



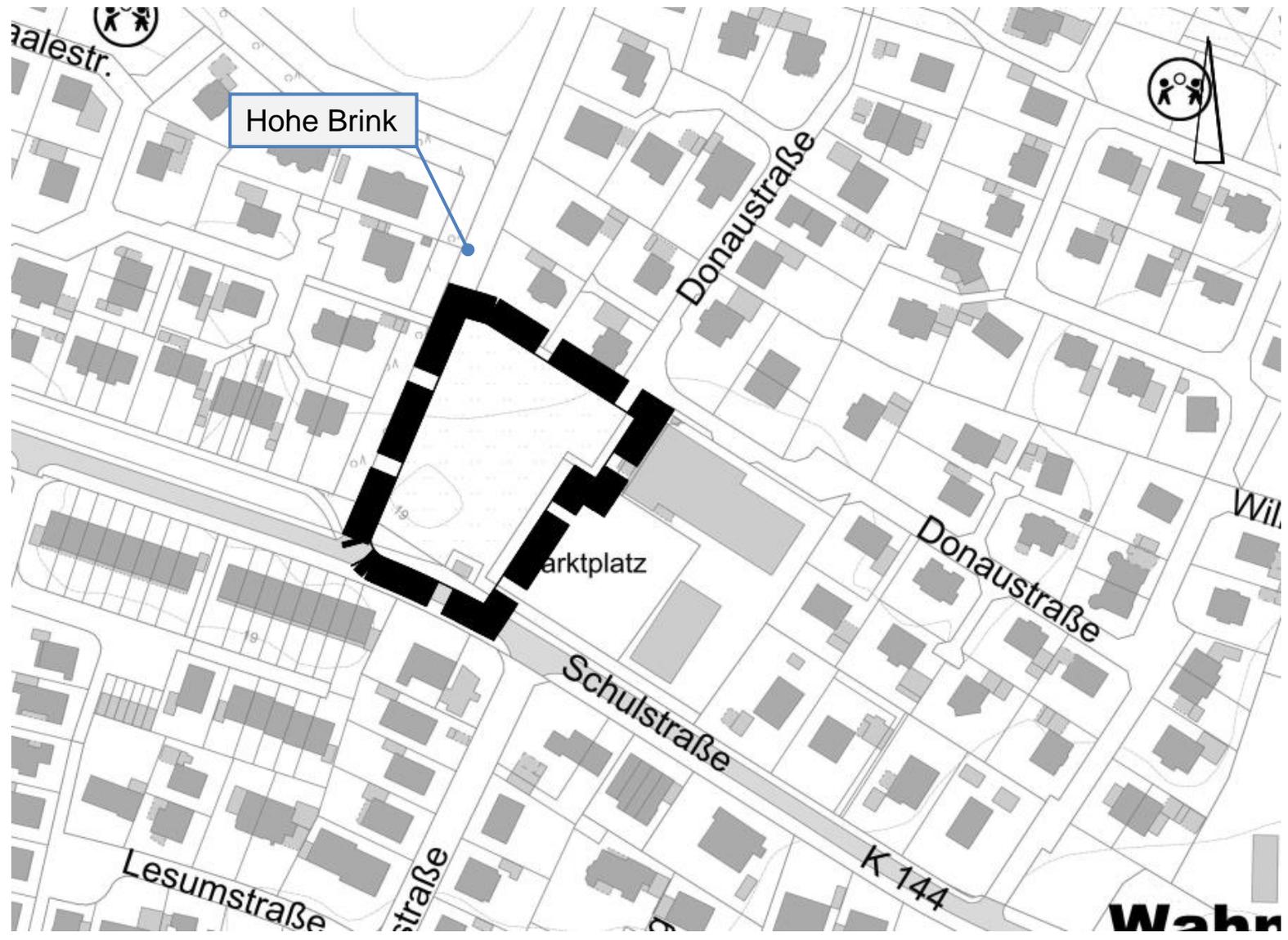
# ***Gemeinde Rastede***

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

***"Ortszentrum Wahnbek"***

***und***

***79. Flächennutzungsplanänderung***

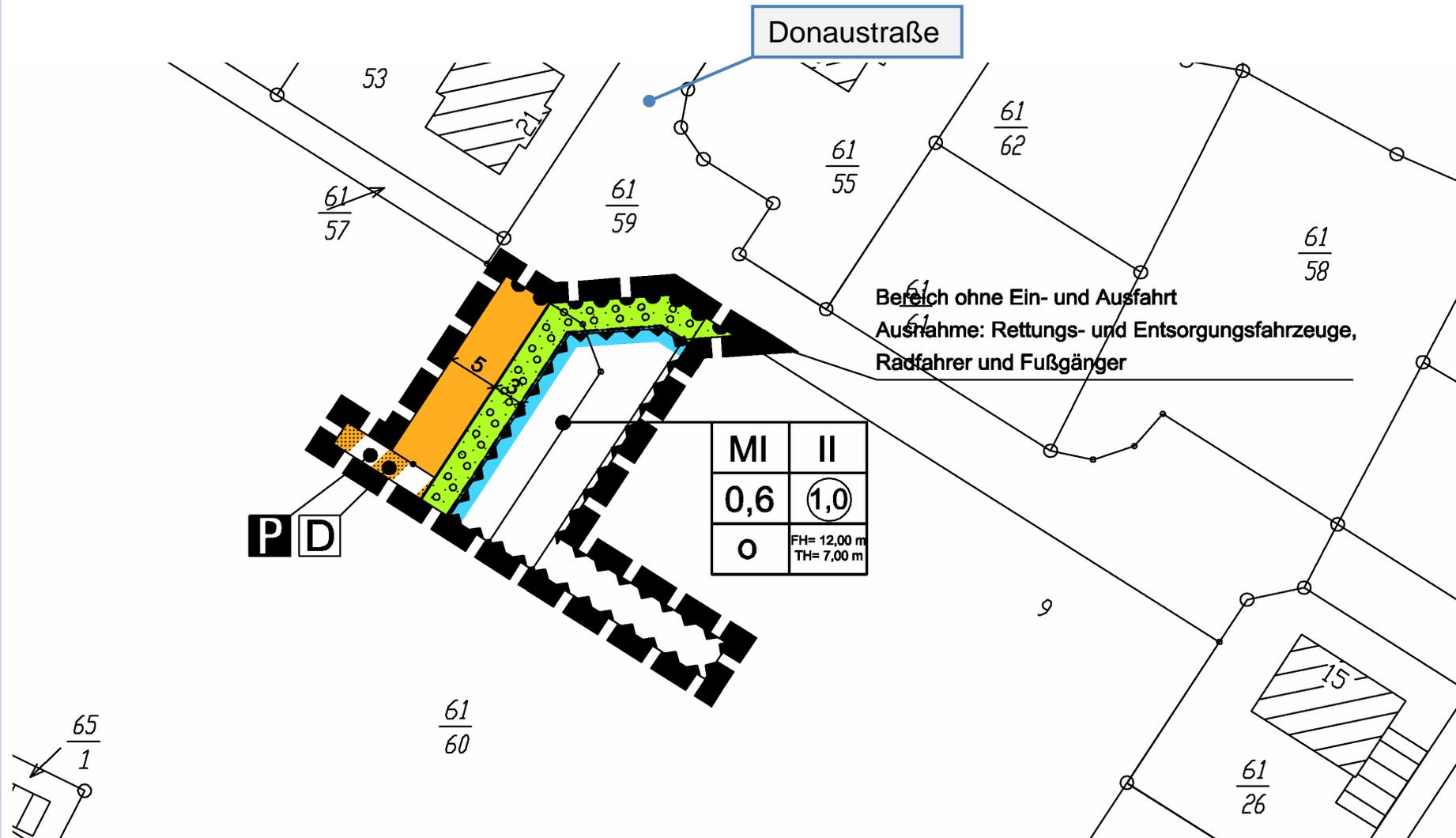








Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Ausnahme: Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge,  
Radfahrer und Fußgänger

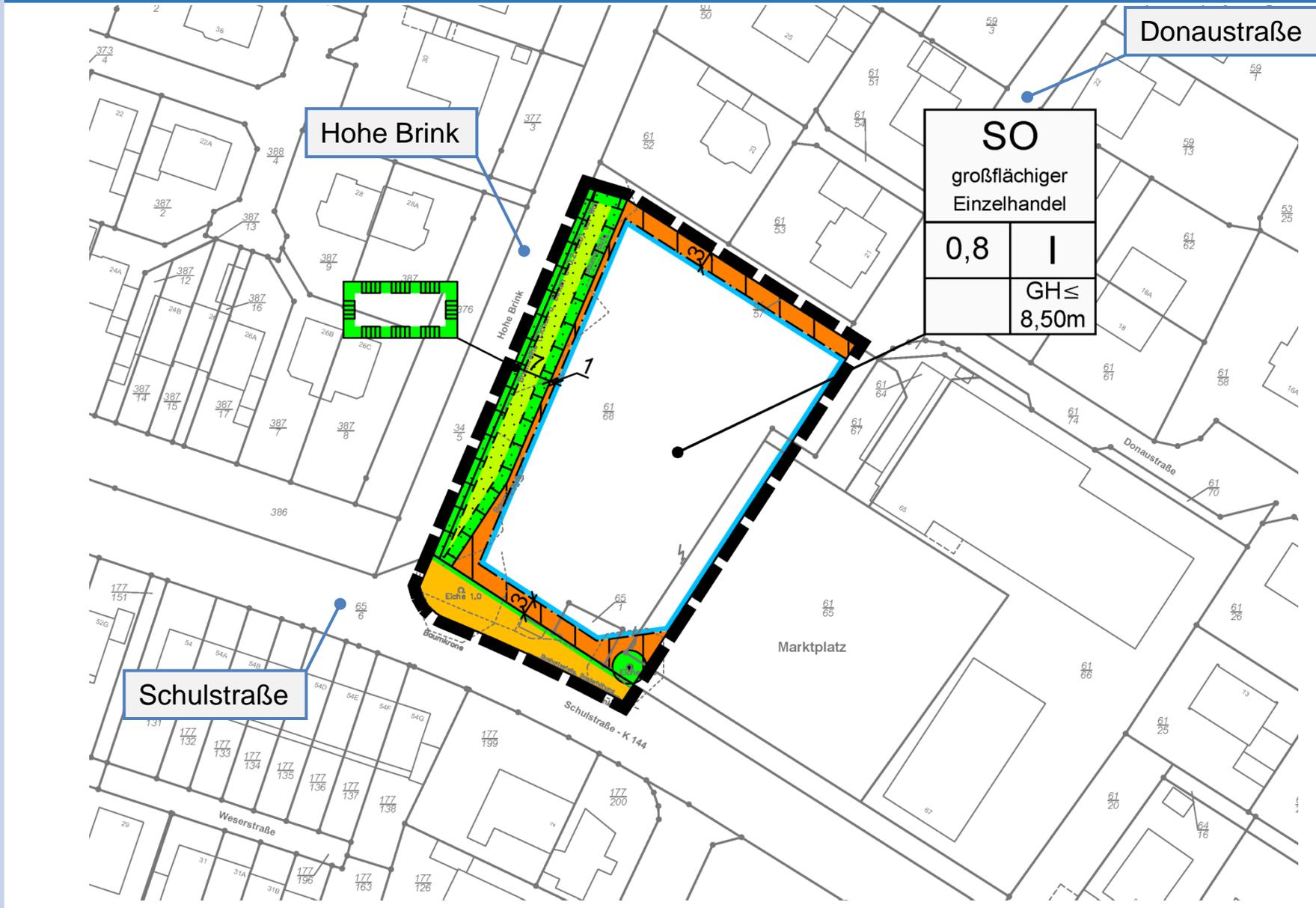


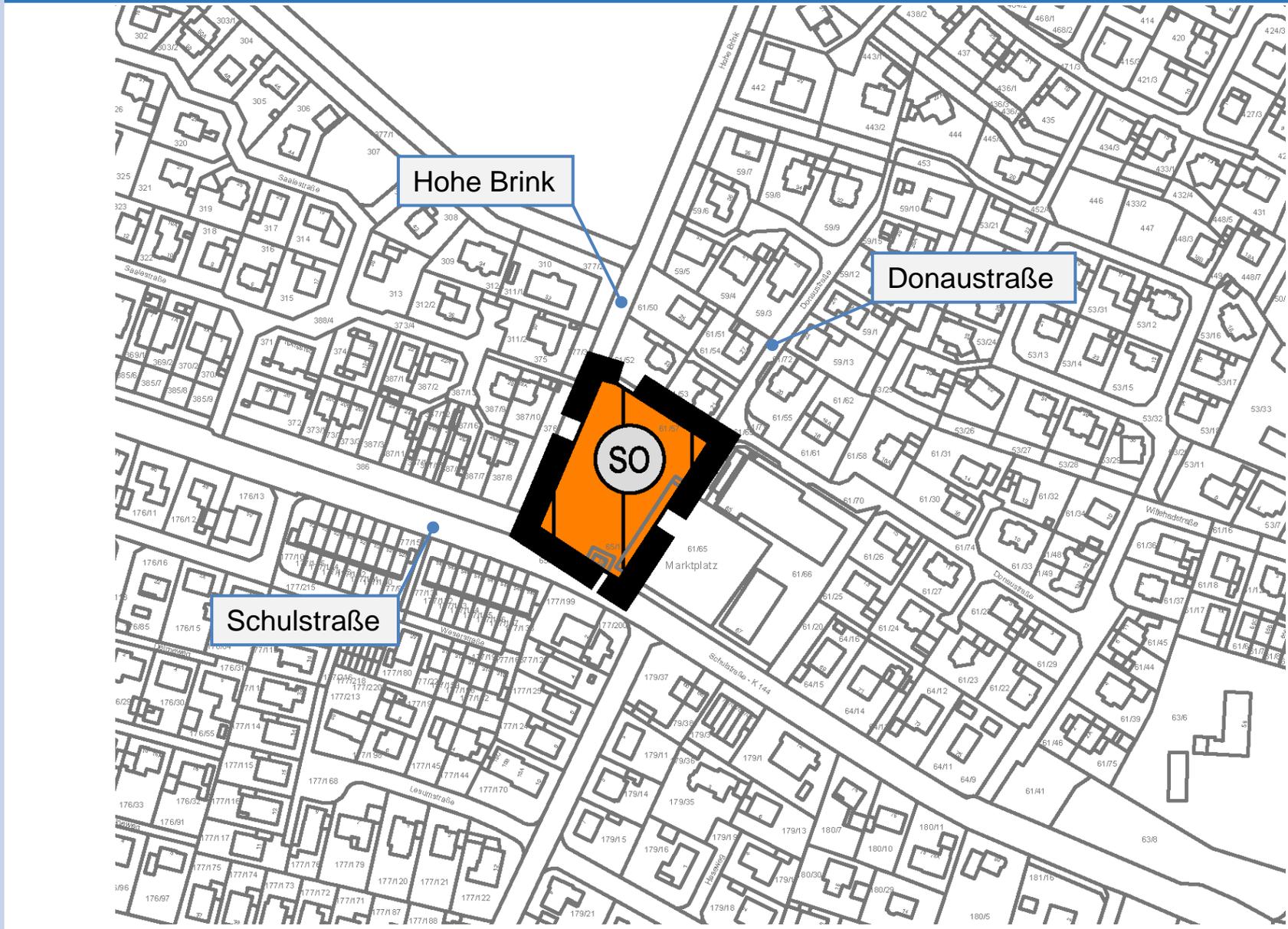
## Ziel der Planung:

**Verlagerung und Vergrößerung** des bereits angrenzend ansässigen **Lebensmittelmarktes inklusive eines integrierten Backshops**

**Im Vorentwurf abgesichertes Vorhaben (inzwischen überarbeitet):**

- Erweiterung der **Verkaufsfläche** des Lebensmittelmarktes von **825 qm auf maximal 1.200 qm**
  - Backshop mit einer Grundfläche von maximal 140 qm
  - Sitzplätze des Backshops innerhalb und außerhalb des Gebäudes
- ⇒ Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B; Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“
- ⇒ Durchführung der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes; Darstellung eines Sondergebietes





## Überarbeitung der Vorhabenplanung nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

- Erweiterung der **Verkaufsfläche** des Lebensmittelmarktes von **825 qm auf maximal 1.300 qm (Vorentwurf noch 1.200 qm)**
- Der Backshop beabsichtigt eine Vergrößerung seiner Verkaufsfläche auf maximal 85 qm (inkl. Sitzbereich innen)
- Sitzplätze des Backshops innerhalb und außerhalb des Gebäudes

- 1.300 qm VKF. mit Vollbedienung zzgl. Bäcker
- **Betreibung durch einen selbstständigen Einzelhändler**
- **große Bedienungsabteilungen (Fleisch, Wurst, Käse, Backwaren)**
- **zunehmende Bedeutung von Convenienceprodukten und Produktinnovationen (Salattheke, Gastronomie .....**)
- **steigendes Gesundheits- und Umweltbewusstsein (Bio-, laktosefreie-, glutenfreie-, vegane-, vegetarische-, regionale und nachhaltige Produkte)**
- **Ca. 18.000 Artikel**

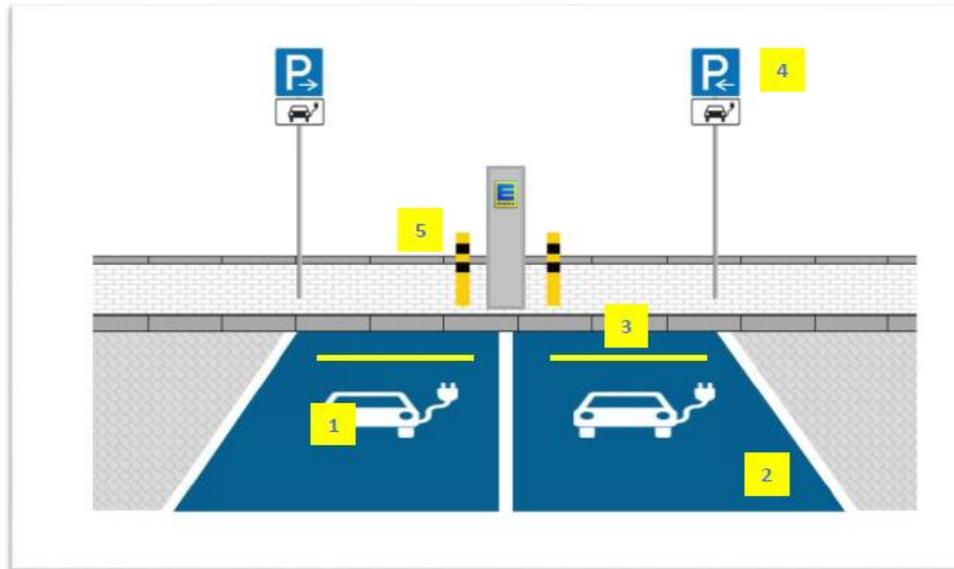


## bauliche Besonderheiten:

- modernes Wärmerückgewinnungssystem  
→ Wärmepumpe, Rückgewinnung aus Kältetechnik
- Heizsystem über Betonkernaktivierung
- Nutzung von magnetgelagerten Verdichtern
- Kühlmöbel mit Glastüren und CO<sub>2</sub>-Kühlmittel zur Energieeinsparung
- KFW-40
- Installation einer Photovoltaikanlage  
→ Eigenverbrauch ca. 90 %
- Entwässerung durch Zisterne



- Energiesparende LED-Technologie
- E-Mobility-Konzept (PKW-Ladesäulen)
- Energiecontrolling  
→ permanente Überwachung des Verbrauchs
- Erhöhte Dachdämmung  
(weniger Klimatisierung im Sommer)
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung



## Fahrradkonzept:

- Schließfächer für Helme und Taschen
- Platz für Lastenfahrräder
- E-Bike-Stellplätze
- Reparaturstation
- Überdachung



## Easy Shopper:

- Keine Warteschlange an der Kasse
- Aus dem Regal in die Tasche
- Überblick über
  - die Produkte
  - den Warenwert
  - die aktuelle Werbung
- Hilfe per Knopfdruck







## Vorliegende Gutachten nach Aktualisierung des Vorhabens:

### **Zur Einzelhandelsverträglichkeit:**

CIMA: Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek, Hannover [19.05.2021](#)

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

Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted:  
Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, [19.05.2021](#)

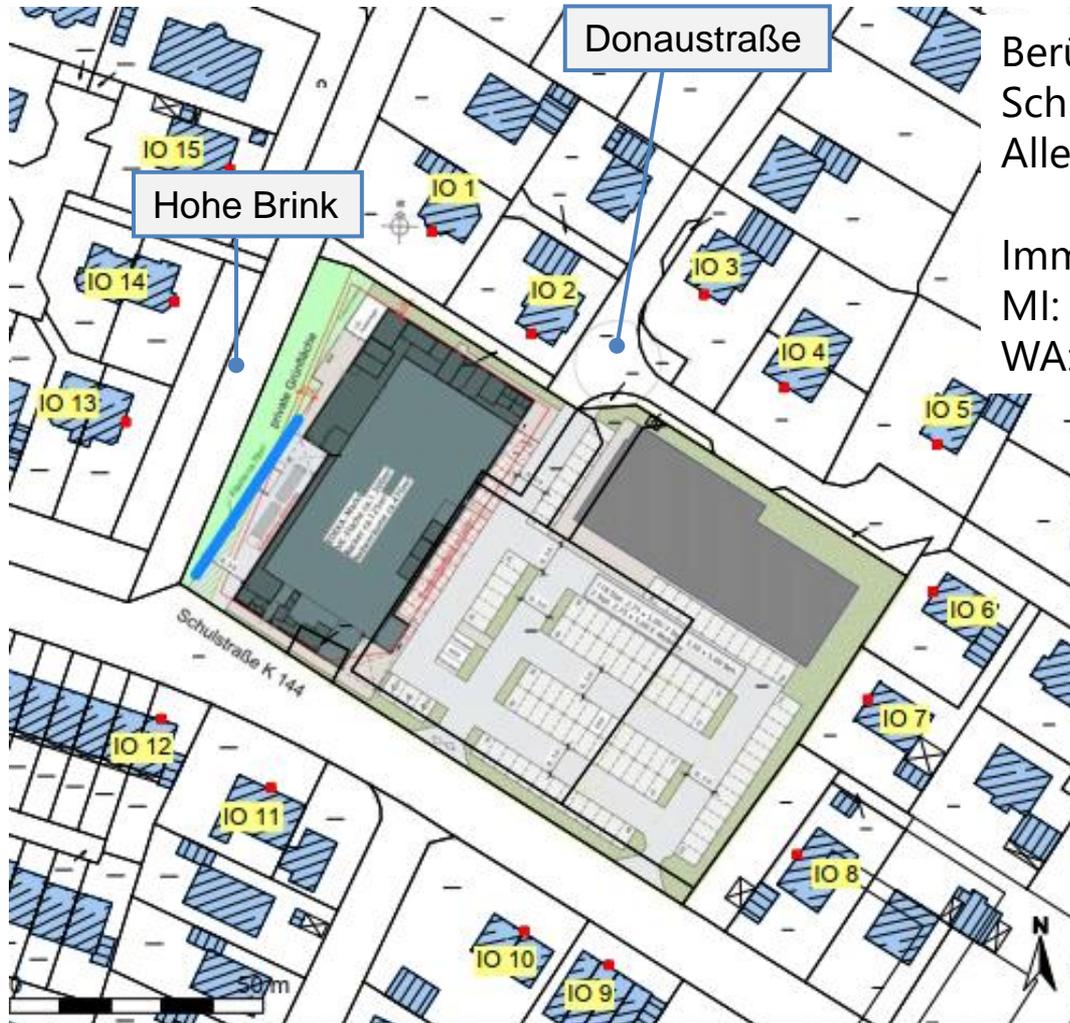
### **Baumgutachten:**

Dipl.-Ing. Jürgen Braukmann; Sachverständigenbüro: Entwurf NP-Markt Wahnbek, Anlieferung, Rastede-Loy, [02.03.2022](#)

## Ergebnisse der aktualisierten Gutachten:

**Zur Einzelhandelsverträglichkeit/ CIMA:** Es sind keine problematischen Effekte zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) auf zentrale Versorgungsbereiche schließen die Gutachter aus. Das Vorhaben ist verträglich und dient maßgeblich einer verbesserten, zukunftsfähigen Nahversorgung in Wahnbek und in dessen grundzentralem Kongruenzraum

## Ergebnisse der aktualisierten Gutachten: Schallimmissionsprognose



Berücksichtigte Schutzansprüche:  
Schulstraße 69 (IO 8): Mischgebiet  
Alle übrigen: Allgemeines Wohngebiet

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm:  
MI: 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts  
WA: 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts

### **Vorschlag der Schallgutachter:**

- Schallschutzwand in einer Höhe von 2,8 m westlich der Anlieferzone
- Keine Lkw-Anlieferungen nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr
- Belieferung der Bäckereifiliale nachts vor 6:00 Uhr ausschließlich per Kleintransporter, Entladung immissionsarm, vergleichbar mit manueller Entladung.

### **Ergebnisse der Schallgutachter:**

Unter Berücksichtigung der Schallminderungsmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten sowohl werktags als auch an Sonn- und Feiertagen unterschritten oder eingehalten.

Das gilt auch bei Berücksichtigung der Geräuschimmissionen durch künftige gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 63B. Es sind keine unzulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwarten

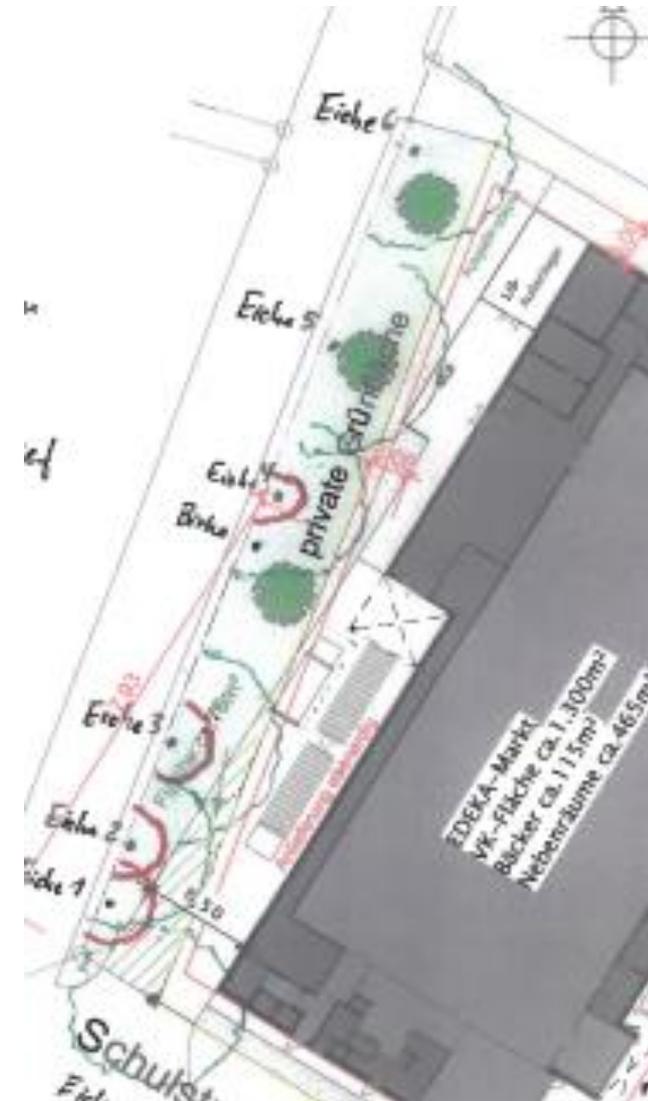
## Ergebnisse des Baumgutachtens:

2 Eichen (Eichen Nr. 1 und 2) ragen mit dem statisch wirksamen Wurzeltellerradius in die Anlieferung. Sie haben wenig Haltekraft. Durch den Bau der Anlieferzone sind sie nicht mehr standsicher

Bei der Eiche an der Schulstraße ist der Wuchs stagnierend. Es befindet sich zahlreiches Totholz bis in den Starkastbereich in der Krone.

Die Eichen Nr. 3 und 4 an der Anlieferung müssen im unteren Kronenbereich nur etwas eingekürzt werden, damit das Lichtraumprofil hergestellt wird. Die Haselnusssträucher müssen im Rahmen einer Wallpflege auf Stock gesetzt werden und treiben dann wieder aus.

Bei der Eiche im Außenbereich des Backshops muss im Kronentraufbereich überbaubares Baumsubstrat eingebaut werden. Der Belag kann mit einem offenporigen Stein hergestellt werden.



## **Anregungen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB zum **Bebauungsplanverfahren**:**

### **Landkreis Ammerland:**

Anregung zur Festsetzung der Schallschutzwand im Bereich der Anlieferung

### **Abwägung der Gemeinde:**

Der Anregung wird nicht entsprochen. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Daher kann grundsätzlich auch ein anderes Vorhaben als das derzeit geplante im Plangebiet realisiert werden. Ggf. sind dann andere Anforderungen an aktive Schallschutzmaßnahmen zu stellen. Auf Ebene der Baugenehmigung kann der Konflikt gelöst werden.

### **Landkreis Ammerland:**

Detailfragen zum Schallgutachten (zu Reflektionen, Anlieferungsfahrzeugen, etc.)

### **Abwägung der Gemeinde:**

Die Schallgutachter wurden zu den einzelnen Punkten gefragt. Es wurden redaktionelle Korrekturen und Erläuterungen vorgenommen.

## **Anregungen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB zum **Bebauungsplanverfahren**:**

### **Landkreis Ammerland**

Ausschluss von Stellplätzen auf den straßenrandseitigen, nicht überbaubaren Flächen.

### **Abwägung der Gemeinde:**

Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf eine detaillierte Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen wird verzichtet. Der angesprochene Baum wird als zu erhalten festgesetzt und damit ausreichend gesichert.

### **EWE Netz GmbH:**

Hinweis auf Leitungsabfrage im Internet

### **Abwägung der Gemeinde:**

Ergebnis der Leitungsabfrage: Stromleitungen am nördlichen Rand. Leitungen werden nachrichtlich dargestellt.

## **Anregungen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB zum **Bebauungsplanverfahren**:**

### **Deutsche Telekom:**

Hinweise zur Ausführungsebene.

### **Moorriem-Ohmsteder Sielacht:**

Prüfung, ob die im Oberflächenentwässerungsplan festzusetzende Einleitmenge von 1,5l/s/ha einzuhalten ist.

### **Abwägung der Gemeinde:**

Ergebnis des damaligen Entwässerungskonzepts: Offene Regenrückhaltung nicht erforderlich. Die Entwässerung erfolgt durch Einleitung in einen Rückhaltekanal. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

## Anregungen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB **zum Bebauungsplanverfahren:**

### **Industrie- und Handelskammer:**

Für die **Altimmobilie** sollte planungsrechtlich sichergestellt werden, dass es zukünftig zu keiner Ansiedlung und Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment größer als 200 qm kommen kann.

### **Abwägung der Gemeinde:**

Die Altimmobilie liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser 4. Änderung. Über die Änderung des Bebauungsplanes für die Altimmobilie entscheidet die Gemeinde Rastede, sobald sie ein entsprechendes Planungserfordernis erkennt. Die Anregung wird dann überprüft.

## **Anregungen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB zur 79. Flächennutzungsplanänderung:**

### **Landkreis Ammerland:**

Nachweis der Oberflächenentwässerung erforderlich.

### **Abwägung der Gemeinde:**

Im Zuge der Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses geht davon aus, dass eine offene Regenrückhaltung nicht erforderlich ist. Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll durch Einleitung in einen Rückhaltekanal erfolgen. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

**EWE Netz GmbH, Deutsche Telekom und Moorriem-Ohmsteder Sielacht sowie Industrie- und Handelskammer wie vorstehend**

.

## Anregungen zur **frühzeitigen Bürgerbeteiligung** nach § 3 (1) BauGB:

**Anregungen zum äußeren Erscheinungsbild:** Auflockerung der Gebäudefronten durch Material, Farbe und Fenster. Aufstockung für Büros oder Wohnungen. Völlige Neugestaltung des Marktplatzes durch großzügig bepflanzte Beetanlagen und farblich abgesetzte Pflastersteine bei den Parkbuchten.

### **Abwägung der Gemeinde:**

- Optimierte Vorhabenplanung in Hinblick auf die äußere Gestaltung liegt vor.
- Die äußere Gestaltung des Gebäudekörpers wird zur Entwurfsfassung durch die Festsetzung einer Fassadenbegrünung und über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Letzteres gibt der Gemeinde die Möglichkeit, besser und zielgerichteter auf einzelne Details einzugehen und diese auch rechtlich abzusichern.
- Die vorhandenen Stellplätze liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind daher nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Das gilt auch für eine Neugestaltung des Marktplatzes.

## Anregungen zur **frühzeitigen Bürgerbeteiligung** nach § 3 (1) BauGB:

Befürchtung von **Schallimmissionen** durch die Beseitigung der bestehenden Einhausung im Bereich der Anlieferung, durch Lüftungsanlagen und die neuen PKW Stellplätze im nördlichen Plangebiet.

Anregung: Bau einer **Schallschutzwand** am nördlichen Plangebietsrand

### **Abwägung der Gemeinde:**

- Die Schallimmissionsprognose berücksichtigt den Rückbau der Einhausung und der gesamten Lieferzone am vorhandenen Marktgebäude.
- Die immissionsrelevanten technischen Komponenten des derzeitigen Planungsstandes der Hochbauplanung und die neue Anlieferungszone wurden in Ansatz gebracht.
- Eine Schallschutzwand **zwischen dem alten und dem neuen Markt** ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose nicht erforderlich.

## Anregungen zur **frühzeitigen Bürgerbeteiligung** nach § 3 (1) BauGB:

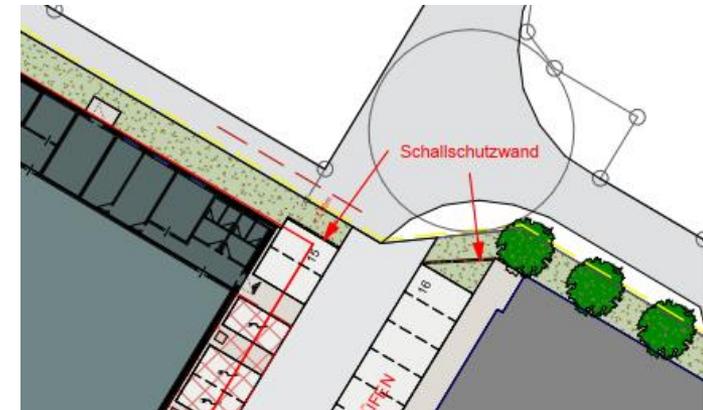
### Abwägung der Gemeinde:

- Schalltechnischer Nachweis auf Genehmigungsebene, dennoch sieht die derzeitige Hochbauplanung eine Lärmschutzwand im Übergang zur Donaustraße vor:

**Befürchtung: Reihenhaus Schulstraße 54 f wurde nicht berücksichtigt.**

### Abwägung der Gemeinde:

Die nächstgelegenen Wohnhäuser sind in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt, hier: Schulstraße 54 g (IO Nr. 12). Unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Ein Nachweis ist auf Genehmigungsebene zu erbringen



## **Anregungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB:**

### **Befürchtung des Verlustes von Lebensqualität und Immobilienwerten**

#### **Abwägung der Gemeinde:**

Auf Genehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann wird die Planung objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben.

### **Befürchtung: Nachteile auf andere Versorgungsbereiche, insbesondere für den Kiosk, die Bäckerei und den Wochenmarkt**

#### **Abwägung der Gemeinde:**

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek und ist damit optimal positioniert. Für das Planvorhaben liegt ein Verträglichkeitsgutachten vor. Demnach sind keine problematischen Effekte zu erwarten.

## **Anregungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB:**

**Kritik an der Beseitigung der Eiche am südwestlichen Plangebietsrand;  
Befürchtung: Die Wallhecke kann aufgrund der Nähe zur Lärmschutzwand  
auf Dauer nicht bestehen.**

**Abwägung der Gemeinde:** Ein Baumgutachten liegt vor:

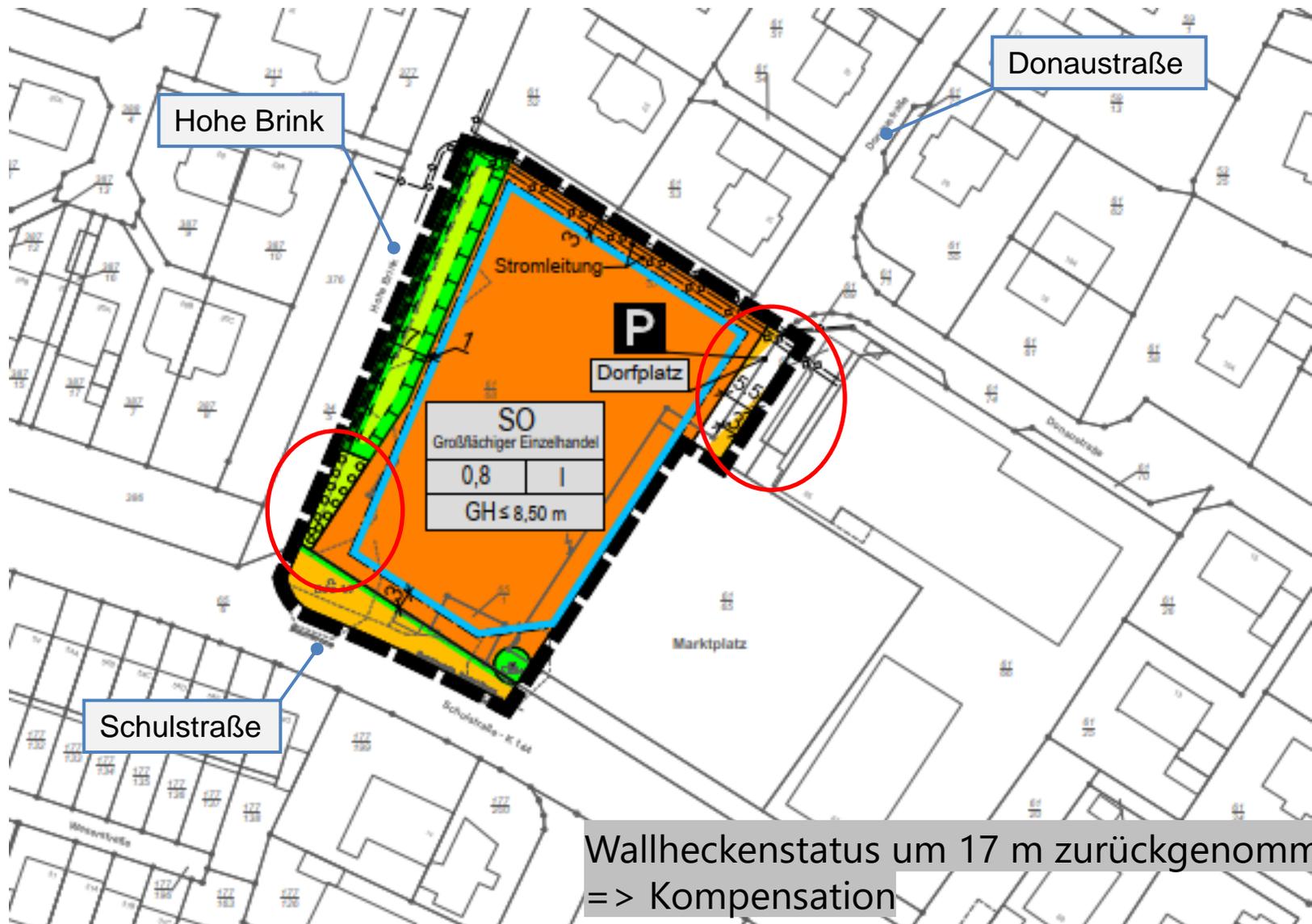
- Die Eiche an der Schulstraße und zwei weitere Eichen am südlichen Rand sind gemäß Baumgutachten durch den Bau der Anlieferzone nicht mehr standsicher.
- Bei der Eiche an der Schulstraße ist laut Baumgutachten der Wuchs stagnierend. Es befindet sich zahlreiches Totholz bis in den Starkastbereich in der Krone.
- In der 4. Änderung wird - mit Ausnahme des südlichen Randes - die Wallhecke als zu erhalten festgesetzt. Der Verlust der Eichen wird bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Eine weitere Eiche am südöstlichen Rand des Plangebietes wird im Rahmen dieser 4. Änderung als zu erhalten festgesetzt.

## Anregungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB:

**Befürchtung:** Die Verkehrssituation auf der Schulstraße wurde nicht durch den Landkreis und die Polizei, geprüft. Ca. 12 m lange Transporter müssten rückwärts in die Lieferzone hinein fahren, und das bei starken Durchgangsverkehr.

### Abwägung der Gemeinde:

- Die Schulstraße ist eine Kreisstraße und als qualifizierte Straße ausreichend ausgebaut, um den Anlieferverkehr aufzunehmen.
- Auch heute wird der Lebensmittelmarkt bereits über die Schulstraße beliefert.
- Die Einzelheiten der Belieferung sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.



## SO „Großflächiger Einzelhandel“

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

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zuzügl 85 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Backshop (inkl. Sitz-/Cafébereich innen, exklusive Außensitzplätze, nicht-kundenzugängliche Nebenflächen, ohne KundenWCs), soweit der Backshop 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 Raster der Liste:

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. 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 Fahrbahnoberkante 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.

## 4. 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.

**5. Solaranlagen und Photovoltaik**

Mindestens 80 % der Dachflächen innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

**6. Dachbegrünung**

Mindestens 10 % der Dachflächen innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu begrünen (ausgenommen davon sind Oberlichter und technische Anlagen wie Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen etc.). Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Diese ist mit einer standortgerechten Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind Zwergglockenblume (*Campanula cochlearifolia*), Heidenelke (*Dianthus deltoides*), Hungerblümchen (Goldkissen *Draba aizoides*), Sonnenröschen (*Helianthemum canum*), Sandfingerkraut (*Potentilla cinerea*), Feldthymian (*Thymus serpyllum*) Krusten-Steinbrech (*Saxifraga crustata*) sowie verschiedene Mauerpfefferarten (*Sedum div.*) und Gräser trockener Standorte. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

**7. Pflanzgebot**

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten privaten Grünfläche ist der Wall zusätzlich zu den Bestandssträuchern mit mindestens drei Laubbäumen 2. Ordnung gemäß untenstehender Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Sträucher und/oder Bäume 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

**Gehölzliste für Ergänzungspflanzungen zur Baum-Strauchhecke**

Pflanzqualität: Bäume 2. Ordnung als Hochstämme mindestens 10 – 12 cm			
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Pflanzqualität: Sträucher, Höhe 60-100 cm			
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna; Crataegus laevigata</i>		

## § 1 Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“ festgesetzten Sondergebiete.

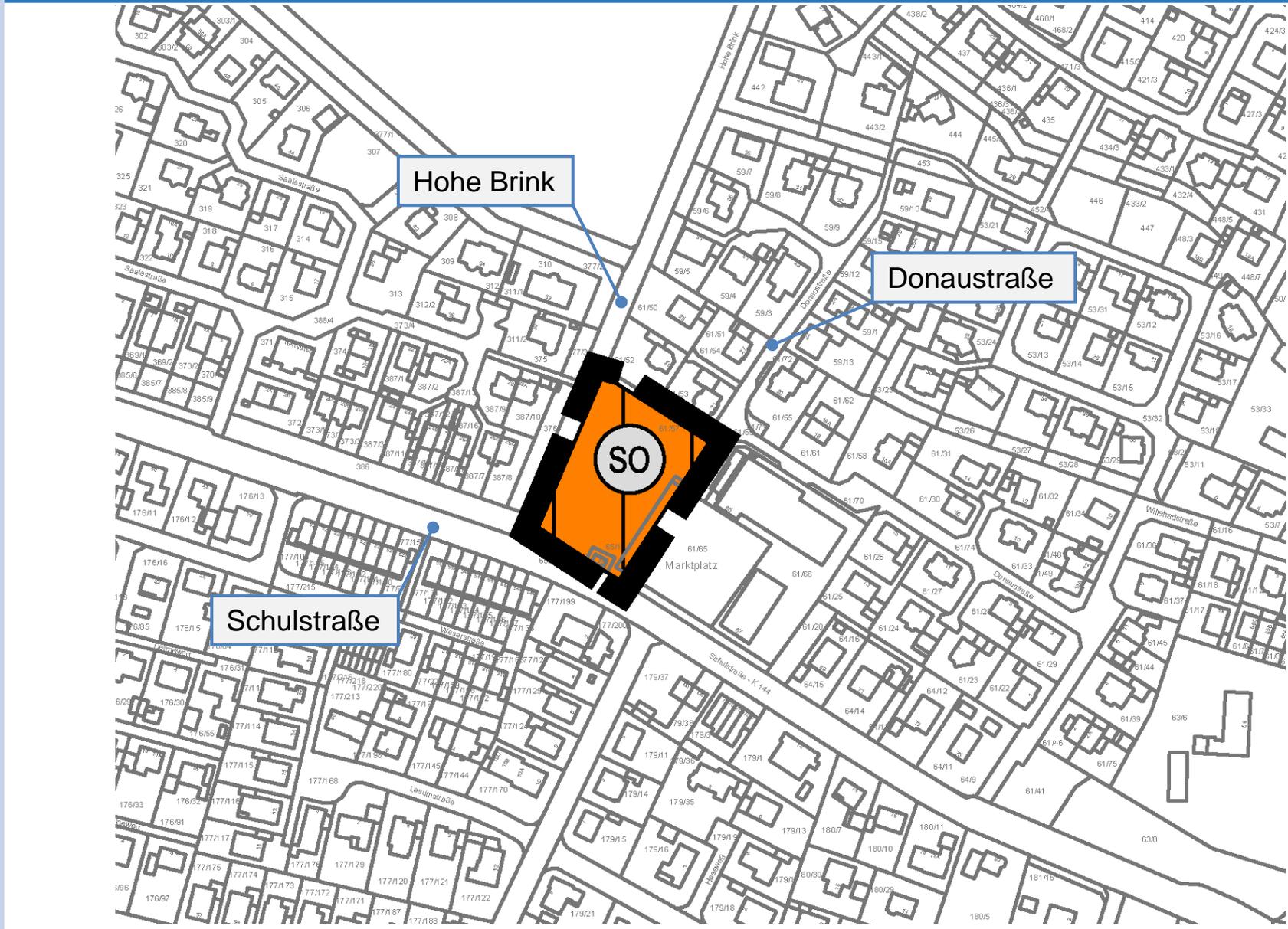
## § 2 Inhalt

### Fassadenbegrünung

In dem sonstigen Sondergebiet sind die Außenwände der Gebäude (Außenfassaden) auf insgesamt mindestens 50 % der Länge der Fassaden und auf der gesamten Höhe der Fassadenwand zu begrünen. Mindestens 60 % der Ostfassade sind zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren. Geeignete Schling- und Kletterpflanzen sind Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii) und Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*).

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden



Danke für Ihre Aufmerksamkeit

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2022/098**

freigegeben am 09.06.2022

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

**Datum: 03.06.2022**

### **79. Änderung des Flächennutzungsplans - Ortszentrum Wahnbek**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
O	20.06.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 20.06.2022 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2022/090**  
freigegeben am **09.06.2022**

**GB 3**  
Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

**Datum: 30.05.2022**

### **4. Änderung des Bebauungsplans 63 B - Versorgungszentrum Wahnbek**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 20.06.2022 berücksichtigt.
2. Die Entwicklung des EDEKA-Marktes im Versorgungszentrum Wahnbek wird bei der kommenden Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes als gesetzt berücksichtigt.
3. Dem Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B - Ortszentrum Wahnbek einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.