



**Stadt Rethem (Aller)
Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 14
„Auf der Worth“
1. Änderung**

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Hinweis:

Änderungen / Ergänzungen gegenüber der
ersten Entwurfsfassung *kursiv markiert*.


Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Stand: 10.07.2020

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen.....	3
2	Einleitung / Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren.....	3
3	Bedarf und Erfordernis / planerische Leitlinien.....	4
4	Verfahren.....	5
5	Lage des Plangebietes.....	6
6	Planungsvorgaben.....	8
6.1	Raumordnung und Landesplanung.....	8
6.2	Flächennutzungsplan.....	10
6.3	Festsetzungen Ursprungsplan.....	10
6.4	Städtische Infrastruktur.....	11
6.5	Belange benachbarter Gemeinden.....	11
6.6	<i>Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen</i>	11
7	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen.....	13
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Geschossigkeit / Bauweise.....	13
7.3	Verkehrliche Erschließung.....	14
7.4	Freiflächengestaltung.....	14
7.5	Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung.....	16
7.6	Ver- und Entsorgung.....	16
8	Gestaltungsrichtlinien / örtliche Bauvorschriften.....	17
9	Umweltbelange.....	19
9.1	Belange des Immissionsschutzes.....	19
9.2	Schutz von Natur und Landschaft.....	21
9.3	Artenschutz.....	22
9.4	Kompensation.....	23
9.5	Denkmalschutz / Altlasten.....	23
10	Flächenbilanz.....	24
11	Abwägung und Beschluss der Begründung.....	25

Anlage: Bebauungs- und Erschließungsvorschlag, Juli 2020, H&P, Laatzen

1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- *Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. BGBl. Jahr 2017 I Seite 3634). Zuletzt geändert durch Art. 6 G zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.3.2020 (BGBl. I S. 587)*
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

2 Einleitung / Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren

Das Plangebiet liegt zentral in der bebauten Ortslage der Stadt Rethem (Aller) unweit der L 200, Lange Straße, mit ihrem Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen.

Der Bebauungsplan Nr. 14 erlangte 1997 Rechtskraft und schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von gemischten Nutzungen im Südteil, angrenzend an die L 200, und ansonsten Wohnnutzungen. Der südöstliche Teil sowie der zentrale Bereich ist durch großzügige Freiflächen / Stellplatzflächenausweisung gekennzeichnet.

Zumindest im mittleren Bereich ist diese Planungsvorstellung überholt und entspricht weder den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen des BauGB nach innerörtlicher Verdichtung, vgl. § 1a Abs. 2 BauGB, noch denjenigen der Stadt Rethem, wonach die Behebung des Baulanddefizits dringend geboten ist. Dabei gilt dies nicht nur für Einfamilienhausbebauung, wofür die Stadt weitere, randlagig zur Kernstadt gelegene Flächen entwickeln möchte, sondern auch für maßvoll verdichtete Bauformen.

Daher hat die Stadt Rethem den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 14 gefasst. Der Geltungsbereich umfasst die zentralen, bisher unbebauten bzw. zum Teil auch unbebaubaren Flächen.

H&P Ingenieure GmbH wurde beauftragt, einen Planentwurf zu erstellen, der die skizzierten Zielsetzungen berücksichtigt, aber auch die kurz- bis mittelfristigen Flächenverfügbarkeiten im Blick hat.

Das Plangebiet liegt im städtebaulichen Sanierungsgebiet, hier Bereich 2 (vereinfachtes Verfahren), vgl. BauGB, zweites Kapitel, §§ 136 ff. Daher ist besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Bauvorhaben zu legen. Die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplans werden - mit Blick auf Lesbarkeit und Anwendbarkeit - für den Änderungsbereich vollständig aufgehoben und neu gefasst. Die für die Stadtsanierung bereits entwickelten Gestaltungsregeln gemäß Rahmenplan, Stand 24.06.2019 (Arbeitsexemplar¹) werden dabei berücksichtigt.

Der Bebauungsplan erfüllt vollumfänglich die Anforderungen des § 13a BauGB und wird daher als beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung, unter Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie unter Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs.1, 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Aufgrund von Änderungen am Planentwurf, vor allem die Lage der internen Haupterschließung betreffend und in der Folge die Zuordnung und Zuschnitte der südlich davon gelegenen

¹ Infraplan GmbH – Zustellung über die Stadt Rethem (Aller)

Parzellen, erfolgt einer erneute Auslegung des Planentwurfs und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB.

3 Bedarf und Erfordernis / planerische Leitlinien

Bedarf und Erfordernis

Die Samtgemeinde Rethem hat ca. 5.000 Einwohner. Neben einer Vielzahl kleinerer Ortschaften bildet die Stadt Rethem (Aller) den wirtschaftlichen und infrastrukturellen Schwerpunkt. Die Stadt Rethem (Aller) hat ca. 3.500 Einwohner.

Während in Rethem-Stadt wie auch in einigen Ortschaften, z.B. Häuslingen, noch Gewerbeflächen verfügbar sind, ist das Angebot an Wohnbaufläche knapp. Im Hauptort Rethem, auf den sich die wohnbauliche Entwicklung ausweislich der raumordnerischen Zielsetzungen zuvorderst konzentrieren sollte, stammt der letzte Bebauungsplan mit der Festsetzung WA, Allgemeines Wohngebiet, aus dem Jahr 1998: Wohngebiet Mühlenfeld IV. Die Erschließung des letzten Abschnitts des Gebietes, Erschließungsring „An der Wölpe“ im Nordwesten des Stadtgebietes, liegt allerdings erst wenige Jahre zurück. Dennoch ist das Gebiet mittlerweile bis auf zwei Grundstücke vollständig bebaut.

Natürlich existieren in Rethem Baulücken, deren Verfügbarkeit und Eignung für eine nachfragegerechte Bebauung aber in aller Regel nicht gegeben ist. Die Samtgemeinde bietet seit Jahren auf ihrer Homepage Unterstützung an bei der Suche nach bebaubaren Baulücken im Stadtgebiet. Der Erfolg ist sehr überschaubar. Mit der Innenstadtsanierung verspricht sich die Stadt eine Attraktivitätssteigerung auch in dieser Hinsicht.

Unbenommen dessen möchte die Stadt innerstädtische Potentiale nutzen, siehe Folgeabsatz. Im vorliegenden Fall können sind ca. 15 Grundstücke geplant, zum Teil mit zwei zulässigen Wohneinheiten. Dabei ist es Zielsetzung, siehe nochmals Folgeabsatz, nicht nur, aber auch eine Klientel anzusprechen, die in Rethem bisher überhaupt nicht fündig wird, nämlich NachfragerInnen nach kleineren Einheiten, ggf. auch zur Miete. Dies können sowohl jüngere wie auch ältere Leute sein.

Unter diesen Rahmenbedingungen, insbesondere dem seit letzter B-Plan-Aufstellung vergangenen Zeitraum, erscheint der Stadt Rethem (Aller) eine weitergehende Analyse der Bedarfssituation mit Blick auf das den BauGB-Grundsätzen konsequent entsprechende Planungsziel der Innenentwicklung verzichtbar. Es sei bereits der Ausblick erlaubt, dass die Stadt Rethem (Aller) zeitnah weitere Bauleitplanverfahren zur Entwicklung von Wohnbaufläche plant.

Planerische Leitlinien – vgl. Anlage

Die Hapterschließung des Änderungsbereichs erfolgt von Norden über die Straße „Auf der Worth“. Entlang der Südkante des Änderungsbereichs erfolgt eine fußläufige Querung, die planerisch gesichert wird. Einzelnutzungen an der Ostkante werden, wie bisher, von Süden über den Amts-Hauptmann-Jordan-Platz erschlossen, hierfür werden erforderliche Flächen gesichert.

Die recht geringe Ausdehnung des Änderungsbereichs bedingt, dass für die gebietsinterne Erschließung kaum Alternativen bestehen: Von der Straße „Auf der Worth“ kommend endet die Erschließung in einer Wendeanlage, die für Entsorgungsfahrzeuge 21 m Durchmesser aufweisen muss. Für den westlichen Teil wird vorgeschlagen, die öffentliche Erschließung in Privatwege übergehen zu lassen, um die randlagigen Westgrundstücke mit reduziertem Erschließungsaufwand zu erreichen. Dies scheint daher möglich, weil die Erschließungsbedingungen und die grundstücksbezogene Zuordnung von Teilflächen eindeutig ist / geregelt werden kann.

Der Großteil der im Ursprungsplan vorgesehenen Stellplätze scheint verzichtbar. Es werden im östlichen Teil einige (Besucher-) Stellplätze vorgehalten – darüber hinaus besteht die großzügige Offenfläche des Amts-Hauptmann-Jordan-Platzes, die hinreichend Parkmöglichkeiten bietet (wenngleich sich dafür eine Neugestaltung aufdrängt).

Der Planung liegt der Leitgedanke zu Grunde, zwar verdichtete (auch zweigeschossige) Bauformen anzubieten, diese jedoch im „hinteren“, sprich hier westlichen Teil des Plangebietes anzusiedeln. In Fortsetzung der randlagigen Bestandsbebauung werden im Zufahrtsbereich von der Straße „Auf der Worth“ nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, eingeschossig, mit standortgerechter Versiegelungsmöglichkeit, so dass der optische Eindruck der bestehenden Bebauung zunächst fortgesetzt wird.

Im westlichen Teil werden auch Reihenhäuser in Zweigeschossigkeit, mit entsprechend erhöhten Grundflächenzahlen, ermöglicht. Im städtebaulichen Entwurf sind sowohl klassische Reihenhaustypen skizziert (nördlich der Planstraße), als auch als Sonderform von Reihenhäusern sog. Kettenhäuser, die sich in größeren Grundflächen und einer Winkelform darstellen. Infolgedessen können gegenüber der Nachbarschaft abgeschirmte Gartenbereiche entstehen, zudem ermöglichen attraktive Grundrissoptionen im Rahmen einer Zweigeschossigkeit gegenüber klassischen Reihenhäusern größere und damit familientauglichere Wohnflächen. Soll diese Gebäudeform in der Praxis verbindlich vorgeschrieben werden, bedürfte es dazu der Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die dann entsprechend zu definieren wäre, i.V.m. detaillierten Gestaltungsvorgaben. Hierauf wird jedoch mit Blick auf die zu erwartende örtliche Nachfragemenge verzichtet.

Wichtig ist für alle Bauweisen, eine Höchstzahl an zulässigen Wohneinheiten zu definieren, um diesbezügliche „Auswüchse“ (basierend auf fantasiereichen Architektenentwürfen) zu unterbinden. Für die verdichteten Wohnformen wird daher eine Wohneinheit pro Gebäude vorgeschlagen (als Gebäude gilt dabei eine Reiheneinheit). Gleiches gilt auch für Doppelhäuser: Pro Doppelhaushälfte sollte nur eine Wohneinheit zugelassen werden. Lediglich bei freistehenden Einfamilienhäusern scheint die Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten (oder mehr) vertretbar, nicht zuletzt, da auf diesen Grundstücken eine hinreichende Fläche zur Unterbringung von Stellplätzen besteht.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass es Planungsziel ist, die (noch) bestehenden Großgehölze am Standort zu erhalten. Es erfolgt eine planerische Sicherung nach § 25b BauGB.

4 Verfahren

Der § 13a BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen die Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen des § 13 BauGB in Anspruch zu nehmen. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB beschränkt sich auf „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Diese können enthalten: Flächen zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung zielt auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen und eine innerörtliche Nachverdichtung ab und wird dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Außenbereich wird geschont, Flächenverbrauch minimiert, vorhandene Erschließungsstrukturen werden genutzt. Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13 a BauGB. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes, insbesondere der Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB), oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen nicht.

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht. Einer Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB bedarf es daher nicht.

Die Stadt Rethem (Aller) sieht die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Sie nimmt daher das Recht zum Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB für sich in Anspruch, da der Umfang der Planung (lediglich) Auswirkungen erwarten lässt, die im Rahmen einer einmaligen Beteiligung (öff. Auslegung) hinreichend dargelegt und erörtert werden können. Zudem sind etwaige sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes, deren Diskussion die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wesentlich mitbegründen würde, mit Blick auf die Planungsziele und die verkehrliche Erschließungssituation nicht erkennbar.

Der Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung, wird daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

5 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet von Rethem (Aller), vgl. folgender Übersichtsplan:



Quelle: Verden-Navigator (ohne Maßstab)

Neben einer Teilfläche der Verkehrsfläche der B 209 beinhaltet der Geltungsbereich im Einzelnen die Flurstücke 34/12, 44/10, 89/44, 90/44, 91/44, 45/11, Gemarkung Stadt Rethem, Flur 5.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Folgende Fotos geben einen Überblick über das Plangebiet:



Foto 1: Vorplatz Sparkasse, Blickrichtung Süden; im Hintergrund L 200



Foto 2: Baumbestand im Straßenverlauf Auf der Worth



Foto 3: Fußwegverbindung am Südrand des Plangebietes, Blickrichtung Westen

6 Planungsvorgaben

6.1 Raumordnung und Landesplanung

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP, 2017 sowie dem
- Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP, des Landkreises Heidekreis 2015 (Entwurf).

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) werden für den Änderungsbereich keine besonderen Darstellungen abgebildet.

Unter Kap. 1. 1.1 01 (LROP 2017) werden Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume formuliert. *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.“*

Unter Kapitel 2.2.1 01 werden folgende Grundsätze formuliert: *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

Im Kapitel 2.2.1 02 wird formuliert: *„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“*

Ähnliche Grundsätze werden zur Daseinsvorsorge im LROP Kapitel 2 2.2 01 formuliert: *„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseins-*

vorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen unter Kapitel 3.1 werden durch die vorliegende Planung nicht berührt, da lediglich innerstädtische Bereiche in Anspruch genommen werden.

Den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017) wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da eine Entwicklung von Wohnbauland in einem bedarfsgerechten Umfang im Grundzentrum Stadt Rethem (Aller) erfolgt. Ferner werden durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland die vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen gestärkt und zukünftig gesichert (Grundschulstandort etc.).

Seitens des RROP 2015 (Entwurf) hat Rethem (Aller) als Standort folgende Funktionszuweisungen:

- Grundzentrum
- Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten

Weitere raumordnerische Grundsätze haben eine ähnliche Stoßrichtung:

- Im ländlichen Raum sind Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig zu stärken,
- Siedlungsstruktur und Infrastruktur sollen bedarfsgerecht gestaltet werden.

Für Rethem gilt, siehe RROP 2015 (Entwurf) Kap. 2.2.1 01, dass im Landkreis Heidekreis eine vielfältige, regionaltypische, ökologisch angepasste und an den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen ausgerichtete Siedlungsstruktur erhalten und entwickelt werden soll. Ferner ist als Ziel der Raumordnung unter Kap. 2. 2.1 02 im RROP 2015 (Entwurf) formuliert: *„Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis hat bedarfsregerecht und auf das zentralörtliche System ausgerichtet zu erfolgen“.*

Ferner wird in Kap. 2.1.1 02 RROP 2015 (Entwurf) angeführt, dass *„Zur Sicherung und Entwicklung eines bedarfsgerechten Angebots an Wohnraum werden die in der Begründung aufgeführten Zentralen Orte als »Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten« in der Zeichnerischen Darstellung festgelegt“.* Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

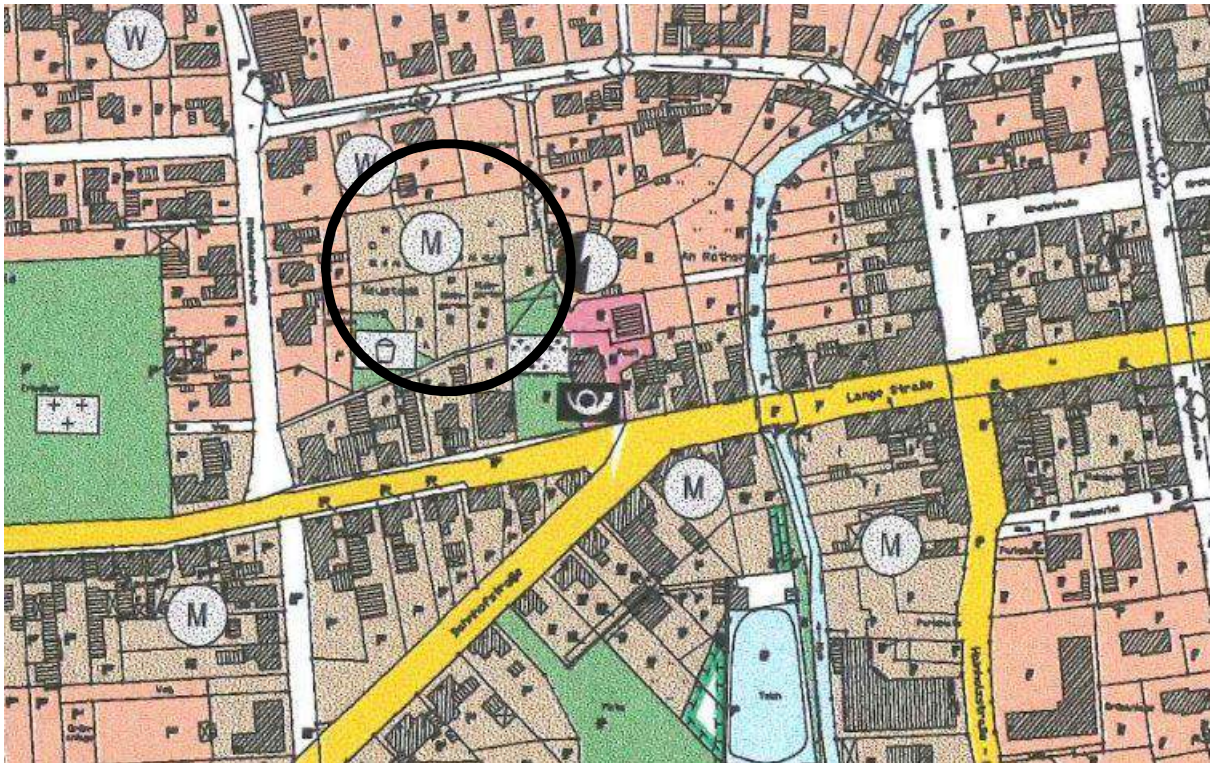
Auch diesen Zielen kommt die Planung am Standort nach – da durch den Bebauungsplan ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauland im Grundzentrum, an städtebaulich integrierter Stelle, zur Verfügung gestellt werden kann.

Der Änderungsbereich selbst ist als innerstädtischer Siedlungsbereich nicht mit weiteren Ausweisungen belegt. Nördlich am Plangebiet vorbei führt ein Vorranggebiet Fahrradweg, betreffend die Mühlenstraße und deren nordwestliche bzw. südöstliche Weiterführung. Die Vorrangfunktion wird von der Planung jedoch nicht berührt.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die vorliegende Planungskonzeption einer verdichteten Bebauung im innerstädtischen Kernbereich den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in besonderem Maße entspricht: Die Planung schont den Außenbereich und stärkt den Stadtkern von Rethem. Sie ist im vorgesehenen Umfang bedarfsgerecht, vgl. Ausführungen vorne. Angesichts der geplanten Verdichtung am innerörtlichen Standort ist die Bebauung funktionsgerecht.

6.2 Flächennutzungsplan

Der folgenden Abbildung ist die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen:



Quelle: Samtgemeinde Rethem (ohne Maßstab) – Lage Plangebiet markiert

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche, M, § 1 (1) Nr. 2 BauNVO, dar. Zudem finden sich der Gerhart-Hauptmann-Platz sowie der geplante Spielplatz im Südwesten als Grünfläche wieder.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Es ist daher festzuhalten, dass die FNP-Darstellungen diesem Bebauungsplan nicht entgegenstehen und der FNP beizeiten im Zuge einer Berichtigung anzupassen ist.

6.3 Festsetzungen Ursprungsplan

Der Ursprungsplan Nr. 14 ist mit seinen Festsetzungen für den Änderungsbereich der Planzeichnung zu entnehmen. Hierauf wird verwiesen. In der Übersicht enthält der Ursprungsplan hauptsächlich:

- Umfangreiche Verkehrsflächen inkl Parkplatzflächen im mittleren und östlichen Bereich,
- Festsetzung Kerngebiet, MK, mit GRZ 0,5 und GFZ 1,0 bei voller Zweigeschossigkeit und abweichender Bauweise,
- Umfangreiche Vorgaben zum Baumerhalt sowie zu Neuanpflanzungen, letztere vor allem im südwestlichen Bereich mit Festsetzung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“,
- Festsetzung des Gerhart-Hauptmann-Platzes als Grünfläche „Platzanlage / Schmuckplatz“.

6.4 Städtische Infrastruktur

Infolge der Lage des Plangebietes im Innenstadtbereich von Rethem kann festgestellt werden: Im Nahbereich, d.h. vor allem entlang der Lange Straße und unweit östlich in der Hainholzstraße befinden sich umfangreiche Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Dies betrifft nicht nur die Versorgung mit Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs, sondern darüber hinaus auch vielfältige Dienstleistungen, Geldinstitute, aber auch Cafés, Restaurants etc. Am Planungsstandort ist eine Pkw-unabhängige Sicherung der Versorgungsbedürfnisse möglich.

Darüber hinaus liegen Schulen (u.a. Lony-Schule: Grundschule und Oberschule in der Hainholzstraße) in fußläufiger Entfernung, ebenso die Sportanlagen und der Lony-Park östlich davon als Freizeit- und Erholungsbereiche, im Übergang zur Aller. Der nächste Kindergarten liegt westlich, an der Ecke Wiedenburgerstraße / Kirchstraße, ca. 500 m entfernt vom Plangebiet und damit noch fußläufig erreichbar.

Der nächstgelegene Spielplatz ist ca. 400 m entfernt in nordwestlicher Richtung an der Berliner Straße gelegen. Ein weiterer liegt ca. 500 m entfernt in südöstlicher Richtung östlich der Hainholzstraße (hinter dem dortigen Discount-Markt).

6.5 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren voraussichtlich nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB. Benachbarte Gemeinden werden beteiligt und haben Gelegenheit sich zur Planung zu äußern.

6.6 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Zu den Belangen Denkmalschutz und Altlasten siehe Abschnitt 9.5. Darüber hinaus sind folgende Aspekte zu beachten:

Hinweise Landesstraßenbauamt Verden

Die verkehrliche Erschließung des o. g. Plangebietes über den Knotenpunkt Landesstraße 200 „Lange Straße“ / „Stadtplatz“ / Gemeindestraße „Auf der Worth“ in Abschnitt 30 bei Station 1.476 im Zuge L 200 muss, wie z. Zt. im „Status-Quo“ auch, von der Landestraße her nur als Einfahrt in Einbahnstraßenregelung nach Norden über den „Stadtplatz“ zur Gemeindestraße „Auf der Worth“ erfolgen. Dies ist in Abstimmung mit dem Landkreis Heidekreis - Untere Verkehrsbehörde- sowie der Polizeiinspektion Heidekreis durch die Anordnung einer entsprechenden Beschilderung, Einbahnstraße „VZ 220“ und Verbot der Einfahrt „VZ 267“, verkehrs-rechtlich zu regeln.

Aus gegebenem Anlass des wiederholten Ausfahrens einzelner Verkehrsteilnehmer trotz Einbahnstraßenregelung zur L 200 sollte das Verkehrszeichen „VZ 267“, wie in der Begründung zum o. g. B-Plan auf Seite 7, Foto 1 zu sehen, nach Umgestaltung des Platzes wieder dort und im Bereich der verbotenen Ausfahrt zur L 200 „Lange Straße“ aufgestellt werden.

Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen

Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Hinweise Baugrund Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Wasserlösliche Gesteine liegen im Untergrund des Planungsgebietes in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zu-

rückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Hinweise Telekom

Im Planbereich befinden sich bisher nur im Straßenbereich „Auf der Worth“ Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Planbereichs erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle einer Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude der westlichen Grundstücksreihe durch die Telekom eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich ist, da keine öffentlichen Verkehrsflächen zu deren Anbindung zur Verfügung stehen (Privatstraße). Arbeiten unsererseits können erst nach vertraglichen Vereinbarungen und der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch ausgeführt werden.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur dieser E-Mail genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, unterteilt in WA 1 bis WA 3. Der Nutzungskatalog berücksichtigt einheitlich für alle Teilbaugebiete die Zielsetzung, Wohnbauland zu schaffen, aber auch die standörtliche Lage im Stadtkern von Rethem. Beherbergung wird auf max. 10 Betten pro Betrieb begrenzt, sprich auf „kleine“ Beherbergungsbetriebe im Sinne der BauNVO (analog § 3 BauNVO betr. Reiner Wohngebiete), da nur diese mit der kleinräumigen Lage vereinbar sind (verkehrliche Anbindung).

Anlagen für diverse (insb. Gemeinbedarfs-)Zwecke werden ausnahmsweise zugelassen, da die zentrale Lage des Gebietes hier gute Standortbedingungen bietet – allerdings muss der Umfang mit der ruhigen Hinterlage und der verkehrlichen Erschließung vereinbar ein.

Gewerbebetriebe inkl. Handwerksbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie mit dem Gebietscharakter nicht korrespondieren und hinsichtlich zu erwartender Emissionen sowie des Verkehrsaufkommens und Flächenverbrauchs hier nicht den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen.

Zulässige Nutzungen im WA-Gebiet:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- (kleine) Betriebe der Beherbergungsgewerbes (hier: max. 10 Betten).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Auf eine abschnittsweise Unterteilung / Gliederung nach zulässigen Nutzungen innerhalb der jeweiligen Baugebiete wird verzichtet, da die Gemeinde hierfür – unbenommen der festgesetzten unterschiedlichen Bauweisen – kein Erfordernis sieht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Geschossigkeit / Bauweise

Zur möglichen Ausnutzung erfolgen differenzierte bereichsweise Festsetzungen:

Im „Entreebereich“ Auf der Worth und im mittleren Teil, d.h. in WA 1 und WA 2, erwartet die Stadt Rethem mit Blick auf die Ortsbildwirkung typischerweise Einfamilienhäuser / Doppelhäuser, also eher dörfliche Bauformen analog der Umgebungsnutzungen. Es wird max. ein Vollgeschoss zugelassen (zzgl. Dachgeschossausbau nach NBauO); die Bauweise lässt Einzelhäuser und Doppelhäuser (in offener Bauweise) zu. *Die Grundflächenzahl liegt bei geringen 0,25 in WA 1, weil das Grundstück dort sehr groß ist und bei 0,35 in WA 2, weil dort kleine Grundstücke zu erwarten sind (geringe Tiefen unter Berücksichtigung der vorhandenen Flurstückszuschnitte / Flächenverfügbarkeiten). Die Anzahl Wohneinheiten wird in WA 1, wo trotz der geringen GRZ infolge des großen Grundstücks eine recht hohe Ausnutzung gegeben ist, jedoch auf 4 hochgesetzt, um dort ein Mehrfamilienhaus (im Sinne der Zielsetzung der innerörtlichen Verdichtung) zu.*

Im Norden und Westen, WA 3, sollen explizit verdichtete Bauformen etabliert werden, weswegen auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern auch explizit verzichtet wird. Es werden mindestens Doppelhäuser gefordert. Konzeptionell wünschenswert wären Reihenhäuser, auch ausgebildet als Sonderform der Kettenhausbebauung – siehe dazu textliche Festsetzungen. Die GRZ entspricht dem Maximum für Allgemeine Wohngebiete. Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen, ebenfalls inklusive möglichem Dachgeschossausbau. Denkbar wäre auch die Bildung eines Staffelgeschosses, da die örtlichen Bauvorschriften für diese Bereiche keine Dachneigung vorgeben.

Hinsichtlich der Beschränkung der Wohneinheiten gilt allgemein: Ausweislich § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann diese nur für Wohngebäude gelten. Die Stadt Rethem geht davon aus, dass diese daher für Seniorenwohnen und ähnliche Wohnformen nicht gelten solange diese unter sozialen Einrichtungen geführt werden.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über die Straße Auf der Worth. Diese ist hinreichend ausgebaut. Unmittelbar von der L 200 erfolgt wie bisher auch eine weitere - textlich festgesetzte - Zufahrt als Einbahnstraße, um sowohl die Stellplatzfläche der Sparkasse, Lange Straße Nr. 2, anzubinden als auch die östlich gelegenen Nutzungen anzudienen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird gemäß Abstimmung mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Verden hier keine Ausfahrt zugelassen, d.h. der abfließende Verkehr muss Richtung Norden über die Straße Auf der Worth erfolgen. Dies muss verkehrsrechtlich geregelt werden. Eine Festsetzungsgrundlage dafür bietet § 9 BauGB nicht. Am Einmündungspunkt ändert sich die Verkehrssituation gegenüber dem Status-Quo insofern nicht. Da diesbezüglich bereits ein Abstimmungsstand mit der Verkehrsbehörde vorliegt, verzichtet die Stadt Rethem (Aller) zum vorliegenden Änderungsverfahren auf eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme.

Die interne Erschließung erfolgt über eine öffentliche Stichstraße mit hinreichend großer, d.h. für das Abfallentsorgungsfahrzeug dimensionierter, Wendeanlage (Durchmesser 21 m). Die Stichstraße verläuft durch zwei große Ahornbäume hindurch. Diese stehen ca. 6 m auseinander und bilden gleichsam eine Torsituation. Zum Schutz der Bäume ist es zwingend geboten, die befestigte Fahrbahn auf ein Mindestmaß von 3 m zu beschränken. Dies wird textlich festgesetzt.

Für die mittig südlich gelegenen Bauflächen wird keine Erschließung festgesetzt, diese ist insofern auf dem Grundstücken intern zu organisieren und entsprechend rechtlich abzusichern (Baulast, sofern geboten).

Die Erschließung der westlichen Grundstücksreihe erfolgt über Privatstraßen mit reduziertem Querschnitt.

Das Abfallentsorgungsfahrzeug kann die Privatstraßen im Westen nicht befahren. Die betroffenen Anlieger müssen ihre Abfallbehälter am Abfuhrtag an die Haupteerschließungsstraße bzw. den Wendepunkt bringen. *Das gilt auch für die Anlieger des mittleren südlichen Bereichs.* Angesichts der großzügig dimensionierten Straßenräume wird auf die Festsetzung von Müllsammelstellen verzichtet. Diese können / müssen im Zuge der konkreten Erschließungsplanung festgelegt werden.

7.4 Freiflächengestaltung

Das Hauptaugenmerk der Freiflächengestaltung liegt zum einen auf dem Gerhart-Hauptmann-Platz, der im Südteil als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:

„Stadtplatz“, festgesetzt wird. Vorgesehen ist eine einheitliche Gestaltung zusammen mit dem östlich angrenzenden Fahrweg, um die Fläche z.B. für Sonderveranstaltung in Gänze nutzen zu können („shared space“). An der Nordgrenze findet sich eine Reihe noch recht junger Buchen, die den Übergang zum angrenzenden Stellplatz markieren. Der angrenzende Mittelteil wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Stellplatzfläche festgesetzt, wobei im Zuge der Ausbauplanung konkret bedarfsweise zu entscheiden ist, in welchem Umfang diese hergestellt wird bzw. in welchem Umfang weitere Grünqualitäten hier eingebracht werden. Im nördlichen Anschluss, sprich östlich des geplanten Baugebietes, wird wiederum Öff. Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt. Anders als im südlichen, unmittelbar sich der L 200 hin öffnenden Platzbereich, der vornehmlich stadtbildgestalterische Funktion hat (man beachte Ursprungsplan: Zweckbestimmung „Schmuckplatz“), soll hier die Aufenthaltsfunktion im Vordergrund stehen, sowohl in Bezug auf das Neubaugebiet, als auch angesichts der zentralen Lage und guten Erreichbarkeit darüber hinaus. Bei Bedarf könnte hier auch ein Spielbereich angelegt werden, vor allem für Kleinkinder bis 3 Jahre, da dieser sich in aller Regel in der Nutzungspraxis wohngebietsverträglicher darstellt als ein sonstiger Kinderspielplatz (vgl. dazu oben Abschnitt 6.4).



Foto 4: Ahornbäume – künftiges „Baumtor“

Bestehende Großbäume werden als zu erhaltend festgesetzt. Es handelt sich um ortbildmarkante Eichen, Buchen und Ahornbäume mit Stammdurchmessern von überwiegend $> 0,3$ m. Dabei werden die Festsetzungen des Ursprungsplans unter Berücksichtigung einer aktuellen örtlichen Überprüfung übernommen. Hinsichtlich der Ahornbäume, die ein Baumtor in Richtung Neubaugebiet bilden, stellen entsprechende Festsetzungen sicher, dass unbenommen der hindurchführenden – auf 3 m Breite beschränkten – Fahrerschließung ein hinreichender Baumschutz gegeben ist. So grenzt an den südlichen Baum Grünfläche an. Zum Schutz des nördlichen Baumes, der im Baugebiet und damit künftig auf Privatgrund liegt, wurde die Baugrenze deutlich zurückgesetzt. Im Vergleich zur Bestandssituation, wo Stellplatzfläche unmittelbar angrenzt, vgl. Foto 4, ist dies eine maßgebliche Verbesserung. Die beiden be-

troffenen Bäume wurden örtlich *durch das Katasteramt* eingemessen und entsprechend im Plan verortet. Hinsichtlich der weiteren festgesetzten Bäume wurde nach örtlicher Sichtkontrolle / Plausibilitätsprüfung die Verortung aus dem Ursprungsplan übernommen.

7.5 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Es ist analog der Umfeldsituation eine örtliche Ableitung / Versickerung anfallenden Niederschlagswasser vorgesehen, sowohl auf den Grundstücken als auch im Straßenraum. Letzterer ist hinsichtlich seiner Breiten hinreichend dimensioniert dafür. Es können seitliche Versickerungsmulden mit 2,5 m Breite angelegt werden.

Der Landkreis Heidekreis gibt folgende Hinweise:

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung gebracht werden.

Die Mulden sind nach Profilierung mit einer mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden, Kf- Wert \leq 10⁻³ m/s) anzudecken. Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist das DWA-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Planungsgebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit $n \leq$ 0,2) des Deutschen Wetterdienstes heranzuziehen.

Eventuell geplante Notüberläufe in ein Rigolensystem sind höhenmäßig so anzuordnen, dass ein Abfluss aus den Versickerungsmulden erst nach Überschreiten des gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 ermittelten Speichervolumens erfolgt.

Das auf den befestigten Flächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10⁻⁴ und 10⁻⁶ m/s) ist.

7.6 Ver- und Entsorgung

Angesichts der insgesamt trotz der bereichsweise Verdichtung geringen geplanten Anzahl von Wohneinheiten ist gegenüber dem Status-Quo nicht von einem erheblichen Plus an Schmutzwasser auszugehen, so dass sowohl das Kanalnetz als auch die Kläranlage die zusätzlich anfallenden Mengen problemlos aufnehmen können. Zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation kann das Gebiet an bestehende Leitungen angeschlossen werden.

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet. Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen erreichbar, siehe oben. Hinweis: Sollten (wider Erwarten) private Flächen zum Zwecke der Abfallentsorgung zu befahren sein, bedarf es dafür einer Einverständniserklärung der Eigentümer inklusive einer Zusicherung des Haftungsauschlusses für den Fall etwaiger Schäden.

Brandschutz:

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es ist angesichts der geplanten Nutzungen / Ausnutzung von einer Menge von mind. 1.600 l/min über

mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, auszugehen.

Diese Menge muss auch für die umgebenden Nutzungen an der Langen Straße vorgehalten werden. Insofern ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet als gesichert anzusehen.

8 Gestaltungsrichtlinien / örtliche Bauvorschriften

Unter Bezug auf den Rahmenplan „Gestaltungsregeln“, Stand 04.09.2019, werden folgende Gestaltungsvorgaben als örtliche Bauvorschriften vorgesehen. Dabei ist mit Blick auf die Begründbarkeit (rechtliche Haltbarkeit und Durchsetzbarkeit) und Verhältnismäßigkeit zu unterscheiden zwischen Hinterliegergrundstücken und Grundstücken, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Unterscheidung entsprechend der Bauweisen-Typisierung vorgenommen: Für die eingeschossigen Einzel- und Doppelhausbereiche im östlichen, der Straße „An der Worth“ zugewandten Bereiche, werden strengere Maßstäbe angelegt als für die verdichteten, zweigeschossigen Bauweisen. Diese klare Zuordnung erleichtert die Anwendbarkeit der Vorschriften.

In der Zusammenfassung erleichtern die Regelungen zu Dächern und Fenstern bzw. deren Wegfall für den nördlichen / westlichen Bereich die Umsetzung moderner, zeitgemäßer Bauformen, z.B. flacher oder flach geneigter Dächer. Hinsichtlich der Grundregelungen zu Farben und Einfriedungen, die das Bild erheblich prägen, werden keine Unterschiede gemacht.

Auf Regelungen zu Werbeanlagen wird am hier vorliegenden Standort verzichtet, da dafür – im Gegensatz z.B. zur Langen Straße – kein Erfordernis gesehen wird.

§ I Anwendungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten - vorbehaltlich der Differenzierung betreffs von Dächern – einheitlich für alle Baugebiete im Geltungsbereich.

§ II Gestaltung von Außenwänden

Außenwände von Gebäude sind auszubilden mit

- roten bis rotbraunen Ziegeln oder
- sichtbarer Holzkonstruktion (Fachwerk, Holz naturfarben bzw. mit braunem Anstrich) mit Ausfachungen, die aus roten bis rotbraunen Ziegeln oder hellem Putz in nachfolgend genannten Farbtönen bestehen oder
- hellem Putz in nachfolgend genannten Farbtönen.

Als heller Putz werden Weiß oder Farben mit einem geringen Sättigungsgrad (bis 10 nach ACC-System) und einem hohen Helligkeitsgrad (mind. 80 nach ACC-System) definiert. Als Farben sind gelbe, gelbbraune (ocker) und rotbraune Töne zulässig. Je Gebäude ist für die geschlossenen Außenwände in Putz oder Holz je Material nur ein Farbton zu verwenden. Untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Türen, Fenster/-faschen, Dekorelemente) sowie Sockelbereiche können in anderen Materialien und Farben ausgebildet werden. Imitatbaustoffe sind nicht zulässig. Satellitenschüsseln und sonstige technische Anlagen (z.B. Klimaaggregate) sind an direkt zu *öffentlichen Verkehrsflächen oder öff. Grünflächen* gewandten Fassaden und Dächern nicht zulässig. Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen sind zulässig. Außenkamäne (vor die Fassade gesetzte Schornsteine) sind nicht zulässig. Frei auskragende oder vorgestellte Balkone, die zu *öffentlichen Verkehrsflächen oder öff. Grünflächen* ausgerichtet sind, sind nicht zulässig.

Farben analog § VII.

§ III Dächer in WA 1 und WA 2

- Die Dächer von Hauptgebäuden sind in Form von Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern auszuführen. Sie haben eine symmetrische Neigung mit mind. 40° aufzuweisen.
- Für Dacheindeckungen sind rote oder rot-braune Ziegel (keine glänzenden Materialien) zu verwenden.
- Die Bestimmungen zu Dächern gelten nicht für Gebäude, die mind. 6 m von *öff. Verkehrsflächen* oder *öff. Grünflächen* entfernt stehen und eine Grundfläche von unter 20 qm haben sowie für überdachte Stellplätze (*Carports*) und *Garagen*, die mind. 6 m vom öffentlichen Raum entfernt stehen.
- Dächer von Nebengebäuden über 20 qm sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszubilden.
- Von dieser Bestimmung sind Gründächer ausgenommen.
- Dachgauben dürfen insgesamt max. 2/3 der jeweiligen Dachlänge, in der sie sich befinden, einnehmen.
- Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen zulässig.

Farben analog § VII.

§ IV Dächer in WA 3

- Für geneigte Dacheindeckungen sind rote oder rot-braune Ziegel (keine glänzenden Materialien) zu verwenden.
- Die Bestimmungen zu Dächern gelten nicht für Gebäude, die mind. 6 m vom öffentlichen Raum entfernt stehen und eine Grundfläche von unter 20 qm haben sowie für überdachte Stellplätze (*Carports*) und *Garagen*, die mind. 6 m vom öffentlichen Raum entfernt stehen.
- Dachgauben dürfen insgesamt max. 2/3 der jeweiligen Dachlänge, in der sie sich befinden, einnehmen.
- Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen zulässig.

Farben analog § VII.

§ V Fenster und Türen

- Fenster mit einer Größe > 0,8 m² müssen ein stehendes Format aufweisen.
- Fenster größerer Breite sind zulässig bis zum Verhältnis 3:2 (Breite:Höhe), wenn sie durch Rahmen / Sprossenteilung als stehendes Format wirken.
- In Fassaden mit Fachwerkkonstruktionen müssen Fenster mit > 1 m Breite und einer Glasfläche > 1 m² zusätzlich glasteilende Sprossen aufweisen. Die Sprossenaufteilung muss eine quadratische oder stehende Fensterteilung ergeben. Hiervon ausgenommen sind Oberlichter.
- Als Farbtöne für Fenster und Türen sind Weiß, Braun, Grün, Blau, Blaugrün und Anthrazit zulässig. Für *Garagentore* gelten die gleichen Farbtöne außer Weiß.

§ VI Einfriedungen

Einfriedungen mit weniger als 3,00 m Abstand von öffentlichen Flächen sind nur in folgenden Materialien zulässig:

- Staketenzaun in senkrechter, blickdurchlässiger Lattung
- Naturstein oder roter Klinker als Mauern (Steinkörbe/Gabionen sind dabei nicht zulässig)
- Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen
- Schmiedeeisen
- Kombinationen der o. g. Materialien
- Transparentes Drahtgeflecht innenliegend in Verbindung mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen

Einfriedungen an den straßenzugewandten Grundstücksseiten dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Bezugsebene nicht überschreiten. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschlie-

ßung des einzelnen Grundstückes dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Maßgebend für die Ermittlung des höchsten Punktes ist nur der Abschnitt der Verkehrsfläche, der an das jeweilige Grundstück angrenzt.

§ VII Farben

Zulässig im Sinne §§ II, III, IV dieser Vorschrift sind Farbtöne, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

- für Putzfassaden:

Weiß / Beige: RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9010, 9016, 9018.

- für Klinkerfassaden:

Rot: RAL 2001 – 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.

Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

- für Dacheindeckungen:

Rot: RAL 3000-3005, 3009, 3013.

Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.

§ VIII Vorgärten

Die Vorgärten (Bereich zwischen Straße und Hauptgebäude mit verlängerter paralleler Linie zur Straße) sind zu mind. 50 % der Fläche mit Rasen und / oder Bepflanzungen zu gestalten. Schotter- / Steingärten sind nicht zulässig.

§ IX Notwendige Einstellplätze, § 47 NBauO

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Ausnahme: Für Wohneinheiten < 50 m² genügt ein Einstellplatz.

9 Umweltbelange

9.1 Belange des Immissionsschutzes

Planbedingte Emissionen sind mit Blick auf die Baugebietsausweisung bzw. die dort zulässigen und festgesetzten Nutzungen nicht gegeben.

Als auf das Gebiet einwirkenden Immissionen sind die verkehrsbedingten Auswirkungen der L 200 zu nennen: Deren Straßenachse verläuft ca. 50 m entfernt vom südwestlichen und damit nächstgelegenen Teil des Baugebietes. Zwischen Baugebiet und L 200 befindet sich eine vollständig bebaute Grundstückszeile. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes von der Straße und mit Blick auf die nahezu geschlossene, abschirmende Bebauung wird von einer lärmtechnischen Untersuchung abgesehen, begründet auch darin, dass das Verkehrsaufkommen auf dem Abschnitt der L 200 südlich des Plangebietes deutlich zurückbleibt hinter demjenigen der B 209 innerhalb der weiteren Ortsdurchfahrt. Konkret bedeutet das, dass die lärmtechnischen Belange zumindest für die südlichen Grundstücke hier bauantragsseitig näher betrachtet werden müssen. Nur dort kann konkret in Abhängigkeit von Lage und Orientierung auf dem Grundstück eine die abschirmende Wirkung der vorhandenen Bebauung berücksichtigende Immissionsberechnung vorgenommen werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Einzelfall passive Maßnahmen zum Schutz vor verkehrsbedingten Lärmimmissionen erforderlich werden. Diese werden sich erfahrungsgemäß im Rahmen des Lärmpegelbereichs 3, ggf. 4, der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bewegen. D.h. konkret, dass bei Massivbauten keine besonderen Aufwendungen bei der Gebäudehülle zu berücksichtigen sind, dass aber Fenster bestimmten Anforderungen unterworfen sind. Aber auch diese bewegen sich in einem Rahmen, der aktuell durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung ohnehin zu erbringen wäre. M.a.W.: Etwaige diesbezügliche Aufwen-

dungen sind wirtschaftlich vertretbar. Der Bebauungsplan weist auf die Immissionssituation per allg. Hinweis hin.

Im Plangebiet befinden sich bzw. werden geplant diverse Stellplatzflächen. Zudem grenzt südlich auf dem Grundstück Lange Straße 39 ein potentiell emitierender Verein (Türkisch-Islamischer Verein Rethem) an. Zu den daraus potentiell resultierenden Lärmimmissionen ist anzuführen:

Stellplätze: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Stellplätze (wie auch Garagen), deren Zahl und Nutzung dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, keine erheblichen unzumutbaren Immissionen hervorrufen, vgl. hierzu auch VGH Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94. Hierin wird die Auffassung vertreten, dass Maximalpegel (z.B. Türenschiagen), die für die Immissionssituation tatsächlich maßgebend sind, nicht zu berücksichtigen sind. Die Stellplätze im Wohngebiet bzw. im öff. Straßenraum, inkl. der 4 bis 5 Stellplätze am nördlichen Rand der öff. Grünfläche, Flurstück 44/10, bedürfen insofern keiner näheren Betrachtung. Die öff. Stellplatzanlage auf dem Amtshauptmann-Jordan-Platz, Flurstück 34/12, umfasst ca. 16 Stellplätze. Die Fläche liegt südwestlich des WA2, Zu- und Abfahrt sind abgewandt vom Wohngebiet. Die Stellplatzfläche dient aktuell nicht dem künftigen Baugebiet und wird dies voraussichtlich auch künftig nur untergeordnet tun. Die Stellplatzfläche dient den geschäftlichen und sonstigen Nutzungen an der Lange Straße, insbesondere der räumlich unmittelbar zugeordneten Sparkasse. Insofern kann eine nächtliche Nutzung des Stellplatzes ausgeschlossen werden, was auch in der aktuellen Praxis erkennbar ist: Der Stellplatz ist nachts in aller Regel leer. Eine Nutzung tagsüber dagegen ist schalltechnisch unkritisch. Dies kann unter Bezug auf vergleichbare Situationen für den Grenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) wie auch den Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) angeführt werden. Der Sparkassenparkplatz, Flurstück 34/14, dient ausschließlich den Mitarbeitern und wird insofern nur tagsüber genutzt. Die Beurteilung ist hier nach TA-Lärm vorzunehmen, da der Stellplatz gewerblich einzuordnen ist. Auch hier ist unter Bezug auf vergleichbare Fälle davon auszugehen, dass der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm klar unterschritten wird, zumal hier keine ständigen Fahrzeugbewegungen gegeben sind, sondern primär morgendliches Kommen und abendliches Abfahren. Eine nächtliche Nutzung dieses Parkplatzes muss aufgrund der Nähe zu WA2 ausgeschlossen sein, was in der Praxis aufgrund der örtlichen Situation auch gegeben ist.

Insofern bleibt als einzig anzusprechender kritischer Fall die nächtliche Nutzung des Geldautomaten der Sparkasse. Die örtliche Praxis zeigt eindeutig, dass Nutzer/innen dafür die Parkbuchten an der Lange Straße nutzen, da diese eine Weiterfahrt in beide Richtungen ermöglichen, während die Nutzung der öff. Stellplätze (oder gar des abseitig gelegenen Sparkassen-Stellplatzes) eine Weiterfahrt (Einbahnstraßenregelung!) Richtung Norden, durch das Wohngebiet, bedingen würde, was außerordentlich umwegig und daher nicht praktikabel ist und auch gemäß örtlicher Erfahrungen nicht vollzogen wird. Die Stadt Rethem (Aller) erkennt insofern keine Unverträglichkeiten zwischen der geplanten Wohnnutzung und den Stellplatzflächen im Plangebiet, die einer näheren - fachgutachterlichen – Untersuchung bedürften.

Zum Türkisch-Islamischen Verein:

Das Grundstück Lange Straße 39 weist im hinteren Teil eine Garage auf, deren Nutzung aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse jedoch stark eingeschränkt ist. Eine Nutzung des Grundstücks Nr. 39 als Parkraum für Besucher des Vereins kann ausgeschlossen werden. Demzufolge kann sich auch kein planungsrelevantes Verkehrsaufkommen auf dem Grundstück entwickeln. Die Stadt Rethem erkennt auch hier keine Unverträglichkeiten zur geplanten Nutzung, die einer näheren Untersuchung bedürften.

Mit Blick auf eine mögliche Nutzung des Stadtplatzes / Amtshauptmann-Jordan-Platzes für temporäre Aktivitäten ist anzuführen: Die dafür maßgeblich TA Lärm sieht unter dem Punkt 7.2 eine Bestimmung für sog. Seltene Ereignisse vor, die als voraussehbare Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage definiert werden. Im vorliegenden Fall greift ggf. zusätzlich die sog. Freizeitlärmrichtlinie, die die gleichen Richtwerte beinhaltet. Die genannten Besonderheiten dürfen in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres (Freizeitlärmrichtlinie: 18) und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden die baugebietsbezogenen Richtwerte überschreiten. Diese zulässige Überschreitung darf am maßgebenden Immissionsort, unabhängig von dessen baugebietsbezogenen Schutzanspruch, nicht über 70 / 55 dB(A) tags bzw. nachts hinausgehen.

Seltene Ereignisse nach TA Lärm, z.B. in die Nachtstunden reichende (Musik-) Veranstaltungen, müssen sich allerdings derzeit schon den nächstgelegenen Immissionspunkten unterordnen. Dies sind nicht die künftigen Neubauten. Dabei ist es wie oben angeführt unerheblich, ob ein Immissionspunkt als WA oder MI eingestuft wird.

In der Zusammenfassung bedeutet das, dass weder die neue Bebauung durch eine Nutzung des (künftigen) Stadtplatzes beeinträchtigt wird, noch dass dessen Nutzungsmöglichkeiten durch die heranrückende Wohnbebauung beschränkt werden.

9.2 Schutz von Natur und Landschaft

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, der unter den Anwendungsbereich des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13a BauGB fällt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Das heißt: Unter Bezug auf § 13a i.V.m. § 13 BauGB darf die Stadt Rethem davon ausgehen, dass dieser Bebauungsplan keinen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich zieht. Maßgebend auch bei der Anwendung der §§ 13, 13a BauGB sind allerdings Fragen des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierauf wird im Folgeabschnitt näher eingegangen.

Etwaige Schutzgebiete, wie z.B. Natura 2000-Gebiete oder Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet oder in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes.

Als Bodentyp liegt gemäß Kartenserver des LBEG² Braunerde im überwiegenden Bereich und Gley-Podsol im östlichen Randbereich (bestehende Verkehrsflächen) an. Schutzwürdige Böden finden sich nicht. Auch sind bei der genannten Quelle keine Altlasten oder Altablagerungen für das Plangebiet verzeichnet.

Belange des Ortsbildes werden durch die Planung erheblich berührt. Grundsätzlich wird eine innerörtliche, gemessen an den Entwicklungspotentialen erkennbar untergenutzte Fläche einer standortangepassten Nutzung zugeführt. Dies ist unvermeidbar mit einer baulichen Intensivierung verbunden. Die geplanten Gebäude fügen sich jedoch hinsichtlich Maßstäblichkeit und Geschossigkeit in die Umgebung ein. Insofern werden die Neubauten das Stadtbild natürlich kleinräumig mit prägen, fügen sich jedoch trotz der baulichen Verdichtung großräumig betrachtet ein, da sie gleichsam hinterliegend sind, und bilden keinen neuen, von weiter her wahrnehmbaren Fixpunkt. Zudem werden sämtliche ortsbildprägenden Bäume im Plangebiet als zu erhaltend festgesetzt, ja sogar zum Teil gestalterisch-strukturell einbezogen.

² <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Zusammenfassend heißt das, dass unbenommen des Eingriffsdispens des § 13a BauGB real zwar Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschafts-/ Stadtbild vorliegen. Jedoch schafft die Planung eine erhebliche Anzahl von Wohneinheiten im innerstädtischen Bereich des Grundzentrums und trägt damit erheblich zur Schonung freier Flächen / des Außenbereichs bei, mit allen positiven Folgen für Flora und Fauna.

9.3 Artenschutz

§ 44 BNatSchG beinhaltet umfangreiche Regelungen bzw. Verbote betreffs des Umgangs mit wild lebenden, streng oder besonders geschützten Arten. Diese dürfen nicht gestört oder gar getötet oder beseitigt werden. Der Lebensraum, insbesondere etwaige Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Regelungen gelten für Flora und Fauna.

Für die Biotopausstattung gilt, dass es sich überwiegend um ruderal entwickelte ehemalige Gartenparzellen oder Ackerparzellen handelt. Zum Teil sind diese auch noch als Gartenflächen oder Rasenflächen ausgebildet. Die Biotopausstattung lässt kein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG erkennen (Aussagen Gruppe Freiraumplanung, Langenhagen), vgl. auch folgende Abbildung:



Foto 5: Freiflächen im mittleren Teil des Plangebietes

Als für den Artenschutz relevant sind im vorliegenden Fall vor allem die Siedlungsgehölze, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, anzusprechen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist eine etwaige Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Dies wird textlich festgesetzt. Die Großbäume im Geltungsbereich werden als zu erhaltend festgesetzt, womit Auswirkungen auf Brut- und / oder Habitatbäume vermieden werden können. Darüber hinaus gilt:

Avifauna:

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich ist generell mit einer relativ hohen Störintensität zu rechnen, weswegen störepfindliche Arten nicht zu erwarten sind. Aufgrund der Biotopausstattung ist nicht mit gefährdeten Arten zu rechnen. Insgesamt hat der Bereich keine erhöhte potenzielle Bedeutung für die Avifauna.

Säugetiere:

Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet von Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt wird. Quartiersplätze sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Ob als Quartiersplatz für Fledermäuse geeignete weitere Strukturen vorhanden sind, kann nicht abschließend beurteilt werden. Das Alter der vorhandenen Gehölzvegetation spricht dagegen, da Höhlenbäume und Bäume mit abblätternder Rinde fehlen; Großbäume werden im Übrigen vorbeugend erhalten. Gebäude(alt)bestand existiert nicht.

Auswirkungen auf bedeutsame Fledermausvorkommen, die artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG begründen könnten, sind demnach nicht zu erwarten.

Das Vorkommen anderer, streng geschützter Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist von vornherein unwahrscheinlich.

Weiteres:

Das Vorkommen weiterer Wirbeltiergruppen ist aufgrund der Habitatausstattung nicht zu erwarten.

Insgesamt ist die potentielle Wertigkeit des Plangebietes für die Fauna als gering einzuschätzen.

9.4 Kompensation

Aus den Belangen des Artenschutzes ergeben sich keine gesonderten Anforderungen an die Kompensation. Der Zeitpunkt von Gehölzbeseitigungen wird vorgegeben.

Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren bei Unterschreitung der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² (was hier gegeben ist) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit anderen Worten: Als zusätzlicher Anreiz für die Innenentwicklung erteilt der Gesetzgeber einen Eingriffsdispens und erlässt der Gemeinde die Ausgleichsverpflichtung.

Die Stadt Rethem (Aller) macht sich diese gesetzliche Regelung soweit zu eigen, dass sie auf eine konkrete Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Vorhandene Großbäume werden als Beitrag zum Naturschutz wie auch zum Ortsbild erhalten. Der Gerhart-Hauptmann-Platz wird grünordnerisch-gestalterisch und neu geordnet.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 13a BauGB kann damit ein den örtlichen Anforderungen von Natur und Landschaft entsprechender Umgang mit den planungsbedingten Auswirkungen sichergestellt werden. Die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind - gemessen am Ziel der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der damit verbundenen Schonung des Außenbereichs, des sparsamen Umgangs von Grund und Boden und der effizienten Nutzung vorhandener Erschließungs- und Versorgungsstrukturen - hinreichend berücksichtigt.

9.5 Denkmalschutz / Altlasten

Generell sind bei einer großflächigen Überplanung die Belange des (Boden-) Denkmalschutzes zu beachten. Dies betrifft allerdings vor allem Außenbereichsflächen. Das hier überplante Gebiet ist bereits zum Teil bzw. im Umfeld flächendeckend bebaut. Dennoch kann ein Auftreten von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden. Per allg. Hinweis weist der Bebauungsplan hierauf hin.

Gemäß Unterer Denkmalschutzbehörde gilt: Im Wirkungsbereich des Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Zum Belang Boden / Altlasten gibt der Landkreis Heidekreis folgende Hinweise:

Nachsorgender Bodenschutz: Der südliche Bereich des Plangebietes (Flurstück 34/12 und der äußerste Südosten des Flurstückes 44/10 jeweils der Flur 5) ist Bestandteil der vermuteten Ablagerung „Rethem: Lange Straße“. Den Unterlagen zu Folge wurde hier von ca. 1953 bis 1971 eine tiefer gelegene Fläche aufgefüllt. Hierzu sollen auch Hausmüll, Sperrmüll und Bauschutt eingesetzt worden sein. Anlässlich eines Behördentermins des damaligen Wasserwirtschaftsamtes Verden im Jahre 1987 wurde von einem Mitarbeiter der Stadt Rethem ausgesagt, dass der „Müll“ beim „Post- bau“ (-gemeint ist offensichtlich das Gebäude der damaligen Bundespost-) teilweise wieder entfernt und wahrscheinlich zu einer gemeindlichen Deponie abgefahren worden sei. Hierzu finden sich in den alten Akten der Staatlichen Bauverwaltung nähere Details.

Es besteht der grundsätzliche Verdacht, dass im o.g. Bereich auch Asbestzementabfälle der ehemaligen TOSCHI GmbH abgelagert worden sein könnten. Neuere Erkenntnisse liegen mir nicht vor. Bei Tiefbaumaßnahmen sollten daher besondere Vorkehrungen getroffen werden.

Aus den Unterlagen der Bodenschutzbehörde geht nicht hervor, ob das damalige Postamt Verden über eine Betriebstankstelle verfügte.

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer schädlichen Bodenveränderung, etwa infolge von Bautätigkeiten auftretende organoleptische Auffälligkeiten oder Vergrabungen, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Der Einsatz von Ersatzbaustoffen (z.B. Schlacke, Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen) ist aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände nicht zulässig. Entsprechende Nachweise zum Einsatz von Natursteintragschichten sind vorzuhalten und auf Verlangen vorzulegen.

Der bei den Erschließungsarbeiten anfallende Boden, der im Erschließungsfeld nicht wiederverwendet werden kann, ist auf die Parameter der LAGA M20 TR Boden für den unspezifischen Verdacht zu untersuchen. Die Probenahmeprotokolle und die Analysen sind vorzuhalten und auf Verlangen vorzulegen.

Die Verkehrswege sind so zu gestalten, dass der Abfalltransport fachgerecht ausgeführt werden kann. Die genauen Rahmenbedingungen sind mit der AHK abzustimmen.

10 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 9.150 m ²
Öfftl. Verkehrsflächen inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 3.400 m ²
Öff. Grünfläche	ca. 650 m ²

Wohngebiet, WA (Nettobauland)

ca. 5.100 m²

11 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung Entwurf I:

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Seitens der Behörden und Träger öff. Belange wurden vornehmliche folgende planrelevante Stellungnahmen vorgetragen:

Der Landkreis Heidekreis hat im Zuge der Behördenbeteiligung auf das Erfordernis der Klarstellung einiger Festsetzungen hingewiesen, betreffend die Bauweisen und die örtlichen Bauvorschriften. Diesen Hinweisen wurde redaktionell nachgekommen. In Hinblick auf den Artenschutz wurden vorbeugende Regelungen vorgeschlagen, die in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Zum Belang Immissionsschutz wurde die Begründung umfangreich ergänzt, ohne dass sich daraus inhaltliche Anpassungen ergeben. Ergänzend hingewiesen aufgrund der Stellungnahme des Landkreises wurde zudem auf Belange des Bodenschutzes (hier Altlastenverdachtsflächen).

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr betonte nochmals, dass die Einbahnstraßenregelung im Zuge Auf der Worth weiterhin gelten müsse.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfahl eine Luftbilddauswertung zur Überprüfung auf mögliche Kampfmittel.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Rethem (Aller) in seiner Sitzung am beschlossen.

Rethem (Aller), den . . .2020

Bürgermeister