

Urschrift

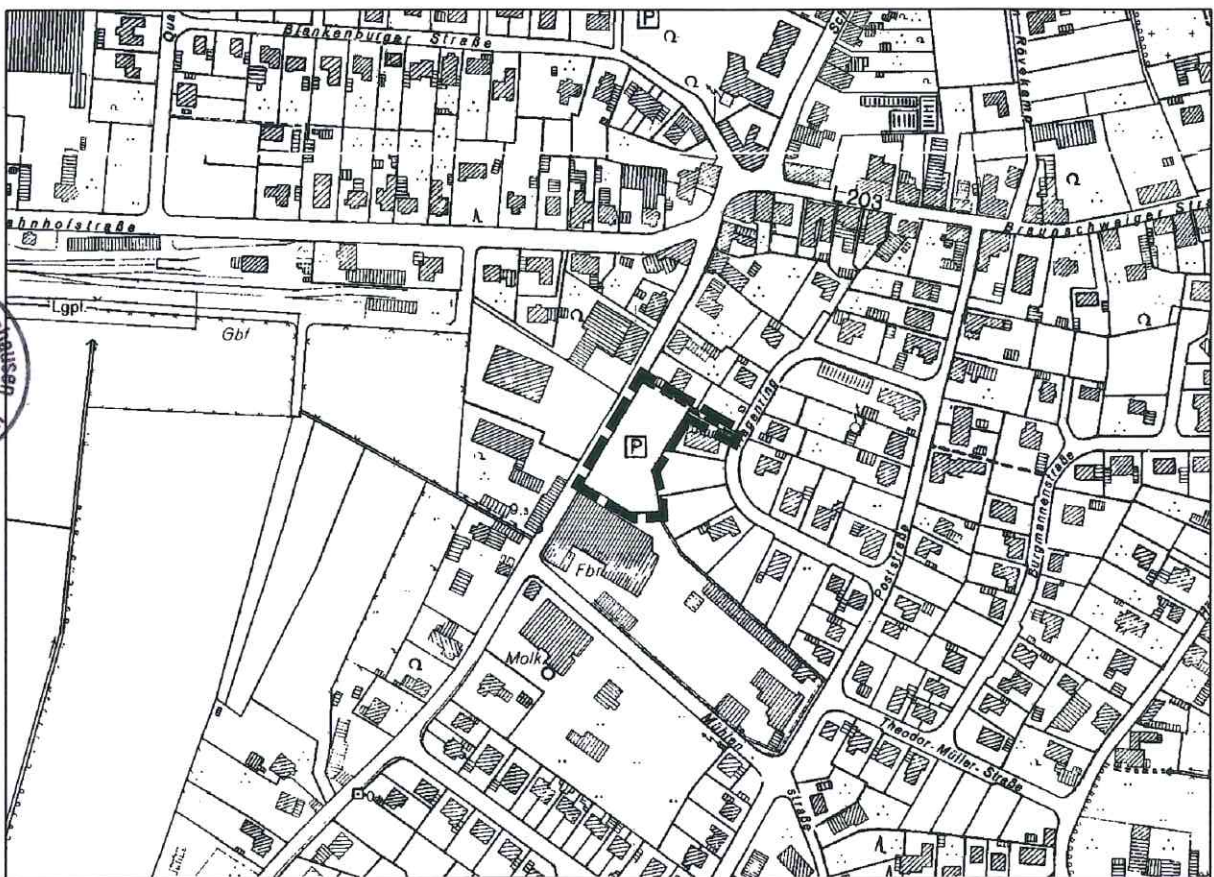


# GEMEINDE THEDINGHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Braunschweiger Straße“

(2. Änderung)

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 5.000

plan  
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Fax -99



**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage	3
3	Planungsvorgaben	3
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.2	Flächennutzungsplanung	4
3.3	Bebauungsplanung	5
3.4	Sonstige Planungen	5
4	Bauliche Nutzung	6
4.1	Bestand	6
4.2	Planung	6
5	Immissionen	7
6	Natur und Landschaft	9
7	Verkehr	9
7.1	Bestand	9
7.2	Planung	9
8	Infrastruktur	10
9	Altlasten	10
10	Flächenbilanz	12
11	Hinweise	12
12	Verfahrensvermerke	12

Bearbeitungsstand: 27.05.2003

## **1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 10. April 2001 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Braunschweiger Straße“ beschlossen. Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer bisher als Parkplatz genutzten Fläche an der Syker Straße (Landesstraße 354) zu einem zentralen Busbahnhof für den Ort Thedinghausen geschaffen werden. Die Errichtung eines „ZOB“ in Thedinghausen ist von besonderer Bedeutung für die Planungen im Landkreis Verden im Rahmen der Fortschreibung des Nahverkehrsplanes des ZVBN.

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 (Fassung der 1. Änderung) ist in diesem Bereich ein öffentlicher und ein privater Parkplatz festgesetzt. Die Erteilung einer Genehmigung für die Anlage eines Busbahnhofes ist auf dieser Grundlage nicht möglich, deshalb soll der Bebauungsplan Nr. 5 ein zweites Mal geändert werden.

Im Änderungsverfahren ist insbesondere auch eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Emissionen der geplanten Verkehrsanlage und eine Beurteilung ihrer Auswirkungen für die Umgebung erforderlich. Die Gemeinde Thedinghausen hat deshalb durch den TÜV-Nord ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen, um die zu erwartenden Auswirkungen der Planung in der Abwägung entsprechend berücksichtigen zu können.

## **2 LAGE**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Braunschweiger Straße“ liegt inmitten der Ortslage Thedinghausen, östlich der Syker Straße. Nach Norden und Osten wird der Änderungsbereich begrenzt durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung am Hagenring und an der Syker Straße (L 354); die Begrenzung nach Westen erfolgt durch die Syker Straße und das auf der gegenüberliegenden Straßenseite daran angrenzende, kleine Einkaufszentrum mit Supermarkt, Getränkemarkt, Postagentur und Bäckerladen. Nach Süden wird das Planungsgebiet begrenzt durch große, gewerblich genutzte Gebäude (ehemals Hartschaumwerk Waldmann).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ergeben sich aus der Planzeichnung, sie sind darüber hinaus in der Übersichtskarte auf dem Titelblatt noch einmal dargestellt.

## **3 PLANUNGSVORGABEN**

### **3.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)**

Im Folgenden werden die Aussagen des aus dem Jahre 1997 stammenden Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Landkreis Verden dargelegt, soweit sie für die vorliegende Planung wichtig sind.

Thedinghausen ist im RROP als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ dargestellt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemei-

nen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Des Weiteren ist die Gemeinde Thedinghausen in der zeichnerischen Darstellung des RROP als Teil des Ordnungsraumes Bremen dargestellt (vgl. RROP 1997, zeichnerische Darstellung).

Die Landesstraße 354 (Syker Straße) ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (siehe Textziffer 3.6.0 des RROP) zeichnerisch dargestellt; gleichzeitig ist diese Straße regional bedeutsam für den Busverkehr (siehe Textziffer 3.6.1 des RROP).

Die beschreibende Darstellung des RROP enthält einige Aussagen, die für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 von Bedeutung sind, und die im Folgenden zitiert werden:

„Für den Landkreis Verden wird eine nachhaltige Raumentwicklung angestrebt. Auf der Grundlage einer dezentralen Konzentration der Siedlungsflächen und der Infrastruktureinrichtungen ist die vorhandene ÖPNV-orientierte Siedlungsstruktur zu erhalten, zu ergänzen und insbesondere qualitativ zu verbessern, um einerseits die flächendeckende Versorgung zu sichern und zu stärken und andererseits die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohner auch alternativ zum Auto zu befriedigen (RROP, D 03, S. 4).“

„Die Siedlungsentwicklung ist auf Standorte an vorhandenen und zu entwickelnden ÖPNV-Linien zu konzentrieren. Eine günstige Zuordnung der Siedlungsbereiche zu den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs hat Vorrang. Siedlungsentwicklung und ÖPNV-Entwicklung sollen sich dabei gegenseitig unterstützen. Siedlungsschwerpunkte sind die Gemeindeteile mit zentralörtlichen Funktionen. (RROP, D 03, S. 20).“

„Zur Verminderung von Luftverunreinigungen ist auf eine Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf öffentliche Verkehrsmittel durch die Weiterentwicklung einer ÖPNV-orientierten Siedlungsstruktur in Verbindung mit dem Ausbau des bestehenden ÖPNV-Netzes hinzuwirken (RROP, D 02, S. 67).“

Insgesamt betrachtet entspricht deshalb die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 in besonderer Weise den Vorgaben und Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Verden.

### **3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen in seiner zurzeit wirksamen Fassung stellt das Planungsgebiet als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr“ dar.

Als Allgemeines Wohngebiet (WA) sind die östlich angrenzenden Flächen dargestellt. Nördlich des Planungsgebietes ist ein Kerngebiet (MK) und südlich des Planungsgebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet (G<sub>EE</sub>) dargestellt. Westlich der Syker Straße ist ein Sondergebiet (SO) für den Einzelhandel dargestellt, an das sich weitere Kerngebiete (MK) anschließen. Die Syker Straße (L 354) ist im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll die Ausweisung von Verkehrsflächen weiterhin beibehalten werden. Lediglich die Zweckbestimmung ändert sich. Die Flächen im Änderungsbereich sollen nicht mehr dem ruhenden Verkehr sondern dem öffentlichen Personennahverkehr dienen. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Thedinghausen entwickelt gelten.

### 3.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Braunschweiger Straße“ wurde 1978 rechtsverbindlich. Er umfasst insgesamt eine Fläche von rund 23 Hektar. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches der 2. Änderung ist bislang als öffentlicher Parkplatz (Flurstück 214) festgesetzt, der südliche Teil als Privatparkplatz (Flurstücke 216, 217). Das Flurstück 218/2 ist festgesetzt als „bewachsener Grünstreifen“ und als nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes (WA). Eine eindeutige Festsetzung des Weges in Richtung Hagenring ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes von 1978 nicht zu entnehmen.

Für das bereits erwähnte, an den Änderungsbereich östlich und nördlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet (WA) gelten ferner die folgenden Festsetzungen: Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, es gilt die offene Bauweise, die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

Südlich an den Geltungsbereich der 2. Änderung grenzt ein „nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet“ an. Hier sind maximal zwei Vollgeschosse, eine geschlossene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Zu diesem Gebiet heißt es in der Begründung: „Das bisherige Industriegebiet der Dachpappen- und Isolierfabrikation ist in Gemeindeeigentum übergegangen. Die Anlagen werden teilweise abgebrochen. Der Rest des Geländes mit wiederverwendungsfähigen Gebäuden ist umweltfreundlichen Gewerbebetrieben (GE/E) vorbehalten.“

Die vor einigen Jahren in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 betraf die nördlich an den Geltungsbereich der 2. Änderung angrenzenden Flurstücke 212/1, 210/1, 208/1, 209/1 und 200/1, die bis dahin als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt waren. Mit der 1. Änderung erfolgte die Festsetzung als Kerngebiet (MK), das auch baulich intensiver genutzt werden kann: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt hier nun 1,0 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls 1,0. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig und es gilt eine abweichende Bauweise. Für das Flurstück 200/1 wurde zudem die Traufhöhe begrenzt.

### 3.4 SONSTIGE PLANUNGEN

Die Errichtung eines „ZOB“ in Thedinghausen ist von besonderer Bedeutung für die Planungen im Landkreis Verden im Rahmen der Fortschreibung des Nahverkehrsplanes des ZVBN. Auf die Ausführungen im Kapitel 7 Verkehr sei an dieser Stelle verwiesen.

Andere Planungen oder Fachplanungen, die bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Thedinghausen zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor.

Auf eine Darlegung der Vorgaben aus den naturschutzfachlichen Planungen wird hier verzichtet, weil absehbar ist, dass sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 auf die Belange von Natur und Landschaft nicht auswirken wird.

## 4 BAULICHE NUTZUNG

### 4.1 BESTAND

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden derzeit – mit im Tagesverlauf unterschiedlicher Intensität – als Parkplatz für Kraftfahrzeuge genutzt. Auch Busse werden hier zeitweilig geparkt. Außerdem steht hier eine große Anzahl von Altkleider-, Altglas- und Altpapiercontainern. Im Nordteil der Parkplatzfläche findet jeweils am Donnerstag ein Wochenmarkt statt. Die gesamte Parkplatzfläche ist mit Schlacke provisorisch – im Ergebnis jedoch völlig unzureichend – befestigt. Baum- oder Gehölzbestände sind im Geltungsbereich der 2. Änderung nicht vorhanden.

Nördlich und östlich des Planungsgebietes befinden sich Einfamilienhäuser, die als Einzel- und Doppelhäuser, in einem Falle auch als Hausgruppe, errichtet worden sind. Weiter nördlich an der Syker Straße befindet sich ein Supermarkt (Penny). Auch jenseits der Syker Straße gibt es einen Supermarkt mit Getränkemarkt, Postagentur und Bäckerladen (Toppe). Außerdem befindet sich dort ein Geschäft für Farben, Tapeten, Raumausstattung und Heimwerkerbedarf sowie ein Reisebüro. Südlich grenzt an das Planungsgebiet ein gewerblich genutztes Grundstück mit einem großen Gebäude an. In diesem Gebäude befinden sich ein Steuerberatungsbüro und ein Betrieb, in dem bis vor kurzem Hartschaum produziert wurde. Südlich dieses Gewerbegrundstückes schließt sich der Betriebsstandort der Thedinghauser Molkerei an.

### 4.2 PLANUNG

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des bisherigen Parkplatzes an der Syker Straße zu einem Busbahnhof mit Parkplätzen – insbesondere für die Busbenutzer zu schaffen. Aus diesem Grund wird für den Großteil des Planungsgebietes eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Busbahnhof festgesetzt. Hier ist die Unterbringung von zwei Bushalteplätzen und 35 PKW-Stellplätzen geplant. Ein Teil der Fläche wird für den Zu- und Abgangsverkehr benötigt. Insgesamt werden mit dieser Planung die Grundlagen dafür geschaffen, dass dieser Teil Thedinghausens aufgewertet und attraktiver gestaltet werden kann. Die geplante Bushaltestelle liegt zentral im Ortskern von Thedinghausen und ist zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit dem Pkw aus allen Richtungen sehr gut zu erreichen.

Der bereits vorhandene Fuß- und Radweg am Nordrand des Gebietes, zwischen Syker Straße und Hagenring, wird entsprechend seiner Nutzung ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Entlang der Syker Straße wird zudem eine Verkehrsfläche festgesetzt, die für den straßenbegleitenden Geh- und Radweg bestimmt ist.

## 5 IMMISSIONEN

Bereits im Vorfeld der Aufstellung der Bebauungsplanänderung hat die Gemeinde Thedinghausen den TÜV-Nord mit der Erstellung einer Verkehrslärberechnung zum geplanten Busbahnhof an der Syker Straße beauftragt. Der TÜV hat die vorgesehene Ausgestaltung des neuen Busbahnhofs als Grundlage für seine Berechnungen erhalten und als Anhang in sein Gutachten aufgenommen.

Der Lageplan in Anhang 2 des TÜV-Gutachtens sieht 35 Pkw-Stellplätze und zwei Halteplätze für Busse vor (siehe nachfolgende Abbildung). Die Zufahrt zu der Anlage erfolgt vom Süden über die Syker Straße. An der nördlich auf die Syker Straße führenden Ausfahrt ist ein Fußgängerüberweg mit bedarfsgesteuerter Ampel vorgesehen.

Für die Beurteilung ist der TÜV von folgender Nutzung des Busbahnhofs ausgegangen:

- täglich ca. 30 Busbewegungen im öffentlichen Verkehr (ÖPNV) zur Tageszeit
- täglich ca. drei Busbewegungen privater Reisebusunternehmen zur Tageszeit
- keine Busbewegungen zur Nachtzeit
- täglich bis zu 120 Personenwagen als Zubringer für die Busse

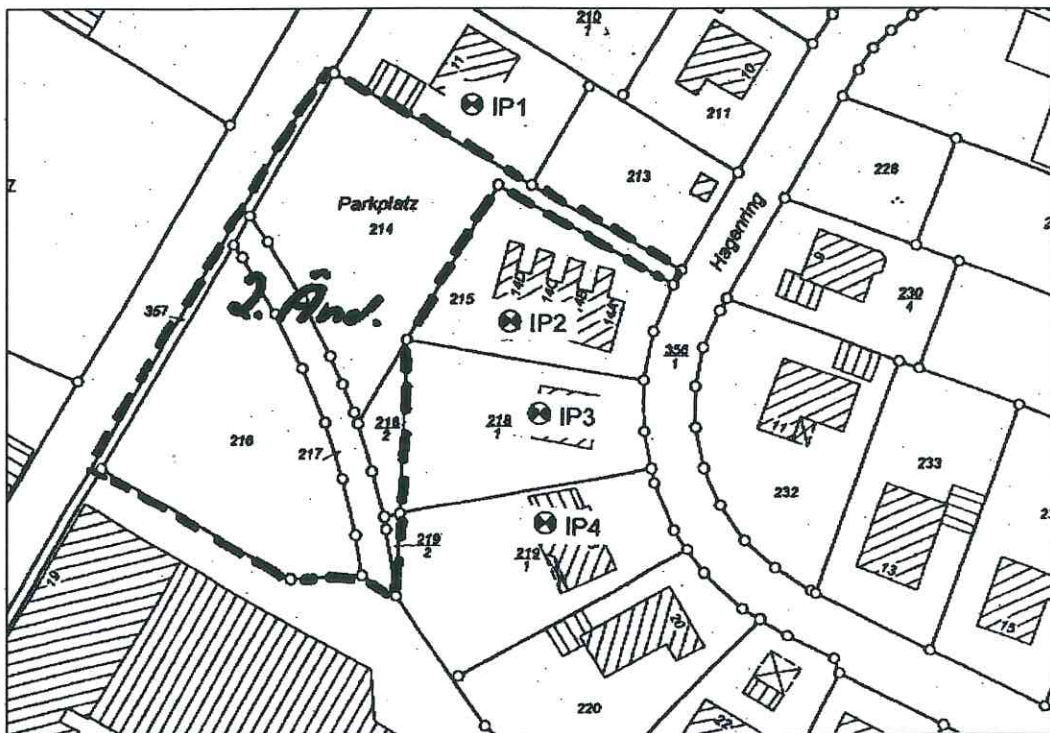
Die dem Busbahnhof nächstgelegenen Wohnhäuser (Syker Str. Nr. 11, Hagenring Nr. 14d, Nr. 16 und Nr. 18) sind in den Anhängen 1 und 2 des TÜV-Gutachtens als Immissionsaufpunkte (IP 1 bis IP 4) gekennzeichnet (siehe nachfolgende Abbildungen).

Im Ergebnis kann das TÜV-Gutachten wie folgt zusammengefasst werden:

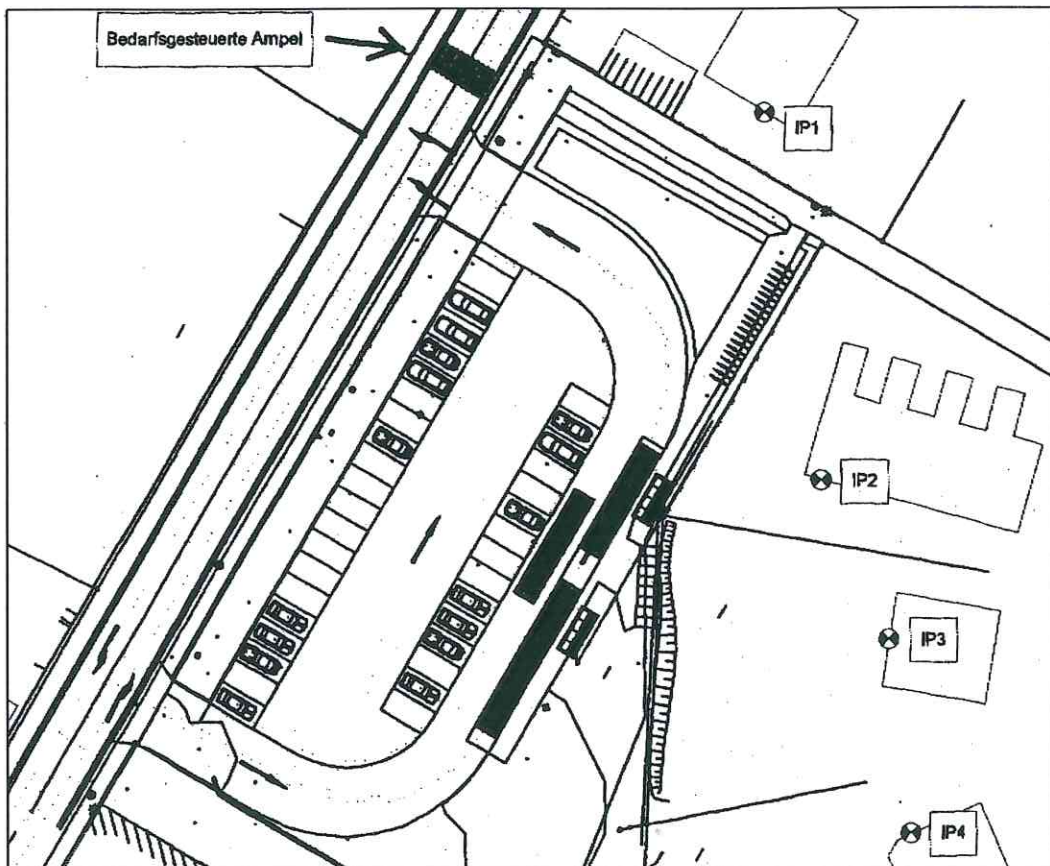
- ⇒ Die Zusatzbelastung durch den Busbahnhof unterschreitet an allen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) zur Nachtzeit um mindestens 5 dB(A).
- ⇒ Die Vorbelastung durch die Syker Straße führt bereits heute zur zeitweisen Überschreitung der Orientierungswerte.
- ⇒ Die Gesamtbelastung – also bestehende Vorbelastung plus erwartete Zusatzbelastung – aus den Verkehrsgeräuschen des Busbahnhofs und der Syker Straße wird an allen Immissionsorten maßgeblich durch den Verkehr auf der Syker Straße bestimmt. Durch den geplanten Busbahnhof wird sich die Gesamtbelastung durch die Verkehrsgeräusche um maximal 1 dB(A) erhöhen.⇒

Eine Erhöhung des Beurteilungspegels um 1 dB(A) oder weniger ist durch das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar. Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist somit der geplante Busbahnhof ohne weiteres mit den umliegenden Nutzungen vereinbar.

Die Gemeinde wird aber in der Ausführungsplanung darauf achten, dass eine optische Abschirmung des Busbahnhofs gegenüber der Wohnnutzung im Osten eingearbeitet wird. Dadurch erhalten die Anwohner den Eindruck eines Schutzes gegenüber der öffentlich genutzten Fläche, die an ihren privaten Gartenbereich grenzt. Eine solche Abschirmung kann durch Anpflanzungen an den Grundstücksgrenzen, aber auch durch ansprechend gestaltete Unterstellmöglichkeiten für wartende Fahrgäste oder für Fahrräder erreicht werden.



Anhang 1 des TÜV-Gutachtens



Anhang 2 des TÜV-Gutachtens

## **6    NATUR UND LANDSCHAFT**

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Braunschweiger Straße“ führt die 2. Änderung – was die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege betrifft – zu keiner wesentlichen Veränderung. Es wird lediglich eine ca. 120 qm große Anpflanzfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches in die Verkehrsfläche einbezogen.

In den ersten Bauentwürfen für den geplanten Busbahnhof sind Anpflanzungen mit Laubgehölzen enthalten, die ein Mehrfaches der im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungsfläche umfassen.

Nähere Festlegungen zu den geplanten Anpflanzungen im Plangebiet werden allerdings auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht getroffen, weil die Gemeinde Thedinghausen hier die Ausführungsplanung selbst beeinflussen kann. Angesichts der bestehenden Boden- und Grundwasserverschmutzungen kann aber erst in der weiteren Entwurfsbearbeitung geklärt werden, wo und in welchem Umfang überhaupt Anpflanzungen möglich sein werden. Die Gemeinde muss hier den Schutz gegenüber der Altlastenkontamination über den Belang der planungsrechtlichen Fortführung der Pflanzmaßnahmen stellen. Es ist jedoch das Bestreben der Gemeinde eine ansprechende Ortsgestaltung und eine Verbesserung des Kleinklimas an diesem intensiv genutzten Bereich zu realisieren. Dieser Planungsanspruch kann aber erst bei der weiteren Objektplanung in enger Abstimmung mit den wegen der Bodenverunreinigung erforderlichen Schutzerfordernissen weiterverfolgt werden. Dann kann festgelegt werden, an welchem Standort und in welcher Menge welche Anpflanzungen vorgenommen werden können.

## **7    VERKEHR**

### **7.1    BESTAND**

Die Landesstraße 354 (Syker Straße) ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung auch für den Busverkehr wichtig. Eine gute Busverbindung besteht durch die Schnellbuslinie Morsum – Thedinghausen – Emtinghausen – Riede – Bremen. Der Schnellbus fährt täglich zehnmal in Richtung Bremen bzw. in die entgegengesetzte Richtung. Insbesondere für Berufspendler interessant ist das Angebot in den Morgenstunden, in denen die Haltestellen in der Regel fünfmal bedient werden.

Die Gemeinde Thedinghausen wird zurzeit von den Omnibuslinien 750 Thedinghausen-Bremen, 702 Thedinghausen-Achim und 720 Thedinghausen-Verden bedient.

### **7.2    PLANUNG**

Der neue Busbahnhof wird eine wesentliche Verbesserung der für den öffentlichen Personennahverkehr und seine Nutzer bereitstehenden Infrastruktur mit sich bringen. Damit kann die Attraktivität des ÖPNV für die Bürger der Gemeinde Thedinghausen insgesamt verbessert werden.

Die Errichtung eines „ZOB“ in Thedinghausen ist von besonderer Bedeutung für die Planungen im Landkreis Verden im Rahmen der Fortschreibung des Nahverkehrsplanes des ZVBN.

Ein Schlüsselprojekt zur Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des ÖPNV im Verbundraum ist die Einführung eines mehrstufig differenzierten Liniennetzes. Die Umsetzung des differenzierten Liniennetzes bedingt auf den Bus- und Bahnlinien vor allem eine konsequente mindestens zweistündige Vertaktung. Ein ebenso wichtiger Aspekt bei der Gestaltung des differenzierten Netzes ist aber auch die gegenseitige räumliche und zeitliche Verknüpfung der Linien. Für den Landkreis Verden sind u.a. die Linien 702, 720 und 750 auf der Bedienungsebene 2 Basislinien des Netzes. Für diese ist die ein- bzw. zweistündige Taktung sowie die zeitliche Verknüpfung in Thedinghausen geplant. Die Planung der Gemeinde Thedinghausen steht im Einklang mit dem Vorhaben des Nahverkehrsplanes und ist eine wichtige Voraussetzung zur Umsetzung der Maßnahmen aus dem Nahverkehrsplan.

## 8    INFRASTRUKTUR

In unmittelbarer, fußläufiger Entfernung zum Busbahnhof sind alle Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise Schulen, Sportstätten, Supermärkte, Rathaus, Einzelhandelsgeschäfte des Grundzentrums Thedinghausen gut zu erreichen. Mit der Neuanlage eines Busbahnhofes in zentraler Lage wird das Infrastrukturangebot Thedinghausens sinnvoll ergänzt.

Die ursprünglich auch von der Gemeinde favorisierte Versickerung des Regenwassers ist wegen der Altlastenproblematik unzulässig (Vermeidung von Eintrag in das Grundwasser). Das anfallende Oberflächenwasser wird in den Kanal der L 354 abgeleitet. Der überwiegende Teil des Platzes wird bereits in diesen Kanal entwässert, die zusätzlichen Wassermengen sind insgesamt gesehen minimal. Der zwar schon stark ausgelastete Kanal kann diese Mengen noch aufnehmen, da bisher in diesem Bereich keine Entwässerungsprobleme aufgetreten sind. Diese Vorgehensweise wurde mit dem Landkreis Verden (Untere Wasserbehörde) abgestimmt worden.

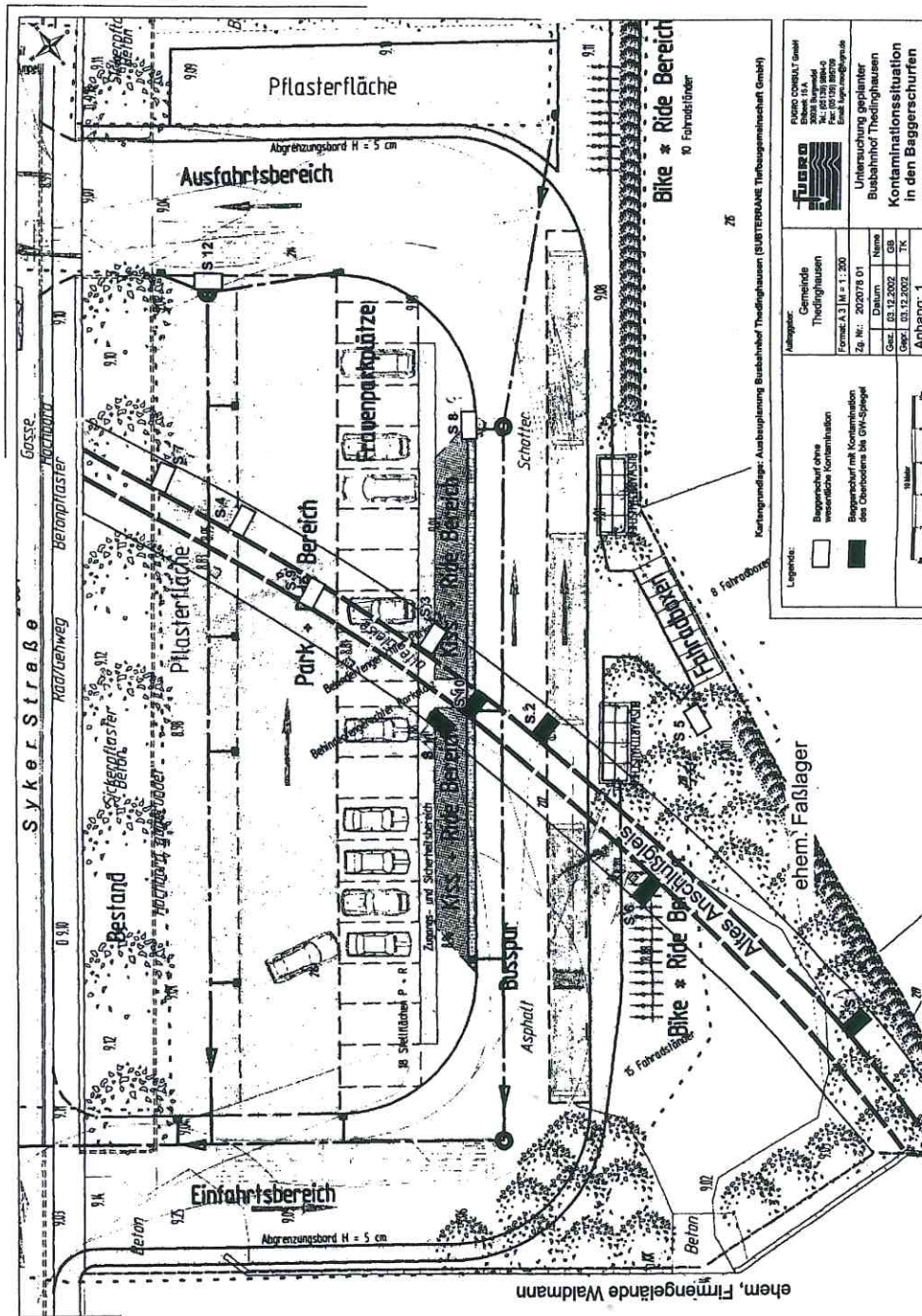
## 9    ALTLASTEN

Im November 2002 wurden Bodenuntersuchungen von einer Fachfirma im Plangebiet durchgeführt. Die Auswertung alter Luftbilder und der 12 genommenen Bodenproben hat ergeben, dass für den Bereich des südlichen Gleistrassenabschnittes eine Sanierung durch Bodenaustausch erfolgen muss. In diesem Bereich zeigt sich ein deutliches bis sehr stark teerölkontaminiertes Bodenprofil. Das Kontaminationsbild ist eindeutig durch leichtflüssige, aromatische Teeröle entstanden, die im Bereich des Gleiskörpers versickert sind. Die Kontamination tritt nur in dem Gleisabschnitt auf, an dem sich ein Fasslager (Teerfässer) befand.

Der Bodenaustausch betrifft einen Streifen von 6m Breite und 40m Länge. Die Mächtigkeit beträgt ca. 2m. Die oberste Schicht (0,3m) aus Bitu, Bahnschotter kann größtenteils verwertet werden. Dafür sollte die Auskoffnung möglichst weit in das Grundwasser hineinreichen (ca. 2,3 m u. GOK). Der ausgekofferte Boden (ca. 480 cbm) muss vermutlich thermisch entsorgt werden, aber eine Zwischenlagerung auf der angrenzenden Betriebshoffläche ist rechtlich möglich und entsorgungstechnisch sinnvoll. Es wird von den Bodengutachtern empfohlen, die gesamte Gleistrasse rückzubauen, da es sonst bei einer Überbauung zu Setzungsunterschieden kommen würde. Die übrige Fläche kann direkt überbaut werden, um eine Versickerung des Regenwassers zu verhindern. Zur Grundwasser-Überwachung muss im Be-

reich der geplanten Fahrradständer eine Grundwassermessstelle errichtet werden. (vgl. Ergebnisbericht zur Erkundung der Kontaminationssituation auf dem Gelände des geplanten Busbahnhofs in Thedinghausen, FUGRO CONSULT GmbH, Burgwedel, 5.12.2002)

Die erforderlichen Auskofferungsarbeiten werden in Vorbereitung der Baumaßnahmen durchgeführt, so dass kein belasteter Bodenbereich mehr im Gelände verbleibt.



## 10 FLÄCHENBILANZ

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst eine Fläche von rund 3.450 Quadratmetern.

## 11 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVBl. S. 517)

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 bzw. der 2. Änderung befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Thedinghausen“ der Wintershall AG, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas).

## 12 VERFAHRENSVERMERKE

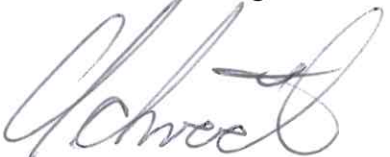
Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 öffentlich in der Zeit vom 01.04.2003 bis zum 02.05.2003 ausgelegen.

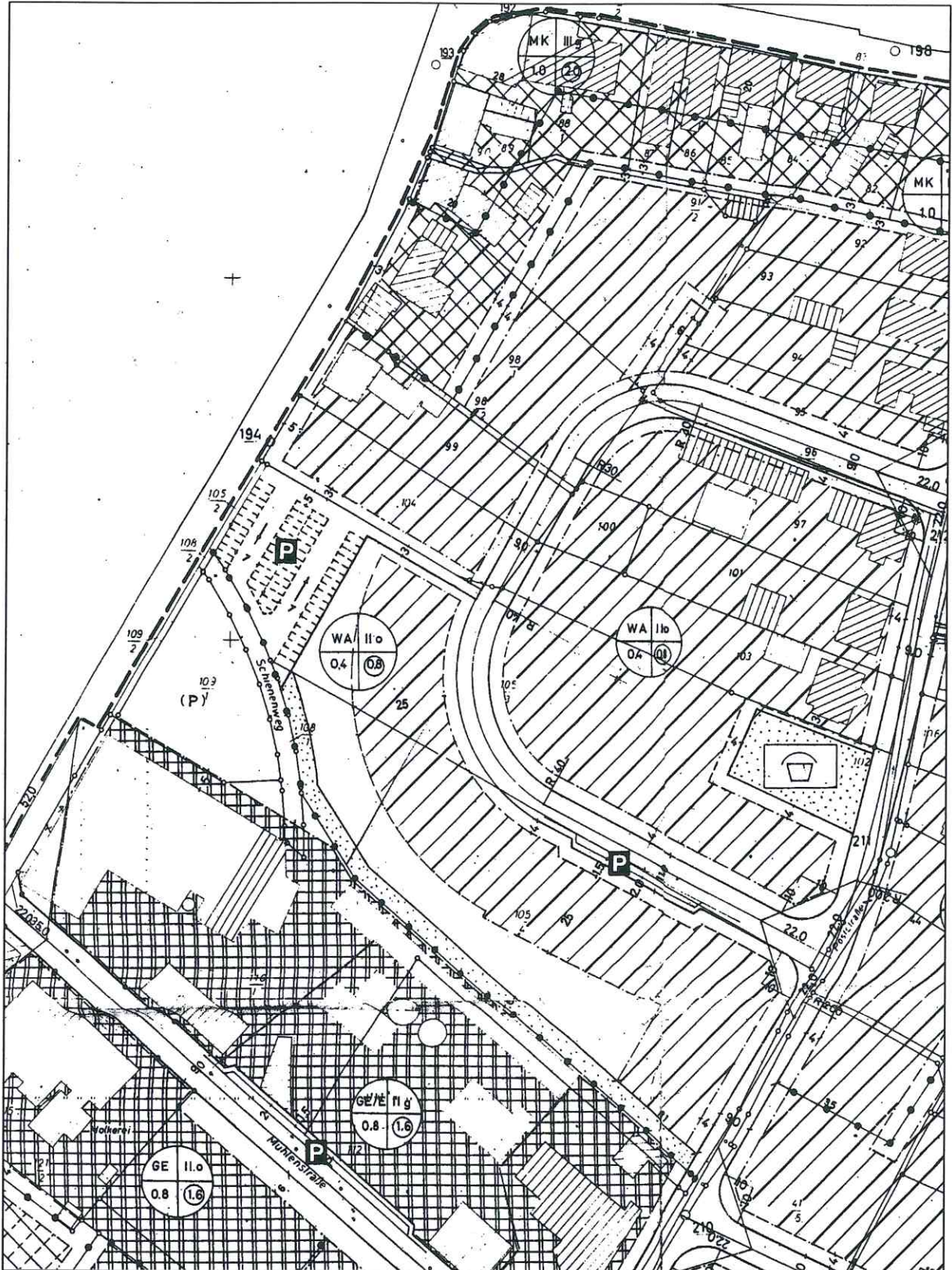
Thedinghausen, den 11.07.03

  
.....  
Gemeindedirektor

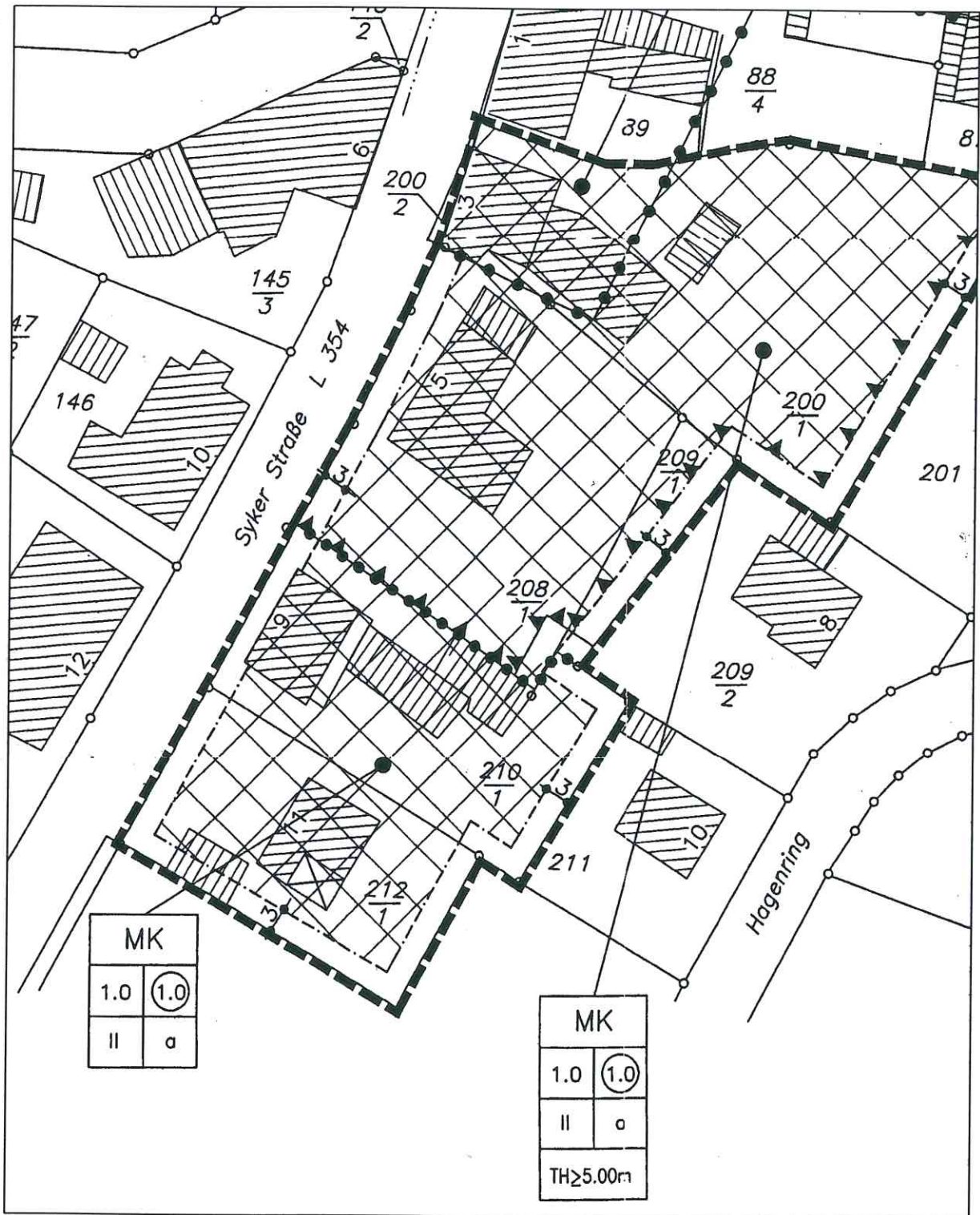
Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Thedinghausen zusammen mit der als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Sitzung am 24.06.2003 beschlossen.

Thedinghausen, den 11.07.03

  
.....  
Gemeindedirektor



Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bbauungsplanes Nr. 5 (unmaßstäbliche Verkleinerung)



Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 1. Änderung, (unmaßstäbliche Verkleinerung)