parkplatzes Eichendorffstraße zu Wohnbauland wird geprüft.**
- **Konzept der Großveranstaltungen auf dem Turnierplatz wird auf Optimierungspotential durchleuchtet.**
- **Alle Maßnahmen werden hinsichtlich verkehrlicher und immissionsrechtlicher Belange fachlich begleitet.**
- **Fördermöglichkeiten werden sondiert und gegebenenfalls beantragt.**

Rahmenplanung Mühlenstraße

- Rückblick/Historie
- Vorstellung des Ideenwettbewerbs
- Weshalb Ausgangspunkt „Schloßpark“?
- Inspiration „Schloßpark“ (Dr. Scheele)
- Umsetzungspaket/Maßnahmenpaket
- **Zeitplan**

Zeitplan:

- **Ab 12/2017:** Fördermöglichkeiten sondieren / Förderung beantragen (z.B. Leader)
- **2. Quartal 2018:** Beauftragung eines Städte- bzw. Landschaftsplaners
(Konkrete Umsetzungsvorschläge/Kostenermittlung auf Basis der Vorschläge von Dr. Scheele)
- **Herbst 2018:** Beratung der Ergebnisse in den pol. Gremien
- **Ab 2019:** Schrittweise Umsetzung
- **Ab sofort und fortlaufend:** Weiterentwicklung der **„Identität Rastedes“**



Rastede 2030+

Identität

Flächennutzungsplan

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, dass in der Sach- und Rechtslage näher beschriebene Maßnahmenpaket weiter zu entwickeln und die dazu erforderlichen Schritte einzuleiten.

Fördermöglichkeiten sind entsprechend zu sondieren und gegebenenfalls zu beantragen.