

Gemeinde Rastede

Ortsbildprüfung zur Aufstellung von Gestaltungsvorschriften für den Ortskern

Untersuchungsgegenstand

Der Ortskern der Gemeinde Rastede soll auf erhaltenswerte und ortsbildprägende gestalterische Merkmale der Bebauung sowie Möglichkeiten zu deren Schutz überprüft werden. Der Betrachtungsbereich orientiert sich am Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 6 sowie Nr. 6a-i, ist jedoch zunächst nicht streng abgegrenzt, um auch die randlichen Strukturen im Übergang ggf. berücksichtigen zu können. Ziel ist es Handlungsvorschläge zur künftigen Sicherung bestehender ortstypischer Gebäudemerkmale zu erarbeiten. Ebenso ist zu prüfen welche Gestaltungsvorgaben bereits vorliegen und wie diese sich in der Realnutzung widerspiegelt.

Bebauungspläne Ortskern

Für den Ortskern Rastede gelten die nachfolgenden Bauleitpläne und Bauvorschriften:

Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 (1964)

mit 3 Änderungen

Folgebebauungspläne Nr. 6a-i (vorwiegend 1970er Jahre)

mit mehrfachen Änderungen (teils zweistellig)

Bebauungsplan Nr. 60, Oldenburger Str. (1991)

mit 1. bis 6. Änderung (1. und 5. Änderung nicht rechtskräftig)

Bebauungsplan Nr. 61, Raiffeisenstr. (1990)

mit 1. bis 5. Änderung, (4. Änderung nicht rechtswirksam)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 (2012)

City Center, Bahnhofstr./ Oldenburger Str.

Satzung Werbeanlagen (2014)

Oldenburger Str., Raiffeisenstr., Kleibroker Str., Bahnhofstr.

In den vergangenen 60 Jahren ist im Ortskern von Rastede eine Bauleitplanung entstanden, die aus übereinandergeschichteten Bebauungsplänen mit häufigen Teil-überlagerungen und diversen Änderungen besteht. Die Übersichtlichkeit nimmt damit ab. Auch die Handhabung wird dadurch auf Ebene der Objektplanung und auf Genehmigungsebene deutlich erschwert.

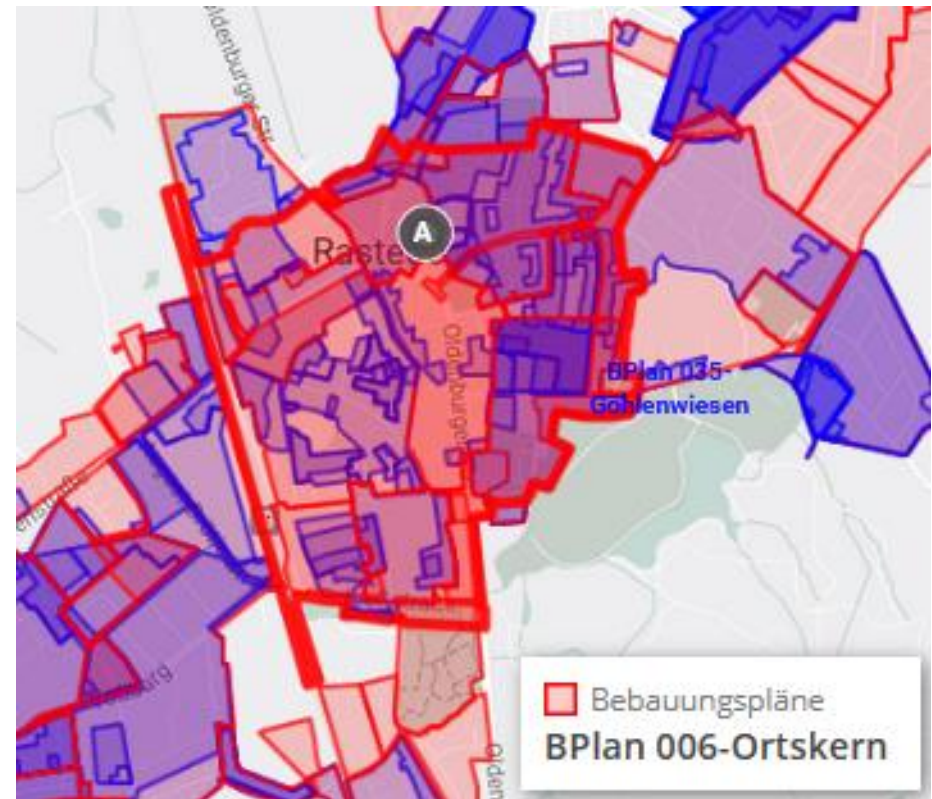


Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplanportal des Landkreis Ammerland

Getroffene örtliche Bauvorschriften

B-Plan	Inkft.	ÖBV?	Aussagen
B6	1964	nein	
B6a + Ä	1971	nein	
B6b + Ä	1971	nein	
B6c + Ä	1971	nein	
B6d + Ä	1971	bereichsweise durch neuere Änderungen	<u>Dachneigung</u> : symmetrisch geneigt 20-45°
B6e + Ä	1975	bereichsweise durch neuere Änderungen	<u>Dachneigung</u> : min. 15° geneigt <u>Einfriedung</u> : Laubhecken <u>Stellplätze</u> : je Wohnung 2 Stp. <u>Staffelgeschoss</u> : min. 2 m Abstand zu Traufe allseitig
B6f+ Ä	1989	ja mit 4. Änderung	<u>Dachneigung</u> : geneigt 32-48° <u>Werbeanlagen</u> : Eigenwerbung an Stätte der Leistung, unzulässige Werbeanlagen
B6g + Ä	1979	bereichsweise durch neuere Änderungen	<u>Dachneigung</u> : symmetrisch geneigt 20-45°
B6h + Ä	1979	nein	
B6i	1979	nein	
B60 + Ä	1991	Ja, tlw. geändert oder aufgehoben	<u>Gebäudestellung</u> : giebel-/ traufständig rechtwinklig zur Straße <u>Dachform/ -neigung/ -material/ -farbe</u> : geneigt 30°-50°, einheitlich rot/ anthrazit, nicht glänzend <u>Dacheinschnitte/ -aufbauten</u> : Fenster je max. 2 m² Gauben max. 2/3 Gebäudelänge, min. 1 m Abstand zu Dachkanten <u>Traufe/ First</u> : 1 VG = TH 3,20-4,20 m, 2 VG = TH 5,50-7,50 m², FH max. 12,50 <u>Fassadenöffnungen/ -gliederung/ -material/ -farbe</u> : Lochfassade, stehende Fenster, Sockel EG, Schaufenster min 36,5 Abstand zu Gebäudekante, Ziegel (rot-rotbraun) oder Putz (beige/ weiß), Markisen und Kragdächer nur in Fensterbreite <u>Werbeanlagen</u> : max. 0,60 m hoch, 5 m lang, 0,35 m dick, max. 3/2 Gebäudelänge, Werbeausleger max. 0,8 m tief, 1,20 hoch, 0,25 dick, min. 2,5 ü. OKG, Blink-/ Wechsellicht unzulässig, Fensterbeklebungen ausnahmsw. bis 20%, Fahnen unzulässig <u>Neu erlassende Bauvorschriften widersprechen den zuvor getroffenen teils deutlich (z.B. mit der 3. Änd.: abweichende Fassadenmaterialien: Holz, Metall, Naturstein; höherer Anteil Glas)</u>
B61 + Ä	1990	Ja, jedoch weitgehend aufgehoben	<u>Mit der 3. Änderung bis auf nachfolgende Festsetzungen aufgehoben</u> <u>Werbeanlagen</u> : Eigenwerbung an Stätte der Leistung, unzulässige Werbeanlagen
VHB 8	2012	ja	<u>Aufhebung ÖB aus B60 mit Ausnahme Werbeanlagen</u> <u>Werbeanlagen</u> : max. 0,60 m hoch, 5 m lang, 0,35 m dick, max. 3/2 Gebäudelänge, Werbeausleger max. 0,8 m tief, 1,20 hoch, 0,25 dick, min. 2,5 ü. OKG, Blink-/ Wechsellicht unzulässig, Fensterbeklebungen ausnahmsw. bis 20%, Fahnen unzulässig
S	2014	Ja	<u>Werbeanlagen</u> : Eigenwerbung an Stätte der Leistung, unzulässige Werbeanlagen

Konkrete örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung gelten hauptsächlich für die Oldenburger Straße. Diese resultieren aus den Festsetzungen in Bebauungsplan Nr. 60 von 1991. In Teilbereichen wurden diese jedoch bereits durch Änderungen aufgehoben oder geändert. Aussagen zu Werbeanlagen beschränken sich räumlich ebenfalls hauptsächlich auf die Oldenburger Straße und zusätzlich auf Teile der Raiffeisenstraße und der Kleibrooker Straße sowie auf die Bahnhofstraße. Die Sicherung erfolgte für den Großteil über die seit 2014 geltende Satzung zu Werbeanlagen. Außerdem wurden mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6f (Hol ab, ABC Schuhmarkt) Werbeanlagen im gleichen Umfang geregelt. Die darin getroffenen Aussagen machen keine konkreten Vorgaben zur Art, Position, Größe und Menge der Werbeanlagen. Nur mit den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 60 wurden dazu engere Vorgaben getroffen. Weitere Festsetzungen ergeben sich für kleinere Teilbereiche, die durch Änderungen der Bebauungspläne Nr. 6 d-h entstanden sind. Hiermit wird vorrangig die Dachneigung festgesetzt, jedoch nicht einheitlich (min. 15°, 32-48° oder 20-45°). Für die

umliegenden Wohngebiete bestehen keine flächendeckenden Vorgaben zur Gestaltung.

Hinzukommend gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 aufgrund der Überlagerungen nur noch für den Bereich der Bahnanlagen. In allen anderen Bereichen sind sie durch die nachfolgenden Bebauungspläne überplant. Die zu den Bahnanlagen getroffene Festsetzung beschränkt sich auf eine zeichnerische Darstellung ohne konkretere Aussagen. Die Sicherung der Bahnanlagen als solche ist bereits über den Flächennutzungsplan gegeben. Eine Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 wäre dadurch ohne nachteilige Auswirkungen möglich.


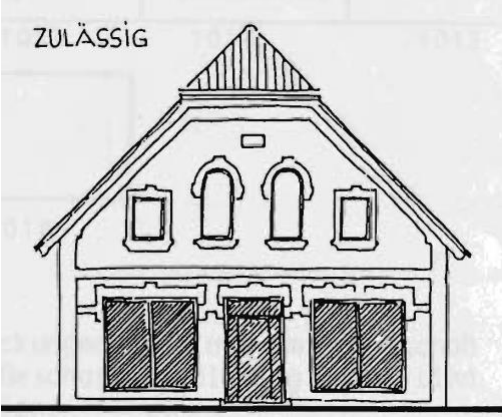

Als Resultat aus den vielen stückweise angepassten und sich teils überlagernden Bauleitplanungen ist eine Übersichtlichkeit nicht mehr gegeben. Die Handhabbarkeit in der Genehmigungsplanung wird dadurch eingeschränkt und erschwert. Dies zeichnet sich auch in der vorzufindenden baulichen Struktur ab.

Gewachsene Struktur und Ortsbild

Oldenburger Straße

Insbesondere entlang der Oldenburger Straße ist auffällig, dass die Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift (Bebauungsplan Nr. 60) keine konsequente Umsetzung fanden. Nach Abgleich der Festsetzungen mit dem Bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung und zum jetzigen Stand wird deutlich, dass einerseits die getroffenen Vorgaben nicht aus dem Bestand entwickelt wurden, sondern als Zielformulierung zu verstehen

sind. Die Gestaltung der Gebäude entsprach nicht den Vorgaben der Gestaltungsvorschriften. Andererseits hat sich in den vergangenen 30 Jahre auch keine flächendeckende Anwendung der örtlichen Bauvorschriften bemerkbar gemacht. Hierzu nachfolgend einige Beispiele. Die aufgegriffenen Objekte stehen beispielhaft für die Entwicklung entlang der Oldenburger Straße.

	1990	Örtliche Bauvorschrift (1991)	2024
Oldenburger Straße 235		<p>ZULÄSSIG</p> 	
	<p>Bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung entsprach der Anbau nicht den getroffenen Vorschriften.</p>	<p><i>Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszonen abweichend (...): Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90 % der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefasst sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mindesten 36,5 cm breit sein.</i></p>	<p>Verglasung „über Eck“ mit gerundetem Glaselement</p>

<p>Oldenburger Straße 240</p>		<p>Außenfassaden in Ziegelmauerwerk</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2002</td> <td>3000</td> <td>3002</td> <td>3003</td> <td>3011</td> <td>3013</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3016</td> <td>8004</td> <td>8012</td> <td>8015</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Außenfassaden in Putz oder Anstrich</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1000</td> <td>1001</td> <td>1002</td> <td>1013</td> <td>1014</td> <td>1015</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>9001</td> <td>9002</td> <td>9010</td> <td>9018</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>							2002	3000	3002	3003	3011	3013							3016	8004	8012	8015									1000	1001	1002	1013	1014	1015							9001	9002	9010	9018			
2002	3000	3002	3003	3011	3013																																														
3016	8004	8012	8015																																																
1000	1001	1002	1013	1014	1015																																														
9001	9002	9010	9018																																																
	<p>Verkleidungen aus Naturstein in der Erdgeschosszone</p>	<p><i>Die Außenfassaden sind in Putz oder als Ziegelfassade zu erstellen. Bei Ziegelfassaden sind rot bis rotbraune Ziegel zu verwenden. (...) Putzfassaden oder Anstriche verputzter Fassaden sollen [hellbraune, beige oder weiße Farbtöne] erhalten.</i></p>	<p>Verkleidung aus Naturstein blieb bestehen. → Bestehende Gestaltmerkmale genießen zunächst Bestandsschutz. Nur im Zuge einer genehmigungspflichtigen Änderung der äußeren Gestalt, sind die Bauvorschriften einzuhalten.</p>																																																
<p>Oldenburger Straße 244</p>																																																			
	<p>Markise ist über gesamte Fassadenbreite ohne Unterbrechung gespannt.</p>	<p><i>Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind nur im Erdgeschoss bis Unterkante Fenster des darüber-liegenden Geschosses zulässig. Sie sind entsprechend den Fensterbreiten zu unter-teilen.</i></p>	<p>Markise überspannte alle Fensteröffnungen zusammenhängend. Hinzukommend sind die Schaufenster zu mehr als 20 % mit Werbung beklebt.</p>																																																

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Oldenburger Straße 249</p>			
	<p>Kragdächer überspannen Schaufenster ohne optische Trennung</p>	<p><i>Kragdächer sind in der Breite der Fenster zu errichten. Bei mehreren nebeneinanderliegenden Fenstern muss im Kragdach eine optische Trennung in Form eines Einschnittes erfolgen.</i></p>	<p>Kragdächer überspannen Schaufenster ohne optische Trennung</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Oldenburger Straße 247</p>			
	<p>Werbeausleger befinden sich oberhalb der Unterkante des Fensters im Obergeschoss.</p>	<p><i>Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis zur Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig.</i></p>	<p>Werbeausleger befinden sich oberhalb der Unterkante des Fensters im Obergeschoss. Es sind weitere Ausleger mit Fremdwerbung hinzugekommen (NWZ, Post).</p>

Insbesondere die unzureichenden Regelungen zu Werbeanlagen werden durch den Abgleich ersichtlich. Eine Regulierung der Anzahl der Werbeträger erfolgt mit der örtlichen Bauvorschrift nicht. Dementsprechend hat die Menge der Außenwerbung zugenommen. Eine Beklebung von Fensterflächen ist im Allgemeinen unzureichend geregelt. Es wird nur das Werben auf der Fensterfläche beschränkt (max. 20%).



Abbildung 2 + 3: Örtliche Bauvorschrift § 6 Abs. 7 (1991), Nr. 251 Wäsche Service (2024)

Eine vollflächige Beklebung ist weiterhin möglich. Hierzu gibt es bereits einige Beispiele (Nr. 229 Spieltreff, Nr. 251 Wäsche Service; Nr. 288 Orientmarkt). Zu diskutieren wäre jedoch, ob das Bekleben von Schaufenstern mit Abbildungen, die auf die Art des Gewerbes schließen lassen könnten, bereits als Werbung zu werten wäre. Dies könnte zumindest aus einem Urteil des OVG Mecklenburg-Vorpommern (Urteil 29.06.2007 - 3 L 368/04) so verstanden werden. Demnach könne auch ein abstraktes Zeichen als Werbeanlage beurteilt werden, sofern dies in der allgemeinen Bevölkerung bekannt ist und mit dem Gewerbe verbunden wird.

Aufgezeigt wurde, dass sich bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften diese nicht in der Gestaltung des Straßenbildes wiederfanden und auch mit den örtlichen Bauvorschriften sich in den vergangenen 30 Jahre das Ortsbild nicht entsprechend den Vorgaben angepasst hat; es teils sogar zu weiterer Nichtbeachtung kam oder eine Umgehung der Vorschriften stattfand.

Hinzukommend sind einige der getroffenen Vorschriften inzwischen nicht mehr zeitgemäß. Dies betrifft insbesondere die Vorgaben zur Dachgestaltung. Gemäß § 4 Abs. 4 sind Sonnenkollektoren nur zu 50% der Dachfläche zulässig.

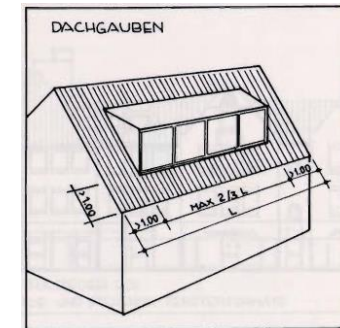
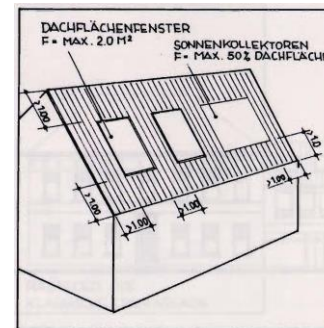







Abbildung 4: Örtliche Bauvorschrift § 4 Abs. 4 (1991)

Mit Blick auf eine möglichst effiziente Ausnutzung der Dachflächen sollte künftig eine großflächigere Nutzung der Dachflächen durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht werden. Die gesetzlichen Vorgaben können innerhalb der bestehenden Vorschriften zwar eingehalten werden, jedoch sollte perspektivisch hier im Falle einer Anpassung bereits in Erwägung gezogen werden, dass die gesetzlichen Vorgaben sich im Laufe der nächsten Jahre verändern könnten, sodass eine Festsetzungen einer konkreten Prozentzahl künftig irreführend sein könnte. Vielmehr wären Grundsätze zur Positionierung auf dem Dach hilfreicher, damit es langfristig nicht zu einer Überformung der Dachlandschaft kommt.

Für konkrete Bauvorhaben wurden die örtlichen Bauvorschriften außerdem mittels Änderung des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt oder den gewünschten gestalterischen Merkmalen der Neubauten angepasst. Die mit den Änderungen getroffenen gestalterischen Merkmale weichen teils deutlich von den bisherigen ab. Als Beispiel wird nachfolgend die 3. Änderung aufgeführt.

Betrachtet wurden die wesentlichen Abweichungen der neuen Bauvorschriften zu den zuvor aufgestellten. Daraus wird erkennbar, dass die getroffenen Festsetzungen exakt dem Vorhaben entsprechend angepasst wurden. Die zuvor geltenden örtlichen Bauschriften, welche das Ziel verfolgten, ein einheitliches Ortsbild zu erhalten und stärker zu prägen, wurden damit umgangen.

	1990	3. Änderung des B60 (2004)	2024
Oldenburger Straße 227	 <p>Kein ortsbildprägender Charakter</p>	<p><i>Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone (...): Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90 % der Gesamtbreite des Hauses betragen. Springt das oberste Geschoss an der jeweiligen, äußeren Gebäudeseite um mind. 2,50 zurück, ist eine Verglasung bis zu 100 % zulässig.</i></p> <p><i>Die Außenfassaden sind in Putz, als Ziegel- oder als Natursteinfassaden zu erstellen. Bei Ziegelfassaden sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden.</i></p> <p>Abweichend zur bis dahin geltenden örtlichen Bauvorschrift wurde ein erhöhter Glasanteil in der Fassade zugelassen. Ebenso ändert sich die Zulässigkeit der Fassadenmaterialien. Zuvor waren nur Ziegel- oder Putzfassaden zulässig.</p>	 <p>Eingangsbereich als Pfosten-Riegel-Konstruktion mit hohem Glasanteil. Vorhangfassade aus Naturstein in Beigeton. Staffelgeschoss fast vollständig verglast.</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Oldenburger Straße 230</p>		<p><i>Für den Teilbereich B des Geltungsbereiches gelten die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 60 "Ortskern Rastede" aufgestellten örtlichen Bauvorschriften.</i></p>	
	<p>Markisen orientieren sich nicht an Fensterbreite Erdgeschoss ohne umlaufenden Sockel</p>		<p>Kubatur des Gebäudes wurde abgeändert: gerundete Gebäudeecken + Scheingiebel → nicht standorttypisch, jedoch innerhalb der bestehenden örtlichen Bauvorschriften möglich Markisen sind nicht auf Fensterbreiten ausgerichtet.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Oldenburger Straße 230</p>		<p><i>Innerhalb des besonders gekennzeichneten Mischgebietes (M[*]) im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Teilbereich B) werden die Festsetzungen § 1; 4; 5 (Geltungsbereich; Dächer; Außenwände) der örtlichen Bauvorschrift außer Kraft gesetzt. An Stelle der vorgenannten Ausnahmen gelten nachfolgende Regelungen: (...) Die Außenfassaden der Gebäude sind zur Oldenburger Straße mit einem Anteil von mindestens 80% und nach Süden und Osten zu mindestens 60 % aus Glas herzustellen. Die verbleibende Fassadenfläche ist in Metall oder Holz auszuführen. I</i></p>	
		<p>§ 6 zu Werbeanlagen wird nicht außer Kraft gesetzt. Fahnen als dauerhafte Werbeträger wären demnach nicht zulässig (§ 6 Abs. 8)</p>	<p>Abweichungen wurden für einen Teilbereich formuliert, um zurückgesetzt einen verglasten Pavillon errichten zu können. Fahnenmaste wurden installiert.</p>

Östliche Wohngebiete

In der gewachsenen Struktur der umliegenden Wohngebiete im östlichen Teil sind straßenweise ortsbildprägende Gebäudemerkmale aufzufinden. Die meisten Gebäude sind eingeschossig und stehen giebel- oder traufständig zur Straße mit einem steilen symmetrisch geneigten Dach, welches mit rot-rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln eingedeckt ist. Die Fassade ist als Lochfassade ausgeführt und entweder aus rot-rotbraunem Ziegel gemauert oder hell verputzt. Diese Merkmale können aufgrund ihrer Wiederholung als ortsbildprägend angenommen werden.

Dass für die umliegenden Wohngebiete mehrheitlich keine Gestaltungsvorgaben vorliegen, zeichnet sich in einigen Bereichen bereits ab, da im Zuge von Neubauten in den bisher kleinteilig geprägten Einfamilienhausstrukturen nun Gebäude mit zwei Vollgeschossen und teilweise mehreren Wohnungen entstanden sind, deren gestalterische Merkmale von denen innerhalb des Straßenzuges abweichen (nicht giebel- oder traufständig, da flachgeneigtes Walmdach).



Abbildung 5: Schützenhofstraße 44 + Friedrichstraße

Diese Nachverdichtung ist zwar von der Gemeinde mit dem Dichtekonzept (2019) als Ziel für den überwiegenden Teil formuliert worden, jedoch wird hier auch darauf verwiesen, dass sowohl in **Zone 2** (2-geschossige Bauweise) als auch in **Zone 3** (1-geschossige Bauweise) ggf. eine Begrenzung der Traufhöhe und Einschränkung der Dachform zu prüfen ist. In den auf das Dichtekonzept aufbauenden Änderungen der

Bebauungspläne wurde dies bereits berücksichtigt, jedoch ist bei einer Nachverdichtung in einem Bereich ohne aktualisiertem Planungsrecht weiterhin eine Verdichtung ohne nähere Gestaltvorgaben möglich. Dies kann langfristig zu einer schrittweisen gestalterischen Überformung führen.

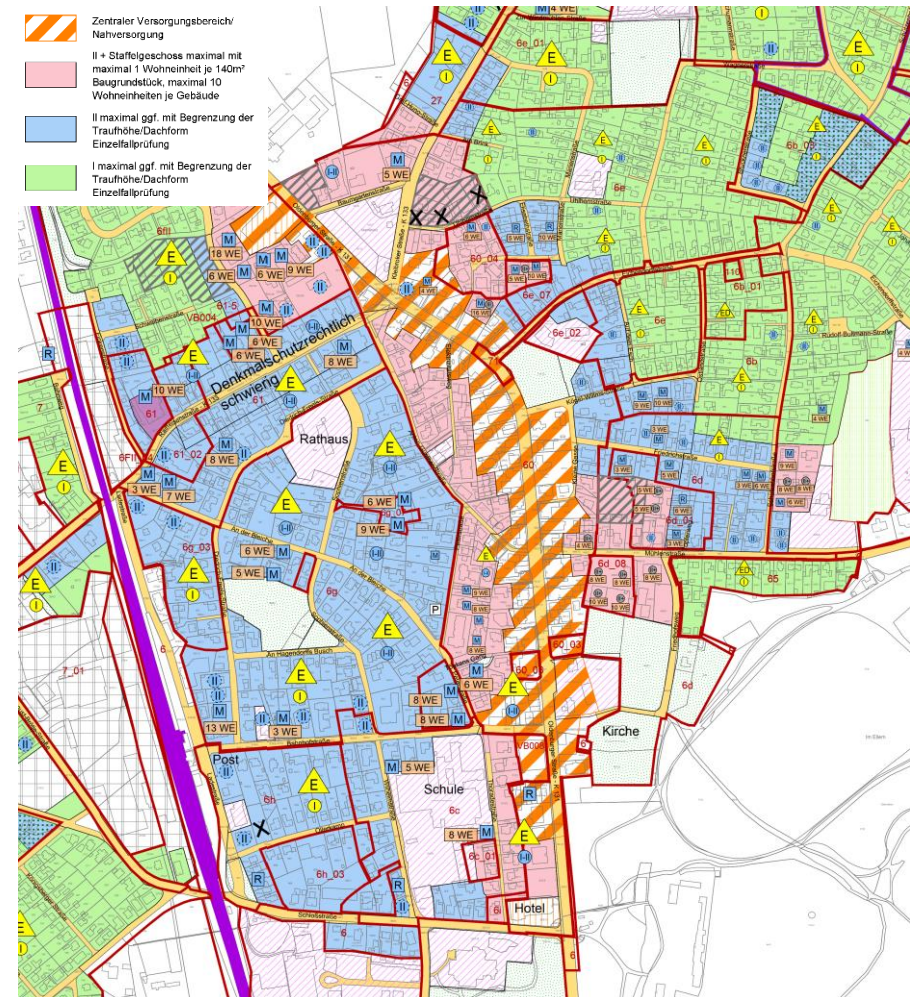


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Dichtekonzept (2019)

Westliche Wohngebiete mit hohem Anteil an Denkmälern

Das Gebiet zwischen Bahnanlagen und der Oldenburger Straße ist historisch gewachsen und demzufolge durch viele Baudenkmäler geprägt. Teils wurden diese durch Denkmalgruppen straßenabschnittsweise gesichert (Raiffeisenstraße, An der Bleiche, Bahnhofstraße).

Die Bebauung entlang der Raiffeisenstraße ist geprägt durch eingeschossige Wohngebäude mit Hochparterre. Die Gebäude stehen giebelständig zur Straße und haben eine helle Putzfassade mit Ornamenten und ein symmetrisch geneigtes Dach (ggf. kleiner Krüppelwalm).



Abbildung 7: Baudenkmalgruppe „Raiffeisenstraße“

Diese Merkmale können als ortsbildprägend angenommen werden. Jedoch gibt es auch in direkter Nachbarschaft der Denkmäler Gebäude mit stark abweichenden äußeren Gestaltungsmerkmalen.

Die Bebauung entlang der Straße „An der Bleiche“ ist geprägt durch Ziegelarchitektur der 1920er/ 30er Jahre mit reduziertem Dekor. Die Gebäude sind zweigeschossig und haben ein Walmdach mit roten oder anthrazitfarbenen Dachziegeln sowie gestaltete Vorgärten. Das Haupthaus hat einen quadratischen Grundriss, welcher durch Erker ergänzt wird. Diese Gestaltungsmerkmale sind sehr ortsspezifisch und in dieser besonderen Form nur hier anzutreffen. Durch den Denkmalschutz ist jedoch ihr Erhalt bereits gesichert. Auf die direkte Umgebung der Denkmäler treffen die spezifischen Merkmale nicht flächendeckend zu.



Abbildung 8: Baudenkmalgruppe „An der Bleiche“

Entlang der Bahnhofstraße befinden sich vermehrt eingeschossige Wohngebäude mit erhöhtem Erdgeschoss und symmetrisch geneigtem Dach, das mit anthrazitfarbenen Ziegeln eingedeckt ist. Die Fassaden sind verputzt und haben gestalterische Stuckelemente.



Abbildung 9: Baudenkmalgruppe „Bahnhofstraße“

In den übrigen Bereichen lassen sich ebenfalls ortsbildprägende Merkmale feststellen, die für die Region typisch sind. Ähnlich wie in den westlichen Wohngebieten sind auch hier giebel- oder traufständige Gebäude mit symmetrisch geneigtem steilem Dach und einer Lochfassade aus Ziegel in Rot bis rotbraun oder hellem Putz vorzufinden. Auch hier sind gelegentliche Abweichungen durch Neuerungen anzutreffen.

Denkmäler und ihre Umgebungsschutz



Abbildung 10: Auszug aus dem Denkmalatlas, Stand: 25.06.24

Insbesondere innerhalb der baulichen Strukturen zwischen den Bahnanlagen und der Oldenburger Straße befinden sich einige Baudenkmäler, die teils sogar als Baudenkmalgruppe innerhalb eines Straßenzuges zusammengefasst sind.

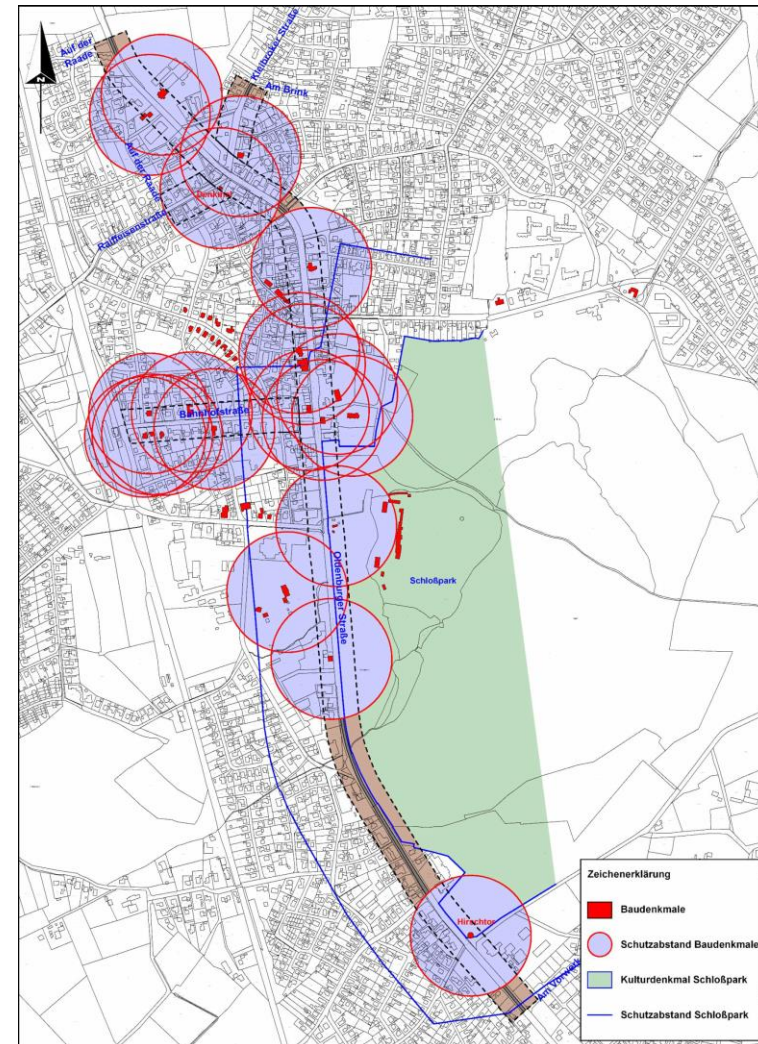


Abbildung 11: Abbildung zum Umgebungsschutz der Baudenkmäler (Quelle: Begrünung zur Werbeanlagensatzung, 2014)

Gemäß § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist die Umgebung von Baudenkmalern so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Baudenkmals entsteht. Daher sind Kommunen gemäß § 2 Abs. 3 NDSchG dazu verpflichtet in ihren Planungen zu berücksichtigen, dass die Umgebung von Baudenkmalern angemessen gestaltet wird. Dies gilt gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 4. NDSchG entsprechend für private Baumaßnahmen, sobald das Erscheinungsbild des Denkmals durch die Maßnahmen beeinflusst wird.

Hierbei sollte zunächst angenommen werden, dass nicht jeder Eigentümer Kenntnis darüber hat, dass auch nicht denkmalgeschützte Gebäude vom Denkmalschutzgesetz betroffen sein können. Eben dann, wenn die Gebäude in nächster Umgebung dazu stehen.

Ebenfalls relevant für den Betrachtungsbereich ist, dass gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 NDSchG es einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, sobald ein Denkmal mit Aufschriften oder Werbeanlagen versehen werden soll. Es ist auch hier anzunehmen, dass Eigentümer nicht hinreichend darüber informiert sind, bei welchen Änderungen die Denkmalschutzbehörde einzubeziehen ist.

Hierzu folgendes Beispiel: Das 1898 erbaute ehemalige Kaufhaus Waechter (Oldenburger Str. 229) steht *aufgrund seiner geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung als beispielhafter Vertreter eines Geschäftshauses der Gründerzeit an straßenbildprägender Lage*¹ unter Denkmalschutz. Bereits bei Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Oldenburger Straße (Bebauungsplan Nr. 60, 1991) befand sich darin als Nutzung der „Spieltreff Rastede“, der bis heute Bestand hat.

Nach Abgleich der zum Zeitpunkt der Aufstellung aufgenommenen Fotos mit dem jetzigen Erscheinungsbild ist klar erkennbar, dass die Außenwerbung an der Fassade in den vergangenen Jahren erneuert

wurde. Aus städtebaulicher Sicht ist damit klar eine Verschlechterung des äußeren Erscheinungsbildes entstanden. Die ehemals durch Vorhänge abgehängenen Fenster sind nun vollflächig in dunklen und kräftigen Farben beklebt. Auch das Werbeschild über dem Eingang ist vorrangig anthrazit bis schwarz mit weißer Aufschrift. Ehemals war hier ein helles Schild mit rötlicher Aufschrift angebracht.



Abbildung 12: Oldenburger Str. 229, 1990er Jahre und 2024

Insbesondere die nun auffälligeren Farben haben einen erkennbaren Einfluss auf die Außenwirkung der historischen Fassade. Wenn auch die Gliederung der Fassadenöffnungen weiterhin besteht, sind die Fenster der Erdgeschosszone durch die vollflächige Beklebung nun als Blindfenster sehr störend für das Gesamtbild. Hinzukommend wurde im ersten Obergeschoss ein weiterer Werbeträger angebracht, der auf eine gewerbliche Nutzung im Obergeschoss verweist.

Das aufgegriffene Objekt steht beispielhaft für die Entwicklung entlang der Oldenburger Straße. Auch denkmalgeschützte Gebäude sind nicht automatisch von ungewünschten gestalterischen Eingriffen bewahrt. Dies betrifft, wie aufgezeigt, sowohl die unter Denkmalschutz stehenden Objekte selbst, als auch deren direkte Umgebung.

¹ Auszug aus dem Denkmalregister (<https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/metadata/35637929/1/-/>, Stand 01.07.2024)

Lösungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Rastede besitzt zwar die Planungshoheit für den betreffenden Bereich, ist jedoch nicht Baugenehmigungsbehörde. Der Landkreis Ammerland ist als Untere Bauaufsichtsbehörde für das Gemeindegebiet zuständig. Mit der vorangegangenen analytischen Betrachtung wurde aufgezeigt, dass zum einen die getroffenen Festsetzungen in ihrer Regelungstiefe stark unterschiedlich sind, als auch, dass es in einigen Bereichen gar keine näheren Bestimmungen gibt. Am Auffälligsten war jedoch, dass auch in Bereichen mit klaren gestalterischen Vorgaben diese nicht flächendeckend berücksichtigt wurden oder durch Ausnahmen andere Gestaltungen der Gebäude ermöglicht wurden.

Um künftig flächendeckend die gewünschte gestalterische Qualität zu erreichen, müsste zunächst sichergestellt werden, dass rechtskräftige Planungen auch in der Genehmigungsphase ihre hinreichende berücksichtigt werden. Hierzu kann die Gemeinde von ihrer Planungshoheit Gebrauch machen, um den Genehmigungsprozess langfristig zu erleichtern. Je nachdem wie umfassend die Gemeinde Einfluss nehmen will, stehen die nachfolgenden Varianten zu Verfügung. Die damit mögliche Regelungstiefe nimmt von oben nach unten ab.

Bei den ersten beiden Varianten ist zu berücksichtigen, dass die Regelungen für weite Bereiche zutreffen werden. Das bedeutet, dass sie entweder auf wesentlich prägende Elemente reduziert werden müssen oder es eine detaillierte Zonierung geben muss, um umfassendere Vorgaben ortsspezifisch treffen zu können.

Weiterhin wäre eine engere Kontrolle durch die zuständigen Behörden wünschenswert, sodass ungenehmigte Anpassungen oder Ergänzungen an Gebäuden frühzeitig unterbunden werden. Dies obliegt jedoch ebenfalls dem Landkreis als zuständige Bauaufsichtsbehörde. Das bestehende Planungsrecht sollte zudem leicht zugänglich und übersichtlich dokumentiert sein, sodass auch Fachfremde schnellen Zugang dazu finden. Die verfügbaren Planungen im Bebauungsplanportal des Landkreises stellen nicht den aktuellen Stand des Planungsrechts dar.

Um sicherzustellen, dass Gewerbetreibende darüber informiert sind, dass bei der Errichtung oder bei Änderungen von Werbeanlagen eine Genehmigung einzuholen ist, könnte ergänzend eine Informationsbrochure erstellt werden, welches von der Gemeinde zur Verfügung gestellt wird.

Variante	Beschreibung	Vorteile	Nachteile
V1: Neuaufstellung des Bebauungsplan „Ortskern“ mit örtlichen Bauvorschriften Langfristige Lösung	Neuzeichnung der Bebauungspläne 6, 6a-i, 60 und 61 in einem Plan (ggf. inkl. VHB 8) mit örtlichen Bauvorschriften inkl. Werbeanlagen Getrennte Betrachtung von Bebauung entlang der Hauptverkehrsachsen (Vorschriften zu Werbeanlagen)	ein Plan in dem alles geregelt ist Handhabbarkeit optimieren volle Regulierungsmöglichkeiten ausschöpfen, sowohl Anordnung (BauGB) als auch Gestalt (NBauO)	Umfangreich und kostenintensiv lange Bearbeitungszeit erforderlich hoher Abstimmungsbedarf
V2: Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für den gesamten Ortskern (ungefähr . B-Plan Nr. 6) Mittelfristige Lösung	Überlagerung aller Geltungsbereiche und damit Außerkraftsetzen der bisher getroffenen Regelungen Zonierung in Raiffeisenstr./ Oldenburger Str./ Bahnhofstr. und angrenzende Wohnbereiche (ggf. ebenfalls zonierte)	Übersichtlichkeit und Handhabbarkeit verbessern Umfassendere und flächendeckendere Regelungen möglich als bisher	erfordert Vorbereitungszeit und enge Abstimmung, keine Regelung bodenrechtlicher Merkmale (z.B. Anzahl Vollgeschosse)
V3: Bereichsbezogene Gestaltungsvorschriften Kurzfristige Lösung	Wichtigste Bereiche separat betrachten und gesonderte Pläne aufstellen	Differenziertere Betrachtung und Regelung auf konkrete Bereiche möglich	Weiterhin unregelmäßige Bereiche

Mögliche Regelungsinhalte

V1: Neuaufstellung des Bebauungsplan „Ortskern“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans für den Ortskern sollte alle bisherigen Bauleitpläne überdecken, sodass diese vollumfänglich außer Kraft gesetzt werden. Nachfolgend eine mögliche Abgrenzung:

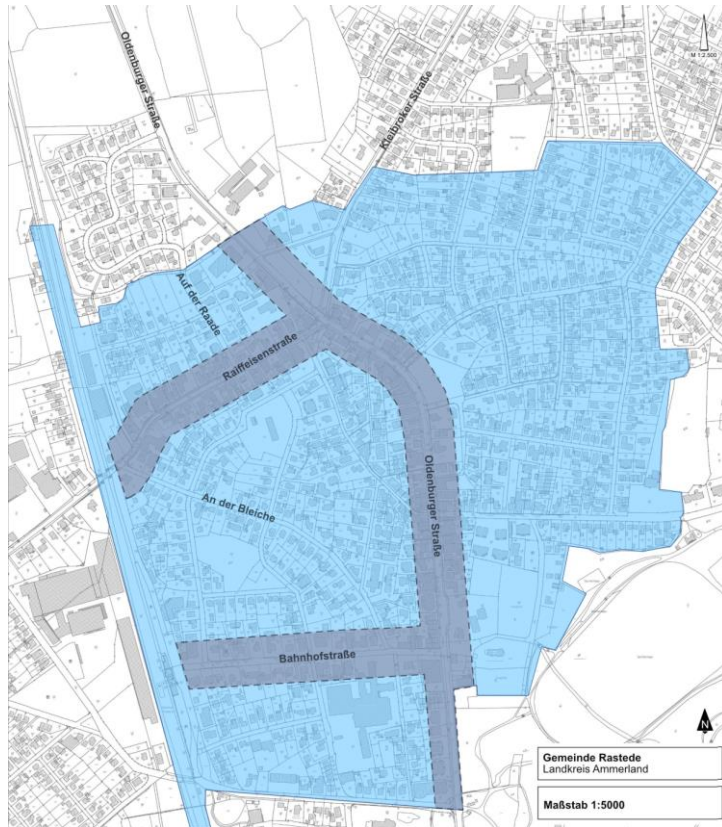


Abbildung 13: möglicher Geltungsbereich der Neuaufstellung

Die bauleitplanerischen Festsetzungen würde (ggf. mit geringen notwendigen Anpassungen) vollumfänglich übernommen werden (Neuzeichnung). Für die örtlichen Bauvorschriften gäbe es zunächst

allgemeine Vorgaben, die den regionaltypischen Gestaltungscharakter sichern:

- geneigtes Dach (hier die zulässigen Dachformen aufführen) mit Angabe der zulässigen Dachneigung (ca. 20-45°)
- rot bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dacheindeckung mit Dachziegeln (RAL-Farben nennen)
- rot bis rotbraune Mauerwerksfassade oder Putzfassade mit hellem Anstrich (RAL-Farben nennen)
- ggf. Gebäudestellung und -breite (giebel- oder traufständig)
- ggf. Vorschrift einer Lochfassade

Darauf aufbauend können zonenspezifisch weitere Regelungsinhalte ergänzt werden. Hier könnten folgende Gestaltungsmerkmale berücksichtigt werden: Fassadengliederung, Dachaufbauten/ -einschnitte, Vorgartengestaltung, Einfriedung, Gebäudetechnische Anlagen (etc.). Zudem ist es ratsam für die Hauptverkehrsachsen, die dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet sind und ggf. auch darüber hinaus in gewerblich geprägten Bereichen, gesonderte Vorschriften zu Werbeanlagen zu fassen, die über die bisherigen Regelungen der Werbeanlagensatzung (2014) hinaus gehen. Dies würde vorrangig die Oldenburger Straße, die Raiffeisenstraße und die Bahnhofstraße betreffen. Ggf. zusätzlich Teile der Kleibroker Straße, um die Abgrenzung der bisherigen Werbeanlagensatzung aufzugreifen.

Mögliche Inhalte zu Werbeanlagen könnten sein:

- Festsetzung einer Werbezone (Erdgeschoss bis Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses)
- Anzahl der Werbeanlagen
- max. Anteil der Fassade, der durch Werbeanlagen in Anspruch genommen werden darf
- Beklebung von (Schau-) Fenstern

Konkrete Vorgaben zu den Abmessungen der Werbeträger sollten vermieden werden, da die betroffenen Bereiche teils in ihrer

Maßstäblichkeit stark voneinander abweichen. Hierzu wäre eine weitere Zonierung notwendig, welche jedoch die Übersichtlichkeit der Bauvorschriften minimiert und damit ihre Handhabung in der Umsetzung erschweren würde.

Der Vorteil dieser Variante liegt in der künftig stark vereinfachten Handhabung im Genehmigungsverfahren. Die bereichsweise notwendig gewordenen und vorgenommenen Änderungen würden fortan in einem Dokument zusammengetragen sein. Zudem wäre der Erhalt der regionaltypischen Gestaltungsmerkmale flächendeckend gesichert. Nachteilig wäre der hohe Bearbeitungsaufwand und die Tatsache sich mit allen relevanten Belangen im Rahmen der Bauleitplanung für den gesamten Bereich befassen zu müssen (insb. immissionsschutzrechtliche Vorgaben).

V2: Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für den gesamten Ortskern

Auch für die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung sollte der Geltungsbereich ebenfalls so gewählt werden, dass möglichst alle bisher getroffenen gestalterischen Vorgaben außer Kraft gesetzt werden. Zudem ist eine Zonierung ratsam, sodass die Hauptverkehrsachsen mit hohem Geschäftsanteil (Raiffeisenstraße, Oldenburger Str., Bahnhofstr., ggf. Kleibroker Straße) gesondert getrachtet und dort insbesondere zu Werbeanlagen engere Vorgaben gemacht werden können.

Die Regelungsinhalte wären ähnlich denen in der ersten Variante. Für die umliegende Zone 2 könnte der regionaltypische Gestaltungscharakter gesichert werden, sodass eine gestalterische Überformung durch die ermöglichte Nachverdichtung im Rahmen des Dichtekonzeptes eingegrenzt wird. Hierbei würden ebenfalls nur die wesentlichen Inhalte wie Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadenmaterial und ggf. Gebäudestellung aufgegriffen werden. In der Zone 1 könnten engeren Vorgaben zur Fassadengestaltung und zu Dachaufbauten bzw. -einschnitten auch Vorschriften zu gebäudetechnischen Anlagen und vor allem Werbeanlagen gefasst werden.

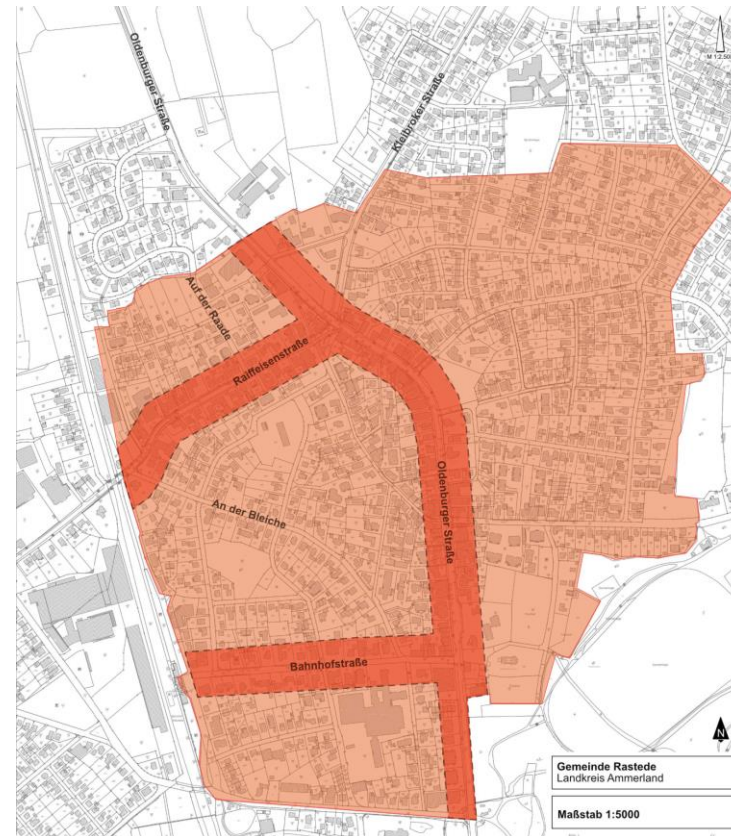


Abbildung 14: mögliche Zonierung einer Gestaltungssatzung

Diese Variante bittet sich als Alternative an, um immissionsschutzrechtliche Belange im Aufstellungsverfahren nicht betrachten zu müssen. Die Struktur aus geschichteten Bauleitplänen bleibt jedoch weiterhin bestehen. Es wird hiermit lediglich die Handhabung der örtlichen Bauvorschriften erleichtert und flächendeckend dafür Sorge getragen, dass ortsbildprägende Gebäudestrukturen erhalten blieben. Der Planungsaufwand gestaltet sich geringer, als bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, da bodenschutzrechtliche Belange nicht berührt würden.

V3: Bereichsbezogene Gestaltungsvorschriften

Um möglichst kurzfristig die relevantesten und schutzwürdigsten Bereiche sichern zu können, sollten für die folgenden Bereiche Bauleitpläne bzw. Gestaltungssatzungen aufgestellt werden: Oldenburger Straße, Raiffeisenstraße, An der Bleiche und Bahnhofstraße.

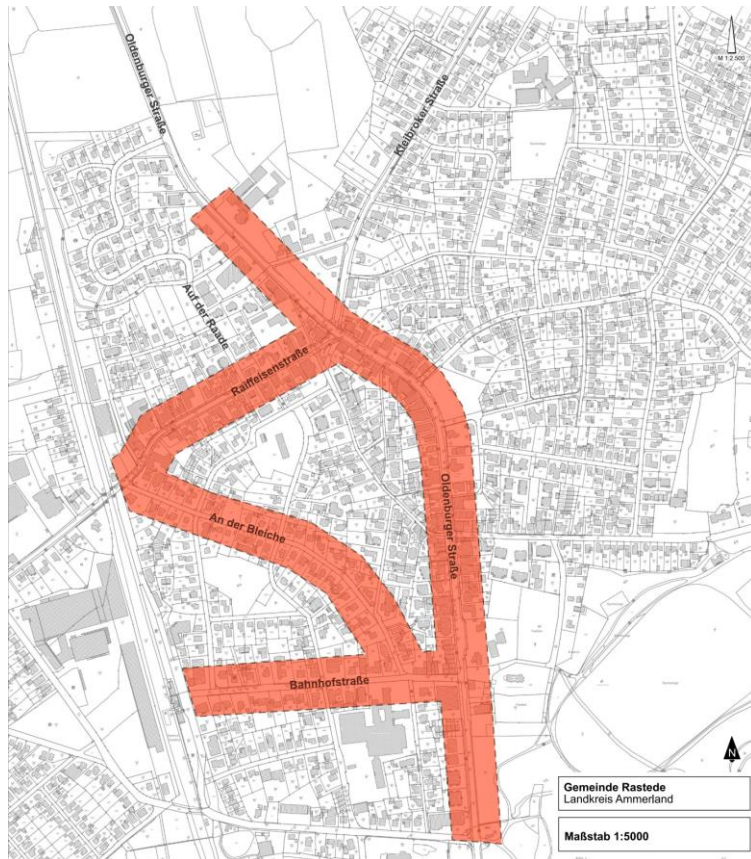


Abbildung 15: besonders schützenswerte Bereiche

Grundsätzlich sollte auch hier zunächst der regionaltypische Charakter gesichert werden. Darüber hinaus können mit dieser Variante jedoch straßenzugsspezifische Vorschriften veranlasst werden, die den jeweiligen Charakter des Bereiches umfänglicher sichern. Insbesondere durch

Vorgaben zur Fassadengliederung und der Zulässigkeit von Dachaufbauten bzw. -einschnitten lassen sich die prägenden Gebäudekubaturen näher festschreiben. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass es bereits in vielen Bereichen zu einer Überformung der historisch geprägten Gestalt des Straßenzugs gekommen ist. Vermieden werden sollte eine örtliche Bauvorschrift mit einem historisierenden Ziel, wie es die bisherige Bauvorschrift für die Oldenburger Straße (1991) verfolgt. Die darin getroffenen Regelung spiegeln bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens nicht das bestehende Ortsbild wider.

Mögliche Regelungsinhalte für die jeweiligen Bereiche, die über die grundsätzlichen Regelungen zur Sicherung der regionaltypischen Gestaltungsmerkmale hinausgehen:

Bereich	zusätzliche Inhalte
Oldenburger Straße	Vorgabe einer Lochfassade, Beschränkungen der Breite und Tiefe von Auskragungen, Begrenzung der Anzahl und Größe von Werbeanlagen, Festlegung einer Werbezone, Regelungen zu gebäudetechnischen Anlagen (u.a. PV, Antennen)
Raiffeisenstraße	Begrenzung der Gebäudebreite, Vorgabe einer Lochfassade mit stehenden Fensterformaten, Beschränkung des Fassadenmaterials auf helle Putzfassaden, Beschränkungen der Breite und Tiefe von Auskragungen, Begrenzung der Anzahl von Werbeanlagen und Größe, Festlegung einer Werbezone, Vorgaben zur Vorgartengestaltung, Regelungen zu gebäudetechnischen Anlagen
An der Bleiche	Vorgabe einer Lochfassade, Beschränkung des Fassadenmaterials auf rote bis rotbraune Ziegel, ggf. Vorgabe der Dachform (Walmdach), Vorgaben zur Vorgartengestaltung, Regelungen zu gebäudetechnischen Anlagen
Bahnhofstraße	Vorgabe einer Lochfassade mit stehenden Fensterformaten, Beschränkung der Gebäudebreite, Beschränkung des Fassadenmaterials auf helle Putzfassaden, Festlegung einer Sockelhöhe, Unzulässigkeit von Auskragungen, Vorgaben zur Ornamenten in der Fassade (Zierleiste), Begrenzung der Anzahl und Größe von Werbeanlagen, Festlegung einer Werbezone, Vorgaben zur Vorgartengestaltung, Regelungen zu gebäudetechnischen Anlagen

Da sich in allen Bereichen vermehrt Baudenkmäler befinden und davon auszugehen ist, dass den meisten Personen der Wortlaut des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) nicht bekannt sein dürfte, sollte in einer möglichen Gestaltungssatzung in jedem Fall daraufhin gewiesen werden, dass nicht nur Maßnahmen an Baudenkmälern einer gesonderten Genehmigung unterliegen, sondern auch Nicht-Denkmale, die sich in der Nähe von Baudenkmälern befinden. Ebenso sollte der Hinweis erbracht werden, dass Gestaltungssatzungen dem Denkmalschutzrecht nachgeordnet sind und denkmalschutzrechtliche Vorgaben daher zu Abweichungen von den Festsetzungen der Satzung führen können.

Die dritte Variante bieten den Vorteil gebietsspezifische Gestaltungsmerkmale umfangreicher zu regeln. Hierzu wäre es ratsam die genannten Bereiche gesondert zu betrachten, entweder in Form einzelner Satzungen oder als Sammelsatzung mit verschiedenen Teilbereichen. Nachteilig wäre, dass weiterhin unregelmäßige Bereiche innerhalb des Ortskerns bestehen bleiben, in denen regionaltypische Gestaltungsmerkmale durch Umbauten oder Neubauten schrittweise verloren gehen könnten. Zudem würde die Struktur des bestehenden Planungsrechts weiterhin aus übereinandergeschichteten Bauleitplanungen und Gestaltungsvorschriften bestehen, deren Geltungsbereiche sich bereichsweise überlappen. Die Übersichtlichkeit würde damit nicht verbessert werden.

Fazit

Abschließend ist festzuhalten, dass der Ortskern Rastede insbesondere im historisch gewachsenen Bereich durchaus erhaltenswerte bauliche Strukturen aufweist, diese jedoch in besonders sensiblen Bereichen bereits über den Denkmalschutz gesichert sind. Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften sind in weiten Teilen wenig konkret und lückenhaft, so dass dadurch keine ausreichende Sicherung der bestehenden Gestaltungsmerkmale erfolgte. Für die Oldenburger Straße bestehen zwar Gestaltungsvorschriften, diese sind jedoch im überwiegenden Umfang

nicht aus dem Bestand entwickelt worden und fanden in der Zeit ihrer Gültigkeit nicht flächendeckend Anwendung. Die bestehende Werbeanlagensatzung verhindert zwar stark störende „Ausreißer“, macht jedoch keine weiteren Vorgaben zur Ausgestaltung der Werbeanlagen. Nachteilige Auswirkung durch Häufung von Werbeanlagen oder überdimensionierte Werbeträger können damit nicht ausgeschlossen werden.

Die unterbreiteten Lösungsvorschläge verfolgen das Ziel die planerischen Lücken zu schließen. Der planerische Umfang und die damit erreichte Sicherung der bestehenden gestalterischen Struktur variieren dabei stark. Während mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für den Ortskern zwar ein hoher planerischer und kostenintensiver Aufwand verbunden ist, könnte damit jedoch langfristig eine Bauleitplanung geschaffen werden, die sowohl für fachkundige als auch für fachfremde Personen leicht handhabbar ist. Die Sicherung der bestehenden ortsbildprägenden Strukturen über eine Gestaltungssatzung würde ebenfalls einen erhöhten planerischen Aufwand bedeuten, jedoch werden dadurch bodenschutzrechtliche Belange nicht berührt. Insbesondere für Gewerbetreibende wäre damit die Handhabung vereinfacht, sodass bei der Errichtung von Werbeanlagen oder Anpassungen oder Ergänzungen in der straßenseitigen Fassade künftig alle zu berücksichtigenden Aspekte in einem Dokument zusammengefasst sind. Soll als Ziel verfolgt werden möglichst detaillierte Vorgaben für besonders schützenswerte Bereiche machen zu können, bietet sich die dritte Variante an. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass diese bereits durch den durch Denkmäler bestehenden Umgebungsschutz hinreichend gesichert sein sollten. Außerdem bleiben dadurch weiterhin planerische Lücken im Ortskern.

Nachfolgend eröffnet sich die Frage in welchem Umfang die Gemeinde von ihrer Planungshoheit Gebrauch machen möchte. Ist das Ziel eine langfristige Verbesserung der planerischen Struktur oder sollten vor allem besonders sensible Bereiche hinreichend geschützt werden und in den übrigen Bereichen gewährt die Gemeinde den Eigentümer weiterhin gestalterische Freiheiten?