



Gemeinde Rastede

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 60  
"Ortskern Rastede"

Dipl.-Ing. Jochen Bunse  
Palais 2902 Rastede

mit  
Dipl.-Ing. H.U.Rometsch

---

1.	Planaufstellung	2
2.	Planunterlage	3
3.	Lage und Geltungsbereich	3
4.	Anschlußplanungen und andere Planungen	3
5.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
6.	Städtebauliche Struktur	4
6.1.	Art der baulichen Nutzung	4
6.1.1.	Gemeinbedarfseinrichtungen und private Versorgungseinrichtungen	10
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
6.2.1.	Grund- und Geschoßflächenzahl	11
6.2.2.	Geschossigkeit	13
6.2.3.	Bauweise, überbaubare Flächen	14
6.3.	Grün- und Freiflächen	17
7.	Denkmalpflege, Natur- und Landschaftsschutz	19
8.	Erschließung und Verkehr	19
8.1.	Straßenverkehrslärm	21
8.2.	Neuplanungen	22
8.3.	Sichtdreiecke	23
8.4.	Ruhender Verkehr	23
9.	Versorgungsanlagen	25
10.	Städtebauliche Übersichtsdaten	26
11.	Überschlägig ermittelte Kosten	27
12.	Verwirklichung des Bebauungsplanes	27
12.1.	Bodenordnung	27
12.2.	Sozialplan	27
13.	Hinweise zum Verfahren	28

### 1. Planaufstellung

Aufgrund der §§ 1 (3), 2 (2), 6 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I Seite 2253) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (NGVBl. Seite 229), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur Änderung wahlrechtlicher Vorschriften für Landtags- und Kommunalwahlen vom 26.11.1987 (NGVBl. Seite 214) hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 60 "Ortskern Rastede", bestehend aus der Planzeichnung und den darauf enthaltenen textlichen Festsetzungen am als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens im Amtsblatt der Bezirksregierung Weser-Ems Nr. am rechtsverbindlich geworden.

Der Bebauungsplan ist so auf den Flächennutzungsplan abgestimmt, daß er mit den beabsichtigten städtebaulichen Zielen übereinstimmt. Diese städtebaulichen Ziele werden zur Zeit im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes festgeschrieben, so daß der vorliegende Bebauungsplan aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede entwickelt sein wird.

In zwei Fällen weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des gegenwärtigen Flächennutzungsplanes ab:

	B-Plan	F-Plan
1. Marktplatz	Fläche für Gemeinbedarf	Wohnbaufläche
2. Bahnhofstr./ Peterstraße	MI-Gebiet 0,4/0,8	WA-Gebiet 0,4/0,8

Der Bebauungsplan kann jedoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die Abweichungen keine wesentlichen Änderungen der Nutzungsstruktur oder des Maßes der baulichen Nutzung bedingen.

**Marktplatz:** Im Rahmen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die fragliche Fläche als MI-Gebiet festgesetzt. Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine Stellplatzfläche im Rahmen der Gemeinbedarfsfläche vor. Die vorgesehene Nutzung ist aber auch im Rahmen eines Mischgebietes zulässig, in dem Stellplatzflächen, die auch den Bedarf außerhalb des Gebietes decken, zulässig sind. Auch die Prüfung der Nutzungsverträglichkeit spricht nicht gegen die vorgesehene Nutzung, da sie einerseits hinter den Festsetzungen des noch geltenden Bebauungsplanes zurückbleibt und andererseits bereits besteht und im Rahmen des Baurechtes genehmigt worden ist.

**Bahnhofstraße/Ecke Peterstraße:** Die Festsetzung der betreffenden Fläche als Mischgebiet kann auch im Vorgriff auf den neuen Flächennutzungsplan als entwickelt gelten, da das Maß der bau-

---

lichen Nutzung nicht verändert wird und keine nachteiligen Auswirkungen für die betreffende Fläche und ihre Umgebung zu erwarten sind.

Die o.a. Abweichungen sind vom Umfang her geringfügig und sind in ihrer Bedeutung als gering anzusehen. Somit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden Teilbereiche der Bebauungspläne 6 g, 6 e, 6 D Rastede 1, 6i, 27 (Baumgartenstraße/Kleibroker Straße) außer Kraft gesetzt.

## 2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine Karte im Maßstab 1 : 1000, die vom Katasteramt Westerstede nach dem neuesten Stand (März 1988) angefertigt wurde.

## 3. Lage- und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Rastede und wird begrenzt

- o im Süden von südlichen Begrenzungslinie der Schloßstraße
- o im Westen von der rückwärtigen Grenze der Grundstücke entlang der Thoradestraße; von der Südgrenze der Bahnhofstraße; von der Ost- bzw. Westgrenze der Peterstraße; von der Westgrenze der Graf-Anton-Günther-Straße und ihrer Verlängerung bis zur Oldenburger Straße und von der Westgrenze der Oldenburger Straße
- o im Norden durch die rückwärtige Grenze der Baugrundstücke entlang der Baumgartenstraße und durch die Südgrenze der Straße Am Brink
- o im Osten durch die Ostgrenzen der Flurstücke 12/13, 13/11, 19/2, 95, 112/1, 108/4, 110, der Grünanlage 118/3, 118/4, 118/5, 165, 38/1 bis 457, 455/2, 454/2 und 453 der Flur 21, Gemarkung Rastede, sowie der östlichen Begrenzungslinie der Oldenburger Straße.

Die Lage des Planbereiches ist in der Übersichtskarte auf dem Bebauungsplan besonders gekennzeichnet; hieraus ist seine Belegung innerhalb der Gemeinde Rastede zu erkennen.

## 4. Anschlußplanungen; andere Planungen

Anschlußplanungen in Form von Bebauungsplänen liegen vor als Teilbereiche der Bebauungspläne 6, 6b, 6c und der o.g. Bebauungspläne.

## 5. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Ortskern Rastede" wurde erforderlich, weil die städtebauliche Zielsetzung der bisher gültigen Planung hinsichtlich der Art und des Maßes der

baulichen Nutzung und hinsichtlich der Erschließung zu hoch angesetzt ist und nicht nur in absehbarer Zeit nicht erreicht werden kann, sondern auch Probleme mit sich bringt, die die Struktur des Ortskernes dauerhaft beeinträchtigen können:

- o Überschnelle Entwicklung in Teilbereichen durch Aktivitäten ortsfremder Investoren und damit verbundene Fehlentwicklung
- o Veränderung der heute noch funktionierenden überkommenen Nutzungs- und Sozialstruktur
- o Veränderung der Baustruktur durch Zusammenlegung von Baugrundstücken

Im wesentlichen werden mit der Aufstellung folgende Ziele verfolgt:

- o Die planungsrechtliche Ausformung wesentlicher, durch die Rahmenplanung "Oldenburger Straße" formulierter Vorgaben wie:
  - Sicherung der überkommenen Baustruktur
  - Erhaltung der Mischnutzung
  - Sicherung der vorhandenen Grünflächen auf den Baugrundstücken
- o Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen im Rahmen von gemischten Bauflächen.
- o Begrenzung von Entwicklungstendenzen, die zu Veränderungen der ausgewogenen Mischnutzung führen können, wie z.B. die
  - Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
  - Ansiedlung von Spielhallen auch geringerer Ausmaße, die nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind.
  - Verdrängung von Wohnungen.
- o Ausschluß von Nutzungen, die die unerwünschte Entwicklung begünstigen und zulässige Nutzungen beeinträchtigen.

## 6. Städtebauliche Struktur

### 6.1. Art der Nutzung

#### a. Bestand

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine differenzierte Struktur, die vom Wohnen über Gewerbe bis zu öffentlichen Nutzungen (Marktplatz, Feuerwehr, Gesundheitsamt, kirchlichen Einrichtungen) reicht und die typische Mischnutzung einer Ortsmitte zeigt, die kurz- und langfristigen Bedarf sowohl der in dem Gebiet wohnenden Menschen aber auch von ca. 15.000 Einwohnern der gesamten Gemeinde abdeckt.

Die Oldenburger Straße ist geprägt durch Wohnhäuser aus der Zeit um die Jahrhundertwende, aber auch durch Neubauten aus den 60er Jahren und der heutigen Zeit. Die älteren Gebäude sind oft nachträglich verändert und zu Geschäftsgebäuden umgenutzt worden.

In den Bereichen Kleibroker Straße, Uhhornstraße, Graf-Anton-Günther-Straße, Elektrizitätsweg, Kleine Gasse und Peterstraße überwiegt die Wohnnutzung; jedoch sind auch hier Gewerbebetrie-

be und vereinzelt Läden zu finden. Durch die o.a. öffentlichen und gewerblichen Nutzungen sowie durch die Grünfläche an der Katholischen Kirche und die Ausläufer des Schloßparkes im südlichen Bereich der Oldenburger Straße sind städtebauliche Elemente gesetzt, die für Rastede und seinen Ortskern kennzeichnend sind.

Im Jahre 1985 ist an der Oldenburger Straße Nr. 221 ein dreigeschossiger Baukörper entstanden, der vor dem Hintergrund der Diskussion um eine intensive Nutzung innerhalb des Ortskernes Rastede als Kerngebiet die neuen Entwicklungsziele für die Ortsmitte exemplarisch darstellen sollte. Insofern sich die wirtschaftliche Entwicklung städtebaulich äußert, zeigt sich jedoch, daß die Perspektive für eine Veränderung der Ortsmitte sowohl vom Maß der baulichen Nutzung her als auch von der Ausgestaltung des Ortsbildes in anderen Dimensionen liegt.

Die Erfahrungen mit dem bisher noch rechtskräftigen Bebauungsplan, der an der Oldenburger Straße Mischgebiet festsetzt, zeigt deutlich, daß die Entwicklung im gewerblichen Bereich dahin geht, daß großflächige Einzelhandelsbetriebe und/oder Vergnügungsstätten auch durch den sie verursachten Zu- und Abgangsverkehr zunehmend Störungen des Wohnumfeldes bzw. der Wohnruhe verursachen. Daneben üben die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und vor allem die Gestaltung der überbaubaren Flächen einen Sog in Richtung auf Investitionstätigkeiten aus, die zwar eine intensive Nutzung ermöglichen sollen, letztlich aber doch nicht verwirklicht werden können, da den Investitionen kein angemessener Bedarf bzw. keine ausreichende Kaufkraft gegenübersteht, wie die Leerstände - auch in Neubauten - zeigen. Ebenso gibt es gewisse strukturelle Mängel bei der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung u.a. mit Gütern des täglichen Bedarfes (siehe auch S. 6). Vor diesem Hintergrund muß eindeutig festgehalten werden, daß es sich bei der Nutzungsstruktur im Plangebiet eindeutig um ein Mischgebiet handelt: An der Oldenburger Straße halten sich die Geschoßflächen Wohnen - Gewerbe etwa die Waage.

Die Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes mit "Mischgebiet" entlang der Oldenburger Straße sollten - wie das Beispiel Rasteder Hof zeigt - sich in eine Richtung entwickeln, die städtebaulich und wirtschaftlich über das bisher bestehende Maß hinausreichen sollte; daraus würde sich dann eine entsprechend höhere Lebensqualität ergeben.

Aufgrund der Erfahrungen, die die bisherigen Planungsleitbilder mit sich brachten sowie aufgrund der Einsicht, daß eine quantitative Entwicklung nicht zwangsläufig eine qualitative nach sich zieht, änderte sich die Denkrichtung: Nunmehr gilt es, Qualitäten zu entwickeln und dort, wo sie schon oder noch bestehen, zu bewahren.

### b. Planung

Der Rahmenplan für die Oldenburger Straße gibt dazu folgende Empfehlungen, die hier im Bebauungsplan konkretisiert werden:

Schaffung der Rahmenbedingungen zur Sicherung und Stärkung der

- o Funktionsfähigkeit der Oldenburger Straße und der angrenzenden Bereiche als Geschäftsstandort.
- o Funktionsfähigkeit des Plangebietes als Wohnstandort durch Verbesserung der Wohnumfeldbedingungen.
- o Erhaltung und Verbesserung der Ausgewogenheit der Mischnutzung an der Oldenburger Straße.

Konkret bedeutet dies für die Bauleitplanung - unabhängig von der Frage der Nutzungsfestsetzung - :

- o Beschränkung auf in der Regel höchstens zwei Vollgeschosse
- o Offene Bauweise durch Festsetzung von differenzierten überbaubaren Flächen, die eine Zusammenlegung und Bebauung von mehreren Grundstücken nicht zulassen.
- o Freihaltung rückwärtiger unbebauter Flächen von Bebauung (abgesehen von Nebenanlagen).
- o Schutz eines bestimmten Grundstücksanteiles vor dauerhafter Versiegelung.

Diese planerischen Eckpunkte sind für den Bereich Oldenburger Straße festgelegt worden, um die gesteckten Ziele zu erreichen (Siehe auch S. 8 ff.)

Für die Entscheidung, ob Mischgebiet oder Kerngebiet für den Bereich Oldenburger Straße herangezogen werden soll, um das Planungsziel zu erreichen, wird folgende Matrix eingesetzt: (Siehe nächste Seite)

Aus dieser Übersicht ergibt sich für den Bebauungsplan folgende Konsequenz: Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sichert die vorhandene Mischnutzung und bietet Entwicklungsmöglichkeiten, die in diesem Bereich erforderlich sind, um den ansässigen Betrieben angemessene Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeiten zu bieten. Die Festsetzung "Mischgebiet" ist nicht zuletzt auch deswegen erforderlich, um hier das seit alters her bestehende sonstige Wohnen zu sichern und weiter zu entwickeln. Für eine langfristige Funktionssicherung des Ortskernes im Hinblick auf die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ist dieser Festsetzung der Vorzug zu geben. Demgegenüber hätte die Festsetzung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zur Folge, daß das sonstige Wohnen aufgrund seiner nachrangigen Bedeutung gegenüber der gewerblichen Nutzung schwieriger zu halten und zu entwickeln ist, als dies bei Mischgebiet-Festsetzung möglich ist. Unabdingbar jedoch für das Funktionieren des Ortskernes Rastede ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Wohnens auch im Erdgeschoß - vor allen Dingen in rückwärtigen Bereichen -, wo noch gute Wohn- und Wohnumfeldqualitäten vorhanden sind.

Städtebauliche Ziele	Mischgebiet	Kerngebiet
Sicherung der überkommenen Baustuktur	durch Gestaltung von überbaubaren Flächen	durch Gestaltung von überbaubaren Flächen
Erhaltung der Mischnutzung	ja, Wohnen und Gewerbe gleichrangig	ja, Wohnen nachrangig
Sicherung der Grünflächen auf den Baugrundstücken	max. GRZ gem. § 17 BauNVO 0,4	max. GRZ gem. § 17 BauNVO 1,0
Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe	eingeschränkt durch Schutzzanspruch der Wohnnutzung	weniger eingeschränkt bei überwiegender gewerbl. Nutzung
Begrenzung der Ansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben	eingeschränkt durch Gebietscharakter	nur einschränkbar durch zusätzliche Festsetzungen
Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	nein	ja
Zulässigkeit von Spielhallen	ja	ja
Ausschluß von Nutzungen	nur bei Vorliegen von besonderen städtebaulichen Gründen	Nur bei Vorliegen von besonderen städtebaulichen Gründen

Auch hat die gewerbliche Nutzung im Mischgebiet gegenüber der gewerblichen Nutzung im Kerngebiet nicht diesen Vorrang vor dem Wohnen, sondern ist eher gleichberechtigt.

Allein die Einstufung von Rastede im Landesraumordnungsprogramm als Mittelzentrum erzwingt noch keine Festsetzungen von Kerngebieten entlang der Oldenburger Straße, da die für die Funktionsfähigkeit des Ortskernes erforderlichen Nutzungen und die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Einrichtungen und Betriebe im Ortskern vorhanden sind bzw. auch im Mischgebiet untergebracht werden können. Es ist dies auch eine Frage des Ausmaßes der Mischgebietstypen, auf denen die dem Mittelzentrum angemessenen Nutzungen angeboten werden können.

---

Aufgrund des hohen Anteiles der Mischgebietsfestsetzung im Plangebiet kann diese als das Rückgrat der Nutzung im Ortskern angesehen werden.

c. Bestand

Bereits unmittelbar hinter den Grundstücken entlang der Oldenburger Straße sind z.T. Strukturen vorhanden, die eine Festsetzung als Mischgebiet nicht rechtfertigen bzw. eine Entwicklung in Richtung auf diese Festsetzung nicht erkennen lassen und auch nicht als wünschenswert erachtet werden, da die Unterbringung der im Ortskern erforderlichen Handels- und Gewerbebetriebe in den Mischgebieten gewährleistet ist.

d. Planung

Die Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben, sowie von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, aber vor allem die hohe Wohn- und Wohnumfeldqualität in diesen Bereichen, begründet die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Es handelt sich dabei um folgende Bereiche:

- o östlich der Kleinen Gasse und nördlich der Kögel-Willms-Straße
- o hinterer Teil Uhlhornstraße
- o zwischen Elektrizitätsweg und Graf-Anton-Günther-Straße
- o Peterstraße zwischen Töpkens Gang und Bahnhofstraße
- o zwischen Uhlhornstraße und Oldenburger Straße beiderseits der Planstraße mit Wendehammer.

e. Bestand/Planung

In den Bereichen mit öffentlichen Nutzungen sind Gemeinbedarfsflächen festgestetzt, die entsprechend ihrer heutigen Nutzungen mit den Zweckbestimmungen

Kirchliche Einrichtung  
 Marktplatz - Wochenmarkt  
     - Jahrmarkt  
     - Stellplätze  
 Feuerwehr  
 Gesundheitsamt

Die städtebauliche Struktur im Ortskern wird wesentlich mitgeprägt durch die Freiflächen des Marktplatzes, der Grünanlage an der katholischen Kirche, dem Grünbereich an der St. Ulrichskirche und dem an die Oldenburger Straße angrenzenden Teilbereich des Schloßparkes. Die Platz- und Grünzonen lockern die Bebauung entlang der Oldenburger Straße auf und setzen Identifikationspunkte, die für das Erscheinungsbild Rastedes wesentlich sind. In diesen Bereichen findet sich auch der überwiegende Anteil an erhaltenswertem Großgrün sowie auch einige hervorragende Bäume, die als Naturdenkmale dargestellt sind. In den genannten Bereichen sichert die Festsetzung die bestehende Nutzung und damit auch den bestehenden Baumbestand.

---

Das sich bereits ankündigende Auftreten von Automatenspielhallen (bereits 5 Anträge in den vergangenen 2 Jahren) soll durch eine entsprechende textliche Festsetzung im engeren Ortskern in den mit \* gekennzeichneten Gebieten nicht zugelassen werden, da die Mischung der Nutzungen, wie sie heute besteht, erhalten und weiterentwickelt werden soll. Voraussetzung für die angestrebte Entwicklung ist die Vermeidung von Spannungen, die sich städtebaulich auswirken können; ganz besonders gilt es, im Auge zu behalten, daß die erhöhte Leistungsfähigkeit von Spielhallen hinsichtlich der geforderten höheren Mietpreise (etwa 20.- DM gegenüber 12.- - 15.- DM in Alt- bzw. Neubauten je  $m^2$  Nutzfläche bei anderen Gewerben) mittelbar die Folge haben, daß über Verdrängungswettbewerb einerseits, aber auch über steigende Bodenpreise andererseits gerade das städtebauliche Ziel der Nutzungsmischung nachhaltig gestört werden kann. Diese Störung kann das Absinken des Gebietsniveaus zur Folge haben, ohne daß dann Instrumentarien zur Verfügung stehen, mit denen dieses Absinken wirkungsvoll verhindert werden könnte. Städtebaulich mittelbar wirksam ist das soziale Umfeld der Spielhallen, welches - unabhängig von der Größe der Spielhallen - Spannungen gegenüber der ansässigen Wohnbewölkerung erzeugt und damit das Wohnumfeld empfindlich stören kann.

Obengenannte Verhältnisse begründen das Vorhandensein von besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1(9) BauNVO, die sich auf einen Teilbereich des Begriffes des "Gewerbebetriebe" im § 6(1) BauNVO beziehen. Da gemäß den Planungszielen Spielhallen ausgeschlossen werden sollen, ergibt sich folgendes Problem: Gemäß § 1(5) BauNVO können nur bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen werden; demnach wäre im Mischgebiet nur ein Ausschluß sämtlicher Gewerbebetriebe möglich, um Spielhallen auszuschließen. Hier gibt der § 1(9) BauNVO jedoch in Verbindung mit dem § 1(5) BauNVO die Möglichkeit, aus besonderen städtebaulichen Gründen bestimmte bauliche Anlagen - in diesem Fall Spielhallen - auszuschließen. Dies ist deswegen erforderlich, um auch Spielhallen, die wegen ihrer Größe unter 100  $m^2$  nicht unter den Begriff "Vergnügungsstätten" fallen, auch ausschließen zu können, da von ihnen in der Regel die gleichen Wirkungen ausgehen wie von Vergnügungsstätten, die im Mischgebiet nicht zulässig sind.

Nicht erfaßt mit einer solchen Festsetzung werden Spielautomaten, die in direktem Zusammenhang mit Gaststätten stehen und dort als Folgeeinrichtung bzw. Teil eines bestehenden Betriebes zulässig sind.

Aus ortsgestalterischen Gründen werden Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze auf den Baugrundstücken ausgeschlossen unter Zugrundelegung des § 14 (1) Satz 3 und § 12(6) BauNVO. So wird der Straßenraum einschließlich der Flächen bis 10 m hinter die Gebäudeflucht von störenden Nebengebäuden freigehalten. Die betreffenden Flächen werden in der Planzeichnung mit einem Raster dargestellt.

---

#### 6.1.1. Gemeinbedarfseinrichtungen und private Versorgungseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen im Plangebiet sind folgende Institutionen:

- o Feuerwehr
- o Marktplatz
- o Dienststelle des Gesundheitsamtes Westerstede
- o Verwaltung der evangelischen Kirchengemeinde Rastede

Feuerwehr, Marktplatz und Kirchengemeinde sind Nutzungen, die traditionell den Ortskern kennzeichnen und für eine entsprechende Nutzungsmischung sorgen; die Dienststelle des Gesundheitsamtes ist eine Filiale der Hauptstelle mit Sitz in Westerstede

Daneben kommt den privaten Versorgungseinrichtungen - wie bereits im Kapitel Nutzungen beschrieben - die maßgebliche Rolle im Geschäftsleben Rastedes zu. Die Geschäfte und Betriebe für den täglichen und langfristigen Bedarf sowie verschiedene Dienstleistungen sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

8	Gaststätten, Imbisse	7	Bekleidung
3	Friseur	3	Papierwaren
2	Supermarkt	2	Cafe, Bäcker
2	Versandfilialen	2	Haushaltswaren
2	Radio/Elektronik	2	Drogerie
2	Stoffe/Wolle	2	Feinkost/Reform
2	Tankstellen	1	Innenausstattung
1	Fleischer	1	Möbelgeschäft
1	Kiosk	1	Uhren/Schmuck
1	Blumenhaus	1	Video-Verleih
1	Apotheke	1	Farben/Tapeten
1	Photogeschäft		
1	Optik		

#### Dienstleistungen

7	Immobilienmakler	3	Ärzte
2	Sanitär	2	Kraftfahrzeugwerkstätte
2	Druckereien	2	Spielhallen
1	Reisebüro	1	Fahrschule
1	Reinigung		

Die Vielfältigkeit des Angebotes im Hinblick auf die Größenordnungen ist sehr gut, jedoch gibt es teilweise Probleme bei der Versorgung mit Lebensmitteln, wo die Tendenz zum Supermarkt zum Abwandern der kleinen Anbieter mit kompletter Warenpalette geführt hat. Die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln gerät immer mehr ins Hintertreffen, weil es mit den kleinteiligen Angeboten zunehmend schwieriger wird, sich gegen die flächen- und umsatzintensive Konkurrenz in Form der

Supermärkte (siehe auch die Ausführungen zu Spielhallen) an der Peripherie des Ortskernes durchzusetzen.

Insgesamt gehen die Bestrebungen dahin, durch den Bebauungsplan Voraussetzungen zu schaffen, die den Ortskern sowohl unter wirtschaftlichen Aspekten, aber auch unter dem Aspekt der Sicherung und Weiterentwicklung des Ortsbildes attraktiver gestalten und so neue, bedarfsgerechte Investitionen erwarten lassen.

## 6.2. Maß der baulichen Nutzung

### 6.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Für die Festsetzungen von Grund- und Geschoßflächenzahlen (GRZ und GFZ) im Planbereich ist das städtebauliche Prinzip zugrunde gelegt, wonach die Bereiche

- o vermehrter gewerblicher Nutzung
- o städtebaulicher Bedeutung für den Ortskern mit höheren Nutzungsziffern ausgestattet werden, als Bereiche, die peripher zum Ortskern liegen und in denen die gewerbliche Nutzung von geringerer Bedeutung ist. So wird erreicht, daß die Grundstücke mit gewerblicher Nutzung (MI) eine bessere wirtschaftliche Verwertbarkeit aufweisen, während die Grundstücke mit Wohnnutzungen (WA) die bessere Wohnumfeldqualität aufweisen.

Diesem Prinzip folgend wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

MI	0,5/1,0	Oldenburger Straße zwischen Bahnhofstraße und Raiffeisenstraße mit Ausnahme der Bereiche zwischen Kögel-Willms-Straße und Kleine Gasse sowie der Ecke Oldenburger Straße/Eichendorffstraße,
MI	0,4/0,8	Oldenburger Straße südlich der Bahnhofstraße, Peterstraße nördlicher Teil, Kleibroker Straße, Baumgartenstraße, Mühlenstraße, Bereiche der o.g. Ausnahmen
WA	0,4/0,8	Kögel-Willms-Straße, Kleine Gasse/Friedrichsstraße, Planstraße Kotterhörn, Uhornstraße, Graf-Anton-Günther-Straße, Peterstraße südlicher Teil

Im ersten Fall werden dabei die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO für zweigeschossige Bauweise im Mischgebiet überschritten. Dies geschieht unter Zugrundelegung des § 17 Abs. 9 BauNVO, wonach diese Überschreitung möglich ist, wenn

- o das Gebiet bei Inkrafttreten der BauNVO (1962) überwiegend bebaut war und
- o städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und
- o sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Alle drei Bedingungen treffen zu:

- o Es handelt sich bei der Bebauung entlang der Oldenburger Straße überwiegend um Gebäude aus der Zeit um die Jahrhundertwende.
- o Die Bebauungsdichte weist heute bei über 30 % der Grundstücke entlang der Oldenburger Straße eine GRZ von 0,4 und darüber auf sowie in einer ähnlichen Anzahl Geschoßflächen über 0,8; allein die Erhaltung dieser Struktur begründet die Festsetzung von GRZ/GFZ 0,5/1,0.
- o Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen, da es um die Sicherung des Bestandes geht.
- o Durch die Unterbrechung der überbaubaren Flächen ist sichergestellt, daß unzuträgliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch mangelhafte Besonnung und Belüftung nicht entstehen können.

Die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Möglichkeit der ausnahmsweisen Überschreitung der GRZ von 0,4 bis auf 0,6 wird bewußt nicht mehr vorgesehen, da einerseits die GRZ von 0,6 für ein Mischgebiet zu hoch gehalten wird und andererseits sich Schwierigkeiten bei der Erteilung der Ausnahmegenehmigungen ergaben, die langfristig das Plankonzept hinfällig gemacht hätten.

Die Gründe für die Inanspruchnahme des § 17 Abs. 9 BauNVO bestehen vor allen Dingen darin, die städtebaulichen Gegebenheiten, die sich seit der Jahrhundertwende entwickelt haben, mit Entwicklungsmöglichkeiten auszustatten, die der Funktion der Ortskernes als Geschäftszentrum gerecht werden.

Im Falle der Gebäude Oldenburger Straße 221 - 223 (Rasteder Hof) ist mit den Möglichkeiten der o.a. ausnahmsweisen Überschreitung der Höchstwerte des § 17(1) BauNVO jedoch nicht das gesamte Bauvolumen abgedeckt.

Die städtebauliche Situation ist durch einige besondere Eigenschaften geprägt, die einen speziellen Umgang erforderlich machen. Sie stellen sich wie folgt dar:

Die Lage im historischen Zusammenhang mit Kirche, altem Glockenturm, Friedhof; der Kreuzung der Oldenburger Straße mit der Bahnhofstraße mit ihren historischen Gebäuden, die sich weiter in die Bahnhofstraße fortsetzen sowie das städtebauliche Erscheinungsbild des langen und hohen aber durchaus gegliederten Baukörpers stellt eine städtebauliche Mittelpunktssituation dar, die das Straßendorf Rastede in dieser Form bisher nicht besaß. Auch wenn dieser Gegebenheit ein mittlerweile aufgegebenes, aber überzogenes Leitbild zugrundelag, liegen Verhältnisse vor, die einen besonderen Umgang erfordern. Eine unter Würdigung der vorliegenden Umstände noch akzeptable Überschreitung der Höchstwerte um 10 % für drei Vollgeschosse ergibt den Wert GFZ 1,1. Eine weitere Erhöhung scheidet jedoch aus, da besondere städtebauliche Gründe nicht vorliegen und

auch eine unzulässige Einzelfallplanung zustande kommen würde. Gerade im Vorliegen des Einzelfalles sowie in der atypischen Sachlage liegen Gründe vor, die eine Inanspruchnahme des § 31(2) BauGB rechtfertigen. Die Besonderheit der Situation liegt in der Tatsache, daß ein Bauvorhaben zustandegekommen ist im Vorgriff auf einen zu erwartenden Bebauungsplan mit hohen Nutzungswerten und Ausweiseitung als Kerngebiet, dessen Inhalte jedoch nach genauer Prüfung der zu erwartenden Gesamtentwicklung wieder verworfen wurden. Die Möglichkeiten des § 31(2) BauGB sichern auch die Aufrechterhaltung des Planungskonzeptes mit seiner Kleinteiligkeit und seiner moderaten Entwicklungsforderung.

Auch im Hinblick auf die Neufassung der BauNVO, die die Nutzung von bisher ungenutzten Dachgeschossen erleichtern will, indem diese nicht auf die GFZ angerechnet werden sollen, läßt die getroffene Festsetzung und die Inanspruchnahme des § 31 (2) BauGB als geeignetes Mittel erscheinen, den Konflikt zwischen Planungsrecht und Baurecht zu lösen.

Entsprechend den zu erwartenden Nutzungen werden die Gemeinbedarfsflächen wie folgt ausgewiesen:

Evangelische Kirchengemeinde	0,2/0,3
Gesundheitsamt	0,4/0,8
Feuerwehr	0,4/0,8
Marktplatz	136 m <sup>2</sup> /136 m <sup>2</sup>

Der Marktplatz soll als Freifläche gesichert werden; er bleibt demnach unbebaut.

#### 6.2.2 Geschossigkeit

Entsprechend dem Maß der baulichen Nutzung wird auch die Geschossigkeit der Bedeutung der städtebaulichen Situation entsprechend festgesetzt. In den für das Ortsbild vorrangig bedeutsamen Bereichen entlang der Oldenburger Straße wird eine zwingende Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, um hier ein möglichst geschlossenes Bild zu erzielen, welches sich hier ohnehin mit der wirtschaftlichen Bedeutung der Situation deckt. Der Bereich dieser Mindestgrenze wird auf 20 m Tiefe hinter der Gebäudefront beschränkt, um zwar die städtebauliche Ansicht verwirklichen zu können, aber auch Härten bei der Errichtung von Erweiterungs- und Neubauten zu vermeiden. Bereits in den rückwärtig liegenden Grundstücksteilen, sowie auf allen anderen Grundstücken im Planbereich, wird eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt, sodaß eine bedarfsgerechte Bebauung erfolgen kann.

Lediglich im rückwärtigen Bereich an der Baumgartenstraße wird eine Bebauung mit einem Vollgeschoss festgesetzt, weil hier die Bebauung an die Grünfläche bzw. gärtnerisch gestaltete Landschaft angrenzt.

Mit der Festsetzung von zwingender Zweigeschossigkeit bzw. bis zu zwei Vollgeschossen besteht auch die Möglichkeit, oberhalb des zweiten Vollgeschosses ein zusätzliches drittes sonstiges Geschoß zu errichten und zu nutzen, solange dieses nicht die Merkmale eines Vollgeschosses im Sinne der NBauO erreicht.

Lediglich im Bereich des Gebäudes Oldenburger Straße Nr. 221-223 wird eine Zahl der Vollgeschosse von mindestens zwei bis zu drei die dort bereits geschaffenen Verhältnisse rechtlich sichern; allein die Tatsache, daß es sich hier um einen Einzelfall handelt, soll Hinweis genug sein, daß hier kein städtebauliches Leitbild entstanden ist, sondern daß hier in Überschätzung der Möglichkeiten und Ziele einer städtebaulichen Entwicklung an der Oldenburger Straße ein Ansatz entstanden ist, den man nicht weiterzuentwickeln beabsichtigt.

#### 6.2.3. Bauweise, überbaubare Flächen

Die Empfehlung der "Rahmenplanung Oldenburger Straße", die historische Vorgabe der lockeren Bauweise des Ortskernes zu sichern, wird dadurch erreicht, daß

- o offene Bauweise in Verbindung mit einer
- o gebäudeweisen Unterbrechung des Bauteppiches

festgesetzt wird. Dadurch wird erreicht, daß die für Rastede typische Reihung der Häuser und die Freihaltung des Bauwichtes beibehalten wird. Mit dieser Festsetzung wird außerdem verhindert, daß bei einer Zusammenlegung von Grundstücken der Bauwicht verschwindet und größere Gebäudelängen, die dem Ortsbild abträglich sind, entstehen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat gezeigt, daß die Vorbereitung der Planung durch Informationsgespräche und gezielte individuelle Beratung die Voraussetzung dafür war, daß das Planungskonzept mit seiner räumlichen Kleinteiligkeit positiv aufgenommen wurde und breite Zustimmung fand. Ebenso hat die intensive frühzeitige Beteiligung der Aufsichtsbehörde die argumentative Untermauerung des Planungskonzeptes gefördert, weil diese Form der kleinteiligen Planung nicht auf gesicherte Erfahrungen zurückgreifen kann, die Absicht und das Ziel der Planung von allen Beteiligten jedoch schließlich geteilt und die Vorteile gegenüber einer üblichen flächenmäßigen Bebaubarkeit erkannt wurden.

Die Plazierungen der Baugrenzen in der Oldenburger Straße orientiert sich in erster Linie am Bestand und verspringt auch bei größeren Rücksprüngen, sodaß der öffentliche Raum weitestgehend unverändert bleibt. Dies geschieht vor allem im Hinblick auf die Absicht, die historisch entstandene Baustruktur zu erhalten; eventuelle Nachteile, die dadurch bei der wirtschaftlichen Verwertung von Grundstücken entstehen können, werden bewußt in Kauf genommen, weil die Erhaltung der städtebaulichen Qualität durch die planende Gemeinde als vorrangig bzw. als langfristige Voraussetzung für die wirtschaftliche und struktu-

---

reelle Funktionsfähigkeit erachtet wird. An den Straßen abseits der Oldenburger Straße, in denen das Ortsbild weniger empfindlich ist, sind weitgehende Baugrenzen festgesetzt.

Im Laufe der Bürgerbeteiligung sind verschiedene Wünsche hinsichtlich der Änderung von überbaubaren Flächen vorgebracht worden, die ohne weiteres mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar sind und deswegen im Rahmen der Abwägung in den Plan eingeflossen sind. Im Einzelnen sind dies:

Oldenburger Straße Nr. 252 (Dägling); Seitliche Erweiterung der überbaubaren Fläche um 3 m aufgrund eines geplanten Neubaus.

Oldenburger Straße Nr. 265 (Spille); Zusammenfassung von zwei überbaubaren Flächen aufgrund des Bestandes und wegen Vorliegens einer Bauvoranfrage, deren Inhalt noch mit dem Planungskonzept vereinbar ist.

Oldenburger Straße Nr. 251 - 259; (EWE) Zusammenfassung von zwei überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich aufgrund des Vorliegens einer Bauvoranfrage, deren Inhalt noch mit dem Planungskonzept vereinbar ist.

Oldenburger Straße Nr. 211; Erweiterung der überbaubaren Fläche, Angleichung an die geplante Flucht auf den südlich liegenden Nachbargrundstücken.

Eine stärkere Beschnidung der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken Oldenburger Straße 256 - Villa Wächter - wie sie von der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406, (Denkmalpflege) angeregt wurde, konnte nicht in den Plan übernommen werden, da die Sicherung der Qualität des Baudenkmales nur unter wirtschaftlich tragbaren Bedingungen möglich ist. Zur wirtschaftlichen Verwertbarkeit jedoch gehört ein Mindestmaß an überbaubaren Flächen. Diese sind gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan erheblich verringert worden.

Mit Rücksicht auf besondere Bedürfnisse eines Grundstückseigentümers sind an der Baumgartenstraße geringfügige Erweiterungen an überbaubaren Flächen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen worden. Dabei spielt auch die Anpassung an den Bebauungsplan Nr. 27 "Kleibroker Straße" eine Rolle, um einen guten Übergang zu den dort vorliegenden überbaubaren Flächen herzustellen. Die angeregten Änderungen sind noch mit dem angestrebten städtebaulichen Konzept vereinbar.

Die seitliche Begrenzung der Bauteppiche orientiert sich bei gebäudeweiser Festsetzung an der Oldenburger Straße streng am Bestand.

Die rückwärtigen Grenzen der Bauteppiche orientieren sich  
o an der größtmöglichen Freihaltung von Freiflächen in den rückwärtigen privaten Bereichen und

- o an der Bereitstellung von bebaubaren Flächen, die zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung erforderlich sind.

Je nach Zuschnitt, Größe und Lage des Grundstückes, sowie je nach Umfang und Verteilung der Gebäude auf dem Grundstück, ergeben sich unterschiedliche Verhältnisse, die z.T. zu einer individuellen Ausgestaltung des Bauteppiches führen (Oldenburger Straße 259 - 273). Nur bei gleichen oder ähnlichen Rahmenbedingungen lässt sich eine typisierende Struktur des Bauteppiches durchhalten.

Im Falle von Einzelgebäuden (zwischen Töpkens Gang und Bahnhofstraße), die in rückwärtigen Grundstücksbereichen ohne nachvollziehbares städtebauliches Konzept entstanden sind, werden die Baugrenzen so festgesetzt, daß weitere Verdichtungen nur in geringem aber angemessenem Umfang möglich sind, nicht aber die Bildung von größeren Gebäudeängen ermöglicht wird.

Bei den Gebäuden Bahnhofstraße 2E - rückwärtiger Teil, Oldenburger Straße 232A, Oldenburger Straße 273A und Kleibroker Straße 14A werden keine überbaubaren Flächen vorgesehen, sodaß hier lediglich Bestandsschutz besteht. Der Grund für diese Festsetzung besteht darin, daß sich hier eine ungeordnete, städtebaulich nicht begründbare Bebauung entwickelt hat, die auf Dauer nicht aufrechtzuerhalten ist. Ailem Anschein nach ist der Bau dieser Gebäude nur dadurch möglich gewesen, weil ein städtebauliches Konzept fehlte, welches eine solche Bebauung sicherlich verhindert hätte. So kann es nun in den angesprochenen Bereichen zu Problemen bei der Erschließung und dem ruhenden Verkehr kommen bzw. die Entwicklung von angrenzenden Gebäuden, die ins Konzept passen, erschwert werden.

Baulinien werden aus Gründen der einfachen und sicheren Handhabung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen; zudem wird das städtebauliche Ziel auch mit Baugrenzen erreicht. Lediglich in einem Fall, Oldenburger Straße Nr. 259-260 soll aus ortsgestalterischen Gründen ein Verspringen der Gebäudefront die möglicherweise entstehende größere Gebäudeänge im Sinne der Kleinheitlichkeit unterbrechen, so daß auch hier die Durchgängigkeit des Ortsbildes keinen Einbruch erleidet.

An verschiedenen Stellen durchschneiden die Baugrenzen bestehende Gebäudeteile, sodaß diese außerhalb der überbaren Flächen zu stehen kommen. Um diese Gebäudeteile in ihrem Bestand zu sichern, sollten gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO bei Umbauten die bestehenden Gebäudeteile erhalten bleiben können. Als Umbauten sind alle Bauvorhaben im Rahmen der bestehenden Fundamente anzusehen. Bei Neubauten sind die Baugrenzen einzuhalten. Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen regelt sich gemäß § 23 (5) BauNVO.

In den Fällen Oldenburger Straße 211, 256 und 260 sowie Denkmalplatz 2 sind die überbaubaren Flächen gegenüber der Grundstücksfläche relativ eng bemessen, weil hier historische Grün- und Gartensituationen eine entsprechende Rücksichtnahme erfor-

---

dern. Z.T. handelt es sich um Baudenkmale (Oldenburger Straße 256) mit ihren Gartenanlagen bzw. um Naturdenkmale (Oldenburger Straße 211, Denkmalplatz 2), die durch ihre besondere Qualität durch Bauwerke und Großgrün Freiräume gliedern und wesentliche Bestandteile des Ortsbildes und der Raumstruktur entlang der Oldenburger Straße bilden.

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke Peterstraße 10 - 14 sind nunmehr auch dem Konzept der Kleinteiligkeit angepaßt worden, nachdem die vorgesehene Bebauung bekannt ist. Zur Zeit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange war lediglich über die Besitzverhältnisse (Eigentum der planenden Gemeinde) sichergestellt, daß auch dort ein zukünftiger Nutzer seine Gebäude im Rahmen der geplanten kleinteiligen Bautuktur errichten würde; die überbaubaren Flächen waren noch als zusammenhängende Fläche festgesetzt.

### 6.3. Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet weist drei für das Erscheinungsbild und die Struktur des Ortskernes wichtige Grün- und Freiflächen auf:

- o Am Denkmalplatz die Freiflächen vor der St. Ulrichs-Kirche und den Grünflächen mit den Naturdenkmälern als Ausläufer des Schloßparkes im Bereich der Kirchenverwaltung
- o An der Kögel-Wilms-Straße/Eichendorffstraße im Bereich der Katholischen Kirche die locker mit Bäumen bestandene und besäumte Grünfläche
- o An der Oldenburger Straße (Kleibroker Straße / Baumgartenstraße) die gestaltete Freifläche des Marktplatzes mit dem Feuerwehrgerätehaus und dem Parkplatz als Gesamtheit fast

---

aliseitig umsäumt von z.T. sehr alten Eichen.

Diese Grün- und Freiflächen sind in ihrem heutigen Bestand wesentliches Merkmal des Rasteder Ortskernes und sollen in der bestehenden Form erhalten bleiben.

Die Gebäude im Bereich der evangelischen Kirchenverwaltung werden mit, wenn auch geringen, so doch ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten ausgestattet.

Die Fläche an der katholischen Kirche wird z.T. als Parkplatz genutzt; dieser ist sehr gut abgepflanzt und stört das Bild kaum. In gleicher Art soll der Kinderspielplatz in der östlichen Ecke der Fläche abgepflanzt werden, so daß er sich gut in das Bild einfügt.

Die Fläche des Marktplatzes mit dem eingegliederten Parkplatz ist in jüngster Vergangenheit neu gestaltet worden, sodaß dort der wöchentliche Markt abgehalten werden kann, aber auch mehrmals im Jahr der Jahrmarkt und andere Aktivitäten. Der angegliederte Parkplatz deckt während dieser Veranstaltungen den akuten Bedarf, ansonsten aber auch den täglichen Bedarf der unmittelbaren Umgebung.

Auf dem Marktplatz selbst werden an dem bestehenden Gebäude und in der Nähe geringfügige überbaubare Flächen für den Erweiterungsbedarf und für die Errichtung eines Toilettengebäudes vorgesehen.

Durch die wegen verschiedener technischer und rechtlicher Gründe erfolgter Herausnahme der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" aus der Grünfläche bei Töpkens Gang verringert sich die ausgewiesene Spielplatzfläche im Plangebiet. Ob hinsichtlich der Anforderungen des NSpPG eine flächenmäßige Unterdeckung besteht, weist eine Flächenbilanz für den gesamten Bereich des Ortskernes nach (siehe Anhang). Die rein zahlenmäßige Unterdeckung wird jedoch nicht als Anlaß betrachtet, noch zusätzliche Spielflächen auszuweisen, da verschiedene Bedingungen geeignet sind, eine Abweichung von den geforderten Flächen in Kauf zu nehmen:

- o Die Sicherung von Freiflächen in den Baugebieten ist durch die Festsetzung kleinteilig strukturierter überbaubarer Flächen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wesentlich verbessert.
- o Die Spielplatzflächen wurden gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan deutlich erhöht.
- o Die zulässige Geschoßfläche für Wohnen wurde gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan verringert, mithin die erforderliche Spielplatzfläche.
- o Seit 1976 wurde von Seiten der Aufsichtsbehörde kein Bebauungsplan hinsichtlich der Kinderspielplatzflächen beanstandet; die nunmehr deutlich verbesserte Situation gibt noch weniger Anlaß zur Beanstandung.
- o Die Akzeptanz auch von mit pädagogisch notwendigen Spielgeräten ausgestatteten Kinderspielplätzen ist - sicherlich

- 
- auch aus den obengenannten Gründen - sehr gering (siehe auch weiter unten)
- o Es ist erfahrungsgemäß - auch langfristig - nicht mit einer vollständigen Ausschöpfung der durch die Geschoßflächenzahlen vorgegebenen Möglichkeiten zu rechnen.

Nach Herausnahme der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" für die Grünfläche am Weg "Töpkens Gäng" wird diese als private Grünfläche festgesetzt.

Für das Plangebiet liegen folgende Spielplätze sowie Grün- und Freiflächen in zumutbarer Entfernung (400 m Fußweg bzw. 300 m Luftlinie), sodaß mit den vorgesehenen Spielplätzen das gesamte Plangebiet abgedeckt ist:

Spielplatz Schule Marienstraße  
 Spielplatz An Hagendorffsbusch  
 Spielplatz Schule Wilhelmstraße

Für kleinere Teilbereiche liegen folgende Spielplätze in zumutbarer Entfernung:

Spielplatz Schule Kleibrok  
 Spielplatz Eichendorffstr.  
 Spielplatz Schule an der Feldbreite.

Daneben bieten Sport- und Bewegungsflächen an den Schulen sowie der Rennplatz, Schloßgarten, Palaisgarten, Marktplatz üppige Möglichkeiten zur Befriedigung des Spiel- und Bewegungsdranges von Kindern (s. Karten "Spielplätze" im Anhang).

Interessant, wenn auch rechtlich unerheblich, ist die Feststellung, daß bei einer stichprobenartigen Untersuchung der vorhandenen Spielplätze an einem Werktag in der Woche zwischen 15.00 und 17.00 Uhr die Spielplätze unbenutzt waren. Dies scheint ein deutlicher Hinweis darauf zu sein, daß das NSpG vorrangig für städtische Wohngebiete mit intensiver Bebauung von Bedeutung ist, weniger jedoch für Gemeinden mit eher ländlichem Charakter und lockerer Bebauung mit hohen Freiflächenanteilen.

Die Erfüllung der Anforderungen hinsichtlich der Erreichbarkeit der Kinderspielplätze ist in jedem Fall gegeben (siehe Anhang). Hinsichtlich der Größenordnung ist eine geringe Unterversorgung festzustellen, die ggfs. über einen Ausnahmeantrag im Rahmen des Anzeigeverfahrens akzeptiert werden kann.

Die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Mischgebietebebauung auf dem Marktplatz entlang der Oldenburger Straße ist aufgegeben worden zugunsten der Nutzung als öffentlicher Parkplatz, da sich einerseits nicht der Bedarf erkennen läßt, der eine solche Festsetzung rechtfertigen würde, andererseits eine Mischbebauung an dieser Stelle wohl kaum die Umfeldqualitäten bieten kann, die das Wohnen hier zuträglich machen würde.

Die ehemals geplante überbaubare Fläche für die Feuerwehr ist auf den zu erwartenden Bedarf zurückgenommen worden, da u.a. auch aufgrund der notwendigen Marktplatzneugestaltung, sowie wegen der erwünschten Freihaltung der Fläche, andere Festsetzungen nicht sinnvoll sind.

Auf den Grundstücken sich ergebende Freiflächen sollen möglichst begrünt oder gärtnerisch genutzt werden, um die bestehende Wohnraumfeldqualität zu sichern und weiter zu entwickeln. Auch sind diese Freiflächen für das Kleinklima im Ortskern sehr wichtig, da hier die Grundlage für eine Regenerierung der zum Austausch erforderlichen Luft besteht. Ebenso haben Buschwerk und Großgrün Ausgleichsfunktion für hohe Windgeschwindigkeiten sowie Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen.

#### 7. Denkmalpflege, Natur- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet findet sich unter mehreren historischen Gebäuden eines, welches den Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes genügt: Die Villa Wächter, Oldenburger Straße Nr. 252, die als Einheit mit dem Garten ein hervorragendes Beispiel für die Bauweise und Gartengestaltung um die Zeit der Jahrhundertwende darstellt.

Neben dem Baudenkmal weist das Plangebiet sieben Naturdenkmale auf, die z.T. in privaten Gärten stehen, z.T. in öffentlichen Verkehrsflächen, und besondere Exemplare ihrer Art nach Größe und Alter darstellen und das Orts- und Landschaftsbild wesentlich mitbestimmen.

Sämtliche Bau- und Naturdenkmale sind gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen; der Schutz dieser Denkmale macht sowohl pfleglichen Umgang, aber auch Abstimmungen mit den Denkmal- und Naturschutzbehörden bzw. mit dem Institut für Denkmalpflege erforderlich, wenn Veränderungen am oder in der unmittelbaren Umgebung des Bau- oder Naturdenkmals beabsichtigt sind.

Es wird darauf hingewiesen, daß, wenn bei Erd- oder Bauarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden sollten, die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, das Institut für Denkmalpflege oder die Gemeindeverwaltung unverzüglich informiert werden müssen.

Um die vorliegenden besonderen landschaftlichen Qualitäten zu sichern und weiter zu entwickeln, wird empfohlen, bei Anpflanzungen standortgerechte Gehölze z.B. Eiche, Birke, Buche, Esche, Ahorn, Vogelbeere u.ä. zu verwenden.

#### 8. Erschließung und Verkehr

Im Plangebiet verlaufen die

- o Oldenburger Straße (K 131)
- o Kleibroker Straße (K133)
- o Raiffeisenstraße (K133)

sowie die Gemeindestraßen

- o Baumgartenstraße
- o Uhhornstraße
- o Anton-Günther-Straße
- o Elektrizitätsweg
- o Eichendorffstraße
- o Kögel-Willms-Straße
- o Friedrichstraße
- o Kleine Gasse
- o Mühlenstraße
- o Peterstraße
- o Bahnhofstraße
- o Denkmalplatz
- o Schloßstraße

und die Fußwege

- o Verbindungsweg Raiffeisenstraße / Oldenburger Straße
- o Anton-Günther-Straße / Elektrizitätsweg
- o Anton-Günther-Straße / Oldenburger Straße
- o Peterstraße / Oldenburger Straße (Töpkens Gang)

Diese Straßen erschließen sämtliche Grundstücke des Plangebietes. Ihr Zustand kann als gut bis sehr gut bezeichnet werden. Lediglich die Anton-Günther-Straße sowie der Elektrizitätsweg sind erneuerungsbedürftig.

Die Fußwege stellen in Rastede eine besondere und erhaltenswerte Qualität dar: verbinden sie einerseits verschiedene Bereiche und Straßen zusätzlich zu den Fahrstraßen miteinander, so bilden sich hier auch Räume und Querverbindungen, die sonst ungünstig genutzte Bereiche zugänglich und auf interessante Art erlebbar machen. Dies darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, daß an verschiedenen Stellen die bauliche Qualität dieser Wege noch zu wünschen übrig läßt.

Die Oldenburger Straße ist als Rückgrat des Ortskernes Rastede u.a. Gegenstand von Untersuchungen und Überlegungen der "Rahmenplanung Oldenburger Straße". Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind Grundlage für die Bauleitplanung, auch wenn sich die vorgesehenen Maßnahmen nicht sichtbar in der Begrenzung der Straßenverkehrsfläche auswirken.

Die Grundproblematik der Oldenburger Straße liegt darin, daß sie "Mittelpunkt" des Ortskernes von Rastede ist, mit ca. 7.000 Kfz durchschnittlichem Tagesverkehr jedoch wegen des Lärms, Geruches, der Gefährdung und Minderung der Aufenthaltsqualität des Straßenraumes nicht ausreichend attraktiv ist für die

- o strukturelle notwendige Durchmischung von Wohnen und Gewerbe
- o Ansiedlung von zusätzlichen Geschäften und Betrieben zur Ergänzung des Waren- und Dienstleistungsangebotes
- o Bildung von Aufenthaltsqualitäten, die das Einkaufen, Wohnen und sich Aufhalten im Straßenraum angenehm machen.
- o Entwicklung eines ansprechenden Ortsbildes, welches insge-

---

samt geeignet ist, die Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität der Oldenburger Straße zu sichern und weiter zu entwickeln.

Der Kern einer Maßnahme, die Oldenburger Straße aufzuwerten und zu verbessern, liegt deshalb vorrangig darin,

- o die Fahrbahnbreite auf ca. 6,00 m zu reduzieren
- o zusätzliche Parkmöglichkeiten im Straßenraum zu schaffen
- o das Straßenprofil durch Anpflanzung von Großgrün optisch einzuengen und in der Qualität anzuheben
- o durch begleitende Maßnahmen auf den privaten Flächen vor den Gebäuden den Straßenraum zu gliedern und zu gestalten.

Mit diesen Maßnahmen wird erreicht, daß

- o der Verkehrsfluß verlangsamt wird zugunsten von Lärmreduzierung und Erhöhung der Sicherheit im Straßenverkehr
- o der Binnenverkehr (bisher ca. 26,6 %) abnimmt, da es attraktiver und weniger gefährlich ist, den Straßenraum auch zu Fuß zu erleben
- o unmittelbar vor Geschäften auf privatem Grund nicht mehr geparkt werden kann (Gefährdung von Fußgängern)
- o die Oldenburger Straße wieder Erlebnis- und Kommunikationsraum wird.

Entsprechende vorbereitende Gespräche mit dem Straßenbaulastträger lassen eine Inangriffnahme erster Maßnahmen kurzfristig realistisch erscheinen.

Im Zuge der geplanten Maßnahmen ist mit geringfügigem Grunderwerb im Bereich der Bürgersteige bzw. der den Gebäuden vorgelagerten Flächen zu rechnen. In den erforderlichen Bereichen ist die betreffende Fläche breits in die Straßenverkehrsfläche mit einbezogen, sodaß die Durchführung der Maßnahme rechtlich abgesichert ist.

#### 8.1. Straßenverkehrslärm

Zur Zeit gehen von der Oldenburger Straße Verkehrslärmemissionen aus, die das Plangebiet belasten. Zur Bestimmung dieser Verkehrslärmbelastung wurde eine fünftägige Schallpegelmessung im Kernbereich zwischen Mühlenstraße und Bahnhofstraße durchgeführt (siehe schalltechnisches Gutachten von Remmers im Anhang.) Zu dieser automatischen Dauermessung sind noch jeweils viertelstündliche Schallpegelregistrierungen in den Kreuzungsbereichen Raiffeisenstraße, Mühlenstraße und Bahnhofstraße unternommen worden. Die Zusammenfassung der Lärmessungen entlang der Oldenburger Straße (Abstand von der Straßenmitte 10 m) ergab einen Mittelungspegel für den Verkehrslärm von

68/59 dB(A) tags/nachts

Überprüfungen mit der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS - 81) weisen auf eine Verkehrsmenge von ca. 7500 Kfz/Tag für die gesamte Oldenburger Straße (Schloßstraße bis Raiffeisenstraße) hin. Dieses

Ergebnis zeigt, daß sich die Verkehrsbelastung der Oldenburger Straße seit 1980 gegenüber heute im wesentlichen nicht verändert hat (Quellen: Zählung des Straßenbauamtes Oldenburg-West von 1985; Generalverkehrsplan, 1. Fortschreibung, Gemeinde Rastede, 1983). Es kann deshalb davon ausgegangen werden, daß sich das Verkehrsaufkommen auf der Oldenburger Straße in Zukunft kaum oder nur geringfügig erhöhen wird. Ergebnisse zur allgemeinen Tendenz der Verkehrsentwicklung bestätigen diese Annahme.

Die geplante Fahrbahneinengung sowie die vermehrte Anpflanzung von Großgrün im Straßenbereich wird eine Verlangsamung des Verkehrs nach sich ziehen und für eine Reduzierung der Lärmpegelspitzen sorgen. Hiermit und unter Einbeziehung der Verkehrsentwicklung werden folgende Pegelwerte für den künftigen Verkehrslärm der Oldenburger Straße prognostiziert (siehe schalltechnisches Gutachten von Remmers, Anhang):

67/58 dB(A) tags/nachts

Die für eine Beurteilung der Verkehrsgeräusche heranzuziehenden Orientierungswerte innerhalb von Mischgebieten lauten nach Beiblatt 1 der DIN 18005 60/50 dB(A) tags/nachts. Diese Werte haben vorrangige Bedeutung für die Neuplanung von Flächen bzw. für die Planung von Neubaugebieten, sie sind aber keine Grenzwerte. Gesetzliche Vorgaben zur Beurteilung der Lärmsituation an Straßen sind bisher nicht vorhanden. In der Rechtsprechung sehen aber Verwaltungsgerichte die Grenzwerte, die in der "Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an den Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes" des Bundesministers für Verkehr von 1983 angeführt sind, als zusammenfassende Beurteilung neuer Erkenntnisse über die Auswirkung von Verkehrslärm an. Als billigerweise zulässige Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm erweisen sich demnach Pegelwerte für Mischgebiete von

67/57 dB(A) tags/nachts

Gegenüber der DIN 18005 wird hier ein Überschreitungsspielraum von 7 dB(A) eingeräumt. Eine Lärmsanierung wird laut Richtlinie des Bundesministers für Verkehr erst dann notwendig, wenn die Mittelungspiegel die Werte 72/62 dB(A) tags/nachts dauerhaft überschreiten.

Die Mittelungspiegel der Prognose liegen nur im Falle des Pegels für die Nachtzeit um 1 dB über den genannten Grenzwerten. Diese geringfügige Überschreitung sowie die volle Ausschöpfung des Überschreitungsspielraumes bezogen auf die DIN 18005 ist zu akzeptieren, da sich durch die geplante Veränderung keine Verschlechterung der derzeitigen Verkehrslärmbelastung ergeben wird.

Die im folgenden dargestellten Verhältnisse begründen die Beurteilung der künftigen Lärmsituation:

- o Die Oldenburger Straße mit ihrer Bebauung und ihren Emissionen stellt einen langjährigen Bestand dar.

- 
- o Die Bauvorhaben in der Oldenburger Straße sind sämtlich in Kenntnis der bestehenden und zu erwartenden Emissionen errichtet worden.
  - o Der Verkehr ist mindestens teilweise eine der Voraussetzungen für das Funktionieren der Oldenburger Straße als Versorgungszentrum der Gemeinde Rastede.
  - o Die Bauleitplanung bewirkt kein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen.
  - o Gleicher Lärm wird von verschiedenen Betroffenen verschiedenen beurteilt: In diesem Sinne ist es an der Oldenburger Straße noch nicht zu akuten Klagen bezüglich des Verkehrslärms gekommen.
  - o Die geplanten Umbaumaßnahmen werden die Geschwindigkeit des Verkehrs vermindern und damit auch den Lärm. Erfahrungen mit vergleichbaren Umbauten im Sinne der Bedarfsanpassung bestätigen dies.

Eine grundsätzliche Lärmsanierung ist laut Richtlinie des Bundesministers für Verkehr an der Oldenburger Straße nicht notwendig. Trotzdem sollte der Aspekt der Verbesserung der akustischen Umwelt für die Zukunft nicht außer Acht gelassen werden. Nach der Fertigstellung der Veränderung an der Oldenburger Straße sollte die Wirksamkeit der durchgeführten Maßnahmen bezüglich des Verkehrslärms anhand von Messungen geprüft werden, um an einigen Straßenabschnitten weitergehende Reduzierungsmöglichkeiten der Lärmbelastung ausarbeiten zu können.

#### 8.2. Umplanungen

Im Bereich der Straße "Elektrizitätsweg" ist eine Neuordnung geplant, die in Abweichungen von bisherigen Planungen weniger aufwendig ist, aber alle Erfordernisse einer geregelten Erschließung abdeckt.

Von der Oldenburger Straße her ist eine Stichstraße von 4,75 m Breite bis zum Grundstück Elektrizitätsweg Nr. 8 mit einem Wendeplatz vorgesehen. Von diesem Wendeplatz aus werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die restlichen Grundstücke bis Nr. 7 bzw. 12 erschlossen. Wendemöglichkeiten sind auf den Grundstücken vorzusehen bzw. gegeben; durch die gerade Führung der Erschließungsfläche bis zur Aufmündung an der Oldenburger Straße ist sie auf der ganzen Länge einsehbar, sodaß Schwierigkeiten im Erschließungsverkehr ausgeschlossen sind.

#### 8.3. Sichtdreiecke

Die Eintragung der Sichtdreiecke im Bebauungsplan erfolgte nach dem neuesten Stand der Kenntnisse unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Sicherheitsbelange des Straßenverkehrs führen zu der Festsetzung von Sichtdreiecken, die die Aufgabe haben, ausreichende Flächen zur Beobachtung von Querverkehr und entsprechende Anhaltesichtweiten zu gewährleisten. Zu diesem Zweck sind innerhalb der Sichtdreiecke zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über OK-Fahrbahn Bebauung und Bepflanzung nicht zulässig.

sig. Die Begrenzung der Freialtezone ergibt sich aus den gebräuchlichen Fahrerpositionen in Kraftfahrzeugen, sodaß bodennaher Bewuchs und ausladende Kronen sowie einzelne Stämme von Bäumen auch im Bereich des Sichtdreiecks möglich sind.

#### 8.4. Ruhender Verkehr

Die Situation im Baugebiet weist hinsichtlich des ruhenden Verkehrs zur Zeit keine akuten Probleme auf. Rein zahlenmäßig ist ein übermäßig gedeckter Bedarf an Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen zu konstatieren; Zählungen an öffentlich genutzten Parkplätzen und Stellplatzflächen ergeben eine Spitzenauslastung von ca. 50 %. Im Plangebiet sind insgesamt 435 Stellplätze und 89 öffentliche Parkplätze ermittelt worden. Setzt man die Anzahl der öffentlichen Parkplätze und Stellplätze in Bezug zu den Geschoßflächen, die zum Wohnen und zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, so ergibt sich eine Relation, bei der heute ein Stellplatz auf ca. 120 qm gewerblich genutzte Fläche kommt bei einem Stellplatz auf 150 qm Geschoßfläche, die zum Wohnen genutzt wird, wobei die Anzahl der öffentlichen Parkplätze ca. 1/4 bzw. ca. 1/6 der jeweiligen Anzahl Stellplätze für Gewerbe und Wohnen beträgt.

Legt man bei der Beurteilung der heutigen Situation hinsichtlich der Stellplätze für den gewerblichen Bereich die Maßstäbe der Bauaufsichtsbehörde an, die auf je 35 qm gewerblich genutzte Fläche einen Einstellplatz fordert, so wären heute schon ca. 108 (!) Stellplätze und öffentliche Parkplätze im Planungsgebiet erforderlich, um den akuten Bedarf zu decken. Diese Zahl erscheint angesichts der Bestandserhebung so offensichtlich überhöht, daß bei der Prognose für den Bedarf an Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen folgende Eckwerte festgelegt werden:

- o Für gewerblich genutzte Flächen wird eine Relation von 85 qm je Einstellplatz zugrunde gelegt. Dieser Wert hat sich in anderen Gemeinden vergleichbarer Größenordnung (z.B. Cloppenburg, Loxstedt) als praktikabel und realistisch erwiesen, wobei im Auge behalten werden muß, daß dieser Wert im Hinblick auf den Spitzenbedarf zugrunde gelegt wird.
- o Die in den letzten Jahren ruhiger verlaufene Bauwirtschaft und Verkehrsentwicklung sowie die Erfahrungen mit Entwicklungen von Baugebieten bezüglich ihrer Festsetzungen lassen eine vollständige Ausschöpfung der Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) mittel- und auch langfristig insgesamt als nicht realistisch erscheinen. Sicherlich werden in Einzelfällen die Möglichkeiten des einen oder anderen Grundstückes vollständig ausgeschöpft, vornehmlich im Wohnbereich, aber auch in Mischgebieten, insofern dort Wohnnutzung besteht oder geplant ist, ist nur mit einer geringeren Ausnutzung zu rechnen, sodaß mittelfristig von einem durchschnittlichen Ausbau von 60 % der gegebenen Möglichkeiten ausgegangen wird.
- o Die Lage der Geschäfte und Betriebe zueinander und in

Bezug auf die Stellplatzflächen bzw. öffentlichen Parkplätze sowie das Einkaufsverhalten der überwiegenden Anzahl der Kunden begründen eine Vergrößerung der Bezugsfläche der gewerblich genutzten Geschoßflächen (Mehrfachnutzung).

Unter diesen Rahmengedingen ist für die nächsten 10 Jahre ein Gesamtbedarf von 749 Stellplätzen (St.) und öffentlichen Parkplätzen (P) im Planungsgebiet ermittelt worden. Die Zahlen setzen sich wie folgt zusammen:

	Bestand	Prognose				Bedarf
		Gesamt	Wohnen	Gewerbe	Gem. Bed.	
St.	435	317	287	15	619	184
P	89	53	72	5	130	41
St. + P	524	370	359	20	759	225

Unter dem Gesichtspunkt einer gesamtkonzeptionellen Lösung müssen auch die umliegenden Bereiche zur Deckung des Parkplatzbedarfes herangezogen werden.

Wesentliche Elemente für die Deckung des Parkplatzbedarfes liegen - wie beschrieben - im Planbereich, vor allem deswegen, weil eine durchschnittliche Auslastung der Parkplätze von unter 50 % festgestellt wurde; z.B. von den 40 Parkplätzen am Marktplatz sind regelmäßig nur 10 % belegt. Der abschließende Beitrag zur Deckung des Parkplatzbedarfes liegt in dem

- geplanten Parkplatz zwischen Mühlenstraße und Friedrichstraße im Bebauungsplangebiet 6b, der mit 85 Plätzen planungsrechtlich gesichert ist und ausgebaut werden soll, sobald im Ortskern ein entsprechender Bedarf auftritt.
- bestehenden Parkplatz zwischen Peterstraße und An der Bleiche mit 25 Plätzen, der Eigentum der Gemeinde ist.

Nicht mitgerechnet ist der Parkplatz am Friedhof, der mit 35 Plätzen und angemessener zumutbarer Entfernung zum Ortskern zur Deckung des Bedarfes herangezogen werden kann, da er nur zeitweise den Bedarf bei kirchlichen Veranstaltungen deckt.

Vom städtebaulichen Gesamtkonzept her gesehen kann das Parkplatzproblem als gelöst angesehen werden, wenn bei einem Bedarf von 40 Plätzen ein Angebot von 110 Plätzen möglich ist, sodaß 70 Plätze als Ersatz für abgelöste Stellplätze zur Verfügung stehen. Auch war die noch rechtgültige Bauleitplanung hinsichtlich der Parkplatzfrage nicht beanstandet worden, obwohl die vorliegende Planung in Teilbereichen geringere Geschoßflächenzahlen und mithin einen geringeren Bedarf an Parkplätzen aufweist.

---

Die Organisation der Stellplätze auf privaten Grundstücken wirft besondere Fragen hinsichtlich der Qualität des Wohnumfeldes auf. In der Regel erfolgt die Anlage von Stellplätzen als versiegelte, meist ungestaltete Fläche, die den Umfang der qualitativ hochwertigen Grünflächen einschränken (siehe auch 7.3.). Um in den fraglichen Bereichen eine möglichst hohe Wohnumfeldqualität zu sichern, wird mit einer textlichen Festsetzung die Anlage von Stellplätzen nur innerhalb der Bauteppiche zugelassen. Sollte diese Regelung zu Härten führen, die u.U. bei sehr eng bemessenen Bauteppichen auftreten können, darf ausnahmsweise von dieser Regelung abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, daß 20 % der Grundstücksfläche dauerhaft unversiegelt und bepflanzt sind. Auf diese Weise wird die unzuträgliche Ausbreitung von versiegelten Stellplätzen vermieden.

#### 9. Versorgungsanlagen

Das Plangebiet ist durch Anschluß an das Leitungsnetz der Elektrizitätsversorgung Weser-Ems mit elektrischem Strom und mit Erdgas versorgt.

Die Versorgung mit Frischwasser ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch/Ostfriesischen Wasserverbandes gesichert. Die Loschwasserversorgung ist ebenfalls sichergestellt durch Unterflurhydranten in den Straßen des Plangebietes. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen des Verbandes Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen kann im Bedarfsfalle bei den zuständigen Betriebsstellen bzw. bei der Gemeindeverwaltung erfragt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation. Das Oberflächenwasser wird in der Oldenburger Straße dem Mischkanalsystem zugeführt; in den anderen Straßen wird das Oberflächenwasser über separate Regenwasserkanäle dem Vorfluter zugeführt; eine Maßnahme zur Erneuerung des Kanals als Trennsystem steht unmittelbar bevor, die dafür erforderlichen finanziellen Mittel werden zu gegebener Zeit im Haushaltsplan der Gemeinde Rastede vorgesehen.

---

10. Städtebauliche Übersichtsdaten

Nr.	Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	%
1.	Gesamtes Plangebiet	214.531	100
1.2.	Bruttobaulandfläche	214.531	100
2.	Bruttobaulandfläche	214.531	100
2.1.	Nettobaulandfläche	176.668	82
2.2.	Verkehrsfläche	37.863	18
3.	Nettobaulandfläche	176.668	100
3.1.	Mischgebiet	111.477	63
3.2.	Allgemeines Wohngebiet	30.363	17
3.3.	Gemeinbedarfsfläche	15.369	9
3.4.	Grünfläche	19.459	11
4.	Bruttogeschoßfläche ca. 123.118	100	
4.1.	Geschoßfläche für Wohnen	79.165	62
4.2.	Geschoßfläche für Gewerbe	44.613	35
4.3.	Geschoßfläche für Gemeinbedarf	3.668	3
5.	Einstellplätze erforderlich bei Vollausbau	1.032	
6.	Öffentliche Parkplätze erforderlich bei Vollausbau	215	
7.	Gesamtzahl Stellplätze und öffentliche Parkplätze	1.247	

Es ist davon auszugehen, daß in absehbarer Zeit nicht mehr als durchschnittlich 60 % der mit den Festsetzungen gegebenen Möglichkeiten ausgeschöpft werden (siehe auch Abschnitt 8.4. Ruhender Verkehr). Derzeit befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes 198 öffentliche Parkplätze. Im Straßenraum können im Zuge des Umbaus der Oldenburger Straße noch weitere Parkplätze angelegt werden, sodaß die erforderlichen öffentlichen Parkplätze abgedeckt werden können.

Stellplatz- und öffentlicher Parkplatzbedarf bei 60 % Ausbau des Gebietes:		
5.1.	Einstellplätze erforderlich	619
6.1.	Öffentliche Parkplätze erforderlich	129
7.1.	Gesamtzahl Stellplätze und öffentliche Parkplätze	749
8.	Spielplatzfläche erforderlich (2 % d. Geschößfläche Wohnen)	1.583
8.1	Spielplatzfläche ausgewiesen	

#### 11. Überschlägig ermittelte Kosten

Über 90 % der Grundstücke des Plangebietes sind bebaut und erschlossen. Im Bereich Kötterhörn müssen noch infrastrukturelle Vorleistungen erbracht werden in Form einer Erschließungsstraße sowie im Bereich Elektrizitätsweg, wo ein Umbau einer Erschließungsstraße erforderlich ist sowie die Verbesserung von Fußwegen. Für die Durchführung des Bebauungsplanes werden schätzungsweise Kosten in Höhe von DM 365.000,00 entstehen. Die Geldmittel werden zu gegebener Zeit im Haushalt der Gemeinde bereitgestellt.

Der geplante Umbau der Oldenburger Straße einschließlich Kanalsystem ist nicht unmittelbar als Folge der Bauleitplanung anzusehen. Die Maßnahme, deren Umfang im Bereich von ca. 5 Mio. DM veranschlagt wird, ist deshalb nicht in den Kosten des Bebauungsplanes aufgeführt.

#### 12. Verwirklichung des Bebauungsplanes

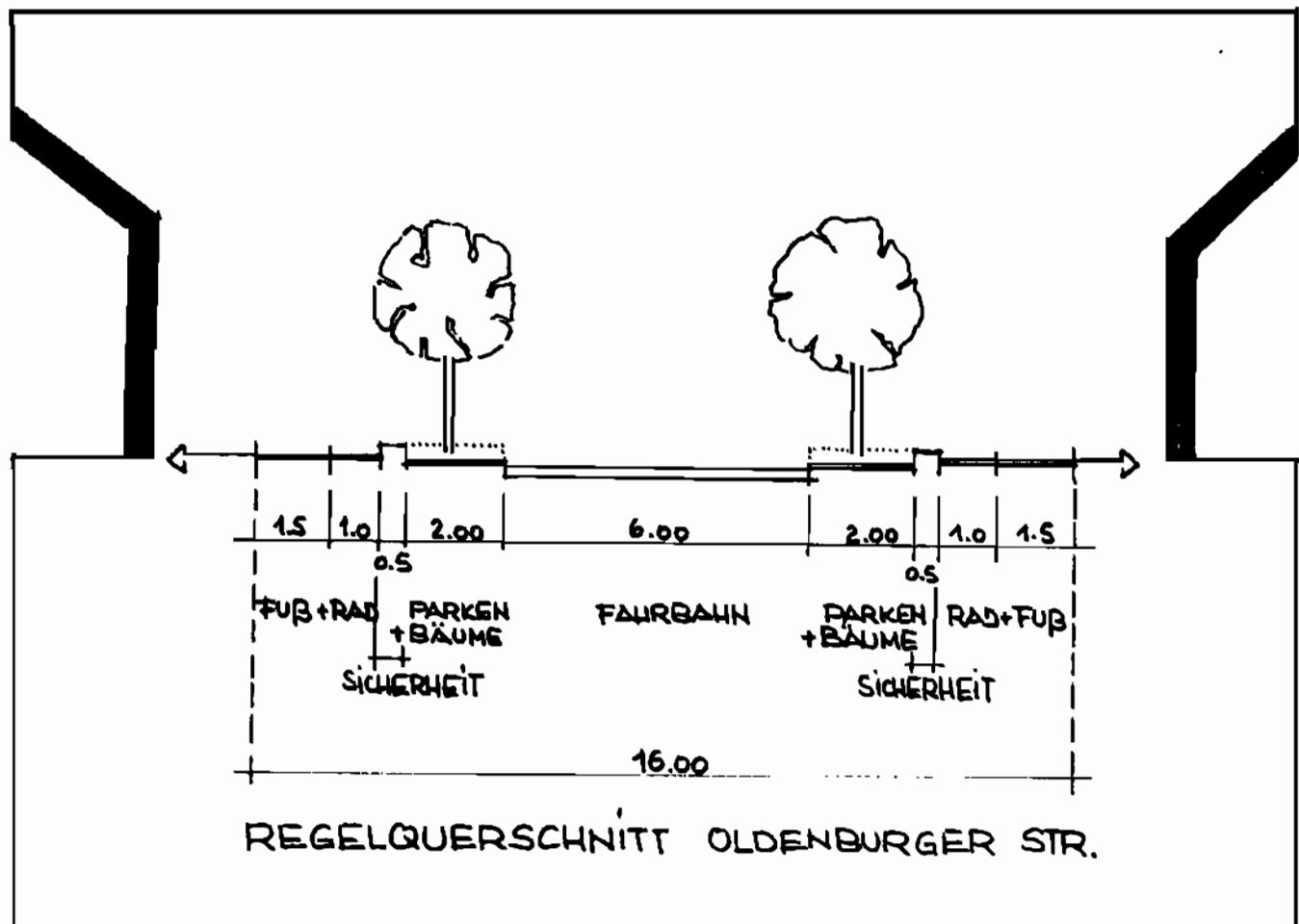
##### 12.1. Bodenordnung

Die noch zur Bebauung anstehenden Grundstücke werden von den Eigentümern verkauft oder bebaut. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

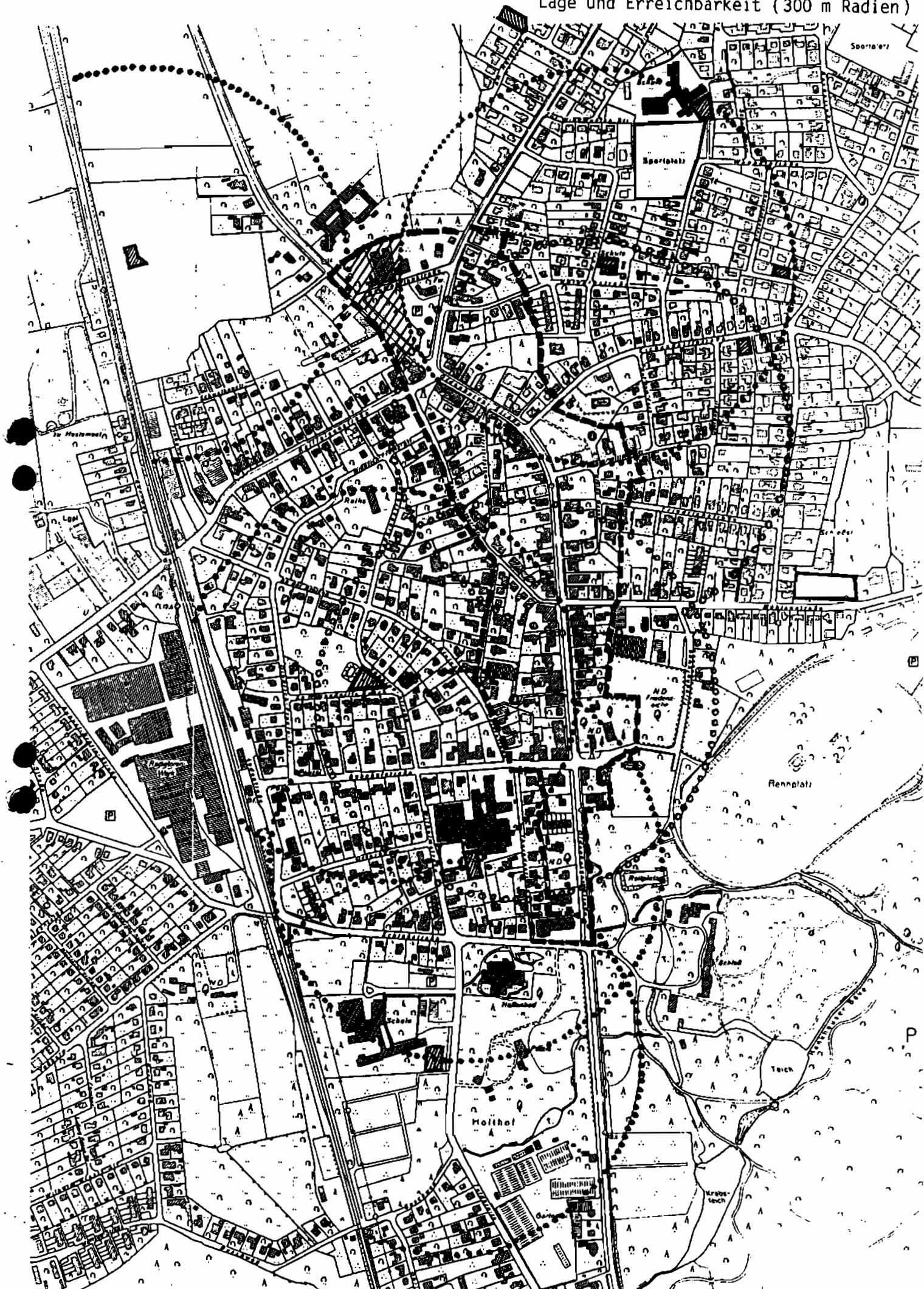
##### 12.3. Sozialplan

Es sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplanes bei seiner Verwirklichung auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten. So sind Überlegungen hinsichtlich eines Sozialplanes entbehrlich.

Anlage 1: Regelquerschnitt Oldenburger Straße



Anlage 2: Spielplatznachweis  
Lage und Erreichbarkeit (300 m Radien)



## Spielplatzbilanz Ortskern Rastede

Untersuchtes Gebiet: Plangebiet B.-Plan Nr. 60 Ortskern Rastede zuzügl. der Bereiche bis zur Raiffeisenstr., Bahnlinie und Schloßstraße.

	westlich d. Oldenburger Str.	östlich d. Oldenburger Str.
Geschoßfläche für Wohnen max.	176 480 m <sup>2</sup>	28 488 m <sup>2</sup>
Spielplatz erforderlich	3 530 m <sup>2</sup>	569 m <sup>2</sup>
Geschfläche f. Wohnen 60 %	105 890 m <sup>2</sup>	17 120 m <sup>2</sup>
Spielplatz erforderlich	2 117 m <sup>2</sup>	342 m <sup>2</sup>
Spielplatz vorhanden	3 250 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	880 m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>

)<sup>1</sup> Zusammensetzung d. Fläche

Spielplatz an Hagendorffs Busch	1250 m <sup>2</sup>
" an der Schulstr./Wilh.	1000 m <sup>2</sup>
" an der Feldbreite	1000 m <sup>2</sup>
	<hr/> 3250 m <sup>2</sup>

)<sup>2</sup> Der Bereich Baumgartenstr. wird auch vom Spielplatz Am Nordrand abgedeckt; Der Spielplatz Kögel-Willms-Str. überschneidet sich mit den Spielplätzen an der Marienstraße, an der Brucknerstraße und an der Eichendorffstraße sowie mit dem Spielplatz an der Kleibroker Schule.

Begründung zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung  
für einen Teilbereich des Ortskernes Rastede

Vorbemerkungen

Um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, namentlich für die Gebäude- und Geschoßhöhe, die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Form und Neigung der Dächer einen Rahmen setzen. Weiterhin können besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen gestellt werden. Sie können insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränkt werden, oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausgeschlossen werden.

Die Ermächtigung für die Gemeinden, die Gestaltung ihres Ortsbildes durch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung zu regeln, stellt der § 56 der Niedersächsischen Bauordnung dar.

Will eine Gemeinde mit Bauvorschriften bestimmte gestalterische Absichten durch Einflußnahme auf Bauvorhaben anderer verwirklichen, so kann sie dies nur auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes und unter ausführlicher Begründung, die für die Betroffenen erkennbar und nachvollziehbar sind.

Die Regelungen sollten einerseits möglichst eindeutig und konkret sein, sie dürfen jedoch andererseits dem Bauherren oder Entwurfsverfasser für die Verwirklichung der Bauabsichten nur einen Rahmen setzen, innerhalb dessen noch ausreichend Spielraum für die Realisierung individueller Gestaltvorstellungen bleibt.

Unter der Voraussetzung, daß es schwierig ist, Begriffe wie "Verunstaltung" oder "Gestaltung" im Sinne von "Gestaltqualität" zu definieren, kann eine solide Basis für die Aufstellung von Regeln nur in einer vertieften Auseinandersetzung mit der historischen Ortsgestalt und der objektiven Darlegung aller Charakteristiken liegen, welche im Verlauf der vergangenen Epochen das Erscheinungsbild der Gebäude und Straßen eines Ortes geprägt haben.

Ein wichtiger Teil des umfassenden Planungskonzeptes für den Ortskern Rastedes, das erst ein Höchstmaß an Planungssicherheit auch für Regelungen zur Ortsgestalt liefert, liegt mit der Rahmenplanung Oldenburger Straße vor.

Neben einer Orientierungsphase sind hier in einer Bestands- und Chancenanalyse insbesondere die baugestalterischen Gesetzmäßigkeiten herausgearbeitet (Fassadengliederung, Materialien, Dachformen etc.) und die typischen Strukturmerkmale in Karten und Zeichnungen dargestellt worden.

Desweiteren sind die charakteristischen städtebaulichen und baugestalterischen Elemente (Gestaltwerte und Bedeutungswerte, bau- und siedlungshistorische Werte) hinsichtlich ihrer Eingriffs-/Veränderungsempfindlichkeit bewertet worden.

Die Ergebnisse finden sich in einer Gestaltungskonzeption und der Herausarbeitung von Gestaltleitlinien wieder, die im wesentlichen die Grundlagen für diese örtlichen Bauvorschriften darstellen.

Weitere Teile des umfassenden Planungskonzeptes stellen die Untersuchungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung zur Ortskernsanierung Rastede und die Erarbeitung der planungsrechtlichen Grundlagen der Neuorientierung der Bauleitplanung des Ortskerns dar.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 60 (Ortskern) schreibt die Gemeinde die erforderlichen planerischen Vorgaben für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung fest und steckt damit den städtebaulichen Rahmen für die Planung von Bauwerken, Freiräumen etc. ab (siehe Begründung). Die meisten der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen haben Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Ortskerns: Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche usw.

Diese planungsrechtlichen Anforderungen an die äußere Form eines Bauvorhabens, seine Stellung auf dem Grundstück und andere Merkmale seiner äußeren Erscheinung bestimmen den Rahmen aber nur teilweise, so daß weitere Anforderungen an das äußere Erscheinungsbild durch zusätzliche Regelungen getroffen werden sollen, die über die grundsätzlichen Anforderungen (§ 1 NBauO), die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 53 NBauO) oder die Gestaltung von Werbeanlagen (§ 49 Abs. 2 NBauO) hinausgehen, da es sich hier lediglich um die sogenannte "Verunstaltungsabwehr" handelt, die keine direkten Möglichkeiten eröffnet, eine positive Entwicklung zu beeinflussen, die eine gute, harmonische "Gestaltung" durchzusetzen vermag.

Eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist umso dauerhafter und praktikabler, je weniger unbestimmte und damit unterschiedlicher Rechtsbegriffe sie enthält. Der Gestaltungsrahmen ist so abgegrenzt, daß die genannten Gestaltungsziele erreicht werden, andererseits ausreichend Raum für eigene Gestaltungsvorstellungen bleibt. Diesem notwendigen Rahmencharakter ist unter Beachtung der vorgeprägten örtlichen Situation Rechnung getragen worden.

Testentwürfe und die Diskussion um konkrete Bauvorhaben während der Aufstellungsphase des Bebauungsplanes haben deutlich gemacht, wie groß der Spielraum ist und das er von Bauherren, Architekten und Werbefachleuten weitgehend akzeptiert wird.

Die breite öffentliche Diskussion und Akzeptanz der Bauvorschriften gerade bei den betroffenen Anliegern und Geschäftsleuten hat dazu geführt, daß die örtlichen Bauvorschriften nicht als Einschränkung der Bau- und Gestaltungsfreiheit oder Verhütungsinstrument von Häßlichem und Verunstaltendem gesehen werden, sondern das sie als positive Baupflege verstanden werden, die das Baugeschehen im Ortskern Rastedes im Hinblick auf die Bewahrung und aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes beeinflussen.

#### Zu § 1 Geltungsbereich

Der Ortskern Rastedes wird im wesentlichen durch die Oldenburger Straße bestimmt.

Der Ortskern ist in seiner Entwicklung und in seinem heutigen Erscheinungsbild in direkter Linie auf das 19. Jahrhundert zurückzuführen.

Ein wesentlicher Punkt in der Entwicklungsgeschichte Rastedes liegt Anfang des 19. Jahrhunderts, als der ursprünglich Ost-West ausgerichtete alte Ortskern auf-

gegeben und die Oldenburger Straße in ihrem Verlauf korrigiert wurde und seitdem gradlinig von dem damaligen Siedlungsschwerpunkt Brink im Norden und dem Schloßbereich im Süden verläuft.

Die Parzellierung entlang der veränderten Straßenführung war die Grundlage der neuen Siedlungsentwicklung zum Straßendorf Rastede.

Die weitere Besiedlung vollzog sich zunächst in den darauffolgenden Jahrzehnten ebenfalls vornehmlich an den Hauptverkehrswegen z. B. an der Knoopstraße (heute Raiffeisenstraße) und der Kleibroker Straße, an dessen Knotenpunkt mit der Oldenburger Straße sich der Marktplatz entwickelte.

Die Siedlungsentwicklung des weiteren Ortskerns bildete sich im wesentlichen erst Anfang des 20. Jahrhunderts, insbesonders in der Nachkriegszeit heraus und führte damit erst zu der heute vorhandenen, flächigen und geschlossenen Siedlungsstruktur des Ortskerns.

Diese historischen Entwicklungslinien durch die unterschiedlichen Entstehungszeiten lassen sich auch heute noch nachvollziehen und erkennen, durch städtebauliche Strukturen, Gebäudestrukturen (siehe Baualtersplan) und auch durch die sich daraus entwickelten Nutzungsstrukturen.

So ist z. B. die Abgrenzung der Straßenrandbebauung mit gemischter Nutzung im Ortskern gegenüber den angrenzenden Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung deutlich ablesbar.

Die Bestandsaufnahme und -analyse (siehe Rahmenplan Oldenburger Straße) hat ergeben, daß von der Kreuzung Oldenburger Straße/Schloßstraße bis hin zur ehemaligen Gaststätte "Nordpol" am Ortsrand verwandte Gebäudestrukturen gegeben sind, die sich typologisch zu der Gesamtheit "Ortsmitte" formieren. Dieses einheitlich

ausgeprägte, charakteristische Erscheinungsbild, bestimmt durch Entstehungszeit, städtebauliche Struktur und Baustruktur, zeichnet sich insbesondere auch noch durch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen aus.

Gestaltungsvorschriften dürfen nach der NBauO nur "für bestimmte Teile des Gemeindegebietes" erlassen werden.

Der Abgrenzung und Kennzeichnung des Geltungsbereiches für diesen besonderen Regelungsbedarf kommt damit große Bedeutung zu:

- Ableitung aus einem Konzept für die Ausgestaltung eines konkreten, überschaubaren Ortsteiles,
- lückenlose Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches, so daß keinerlei Zweifel möglich sind.

Der Bebauungsplan Nr. 60 (Ortskern) umfaßt mit seinem Geltungsbereich die städtebauliche Mitte Rastedes. Der Geltungsbereich ist u. a. das Ergebnis der städtebaulichen Untersuchungen zum gesamten Ortskern bzw. zu wesentlichen Teilgebieten (siehe Rahmenplan Oldenburger Straße).

Der besondere Handlungs- und Regelungsbedarf, unterstützend und ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften die Erhaltung und Sicherung des Charakters der Ortsmitte Rastedes verwirklichen zu können, ergibt sich innerhalb des gesamten Geltungsbereiches insbesonders für die Gebiete, die einem hohen Veränderungsdruck unterstehen

Dies sind vor allem die Straßenräume der Oldenburger Straße und ihre angrenzenden Bereiche, aber auch die wichtigen Platzsituationen im Ortskern und der sie umgebenden Randbebauung (z. B. Marktplatz mit Baumgartenstraße und Kleibroker Straße).

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der besonderen Anforderungen an die Außenwerbung beziehen sich deshalb innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 60 nur auf diese empfind-

lichen Bereiche, d. h. auf die an die Oldenburger Straße und den Marktplatz angrenzenden Mischgebiete.

Die Verbindung des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften mit den Mischgebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich aus den inhaltlichen Untersuchungen, gleichzeitig wird im Sinne einer praktikablen Anwendung der Geltungsbereich so eindeutig abgegrenzt, daß keinerlei Zweifel möglich ist:

Für alle baulichen Maßnahmen innerhalb dieser Mischgebiete des Bebauungsplanes Nr. 60 gelten die Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift.

Alle Fassaden der anliegenden Gebäude, die den Straßenraum begrenzen, sowie alle vom Straßenraum einsehbare Gebäude unterliegen somit den erhöhten Anforderungen an die Baugestaltung.

Zu § 2 Allgemeine Anforderungen  
an die Gestaltung

Das Ortsbild von Rastede ist geprägt durch die Bausubstanz der letzten 150 Jahre und zugleich durch Neubauten bis in die jüngste Zeit.

Im Bereich der Oldenburger Straße gibt es eine sehr hohe Anzahl von Gebäuden, die erhebliche und prägende historische bzw. architektonische Ausstrahlung haben. Sie prägen das Bild von Rastede nachhaltig.

Auch wenn nur wenige Gebäude den Anforderungen des Denkmalschutzes genügen, haben sie dennoch entscheidende Bedeutung für die Geschichtlichkeit und die Qualität der Ortslage und des Ortsbildes.

Auch heute haben diese traditionellen Architekturformen und -details ihre Gültigkeit.

Der Ortskern soll weiterhin den entstandenen Charakter einer bunten Mischung von individuell gestalteten Einzelbauten verschiedener Zeitepochen und Stilrichtungen behalten, die durch grundsätzliche Übereinstimmungen in Maßstäblichkeit,

Einordnung und Rücksicht auf die Umgebung den Eindruck eines harmonischen Gesamteindrucks vermitteln.

Abbruch und Neubau haben in den vergangenen Jahren der Ortsmitte in Teilen ein neues Gesicht gegeben. Durch Neubauvorhaben, aber auch durch Umbauten sind ortstypische Qualitäten in Bauweise, Dachform, Material und Details aufgegeben worden, unliebsame Formen und störende Elemente haben Einzug gehalten.

Der Ortskern mit der Oldenburger Straße ist zweifelsohne das "städtbauliche Rückrat" der Gemeinde.

Eine erhaltende Erneuerung, die die vorhandenen Qualitäten in diesem Bereich sichert und die sich aus diesen Qualitäten ergebenden Chancen für die zukünftige Entwicklung nutzt, ist Ziel der Planungsbemühungen um den Ortskern.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist, nicht nur das (historisch) Wertvolle zu bewahren, sondern auch gleichzeitig den Bauten unserer Zeit die Möglichkeit zu geben, sich in die Baustruktur des Ortes einzufügen, in eigener Formensprache, die sich jedoch der charakteristischen, ortstypischen Merkmale zu bedienen hat.

Will die Gemeinde Rastede ihre Identität und damit ihre Unverwechselbarkeit erhalten, so gilt es, bestimmte Grundelemente zu bewahren und für die Zukunft zu sichern. Die örtlichen Bauvorschriften sollen hierzu die rechtlichen Grundlagen schaffen:

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind bei der Errichtung bzw. Anbringung nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, daß sie sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild harmonisch eingliedern.

Alle Baumaßnahmen an einem Gebäude, das den Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalsschutzes erfüllt, sind genehmigungspflichtig.

Demzufolge können u. U. Anforderungen an die Gestaltung abweichend oder über die Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift hinausgehend formuliert werden.

Die Inventarisierung von Baudenkmälern im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist nicht abschließend durchgeführt, z. Zt. steht nur die "Villa Wächter" unter Denkmalschutz.

#### Zu § 3 Gebäudestellung

Während in Rastede die historische Baustruktur nicht in allen Teilen überdauert hat, ist das Gefüge der Straßen weitgehend erhalten geblieben.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist für den Straßenraum, seiner Abgrenzung und seiner Erscheinung von maßgeblicher Bedeutung.

Die Gebäude stehen ausnahmslos rechtwinklig zum Straßenraum, trotz des Wechsels von Giebel- und Traufständigen Gebäude - typen und unterschiedlichen Gebäudefassaden bzw. Gebäude - höhen trägt diese einheitliche Stellung zur Geschlossenheit des Straßenbildes entscheidend bei.

Neu - bzw. Umbauten haben darauf Rücksicht zu nehmen.

Neben der Stellung der Gebäude zum Straßenraum sind es auch die Gebäudeabstände, die sich im Ortskern zur offenen Bauweise addieren, die diese beschriebene charakteristische Eigenheit des Ortsbildes ausmachen.

#### Zu § 4 Dächer

##### Dachform und Neigung

Typische Dachformen an der Oldenburger Straße sind das Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach und bei Anbauten das Pultdach.

Ausnahmen hiervon zeigen nur wenige Gebäude, die überwiegend im Laufe der letzten Jahrzehnte errichtet worden

sind. Die Analyse des Ortsbildes kommt zu dem Ergebnis, daß durch diese Gebäude meistens das Gestaltgefüge und der räumliche Eindruck gestört wird (siehe Rahmenplan).

Die geschichtlich überlieferte Vielfalt von geneigten Dachformen mit ihrem Wechsel von Giebel- und Traufständigkeit gilt es zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Die Dachformen müssen als "Grundform" verstanden werden, die vielfach zu variieren sind. Aufbauten, Anbauten und Durchdringungen können eine beachtliche Variationsbreite bedeuten. Sicherzustellen ist dabei, daß die Grundform sich in das Bild einfügt und die Dachfläche insgesamt großflächig und ruhig bleibt.

Die Dachneigungen betragen in der Ortsmitte bei Gebäuden mit Satteldach in der Regel  $30 - 47^\circ$ , bei Walmdächern sind im wesentlichen Neigungen zwischen  $25$  und  $45^\circ$  vorzufinden (siehe Bestandsaufnahme Rahmenplan).

Durch die Festlegung der Dachneigungen soll das trotz vielfältiger Dachformen vorhandene homogene Bild des Ortes erhalten bleiben bzw. dort, wo nötig, wieder hergestellt werden.

Für untergeordnete Gebäude, Nebengebäude und Garagen bis zu einer Höhe von 3,00 m sind Flachdächer zulässig. Das gilt unter der Voraussetzung, daß Nebengebäude oder Garagen mindestens 10 m hinter der straßenseitigen Hausflucht liegen und somit im Erscheinungsbild des Straßenraumes zurücktreten. Die architektonische Wirkung der Hauptgebäude bleibt dadurch erhalten.

Die Erhaltung dieses im Wesentlichen noch vorhandenen Orts- und Straßenbildes wird zusätzlich durch Festsetzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert (Unzulässigkeit von Nebenanlagen), so daß sich auch zukünftig Nebengebäude deutlich der städtebaulichen Struktur unterordnen.

### Material und Farbe

Die Dacheindeckungen im Bereich der Oldenburger Straße sind in der Regel in roten Tonpfannen ausgeführt. Gebäude des 19./20. Jahrhunderts zeigen allerdings häufig einen anthrazitfarbenen Tonziegel.

Diese Tradition fortzusetzen bedeutet Anknüpfung an ortsbildprägende Bauweisen.

Im Zusammenspiel mit den genannten Dachformen, Dachneigungen soll die Festlegung der vorhandenen Bandbreite an anzuwendender Dachdeckung in Material und Farbe sicherstellen, daß sich Neubauten und Umbauten hinsichtlich der Dachlandschaft in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild harmonisch eingliedern.

Im Untersuchungsgebiet sind die Dachdeckungen ausnahmslos in nicht glasierten Pfannen ausgeführt.

Die Erfahrungen mit glasierten Dachdeckungen in angrenzenden Bereichen des Ortskerns (z.B. Raiffeisenstraße) unterstützen die Entscheidung, die Wirkung von glänzenden Dachmaterialien (hier glasierte Dachpfannen) nicht zu unterschätzen und rechtfertigen die Materialeinschränkung für Dachdeckungen auf nicht glasierte Dachpfannen.

Die Beeinträchtigung des von geneigten Dächern bestimmten Ortsbildes wäre auch bei wenigen (möglichen) glänzenden Dachdeckungen erheblich.

### Dachflächenfenster

Dachflächen sind in der Regel vom Straßenbereich aus einsichtig und dementsprechend wirkungsvoll für das Ortsbild.

Die vorhandenen Dächer wirken überwiegend ruhig und ausgewogen. Ausbauten wie Erker, Gauben oder Einschnitte, sowie Dachflächenfenster können schnell zu beeinträchtigenden Eingriffen in die wirkungsvollen Dachflächen werden. Die Regelungen zu Dachflächenfenstern und Sonnenkollektoren sollen sicherstellen, daß sie sich in Größe und Umfang in die vorhandenen Flächen einfügen und diese nicht in ihrer Wirkung unverhältnismäßig stören.

Hierzu ist die Festlegung von maximalen Größenordnungen (2 m<sup>2</sup> je Fläche) ebenso notwendig wie die Einhaltung eines 1 m Abstandes der Dachelemente vom Giebel, First und der Traufe, um ein optisches Mindestmaß zur Erhaltung der städtebaulichen Wirkung der Dachflächen zu erreichen.

und Dachgauben

Während vorhandene Dachgauben im Altbaubestand sich in der Regel in Maßstab und Gestaltung innerhalb der Architektur der Gebäude bewegen, verschwinden durch maximale Ausnutzung von Dachgeschossen bei Neubauten zunehmend wichtige und notwendige Dachflächen.

Die Längenbeschränkung von Dachgauben soll deshalb sicherstellen, daß sich auch bei Neu- oder Umbauten die Dachgauben und Dachgeschoßausbauten in den Maßstab und der Gestaltung des vorhandenen Ortsbildes unterordnen und damit die Wirkung von Dachflächen als ortsbildbeherrschendes Element stützen.

Dabei können sich durchaus in Abhängigkeit von der Gaubenform unterschiedliche Materialien der Dachdeckung für diese untergeordneten Bauteile ergeben (z. B. bei flachge neigten Gaubendächern).

Die Regelungen über Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren und Dachgauben sind allerdings auf die Flächen begrenzt, die von öffentlichen Bereichen (z. B. Verkehrsflächen) eingesehen werden können.

Trauf- und Firsthöhen

Ein wesentliches Merkmal der Gestaltwirkung ist neben der Festsetzung der Geschossigkeit die Festlegung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen (Firsthöhen).

Die aufgeführten Mindest- und Maximalwerte entsprechen der Bandbreite der aus dem Bestand heraus abgeleiteten Höhenentwicklung der Gebäude und ihrer Traufhöhen und sind im Zusammenhang mit den o. g. Regelungen zu sehen.

## Zu § 5 Außenwände

Die charakteristische Baustruktur im Ortskern ist auf der einen Seite durch ein Nebeneinander von Bauten unterschiedlicher Baustile und unterschiedlichen Alters, auf der anderen Seite durch eine kleinteilige Gebäudestruktur gekennzeichnet, die sich aus den vorhandenen Grundstücksverhältnissen entwickelt hat.

Es herrschen im wesentlichen ein- bis zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise vor, die das Einzelgebäude mit dazugehörigem Umfeld städtebaulich wirksam werden lassen.

Die Architektur der Gebäude hat entsprechend ihrer Entstehungszeit charakteristische Eigenarten und typische bauliche Ausprägungen vorzuweisen. Dazu gehören Baumaterialien, die Farbwohl oder auch die architektonische Durchformung von Details, wie Fenster, Türen etc.

Diese ortstypischen Elemente, die trotz Vielfalt die Homogenität des Erscheinungsbildes des Ortes ausmachen, lassen sich beschreiben.

Auch dann, wenn diese charakteristischen Elemente in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten häufig zugunsten "moderner, zeitgemäßer" Neuerungen aufgegeben worden sind. Das Herausarbeiten dieser ortstypischen Elemente (siehe Rahmenplan Oldenburger Straße) bildet die Grundlage für den Gestaltungsrahmen, der das überlieferte Ortsbild sichert und eine Weiterentwicklung innerhalb der Strukturen ermöglicht.

Um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können mit örtlichen Bauvorschriften nicht nur Material und Farben, sondern auch Gliederungen von Fassaden geregelt werden.

Insbesondere können gestalterische Anforderungen an Einzelheiten der Fassade gestellt werden, wie z. B. Türen, Fenster, Sockel, Markisen oder Vordächer.

Diese Gestaltungs- und Differenzierungsebene erfordert, um sichere Regeln daraus ableiten zu können, eine umfassende Bestandsaufnahme der örtlichen Situation.

Für den gesamten Ortskern sind schon im Zusammenhang mit der städtebaulichen Rahmenplanung 1984 diese Bestandsaufnahmen durchgeführt worden. Dabei ist jedes Gebäude nach Straßenzügen geordnet aufgenommen und inventarisiert worden (Typisierung, Geschossigkeit, Nutzung, Dachform und -farbe, Dachneigung und Material, Fassadenstruktur, Baualter und baulicher Zustand usw.).

Diese vorhandenen Bauaufnahmen und Fassadenabwicklungen sind im Rahmen der städtebaulichen Untersuchung für den engeren Ortskern überprüft, korrigiert und ergänzt worden.

Aus diesen Arbeitsergebnissen heraus lassen sich für die Fassaden an den Geschäftsstraßen Regel- und Gesetzmäßigkeiten hinsichtlich Gebäudestruktur und Fassadengliederung feststellen und ableiten, insbesondere lassen sich daraus auch Störungen erkennen und beschreiben (siehe Rahmenplan Oldenburger Straße).

Aus diesen Analysen sind die Regeln abgeleitet, die den nachfolgenden rahmensexplizierenden Gestaltungsbindungen zu Grunde liegen.

Grundlegendes Element der Fassadengliederung ist das Verhältnis von Wandfläche zu Wandöffnung und deren Proportionierung.

#### Fassade und Wandöffnungen

Die überkommenen Gebäude in der Oldenburger Straße sind - von einigen wenigen Ausnahmen abgesehen - in traditioneller Bauweise errichtet. Charakteristisch für ihr Aussehen ist die Ausbildung der straßenzugewandten Seite als "Lochfassade". Das bedeutet, daß in die Fassadenfläche Fenster- und Türöffnungen so eingebracht sind, daß die Öffnung allseitig von der Mauerfläche/Wandfläche umgeben ist. Die Öffnungen sind regelmäßig angeordnet, die Wandflächen überwiegen.

Die Wiederaufnahme dieser Fassadencharakteristik soll sicherstellen, daß die Geschlossenheit des Ortsbildes trotz seiner ganzen Vielfalt erhalten bleibt.

Die Fenster in älteren Gebäuden an der Oldenburger Straße zeigen aufrecht stehende Formate und sind in der Regel als Zweiflügelfenster mit Kämpfer und Oberlicht in Holz ausgeführt. Im Zuge von Gebäudemodernisierung sind ein Großteil dieser ursprünglichen Fenster aufgegeben und durch Einscheibenfenster ersetzt worden. Gleichwohl bestimmt das aufrecht stehende Format der Fenster und die Fensterteilung den Eindruck der Straße.

Diese dem Ortsbild entsprechenden Formate sollen deshalb bei allen Neu- bzw. Umbauten die Homogenität des Erscheinungsbildes stützen.

Schaufenster sind im Bereich der Oldenburger Straße für das Gewerbe unverzichtbar. Zugleich sind sie entscheidendes Moment der Fassadengestaltung und in der Lage, durch Übergröße die Ansicht eines Gebäudes zu zerstören. Ein nachträgliches Verändern des Erdgeschosses durch Aufreißen für Schaufenster verändert die Gestalt eines Gebäudes radikal, der Bezug der Geschosse aufeinander geht verloren. Ein Gebäude "ohne Unterbau" kann als qualitätvolle Architektur nicht mehr wirken, die Architektureinheit wird zerstört.

Die Beschränkung der verglasten Flächen im Erdgeschoß soll sicherstellen, daß der Eindruck einer geschlossenen Architektur bis auf den Boden entsteht. Wird mehr Schaufensterfläche erforderlich, so kann man die Gesamtfläche auch durch Addition kleinerer Teilflächen erreichen.

Generell gilt, auch für Neubauten, daß Schaufenster mit größeren Flächenansprüchen sich in die Gesamtarchitektur einzufinden haben und zur Vermeidung von Übergrößen jeweils durch Mauerpfeiler getrennt werden sollten. Im übrigen ist auch im Bereich der Schaufenster gemäß traditioneller Bauweise ein Sockel vorzusehen, der Haus und Straße deutlich trennt.

Bis auf wenige Ausnahmen neuzeitlicher Geschäftsbauten sind die Gebäude im Untersuchungsgebiet mit Sockeln ausgebildet. Dies trägt in der Regel wesentlich zum ge-

schlossenen Erscheinungsbild der Fassaden und des Straßenraumes bei.

In den Diskussionen mit Vertretern der Werbegemeinschaft Oldenburger Straße wurde von einigen Geschäftsleuten (Textilbranche) ein genereller Verzicht auf Sockelkonstruktionen erwünscht.

Daraufhin wurde die Frage einer Sockelausbildung noch einmal überprüft und mit der Festlegung von 30 cm Sockelhöhe ein Kompromiß zwischen gestalterischen Mindestanforderungen und dem Erfordernis einer optimalen Warenpräsentation gefunden.

Fenster und Schaufenster sind Teile der Fassade und in der Regel in der Fassadenfläche angeordnet. Heraustreten oder Einrücken von Schaufenstern widerspricht diesem traditionellen (und im Bestand weitestgehend vorhandenen) Prinzip.

Dem Wunsch einiger Geschäftsleute aus der Werbegemeinschaft, in einem gewissen Rahmen Schaufensterausbauten zuzulassen, wurde mit einer max. Tiefe von 50 cm Rechnung getragen, unter der Voraussetzung, das sich auch diese geringen Aus- oder Einbauten an den kleinteiligen Fassadenstrukturen orientieren und nicht zu einer zusätzlichen Aufweitung, oder einem "Aufreißen" der Erdgeschoßzonen führen.

#### Material und Farbe

Ebenso wie das Verhältnis von Öffnung und Wandfläche bestimmt das Material und die Farbgebung maßgebend die gestalterische Wirkung eines Gebäudes und des Straßenraumes.

Will man Brüche im Ortsbild vermeiden, so sollten sich die Oberflächen der Fassaden in Farbgebung und Material an den Gegebenheiten orientieren.

In Rastede dominieren Putz- und Ziegelbauten. Die Farbpalette der Putzbauten kennt überwiegend nur helle Töne, bei Ziegelfassaden sind überwiegend rote bis rotbraune Ziegel vorzufinden

Anhand bestehender Gebäude und unter Beachtung des geschichtlich überlieferten Ortsbildes ist eine ausreichend breite Farb- und Materialpalette festgelegt worden, die eigenständige Architektur nicht verhindert, aber die architektonische Einheit der Gebäude und ihrer Wirkung im Sinne der Ortsbildpflege gewährleistet.

Die Unzulässigkeit der Herstellung oder Verkleidung von Wänden mit unpassenden Materialien stützt diese Erhaltungs- und Wiederherstellungsbemühungen.

#### Fassadengliederung

Markisen sind in starkem Maße Gestaltungselemente, die in den öffentlichen Straßenraum wirken. Sie sind von Altersher ein beliebter Sonnenschutz und gehören auch in der Oldenburger Straße zum Erscheinungsbild.

Gleichzeitig aber zerstören sie häufig in Abmessung und Konstruktion die architektonische Einheit von Gebäuden. Daraus ergibt sich, daß Schaufensterüberdachungen oder Markisen den Fenstergrößen anzupassen sind und nicht zu einer Verdeckung der Architektur führen sollen.

Markisen haben den Zweck zu erfüllen, die Besonnung von Schaufenstern bzw. der Schaufensterauslagen möglichst weitgehend zu verhindern.

In Diskussionen mit Vertretern der Werbegemeinschaft Oldenburger Straße wurde darauf hingewiesen, daß die gestalterischen Festsetzungen dort ihre Grenzen haben, wo der Sonnenschutz seine Funktion verliert. Deshalb sind Sonnenschutzeinrichtungen über mehr als einem Schaufenster als Ausnahme dann zulässig, wenn sie die kleinteiligen Gebäude- und Fassadenstrukturen nicht wesentlich stören.

Die Maßstäblichkeit der Bebauung im Ortskern ist beschrieben worden. Durch Planfestsetzungen ist gewährleistet, daß sich auch neue Gebäude an diese kleinteilige Gliederung anpassen (auch bei Zusammenkauf mehrerer Parzellen). Damit diese Einzelhausstruktur nicht durch untergeordnete Elemente (z.B. Nebengebäude) im Erdgeschoß aufgehoben wird, ist das Zusammenwachsen von Gebäuden ausgeschlossen worden.

Die Fassaden in der Oldenburger Straße sind in der Regel flächig ausgeführt und wirken nur durch plastische Schmuckteile.

Bei Wohn- und Geschäftshäusern hat sich in der Nachkriegszeit unverhältnismäßig viel das sogenannte "Kragdach" entwickelt. Ursprünglich vielleicht als Regen- und Sonnenschutz gedacht, spielt es zunehmend eine Rolle als Werbeträger. Kragdächer zerstören sehr häufig die Einheit der Architektur, das Erdgeschoß wird vollständig getrennt von darüberliegenden Architekturteilen. Will man also den Zusammenhalt von Architektur und deren Erscheinungsbild gewährleisten, müssen Kragdächer in Auskragung und Stärke beschränkt werden, damit die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Fassade so gering wie möglich gehalten wird.

Die Forderung nach optischer Trennung bei durchlaufenden Kragdächern soll gewährleisten, daß die kleinteiligen Fassaden und Gebäudestrukturen auch dort nicht übermäßig zerstört werden, wo aus funktionaler Sicht für bestimmte Geschäftsnutzungen die Vordächer über mehrere Schaufenster hinweg laufen.

Zu § 6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe unverzichtbar. Der Wunsch nach wirkungsvoller Werbung und deren Notwendigkeit für den Handel werden grundsätzlich anerkannt, zumal die Oldenburger Straße das natürlich gewachsene "Zentrum" des Ortes und der Gemeinde darstellt. Gleichwohl müssen dort Grenzen gesetzt werden, wo Werbung nicht nur Häuser sondern auch ganze Straßenzüge verändert und bis zur Unkenntlichkeit überformt.

Die Vorläufer der heutigen Wirtschaftswertung sind oft sehr phantasievolle, reich dekorierte, mehr schmückende Schilder und Zeichen gewesen, die in der Regel durch eine strikte Einbindung in die formale Erscheinung des Hauses gekennzeichnet waren (siehe Wiederaufnahme in historischen Stadtzentren, z. B. Leer).

Erst in diesem Jahrhundert und insbesondere in der Nachkriegszeit haben sich jedoch Werbeformen entwickelt, die von der künstlerischen Qualität abgekehrt sind und sich den großflächigen, in vielen Fällen aufdringlichen Ausführungen zugewandt haben.

Ein steter Konkurrenzkampf um Größenordnungen ist entstanden, der Trend, sich gegen die übrigen Geschäfte abheben zu wollen, führt zu einem fortlaufenden Wettkampf mit ständig wachsenden, immer aggressiver werdenden Werbeanlagen.

Die Folge davon sind Reklameflächen und -anlagen, die vorhandene Architekturqualitäten und das Ortsbild ganz erheblich negativ verändern.

Das im Prinzip legitime Anliegen des Werbenden, die Aufmerksamkeit auf sein Angebot zu lenken, muß dort seine Grenzen finden, wo übergeordnete Bezüge der Orientierung und der Ortsbildcharakteristik beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen, gleich welcher Art, müssen stärker eingebunden werden in die Architektur, die sie trägt und ertragen können muß. Sie dürfen Konstruktions- und Gestaltmerkmale eines Gebäudes nicht verleugnen oder

überdecken. Was für das einzelne Haus gilt, sollte sinngemäß auch Anwendung auf den gesamten Straßenraum und die Ortsmitte finden.

Die beschriebene Entwicklung bei den Werbeanlagen zeigt zunehmend deutlicher, daß der Anpassungzwang nur das allgemeine Ausmaß der Werbung steigert, nicht aber deren Wirksamkeit.

Werbenvorteile sind für Geschäftsinhaber immer kurzfristiger angelegt und werden durch Anpassung immer rascher wieder ausgeglichen.

Deshalb soll nicht nur im Sinne des Ortsbildes, sondern auch unter Beachtung der geschäftlichen Interessen, versucht werden, in die Werbewelt einen Qualitätsanspruch hineinzubringen, der nicht durch Quantität sondern durch Phantasie und Findigkeit gekennzeichnet ist. D.H., daß die Werbung innerhalb des Ortskernbereiches um die Oldenburger Straße und den Marktplatz auf ein für alle gleiches Ausmaß zu begrenzen ist und mehr auf Qualität als auf Quantität gelenkt werden muß.

In § 49 Abs. 2 NBauO ist allgemein geregelt, daß Werbeanlagen nicht erheblich belästigen dürfen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise.

Die Anwendungsprobleme dieser unbestimmten Rechtsbegriffe in der Praxis erfordern eine Konkretisierung durch Festlegung von besonderen Anforderungen an die Art, Gestaltung und Einordnung von Werbeanlagen (§ 56 Nr. 2 NBauO).

In diesem Sinne begründen die einzelnen Absätze dieses Paragraphen einerseits Mindestanforderungen an die Rücksichtnahme und die mögliche Einfügung der Werbung in das Ortsbild, lassen andererseits aber wie bisher ausreichend Spielraum für die individuellen Werbebedürfnisse

Grundlage der Festsetzungen bilden auch hier die Ergebnisse des Rahmenplanes Oldenburger Straße. Im Zuge der Untersuchungen ist u. a. ermittelt worden, in welchen Fällen Werbeflächen in Anzahl, Größe und Erscheinungsbild

Gebäudestrukturen und das Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen und es sind Maßnahmen zur Sicherung und Wiederherstellung der ortsbildprägenden Strukturen formuliert worden.

Als Anbringungsort sind nur Gebäude zugelassen, um eine ungeordnete, freistehende Anbringung oder eine Anbringung an sonstigen Anlagen auszuschließen.

Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschoßzone beeinträchtigen regelmäßig den Gesamteindruck eines Gebäudes oder Straßenraumes. Die Zulassung nur im Erdgeschoß (einschließlich Brüstungszone Obergeschoß) stellt die geringste optische Beeinflussung dar und trägt der in der Regel auf die Erdgeschoßzonen bezogenen gewerblichen Nutzung mit ihren Werbebedürfnissen Rechnung.

Durch diese Konzentration der Werbeanlagen auf die Erdgeschoßzone und die Beschränkung in den Obergeschossen lassen sich Werbung und Ortsbildpflege in ein ausgewogenes Verhältnis bringen.

Die erforderliche Rücksichtnahme auf Konstruktions- und Gestaltungselemente soll dazu beitragen, daß durch Werbeanlagen insbesondere die Gliederungen und gestalterischen Besonderheiten eines Gebäudes respektiert werden.

Diese Zielsetzung, ein ausgewogenes Verhältnis zu Maßstab und Gliederung der Baukörper und Fassaden sicherzustellen, wird durch die Begrenzung der Höhen und Breiten von Werbeanlagen unterstützt.

Es soll damit die weitgehend vorhandene Kleinteiligkeit der Baustruktur gestützt werden und einer Entwicklung entgegen gesteuert werden, die die Fassaden auf die Funktion als Werbeträger reduziert und die Oldenburger Straße als einzige Werbeanlage in Erscheinung treten läßt.

Die vorgegebenen Maße sind aus dem Bestand abgeleitet und decken den größten Teil der vorhandenen Werbeflächen

ab. Es ist damit auch sichergestellt, daß innerhalb der vorgegebenen Größenordnungen werbewirksame Anlagen zu realisieren sind, was in intensiven Gesprächen mit den Geschäftsleuten (Werbeverein) bestätigt wurde.

Werbeschriften, die aus einzelnen Buchstaben gebildet werden, lassen sich durch die Kleingliedrigkeit der offenen Schrift in der Regel besser in die Architektur und Fassadenstrukturen einbinden. Die hier im Verhältnis zu anderen waagerechten Werbeanlagen erweiterte Länge (bis zu 90 % der Fassadenbreite) soll zugleich den Schritt zu mehr Qualität in der Werbung unterstützen.

Die Maßbegrenzungen von Auslegern soll vor allem die sichtverdeckende Wirkung dieser Anlagen einschränken und mit der Regelung zu wechselndem und bewegtem Licht in der Werbung soll eine zu aufdringliche und aggressive Werbung ausgeschlossen werden.

Schaufenster nehmen naturgemäß einen sehr großen Flächenanteil der Außenwände in Anspruch. Wenn die Schaufensterfläche als Träger einer Werbeanlage fungiert, führt dies in der Regel zu einer übermäßigen Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Einzelarchitektur. Eine Begrenzung in diesem Bereich ist auch deshalb dringend geboten, damit die Einschränkungen übermäßiger Werbeanlagen nicht durch Schaufensterwerbung aufgehoben werden können.

Die Beschränkung der Werbung an Schaufenstern sowie die Unzulässigkeit der Benutzung anderer Fenster zu Werbezwecken soll die Wohnlichkeit des Straßenraumes stützen. Die Unterteilung der Funktionen der Fenster und der "Schau-Fenster" soll erhalten bleiben, da sie auch der vorhandenen und langfristig zu sichernden Mischung aus Wohnnutzung und Geschäftsnutzung entspricht.

Die angegebene maximale Fläche von Werbeanlagen an Schaufenstern ist aus den Beispielen und Erfahrungen anderer vergleichbarer Städte und aus dem Ortsbild abgeleitet.

Fahnen sind traditionell eine Schmuckform für Architektur und städtebauliche Zusammenhänge zu ganz bestimmten Anlässen.

Wenn Spruchbänder und Fahnen aber zu einer ständigen Einrichtung werden, verlieren sie ihren Signalcharakter und werden zu "normalen" Werbeträgern. In der Funktion als normaler Werbeträger aber wirken sie auf das Ortsbild beeinträchtigend, als ständige Einrichtungen zu Werbezwecken sind sie deshalb unzulässig.

Mit den o. g. Mindestanforderungen soll zunächst sichergestellt werden, daß Werbeanlagen sich an den das Ortsbild bestimmenden Gestaltmerkmalen orientieren und hierauf Rücksicht nehmen.

Es ist damit ein für Alle gültiger Rahmen abgesteckt, aus dem sich eine angemessene und qualitative Werbelandschaft entwickeln kann, die die Wirksamkeit und Anziehung für Käufer ebenso berücksichtigt, wie die Sicherung und Erhaltung ortsbildprägender Strukturen.

Will man an überkommene Tradition anknüpfen, gleichzeitig aber zukunftsweisende Neuerungen ermöglichen, sind Spielregeln zu entwickeln, nach denen sich das bauliche Geschehen in seinen Außenwirkungen darstellt.

In Rastede bedeutet das, daß man auch bei zukünftigen Bauvorhaben Rücksicht zu nehmen hat auf die ortstypischen Merkmale, z. B. traditionell verbautes Material, über Grundformen von Gebäuden bis hin zu Detailausbildungen.

Diese örtlichen Bauvorschriften, die aus der Bedeutung der ortstypischen Merkmale heraus entwickelt wurden, sind nicht im Sinne von Restriktion und Einschränkung zu sehen sondern sie sollen vielmehr Chancen für die zukünftige Entwicklung formulieren und eröffnen, d. h. zu ermutigen, gegebene Qualitäten beizubehalten und zu sichern, Qualitätsverluste auszugleichen und Neubauvorhaben oder Neugestaltungen an den genannten Qualitäten zu orientieren.

Bei der Erarbeitung dieser örtlichen Bauvorschrift ist besonders darauf geachtet worden, daß die Erschwernisse und Einschränkungen in einem vernünftigen und ausgewogenen Verhältnis zu der erstrebten Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes stehen (z.B. Kostenneutralität).

Sicherlich kann es Situationen geben, die es erfordern, von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift Ausnahmen oder Befreiungen zu erteilen, um diesem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gerecht zu werden, z.B. dann, wenn es im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Die Niedersächsische Bauordnung gibt mit den §§ 85 und 86 hierzu die Rechtsgrundlage.

Die Zulassung von Ausnahmen und die Erteilung von Befreiungen haben aber dort ihre Grenzen zu finden, wo sie den rechtlichen Rahmen der örtlichen Bauvorschrift aufweichen und damit die Durchsetzung der städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen verhindern.

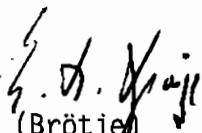
#### 14. Hinweise zum Verfahren

Die Begründung ist zusammen mit dem Bebauungsplan den Trägern öffentlicher Belange am 3.10.1988 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung vom 17.2.1989 bis 16.3.1989 öffentlich ausgelegen.

Aufgrund wesentlicher Änderungen hat diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan vom 2.5.1989 bis 1.6.1989 öffentlich ausgelegen.

Rastede, den 20.09.1989

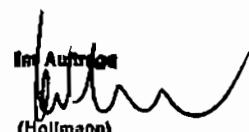
  
(Brötje)  
Bürgermeister



  
(Ullrich)  
Gemeindedirektor

Diese Begründung hat  
im Anzeigeverfahren  
des Bebauungsplanes  
der Bebauungsplanänderung  
mit vorgelegen.  
Westerstede, den 22.10.90  
LANDKREIS AMMERLAND  
DER OBERKREISDIREKTOR



  
Im Auftrag  
(Hollmann)

**Schalltechnisches Gutachten**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 60 "Ortskern Rastede"**  
**Rastede, Gemeinde Rastede**  
**- Straßenverkehrslärmemissionen der Oldenburger Straße -**

**von**

**Dipl. Phys.**  
**Hermann Remmers**  
**Lerchenstr. 17**  
**2900 Oldenburg**

**- 89031 -**

**April 1989**

**Übersicht:**

	Seite
<b>1. Aufgabenstellung</b>	1
<b>2. Örtliche Gegebenheiten</b>	2
<b>3. Lärmmeßbericht</b>	4
3.1 Allgemeine Angaben	4
3.2 Meßablauf	6
3.3 Meßergebnisse und Diskussion	7
<b>4. Beurteilung der aktuellen Verkehrslärmimmissionen</b>	12
<b>5. Beurteilung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen</b>	13

**Anhang 1:** Verwendete technische Normen und Richtlinien

**Anhang 2:** Verkehrsknotenpunkt Belastungen "Oldenburger Straße"

**Anhang 3:** Lageplan (Meßorte)

## 1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Ortskern Rastede". Die durch das Plangebiet verlaufende Oldenburger Straße bildet das Rückgrat des Ortskerns von Rastede und ist gleichzeitig der Mittelpunkt der Gemeinde. Aufgrund der relativ hohen Verkehrsbelastung dieser Durchgangsstraße und der damit verbundenen Gefährdung und Minderung der Aufenthaltsqualität wird der Straßenraum als nicht ausreichend attraktiv angesehen (s. Rahmenplan Oldenburger Straße). Kern der geplanten Änderungsmaßnahmen ist die Aufwertung der Oldenburger Straße durch die Verbesserung des Ortsbildes sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität. Zu diesem Zweck sollen insbesondere die Fahrbahnbreite reduziert, zusätzliche Parkmöglichkeiten im Straßenraum geschaffen und Großgrün angepflanzt werden. Mit diesen baulichen Maßnahmen wird unter anderem eine Verlangsamung des Verkehrsflusses erwartet, um damit eine Verringerung der Verkehrslärmbelastung und eine Erhöhung der Sicherheit zu erreichen.

Ziel dieses schalltechnischen Gutachtens ist die Feststellung der aktuellen Verkehrslärmsituation im Plangebiet entlang der Oldenburger Straße sowie die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Veränderungen auf die Entwicklung des Straßenverkehrslärms. Dazu ist zunächst eine 5 - tägige Schallpegelmessung an der Oldenburger Straße durchgeführt worden. Die Auswertung der Meßergebnisse ergibt dann eine Aussage über die derzeitige durchschnittliche Verkehrslärmbelastung und bildet eine gute Grundlage für eine genauere Abschätzung der Lärmemissionen, die nach den geplanten Veränderungen an der Oldenburger Straße zu erwarten sind. Mit Hilfe der Ergebnisse aus den Lärmessungen und unter Anwendung der Normen DIN 18005 und/oder der RLS-81 (s. Anhang 1) kann außerdem auch geprüft werden, wie hoch das durchschnittliche Verkehrsaufkommen zur Zeit auf der Oldenburger Straße ist. Ein daraufhin durchgeföhrter Vergleich mit den Daten von Verkehrszählungen aus früheren Jahren lässt eine Aussage über die Entwicklung des Straßenverkehrs im Plangebiet zu.

## 2. Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet "Ortskern Rastede" ist aufgrund des relativ hohen Verkehrsaufkommens auf der Oldenburger Straße und dem damit verbundenen Lärm erheblich vorbelastet. Aus der Darstellung im Anhang 2 kann das Verkehrsaufkommen in Kfz/24 Stdn. an den wichtigsten Knotenpunkten entlang der Oldenburger Straße entnommen werden. Die Angaben stammen aus dem Generalverkehrsplan, - 1. Fortschreibung -, der Gemeinde Rastede von 1983. Grundlage bildete dabei die Verkehrszählung vom 24. Juni 1980. Die Kfz - Belastung beträgt hiernach auf der gesamten im Plangebiet verlaufenden Oldenburger Straße zwischen 7000 und 8000 Fahrzeuge/Tag. Nur oberhalb der Raiffeisenstraße sind noch etwa 4500 Fahrzeuge/Tag zu verzeichnen. Eine spätere Verkehrszählung des Straßenbauamtes Oldenburg - West aus dem Jahre 1985, die allerdings in Bezug auf die Anzahl der Zählstellen weniger detailliert ist, hat etwa die gleichen Belastungswerte für die Oldenburger Straße ergeben. Wie die Auswertung der Lärmessungen im folgenden Kapitel noch zeigen wird, liegt das derzeitige Verkehrsaufkommen auch bei rund 7000 bis 8000 Kfz/Tag. Es läßt sich daraus schließen, daß sich das Verkehrsaufkommen im Ortskern Rastede in den letzten 10 Jahren nicht merklich verändert hat. Dieses Ergebnis deckt sich auch mit der allgemeinen Tendenz der Verkehrsentwicklung, die nur noch geringfügige Zuwachsrate vorhersagen. Es kann also aus den genannten Gründen von einer etwa gleichbleibenden Verkehrsbelastung für die Zukunft ausgegangen werden.

Das Bebauungsplangebiet soll als Mischgebiet festgesetzt werden. Bezüglich des Straßenverkehrslärms gibt die DIN 18005 im Beiblatt 1 für die schalltechnische Beurteilung Orientierungswerte von 60/50 dB(A) (tags/nachts) vor. Diese Pegelwerte haben, wie die Anwendung der DIN in der Vergangenheit gezeigt hat, vorrangig Bedeutung für die Neuplanung von Flächen bzw. für die Planung von Neubaugebieten; sie sind aber keine Grenzwerte. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist laut Beiblatt "wünschenswert". Gesetzliche Vorgaben zur Beurteilung der Lärmsituation an Straßen sind bisher nicht vorhanden, weil ein geplantes Verkehrslärmschutzgesetz nicht zur Verabschiedung gelangt ist.

In der Rechtsprechung sehen aber Verwaltungsgerichte die Grenzwerte, die in der "Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes" des Bundesministers für Verkehr von 1983 angeführt sind, als zusammenfassende Beurteilung neuerer Erkenntnisse über die Auswirkung von Verkehrslärm an. Demnach stellt der Verkehrslärm, der von einer Straße ausgeht, eine billigerweise unzumutbare Beeinträchtigung dar, wenn für ein Mischgebiet die Mittelungspegel folgende Immissionsgrenzwerte übersteigen:

67 dB(A) tags (6.00 - 22.00 Uhr)

57 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr)

Diese Grenzwerte bilden als Orientierungswerte die Grundlage für die Beurteilung der derzeitigen und der nach den geplanten Veränderungen zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen entlang der Oldenburger Straße. Gegenüber der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wird hier ein Überschreitungsspielraum von 7 dB eingeräumt.

### 3. Lärmmeßbericht

#### 3.1 Allgemeine Angaben

##### a) Emissionsquelle

Straßenverkehr auf der Oldenburger Straße (K 131, Ortsdurchfahrt Rastede) sowie der Verkehr in den Kreuzungsbereichen Schloßstraße, Bahnhofstraße, Mühlenstraße und Raiffeisenstraße

##### b) Meßorte

Meßort 1: Oldenburger Str. 231, über Flachdachkante, Höhe: 5,5 m, hor. Abstand zur Straßenmitte: 11 m

Meßort 2: Oldenburger Str. 219, Ecke Bahnhofstr., Höhe: 2,5 m, hor. Abstand zur Straßenmitte: 9 m (Oldenburger Str.), 5,5 m (Bahnhofstr.)

Meßort 3: Oldenburger Str. 244, Ecke Mühlenstr., Höhe: 2,5 m, hor. Abstand zur Straßenmitte: 10,5 m (Oldenburger Str.), 6 m (Mühlenstr.)

Meßort 4: Oldenburger Str. 279, Ecke Raiffeisenstr., Höhe: 2,5 m, hor. Abstand zur Straßenmitte: 8,5 m (Oldenburger Str.), 11 m (Raiffeisenstr.)

Die Lage der Meßorte sind im Lageplan im Anhang 3 eingezeichnet.

##### c) Meßzeit

Meßort 1: Donnerstag, 2. 3. 1989, 11.30 Uhr bis Dienstag, 7. 3. 1989, 16.45 Uhr

Meßort 2: Dienstag, 7. 3. 1989, 17.00 - 17.15 Uhr

Meßort 3: Dienstag, 7. 3. 1989, 17.20 - 17.35 Uhr

Meßort 4: Dienstag, 7. 3. 1989, 17.40 - 17.55 Uhr

##### d) Wetter

2. 3. 1989 (Do)	bedeckt, kaum Niederschläge, bis 7°C, schwacher Wind
3. 3. 1989 (Fr)	bedeckt, in den Morgen- und Abendstunden anhaltende Regenschauer, bis 7°C, kaum Wind
4. 3. 1989 (Sa)	sonnig bis bedeckt, abends leichte Schauertätigkeit, bis 10°C, schwacher Wind
5. 3. 1989 (So)	auflockernde Bewölkung, sonnig und trocken, bis 12°C, kaum Wind
6. 3. 1989 (Mo)	trocken und sonnig, bis 17°C, schwacher Wind
7. 3. 1989 (Di)	trocken und sonnig, bis 17°C, kaum Wind

*e) Meßgeräte*

Meßstation zur automatischen Pegelerfassung und Mittelung bestehend aus:

- Außenmikrofoneinheit, Brüel & Kjær, Typ 4921  
mit Windschutz und eingebauter Prüfschallquelle
- Statistikanalysator, Brüel & Kjær; Typ 4426
- Drucker, Brüel & Kjær, Typ 2312

*e) Meßverfahren*

Schallpegelregistrierung mit

Zeitbewertung: Fast, Frequenzbewertung: A

Abfrageperiode: 0,5 Sek., Klassenbreite: 1/4 dB

Analysatorausgabe: stündlicher Mittelungspegel  $L_m$ ,

stündliche Summenhäufigkeitspegel  $L_1, L_5, L_{50}, L_{95}, L_{99}$

### 3.2 Meßablauf

Zur Erfassung der aktuellen Verkehrslärmemissionen der Oldenburger Straße im Ortskern von Rastede wurde eine Meßstation zur automatischen Schallpegelregistrierung und Mittelung (s. 3.1) auf dem Flachdach des Hauses "Oldenburger Str. 231", Meßort 1, installiert. An diesem Ort ist für eine Dauer von 125 Stunden der A-bewertete Schallpegel im 0,1-Sekundentakt gemessen worden. Die Meßwerte wurden automatisch zu einem Stundenmittel  $L_{m(1h)}$  zusammengefaßt und auf dem Drucker ausgegeben. Zusätzlich zum stündlichen Mittelungspegel  $L_{m(1h)}$  sind zur Kennzeichnung des Schwankungsbereiches der Schallpegelwerte die Pegel bestimmt worden, die während 99%, 95%, 50%, 5% und 1% der Zeit eines Meßabschnitts (hier: 1h) erreicht oder überschritten wurden. Diese Pegelstatistik wird durch folgende Summenhäufigkeitspegel gekennzeichnet:

- $L_1$  "Spitzenpegel"
- $L_5$
- $L_{50}$  "Medianpegel"
- $L_{95}$  "Hintergrundpegel"
- $L_{99}$  "geringster Pegel"

Um einen Überblick über den Verkehrslärm im gesamten Plangebiet zu erhalten, sind zu der fünftägigen Dauermessung am Meßort 1 noch 3 viertelstündige Schallpegelregistrierungen mit der gleichen Meßapparatur in den Kreuzungsbereichen Bahnhofstraße, Mühlenstraße und Raiffeisenstraße (Meßort 2 - 4) unternommen worden. Die Meßorte sind im Lageplan im Anhang 3 eingezzeichnet.

Störgeräusche waren während der Lärmmeßung nur am Meßort 1 zu verzeichnen. Diese wurden durch gelegentliche Regenschauer am 2.3., 3.3. (besonders stark) und 4.3. verursacht (s. 3.1). Die stündlichen Mittelungspegel fielen an diesen Tagen um bis zu 2 dB höher als an den übrigen Meßtagen aus. Sonstige Geräusche wie z.B. Stimmen von Fußgängern - der Meßort 1 befand sich oberhalb eines Drogeremarktes - oder auch entfernte Flugzeuggeräusche lieferten nur einen unbedeutenden Beitrag zum gemessenen Mittelungspegel des Verkehrslärms. Diese Geräusche wirkten sich hauptsächlich auf den "Hintergrundpegel"  $L_{95}$  aus.

### 3.3 Meßergebnisse und Diskussion

Die stündlichen Mittelungspegel  $L_{m(1h)}$  vom Meßort 1 wurden zu einem Mittelungspegel  $L_m$  für die entsprechenden Tages- und Nachtzeiten zusammengefaßt. Diese Pegelwerte sind in der Tabelle 1 aufgeführt. Tabelle 2 gibt die gemessenen viertelstündigen Mittelungspegel  $L_{m(\frac{1}{4}h)}$  an den Meßorten 2 - 4 wieder. Die registrierten Summenhäufigkeitspegel wurden aus Übersichtsgründen nicht mit in die Tabellen aufgenommen.

**Tabelle 1:** Mittelungspegel  $L_m$  am Meßort 1 für die Tages- und Nachtzeit

Datum / Uhrzeit	Mittelungspegel $L_m$ tags	Mittelungspegel $L_m$ nachts
2.3.89/12 Uhr - 3.3.89/6 Uhr	67,2 dB(A)	60,3 dB(A)
3.3.89/6 Uhr - 4.3.89/6 Uhr	68,6 dB(A)	61,6 dB(A)
4.3.89/6 Uhr - 5.3.89/6 Uhr	66,7 dB(A)	60,1 dB(A)
5.3.89/6 Uhr - 6.3.89/6 Uhr	64,7 dB(A)	57,4 dB(A)
6.3.89/6 Uhr - 7.3.89/6 Uhr	66,6 dB(A)	57,5 dB(A)
7.3.89/6 Uhr - 7.3.89/17 Uhr	67,1 dB(A)	--

**Tabelle 2:** Viertelstündiger Mittelungspegel  $L_{m(\frac{1}{4}h)}$  an den Meßorten 2 - 4

Meßort	Datum / Uhrzeit	Mittelungspegel $L_{m(\frac{1}{4}h)}$
2	7.3.89/17.00 - 17.15 Uhr	70,5 dB(A)
3	7.3.89/17.20 - 17.35 Uhr	70,6 dB(A)
4	7.3.89/17.40 - 17.55 Uhr	70,4 dB(A)

Zur Veranschaulichung der Meßergebnisse vom Meßort 1 sind im Bild 1 auf Seite 10 der Verlauf des stündlichen Mittelungspegels  $L_{m(1h)}$  sowie die entsprechenden Verläufe für den "Spitzenpegel"  $L_1$  und den "Hintergrundpegel"  $L_{95}$  grafisch dargestellt. Die gestrichelt eingezeichnete Kurve zeigt den wiederkehrenden Verlauf der für die Beurteilung maßgebenden Richtpegel von 67 dB(A) tagsüber und 57 dB(A) nachts. Ein direkter Vergleich dieser Kurve mit dem Kurvenverlauf des stündlichen Mittelungspegels darf nicht gemacht werden; die Kurve dient hier lediglich zur Veranschaulichung der Meßergebnisse. Sie bietet einen guten Anhaltspunkt für die Einschätzung des tageszeitlichen Verlaufs der Schwankungen des Verkehrslärms. Da die untere Meßgrenze der Meßapparatur auf 36 dB eingestellt war, ist in Bild 1 der Verlauf des "Hintergrundpegels"  $L_{95}$  während der Nachtzeit nach unten hin begrenzt.

An der Kurve für den stündlichen Mittelungspegel  $L_m$  in Bild 1 wird ersichtlich, daß sich die Pegelwerte an Werktagen tagsüber um die 67-dB(A)-Linie bewegen. Am Freitag (3.3.89) liegen sie aufgrund der Geräusche durch die Regenschauer (Regenprasseln, Reifenrollgeräusche bei nasser Fahrbahn) um einige dB höher. Dies gilt auch für die Nachtzeiten von Donnerstag auf Freitag und von Freitag auf Samstag (vgl. auch Tabelle 1). Außerdem erkennt man am Verlauf der Meßkurve für den stündlichen Mittelungspegel, daß sich der Zeitpunkt nachts, an dem die niedrigsten Pegelwerte gemessen wurden, am Wochenende bis in die Morgenstunden verschiebt. Am Sonntagmorgen trat der niedrigste Pegel erst zwischen 5 und 6 Uhr auf. Dies hat natürlich einen erhöhten Mittelungspegel für die betreffende Nachtzeit (22 - 6 Uhr) zur Folge (s. Tabelle 1). Das bedeutet aber nicht, daß keine ausreichende Nachtruhe gegeben war.

Für die Angabe eines durchschnittlichen Mittelungspegels (tags/nachts) für den Meßort 1 können aufgrund der oben beschriebenen Störgeräusche nur die Meßwerte vom 2.3., 6.3. und 7.3. verwendet werden. Den mittleren Verlauf des durchschnittlichen stündlichen Mittelungspegels werktags zeigt Bild 2 auf Seite 11. Zum Vergleich ist der Verlauf des stündlichen Mittelungspegel vom Sonntag eingezeichnet. Man erkennt hier deutlich die Verschiebung der Nachtruhezeit am Wochenende. Als Anhaltspunkt ist hier wiederum die Richtpegelkurve eingetragen worden. Die Zusammenfassung der Meßergebnisse am Meßort 1 ergibt folgende durchschnittliche Mittelungspegel  $L_m$ :

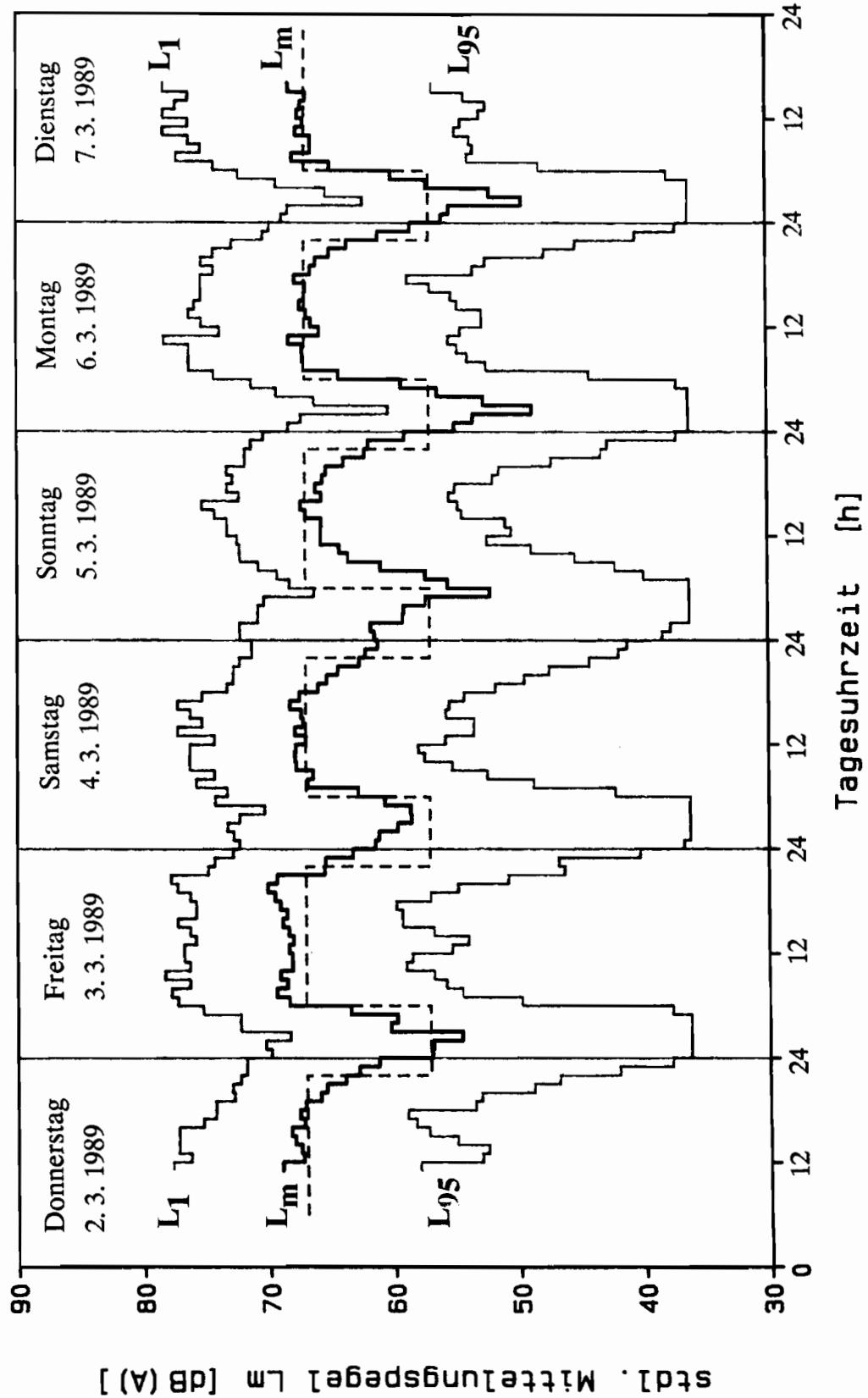
Meßort 1 : 66,7 dB(A) tags (6.00 - 22.00 Uhr)  
57,6 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr)

Die Schallpegelmessungen in den Kreuzungsbereichen Bahnhofstraße, Mühlenstraße und Raiffeisenstraße (Meßorte 2, 3 und 4) ergaben höhere Pegelwerte als in den vergleichbaren Zeiträumen am Meßort 1 (s. Tabelle 2). Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, daß sich die Meßorte näher zur Straßenmitte befanden (s. 3.1) und zum anderen sich der Verkehrslärm aus der Seitenstraße zum Lärm der Oldenburger Straße dazuaddierte. Von den Meßorten aus konnte jeweils in beide Straßenzüge eingesehen werden. In Relation zu dem zusammenfassenden Ergebnis vom Meßort 1 können ungefähre Mittelungspegel (tags/nachts) für die Meßorte 2, 3 und 4 angegeben werden. Folgende Mittelungspegel  $L_m$  haben sich aus dieser Relativierung ergeben:

Meßort 2, 3 und 4:                   ca. 69,5 dB(A) tags (6.00 - 22.00 Uhr)  
  ca. 60,5 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr)

Überprüfungen der Ergebnisse aus den Lärmessungen mit der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS - 81) weisen auf eine Verkehrsmenge von ca. 7500 Kfz/Tag mit einem Lkw-Anteil von ungefähr 6% (tags und nachts) für die gesamte Oldenburger Straße von der Schloßstraße bis zur Raiffeisenstraße hin. Dies zeigt, daß sich das Verkehrsaufkommen seit der letzten Zählung des Straßenbauamts Oldenburg - West aus dem Jahre 1985 nicht verändert hat.

## Verkehrslärm "Oldenburger Straße"



**Bild 1:** Meßergebnisse (stdl. Pegelwerte) vom Meßort 1

--- Richtpegel (67/57 dB(A))  
 $L_m$ : Mittelungspegel     $L_1$ : "Spitzenpegel"     $L_{95}$ : "Hintergrundpegel"

Verkehrslärm "Oldenburger Straße"

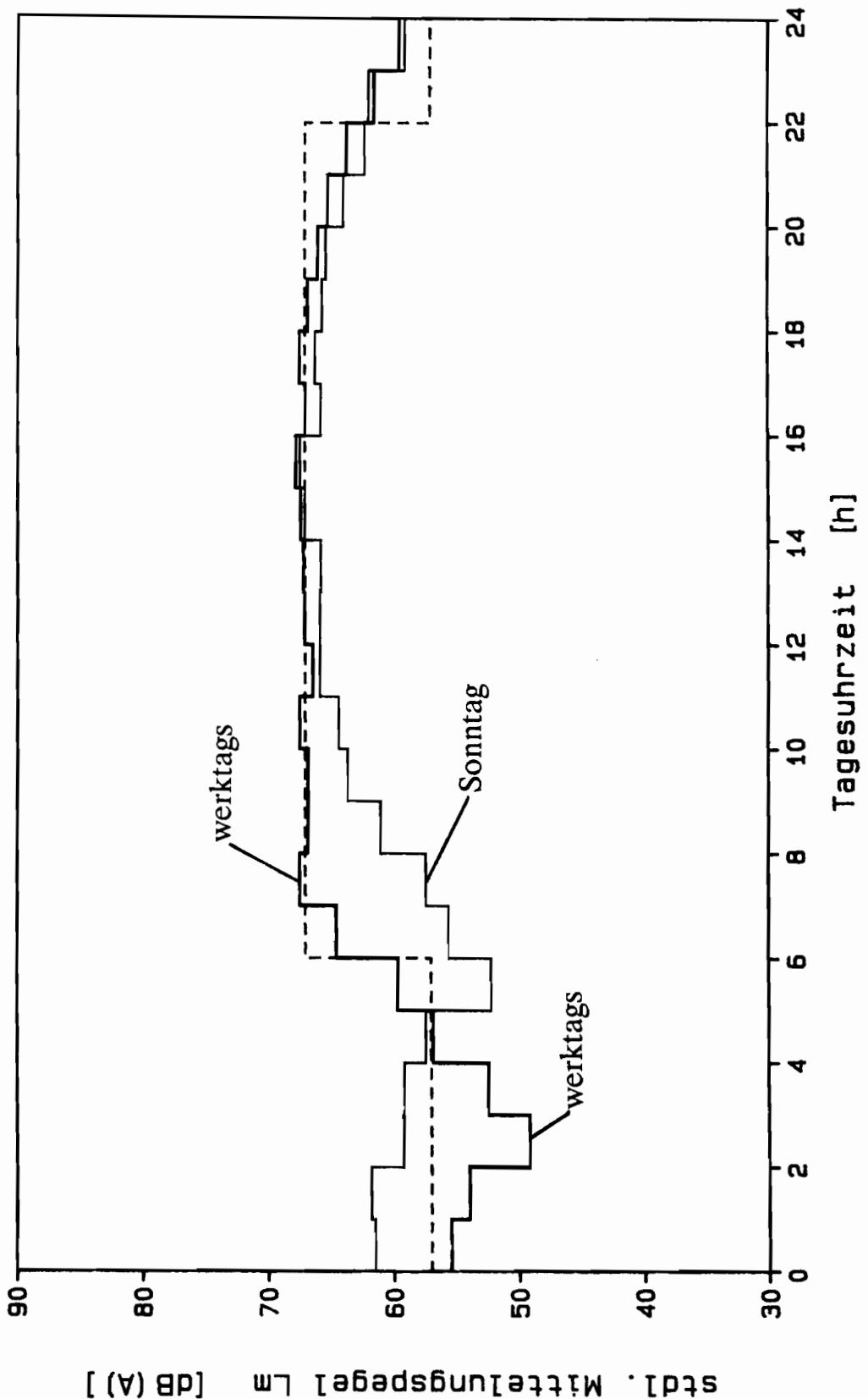


Bild 2: Durchschnittlicher stdl. Mittelungspiegelverlauf werktags und stdl. Mittelungspiegelverlauf am Sonntag vom Meßort 1  
----- Richtpegel (67/57 dB(A))

#### **4. Beurteilung der aktuellen Verkehrslärmimmissionen**

Entlang der Oldenburger Straße hat die Randbebauung einen unterschiedlichen Abstand zur Straßenmitte. Für die vom Lärm am stärksten betroffenen Gebäudefronten beträgt der Abstand etwa 10 m. Mit Hilfe der Ergebnisse aus den Lärmessungen können für diese Gebäudefronten Mittelungspegel für die Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen angegeben werden. Da die Verkehrsbelastung der Oldenburger Straße im Ortskern von Rastede bis hinauf zur Raiffeisenstraße in etwa gleichmäßig ist, ergeben sich für die nächstliegenden Gebäude (Abstand zur Straßenmitte: 10m) folgende aufgerundeten Mittelungspegel  $L_m$ :

68 dB(A) tags (6.00 - 22.00 Uhr)

59 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr)

In den Kreuzungsbereichen liegen die Immissionswerte für die Eckgebäude nur an den Stellen geringfügig höher, wo der Verkehrslärm aus der jeweiligen Seitenstraße ungehindert eintreffen kann. Dies ist nur für sehr kurze Straßenabschnitte der Fall. Ansonsten gleichen sich an den lichtzeichengeregelten Kreuzungen die Anfahrgeräusche mit den Lärmpausen während der Haltephasen aus, sodaß es in diesen Bereichen zu keiner Erhöhung der Mittelungspegel für die Lärmimmissionen kommt. An der Oldenburger Straße nördlich der Raiffeisenstraße sind die Mittelungspegel für die nächstgelegene Bebauung um 2,5 dB geringer als die oben angeführten Pegelwerte für den Kernbereich des Plangebiets.

Der Vergleich der Mittelungspegel für die aktuellen Verkehrslärmimmissionen mit den in Abschnitt 2 angegebenen Orientierungswerten (67/57 dB(A) tags/nachts) zeigt eine Überschreitung von 1 bzw. 2 dB. Mit den geplanten Veränderungen an der Oldenburger Straße sollte eine Verringerung der derzeitigen Lärmbelastung erreicht werden.

## 5. Beurteilung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen

Die geplanten Änderungsmaßnahmen im Ortskern von Rastede sehen an der Oldenburger Straße eine Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 6,0 m und die Schaffung von zusätzlichen Parkmöglichkeiten im Straßenraum vor. Außerdem soll das Straßenprofil durch die Anpflanzung von Großgrün qualitativ aufgewertet werden. Durch diese Maßnahmen wird eine Verlangsamung des Verkehrsflusses erreicht, da dem Verkehrsteilnehmer das Straßenbild enger und unübersichtlicher erscheint. Hiermit und unter Einbeziehung der Verkehrsentwicklung wird sich nach den geplanten Veränderungen an der Oldenburger Straße die Lärmbelastung verringern. Es werden folgende Mittelungspegel  $L_m$  für die Zukunft an der nächstgelegenen Bebauung (Abstand von der Straßenmitte: 10m) prognostiziert:

67 dB(A) tags (6.00 - 22.00 Uhr)

58 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr)

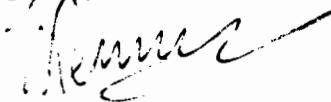
Die Mittelungspegel der Prognose liegen nur im Falle des Pegels für die Nachtzeit um 1 dB über den in Abschnitt 2 genannten Orientierungswerten von 67/57 dB(A) (tags/nachts). Diese geringfügige Überschreitung sowie die volle Ausschöpfung des Überschreitungsspielraums bezogen auf die DIN 18005 ist zu akzeptieren, da sich durch die geplanten Veränderungen keine Verschlechterung der derzeitigen Verkehrslärmbelastung ergibt. Insbesondere werden durch die Maßnahmen die Pegelspitzen gesenkt, was sich zwar nicht direkt im Mittelungspegel niederschlägt, aber subjektiv eine Verringerung der Lärmbelästigung zur Folge hat. Außerdem ergeben sich durch die Anlage von zusätzlichen Parkmöglichkeiten im Straßenraum Abschirmwirkungen, die eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Fußgängerbereich mit sich bringt.

Eine grundsätzliche Lärmsanierung ist laut "Richtlinie für den Lärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes" für die Oldenburger Straße nicht notwendig. Trotzdem sollte der Aspekt der Verbesserung der akustischen Umwelt für die Zukunft nicht außeracht gelassen werden. Nach der Fertigstellung der Veränderungen an der Oldenburger Straße sollte die Wirksamkeit der

durchgeführten Maßnahmen bezüglich des Verkehrslärms anhand von Messungen geprüft werden, um an einigen Straßenabschnitten weitergehende Reduzierungsmöglichkeiten der Lärmbelastung ausarbeiten zu können.

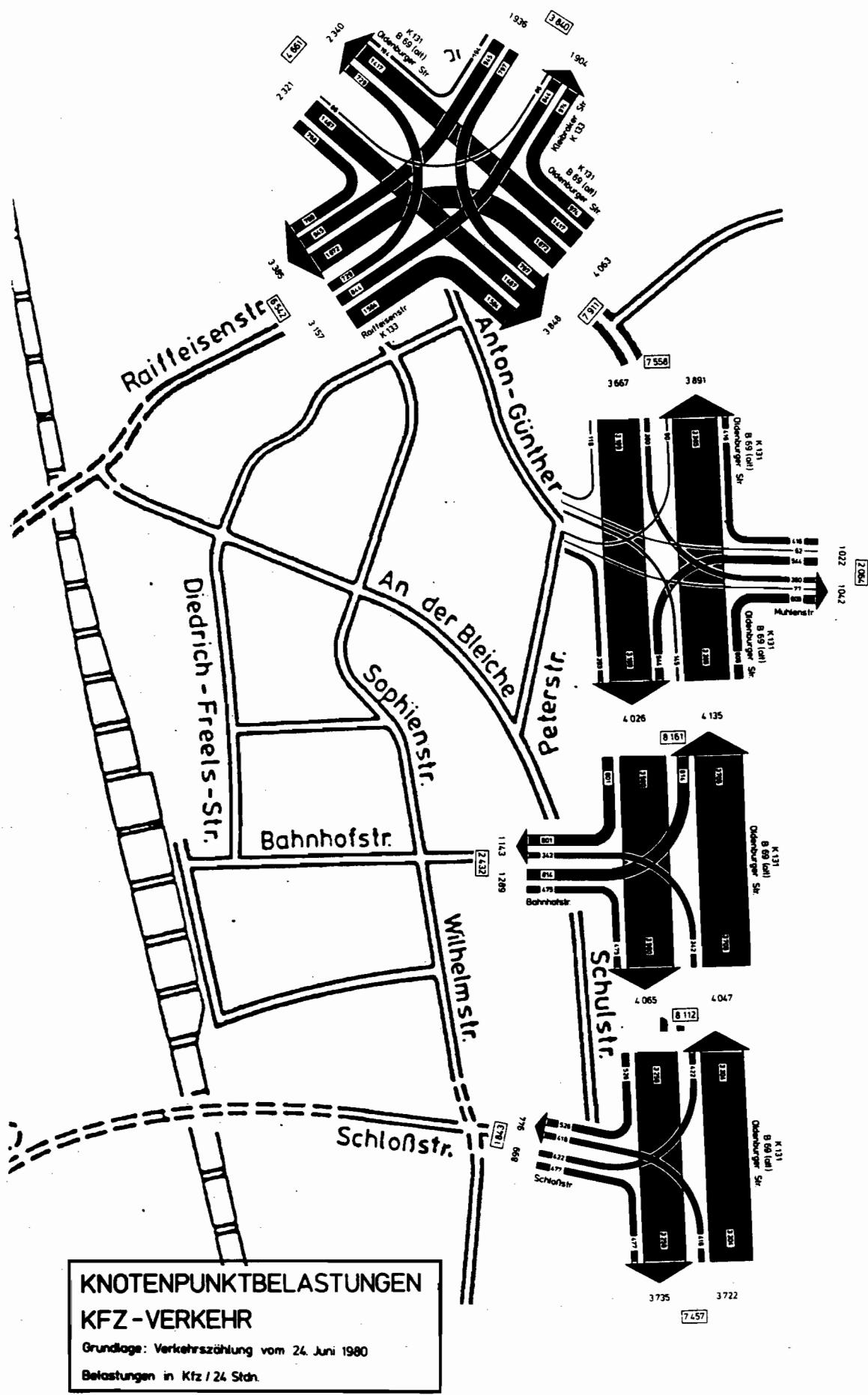
Oldenburg, den 15. 4. 1989

Dipl. Phys. H. Remmers



### **Verwendete Normen und Richtlinien**

- DIN 18005 Teil 1: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1
- DIN 45641 Teil 1: Mittelungspegel und Beurteilungspegel zeitlich schwankender Schallvorgänge
- DIN 45642: Messung von Verkehrsgeräuschen
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-81, Allgemeines Rundschreiben Nr.5/1981 des Bundesministers für Verkehr vom 20. Juli 1981
- Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes. Allgemeines Rundschreiben, Straßenbau Nr. 8/1983 des Bundesministers für Verkehr vom 6. Juli 1983
- VDI 2714: Schallausbreitung im Freien
- VDI 2718: Schallschutz im Städtebau; Hinweise für die Planung
- VDI 2719: Schalldämmung von Fenstern
- VDI 2720 Blatt 1: Schallschutz durch Abschirmung im Freien



22. 10. 50

- 89031 -

