

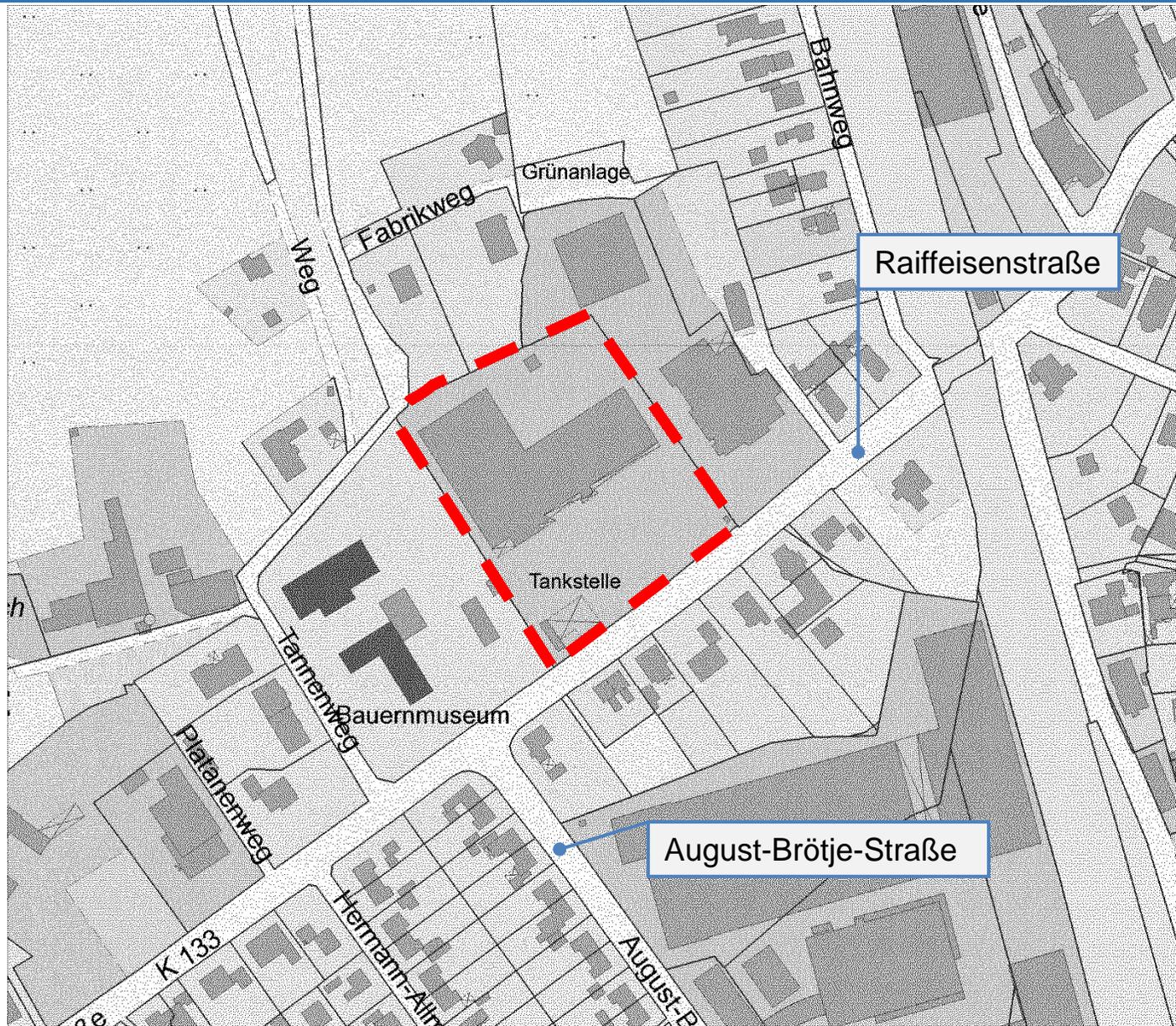


Gemeinde Rastede

2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 70

"Rastede - West"

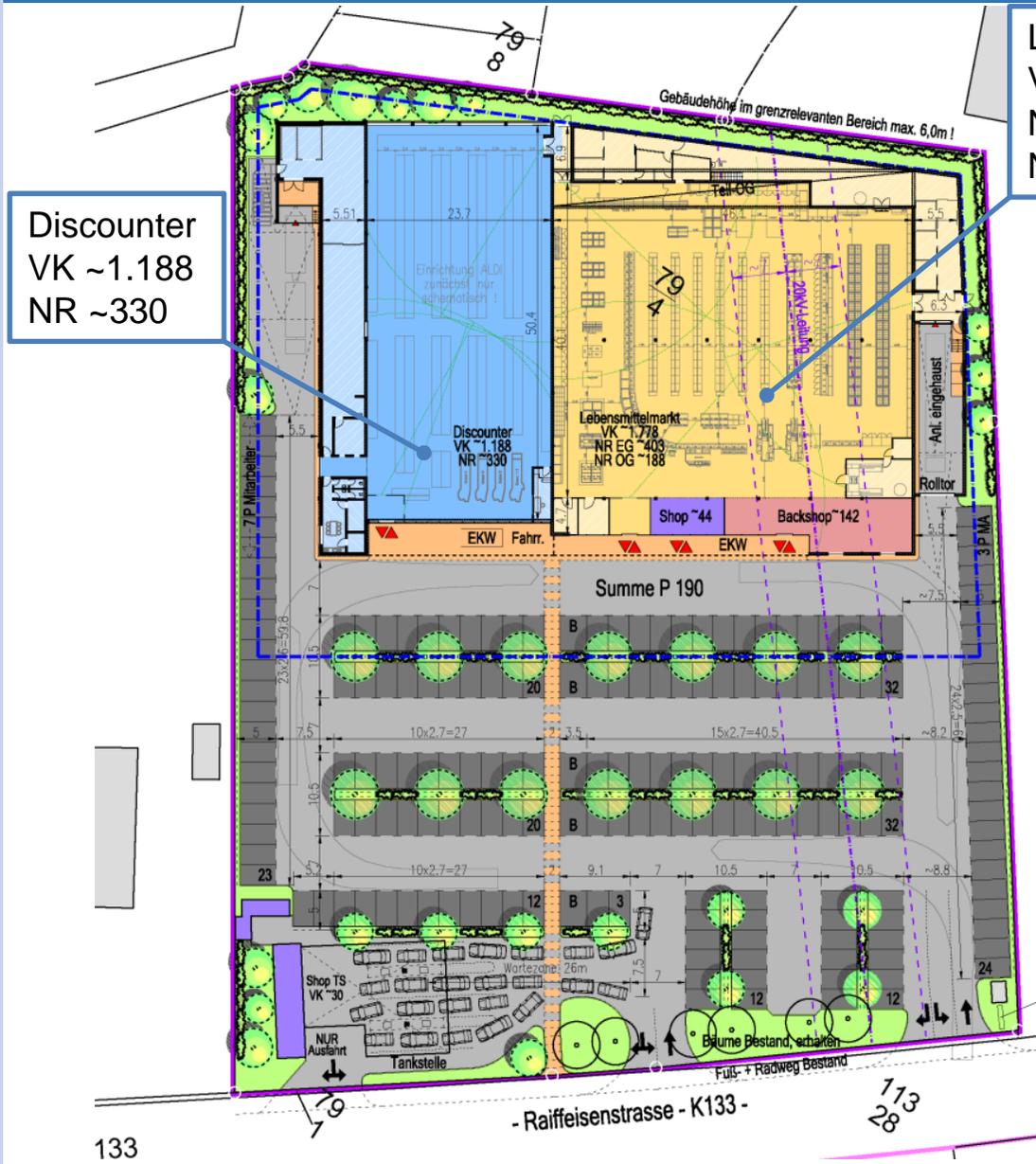




Anlass der Planung/Städtebauliche Ziele:

Das Grundstück Raiffeisenstraße 52 soll im Rahmen eines „Relaunch“ eine deutliche Aufwertung erfahren, indem das Fachmarktzentrum REWE neu bebaut wird. Die derzeitigen Nutzer REWE und Jet-Tankstelle bleiben dort ansässig, zusätzlich wird der ALDI-Markt dort ansiedeln. Das vorhandene Gebäude, welches ehemals auch das „Teppichland“ beinhaltete, wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Durch den Gebäudeneubau und die Verlagerung des Discounters kann der bestehende und etablierte Standort an der Raiffeisenstraße 52 gestärkt werden. Mit den geplanten Veränderungen wird sich der Standort künftig als reiner Nahversorgungsstandort präsentieren.



5>

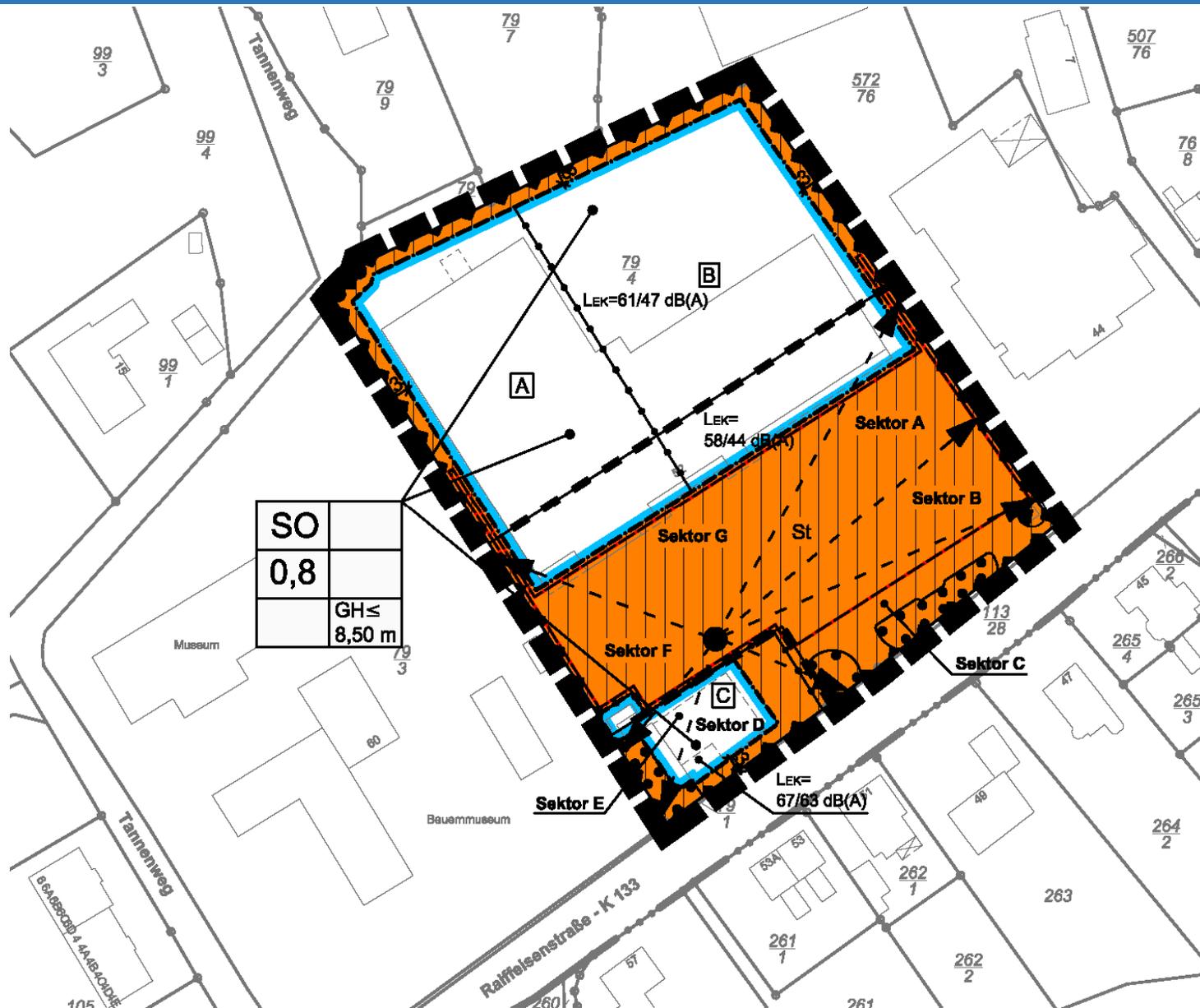
Legende	VKF [m2]	NR [m2]	SU [m2]
Lebensmittelmarkt	~1.778	~591	~2.369
Backshop	~122	~20	~142
Shop	~36	~8	~44
Discounter	~1.188	~330	~1.518
Shop Tankst.	~30	~20	~50
Summe Flächen	~3.154	~969	~4.123
Grundstück			~11.990
Stellplätze			Stück ~ 190
Fahrbahnen			
Fusswege			
Grünflächen			
20kV-Leitung im 14m Korridor			

PATRIZIA Gewerbeinvest KVG mbH Burchardstrasse 14 - 20095 Hamburg	Bauherr	NEUBAU FACHMARKTZENTRUM Filiale 40/4289 - Raiffeisenstrasse 52 - 26180 Rastede	Projekt
	ARCHITEKTUR UWE PIELHOP		Planinhalt
ARCHITEKTUR UWE PIELHOP DIPL.-ING. ARCHITEKT UWE PIELHOP Eddenweg 12 TEL 0511 5392486 30855 Langenhagen info@pielhop.de www.pielhop.de	Planung	Phase LPH.2 Maßstab 1/500 (A3) Geplant ple Datum 04.01.2017	GRUNDLAGE MIETVERTRAG PlanNr. ... Datum 04.01.2017
	0 5 10 15 20 25 30 35m		



ARCHITEKTUR UWE PIELHOP		Planung
Dipl.-Ing. ARCHITEKT UWE PIELHOP Erdbergweg 12 TEL. 0411 8302448 www.pielhop.de 30555 Lüneburg info@pielhop.de		Bauherr
PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH Burchardstraße 14 · 20085 Hamburg		Projekt
NEUBAU FACHMARKTZENTRUM Fläche: 404269 - Raflerstraße 52 - 20130 Rastede		Planblatt
KONZEPT Ansicht Süd+Ost		
Phase	LP1.3	GRUNDLAGE B-PLAN
Maßstab	1/125 (A1+)	PlanNr.
Geplant	pie	Datum: 20.12.16





1. Im Sonstigen Sondergebiet SO gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel / Tankstelle“ sind zulässig:

- Teilfläche A
 - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S. des § 11 (3) BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt kleiner/gleich 1.200 qm.
 - Lebensmitteldiscounter (Food- und Non-Food-Artikel)
- Teilfläche B
 - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S. des § 11 (3) BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt kleiner/gleich 1.800 qm und zwei nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Shop) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt kleiner/gleich 200 qm.
 - Verbrauchermarkt (Food- und Non-Food-Artikel)
 - Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von kleiner/gleich 150 qm
 - Shop ohne Sortimentsbeschränkung (z.B. Blumen oder Zeitschriften/Zeitungen) mit einer maximalen Verkaufsfläche von kleiner/gleich 50 qm

- Teilfläche C
 - Tankstelle, mit einem Tankstellen-Shop mit einer maximalen Verkaufsfläche von kleiner/gleich 30 qm
 - Büro-, Verwaltungs- Lagerräume, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind,
 - Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
 - Stellplätze
2. Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximale Oberkante Gebäude gemäß Planeinschrieb, jeweils gemessen zwischen der unteren Bezugsebene und der Oberkante Gebäude nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der Raiffeisenstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO
3. Im Sonstigen Sondergebiet dürfen die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 12,5 % überschritten werden ($0,8+0,1=0,90$).
4. Im Sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zulässig.

5. Im Sonstigen Sondergebiet ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB für je 6 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm auf den Stellplatzflächen zu pflanzen und/oder zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Innerhalb der Stellplatzflächen vorhandene Laubhochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm können, soweit sie erhalten werden, auf die Pflanzmaßnahme angerechnet werden.
6. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung (vgl. auch nachfolgende Tabelle) angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Gutachten:

Zur Einzelhandelsverträglichkeit:

CIMA: Aktualisierung Verträglichkeitsgutachten Relaunch Einzelhandelsstandort Raiffeisenstraße 52 in Rastede, Lübeck 21.09.2015

Zum Immissionsschutz (Schall):

Dr. Torsten Lober: Schallimmissionsprognose für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 in Rastede (Kontingentierung der Geräuschemissionen, Ankershagen 06.12.2016

Zur Verkehrserschließung:

PGT Umwelt und Verkehr GmbH: Verkehrliche Beurteilung Revitalisierung Einzelhandel in Rastede, Raiffeisenstraße 52, Hannover, 09.01.2017

CIMA: Aktualisierung Verträglichkeitsgutachten Relaunch Einzelhandelsstandort Raiffeisenstraße 52 in Rastede

Zusammengefasste Ergebnisse:

„In der Gesamtschau stellt sich das Prüfvorhaben am Standort Raiffeisenstraße 52 wirkungsanalytisch als verträglich dar.“

„Daneben besteht eine Vereinbarkeit mit den Zielen des teilaktualisierten EHK Rastede 2015, dass für den FMZ Standort Raiffeisenstraße verträgliche Erweiterungen der Nahversorger zulässt...“

„Das Vorhaben wäre daneben nach Einschätzung der cima kompatibel mit den Zielsetzungen des REHK LK Ammerland.“

PGT Umwelt und Verkehr GmbH: Verkehrliche Beurteilung Revitalisierung
Einzelhandel in Rastede, Raiffeisenstraße 52, Hannover, 09.01.2017

Zusammengefasste Ergebnisse:

„Beurteilung der Leistungsfähigkeit
Infolge der Revitalisierung des Standortes wird sich zwar das Kundenverkehrsaufkommen erhöhen aber dennoch wird an den Parkplatzanbindungen eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) mit hohen Kapazitätsreserven ermittelt. „

Projekt: Gemeinde Rastede,
2. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 70

Auftraggeber: PATRIZIA GewerbeInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Burchardstrasse 14
20095 Hamburg

Auftragnehmer: Dr. Torsten Lober

Umweltsachverständiger
Am Nationalpark 10
17219 Ankershagen

Titel: Kontingentierung
der Schallemissionen

Lageplan der Sektorgrenzen der
Zusatzkontingente

Legende

-  Bezugspunkt
-  Sektorgrenzen
-  Immissionsorte
-  Änderungsbereich B-Plan Nr. 70

Teilflächen

Emissionskontingente dB T/N

-  TF 1: 61/47
-  TF 2: 58/44
-  TF 3: 67/63

Anlage 7

Kartengrundlage: NWP Oldenburg
Projekt Nr. 2573

0 3 6 12 18 24
Meter

1:1200



Beschlussvorschlag:

1. Die Änderung des Bebauungsplans 70 – Rastede West wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans 70 – Rastede West einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.