



Stadt Rethem (Aller)
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 10
„Gewerbegebiet Galgenberg“
3. Änderung mit Teilaufhebung

BEGRÜNDUNG


Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf: 11.11.2019

Öffentliche Auslegung, § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange, § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen.....	3
2	Einleitung / Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Bedarf und Erfordernis.....	3
4	Verfahren.....	4
5	Lage des Plangebietes	4
6	Planungsvorgaben.....	5
6.1	Festsetzungen Ursprungsplan.....	5
6.2	Belange benachbarter Gemeinden.....	5
7	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	5
7.1	Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung	6
8	Umweltbelange	6
9	Flächenbilanz.....	6
10	Abwägung und Beschluss der Begründung	7

1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- 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

Das Gewerbegebiet Galgenberg liegt südlich der Kernstadt von Rethem (Aller) an der L 157, Hainholzstraße, gegenüber des sog. „Toschi-Areals“. Bauleitplanerische Grundlage für das Gewerbegebiet ist der gleichnamige Bebauungsplan Nr. 10.

Dessen Ursprungsfassung stammt aus dem Jahre 1984. Zwischenzeitlich liegen zwei rechtsgültige Änderungen des Bebauungsplans Nr. 10 vor:

Die 1. Änderung aus dem Jahr 1997 sah eine Anpassung / Verschiebung der Verkehrsflächen (Stichstraße mit Wendeanlage) im nordwestlichen Bereich vor.

Die 2. Änderung aus dem Jahr 2008 nahm lediglich eine geringfügige Anpassung der Zulässigkeitsregelungen vor (Zulässigkeit von Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Der Geltungsbereich ist etwa zu knapp der Hälfte bebaut. Frei von Bebauung ist der südliche / südöstliche Teil des Geltungsbereichs. Dies begründet sich vornehmlich darin, dass es der Stadt Rethem (Aller) bis dato nicht gelungen ist, die verkehrliche Erschließung für den südlichen Gebietsteil herzustellen, weil sich der dafür notwendige Flächenerwerb als nicht möglich herausgestellt hat.

Demzufolge wurde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 ein drittes Mal zu ändern, um die erforderlichen Erschließungsvoraussetzungen auch für den unbebauten Süd-/Südostteil herstellen zu können. Es ist Zielsetzung der Stadt Rethem (Aller), vorhandene, bauleitplanerisch gesicherte Entwicklungsflächen einer Bebauung zuzuführen, bevor an anderer Stelle weitere Entwicklungsflächen geschaffen werden.

Mit der 3. Änderung verbunden ist daher eine abschnittsweise Verlegung, konkret Parallelverschiebung, der gebietsinternen Erschließungsstraße. Weitere Inhalte hat diese Planänderung nicht.

Das Verfahren wird bearbeitet für die Stadt Rethem (Aller) von H&P Ingenieure GmbH, Laatzen.

3 Bedarf und Erfordernis

Bedarf und Erfordernis

Wie eingangs angeführt, ist es für die weitere Bebauung des Gewerbegebietes Galgenberg zwingend erforderlich, die entsprechenden Erschließungsvoraussetzungen zu schaffen. Dazu wird die im Ursprungsplan festgesetzte Erschließungsstraße, südlicher Teilabschnitt, parallel verschoben und so verortet, dass sie im Bereich verfügbarer Grundstücksfläche liegt.

Die Teilfläche des Geltungsbereichs, die bisher nicht realisierbare Verkehrsfläche enthielt, wird ersatzlos aufgehoben und fällt somit gleichsam in den Außenbereich nach § 35 BauGB zurück.

4 Verfahren

Mit der Planung wird nicht in die Grundzüge der Planung eingegriffen. Die planerische Konzeption des Ursprungsplans i.d.F. der 2. Änderung wird vollständig beibehalten. Dies betrifft Art und Maß der Bebauung, das Erschließungskonzept sowie die grünordnerischen Festsetzungen.

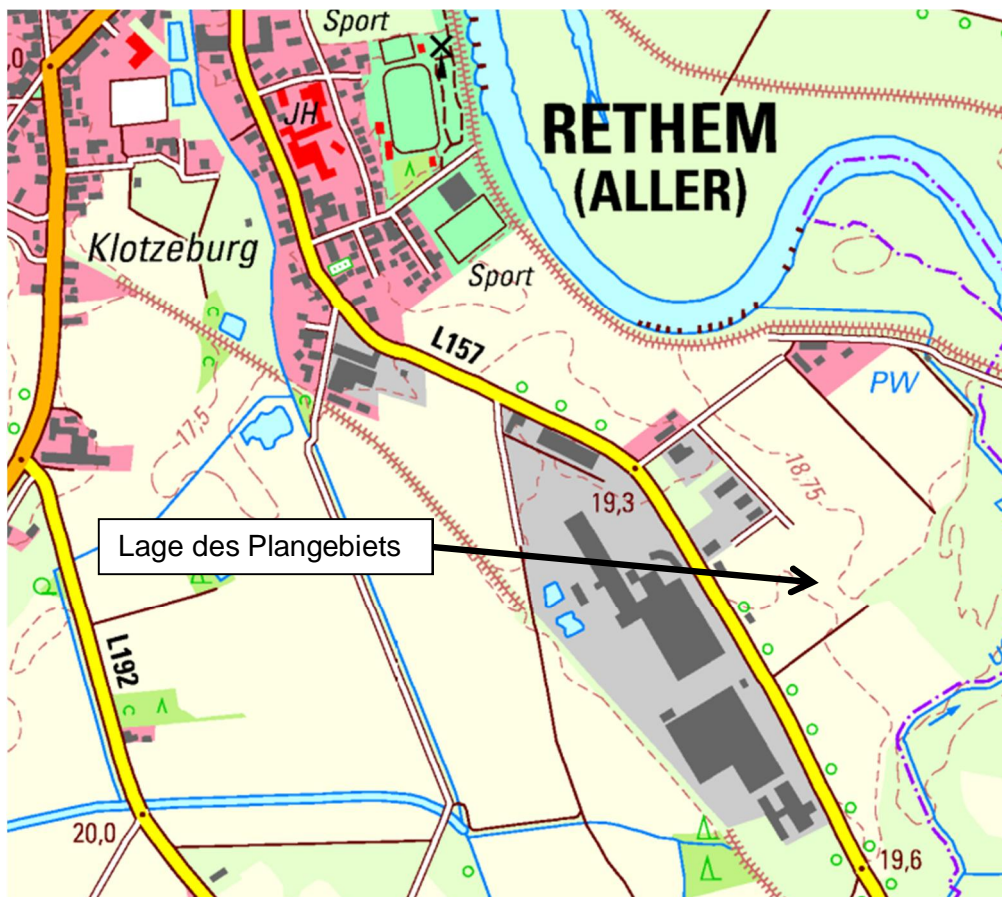
Hinsichtlich der Erschließung erfolgt lediglich eine kleinräumige Anpassung unter Beibehaltung der Grundstruktur. Die Reduzierung des Plangebietes stellt ebenfalls keinen Widerspruch zu den Grundzügen der Planung dar, weil der betroffene kleine Bereich für die planerische Konzeption nicht erforderlich ist.

Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren unter Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB sind somit gegeben.

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 südöstlich von Rethem (Aller), vgl. folgender Übersichtsplan.



Quelle: Verden-Navigator (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich beinhaltet im Einzelnen die Flurstücke (Ergänzung nach Vorlage der endgültigen Planunterlage). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

6 Planungsvorgaben

Die Planänderung sichert die Inanspruchnahme von bereits bauleitplanerisch gesicherten Flächen und vermeidet somit die Überplanung neuer Flächen. Damit entspricht die Planung den Zielsetzungen des BauGB nach Schonung von Außenbereichsflächen und Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen.

Die Planung entspricht damit auch weiterhin und ohne näheren Nachweis den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung. Ebenso ist die Planänderung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rethem (Aller) entwickelt.

Weiterer Ausführungen zu (übergeordneten) Planungsvorgaben bedarf es nicht.

6.1 Festsetzungen Ursprungsplan

Der Ursprungsplan Nr. 10 i.d.F. der 3. Änderung setzt im Änderungsbereich zum einen Verkehrsfläche, öffentlich, zum anderen Baugebiet GE fest. Der Ursprungsplan ist mit seinen Festsetzungen für den Änderungsbereich der Planzeichnung zu entnehmen. Hierauf wird verwiesen. Die Festsetzungen des Ursprungsplans gelten unverändert weiter, auch für den Änderungsbereich.

6.2 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

7 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

Die Änderungsplanung umfasst zwei Teilziele und damit zwei innerhalb des Änderungsbereichs gelegene Regelungen:

Zum Einen die Festsetzung von Verkehrsfläche inkl. angrenzendem Grünstreifen mit Pflanzgebot unmittelbar parallel zur im Ursprungsplan festgesetzten Verkehrsfläche in gleicher Breite und mit entsprechendem Anschluss an die weiterführende Erschließungskonzeption, die unverändert bleibt. Dafür wird das Gewerbegebiet GE im entsprechenden Umfang reduziert. Die Baugrenze wird angepasst. Sonstige Auswirkungen auf das GE sind nicht gegeben. Die innerhalb der Verkehrsfläche im Ursprungsplan vorweggenommene Aufteilung (Parkstreifen) wird für entbehrlich gehalten und an die Ausbauplanung verwiesen.

Zum Zweiten wird der Geltungsbereich für die bis dato festgesetzte und nunmehr verschobene Verkehrsfläche aufgehoben, so dass dieser Teilbereich wieder in den Außenbereich nach § 35 BauGB zurückfällt. Die Fläche kann – wie bisher auch – weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Exkurs: Die Stadt Rethem (Aller) hat sich bewusst gegen eine Festsetzung von landwirtschaftlicher Fläche anstelle der bisherigen Verkehrsfläche entschieden, obwohl damit der Geltungsbereich unver-

ändert hätte bleiben können, was eindeutiger im Sinne der Anwendung von § 13 BauGB gewesen wäre, da damit der Geltungsbereich unverändert geblieben wäre. Jedoch erkennt die Stadt Rethem keinerlei Planungserfordernis für eine solche Regelung und betrachtet die Grundzüge der Planung von der geringfügigen Reduzierung des Plangebietes als unberührt – vgl. bereits Abschnitt 4.

7.1 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Gemäß Ursprungsplan gilt: Anfallendes Oberflächenwasser von den Grundstücken wird örtlich versickert. Für das Straßenabwasser war gemäß Aussage Ursprungsplan eine Rohrleitung Richtung Alpe vorgesehen. Mit Blick auf aktuelle Anforderungen an die Ableitung von Oberflächenwasser befestigter Flächen in Gewerbegebieten gilt, dass eine Ableitung über die natürliche Oberbodenschicht vorzunehmen ist (straßenbegleitende Sickermulden) oder eine hinlängliche Vorklärung, bevor Straßenabwasser in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Das konkrete Entwässerungskonzept ist im Zuge der Erschließungs-/ Ausbauplanung mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

8 Umweltbelange

Mit der Verlegung der Straße geht Baugebiet GE verloren. Gleichzeitig wird bisher festgesetzte Verkehrsfläche aufgehoben und wieder zu landwirtschaftlicher Fläche im Außenbereich. Der im Ursprungsplan festgesetzte Grünstreifen parallel zur Straße wird 1:1 mit verschoben.

Es bedarf keiner weitergehenden Ausführungen, um deutlich zu machen, dass mit der Planänderung kein gegenüber dem Ursprungsplan weitergehender Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einhergeht, sondern dass ein geringerer Eingriff gegeben ist. Die vorliegende Planänderung verzichtet auf eine neuerliche detaillierte Bilanzierung. Die Festsetzungen zur Grünordnung des Ursprungsplans bleiben unberührt.

Unter Rückgriff auf § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gilt, dass der Eingriff bereits vor der hier vorgenommenen „planerischen Entscheidung“ (Wortlaut entspr. Paragraph) zulässig war.

Vollständigkeitshalber sei angeführt, dass die bis dato unbebauten Flächen des Gewerbegebietes Galgenberg derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden – die seinerzeitigen bilanziellen Ansätze des Ursprungsplans also weiterhin gelten.

Belange des Artenschutzes sind nicht relevant. Die vorhandenen Nutzungen / Vorbelastungen auch mit Blick auf die stark befahrene Hainholzstraße und deren randlagige Großgehölze (als Ansitz für Raubvögel betreffend bodenbrütende Freilandarten, wie z.B. der Feldlerche) stehen dem entgegen.

9 Flächenbilanz

Geltungsbereich der 1. Änderung: 4.700 m²

	Vorher	Nachher
Straßenverkehrsfläche	1.650 m ²	1.900 m ²
Grünfläche / Pflanzstreifen	600 m ²	650 m ²
Baugebiet GE	2.450 m ²	800 m ²
Außenbereich / Aufhebung	-	1.350 m ²

10 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung (zur Endfassung):

NN

Beschlussfassung:

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

Rethem (Aller), den . . .2020

Bürgermeister