

Ortsbildanalyse Ortskern

Gemeinde Rastede



Untersuchungsgegenstand

- Prüfung auf erhaltenswerte Strukturen im Ortskern und Möglichkeiten zu deren Schutz
- Betrachtungsbereich orientiert sich am Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 6 u. Nr. 6a-i
- Maßnahmenvorschläge zur Umsetzung

Ziele der Ortsbildanalyse

- Erarbeitung von Handlungsvorschlägen zur Sicherung ortstypischer Gebäudemerkmale
- Prüfung der vorliegenden Gestaltungsvorgaben
- mögliche Inhalte einer örtlichen Bauvorschrift



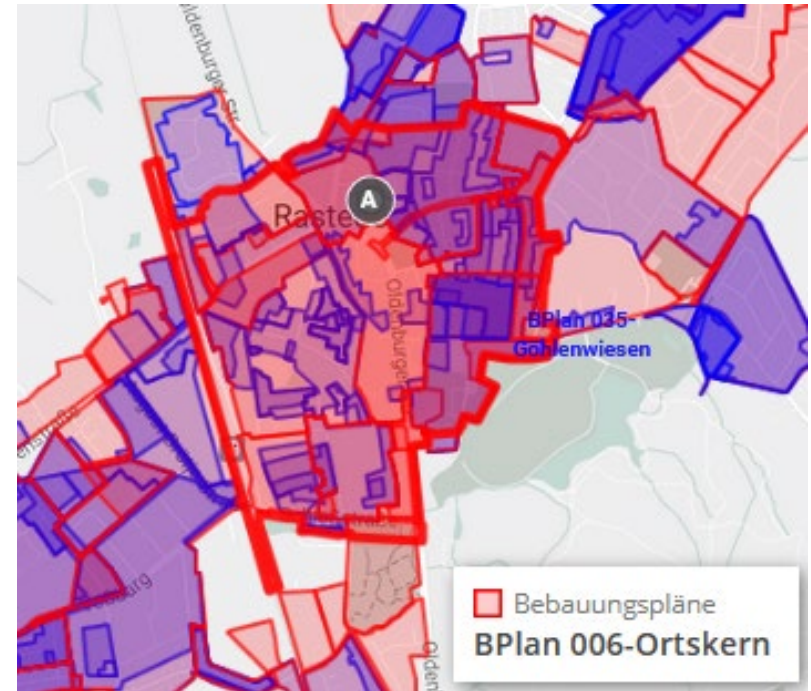


ANALYSE

BESTEHENDE PLANUNGEN
GEWACHSENE BAULICHE STRUKTUR
DENKMALSCHUTZ

Bauleitplanung

- **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.



Bauleitplanung im Ortskern besteht aus übereinandergeschichteten Bebauungsplänen mit viele Teilüberlagerungen und Änderungen

Getroffene Örtliche Vorschriften

1. Konkrete Örtliche Bauvorschriften gelten hauptsächlich für die bauliche Struktur entlang Oldenburger Straße
 - resultieren aus den Vorschriften im Bebauungsplan Nr. 60 von 1991
2. Aussagen zu Werbeanlagen beschränken sich auf Oldenburger Straße, Raiffeisenstraße, Kleibrooker Straße und Bahnhofstraße
 - Sicherung erfolgt über die seit 2014 geltende Satzung zu Werbeanlagen.
 - Entlang der Oldenburger Str. gelten in weiten Teilen zusätzlich die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes . Nr. 60.
 - Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6f (Raiffeisenstr.) regelt Werbeanlagen im gleichen Umfang.
3. Für umliegende Wohngebiete gibt es keine flächendeckenden Gestaltungsvorgaben.
4. Der Bebauungsplan Nr. 6 gilt nur noch für den Bereich der Bahnanlagen.
 - Sicherung der Bahnanlagen erfolgt auch über den Flächennutzungsplan.



Eine Übersichtlichkeit ist nicht mehr gegeben.
Handhabbarkeit wird eingeschränkt und erschwert.
→ zeichnet sich in der vorzufindenden baulichen Struktur ab.

Gewachsene Struktur und Ortsbild

Oldenburger Straße

- Die Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift (Bebauungsplan Nr. 60) sind als Zielformulierung zu verstehen und wurden nicht aus dem Bestand entwickelt.
- Die Gestaltung der Gebäude entsprach nicht den Vorgaben der Gestaltungsvorschriften.
- In den letzten 30 Jahren gab es keine flächendeckende Anwendung der örtlichen Bauvorschriften.

WICHTIG: Die aufgegriffenen Objekte stehen beispielhaft für die Entwicklung entlang der Oldenburger Straße.

Oldenburger Straße 235

1990	Örtliche Bauvorschrift (1991)	2024
		
<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>


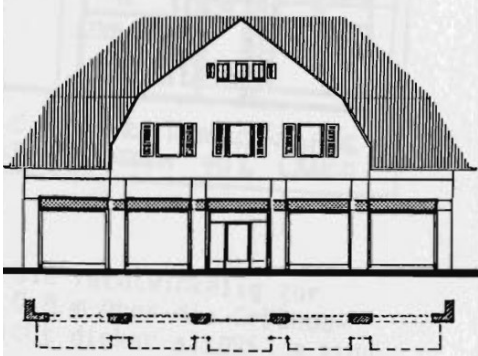

Oldenburger Straße 240

1990	Örtliche Bauvorschrift (1991)	2024																								
	 <p>Außenfassaden in Ziegelmauerwerk</p> <table border="1"><tr><td>2002</td><td>3000</td><td>3002</td><td>3003</td><td>3011</td><td>3013</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>1000</td><td>1001</td><td>1002</td><td>1013</td><td>1014</td><td>1015</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>																								


Oldenburger Straße 244

1990	Örtliche Bauvorschrift (1991)	2024
		
<p>Markise ist über gesamte Fassadenbreite ohne Unterbrechung gespannt.</p>	<p><i>Sonnenschutzeinrichtungen und Fenster-überdeckungen 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>

Oldenburger Straße 249

1990	Örtliche Bauvorschrift (1991)	2024
		
<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>

Oldenburger Straße 247

1990	Örtliche Bauvorschrift (1991)	2024
		
<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>

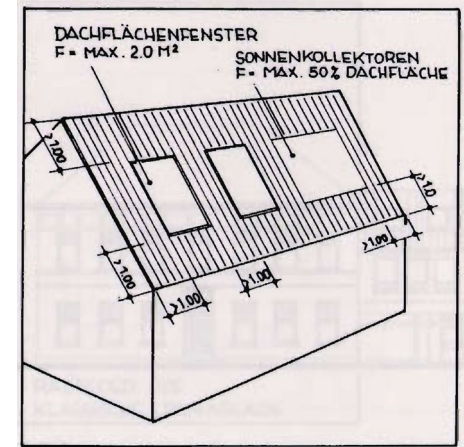
Gewachsene Struktur und Ortsbild

- Die Regelungen zu Werbeanlagen sind nicht mehr ausreichend, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der Werbeträger.
 - ➔ Die Menge an Außenwerbung hat daher zugenommen.
- Derzeitige Vorschrift: *Fensterflächen dürfen maximal zu 20% beklebt werden; eine vollflächige Beklebung ist jedoch möglich.*
- Vollflächige Beklebung mit Motiven, die an Gewerbe erinnern, ist mehrfach aufzufinden entlang der Oldenburger Straße (Nr. 229 Spieltreff, Nr. 251 Wäsche Service, Nr. 288 Orientmarkt.)
- Es besteht Diskussion darüber, ob Schaufensterbeklebung, die auf das Gewerbe hinweisen, als Werbung gewertet werden können.
 - ➔ Ein Urteil des OVG Mecklenburg-Vorpommern (29.06.2007) legt nahe, dass auch abstrakte Zeichen als Werbung betrachtet werden können, wenn sie allgemein bekannt und mit dem Gewerbe verbunden sind.




Gewachsene Struktur und Ortsbild

- Einige Vorschriften sind nicht mehr zeitgemäß:
 - § 4 Abs. 4: *Sonnenkollektoren nur auf 50% der Dachfläche zulässig*
 - Effiziente Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen wünschenswert
 - Festlegung einer konkreten Prozentzahl könnte irreführend sein
 - Künftige Veränderungen der gesetzlichen Vorgaben zu erwarten
- Vorschlag für zukunftsorientierte Regelungen:
 - Einführung von Grundsätzen zur Positionierung der Solaranlagen
 - Vermeidung einer Überformung der Dachlandschaft




Oldenburger Straße 227

1990er	3. Änderung des B60 (2004)	2024
	<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. Die Außenfassaden sind in Putz, als Ziegel- oder als Natursteinfassaden zu erstellen. Bei Ziegelfassaden sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden.</i></p>	
Kein Ortsbildprägender Charakter	<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>	Eingangsbereich als Pfosten-Riegel-Konstruktion mit hohem Glasanteil. Vorhangfassade aus Naturstein in Beigeton. Staffelgeschoss fast vollständig verglast.

Oldenburger Straße 230

1990er	3. Änderung des B60 (2004)	2024
	<p>Für den Teilbereich B des Geltungsbereiches gelten die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 60 "Ortskern Rastede" aufgestellten örtlichen Bauvorschriften.</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>

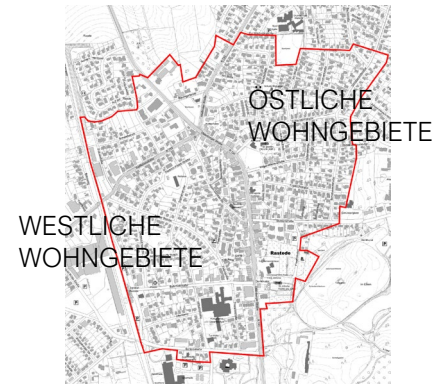
Oldenburger Straße 230

	1990er	3. Änderung des B60 (2004)	2024
		<p><i>Innerhalb des besonders gekennzeichneten Mischgebietes (MI*) 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></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>

Gewachsene Struktur und Ortsbild

Östliche Wohngebiete

- Ortsbildprägende Merkmale:
 - eingeschossige Gebäude, giebel- oder traufständig zur Straße, steiles, symmetrisches Dach (rot-rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel), Lochfassade (rot-rotbrauner Ziegel oder hell verputzt).
- Fehlende Gestaltungsvorgaben für umliegende Wohngebiete:
 - Neubauten weichen gestalterisch ab: zwei Vollgeschosse, mehrere Wohnungen, flachgeneigtes Walmdach (nicht giebel- oder traufständig).
- Dichtekonzept (2019):
 - Ziel: Nachverdichtung in Gemeinde.
 - Zonierung:
 - Zone 2: 2-geschossige Bauweise.
 - Zone 3: 1-geschossige Bauweise.
 - Begrenzung der Traufhöhe und Einschränkung der Dachform zu prüfen.
- Änderungen in Bebauungsplänen:
 - Berücksichtigung der Begrenzungen und Einschränkungen.
 - Ohne aktualisiertes Planungsrecht: Verdichtung ohne Gestaltungsvorgaben möglich.
 - Gefahr: Schrittweise gestalterische Überformung.



Westliche Wohngebiete mit hohem Anteil an Denkmälern

- **Gebiet zwischen Bahnanlagen und Oldenburger Straße:**
 - Historisch gewachsen, viele Baudenkmäler, straßenabschnittsweise gesichert (Raiffeisenstraße, An der Bleiche, Bahnhofstraße)
- **Raiffeisenstraße:**
 - Eingeschossige Wohngebäude, Hochparterre, giebelständig, helle Putzfassade mit Ornamenten, symmetrisch geneigtes Dach
 - Abweichende Gebäude in direkter Nachbarschaft
- **An der Bleiche:**
 - Ziegelarchitektur der 1920er/30er Jahre mit reduziertem Dekor, zweigeschossig, Walmdach, rote/ anthrazitfarbene Dachziegel, gestaltete Vorgärten, durch Denkmalschutz gesichert
 - Spezifische Merkmale nicht flächendeckend in direkter Umgebung
- **Bahnhofstraße:**
 - Eingeschossige Wohngebäude mit erhöhtem Erdgeschoss, symmetrisch geneigtes Dach mit anthrazitfarbenen Ziegeln, verputzte Fassaden mit gestalterischen Stuckelementen
- **Übrige Bereiche:**
 - Regionaltypische Merkmale: giebel- oder traufständige Gebäude, symmetrisch geneigtes steiles Dach, Lochfassade aus Ziegel (Rot bis rotbraun) oder hellem Putz
 - Gelegentliche Abweichungen durch Neuerungen



Denkmäler und ihren Umgebungsschutz

Baudenkmäler vorwiegend zwischen Bahnanlagen und Oldenburger Straße, teils als Gruppen innerhalb eines Straßenzuges



Auszug aus dem Denkmalatlas, Stand: 25.06.24

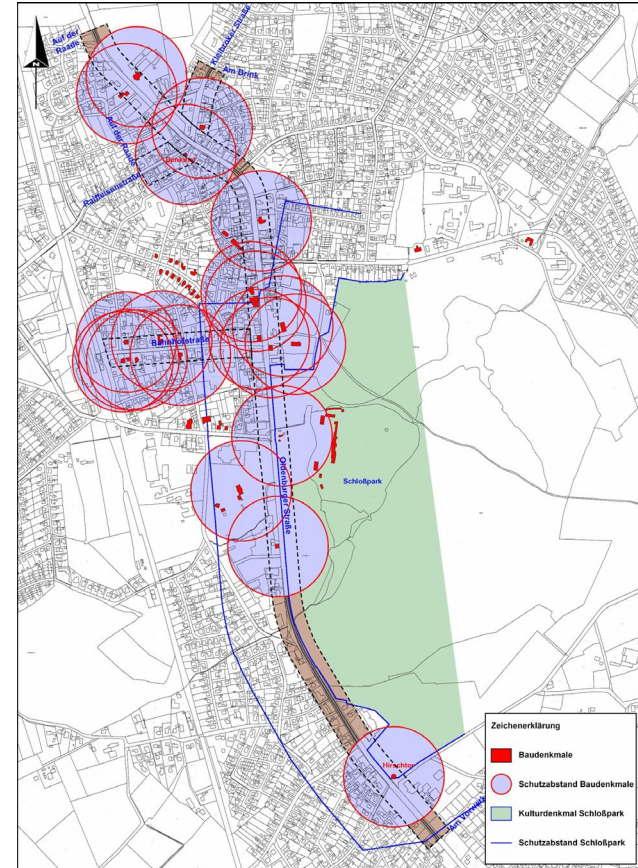


Abbildung zum Umgebungsschutz der Baudenkmäler (Quelle: Begründung zur Werbeanlagensatzung, 2014)

Denkmäler und ihren Umgebungsschutz

Denkmalschutzgesetz (NDSchG):

- § 8: Umgebung muss Erscheinungsbild der Denkmäler wahren
- § 2 Abs. 3: Kommunen müssen Umgebung angemessen gestalten
- § 10 Abs. 1 Nr. 4: Private Baumaßnahmen dürfen Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen

Kenntnis der Eigentümer:

- auch Änderung an nicht denkmalgeschützte Gebäuden in direkter Umgebung bedürfen einer Genehmigung nach § 10 NDSchG
- § 10 Abs. 1 Nr. 2: Genehmigung der Denkmalschutzbehörde für Aufschriften und Werbeanlagen erforderlich

Beispiel: Kaufhaus Waechter

- Baujahr 1898, denkmalgeschützt
- Neue Werbung beeinträchtigt Fassade: dunkle/ kräftige Farben, vollflächige Beklebung der Fenster, auffälliges Werbeschild



Fazit:

Denkmalgeschützte Gebäude und deren Umgebung werden trotz Denkmalschutz durch Werbung überformt



LÖSUNGSANSÄTZE

LÖSUNGSVARIANTEN
REGELUNGSIHALTE

Lösungsmöglichkeiten

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

V1: Neuaufstellung des Bebauungsplan „Ortskern“ mit örtlichen Bauvorschriften

Allgemeine Vorgaben für örtliche Bauvorschriften:

Dachgestaltung:

- Geneigtes Dach (zulässige Dachformen und Neigung: ca. 20-45°),
- Dacheindeckung: Rot bis rotbraun oder anthrazitfarben (RAL-Farben)

Fassade:

- Mauerwerks- oder Putzfassade: Rot bis rotbraun oder heller Anstrich (RAL-Farben), ggf. Gebäudestellung (giebel- oder traufständig), ggf. Vorschrift einer Lochfassade

Zonenspezifische Ergänzungen:

Fasadengliederung, Dachaufbauten/-einschnitte, Vorgartengestaltung, Einfriedung, Gebäudetechnische Anlagen

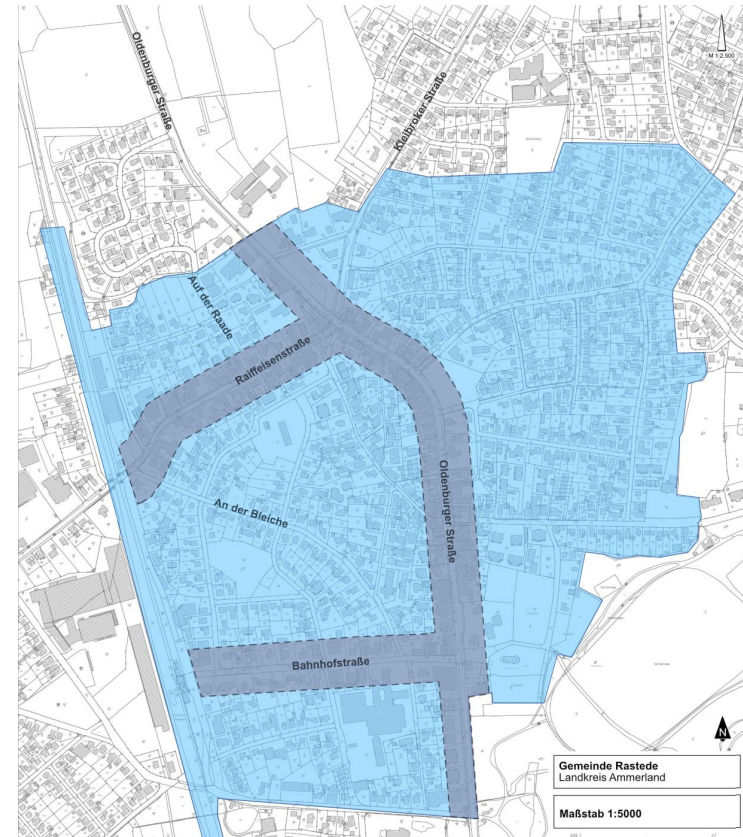
Gesonderte Vorschriften für Werbeanlagen:

Hauptverkehrsachsen: Oldenburger Straße, Raiffeisenstraße, Bahnhofstraße, ggf. Kleibroker Straße

Mögliche Inhalte:

Werbezone: Erdgeschoss bis Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses, Anzahl der Werbeanlagen, Maximaler Fassadenanteil durch Werbeanlagen, Beklebung von (Schau-) Fenstern

Vermeidung konkreter Abmessungen für Werbeträger
Notwendigkeit weiterer Zonierung, die Übersichtlichkeit beeinträchtigen könnte



V2: Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für den gesamten Ortskern

Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung:

Geltungsbereich:

- Alle bisherigen gestalterischen Vorgaben außer Kraft setzen

Zonierung:

- Hauptverkehrsachsen mit hohem Geschäftsanteil (Raiffeisenstraße, Oldenburger Straße, Bahnhofstraße, ggf. Kleibroker Straße)
- Gesonderte und engere Vorgaben für Werbeanlagen

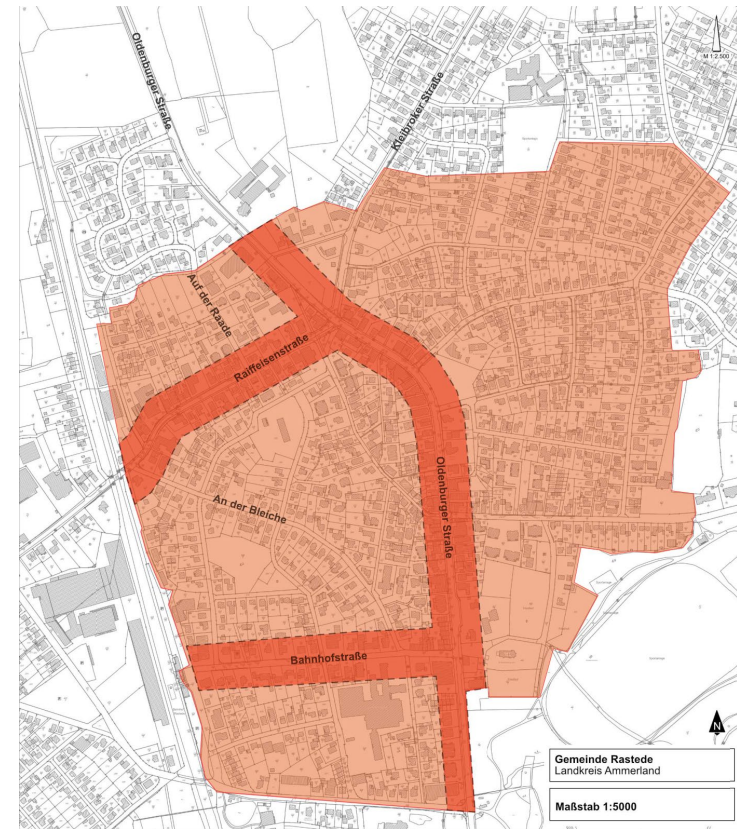
Regelungsinhalte:

Zone 1:

- Engere Vorgaben zur Fassadengestaltung, Dachaufbauten/-einschnitten
- Vorschriften zu gebäudetechnischen Anlagen und Werbeanlagen

Zone 2:

- Erhalt des regionaltypischen Gestaltungscharakters
- Eingrenzung der gestalterischen Überformung durch Nachverdichtung
- Wesentliche Inhalte: Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadenmaterial, ggf. Gebäudestellung



V3: Bereichsbezogene Gestaltungsvorschriften

Ziel:

Kurzfristige Sicherung der relevantesten und schutzwürdigsten Bereiche

Bereiche:

Oldenburger Straße, Raiffeisenstraße, An der Bleiche, Bahnhofstraße

Schutz des regionaltypischen Charakters:

Grundsätzlich:

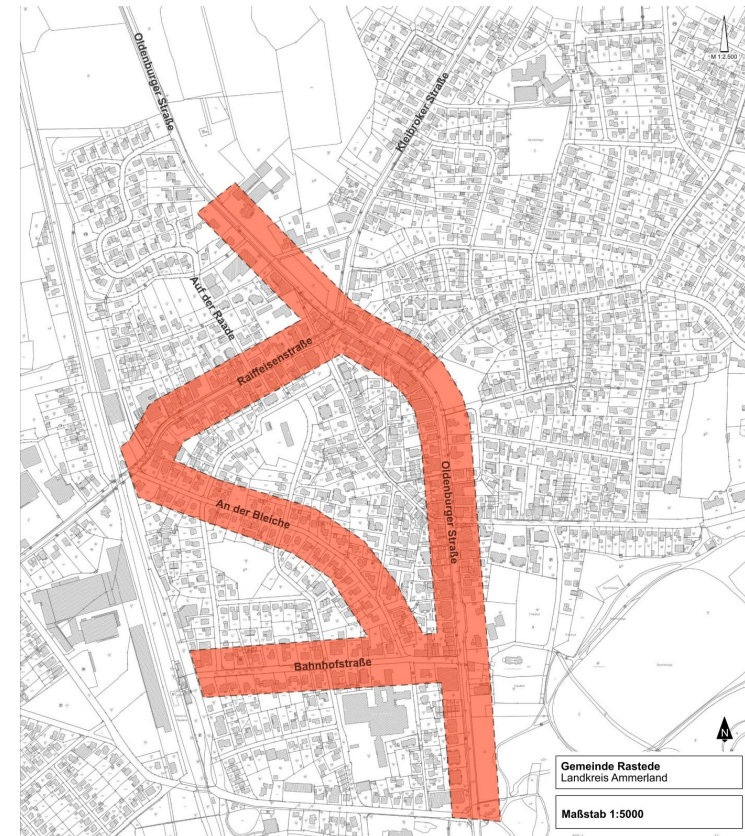
- Sicherstellung des regionaltypischen Charakters

Straßenzugsspezifische Vorschriften:

- Fassadengliederung
- Zulässigkeit von Dachaufbauten und –einschnitten
- Festlegung der prägenden Gebäudekubaturen

Berücksichtigungen:

- Viele Bereiche bereits historisch überformt
- Vermeidung historisierender Bauvorschriften (z.B. wie die alte Bauvorschrift für die Oldenburger Straße von 1991)
- Diese Regelungen spiegeln nicht das bestehende Ortsbild wider



Fazit

Erhaltenswerte bauliche Strukturen:

- Historisch gewachsene Bereiche, teils durch Denkmalschutz gesichert

Bestehende Bauvorschriften:

- Oldenburger Straße: Unzureichende Durchsetzung der Gestaltungsvorschriften in der Vergangenheit

Werbeanlagensatzung:

- Verhindert Ausreißer, trifft aber keine detaillierten Vorgaben

Lösungsansätze:

V1: Neuer Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

- Hoher Aufwand, langfristig gut handhabbar

V2: Flächendeckende Gestaltungssatzung:

- Erhöhter Aufwand, keine bodenschutzrechtlichen Belange
- Einfache Handhabung für Gewerbetreibende

V3: Detaillierte Vorgaben für schützenswerte Bereiche:

- Weiterhin planerische Lücken im Ortskern

Rasteder Ortsbild schützen und pflegen - Antrag der CDU-Fraktion

Beschlussvorschlag:

1. Die Ausführungen zur aktuellen Situation der örtlichen Bauvorschriften werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Beratung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung Bauen und Verkehr vom 12.08.2024 Vorschläge für die Überarbeitung von örtlichen Bauvorschriften vorzulegen.