



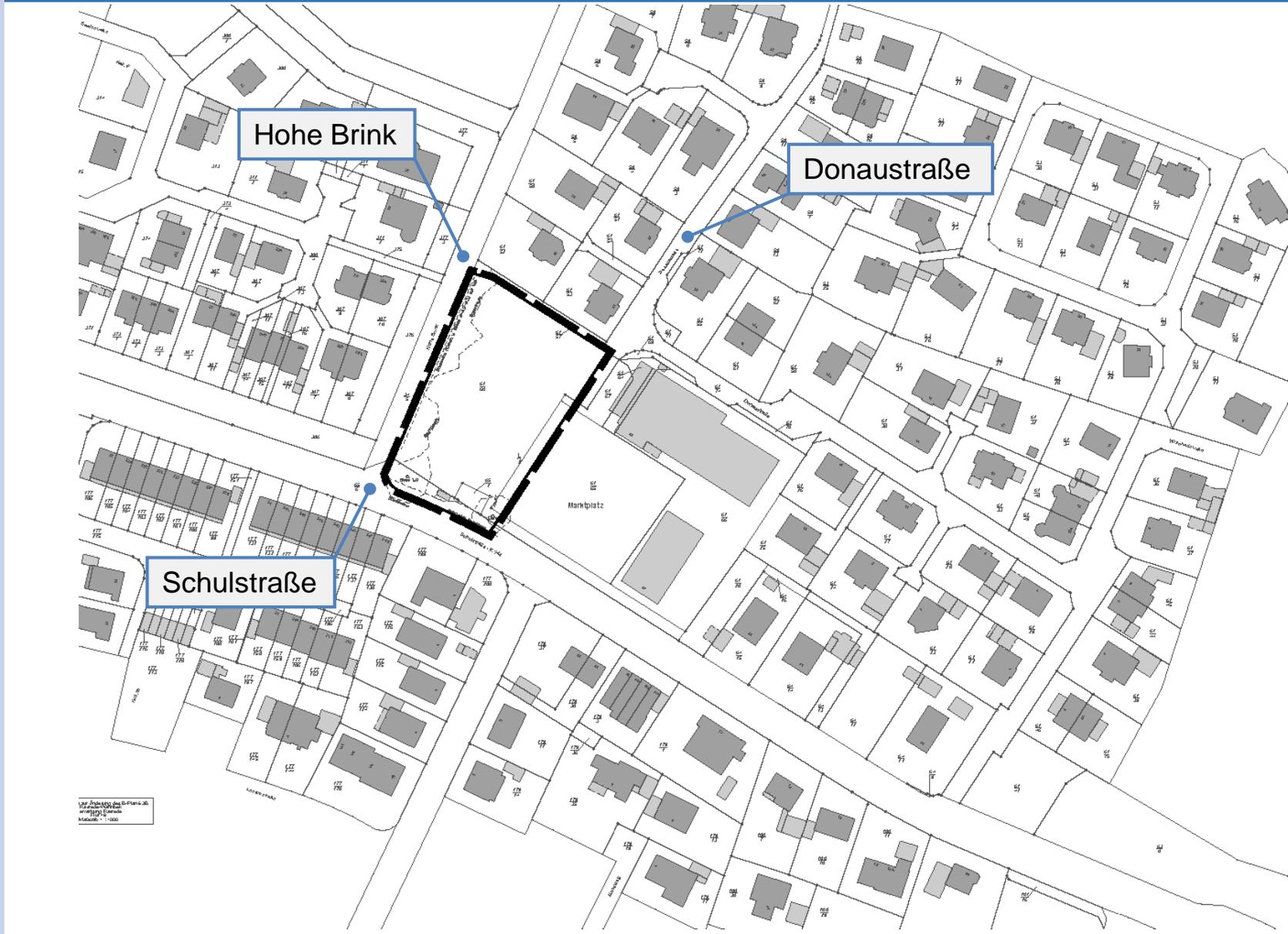
# ***Gemeinde Rastede***

## ***4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B***

***"Ortszentrum Wahnbek,,***

***und***

***79. Flächennutzungsplanänderung***





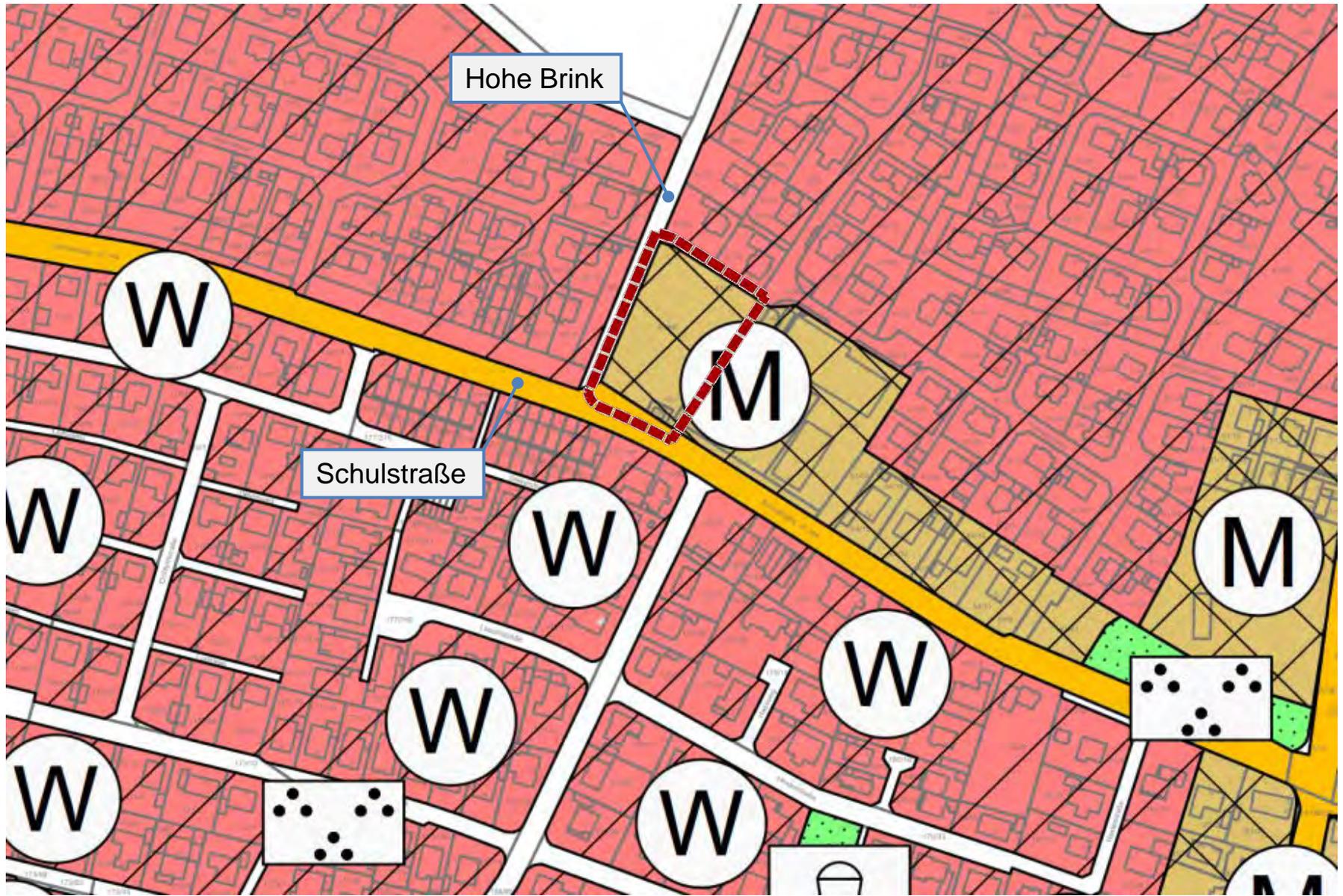


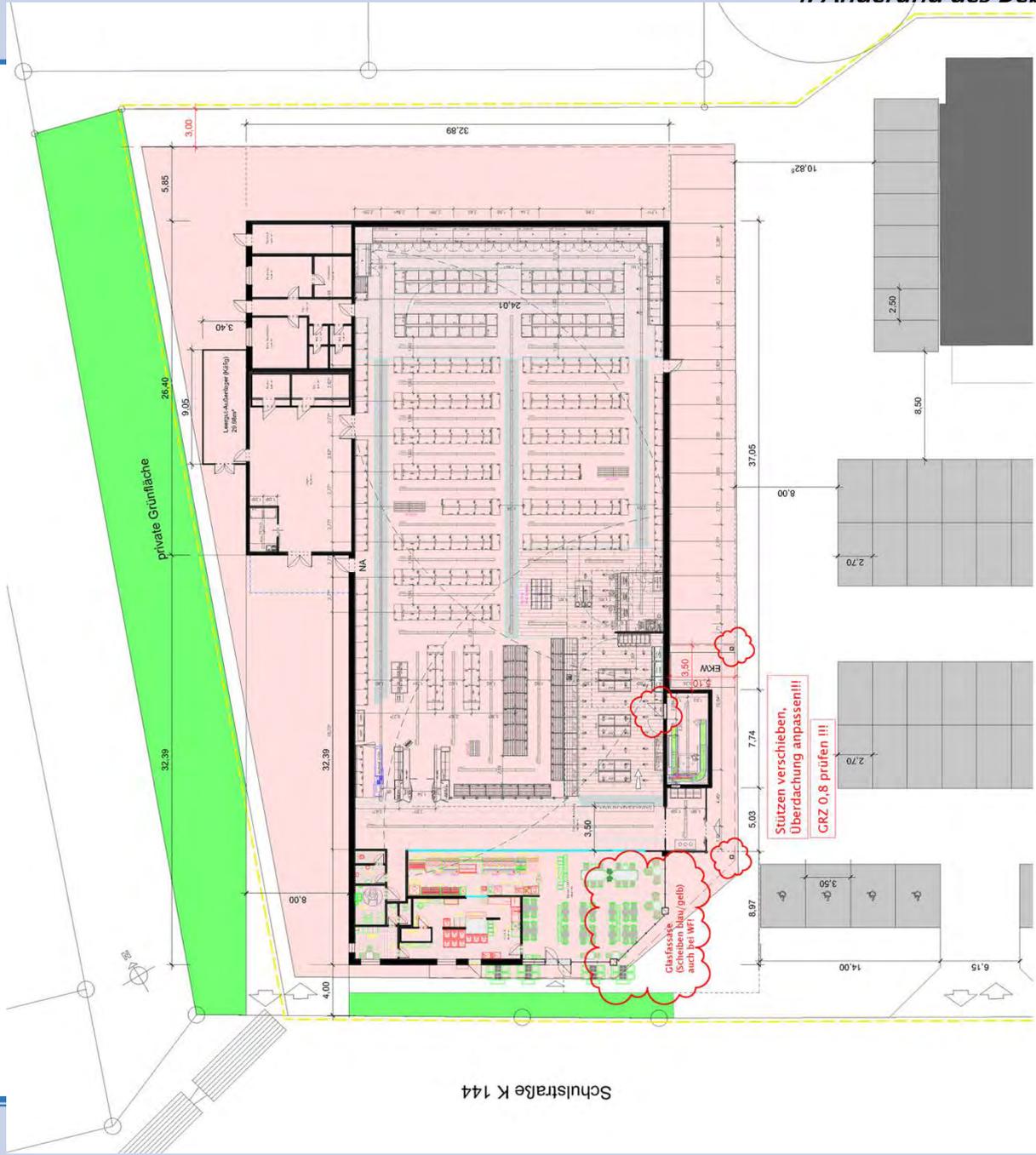
## Anlass der Planung/Städtebauliche Ziele:

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B und der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die **Verlagerung und Vergrößerung** eines bereits ansässigen **Lebensmittelmarktes inklusive eines integrierten Backshops/ Bäckerei** geschaffen werden.

Der Lebensmittelmarkt besteht östlich an den Änderungsbereich angrenzend und beabsichtigt, seinen Standort in das Plangebiet hinein zu verlagern.

Die **Verkaufsfläche** soll in diesem Zuge von **825 qm auf maximal 1.200 qm** erweitert werden. Die Bäckerei beabsichtigt eine Vergrößerung seiner Grundfläche auf 140 qm.



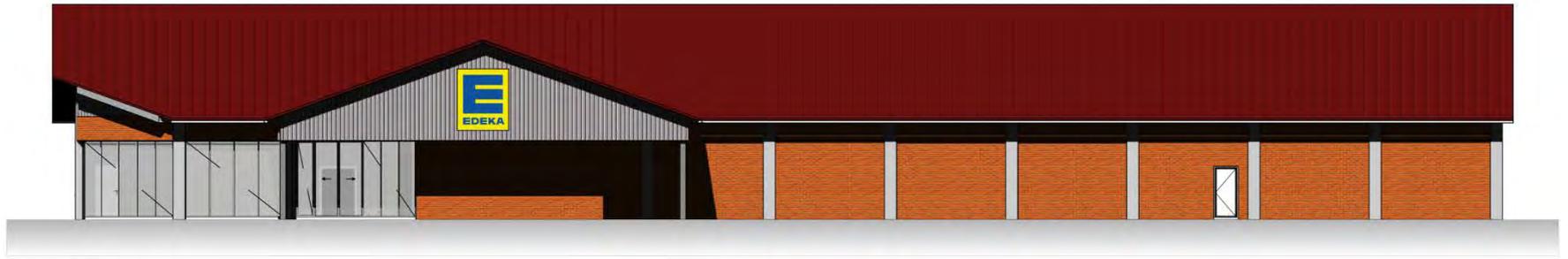


Schulstraße K 144





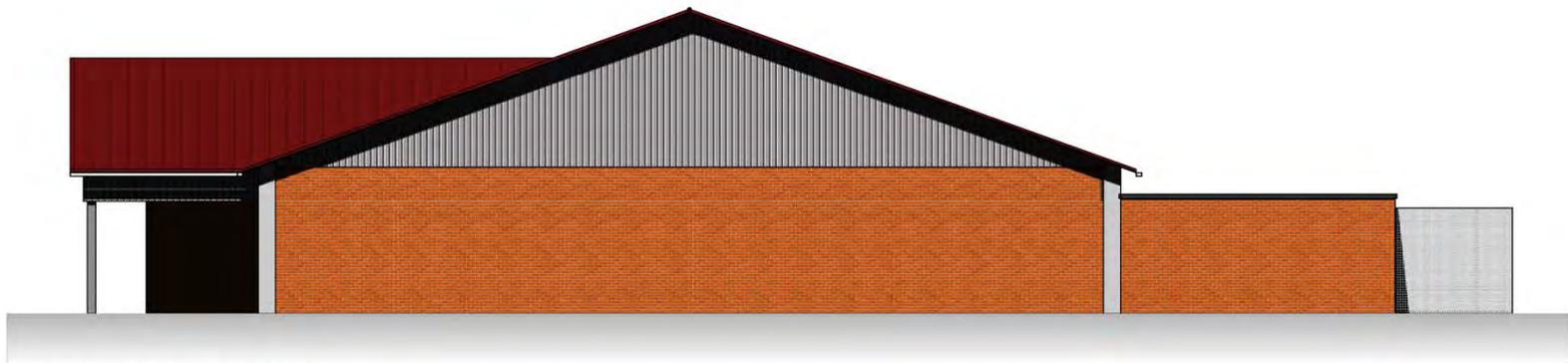
A2\_Ansicht von Nordwest



A2\_Ansicht von Südost



A2\_Ansicht von Südwest



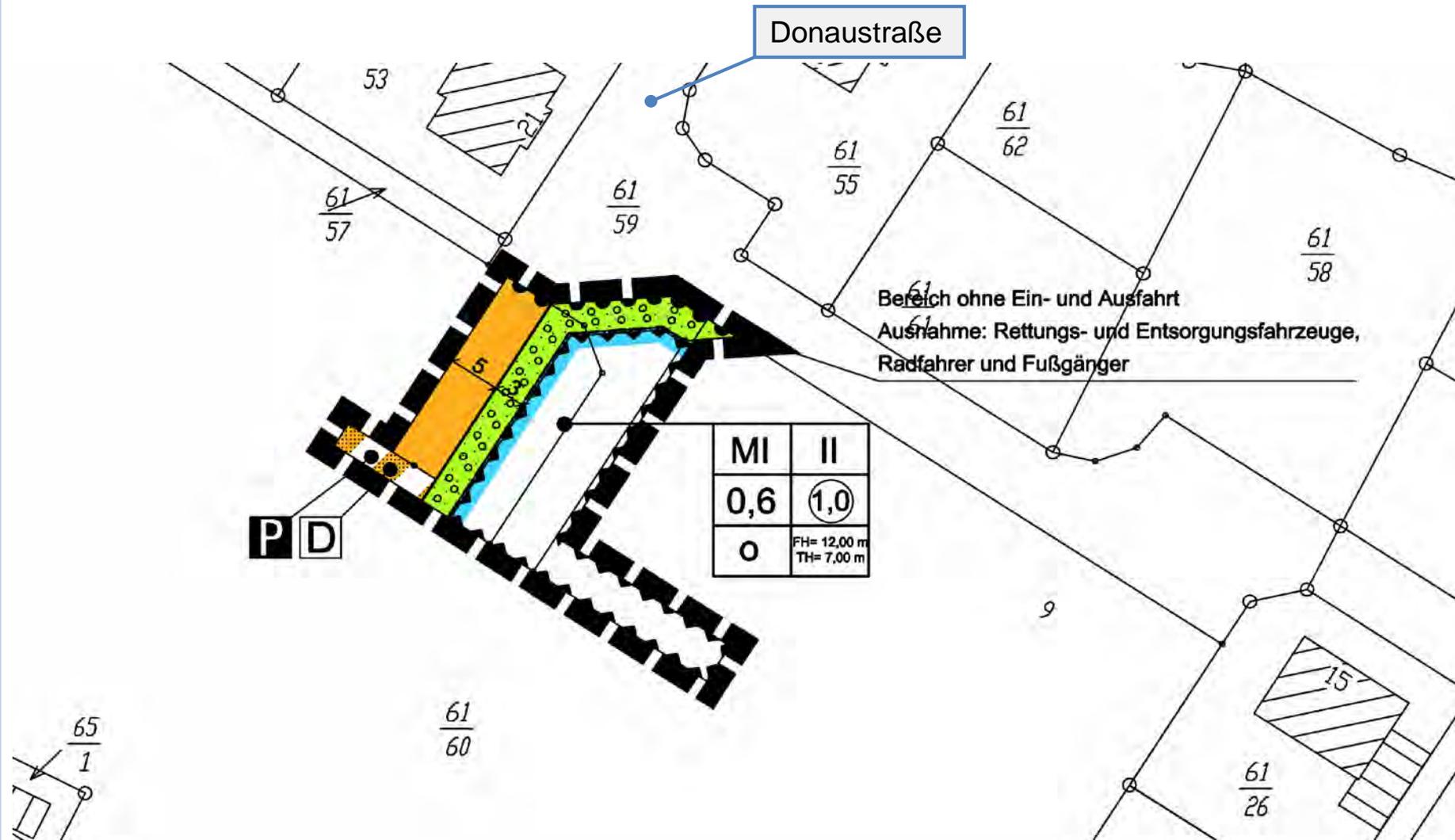
A2\_Ansicht von Nordost

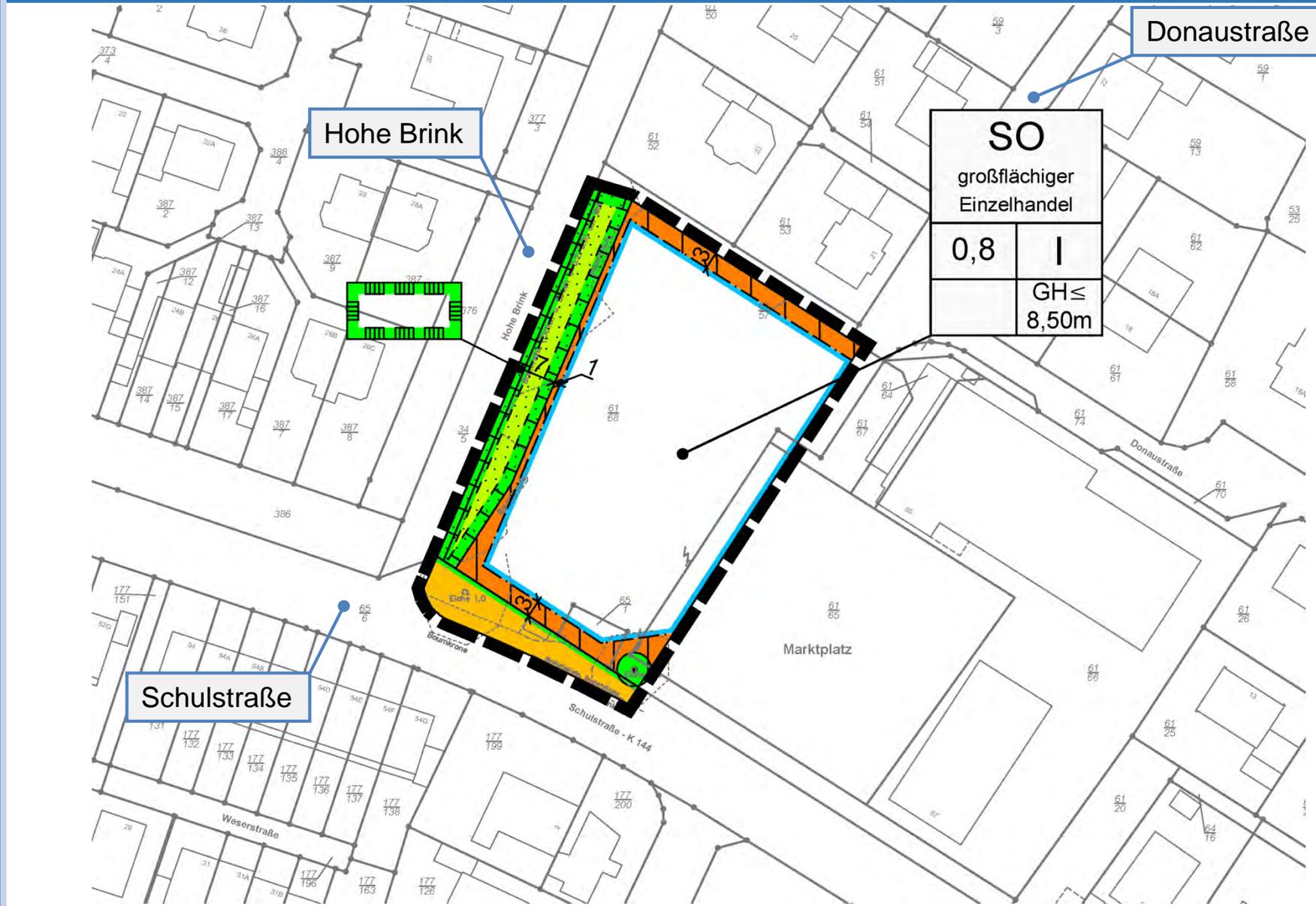
## Gebäudebestand



Quelle: Rasteder Rundschau







## 1. SO „Großflächiger Einzelhandel“

**Das SO „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit Bäckereikonzessionär**

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zuzügl 140 m<sup>2</sup> Grundfläche für einen Bäckereikonzessionär, soweit dieser in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet wird,
- Zentrenrelevante Randsortimente bis maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche,
- 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,
- Außensitzplätze/ Terrasse des Cafés.

Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Rasteder Liste:

Bekleidung, Wäsche	Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sportbekleidung und -schuhe	Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Schuhe	Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Bücher	Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9) Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)
Foto und Zubehör	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Optische und akustische Artikel	Augenoptiker (WZ 47.78.1) Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Sanitätswaren	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0)

## 2. Versiegelung

Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,95 zulässig.

## 3. Stellplätze

In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind Stellplätze auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

## 4. Gebäudehöhe

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 Fahrhahnoberkante der Schulstraße (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.

## 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die vorhandene Wallhecke dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Wallhecke sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecke ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr zulässig.

## § 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften werden für das im Bebauungsplan Nr. 63 B, 4. Änderung „Ortszentrum Wahnbek“ festgesetzte Sonstige Sondergebiet getroffen.

## § 2 Dachneigung

In dem Sonstigen Sondergebiet sind die Dächer der Hauptgebäude mit Minstdachneigungen von 20 Grad zu errichten.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

## § 2 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 (3) und (5) NBauO können Zuwiderhandlungen gegen die vorgenannten Örtliche Bauvorschrift mit einer Geldbuße von bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

## Gutachten:

### **Zur Einzelhandelsverträglichkeit:**

CIMA: Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek, Hannover 11.06.2018

### **Zum Immissionsschutz (Schall):**

Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted:  
Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 08.11.2018

