

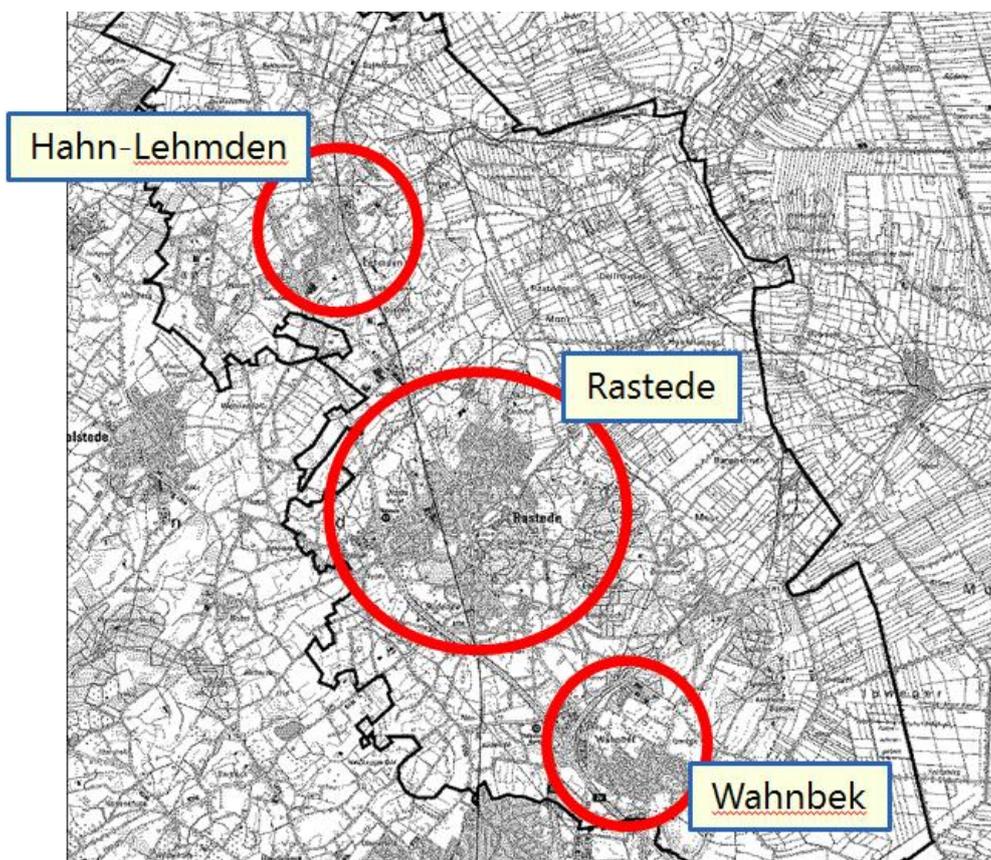
Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Konzept zur verträglichen Innenentwicklung

Hauptort Rastede; Ortsteile Wahnbek und
Hahn-Lehmden

Bestandsanalyse - Zielkonzept



Mai 2019

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhalt:

1.	Anlass und Ziele der Planung.....	2
2.	Methodik und UNtersuchungsraum	4
2.1	1. Arbeitsschritt: Auswertung der Bebauungspläne.....	4
2.2	2. Arbeitsschritt: Örtliche Bestandsaufnahme	6
2.3	Folgende Arbeitsschritte:	8
3.	Zielkonzept zur verträglichen Nachverdichtung.....	8
3.1	Grundsätze/ Ziele	8
3.2	Definition der Verdichtungszonen	9
3.3.	Zielkonzeption - Plandarstellung.....	12
4.	Zusammenfassung/ Handlungsbedarf	13

Anlagen: Pläne des Zielkonzeptes (Rastede, Wahnbek, Hahn-Lehmden)

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der angespannte Wohnungsmarkt und zunehmende Bevölkerungsprognosen stellen die Gemeinde Rastede vor neue Herausforderungen zur Bereitstellung von Wohnraum. Nach den Vorgaben der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch reduziert und sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden.¹ Daher soll nach den Zielen des Gesetzgebers die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Maßnahmen der Innenentwicklung sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die bauliche Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Begriff Innenentwicklung bezeichnet im Städtebau das Nutzen freier Flächen im Bereich bereits bestehender Bebauung durch eine Nachverdichtung in Form von:

- Nutzen vorhandener Baulücken (nicht bebaute, freie Grundstücke)



¹ Vgl. § 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

- Rückwärtige, zusätzliche Bebauung auf freien, großen Grundstücken



- Aufstockung/ Ersatzbebauung = Abriss und anschließender Neubau:



- Private Erschließung rückwärtiger Flächen durch Zusammenlegung von Grundstücken



- Nutzung mehrerer, zusammenhängender Grundstücke



Auch die Wiedernutzbarmachung ehemals gewerblich genutzter Flächen ist eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung.

Vom Grundsatz her bietet die städtebauliche Verdichtung aus stadtplanerischer Sicht eine gute Maßnahme zur Schaffung von Wohnraum, da die Gebiete bereits voll erschlossen und an die bestehende Infrastruktur angeknüpft sind. Die Umsetzung von Wohnraum in vorhandenen Siedlungsbereichen, insbesondere in zentralen Lagen fordert jedoch zunehmend kompakte Siedlungsstrukturen. In zentrumsnahen Lagen wurden in der Gemeinde Rastede vielfach bereits Verdichtungsmaßnahmen durchgeführt. Diese Bauvorhaben haben jedoch zum Teil gezeigt, dass eine Verdichtung nicht an allen Standorten sinnvoll und verträglich ist. Sie verstoßen zwar nicht gegen die rechtlichen Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans, fügen sich jedoch nicht immer in die bestehende Umgebung ein, so dass Nachbarschaftskonflikte befürchtet bzw. nicht auszuschließen sind. Dies ist insbesondere in älteren Bebauungsplangebieten der Fall, wenn die Festsetzungen des Baurechts bislang unterschritten wurden und sich hier ein von den Festsetzungen abweichender Gebietscharakter etabliert hat. Die dagegen in neuerer Zeit entstandenen Gebäude nutzen oft die maximalen Festsetzungen aus, sodass diese die bereits bestehenden Strukturen durch ihre Gebäudemasse und die Anzahl der Wohnungen beeinträchtigen und Nachbarschaftskonflikte hervorrufen können. Andererseits gibt es auch Gebiete, die potentiell für eine Verdichtung geeignet sind und wo diese aufgrund der vorhandenen Strukturen auch sinnvoll ist. Dennoch besteht die Gefahr einer ungesteuerten Verdichtung eines Gebiets, wenn nicht rechtzeitig Entwicklungsziele formuliert werden.

Zur Sicherung einer angemessenen Verdichtung, die sich einerseits aus der Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum mit sparsamen Flächenverbrauch ergibt und andererseits dem Ortsbild entsprechend verträgliche Strukturen sichern soll, soll für den Hauptort Rastede sowie die Ortslagen Wahnbek und Hahn-Lehmden ein Zielkonzept für die verträgliche Nachverdichtung aufgestellt werden.

Städtebauliche Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen.

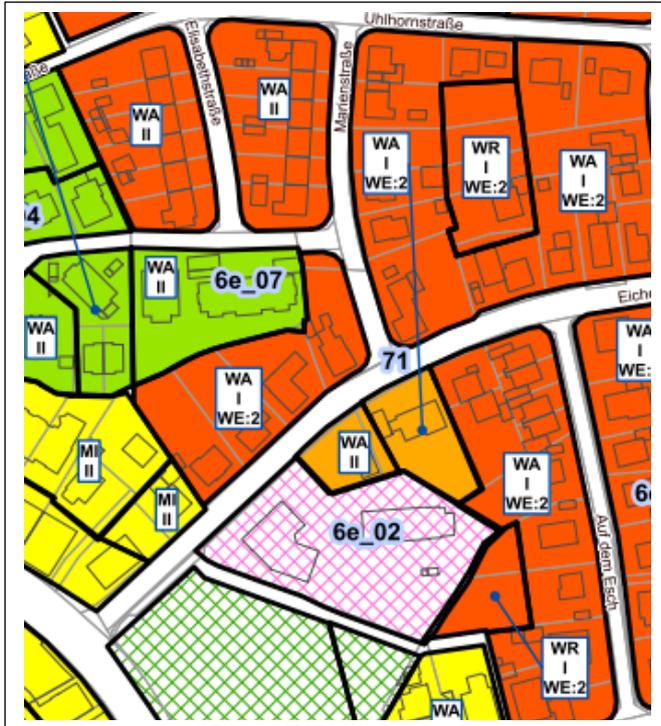
2. METHODIK UND UNTERSUCHUNGSRAUM

Der Untersuchungsraum erfasst den Hauptort Rastede sowie die Ortsteile Wahnbek und Hahn-Lehmden. Gegenstand der Untersuchung sind die rechtskräftigen Bebauungsplangebiete, in denen aufgrund der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, reinen Wohngebieten und Mischgebieten die Zulässigkeit von Wohngebäuden gegeben ist. Ebenfalls erfasst wurden auch die Bereiche, in denen gemäß § 34 BauGB Baurechte vorhanden sind. Insgesamt liegen ca. 170 Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen in der Gemeinde Rastede vor.

2.1 1. Arbeitsschritt: Auswertung der Bebauungspläne

Zur Ermittlung der Nachverdichtungspotentiale und zum Vergleich mit der vorhandenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur wurden die rechtskräftigen Bebauungspläne (Jahr der Rechtskraft, Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Anzahl der zulässigen, Geschos-

se, Begrenzung der Wohneinheiten) mit Berücksichtigung/ Auswertung der Änderungen ausgewertet. Neben der Art der baulichen Nutzung wurde die Anzahl der zulässigen Geschosse und ggf. die Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten erfasst.



<p>Weitere Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Gewerbe- Industriegebiet oder ähnlich, Verkehr Gemeinbedarf Sondergebiet Grünfläche oder ähnlich Landwirtschaft, Garten-Landschaftsbau Wasserfläche in Aufstellung <p>Jahrzehnt (WA, WR, MI, MD, Altenheim, Mehrfamilienhäuser)</p> <ul style="list-style-type: none"> 1960-1969 1970-1979 1980-1989 1990-1999 2000-2009 2010-2017 2018 	<p>Angaben zur Geschossigkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> I eingeschossig II maximal zweigeschossig II* zwingend zweigeschossig III dreigeschossig ? aus Plan nicht erkennbar - keine Angaben <p>Angaben zu Wohneinheiten</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 maximal 2 Wohneinheiten 4 maximal 4 Wohneinheiten 6 maximal 6 Wohneinheiten i/m² Anzahl Wohneinheiten pro Quadratmeter E Wert gilt für Einzelhäuser D Wert gilt für Doppelhäuser
---	---

2.3 Abgleich zwischen Planungsrecht und örtlichem Bestand

Die örtliche Bestandsaufnahme und der Abgleich zwischen Planungsrecht und örtlichem Bestand führte zu folgenden Ergebnissen:

Rastede Hauptort

Geschossigkeit

- Dreigeschossige Gebäude nur punktuell (z.B. Palaisgarten, Springerweg)
=> Sonderfälle, nicht prägend für die Gemeinde
- Relativ hohe Dichte im Zentralen Versorgungsbereich an der Oldenburger Straße, aber kein Handlungsbedarf => Keine Detailbetrachtung
- Im Ortskern: In einigen Bereichen zwei Geschosse plus Staffelgeschoss
- Zu den Rändern hin prägende eingeschossige Bebauung
- Einige Bereiche, in denen das Planungsrecht (zumeist zwei Geschosse) nicht ausgenutzt wurde

Wohnungen:

- Punktuell Mehrfamilienhäuser z.B. im Bereich Bachstraße, Mühlenstraße, Schützenhofstraße, Elisabethstraße, Lessingstraße, Goethestraße, Springerweg, Palaisgarten mit bis zu 10 Wohnungen/ Gebäude
- Zwischen Bahnlinie und Oldenburger Straße relativ viele Mehrfamilienhäuser eingestreut mit bis zu 10 Wohnungen/ Gebäude
- Ansonsten dominierend Ein- bis Zweifamilienhäuser

Wahnbek

Geschossigkeit

- In einigen Bereichen zwei Vollgeschosse (z.B. im Westen, Memelstraße)
- Nur vereinzelt zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss
=> Sonderfälle, nicht prägend für Wahnbek
- Zu den Rändern hin prägende eingeschossige Bebauung
- Vor allem südlich der Schulstraße einige Bereiche, in den das Planungsrecht (zwei Geschosse) nicht ausgenutzt wurde

Wohnungen:

- Im Westen und an der Schulstraße mehrere Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 Wohnungen/ Gebäude, ansonsten dominieren Ein- bis Zweifamilienhäuser, nur vereinzelt weitere Mehrfamilienhäuser

Hahn-Lehmden

Geschossigkeit

- Nur vereinzelt zwei Vollgeschosse (Lerchenstraße; Wilhelmshavener Straße)
- Zu den Rändern hin prägende eingeschossige Bebauung
- Viele Bereiche im Süden, in den das Planungsrecht (zumeist zwei Geschosse) nicht ausgenutzt wurde
- Sonderfall im Südwesten: Planungsrechtlich werden drei Geschosse ermöglicht, nicht realisiert

Wohnungen:

- An der Lerchenstraße und der Wilhelmshavener Straße Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohnungen/ Gebäude, ansonsten dominierend Ein- bis Zweifamilienhäuser, nur vereinzelt weitere Mehrfamilienhäuser

Die Auswertung der Bestandsaufnahme ergab bei den zentralen Versorgungsbereichen im Hauptort Rastede, sowie in den Ortslagen Hahn-Lehmden und Wahnbek keinen Handlungsbedarf. Die zentralen Versorgungsbereiche wurden daher nicht weiter betrachtet.

Die Auswertung der Bestandsaufnahme ergab zudem für die dreigeschossigen Mehrgeschosszeilen keinen Handlungsbedarf, sie entsprechen dem Bedarf und der gewollten Verdichtung. Sie sind jedoch nicht prägend für die Gemeinde.

2.4 Weitere Arbeitsschritte:

Unter Berücksichtigung der örtlichen Strukturen wurde anschließend ein Zielkonzept für die zukünftige Entwicklung mit differenzierter Festlegung von Dichtezonen erarbeitet, die einerseits eine verträgliche Nachverdichtung sichern und andererseits vorhandene Strukturen schützen. Mit diesem Zielkonzept werden die unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen Quartiere des Ortsteiles berücksichtigt und differenzierte Zielsetzungen/Zielentwicklungen aufgezeigt.

3. ZIELKONZEPT ZUR VERTRÄGLICHEN NACHVERDICHUNG

3.1 Grundsätze/ Ziele

Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätzen zugrunde:

- ➡ Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen; ggf. Rücknahme von Baurechten
- ➡ maßvolle Verdichtung in einheitlich geprägten Siedlungsgebieten

- ➔ bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen
- ➔ bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung im Ortskern
- ➔ bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit (verkehrlicher) Infrastruktur und Nahversorgung

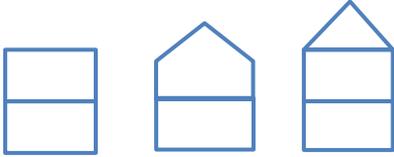
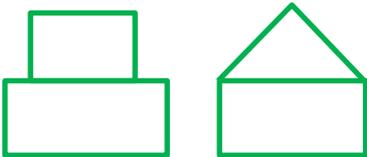
3.2 Definition der Verdichtungszone

Nach Auswertung der Analysen wurden die Wohnquartiere unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Innenverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Geschosse und die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und pro qm Baugrundstücksfläche eingeteilt.

Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet. Dabei stellt die Zone 1 (rote Zone) die Zone mit höchster Dichte dar. Die Zone 2 (blaue Zone) stellt die Zone mittlerer Dichte und die Zone 3 (grüne Zone) die Zone mit geringster Dichte dar. Die Zonen berücksichtigen die spezifische und die prägende Struktur in der Gemeinde Rastede. Punktuell sind in der Gemeinde auch Bereiche mit weiterer zusätzlicher Dichte mit drei Vollgeschossen vorhanden (z.B. Palaisgarten; Bebauung am Springerweg). Diese Bereiche sind jedoch nicht prägend für die Gemeinde und werden daher als Sonderfall betrachtet und nicht in die Entwicklung der Dichtezonen einbezogen:

- **Zone 1 (rote Zone)** = Zone mit höchster Dichte
- **Zone 2 (blaue Zone)** = Zone mittlerer Dichte
- **Zone 3 (grüne Zone)** = Zone mit geringster Dichte

<p>Zone 1</p>	<p>Zone 1 (Zone mit höchster Dichte)</p> <p>Maximal zulässiges <u>Bauvolumen</u>:</p> <p>Maximal II Vollgeschoss + zurückgesetztes Staffelgeschoss oder geneigtes Dach (mit zul. Wohnnutzung im Dachgeschoss)</p> <p>Ein Staffelgeschoss auf der dritten Ebene ist nur zulässig, wenn dieses zu allen Gebäudeseiten um mindestens 2,00 m zur äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses eingerückt wird (kann im Detail diskutiert werden).</p> <p>Mögliche Alternativen:</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p>Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 13 Meter</p>
	<p>Maximal zulässige <u>Wohnungsdichte</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • max. 1 Wohneinheit (WE) je 140 qm Baugrundstück • max. 10 WE je Gebäude
	<p>Hergeleitet aus z.B.: Mühlenstr. 8</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 bzw. 10 WE • 140 qm GS/ WE • II + Staffel 
	<p>Hergeleitet aus: Elisabethstraße Nr. 14/14a</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 WE/ Gebäude • 142 qm GS/ WE • II + Staffel 
	<p>Nicht mehr verträglich wäre nach der vorherigen Definition dann z.B.:</p> 

Zone 2	<p>Zone 2 (Zone mit mittlerer Dichte)</p> <p>Maximal zulässiges <u>Bauvolumen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximal II Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss • Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,5 m • Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m <p>Mögliche Alternativen:</p> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 20px;">   </div>
	<p>Maximal zulässige <u>Wohnungsdichte</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück • Maximal 8 Wohneinheiten je Gebäude
Zone 3	<p>Zone 3 (Zone mit geringer Dichte)</p> <p>Maximal zulässige <u>Wohnungsdichte</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH <p>Mehrfamilienhäuser ggf. konzeptionell für besondere Wohnobjekte auf Mikrostandorten denkbar</p>
	<p>Maximal zulässiges <u>Bauvolumen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximal I Vollgeschoss; ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe (z.B. 4,0 m) und der Gebäudehöhe; abhängig vom Gebietstyp/ ggf. Festlegung der Dachform; ggf. Ausschluss von Staffelgeschossen Einzelfallprüfung ! <p>Mögliche Alternativen:</p> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 20px;">   </div>

3.3. Ortsbild/ Denkmalschutz

Als Residenzort verfügt die Gemeinde Rastede über einige wichtige ortsbildprägende Straßenzüge, die den Charakter der Gemeinde ausmachen und daher in ihrer Prägung unbedingt erhalten bleiben sollten.

=> Ergänzungen der Baudenkmale im Zielkonzept

=> Vor-Ort Überprüfung von Straßen mit ortsbildprägenden Gebäuden/Charakter

=> Dokumentation ortsbildprägenden Straßenzüge im Zielkonzept

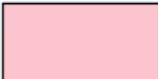
In diesen Straßenzügen sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung aufgrund des Denkmalschutzes und der ortsbildprägenden Struktur zu stellen. Zum Teil als ortsbildprägende Straßenzüge wurden herausgestellt:

- An der Bleiche
- Diedrich-Freels Straße
- Anton-Günter-Str./ Ecke Peterstraße
- Bahnhofstraße
- Schlossstraße
- Raiffeisenstraße

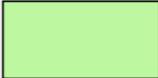
3.4 Zielkonzeption - Plandarstellung

In den Karten der Zielkonzeption werden die folgenden Darstellung getroffen:

➔ Darstellung der Verdichtungszone 1- 3 entsprechend der Verdichtungsziele:

 max. II Vollgeschosse + zurückgesetztes Staffelgeschoss
 max. Gebäudehöhe 13,00 m
 max. 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
 max. 10 Wohneinheiten je Gebäude

 max. II ohne Staffelgeschoss
 max. Traufhöhe 6,5 m
 max. Gebäudehöhe 10,50 m
 max. 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
 max. 8 Wohneinheiten je Gebäude

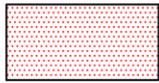
 I maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform Einzelfallprüfung
 max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH;
 je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/
 DHH

 Sonderfall: III maximal, Planungsrecht

- ➔ Herausstellung von Bereichen, in denen Baurechte (Geschosse) in der Realität nicht ausgenutzt werden und eine Reduzierung der Zulässigkeit von Geschossen denkbar wäre.

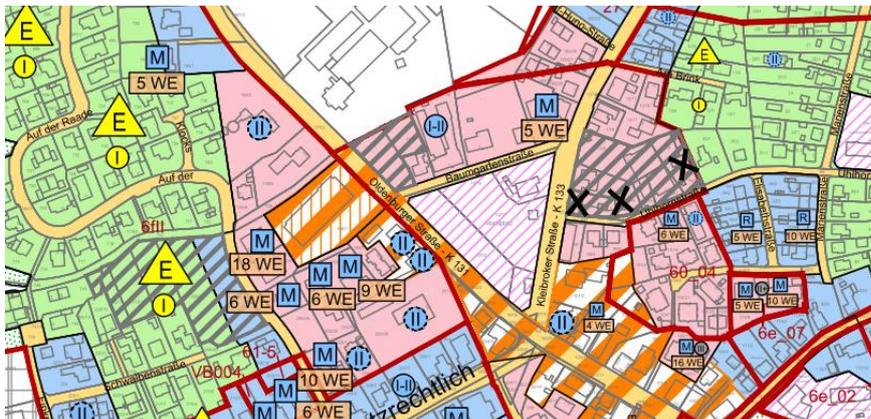


Rücknahme nicht ausgenutzter Baurechte (von II Vollgeschossen nach I Vollgeschoss)



Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses

- ➔ Erfassung größerer Nachverdichtungspotenziale (Brachen, große untergenutzte Grundstücke etc.)



Größeres Nachverdichtungspotential

- ➔ Erfassung von Denkmälern und von Straßenzügen mit erhöhten Anforderungen an die Gestaltung



Denkmale



erhöhte Anforderungen an die Gestaltung aufgrund des Denkmalschutzes und der ortsbildprägenden Struktur

4. ZUSAMMENFASSUNG/ HANDLUNGSBEDARF

Das Zielkonzept soll Beratungsgrundlage für Bauvorhaben sein, um eine städtebaulich verträgliche Lösung zu erzielen. Zur Umsetzung des Zielkonzeptes ist bei Bedarf eine Änderung

oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Dabei können Baurechte gesteuert, reduziert oder erhöht werden. Hieraus ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

- Beurteilung von Bauvorhaben – Prüfung des Einfügens in das Zielkonzept
- Ggf. Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen zur Steuerung der Anzahl der Wohnungen und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

In einem zukünftigen Arbeitsschritt wären dann die rechtskräftigen Bebauungspläne im Hinblick auf den Handlungsbedarf bzw. die Dringlichkeit des Handlungsbedarfs zu prüfen.

Um Fragen der Entschädigung zu vermeiden, sollten Bebauungspläne, die jünger als 10 Jahre sind, nicht geändert werden. Ein Handlungsbedarf wurde auf der Grundlage der Bestandserhebung für diese Bebauungspläne auch nicht erkannt.