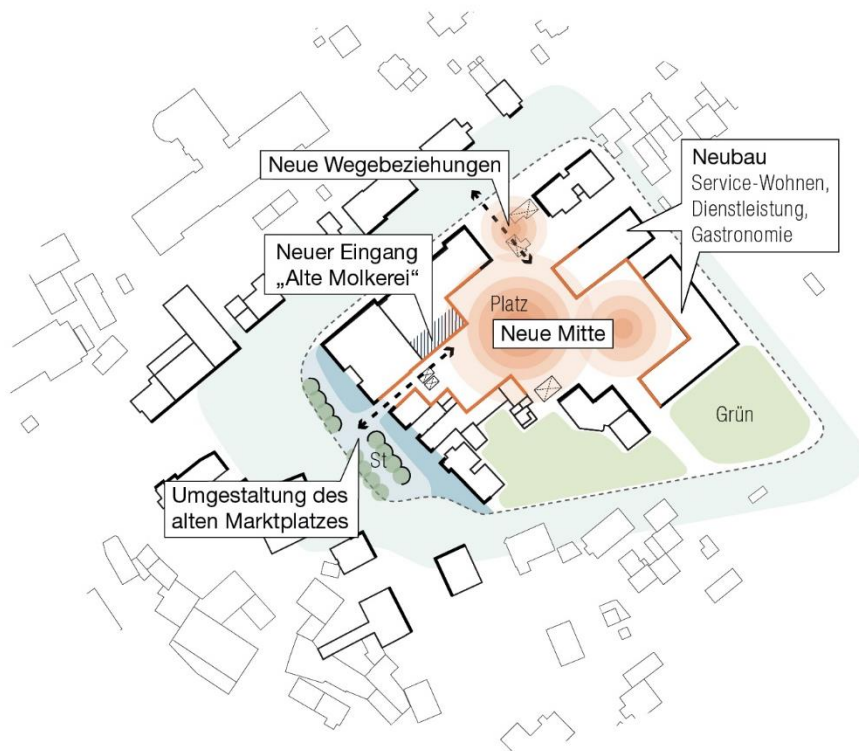


Ortsentwicklungskonzept Rehren

- Fortschreibung -



Gemeinde Auetal

Ortsteil Rehren

Impressum

Ortsentwicklungskonzept Rehren Gemeinde Auetal

Bearbeitet und verfasst auf der Grundlage von:
„Ortsentwicklungskonzept Rehren“
Grontmij GmbH, September 2010, Hameln

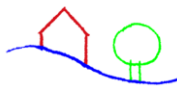
-Fortschreibung-

Auftraggeber:



Gemeinde Auetal

Auftragnehmer:



Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeberg – Fauststraße 7
Telefon 05722/7188760 - Telefax 05722/7188761

Bearbeitung:

Matthias Reinold, Dipl.-Ing. Raumplaner AKNDS IfR
Tjorven Lotta Reinold, M. Sc. Stadtplanerin AKNDS

Bückeberg, April 2022

GLIEDERUNG

Abkürzungsverzeichnis	5
Sonstige Gesetze und Verordnungen	5
Literaturverzeichnis	6
Abbildungsverzeichnis	8
I Einführung	9
Anlass und Aufgabenstellung	9
II Grundlagen	10
1. Städtebauliche Rahmenbedingungen	10
1.1 Lage in der Region	10
1.2 Historische Siedlungsentwicklung	12
1.3 Kurzporträt der Gemeinde	15
2. Planerische Rahmenbedingungen	16
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017	16
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg (RROP) 2003	18
2.3 Landschaftsrahmenplan (LRP)	20
2.4 Metropolregion Hannover - Braunschweig - Göttingen - Wolfsburg	22
2.5 Naturpark Weserbergland	23
2.6 Leader Region Schaumburger Land	24
2.7 Regionale Entwicklungskooperation Weserbergland plus (REK)	24
2.8 Bestehendes kommunales Planungsrecht	26
3. Demografische Entwicklung	29
3.1 Bevölkerungsentwicklung 2009 – 2020	30
3.2 Altersstruktur in der Gemeinde Auetal	32
3.3 Bevölkerungsprognose auf der Grundlage „NIW“	33
III Bestandsanalyse	38
1. Siedlungs- und Infrastruktur	38
2. Wohnen	40
3. Gewerbe und Dienstleistung	41
4. Einzelhandel	42
5. (Soziale) Infrastruktur	45
6. Verkehr	46
7. Technische Infrastruktur	48
8. Landwirtschaft	49
9. Freiraumplanung, Dorfökologie	49

10. Vereinsleben	50
11. Freizeit und Naherholung	51
IV Leitziele für die Ortsentwicklung	52
V Konzept	56
VI Handlungsempfehlungen	72

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
ca.	circa
FNP	Flächennutzungsplan
LGLN	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
LK	Landkreis
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
NIW	Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung
o.g.	oben genannt
o.J.	ohne Jahr
OT	Ortsteil
o.M.	ohne Maßstab
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
rd.	rund
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
v.g.	vorher genannt
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel

Sonstige Gesetze und Verordnungen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Literaturverzeichnis

BBE Handelsberatung GmbH (2022): Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Auetal

FNP – wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Auetal (o.J.)

Gemeinde Auetal (2022): Gemeindeportrait der Gemeinde Auetal.
<https://www.auetal.de/gemeindeportrait/> [Zugriff: 07.02.2022]

Grontmij GmbH (2010): Ortsentwicklungskonzept Rehren

komsis-Netzwerk (2021): Infos zu niedersächsischen Standorten, Auetal.
https://www.komsis.de/de/standorte_niedersachsen/?page=2&profile=SI-40479 [Zugriff 16.02.2022]

LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2022): Kartenmaterial. www.geolife.de [Zugriff: 08.12.2022]

LROP – Landesraumordnungsprogramm (2017)

LSN Landesamt für Statistik Niedersachsen, Hannover (2022a): Bevölkerung nach Altersgruppen (23) und Geschlecht (Gemeinde, Zeitreihe), Auetal, 2011-2020. Tabelle: Z100002G. <https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp> [Zugriff: 20.02.2022]

LSN Landesamt für Statistik Niedersachsen, Hannover (2022b): Bevölkerung nach Geschlecht; Fläche, Bevölkerungsdichte (Gemeinde, Zeitreihe), Auetal, 2009-2020. Tabelle: Z100001G. <https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp> [Zugriff: 20.02.2022]

Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg GmbH (2022): Ein starkes metropolregionales Bündnis. <https://metropolregion.de/metropolregion/> [Zugriff: 11.02.2022]

Naturpark Weserbergland (o.J.): Naturräume und Artenvielfalt. <https://www.naturpark-weserbergland.de/naturraeume-und-artenvielfalt> [Zugriff 15.02.2022]

NIW - Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (o.J. a): Bevölkerungsfortschreibung Landkreis Schaumburg und Gemeinde Auetal (2020 – 2035)

NIW - Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (o.J. b): Prognostizierte Altersstruktur Landkreis Schaumburg und Gemeinde Auetal (2020 – 2035)

REK Weserbergland plus (o.J.): REK Weserbergland plus. <https://www.rek-weserbergland-plus.de/> [Zugriff 15.02.2022]

RROP – Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (2003):
Zeichnerische Darstellung

Statistisches Bundesamt (2022): 14. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland Variante 1: Moderate Entwicklung bei niedrigem Wanderungssaldo (G2L2W1). <https://www.destatis.de/bevoelkerungspyramide/> [Zugriff 16.02.2022]

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geographische Einordnung des Landkreises Schaumburg und der Gemeinde Auetal, o.M. (Quelle: LGLN 2022).....	10
Abb. 2: Geographische Einordnung der Gemeinde Auetal und der Ortsteil Rehren, o.M (Quelle: LGLN 2022).....	11
Abb. 3: Karte des General-Major von Le Coq, 1805 (Quelle: Grontmij GmbH 2010).....	12
Abb. 4: Königl. Preußische Landesaufnahme, 1896 (Quelle: Grontmij GmbH 2010).....	12
Abb. 5: Luftbild o.M. (Quelle: Google Earth 2022).....	14
Abb. 6: Tabellarische Übersicht der Einwohnerzahlen der Gemeinde Auetal (Quelle: Gemeinde Auetal 2022).....	16
Abb. 7: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (Quelle: LROP 2017).....	17
Abb. 8: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg, 2003 (Quelle: RROP 2003).....	20
Abb. 9: Metropolregion Hannover - Braunschweig - Göttingen - Wolfsburg (Quelle: Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg GmbH 2022)22	
Abb. 10: Karte des Naturparks Weserbergland, o.M. (Quelle: Naturpark Weserbergland o.J.).....	23
Abb. 11: Karte der kooperativen Landkreise der regionalen Entwicklungskooperation Weserbergland plus (Quelle: REK Weserbergland plus, o.J).....	25
Abb. 12: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Auetal (Gemeinde Auetal, o.J.).....	27
Abb. 13: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 13 „Teichbreite“ und nebst städtebaulicher Entwurf, Ortsteil Rehren.....	28
Abb. 14: Altersaufbau in Deutschland im Jahr 2020 und 2035 (Statistisches Bundesamt 2022, überarbeitet).....	30
Abb. 15: Luftbild, o.M. (Quelle: Google Earth 2022, überarbeitet).....	39
Abb. 16: Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten in der Gemeinde Auetal (Quelle: komsis-Netzwerk, 2021).....	42
Abb. 17: Auszug Karte Entwicklungsflächen - Wohnen, o.M.	58
Abb. 18: Auszug Karte Entwicklungsflächen - KiTa und Sporthalle, o.M.	59
Abb. 19: Auszug Karte Entwicklungsflächen - Gewerbe, o.M.	60
Abb. 20: Auszug Karte Entwicklungsflächen - gemischte Nutzungen, o.M.....	62
Abb. 21: Auszug Karte Entwicklungsflächen - zentraler Versorgungsbereich (vgl. Nahversorgungskonzept BBE), o.M.	63
Abb. 22: Auszug Karte Entwicklungsflächen - Fuß- und Radeverbindungen, o.M.....	64
Abb. 23: Auszug Karte Entwicklungsflächen - Neue Mitte, o.M.....	66
Abb. 24: Konzeptgrafik - Neue Mitte, o.M.	67
Abb. 25: Auszug Karte Entwicklungsflächen - Sportflächen, o.M.....	69
Abb. 26: Auszug Karte Entwicklungsflächen - Grün- und Freiflächen, o.M.	70
Abb. 27: Karte Entwicklungsflächen, o.M.	71

Bei allen Abbildungen, die nicht mit einer Quellenangabe versehen sind, handelt es sich um Darstellungen, die vom Auftragnehmer (Planungsbüro Reinold) eigenständig erstellt wurden.

I Einführung

Anlass und Aufgabenstellung

Ländliche Räume brauchen insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der zukünftigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen leistungsfähige Grundzentren, damit die sich daraus ergebenden strukturellen Veränderungen bewältigt werden können. Hierbei steht die Sicherung der Daseinsvorsorge der in den Gemeinden lebenden Menschen im Vordergrund des kommunalen Handelns.

Mit der Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes, das in 2010 erstmals aufgestellt wurde und eine Entwicklungsperspektive eröffnete, soll ein Beitrag zur Stärkung des grundzentralen Ortes Rehren und damit auch ein Beitrag zur zukunftsorientierten Daseinsgrundversorgung der in der Gemeinde Auetal lebenden Bevölkerung geleistet werden.

Langfristig soll ein effizientes Angebot der für ein Grundzentrum erforderlichen Einrichtungen der Grundversorgung geschaffen und dabei Doppelstrukturen vermieden werden. Hierdurch sollen die Folgen des demografischen Wandels sowie des durch Abwanderung entstehenden Bevölkerungsrückgangs, etwa durch Minderauslastungen von Einrichtungen sowie Leerständen mit den damit verbundenen Folgen auf die Funktionsverluste und gestalterischen Mängel bis hin zu städtebaulichen Missständen, entgegengewirkt werden.

Die Gemeinde Auetal hat für den grundzentralen Ort Rehren, Gemeinde Auetal, bereits frühzeitig das Erfordernis einer konzeptionell ausgerichteten Vorgehensweise erkannt. Bereits in den 1990 Jahren wurde durch die Gemeinde Auetal ein Ortsentwicklungskonzept in Auftrag gegeben und in den folgenden Jahren teilweise umgesetzt. Aufgrund der Vielzahl von neuen strukturellen und funktionalen Herausforderungen, wie z.B. demografische Veränderungen, sich wandelnde Bedürfnisse in Bezug auf Wohnen und Versorgung sowie die gesteigerte Nachfrage nach Gewerbeflächen, wurde das Ortsentwicklungskonzept 2010 aktualisiert.

Die bislang formulierten Ziele sind allerdings bislang nur teilweise erfolgreich umgesetzt worden, so dass diese in der vorliegenden Fortschreibung aktualisiert bzw. angepasst werden. Ziel des Konzeptes ist es, auf die strukturellen Probleme hinzuweisen und Anregungen sowie Ergänzungen im Bereich der Daseinsgrundversorgung, des Wohnens sowie des Gewerbes zu geben. Aus der Darlegung der Mängel und Chancen sollen darauf abgeleitete Handlungsfelder und Maßnahmen als Leitlinie der zukünftigen Ortsentwicklung des Ortsteils Rehren als Grundzentrum funktional dargelegt werden. Übergeordnetes Ziel ist es, den Ortsteil Rehren zukunftsfähig zu gestalten.

II Grundlagen

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Untersuchungsraum wird durch den Ortsteil Rehren der Gemeinde Auetal mit den darin befindlichen Siedlungsbereichen gebildet, da diese für die Beurteilung der Einrichtungen der Grundversorgung der Bevölkerung am ehesten relevant sind.

Für die Beurteilung der Versorgung der Bevölkerung, der Erholungsräume und Ziele der touristischen Infrastruktur umfasst der Untersuchungsraum über den Ortsteil hinaus die angrenzende Umgebung. Diese Flächen werden im Rahmen der weitergehenden Beurteilung von Entwicklungszielen in die konzeptionellen Überlegungen zwecks Darlegung von Synergieeffekten sowie räumlich und funktionalen Vernetzungen beachtet. In diesem Zusammenhang wirken auch die jeweiligen Ortsteile der Gemeinde auf das Grundzentrum Rehren ein, da die dort lebende Bevölkerung an der allgemeinen und täglichen Versorgung durch die in Rehren vorhandenen Einrichtungen teilnimmt.

1.1 Lage in der Region

Die Ortschaft Rehren als grundzentraler Ort liegt am südlichen Rand des Landkreises Schaumburg innerhalb der naturräumlichen Region Weser-Leine-Bergland bzw. Börden innerhalb der Landschaftseinheit des Offenlandes *Bückeberger Auetal* bzw. *Westliches Bückebergvorland* (Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan 2001, Landkreis Schaumburg, Textkarte 2 „Landschaftseinheiten“).

Abb. 1: Geographische Einordnung des Landkreises Schaumburg und der Gemeinde Auetal (Landkreis schwarz gestrichelt, Gemeindegebiet schwarz umrandet), o.M.

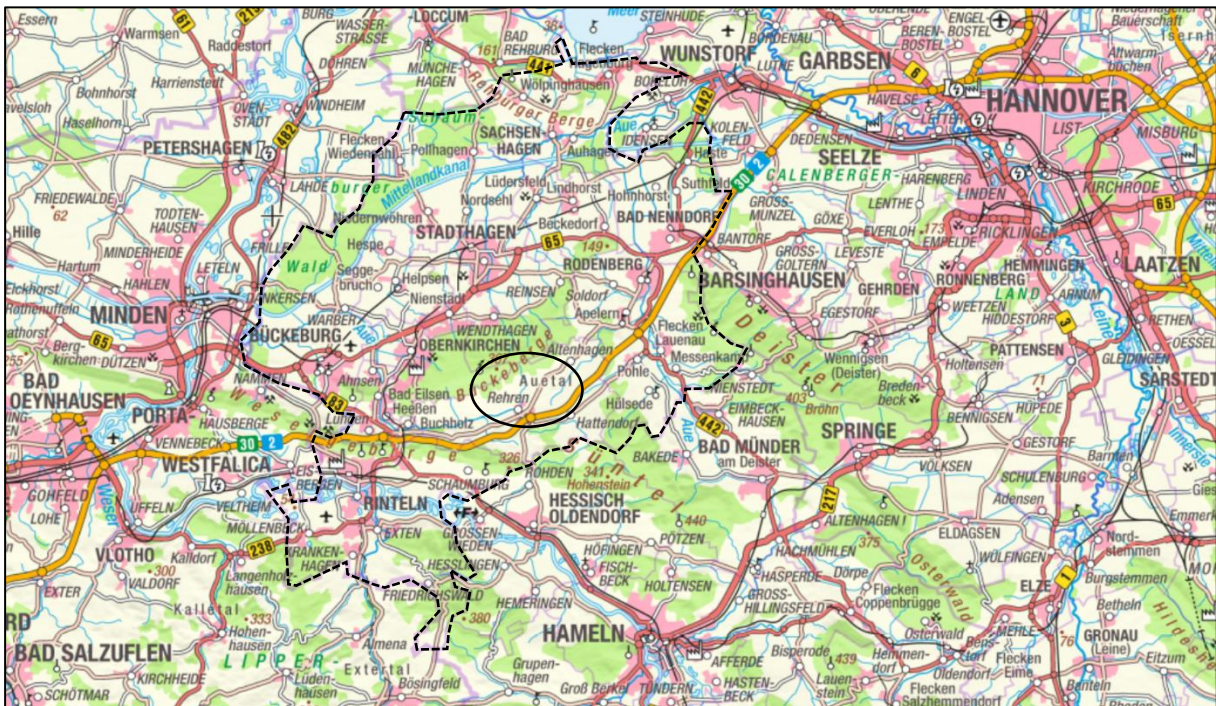
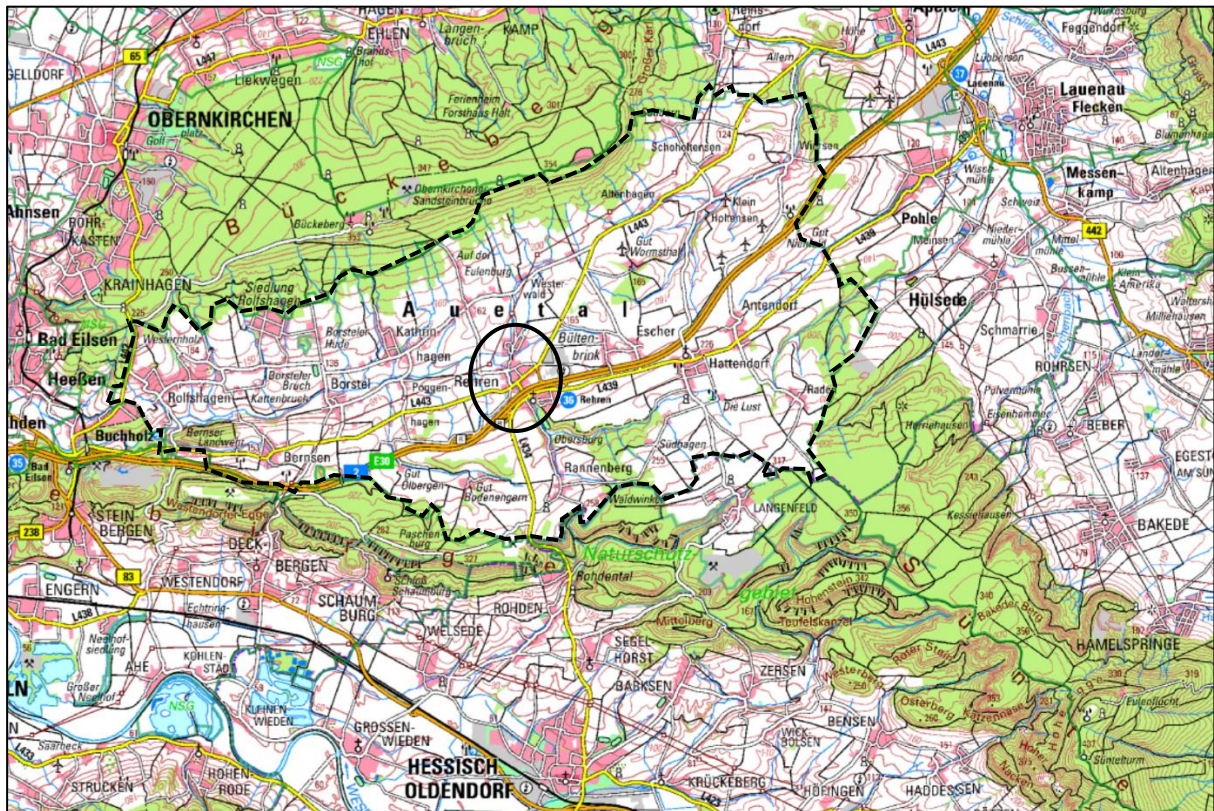


Abb. 2: Geographische Einordnung der Gemeinde Auetal und der Ortsteil Rehren (Gemeindegebiet schwarz gestrichelt, Ortsteil Rehren schwarz umrandet), o.M.



Rehren liegt ca. 19,5 km südlich der Kreisstadt Stadthagen, zwischen den Städten Rinteln (14 km), Lauenau (14 km) und Hess. Oldendorf (9,1 km).

Die niedersächsische Landeshauptstadt Hannover liegt in einer Entfernung von ca. 45 km nordöstlich Rehrens und ist über den örtlich befindlichen Autobahnanschluss „Rehren“ der BAB 2 (Hannover - Dortmund) sowie über die L442, L443 und B 65 unmittelbar erreichbar.

Anbindungen an örtliche und überörtliche Ziele

Die L443 stellt hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung des Ortsteils Rehren die Hauptverkehrsachse dar. Die zugehörigen Ortschaften sind über Landes- und Kreisstraßen an das regionale- und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Aufgrund der Nähe zu Stadthagen (Sitz der Verwaltung des Landkreises Schaumburg) und Rinteln ist der öffentliche Personen-Nahverkehr insbesondere aufgrund des auf weiterführende und berufsbildende Schulen bezogenen Schülertransportes gut ausgebaut.

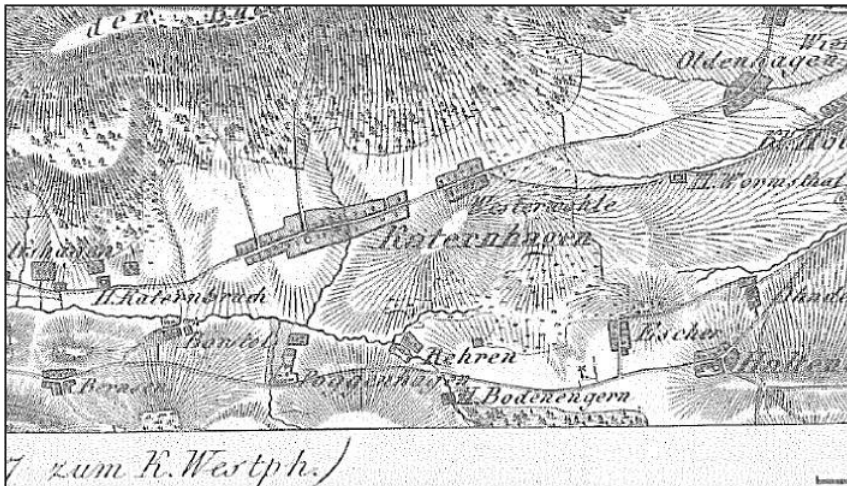
Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Rinteln, Stadthagen und Bückeburg und gewährleisten einen schienengebundenen Anschluss an überörtliche Ziele.

1.2 Historische Siedlungsentwicklung

Der nachfolgende historische Abriss der die Ortschaft prägenden Siedlungsentwicklung soll als Orientierung des baulichen Bestandes und zukünftiger Siedlungskonzepte herangezogen werden. Die kursiv dargestellten Textbausteine sind dem „Ortsentwicklungskonzept Rehren“, Grontmij GmbH, September 2010, Kapitel 2.1.3 Historische Siedlungsentwicklung, S. 3 - 4, Hameln, entnommen.

„Rehren wird 1182 erstmals urkundlich erwähnt. Der Ort entstand als kleine Siedlung am Ufer der Aue. Aus der Karte von LeCoq ist zu erkennen, dass der Ort um 1805 lediglich die heutige Aue-straße und den Bereich um die Kapelle umfasste. Die Brücke am nördlichen Ende der Auestraße besteht in ihren Ursprüngen möglicherweise schon sehr lange.“

Abb. 3: Karte des General-Major von Le Coq, 1805



„Knapp 100 Jahre später erstreckt sich Rehren bereits vom Marktplatz über die Auestraße bis in die Steinbeeke und nördlich des kleinen Baches liegt der neue Ort Steinbecke. Auch entlang der heutigen Rehrener Straße standen vereinzelt Gebäude und der Verlauf der Schulstraße zeichnet sich bereits ab.“

Abb. 4: Königl. Preußische Landesaufnahme, 1896



„Der Ort gehörte schon recht früh zur Grafschaft Schaumburg, nach dem Aussterben des Grafengeschlechtes im Mannesstamme 1640 wurde die Grafschaft im Jahr 1647 geteilt. Das Amt Obernkirchen mit dem Auetal gelangte an Hessen-Kassel.

Zwischenzeitlich wurde die Grafschaft dem französischen Königreich Westphalen angegliedert. 1866 wurde das Land von Preußen annektiert und Rehren blieb preußisch bis zur Bildung des Deutschen Reiches. Mit der politischen Neuordnung nach dem zweiten Weltkrieg gehörte Rehren in das neugebildete Land Niedersachsen und hier in den Landkreis Grafschaft Schaumburg. 1977 wurden die beiden Landkreise Grafschaft Schaumburg und Schaumburg-Lippe zum Landkreis Schaumburg zusammengefasst. Bereits 1974 war die bis dahin selbstständige Gemeinde Rehren mit 15 weiteren Orten in die Gemeinde Auetal eingebunden worden.“

In dem in 2010 erarbeiteten Ortsentwicklungskonzept wurden bereits planerische Aussagen zur „Bausubstanz“ erarbeitet, in der die Baudenkmäler sowie Gebäude mit der Bausubstanz vor 1945 berücksichtigt wurden.

„Neben verschiedenen Gedenkstätten stehen die Wohnwirtschaftsgebäude Auestr. 9a und Zur Obersburg 7, die Kapelle, das ehemalige Wohnhaus Rehrener Str. 25 (heute Rathaus) und die Auebrücke im Zuge der Straße „Im Wischfeld“ (K 67) außerhalb der Ortslage unter Denkmalschutz (Einzelobjekte im Sinne von § 3 NDSchG).“

Aus der Karte „Bausubstanz“ lässt sich erkennen, *„dass sich der Ort seit der preußischen Landesaufnahme von 1896 hauptsächlich entlang der Rehrener Straße verdichtet und entwickelt hat. [...] Nach dem äußeren Eindruck befindet sich [...] die alte Bausubstanz im gesamten Ort überwiegend in gutem Zustand, wobei ein großer Teil in jüngerer Zeit grundlegend umgebaut worden ist. Teilweise lässt sich nur noch an Größe und Form des Baukörpers erkennen, dass das Gebäude im Kern alt ist. Leerstände sind nur wenige zu verzeichnen.“*

Ebenfalls lässt sich aus der in 2010 erarbeiteten Karte „Bausubstanz“ ableiten, dass in Folge des zunehmenden Alterungsprozesses die Anforderungen an eine bauliche, energetische und den heutigen Anforderungen an das Wohnen und Arbeiten in diesen Gebäuden zunehmen und regelmäßig ein mittlerer bis hoher Investitionsstau bei den bisher nicht ertüchtigten Gebäuden zu erkennen ist. Auf die in 2010 durchgeführte Untersuchung wird hingewiesen und Bezug genommen. Auf eine kartographische Aktualisierung wird jedoch an dieser Stelle verzichtet, da sich lokal keine Änderungen ergeben haben.

Abb. 5: Luftbild o.M.



1.3 Kurzporträt der Gemeinde

Die Gemeinde Auetal besteht aus 16 Ortsteilen. Hierbei handelt es sich um die Ortsteile Altenhagen, Antendorf, Bernsen, Borstel, Escher, Hattendorf, Kathrinhagen, Klein Holtensen, Poggenhagen, Raden, Rannenber, Rehren, Rolfshagen, Schoholtensen, Westerwald und Wiersen. Den Mittelpunkt der Gemeinde Auetal bildet der Ortsteil Rehren mit seiner Funktion als Grundzentrum und der direkten Anbindung an die Bundesautobahn 2. Er stellt mit ca. 1.200 Einwohnern nach Rolfshagen mit 1.750 Einwohnern den bevölkerungsreichsten Ort innerhalb der Gemeinde dar.

Rehren wurde erstmalig 1182 urkundlich erwähnt und gehört damit zu den ältesten Ortsteilen innerhalb der Gemeinde. Dies resultiert im Wesentlichen aus seiner zentralen Lage und guten Ausstattung mit Einrichtungen und Betrieben der Grundversorgung der Bevölkerung, auch als Versorgungsschwerpunkt für die umliegenden Ortschaften. Darüber hinaus bedingt die Lage an der BAB 2 einen Standortvorteil und somit eine beachtliche Magnetwirkung für die gewerbliche Wirtschaft. Dies zeigt sich durch die vitale Entwicklung der am östlichen Siedlungsrand gelegenen Gewerbeflächen, die mit kleineren und mittleren Gewerbebetrieben belegt sind und zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen beitragen bzw. beigetragen haben.

Zur Deckung des periodischen Bedarfs steht aufgrund der bestehenden und neu hinzugekommenen Einzelhandelsbetriebe mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Getränkemarkt im Bereich der Lebensmittelversorgung ein ausreichendes Angebot zur Verfügung.

Ferner verfügt der Ortsteil Rehren über eine gute Angebotspalette in Bezug auf allgemeine Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sodass die Versorgung in der Gemeinde selbst für die örtliche Bevölkerung als gut zu bezeichnen ist.

Ebenfalls ist die örtliche allgemeinmedizinische Versorgung mit Apotheke innerhalb der Ortschaft als gut zu bezeichnen, obwohl weitere Fachärzte das Spektrum der medizinischen Versorgung ergänzen könnten.

Auch die sozio-kulturelle Infrastruktur hat ihren Schwerpunkt in Rehren.

Gemeinschaftseinrichtungen, wie z.B. Mehrzweckhallen, Dorfgemeinschaftshäuser oder etwa Vereinsheime sind im Ortsteil Rehren oder in der Gemeinde Auetal mit den darin befindlichen Mitgliedsgemeinden vorhanden. Durch diese Vereinstätigkeiten können der Zusammenhalt und die Gemeinschaft erhalten und gestärkt werden. Das Vereinsleben in Rehren ist vielfältig und besteht aus Schützenvereinen, Kyffhäuser, der Freiwilligen Feuerwehr sowie dem Sportverein. Der Ortsteil Rehren bildet mit den ortsansässigen Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule und Kindertagesstätte) den Schwerpunkt der Bildungseinrichtungen.

Die grundzentralen Versorgungseinrichtungen dienen der Sicherung der im Gemeindegebiet lebenden Bevölkerung. Die Bevölkerungsverteilung nach Ortsteilen kann aus der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Abb. 6: Tabellarische Übersicht der Einwohnerzahlen der Gemeinde Auetal

Ortsteile	Einwohner (ca.)
Gemeinde Auetal	6.400
Altenhagen	80
Antendorf	325
Bernsen	402
Borstel	665
Escher	300
Hattendorf	550
Kathrinhagen	870
Klein Holtensen	110
Poggenhagen	65
Raden	80
Rannenberg	186
Rehren	1.200
Rolfshagen	1.750
Schoholtensen	100
Westerwald	55
Wiersen	80

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017

Für den Siedlungsbereich Rehren trifft das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) keine besonderen Darstellungen. Die Städte Bad Nenndorf, Stadthagen, Bückeburg und Rinteln sind als nächstgelegene Mittelzentren festgelegt.

Das LROP weist der Gemeinde Auetal keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu.

Die südlich von Rehren verlaufende BAB 2 ist als Vorranggebiet Autobahn dargestellt.

Weiter westlich von Rehren, entlang der Bückeburger Aue, verläuft ein gewässerbegleitender, linienförmiger Biotopverbund.

Das LROP führt dazu aus, dass das in Niedersachsen bestehende Biotopverbundsystem zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Ziel ist, durch eine an ökologischen Maßstäben ausgerichtete Nutzung der Kulturlandschaften und die Erhaltung der verbliebenen naturbetonten Landschaftsteile die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Pflanzen- und Tierwelt sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Als wertvoll sind die gemäß naturschutzfachlichen Bewertungen herausgestellten Gebiete und Landschaftsbestandteile anzusehen, die durch eine besondere Schutzbedürftigkeit, Empfindlichkeit oder Seltenheit gekennzeichnet sind.

Der landesweite Biotopverbund kennzeichnet sich nicht durch zusammenhängende Flächen, sondern vielmehr durch seinen funktionalen Zusammenhang, seine Strukturvielfalt und die räumliche Verteilung der diversen Flächen. Die Flächen des Vorranggebietes des Biotopverbunds sind zugleich auch Teil des Netz Natura 2000, in dem FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete zum Schutz gefährdeter wildlebender Tier- und Pflanzenarten auf EU-Ebene zusammengefasst werden.

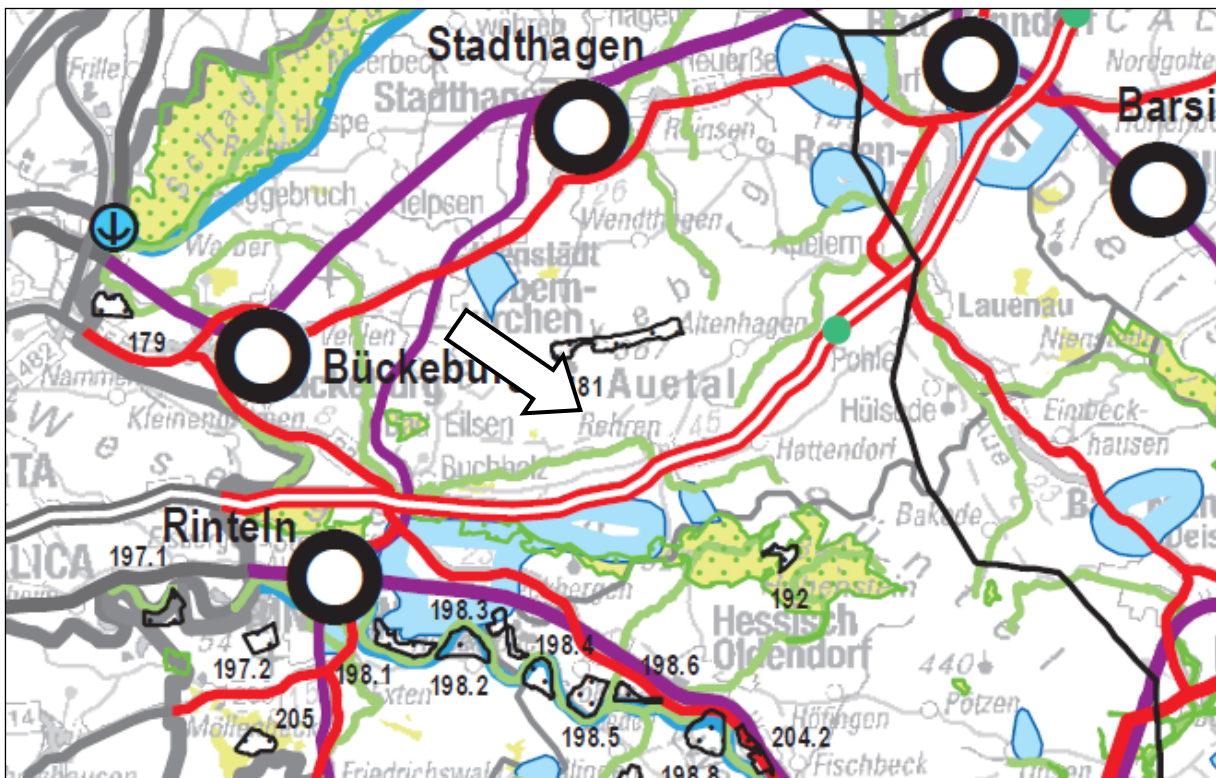
Flächen des Biotopverbundsystems werden durch das Ortsentwicklungskonzept nicht beeinträchtigt, da diese Strukturen regelmäßig außerhalb der Siedlungsbereiche liegen und dort, auch wenn diese in den Siedlungszusammenhang hineinführen (etwa bei Gewässerverläufen mit ihren Randbereichen), erhalten und gefördert werden sollen.

Südlich von Rehren, südlich der BAB 2, befinden sich Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung.

Die Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes trägt im Wesentlichen den v.g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Die konzeptionellen Aussagen betreffen siedlungsnah gelegene Flächen, die Mobilisierung von Baulücken und sonstigen Möglichkeiten der Innenentwicklung und die Sicherung und Entwicklung der Grundversorgungseinrichtungen sowie der Lebens- und Freiräume des Menschen.

Die im betrachteten Untersuchungsgebiet vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen haben auf die genannten Vorranggebiete keinen Einfluss.

Abb. 7: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017
(Lage des Untersuchungsraumes durch Pfeil markiert)



2.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg (RROP) 2003

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert die Aussagen und Darstellungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Zu beachten ist, dass das Regionale Raumordnungsprogramm (2003) sich auf ein älteres Modell des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen bezieht und daher die Darstellungen von den o.g. abweichen können.

Allgemeine Darstellungen für den Ortsteil Rehren und Umgebung

Im RROP des Landkreises Schaumburg wird dem Ortsteil Rehren die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen, welches verkehrsgünstig an der Autobahn BAB 2 und an der Hauptverkehrsstraße L 443 liegt. Ferner wird der Ortsteil Rehren als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen.

Die standörtlich festgelegten Grundzentren haben zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Zentrale Orte haben als Standorte innerhalb der Gemeinden zentralörtliche Funktionen zu übernehmen, so dass in allen Teilen des Landkreises Schaumburg die zentralen Einrichtungen entsprechend dem Bedarf in zumutbarer Entfernung erreichbar sind.

Die Leistungsfähigkeit und Attraktivität der Mittel- und Grundzentren des Landkreises sind durch eine Stärkung der grund- bzw. mittelzentralen Funktionen zu erhalten und zu steigern. Dieses soll insbesondere erreicht werden u.a. durch:

- den Erhalt bzw. die Schaffung bedarfsgerechter multifunktionaler und städtebaulich attraktiver Zentrenbereiche,
- eine Bündelung möglichst vielfältiger Bildungs-, Sozial-, Kultur- und Freizeitangebote,
- eine Verbesserung der Erreichbarkeit der zentralörtlichen Standorte durch den Erhalt und die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur (Fuß- und Radwege, Straßen, ÖPNV),
- eine vorrangige Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Standorte (D1.6.03),
- die Erhaltung der kleineren Lebensmittelgeschäfte mit Nahversorgungsfunktion sollte durch eine Bündelung mit anderen Einrichtungen unterstützt werden (E 1.6.04).

Konkrete Ziele und Darstellungen des RROPs:

- Die Rehren querende L 443 (Rehrener Straße) ist als **Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung** (D 3.6.3.05) dargestellt. Von ihr zweigt die Auestraße (K 67) in nördlicher Richtung ab und verläuft im Westen des Untersuchungsraumes. Die im Süden des Untersuchungsraumes verlaufende L 434 (Zur Obersburg) bindet sowohl an die L 443 als auch an die L 439 (Steinkamp) an. Für die Erreichbarkeit der geplanten Einrichtungen ist die gute Verkehrsinfrastruktur ein wesentliches Standortkriterium.

Die Lage an der **überregional bedeutsamen Autobahn BAB 2** bietet nach dem RROP dem gesamten Landkreis einen regions- und standortspezifischen Vorteil und als Verkehrsfläche eine europäische Bedeutung für die gewerbliche Wirtschaft, welche zu sichern ist (D 3.1.03). Ausgenommen hiervon ist die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten und die Agglomeration kleinflächiger Einzelhandelseinrichtungen in unmittelbarer Autobahnnähe außerhalb städtebaulich integrierter Standorte (E 3.1.03). Hier weist der Ortsteil Rehren aufgrund der eigenen Autobahnanschlussstelle, einen im Vergleich zu anderen Wirtschaftsstandorten im Landkreis wesentlichen Standortvorteil auf.

- Westlich von Rehren verläuft zudem aus Westen kommend und anschließend in nord-südlicher Richtung fortsetzend die **Bückeburger Aue**. Der Bereich um die Bückeburger Aue ist im RROP als **Vorranggebiet für Natur und Landschaft** (D 2.1.10) festgelegt. Es befindet sich teilweise innerhalb des Untersuchungsraumes und ist im Rahmen zukünftiger Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen. Zudem befindet sich nördlich und östlich von Rehren ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (D 2.1.11), das sich im Osten geringfügig bis in den Untersuchungsraum ausdehnt.

Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für den Naturschutz besonders wertvolle Gebiete, linienhafte Elemente und Kleinstrukturen. Diese Gebiete sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, soweit erforderlich naturschutzrechtlich zu sichern und ggf. durch Pflege zu erhalten oder zu entwickeln.

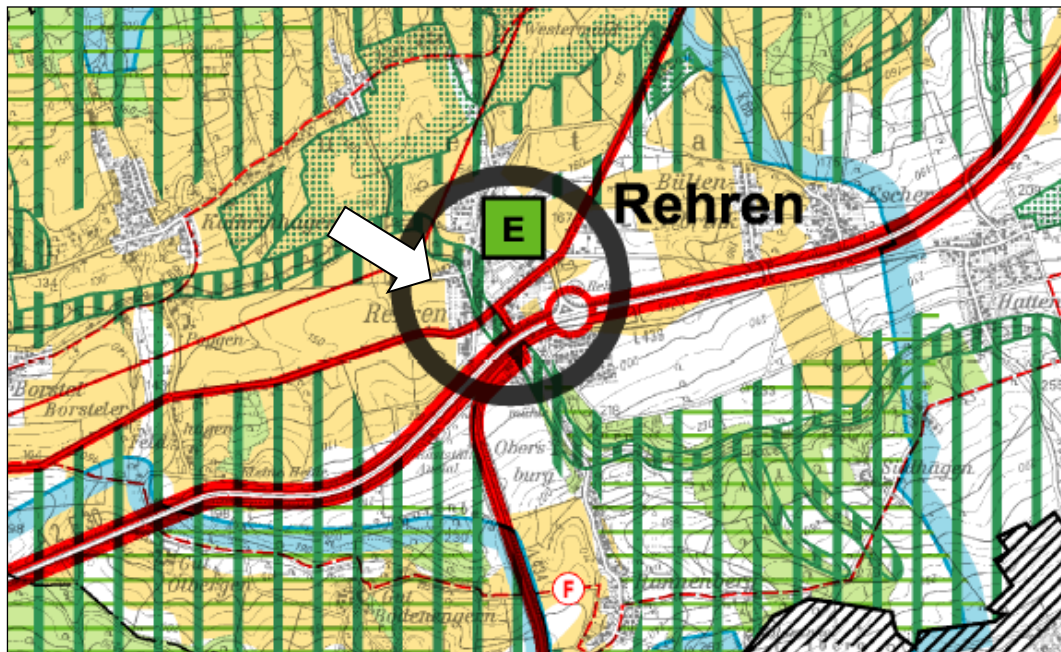
- Im Osten, Norden und Westen sind **Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft** auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials festgelegt.

Die Ausweisung und Inanspruchnahme von Bauflächen, die im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes mit Blick auf die zukünftige Siedlungsentwicklung empfohlen werden, beanspruchen im Südwesten, Norden und Osten lediglich untergeordnete Teilflächen des im RROP dargestellten Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft und wirken sich somit nicht erheblich beeinträchtigend auf dessen Funktionen oder die landwirtschaftlichen Ertragspotenziale aus. In unmittelbarer Umgebung verbleiben ausreichend landwirtschaftliche Nutzflächen des im RROP dargestellten Vorsorgegebietes. Ein Eingriff in landwirtschaftliche Produktionsflächen im Sinne der erheblichen Beeinträchtigung von landwirtschaftlichen Betrieben findet dabei nicht statt, da die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe auf andere Flächen ausweichen können.

Die Gemeinde Auetal erkennt die Bedeutung der landwirtschaftlichen Ertragspotenziale der lokal vorhandenen Böden. Aus Gründen der Deckung des auf die Gemeinde Auetal bezogenen Baulandbedarfes zur Realisierung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen sind diese eher kleinräumigen Flächen aufgrund der Zuordnung zum Siedlungszusammenhang vertretbar. Gegenüber der Beibehaltung von landwirtschaftlichen Flächen wird der mit dem Ortsentwicklungskonzept verbundenen Bauflächenausweisungen jedoch der Vorrang eingeräumt.

Die mit der Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes verbundenen Aussagen sind mit den v.g. Vorranggebieten und sonstigen Schutzgebieten sowie Gebieten mit besonderen regionalen Zielen vereinbar.

Abb. 8: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg, 2003 (Lage des Untersuchungsraumes durch Pfeil markiert)



2.3 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Gegenüber der Aufstellung des in 2010 erarbeiteten Ortsentwicklungskonzeptes haben sich in Bezug auf die Inhalte des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Schaumburg keine Veränderungen ergeben. Da diese Aspekte für die zukünftige Siedlungsentwicklung rahmendgebend sind, soll an dieser Stelle eine entsprechende Darlegung der Inhalte des Ortsentwicklungskonzeptes Rehren (Grontmij GmbH, Hameln, 2010) erfolgen:

„Im Landschaftsrahmenplan Schaumburg (Vorentwurfsfassung Mai 2001) wird neben der naturräumlichen Gliederung eine Abgrenzung von Landschaftseinheiten vorgenommen, für die gleichzeitig Entwicklungsziele formuliert werden. Die Gemarkung Rehren liegt nördlich der Autobahn innerhalb der naturräumlichen Region "Weser- und Leinebergland" und gehört zur Haupteinheit „Bückeburger Auetal“. Der südlich der Autobahn gelegene Ortsteil „Obersburg“ ist Bestandteil der Haupteinheit „Süntelvorland bei Hattendorf und Rannenberg.“

Für die **Landschaftseinheit „Bückeburger Auetal“** werden im LRP Schaumburg folgende oberste Entwicklungsziele genannt:

- *Entwicklung einer abwechslungsreichen Kulturlandschaft mit einem Mosaik von Ackerflächen, Gehölzen, Grünland und Säumen,*
- *Erhaltung und Entwicklung landschaftsgliedernder Strukturen –z. B. Hecken und Säume – sowie Erhöhung des Anteils an Grünland und Gehölzflächen, wobei das charakteristische Landschaftsbild des von bewaldeten Höhenzügen begrenzten Talraums vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Hierfür sind vorrangig:*
 - *Erhaltung und naturnahe Entwicklung der Bückeburger Aue einschließlich ihrer Niederungsbäche*
 - *Erhaltung des Ortsbildes und Gewährleistung einer landschaftsverträglichen Siedlungsentwicklung*

Für die **Landschaftseinheit „Süntelvorland bei Hattendorf und Rannenberg“** werden im LRP Schaumburg folgende oberste Entwicklungsziele genannt:

- *Erhaltung und Entwicklung der reich strukturierten, kleinteiligen Kulturlandschaft sowie Schutz des nordexponierten, von kleinen Bachtälern durchzogenen Hangbereiches.*
- *Erhalt der kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselemente sowie des Ortsbildes.*

Im LRP werden folgende **Schutzgebiete** dargestellt:

FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet liegt südlich des Ortsteils „Obersburg“. Es handelt sich dabei um das FFH-Gebiet „Süntel, Wesergebirge, Deister“ mit der EU-Kennzahl 3720301 und um das Vogelschutzgebiet „Uhu-Brutplätze im Weserbergländ“ mit der EU-Kennzahl 3720431.

Landschaftsschutzgebiet (§ 26 NNatG)

Das Landschaftsschutzgebiet LSG SHG 10 „Auetal“ nördlich von Rehren sowie das LSG SHG 13 „Wesergebirge“ südlich des Ortsteils Obersburg.

Gebiete, die die Voraussetzungen zur Unterschutzstellung als Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet erfüllen

Die Bückeburger Aue mit Nebengewässern erfüllt die Voraussetzungen zur Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet.“ (Grontmij GmbH, Hameln, 13.09.2010, S. 7)

2.4 Metropolregion Hannover - Braunschweig - Göttingen - Wolfsburg

Aufgrund der direkten Lage an der überregional bedeutsamen Autobahn BAB 2 mit eigener Autobahnanschlussstelle, ist Rehren für Pendler in die Metropolregion von zentraler Bedeutung.

Abb. 9: Metropolregion Hannover – Braunschweig - Göttingen - Wolfsburg
(Lage des Landkreises Schaumburg durch Pfeil markiert)



Die Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg ist von der Ministerkonferenz für Raumordnung im April 2005 als eine von elf Regionen in Deutschland als Metropolregion von europäischer Bedeutung anerkannt worden. Mit der Vernetzung ökonomischer, wissenschaftlicher und kultureller Potenziale bündelt die Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg Kräfte und profiliert sich im nationalen und internationalen Standortwettbewerb.

In der Metropolregion leben rund vier Millionen Menschen auf einer Fläche von 19.000 km². Große, mittlere und kleine Städte, urbane und ländliche Räume prägen das Landschaftsbild in der gesamten Metropolregion. Das Gebiet reicht von Nienburg (Weser) im Norden bis zur hessischen Landesgrenze und den Harz. Es sind in erster Linie die wirtschaftliche Stärke, die exzellente Wissenschaftslandschaft und die Lage an bedeutenden europäischen Verkehrsachsen, die die Region um die Städte Hannover, Braunschweig, Göttingen und Wolfsburg zur Metropolregion von europäischer Bedeutung machen. (Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg GmbH, 11.02.2022)

2.5 Naturpark Weserbergland

Der Ortsteil Rehren liegt am östlichen Rand des Naturparks Weserbergland. Der Naturpark liegt ca. 50 km von der Landeshauptstadt Hannover entfernt und erstreckt sich über die Landkreise Hameln-Pyrmont (Aerzen, Bad Münden, Bad Pyrmont, Coppenbrügge, Emmerthal, Hameln, Hessisch Oldendorf, Salzhemmendorf) und Schaumburg (Auetal, Bad Eilsen, Bad Nenndorf, Bückeberg, Lindhorst, Nienstädt, Obernkirchen, Rinteln, Rodenberg, Stadthagen). Die für den Naturpark charakteristischen Merkmale finden sich in beiden Gemeinden wieder. Die Lage im Naturpark Weserbergland ist gerade für die im RROP dargestellte besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ von großer Bedeutung.

„Der Naturpark Weserbergland zeichnet sich vor allem durch den Wechsel zwischen der Fluss- und Offenlandschaft der Weser und den bewaldeten Höhenzügen aus. Einzigartige Besonderheiten sind unter anderem die Felsformationen z. B. des Ith und Süntel, die Süntel-Buche oder seltene Tier- und Pflanzenarten wie die Gelbbauchunke, Wildkatze oder Pyramidenorchis. Ein Großteil des Naturparkgebiets besteht aus Schutzgebieten, wie Landschafts- oder Naturschutzgebiete, EUVogelschutzgebiete, verschiedene Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Wildnisgebiete.“ (Naturpark Weserbergland, 2022)

Abb. 10: Karte des Naturparks Weserbergland, o.M. (Lage der Gemeinde Auetal mit einem Pfeil markiert)



2.6 Leader Region Schaumburger Land

Die Gemeinde Auetal mit ihrem Ortsteil Rehren liegt innerhalb der Gebietskulisse des Förderprogrammes Leader Region Schaumburger Land. Das EU-Förderprogramm Leader (frz. Liaison entre actions de développement de l'économie rurale, dt.: Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft) zielt darauf ab, in ländlichen Gebieten eine eigenständige Regionalentwicklung auf der Basis freiwilliger kommunaler Zusammenschlüsse zu unterstützen. Zentrales Element von Leader ist es dabei, mit privaten und öffentlichen Akteuren in einer Lokalen Aktionsgruppe (LAG) und unter verstärkter Einbindung der Bürgerschaft regionale Entwicklungsziele zu erarbeiten und mittels konkreter Projekte umzusetzen.

2.7 Regionale Entwicklungskooperation Weserbergland plus (REK)

Die Landkreise Hameln-Pyrmont, Holzminden und Schaumburg haben sich 2001 zusammengefunden, um gemeinsam ein regionales Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Unter breiter regionaler Beteiligung wurde ein Konzept entwickelt, das für den betreffenden Raum zukunftsweisend ist. Im Jahr 2006 hat sich der Landkreis Nienburg/Weser diesen Kooperationspartnern angeschlossen. Aus der Region Weserbergland wurde daraufhin die Region Weserbergland plus.

Durch eine Fortschreibung des regionalen Entwicklungskonzeptes verfolgt die REK insbesondere drei Tätigkeitsschwerpunkte:

- Energieregion Weserbergland plus
- Gesundheitsregion Weserbergland plus
- Sicherung und Weiterentwicklung ländlicher Strukturen

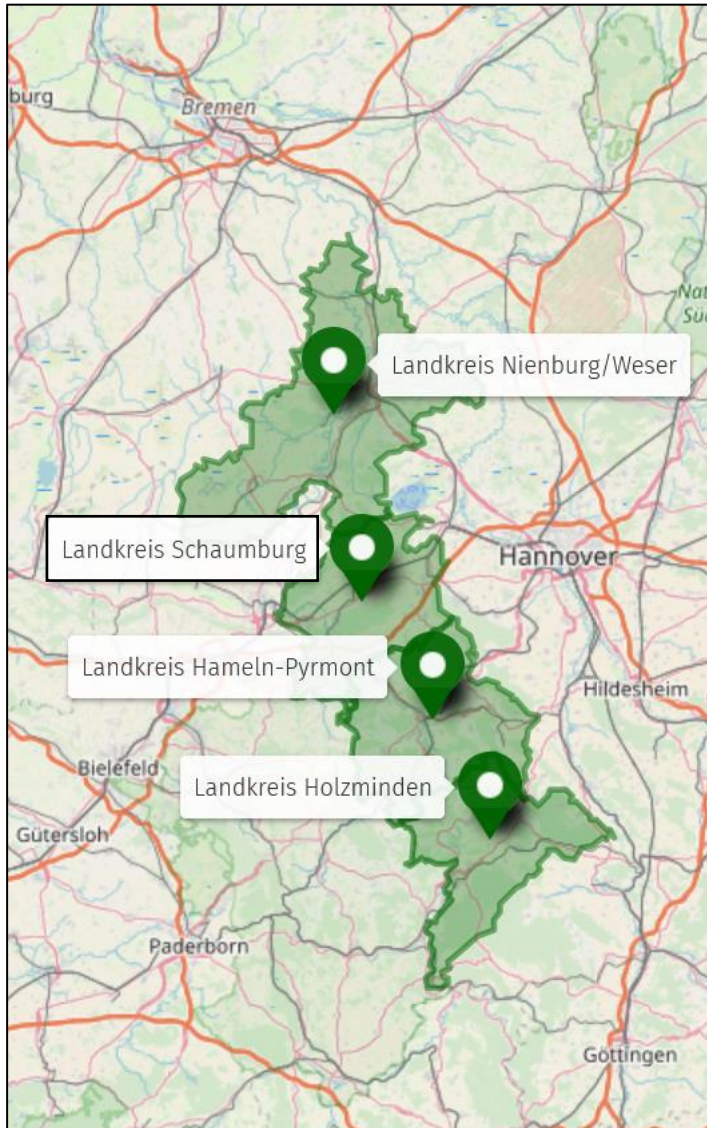
Im Zieldreieck aus Ökonomie, Ökologie und Lebensqualität soll das Profil der Region als langfristig attraktiver Wirtschaftsraum mit hoher Lebens- und Umweltqualität gestärkt und ausgebaut werden.

Dazu gilt es Wachstum, Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung zu fördern, einen schonenden Umgang mit der Natur und den natürlichen Ressourcen zu gewährleisten und gesellschaftlich-soziale Sicherheit und Stabilität zu erhalten.

Zentrale Ausgangsvoraussetzungen dafür sind auch in Zukunft eine prosperierende Wirtschaft, insbesondere im Bereich der regionalen Schlüsselbranchen.

Eine dieser Schlüsselbranchen stellt der Gesundheitssektor dar. Durch die Etablierung einer Gesundheitsregion Weserbergland plus soll die Attraktivität der Region für die Bevölkerung und für die Besucher erhöht werden. Zu den Eigenschaften einer Gesundheitsregion zählen nicht nur professionelle Angebote im Bereich Gesundheit und Wellness, sondern auch die Bewahrung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen insgesamt. Die Gemeinde Auetal ist Bestandteil dieser Kooperation im Landkreis Schaumburg. (REK Weserbergland plus, o.J.)

Abb. 11: Karte der kooperativen Landkreise der regionalen Entwicklungskooperation Weserbergland plus



2.8 Bestehendes kommunales Planungsrecht

Der **Flächennutzungsplan** ist als **vorbereitender Bauleitplan** das geeignete Instrument, um auf dieser Grundlage die jeweils angedachten konkreten Siedlungsentwicklungen etwa im Sinne der Darstellung von Wohnbauflächen ableiten zu können (B-Planung und sonstige städtebauliche Satzungen). In diesem Zusammenhang stellt das vorliegende Ortsentwicklungskonzept einen vorbereitenden Schritt für die daraus zu entwickelnden vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanungen (Flächennutzungsplanänderungen, Bebauungspläne und weitere städtebauliche Satzungen gem. § 34 BauGB) dar.

Im Rahmen der **verbindlichen Bauleitplanung** ist von der Gemeinde Auetal zuletzt der Bebauungsplan Nr. 13 „Teichbreite“ für den Ortsteil Rehren beschlossen worden.

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel dazu der Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinbedarfsfläche nördlich Schulstraße“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte und einer Sporthalle befinden sich derzeit in der Aufstellung.

Innerhalb des Siedlungszusammenhanges gibt es darüber hinaus nur noch wenige grundsätzlich bebaubare Grundstücksflächen. Die hinzugekommen Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind nahezu vollständig bebaut. Die noch unbebauten Grundstücksflächen stehen jedoch zur Deckung des Baulandbedarfs Dritter nicht zur Verfügung, sind schon verkauft oder stellen sich aus der Sicht des Landschaftsschutzes als schützenswertes Biotop (etwa als Obstwiese und kleinklimatisch wirksame Grünfläche und Frischluftschneise) oder aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes als wichtige Flächenpuffer zwischen zwei konkurrierenden Nutzungen dar.

Aus der nachfolgenden Darstellung des wirksamen FNPs ist zu erkennen, dass beidseits der Rehrener Straße sowie beidseits der Auestraße gemischte Bauflächen den historischen Siedlungskern Rehrens abbilden. In nördlicher Richtung schließen sich für die dort befindlichen Wohnsiedlungsbereiche Wohnbauflächen an. Gewerbliche Bauflächen befinden sich zentrumsnah im Osten auf Höhe der Auffahrt zur BAB 2 und am westlichen Ortsteingang zwischen Rehrener Straße und BAB 2.

Die zentralen Versorgungseinrichtungen befinden sich im Nahbereich der Rehrener Straße sowie der Schulstraße (schulische Einrichtungen sowie Einrichtungen zur Betreuung von Kindern).

Die Gemeinde Auetal hat durch die Ausweisung des Wohngebietes „Teichbreite“ zur Deckung des auf den Ortsteil Rehren entfallenden Wohnbedarf beigetragen. Der nachfolgenden Abbildung kann der Bebauungsplan Teichbreite mit dem damit verbundenen städtebaulichen Entwurf entnommen werden. Aufgrund der großen Nachfrage konnten alle darin entwickelten Grundstücksflächen an Bauwillige veräußert werden. Die daraus erkennbare und noch anhaltende Nachfrage nach zentral gelegenen Wohngrundstücken soll zukünftig auch durch eine maßvolle Weiterentwicklung gedeckt werden. Um dies sicherzustellen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen.

Abb. 12: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Auetal

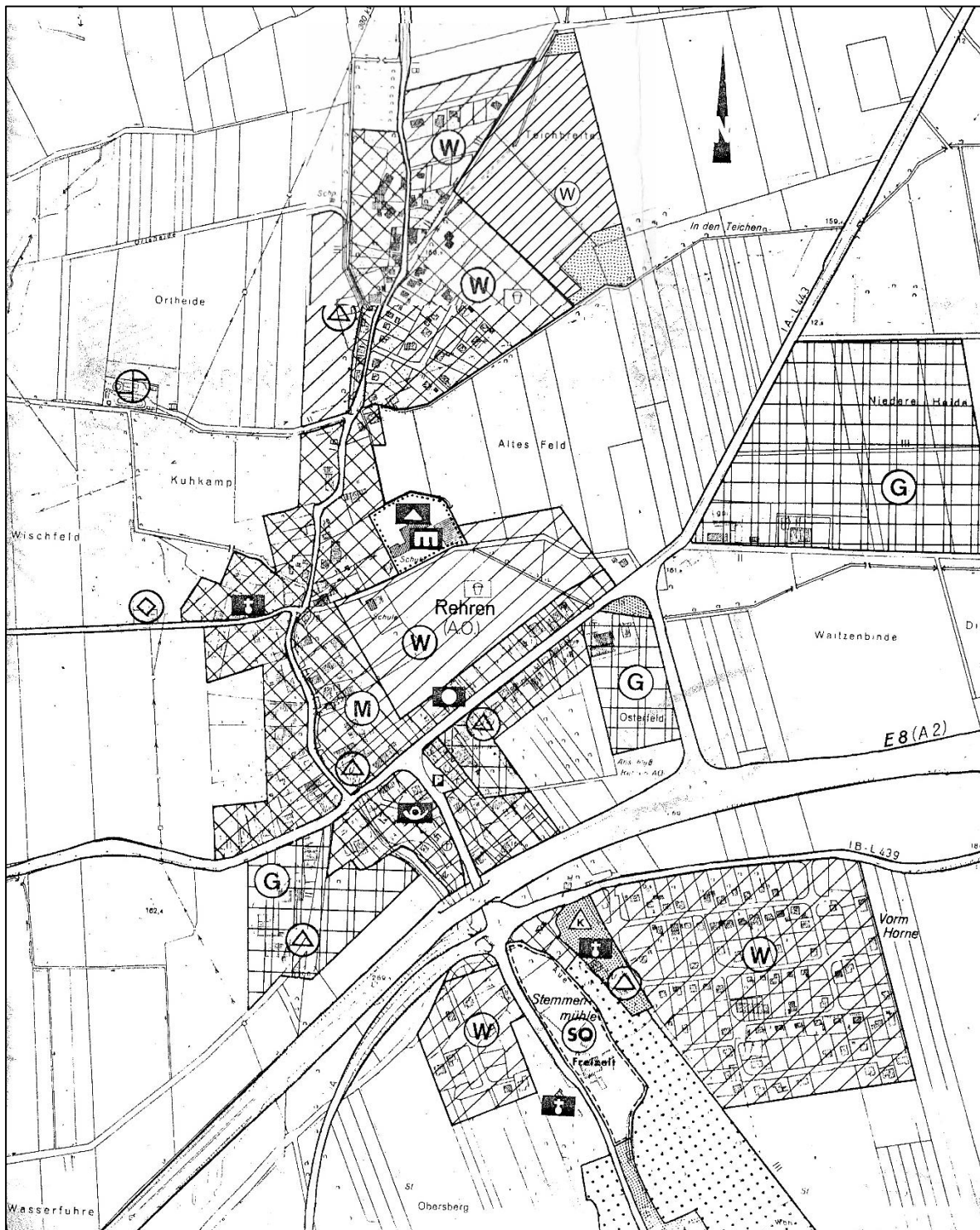


Abb. 13: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 13 „Teichbreite“ und nebst. städtebaulicher Entwurf, Ortsteil Rehren



3. Demografische Entwicklung

Der demografische Wandel, der in der Bundesrepublik Deutschland und auch in einigen, besonders ländlich geprägten Regionen Niedersachsens bereits festzustellen ist, ist auch in der Gemeinde Auetal und damit auch im Ortsteil Rehren bereits deutlich erkennbar.

Die Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik Niedersachsen zeigt für den Ortsteil Rehren einen Bevölkerungsrückgang, der auf eine allgemeine Entwicklung der Schrumpfungsprozesse von Siedlungsbereichen im ländlichen Raum hindeutet.

Das Phänomen „demografischer Wandel“ besteht im Wesentlichen aus drei Komponenten:

- dem allgemeinen Bevölkerungsrückgang
- dem steigenden Durchschnittsalter und
- der gestiegenen Multikulturalität.

Diese Entwicklung wird auch in Rehren nicht ohne Folgen für die Einrichtungen der Daseinsgrundversorgung der Bevölkerung bleiben. Wenn die Zahl der Kinder, Jugendlichen und Erwerbstätigen abnimmt, werden auch die Einrichtungen für diese Bevölkerungsgruppen absehbar weniger in Anspruch genommen. Darüber hinaus werden mehr alte Menschen auch mehr auf ihr Lebensumfeld ausgerichtete Leistungen benötigen und einen entsprechenden Bedarf reklamieren (insbesondere in dem Bereich der medizinischen Versorgung). Neue Wanderungsphänomene sind insbesondere bei den mobilen Senioren zu erwarten, da sich diese zukünftig den für ihren Lebensabschnitt am besten ausgestatteten „Lebensmittelpunkt“ nach den Ausstattungsmerkmalen der jeweiligen Kommune aussuchen werden.

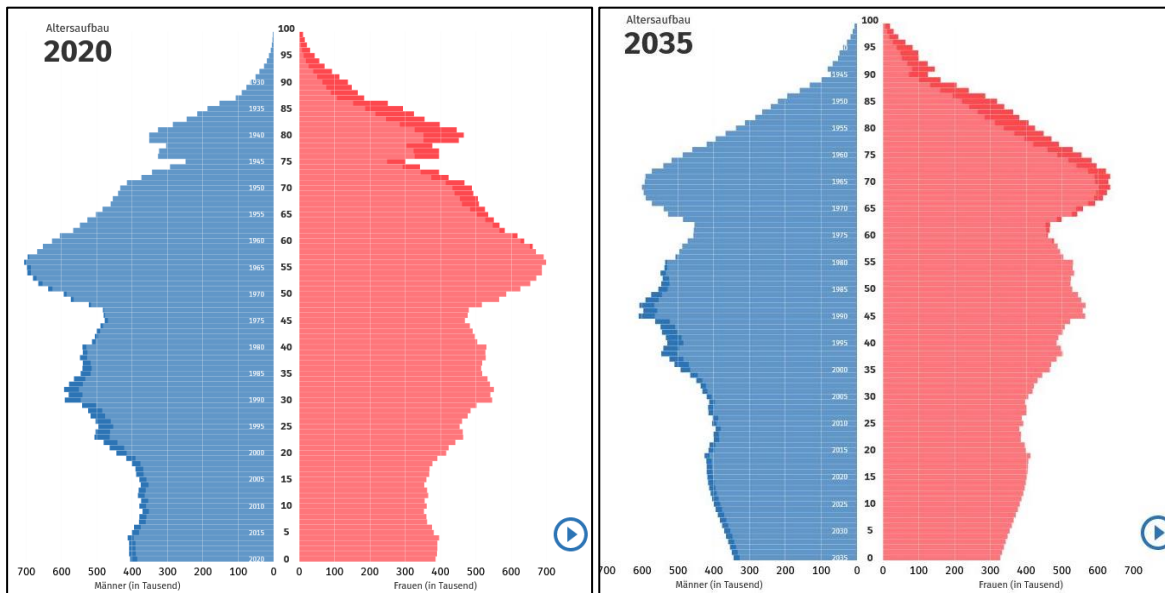
Viele Kommunen haben die Auswirkungen des demografischen Wandels bereits festgestellt und z.B. auf den Rückgang der Schülerzahlen reagiert als auch das Angebot im Bereich des Seniorenwohnens an zentralen Standorten ergänzt. Schulen und Kindergärten mussten auf Klassen bzw. Betreuungsgruppen verzichten. Das wiegt besonders schwer in kleinen und ländlichen Orten, in denen dies auch zur Aufgabe zentraler Versorgungseinrichtungen und zur Zusammenlegung an zentraleren Orten geführt hat.

Als Folge des demografischen Wandels haben bereits in der Bevölkerung Wanderungsbewegungen im Sinne einer erkennbaren Landflucht eingesetzt. Es ist zu beobachten, dass Standorte mit einem größeren Arbeitsplatzangebot, einem zeitlichen und funktionalen Mobilitätsangebot und einer angemessenen Ausstattung der Grundversorgungseinrichtungen – wie sie in zentralen Siedlungsbereichen erkennbar ist (Mittelzentren) – gegenüber den ländlich strukturierten Städten und Gemeinden einen erheblichen Standortvorteil für Alt und Jung aufweisen. Wobei die Entwicklungen in den betroffenen ländlichen Gemeinden eher durch die Zusammenlegung von Kindergärten, Schulen, Seniorenwohn- und Pflegeheimen, Gemeinschaftshäusern und Sportanlagen/Sportvereinen gekennzeichnet sind.

Früher oder später wird sich auch der Rückgang der Erwerbstätigen bemerkbar machen, wenn beispielsweise bei der freiwilligen Feuerwehr oder in den Vereinen der Nachwuchs ausbleibt.

Nicht zuletzt werden sich auch die privaten Anbieter von Waren und Dienstleistungen auf die sich ändernden Bevölkerungsstrukturen einstellen müssen. Mittelfristig ist kein Ende dieser Entwicklung abzusehen. Den nachfolgenden Abbildungen ist die Veränderung der Bevölkerungsstruktur in Deutschland besonders gut zu entnehmen. Es wird deutlich, dass der Anteil der älteren und vor allem hochbetagten Menschen zunehmen wird und im Gegenzug der Anteil der Kinder abnimmt. Daraus folgt, dass zukünftig jede 2. Person älter als 45 Jahre sein wird.

Abb. 14: Altersaufbau in Deutschland im Jahr 2020 und 2035



Zur Beurteilung der Auswirkungen des demografischen Wandels wird in den nachfolgenden Kapiteln auf die bisherige Bevölkerungssituation und die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Auetal eingegangen.

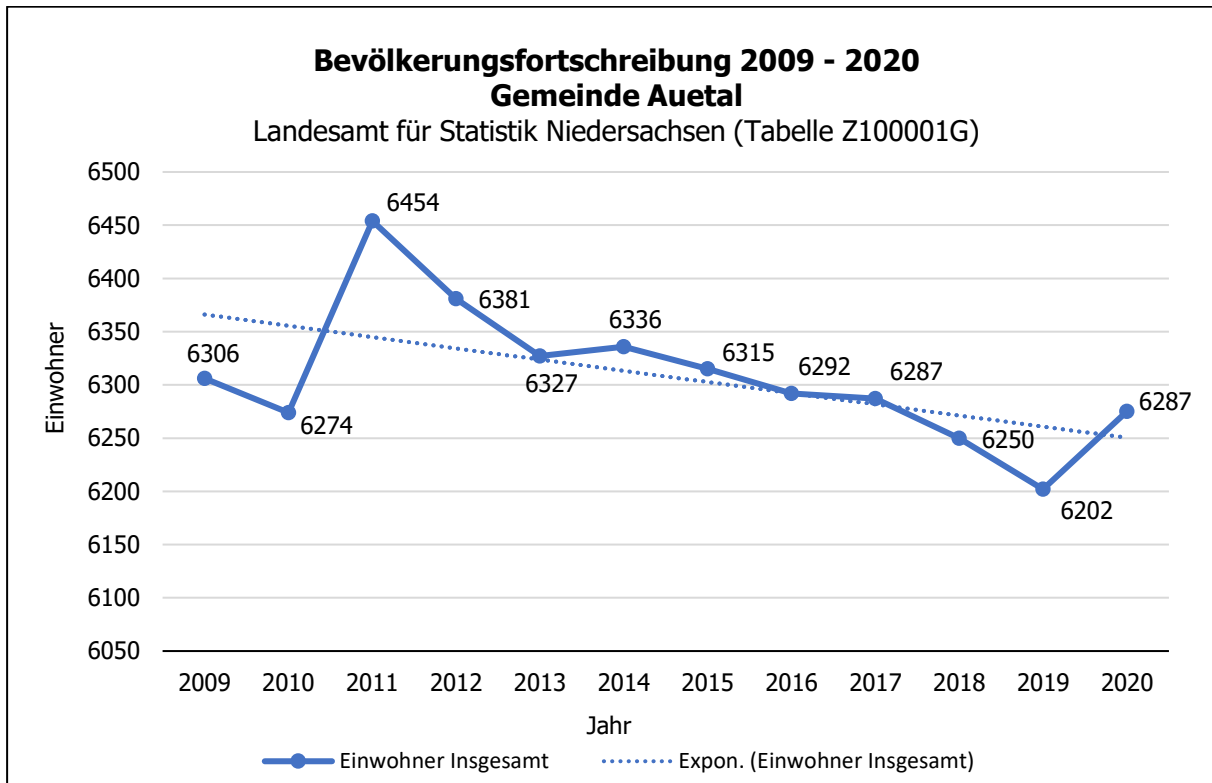
3.1 Bevölkerungsentwicklung 2009 – 2020

➤ *Bisherige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Auetal*

Aufbauend auf der Bevölkerungsentwicklung des Ortsentwicklungskonzeptes Rehren (2010) ist auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik für die Gemeinde Auetal in den Jahren 2009 bis 2020 ein linear verlaufender Bevölkerungsrückgang zu erkennen.

Insgesamt weist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Auetal in der Zeit von 2009 (6.306 EW) bis 2020 (6.287 EW) einen Bevölkerungsrückgang von rd. 0,3 % auf.

Rückblickend auf das vorangegangene Ortsentwicklungskonzept Rehren (Grontmij GmbH, 2010) ist festzustellen, dass die negative Prognose von einer Bevölkerungsabnahme von rd. - 10 % (2009 bis 2025) bezogen auf die bisher statistisch erhobenen Einwohnerzahlen für bzw. bis 2020 (Landesamtes für Statistik) nicht bestätigt werden kann. Insgesamt ist mit Blick auf das nachfolgende Diagramm dennoch eine grundsätzlich negative Tendenz der Bevölkerungsfortschreibung der letzten 10 Jahre zu verzeichnen.

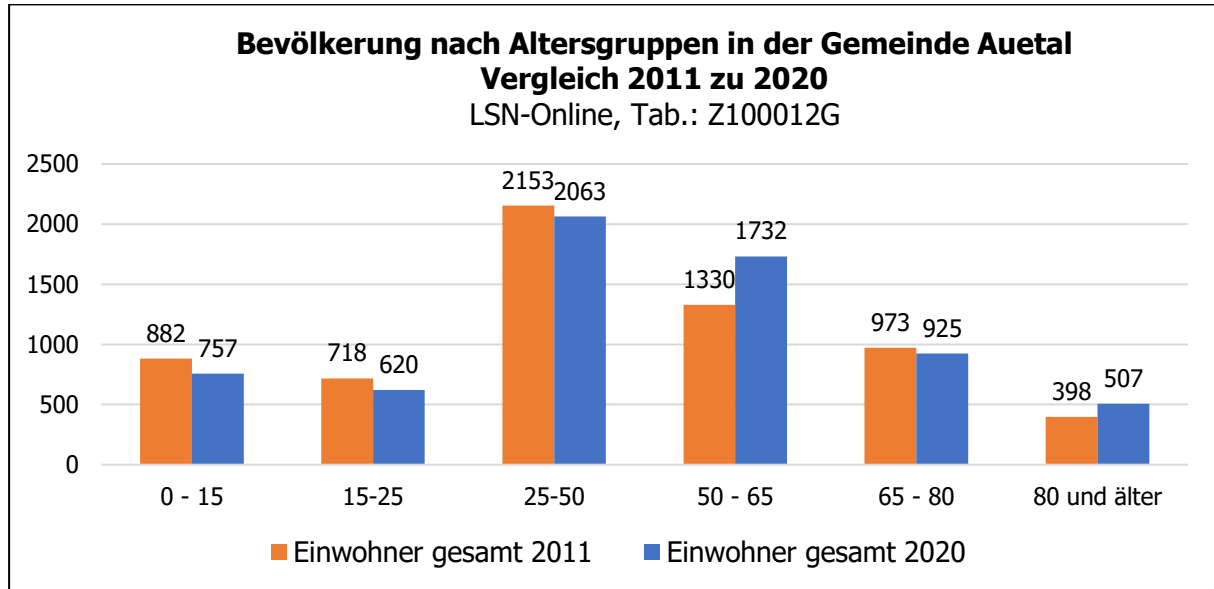
**Fazit:**

Diesen Trends lässt sich entnehmen, dass in der Gemeinde Auetal insbesondere in dem Ortsteil Rehren ein Handlungsbedarf besteht, um dem erkennbaren Negativtrend aktiv entgegenzuwirken und eine dauerhafte Stabilisierung der Einwohnerentwicklung zu ermöglichen. Die Entwicklung des Wohngebietes „Teichbreite“ im Norden Rehrens ist aus der positiven Bevölkerungsentwicklung in 2019 bis 2020 gut zu erkennen.

Aus dem nachfolgenden Kapitel (3.3 Bevölkerungsprognose auf der Grundlage „NIW“) der für die Gemeinde ermittelten Bevölkerungsprognose wird deutlich, dass sich jedoch bei planerischer „Untätigkeit“ die negativen Effekte des demografischen Wandels durch die weiterhin abnehmende Bevölkerung durchsetzen werden.

3.2 Altersstruktur in der Gemeinde Auetal

Um Aussagen über zukünftige Entwicklungspotenziale treffen zu können, ist auch die Entwicklung der Altersstruktur der letzten Jahre (dem Landesamt für Statistik Niedersachsen liegen in diesem Zusammenhang nur Zahlen ab 2011 vor) zu betrachten.



Für die Gemeinde Auetal einschl. des Ortsteils Rehren ist nach Auswertung der oben dargestellten Grafik festzustellen, dass in dem untersuchten Zeitraum (2011 bis 2020) besonders bei den 50- bis 65-jährigen eine Zunahme dieser Bevölkerungsgruppe stattgefunden hat. Ähnlich verhält es sich bei der Gruppe der über 80-jährigen.

Den geringsten Rückgang verzeichnet die Gruppe der Personen zwischen 65 und 80. Der geringe Rückgang dieser Gruppe kann auf die große Zahl an Alten- und Pflegeplätzen in Rehren zurückgeführt werden. Das Alten- und Pflegeheim ist vollständig ausgelastet und wird auch in der Zukunft eine ausreichende Belegung aufweisen können.

Fazit:

All dies sind deutliche Hinweise darauf, dass der demografische Wandel bereits in der hier betrachteten Gemeinde und somit auch in dem Ortsteil Rehren angekommen ist, da sich die Bevölkerungszusammensetzung bzgl. der Altersgruppen bereits teilweise verschoben hat. Es kann auch festgestellt werden, dass durch den Zuzug junger Familien der ansonsten zu erwartenden Bevölkerungsrückgang aufgehalten werden konnte.

3.3 Bevölkerungsprognose auf der Grundlage „NIW“

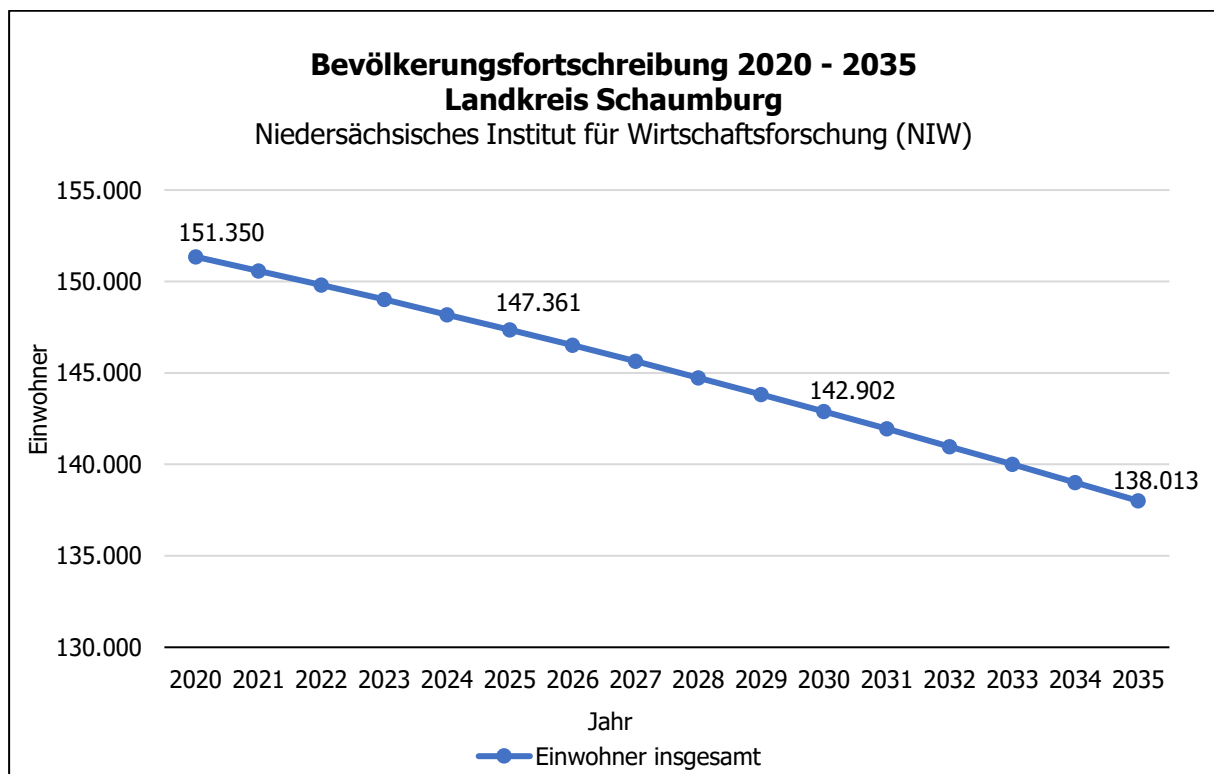
Im Vergleich zu den Daten des Landesamtes für Statistik können die Werte der Bevölkerungsprognose leicht von denen der Einwohnerentwicklung abweichen. Dies ist auf statistische Merkmale des NIWs im Zuge der Prognoseberechnung zurückzuführen.

Damit der Ortsteil Rehren auch zukünftig bedarfsgerecht auf die zukünftigen Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung und –zusammensetzung eingehen und diese in konzeptionelle sowie kooperative Maßnahmen einbinden kann, sind zunächst Aussagen über die zukünftig zu erwartende Bevölkerungsentwicklung erforderlich.

➤ *Bevölkerungsprognose für den Landkreis Schaumburg*

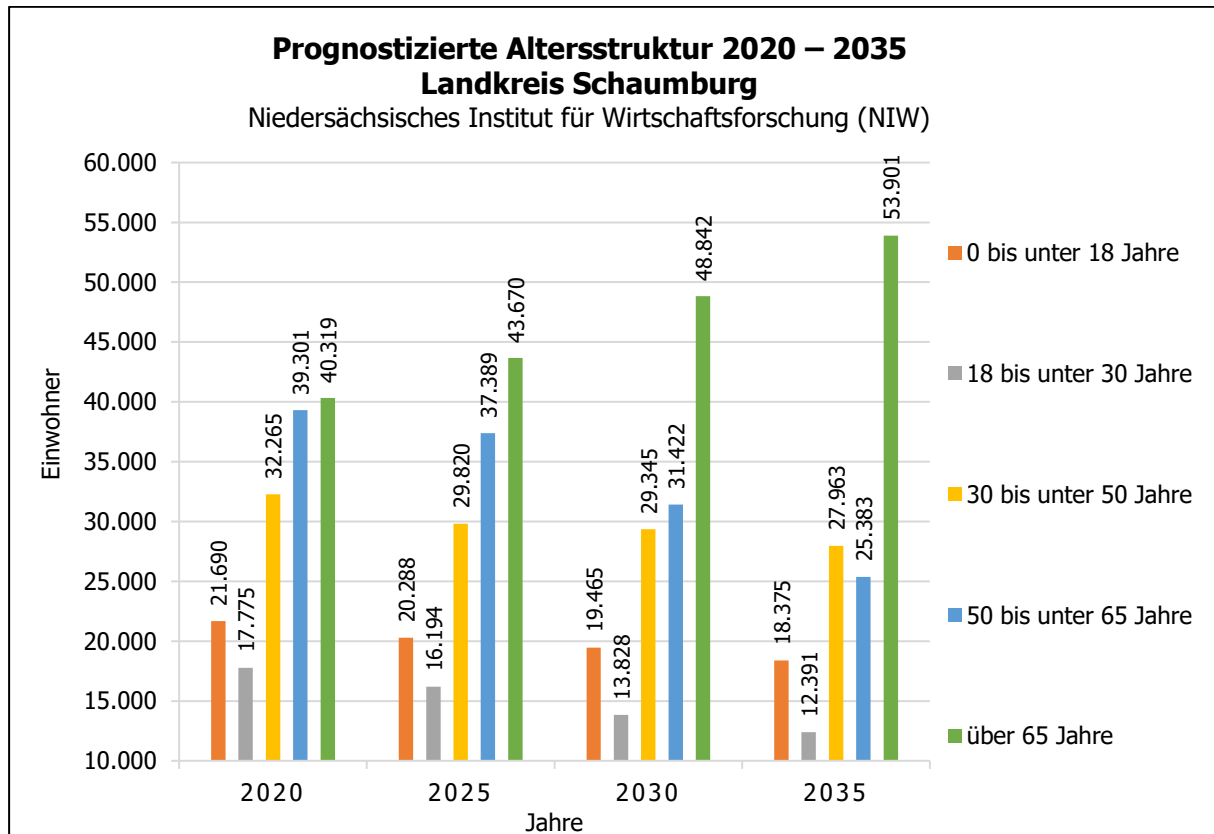
Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose des Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung (NIW) sowie der zu erwartenden Wirkungen des demografischen Wandels wird sich die Einwohnerzahl im Landkreis Schaumburg im betrachteten Zeitraum von 2020 bis 2035 wie folgt um rd. 8,8 % verringern.

Die untenstehende Grafik zeigt anschaulich, dass absehbar die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Landkreises Schaumburg erheblichen Veränderungen unterliegen wird. Bereits bis zum Jahr 2025 wird sich die Bevölkerungszahl im LK Schaumburg um 3.989 Personen verringern (- 2,64 %) und sich bis zum Jahre 2035 weiter reduzieren, sodass laut NIW die Einwohnerzahl im Landkreis Schaumburg bis 2035 um rd. 13.337 zurückgeht.



➤ *Prognostizierte Altersstruktur für den Landkreis Schaumburg*

Werden diese Prognosen auf die Gemeinde Auetal und auf den Ortsteil Rehren übertragen, ist nach Auswertung der unten dargestellten Grafik festzustellen, dass in dem prognostizierten Zeitraum (2020 bis 2035) besonders bei den über 65-Jährigen eine Zunahme dieser Bevölkerungsgruppe stattfinden wird.



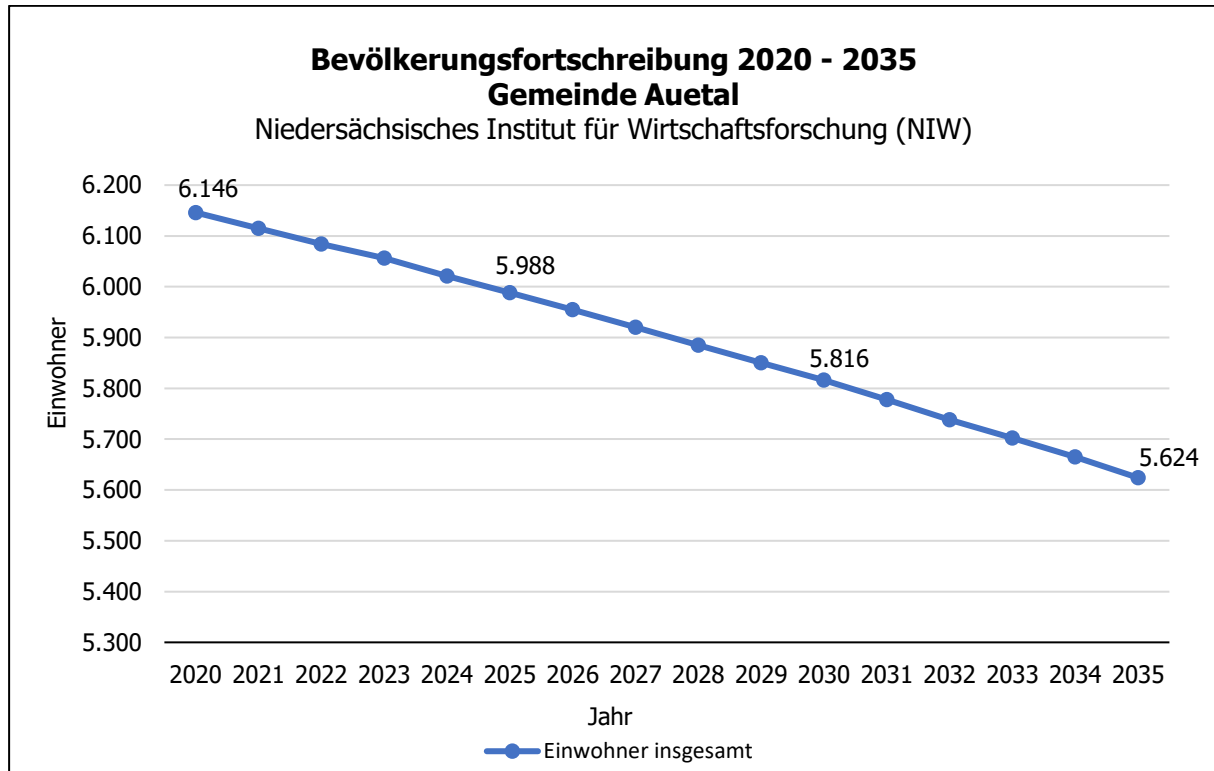
Einen deutlichen Rückgang verzeichnen die Einwohnergruppen zwischen 18 bis unter 30 Jahren und 50 bis unter 65 Jahre sowie einen leichten Rückgang in den Einwohnergruppe 0 bis unter 18 Jahren und 30 bis unter 50 Jahren.

Fazit:

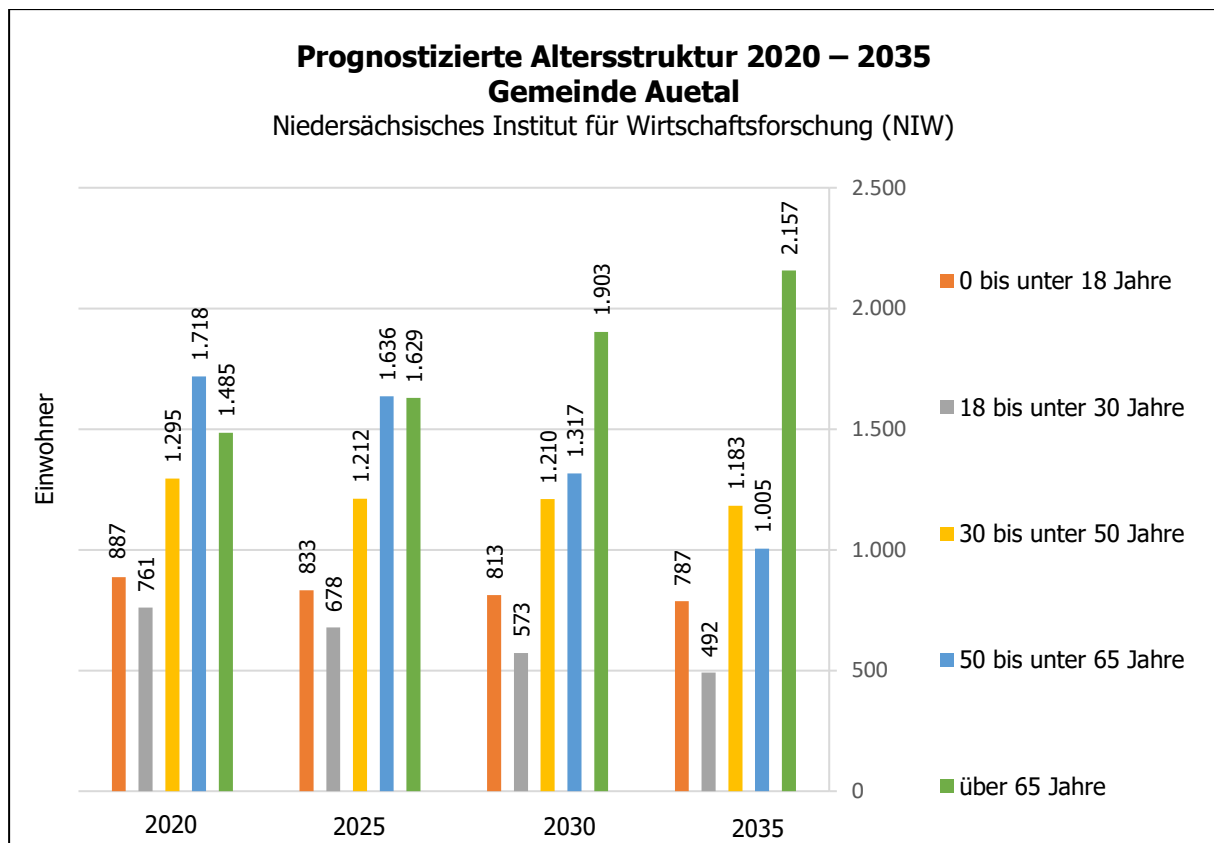
Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass im Landkreis Schaumburg weiterhin in Folge des demographischen Wandels neben einem Bevölkerungsrückgang auch eine deutliche Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung absehbar sein wird. Damit ist auch absehbar, dass sich die Anforderungen an das entsprechende Wohn- und Arbeitsumfeld sowie an die Sicherung und Entwicklung von Versorgungseinrichtungen mit Blick auf den höheren Altersdurchschnitt der Bevölkerung verändern müssen.

➤ *Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Auetal*

Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose des Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung (NIW) sowie der zu erwartenden Wirkungen des demografischen Wandels wird sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Auetal im Zeitraum von 2020 bis 2035 wie folgt um 8,5 % verringern. Das bedeutet, dass auch auf Gemeindeebene ein deutlicher Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.



Der bereits im Ortsentwicklungskonzept Rehren (2010) prognostizierte Bevölkerungsrückgang (-9,6 % in den Jahren 2006 bis 2025, Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung, 2008) kann anhand der bis zum Jahr 2035 weiter sinkenden Bevölkerungszahlen des NIWs bestätigt werden.

➤ *Prognostizierte Altersstruktur für die Gemeinde Auetal***Konsequenz für die städtebauliche Planung:**

- Nach Auswertung der Daten der letzten zehn Jahre ist für die Gemeinde Auetal als auch für den Ortsteil Rehren bei unveränderter Bevölkerungszusammensetzung auch zukünftig ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der eine Schrumpfung nicht nur der Bevölkerung, sondern auch eine Schrumpfung durch schrittweise Aufgabe bisher wesentlicher Grundversorgungseinrichtungen zur Folge haben kann. So ist der prognostizierte Bevölkerungsrückgang auf den Ebenen des Landkreises und der Gemeinde von erheblicher stadtplanerischer Bedeutung. Auf die o.g. Ausführungen zur ggf. zu erwartenden Minderauslastung und sich daraus ggf. ergebenden Nutzungsveränderungen oder Reduzierungen und möglicherweise sogar Schließungen von Einrichtungen mit Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung sowie der sozio-kulturellen Auswirkungen auf Vereine und sonstige Organisationen wird hier Bezug genommen.
- Insbesondere die Generation der „Babyboomer“, also die Altersgruppe der heute 51- bis 60- Jährigen, wird in den kommenden Jahren aus der Erwerbstätigkeit ausscheiden. Gleichzeitig sind die Altersgruppen, die in die Erwerbstätigkeit eintreten, deutlich kleiner. Sollte die Zahl der Erwerbstätigen abnehmen, hätte dies eine sinkende Verfügbarkeit der Arbeitskraft zur Folge.
- Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass durch die demografischen Veränderungen auch eine Veränderung der Wohnungsnachfrage einhergeht. Durch den zu erwartenden geringeren Anteil der jüngeren Bevölkerung, wird der Anteil von Seniorenhaushalten an der Gesamtbevölkerung Rehrens zunehmen. Die Nachfrage

nach kleinen Haushalten und entsprechenden Wohnungsangeboten wird daher absehbar zunehmen.

- Die statistischen Aussagen und Prognosen deuten auf eine Entwicklung, für die nach Lage der Dinge bzw. den heute aktuellen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen die überwiegende Wahrscheinlichkeit spricht. Die Prognose stellt unter Würdigung stetig auftretender oder zumindest zu erwartender Veränderungen eine für die städtebauliche Planung wesentliche, plausible Entwicklungsperspektive dar, die in dem hier betrachteten Fall negativ sein wird. Diese rechtzeitig zu erkennen und städtebaulich geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um bei ungünstigen Entwicklungstendenzen rechtzeitig genug gegensteuern zu können, ist Aufgabe der städtebaulichen Planung und dieses Entwicklungskonzeptes.
- Die Gemeinde Auetal hat die Möglichkeit Versorgungsstrukturen dauerhaft zu erhalten, in dem die Bevölkerungsentwicklung stabilisiert wird. Dies kann neben der Mobilisierung von im Siedlungsbereich bereits vorhandenen Baulandpotenzialen und Umnutzungen von aufgegebenen Gebäuden und Hofstellen ergänzend über eine breite und den individuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht werdende und maßvolle Mobilisierung von Bauflächen geschehen. Hierbei ist aufgrund der individuellen Wohnbedürfnisse der Blick sowohl auf die zur Verfügung stehenden Baulandpotenziale innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches als auch auf die Möglichkeiten einer maßvollen siedlungsstrukturellen Weiterentwicklung zu richten. Neben der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen sind daher auch Entwicklungsräume in den Blick zu nehmen, um damit die Gesamtbreite des Baulandbedarfs berücksichtigen zu können.

III Bestandsanalyse

1. Siedlungs- und Infrastruktur

Die in dem Ortsteil Rehren lebende Bevölkerung wohnt zu einem überwiegenden Teil in ländlichen geprägten Siedlungsbereichen, die durch dörfliche Mischnutzungen und neueren Wohnsiedlungsbereichen mit einer ein- bis max. zweigeschossigen Bebauung in den Randbereichen gekennzeichnet sind. Der historische Siedlungskern um die Straßen „Kapellenweg“, „Zum Wischfeld“ und „Auestraße“ ist u.a. auch aufgrund der zum Teil noch vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen noch stark dörflich geprägt. Einige inzwischen ehemals landwirtschaftliche Betriebe wurden jedoch bereits durch Wohnnutzung oder Handwerksbetriebe umgenutzt und hinsichtlich der Bausubstanz modernisiert.

Der Ortskern Rehrens stellt sich im Bereich des Marktplatzes als verdichtet und eher städtisch geprägt dar. Hierfür kennzeichnend ist das Nebeneinander von Wohnen, Einzelhandel und sonstigen Mischnutzungen, die sich innerhalb von maximal II-geschossigen Gebäuden in enger bzw. geschlossener Bauweise darstellen. Insbesondere wird der Ortskern durch die „Alte Molkerei“ als historisch geprägtes Gebäude mit der heute bestehenden multifunktionalen Nutzung, insbesondere dem medizinischen Versorgungszentrum, geprägt. Dort befinden sich neben Praxen, die der medizinischen Versorgung der Bevölkerung dienen, u.a. auch der Kulturverein Auetal, Sitzungs- und Veranstaltungsräume der Gemeinde und die Polizeistation Rehren.

Ausgehend vom zentral gelegenen Marktplatz befindet sich nördlich der Rehrener Straße bis hin zur Schulstraße ein jüngeres Wohngebiet sowie ein Altenwohn- und Pflegeheim. Nördlich daran anschließend befinden sich an der Schulstraße die fußläufig erreichbaren und der allgemeinen und schulischen Betreuung von Kindern dienenden Einrichtungen Kindergarten, Grundschule und Sporthalle.

Seit 2019 befindet sich das Neubaugebiet „Teichbreite“ im nördlichen Bereich des OT Rehren, das den Wohnsiedlungsbereich in nordöstlicher Richtung ergänzt und über die Dr. Oetker-Straße und die Königsberger Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Teichbreite“ wurde in nordöstlicher Fortsetzung der Königsberger Straße ein Wohngebiet mit 30 Bauplätzen entwickelt, welches nach nur kurzer Zeit vollständig bebaut wurde.

Weitere Wohngebiete befinden sich in Rehren überwiegend im nördlichen Siedlungsbereich beidseits der Dr. Oetker-Straße, und Steinbeeke und am westlichen Siedlungsrand im Bereich der Straße Ortheide. Aufgrund der Barrierewirkung der BAB 2 befinden sich südlich der Autobahn und südlich an die Straße Steinkamp (L 439) sowie beidseits der Straße Zur Obersburg weitere und bereits vollständig realisierte Wohnsiedlungsflächen. Diese Flächen werden von den Verkehrslärmimmissionen der Autobahn berührt und durch die sich südlich anschließenden Waldflächen in ihrer Entwicklungsmöglichkeit begrenzt.

Im Osten wird der OT Rehren durch die Autobahnauf- bzw. -ausfahrt und dem Gewerbegebiet, nördlich der Autobahn, begrenzt. Das Gewerbegebiet ist insbesondere durch regional tätige Handwerksbetriebe und Dienstleister aber auch durch ein Fast-Food-Restaurant und vereinzelte Einzelhandelsbetriebe geprägt.

Außerhalb des Ortskerns befindet sich im westlichen Randgebiet der Ortschaft eine Gemeinbedarfsfläche mit sportlicher Nutzung (Fußballplatz), dessen langfristige Verfügbarkeit aktuell geprüft wird. Weitere Sportflächen befinden sich am südlichen Siedlungsrand in Verlängerung der Straße „Zur Obersburg“. Hierbei handelt es sich um das Vereinsheim des Schützenvereins Rehren sowie um weitere Freiflächen, die sportlichen Zwecken dienen.

Abb. 15: Luftbild, o.M. (Untersuchungsgebiet weiß gestrichelt)



2. Wohnen

Der auf den OT Rehren bezogene Wohnbedarf wird in der Regel durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einer offenen und bis zu II-geschossigen Bauweise gedeckt. Dabei treten bei den historisch gewachsenen Siedlungsbereichen, die noch über vorhandene oder ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen verfügen, durchaus dichtere und größervolumige Baukörper in Erscheinung. Das Nebeneinander von traditionellen Nutzungen Landwirtschaft und Wohnen ist daher insbesondere im Zuge der Rehrener Straße, Auestraße und Steinbeeke ablesbar.

Die Deckung des auf den OT Rehren bezogenen Wohnbedarfs junger Familien wurde durch Wohnsiedlungsentwicklungen südlich der BAB 2 (Bereich südlich der Straße Steinkamp) und durch die Entwicklungen der Baugebiete beidseits der Dr. Oetker Straße, südlich der Schulstraße (Schäferhof) und zuletzt durch die Entwicklung des Bebauungsplanes „Teichbreite“ im Nordosten des Siedlungsbereiches ermöglicht.

Die Aufstellung des B-Plan war nach einer Zeit ohne gezielte Baugebietsentwicklung erforderlich, um den deutlich bei der Gemeinde auftretenden Baulandbedarf (etwa durch Anfragen von Grundstückseigentümern und Bauinteressenten aus dem Gemeindegebiet) zu decken.

Der lokale Baulandbedarf konnte in den vergangenen Jahren jedoch auch durch die Mobilisierung von Baulücken innerhalb von Siedlungsbereichen und die Ertüchtigung und Modernisierung von ehemaligen Hofstellen und sonstigen Altbauten gedeckt werden. Die Anfragen, die auf die Realisierung von Wohneigentum, etwa in neuen Gebäuden und Wohnungen abzielten, konnte damit jedoch nicht gedeckt werden, da die im Zuge der Innenentwicklung mobilisierbaren Grundstücke und Gebäude nicht ausreichend zur Verfügung standen. Insofern musste sich die Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahre auch mit der Ausweisung neuer, jedoch vom Umfang maßvoller Baugebietsentwicklungen befassen.

Die Gemeinde Auetal hat im Rahmen ihrer Bemühungen der Förderung der Innenentwicklung ein Baulückenkataster aufgestellt und darin geeignete Flächen und Gebäude identifiziert, die für interessierte Bauwillige genutzt werden könnten. Insofern kommt die Gemeinde Auetal auch der Anforderung aus § 1a Abs. 2 BauGB nach, wonach zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Die Entwicklungen innerhalb des in jüngerer Zeit entwickelten Baugebietes Teichbreite zeigen ein deutliches Signal hinsichtlich der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauland in Rehren. Auch wenn die demografische Entwicklung in den letzten Jahren negativ verlief, wird durch die Entwicklung des Neubaugebietes „Teichbreite“ die Ansiedlung von jungen Familien im Ort gesichert.

Für Rehren als kleines Grundzentrum bedeutet dies jedoch auch, dass zukünftig die Frage des Arbeitsplatzangebotes im Ort und in der Region sowie eine gute Grundversorgung, insbesondere bei den sozialen Einrichtungen, von entscheidender Bedeutung sein werden. Das lokale Wohnangebot trägt derzeit dem Bedarf dadurch Rechnung, dass für junge Familien und Best-Ager Wohnbauflächen und mobilisierbare Siedlungslücken bereitgestellt werden. Für die ältere Bevölkerung, die auf die Kombination von Wohnen und Pflegedienstleistung angewiesen ist, deckt das in zentraler Lage befindliche Altenwohn- und Pflegeheim den Bedarf.

Es ist jedoch auch die Bevölkerungsgruppe in den Blick zu nehmen, die mit Blick auf das Leben im Alter Wohnkonzepte in zentralen Lagen der Ortschaft nachfragen, die sich durch kleinere Wohnungen mit Servicedienstleistung auszeichnen. Dieser Bedarf kann derzeit noch nicht

gedeckt werden. Hierfür fehlt es an entsprechenden Wohnquartieren, die über eine entsprechende Serviceleistung verfügen.

In diesem Zusammenhang muss mit Blick auf die Folgen des demografischen Wandels rechtzeitig ein Angebot für diejenigen bereitgestellt werden, die derzeit altersbedingt mit wenigen Personen in sehr großen Wohngebäuden und Grundstücksflächen wohnen, weil es für diese Bevölkerungsgruppe an einer zentral gelegenen Wohnalternative fehlt. In diesem Zusammenhang können rechtzeitige planerische Überlegungen und Maßnahmen bereitgestellt und entwickelt werden, die auf den auch zukünftig erkennbaren Leerstand eingehen und angemessene Folgenutzungen in den Blick nehmen.

3. Gewerbe und Dienstleistung

Die Arbeitgeberstrukturen stellen sich in der Gemeinde Auetal heterogen dar. In der Gemeinde sind kleinere und mittelständische Unternehmen prägend, die Beschäftigungsmöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung schaffen. Ein Zentrum bildet hier der Ort Rehren, der zentral gut erschlossen und auch in Bezug auf die Einwohnerzahl stark ausgebildet ist. Anzutreffen sind dort Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe, wie z.B. ein Kfz-Handel, Versicherungen, Fahrschule, 2 Bankfilialen (Volksbank und Sparkasse), 2 Tankstellen, Friseure, Gaststätte, Bestattungsunternehmen, Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt.

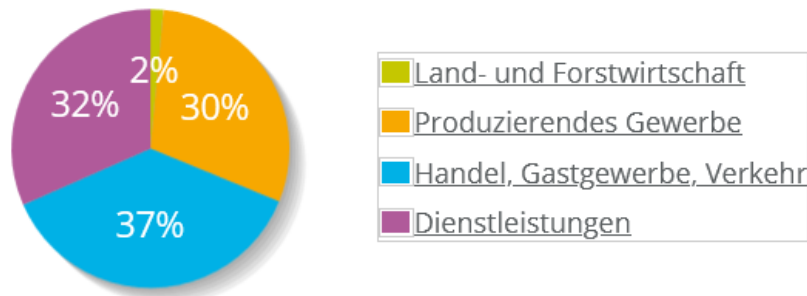
Die Nutzungsmischung lässt auch aufgrund der Größe des OT Rehren erkennen, dass die Grundversorgung mit Einrichtungen, die zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs notwendig sind, ausreicht. In Bezug auf die Versorgung mit Lebensmitteln ist jedoch festzustellen, dass nach Schließung des im Gewerbegebiet Niedere Heide ehemals bestehenden Lebensmitteldiscounters die Bedeutung des an der Rehrener Straße verbliebenen Lebensmitteldiscounters innerhalb des Grundzentrums Rehren erheblich zugenommen hat. Auf mögliche Veränderungsbedarfe sollte daher rechtzeitig mit Ziel der Sicherung und maßvollen Entwicklung eingegangen werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Gewerbe- und Industriegebietes Niedere Heide/Waitzenbinde zur BAB 2, wird das Gebiet vom Landkreis Schaumburg als Standort für hochwertiges Gewerbe eingestuft. Das Gewerbegebiet ist mit überwiegend lokal agierenden Betrieben wie z.B. Handwerkern sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die vor Ort produzieren und verkaufen, belegt. Die Unternehmen McDonald´s, Genesis Mannequins und Scanblue Engineering sind *global player* und überregional wirtschaftlich erfolgreich. Insbesondere durch die Niederlassung des Technologieunternehmens Scanblue Engineering erfährt der Standort Rehren für junge Hochschulabsolventen und Fachkräfte eine große Anziehungskraft.

Neben der Beschäftigung innerhalb Rehrens ist auch die Beschäftigung außerhalb der Gemeinde Auetal bedeutsam. So finden Auspendler Beschäftigungsmöglichkeiten in den umliegenden Städten sowie in der Region Hannover und der Stadt Bielefeld. Auspendler profitieren von dem örtlichen Autobahnanschluss, der in nur wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Die unmittelbare Anbindung an die BAB 2 sowie die L434 bieten dem Ortsteil Rehren und dem gesamten Landkreis Schaumburg eine gute Grundlage für eine weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben und somit auch der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die verkehrsgünstige Lage einschließlich der direkten Autobahnbindung trägt dazu bei, dass der Anteil der Auspendler groß ist und die überwiegenden Siedlungsbereiche der hier betroffenen Gemeinden als Wohnstandorte genutzt werden. Hannover ist in einer Fahrzeit von 45 Minuten und Stadthagen, Bückeburg und Rinteln in etwa 15 Minuten zu erreichen.

Abb. 16: Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten in der Gemeinde Auetal



Insgesamt lässt die oben dargestellte Beschäftigtenstruktur in dem Ortsteil Rehren mit 37 % einen Schwerpunkt auf den Sektor „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ erkennen. Mit 30% Anteil des produzierenden Gewerbes und 32% Dienstleistungen ist der Wirtschaftsbereich insgesamt betrachtet als sehr ausgeglichen zu beurteilen. Lediglich die Land- und Forstwirtschaft ist mit einem Anteil von 2% der Beschäftigten in allen Wirtschaftsbereichen als nicht relevant zu bezeichnen.

Die in den Untersuchungsgebieten vorhandenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe lassen bereits seit vielen Jahren eine dynamische Anpassung an die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erkennen, sodass hier überwiegend stabile und vielfältige Wirtschaftsbetriebe zu finden sind.

4. Einzelhandel

Im Rahmen der Erarbeitung der Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes Rehren wurde die BBE Handelsberatung GmbH von der Gemeinde Auetal für die Erarbeitung eines Nahversorgungskonzeptes beauftragt. Für die nachfolgende Ausführung der Bestands- und Entwicklungsanalyse zum Thema Einzelhandel werden die Erkenntnisse aus dem Fazit des Nahversorgungskonzeptes (BBE Handelsberatung GmbH, April 2022, S. 41-44) aufgeführt:

„In der Gemeinde Auetal soll ein Ortsentwicklungskonzept erarbeitet werden und in diesem Zusammenhang ein gesonderter, detaillierter Blick auf die Nahversorgung (Nahversorgungskonzept) bzw. die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen geworfen werden. Ziel ist es die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern und im Rahmen der vorhandenen Potenziale weiterzuentwickeln.“

Insgesamt existiert in der Gemeinde Auetal ein nahversorgungsrelevantes Angebot von rd. 1.620 m² Verkaufsfläche verteilt auf 16 Betriebe. Dieses setzt sich aus dem Angebot eines Lebensmittelmarktes, aber auch aus einigen weiteren Anbietern, wie Getränkemärkten, Ladenhandwerksbetrieben, Lebensmittelfachgeschäften, Tankstellen u. ä. zusammen. Größere Angebotsformen wie SB-Warenhäuser sind vor Ort nicht vorhanden. Das Angebot größerer Lebensmittelmärkte konzentriert sich allein auf einen Discountmarkt der Firma Penny, der somit den wichtigsten Anbieter innerhalb der Gemeinde darstellt und die grundzentrale Versorgung der Gemeinde sichert. Einen Vollsortimenter gibt es in Auetal nicht.

In den übrigen Ortsteilen sind lediglich kleinteilige Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Die an die Gemeinde Auetal angrenzenden Nachbarkommunen verfügen allesamt über eigene leistungsfähige und gut zu erreichende Versorgungsstandorte.

Betrachtet man die Verkaufsflächenangebote im Verhältnis zur Einwohnerzahl, so zeigt sich, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs überwiegend von den Angeboten in Rehren übernommen wird. In den übrigen Ortsteilen kann hingegen eine deutliche Unterversorgung festgestellt werden.

Gleiches gilt auch für die Gegenüberstellung von vorhandener Kaufkraft zu lokalem Umsatz. Während die vor Ort generierten Umsätze in Rehren entsprechend der gemeindeweiten Versorgungsfunktion höher sind als die zur Verfügung stehende Kaufkraft, kann durch die Angebote in den übrigen Ortsteilen wenn überhaupt nur ein minimaler Anteil der vorhandenen Kaufkraft gebunden werden.

Bei einem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von insgesamt rd. 17,4 Mio. € fließen per Saldo rd. 10,8 Mio. € an die Angebotsstandorte in den Nachbarkommunen ab. In der Gemeinde Auetal kann somit die verfügbare Kaufkraft nicht vollständig gebunden werden. Wenngleich auch zukünftig allein aufgrund der Gemeindegröße und Siedlungsstruktur keine vollständige Kaufkraftbindung zu erwarten ist, so zeigen diese Werte noch offene Entwicklungspotenziale bei der Versorgungssituation im Lebensmittelsegment auf.

In Rehren kann ein Großteil der Wohnbevölkerung den vorhandenen Lebensmittelmarkt in fußläufiger Entfernung (10 Minuten-Gehzeit) erreichen, wenngleich auch hier zwei nördlich und südöstlich abgesetzte Siedlungsbereiche außerhalb dieser Erreichbarkeit verbleiben. Da in den übrigen Ortsteilen keine entsprechenden größeren Versorgungsangebote existieren, ist für die Einwohner dieser Ortsteile keine fußläufig erreichbare Nahversorgung gegeben. Insgesamt befinden sich da-mit knapp 5.000 Einwohner der Gemeinde Auetal außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit größerer Lebensmittelmärkte (ohne unversorgte Randbereiche in Rehren).

Ein Großteil der Bürger in der Gemeinde Auetal ist somit auf den Pkw-gestützten Einkauf am einzigen größeren Standort des Lebensmitteleinzelhandels in Rehren (Penny, Rehrener Str.) angewiesen, der damit eine sehr hohe Bedeutung innerhalb der örtlichen Versorgungsstruktur übernimmt. Angesichts der geringen Einwohner- und Kaufkraftpotenziale und damit fehlenden Tragfähigkeit in vielen einzelnen Ortsteilen ist der Gemeinde zu empfehlen zur langfristigen Sicherung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums und zur Vermeidung eines potenziellen Versorgungsdefizits dieses Angebot in seinem Bestand zu stärken und im Rahmen der noch bindungsfähigen Potenziale weiterzuentwickeln.

Die zwischenzeitlich zur Diskussion stehende Verlagerung des Penny-Marktes an den „Rathaus-näheren“ Standort könnte einen Zugewinn für eine zukünftige Dorfkernentwicklung darstellen. Der seit einigen Jahren ausbleibende Erfolg beim Vorantreiben dieser Verlagerung durch die Gemeindeverwaltung und die fehlende Bereitschaft der Firma Penny zur Umsetzung der Planung an dieser Stelle sollte aus gutachterlicher Sicht allerdings Anlass dafür sein, eine Entwicklung bzw. moderne Aufstellung des einzigen Lebensmittelmarktes an seinem Bestandsstandort zu ermöglichen und damit eine Sicherung der gemeindlichen Nahversorgungsfunktion zu gewährleisten. Denn oberste Priorität sollte die Sicherung der bestehenden Versorgungsangebote sein, um die durch ein Grundzentrum zu erfüllende Basisversorgung nachhaltig zu gewährleisten.

Für den Bereich der Nahversorgung ergeben sich damit folgende Handlungserfordernisse:

- Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde zur Positionierung der Gemeinde auch im Wettbewerb mit den Nachbarkommunen*
- Sicherung und Stärkung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Ortslage Rehren als Hauptangebotsstandort und einzigem Grundzentrum innerhalb der Gemeinde*
- Modernisierung und zukunftsfähige Weiterentwicklung der bestehenden Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel*
- Sicherung einer möglichst wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung durch Etablierung möglichst vieler, auch kleinteiliger Versorgungsangebote in den einzelnen*

Ortsteilen (z. B. Dorfläden, Hofläden, Bäcker, mobile Angebotsformen, Lieferdienste, Abholstationen)

Für die Gemeinde kann im Rahmen des Standortkonzeptes im Grundzentrum Rehren der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum definiert werden, dem die höchste städtebauliche Priorität zugeschrieben werden kann. Als zentraler Versorgungsbereich mit einer Funktion für die Grund- und Nahversorgung soll die Ortslage des Grundzentrums Rehren mit dem dortigen Nutzungs- und Angebotsgefüge abgegrenzt werden. Im Zusammenspiel zwischen kleinteiligem Besitz rund um den Marktplatz, ergänzenden Angeboten entlang der Rehrener Straße als Verbindung zum einzigen ansässigen größeren Lebensmittelmarkt Penny erfüllt der Bereich auch die für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches essentielle Versorgungsfunktion. Aus städtebaulicher Sicht weist der Bereich zudem die höchste Eignung als Ortszentrum auf und aus versorgungsstruktureller Sicht übernimmt er darüber hinaus auch die wichtigste Versorgungsfunktion.

Weiterentwicklungen der im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Betriebsstätten sind damit sowohl aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht zu empfehlen, sofern diese den raumordnerischen Vorgaben des LROP NDS 2017 entsprechen.

Erforderlich wäre für die Umsetzung der angestrebten Erweiterungsplanung des Penny-Marktes (rd. 1.000 m² VKF) im Zuge eines anstehenden Bebauungsplan-Verfahrens weiterhin eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse, mit der zu prüfen ist, ob für den Realisierungsfall negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Auetal und in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie auch zur Einhaltung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes ausgeschlossen werden können.

Wichtig ist es zu betonen, dass vor dem Hintergrund der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten in Auetal mit der Realisierung einer bestandssichernden Maßnahme des am Standort Rehrener Straße 43 ansässigen Anbieters Penny die vorhandenen Potenziale vermutlich erschöpft sein werden. Das heißt, eine spätere bauleitplanerische Entscheidung für eine Entwicklung am Bestandsstandort bedeutet zugleich auch, dass für weitere größere Entwicklungen von Lebensmittelmärkten aus wirtschaftlicher Sicht keine Potenziale mehr (u. a. für die Fläche Rehrener Straße 10) offen sein werden. Dies gilt nicht für kleinteilige Ergänzungen u. a. durch Lebensmittelfachbetriebe, Ladenhandwerksbetriebe, Dorf- oder Hofläden in den Ortsteilen.

Gemäß LROP NDS 2017 (Konzentrationsgebiet) sind Ansiedlungen jeglicher großflächiger Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums (hier: Rehren) zulässig.

Der zentrale Versorgungsbereich ‚Ortszentrum Rehren‘ ist der einzige für weitere Entwicklungen mit zentrenrelevanten Sortimenten prädestinierter Standort im Gemeindegebiet. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass zukünftig, zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches, wie auch in Anlehnung an die Vorgaben des LROP NDS 2017, keine weitere Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches möglich sein soll. Vorhandene Betriebe sind allerdings in ihrem Bestand gesichert.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollen damit nur noch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig sein. Allerdings ist von diesen einzuhalten, dass der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente nicht mehr als 10 % bzw. 800 m² Verkaufsfläche beträgt. Für die bestehenden Betriebe (z. B. Postenbörse, Schiesser Outlet) bedeutet dies, dass die zentrenrelevanten Sortimente auf den Bestand begrenzt bleiben und nicht weiter ausgebaut werden können.

Unter Berücksichtigung der landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben und der spezifischen Gegebenheiten am Einzelhandelsstandort wird für die Gemeinde Auetal eine Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante Warengruppen und nicht zentrenrelevante Sortimente genau unterscheidet.

Die vorliegende Untersuchung soll einer geordneten, städtebaulich verträglichen Einzelhandels- und Standortentwicklung der Gemeinde Auetal im Rahmen der Bauleitplanung dienen. Um die notwendige Rechtssicherheit für die kommunale Planung herzustellen und zugleich den Investoren und Betreibern des Einzelhandels Planungssicherheit zu geben, ist ein Selbstbindungsbeschluss des Gemeinderates über die Grundzüge des Einzelhandelskonzeptes erforderlich (als „sonstige städtebauliche Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB).

Dieser Beschluss sollte durch eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereitet werden. Hintergrund ist die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, das mit seinen Urteilen vom 27.03.2013 klargestellt hat, dass es ausreicht, wenn in einem Zentrenkonzept die für die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Zentren entscheidenden und mithin zentrenbildenden Sortimente festgelegt werden und diese Sortimente darauf aufbauend in einem Bebauungsplan für ein Gebiet außerhalb der Zentren ausgeschlossen werden. Das Gericht sieht es somit als ausreichend an, wenn der konkrete Nachweis der Zentrenrelevanz eines Sortiments bereits mit der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes und nicht erst getrennt für jeden einzelnen, einen Einzelhandelsausschluss regelnden Bebauungsplan geführt wird. Die grundsätzliche Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung des Einzelhandels kann somit bereits mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept geführt werden.

In Anlehnung an das Verfahren nach § 3 Baugesetzbuch sollte der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben werden, Bedenken und Anregungen in die Planung einzubringen. Alle abwägungsrelevanten Eigentümer- und Betreiberbelange sollten intensiv geprüft und abgewogen werden. Besonders zu beachten sind dabei konkret angezeigte Planungsabsichten zur Erweiterung oder Neuer-richtung von Einzelhandelsbetrieben."

5. (Soziale) Infrastruktur

Über das Einzelhandelsangebot hinaus ist Rehren derzeit quantitativ ausreichend mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen ausgestattet. In zentraler Lage gibt es einen Kindergarten mit zwei Vormittagsgruppen sowie eine Krippe und eine Ganztagschule. Die vier Jahrgänge der Grundschule sind zurzeit dreizügig.

Neben dem Kindergarten, der Krippenbetreuung und der Ganztagsgrundschule, bietet Rehren als Grundzentrum eine Sporthalle, diverse Sportanlagen und eine evangelische und katholische Kirche.

Für Jugendliche ist mit dem „Loft Rehren“ ein Jugendtreff eingerichtet worden. Die Lage im Industriegebiet weist Möglichkeiten der Optimierung auf, da diese fern von den Wohnsiedlungsgebieten und dem Ortszentrum liegt und die Fuß- und Radwegeverbindung über die stark befahrene Rehrener Straße und der Autobahnauf- bzw. abfahrt verlaufen.

Die östlich an die Schule anschließende Sporthalle ist aufgrund der Ausstattung und Größe sowie der energetischen Mängel dauerhaft nicht mehr dazu geeignet, den lokalen Bedarf aus dem Bereich des Schul-, Vereins- und Breitensports zu decken. Daher hat sich der Rat in seiner Sitzung am 17.2.2022 dazu entschlossen, die bestehende Sporthalle durch einen Neubau, der auf der östlich an den Altstandort angrenzenden Flächen in Kombination mit dem Standort einer Kindertagesstätte vorgesehen ist, zu ersetzen.

Der Standort einer neuen Sporthalle ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Grundschule und zu den in der Umgebung über Straßen, Fuß- und Radwege gut eingebundenen

Wohnsiedlungsbereiche erreichbar. Alternative Flächen stellen sich unter Würdigung der Standortvorteile und der Flächenverfügbarkeiten nicht vergleichbar dar.

Darüber hinaus befindet sich in Rehren das Rathaus der Gemeinde Auetal samt seinen Räumlichkeiten für öffentliche Veranstaltungen. In der Alten Molkerei, gegenüber dem Rathaus, soll ein medizinisches Versorgungszentrum mit angestellten Hausärzten und weiteren medizinischen Angeboten entstehen.

Außerdem befindet sich in Rehren eine Rettungsstation des DRK, eine Polizeistelle sowie verschiedene Arztpraxen, eine Apotheke und mobile Pflegedienste das Angebot der Grundversorgung der Bevölkerung sichern.

6. Verkehr

Die Siedlungsbereiche von Rehren werden von der Rehrener Straße in der Ortsmitte und der Landesstraße L434 im südlichen Bereich durchschnitten. Von diesen Verkehrsadern geht, wie im Übrigen auch von der BAB 2, eine erhebliche Barrierewirkung aus. Die parallel zueinander verlaufenden Verkehrsstraßen bewirken sowohl eine Trennung von Siedlungsbereichen (BAB 2) und eine für die zentralen Versorgungseinrichtungen relevante kleinräumige Barrierewirkung. Beide trennenden Verkehrsflächen bewirken in der Gesamtheit eine erhebliche Dominanz des fließenden Verkehrs.

Durch die Barrierewirkung der BAB 2 ist die Erreichbarkeit von zentralen Versorgungsbereichen für die südlich der BAB 2 gelegenen Nutzungen und Wohnsiedlungsbereichen nur im Bereich der Autobahnbrücke möglich. Aufgrund der zu überwindenden räumlichen Distanz aber auch der lokal auf den klassifizierten Straßen gefahrenen Geschwindigkeit erfolgt dies überwiegend durch die Nutzung eines KFZ oder Fahrrades und aufgrund der von den Fahrzeugen ausgehenden grundsätzlichen Gefahr nur selten zu Fuß.

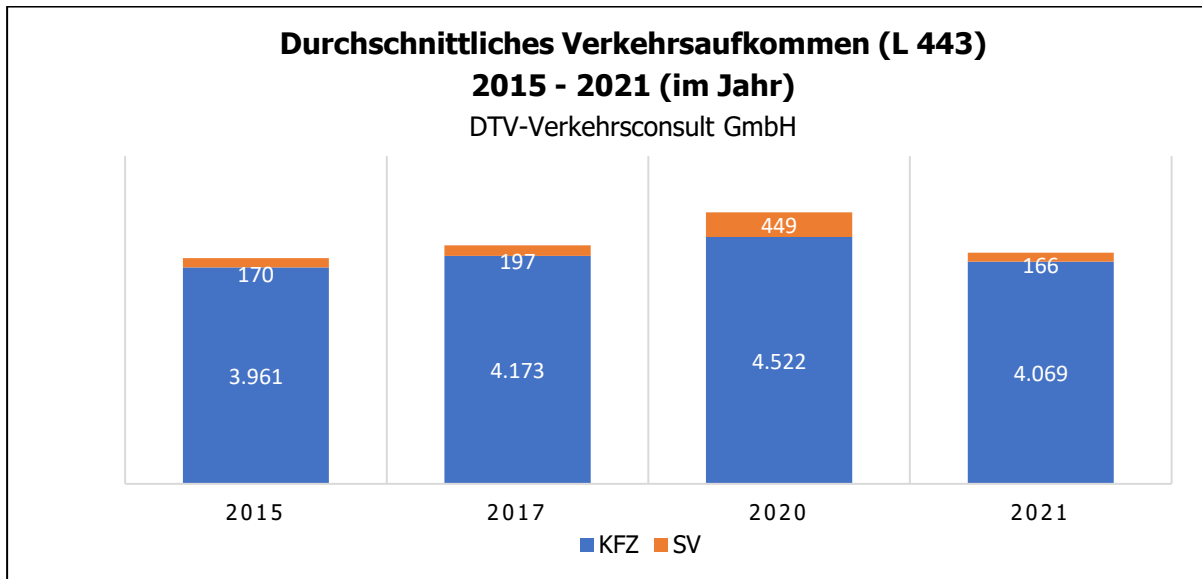
➤ Motorisierter Individualverkehr

In der unten aufgeführten Abbildung lässt sich deutlich erkennen, dass die Zahl der Kraftfahrzeuge und der Schwerstverkehr (SV) seit 2015 deutlich gestiegen ist. Durch den starken Zuwachs des motorisierten Individualverkehrs (MIV) sind die Hauptverkehrsachsen Rehrens wie z.B. die Rehrener Straße, Marktplatz/Zur Obersburg und L434/Steinkamp (Autobahnauffahrt in Richtung Hannover) besonders stark betroffen. Lediglich im Jahr 2021 ist ein Rückgang der Verkehrszahlen festzustellen, was an den Folgen der Covid-19-Pandemie und der damit verbundenen Abnahme an Verkehrsspendlern liegen könnte.

Durch das erhöhte Aufkommen von Kraftfahrzeugen, insbesondere zu Stoßzeiten, sowie des Schwerlastverkehrs werden die Hauptverkehrsstraßen Rehrens regelmäßig überlastet. Besonders die Kreuzung Marktplatz/Rehrener Straße ist durch den überhöhten Verkehr zu Stoßzeiten betroffen. Dies führt dazu, dass der im Kernbereich vorhandene Einzelhandel für die Bevölkerung Rehrens sowie den zu versorgenden Ortsteilen nicht mehr ausreichend attraktiv ist. Die gestalterischen Ansätze zur Ordnung des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) sind jedoch positiv zu bewerten, da diese im Nahbereich der Versorgungseinrichtungen und in Kombination mit den auf dem Grundstück der Alten Molkerei eingerichteten Stellplätze auf kurzem Weg die Erreichbarkeit sicherstellen.

Gegenüber dem Rathaus der Gemeinde Auetal befindet sich an der Rehrener Straße eine Elektro-Ladestation der Stadtwerke Rinteln für insgesamt zwei Elektrofahrzeuge mit der Leistung von 22 kW. Mit der Elektroladestation weist Rehren die einzige Ladestation für Elektrofahrzeuge in der Gemeinde Auetal aus.

Weitere 12 Ladestationen befinden sich auf der Raststätte Auetal Süd und Auetal Nord von den Anbietern EnBW und IONITY Charging mit den Leistungen von 43 kW und 50 kW.



➤ **ÖPNV**

Im Ortsteil Rehren stellen sich die Möglichkeiten der Mobilität der Bevölkerung als grundsätzlich verbesserungswürdig dar. So ist Rehren über den stündlichen Busverkehr der Linie 2020 Rinteln-Lauenau, 2021 Rinteln-Rehren und 2023 Rinteln-Obernkirchen an die Ortsteile der Gemeinde Auetal sowie an die nächstgrößeren Städte angebunden. Nach Hessisch Oldendorf und Hameln besteht allerdings keine direkte Verbindung über die öffentlichen Verkehrsmittel. Hier ist kritisch zu erwähnen, dass es seit dem Ortsentwicklungskonzept Rehren (2010) keine nennenswerte Verbesserung hinsichtlich des Ausbaus des ÖPNV's in Rehren gegeben hat. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass der öffentliche Nahverkehr lediglich in Zeiten des Schülerverkehrs eine Alternative zum Individualverkehr darstellt. Eine weitere Mobilitätsmöglichkeit besteht durch die Nutzung des Anrufautos Auetal. Das ist ein Anruf-Sammel-Taxi bzw. für diese Zwecke von der Gemeinde subventionierte Fahrten eines Taxiunternehmens.

Eine direkte Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV besteht nicht. Über den Busverkehr bis nach Haste ist eine Bahnverbindung nach Hannover möglich, die jedoch mit 2 Stunden Reisezeit sehr zeitaufwendig ist.

In diesem Zusammenhang sollten alternative Mobilitätskonzepte in den Blick genommen werden, um mit Mitnahmeverkehren gezielt überörtliche und für die Versorgungssituation relevante Ziele (Klinikum Schaumburg, Fachärzte) erreichen kann.

➤ **Fuß- und Radverkehr**

Im Ortsteil Rehren ist das Fuß- und Radwegenetz nicht ausreichend ausgebaut.

Die Erreichbarkeit einzelner Versorgungseinrichtungen, etwa am Marktplatz oder beidseits der Rehrener Straße ist stark von der Quermöglichkeit für Fußgänger abhängig. Derzeit lässt lediglich eine Bedarfsampel auf Höhe der Alten Molkerei und des Rathauses eine fußläufig verkehrssichere Überquerung der stark befahrenen Rehrener Straße (L 443) zu. Westlich des Marktplatzes befinden sich jedoch aufgrund der Einengung des Straßenraumes aufgrund der Auebrücke und der dadurch nur eingeschränkten Sichtverhältnisse keine Fußgängerquerungen. Für die aus dem westlichen Siedlungsbereich kommenden Fußgänger

stellt sich die Erreichbarkeit der östlich des Marktplatzes vorhandenen Versorgungseinrichtungen über die Rehrener Straße als unattraktiv und schwierig dar, da die Straße nur auf Höhe des Rathauses gequert werden kann. Der Marktplatz kann daher aus Richtung Westen bei relevantem Verkehrsaufkommen nur über eine längere Distanz fußläufig erreicht werden. Dies ist besonders für Personen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, problematisch.

Im Zusammenhang mit der Sicherheit der Schulwege in der Straße Steinbeeke ist festzustellen, dass dort aufgrund von fehlenden Fußgängerwegen und der engen Ortsdurchfahrt mehrere Straßenabschnitte für den Fußweg von Schülern nicht geeignet sind. Dies ist insbesondere kritisch zu bewerten, da die Straße Steinbeeke die einzige Wegeverbindung aus dem nördlichen Siedlungsbereich zur Schule, zu den Sportstätten und ins Ortszentrum ist. Um den Kreuzungsbereich Steinbeeke, Austraße und Schulstraße zu umgehen, bietet sich die Möglichkeit im Bereich Steinbeeke Nr. 16 / 18 auf dem Fußweg in südlicher Richtung die Grundschule und die Schulstraße zu erreichen. Diese Wegeverbindung ist aber aufgrund der eingeschränkten Breite nicht für den Radverkehr geeignet.

Von der Grundschule führt in südliche Richtung ein Fußweg, vorbei am Kindergarten, zur Rehrener Straße. Hier ist aufgrund der ausreichenden Breite Radverkehr möglich.

Ein sicheres Radwegenetz ist in Rehren nicht vorhanden.

In Hinblick auf die Anbindung zu den nahegelegenen Nachbarortschaften ist das Radwegenetz sehr lückenhaft. Lediglich zu dem östlich benachbarten Ortsteil Hattendorf befindet sich ein breiter Radweg in gutem Zustand. Die Anbindung an die westlichen Ortsteile ist parallel zur Landesstraße nicht vorhanden.

7. Technische Infrastruktur

➤ Förderung regenerativer Energien

Die Entwicklung von regenerativer Energie wie z.B. Photovoltaik wird seitens der Gemeinde Auetal grundsätzlich unterstützt. So wurde im Gewerbegebiet 2011 mit ca. 36.000m² die größte Photovoltaik-Freilandanlage mit insgesamt ca. 8000 Solarmodulen installiert. Mittels der Photovoltaikanlage wird jährlich eine Menge von ca. 1.692.000 kWh eingespeist. Auf dem Dach der Grundschule Rehren ist ebenfalls eine großflächige Photovoltaikanlage installiert.

Weitere Anlagen finden sich u.a. auf den Dächern der landwirtschaftlichen Betriebe entlang der Austraße. Darüber hinaus will der Ortsteil Rehren innerhalb der Entwicklung der neuen Sporthalle, Kindertagesstätte und Grundschule auf die Energieversorgung durch ein Blockheizkraftwerk zurückgreifen.

Windenergieanlagen gibt es im OT Rehren nicht, jedoch im östlichen Gemeindegebiet. Die Errichtung von Windenergieanlagen wird durch die in unmittelbarer Nähe zur BAB 2 und durch die jeweils das Gemeindegebiet im Süden und Norden begrenzenden Waldgebiete und naturschutzrechtlich geschützten Flächen (NSG, LSG) sowie durch die geringen Abstände der Siedlungsbereiche und Ortsteile untereinander räumlich begrenzt.

Es besteht jedoch in dem Ortsteil Rehren ein allgemeines Interesse an der Realisierung von weiteren großflächigen, bodennahen Photovoltaikanlagen. Für das Ortsentwicklungskonzept sind diese Anlage jedoch nicht relevant, da sich diese auf Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches beziehen könnten.

Im OT Rehren sind keine Biogasanlagen in Betrieb. Diese befinden sich in den benachbarten Ortsteilen Hattendorf und Rolfshagen. Aufgrund der großen Entfernung erscheint die Nutzung von Prozesswärme bei Einrichtungen innerhalb des OT Rehren jedoch wenig wahrscheinlich.

➤ **Breitbandanschlusses**

Eine leistungsfähige Internetverbindung stellt in der heutigen Zeit eine wesentliche Standortvoraussetzungen für alle Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für private Haushalte dar.

Internet mit Breitbandanschluss ist sowohl im Ortsteil Rehren flächendeckend vorhanden und stellt nur noch in einzelnen Bereich der Wohnflächen und des Gewerbegebiets eine tatsächliche Versorgung- und Standortproblematik für Unternehmen dar. Die flächendeckende Versorgung mit DSL-Breitband ist daher besonders im ländlichen Raum zu fördern, so dass insbesondere die Unternehmen eine bessere Versorgung und damit auch eine zukunftsorientierte Wirtschaftlichkeit erzielen können.

Die Versorgung mit DSL-Breitband ist daneben aber auch für die Privathaushalte von großer Bedeutung für die Förderung von Home-Office Arbeitsplätzen. Die heutigen Anforderungen an die Vereinbarkeit von Familie und Beruf bedingen ein leistungsfähiges Internet, da hierüber vielfältige private und gewerblich bedingte Kontakte mit Arbeitgebern und Kunden als Unterstützung für ein leistungsfähiges und konkurrenzfähiges Arbeiten ermöglicht werden kann. Darüber hinaus können weitere individuelle Bedarfe etwa im Sinne der medizinischen Versorgung (online-Betreuung) und sonstige Aspekte der Betreuung von Menschen jeden Alters ermöglicht werden. Für die zukünftige Ausrichtung des OT Rehren stellt ein leistungsfähiges Internet eine besondere Qualifizierung mit Blick auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf und damit u.a. auch für die Standortentscheidung von Familien und Betrieben dar.

Derzeit gibt es durch den Bund das „Graue-Flecken-Förderprogramm“ mit dem digitalpolitischen Kernziel der Bundesregierung, gigabitfähige Internetverbindungen für alle Haushalte und Unternehmen in Deutschland zu schaffen (Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV), Artikel „Die Breitbandförderung des Bundes“, 16.12.2021.)

8. Landwirtschaft

In Rehren, insbesondere in der Auestraße, sind nur noch wenige landwirtschaftliche Betriebe tätig. Teilweise handelt es sich noch um landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung, die in Bezug auf die Umgebung durch entsprechenden Geruch einwirken können. Derartige Nutzungen stellen innerhalb ihres in zulässiger Weise errichteten baulichen Bestandes wesentliche Bestandteile der Dorfgebietstypik dar. Sofern diese dem technischen Stand der Tierhaltung entsprechen, ist davon auszugehen, dass innerhalb eines entsprechend geprägten Dorfgebietes, wie sie westlich der Auestraße angetroffen werden, keine erhebliche Beeinträchtigung anderer im Dorfgebiet zulässiger Nutzungen zu erwarten ist. Dennoch haben sich die zukünftigen Siedlungsentwicklungen in den Nahbereichen derartiger Nutzungen auf diese Immissionssituation einzustellen und ggf. bei reinen oder allgemeinen Wohnnutzungen auch ausreichend Abstand zu halten.

9. Freiraumplanung, Dorfökologie

Der Ortsteil Rehren weist nur noch geringfügig dörfliche Vegetationsstrukturen auf. Besonders im westlichen Teil, im Bereich der Auestraße, befinden sich noch einige dorftypische landwirtschaftliche Hofstellen mit hofnahen Wiesen und typischen alten Hofbäumen, die in Verbindung mit der den Siedlungsbereich durchquerenden Aue ökologisch wichtige linienhafte siedlungsnahen Strukturen aufweisen. Die dort angesiedelten Rosskastanien und Linden stellen in Verbindung mit dem Hofensemble ein wichtiges kulturhistorisches Landschaftselement für die gesamte Gemeinde dar.

Der Großteil Rehrens ist aufgrund von Siedlungsaktivitäten der vergangenen 20 Jahre hingegen durch typische Wohngebiete mit strukturarmen Hausgärten geprägt. Die ausgedehnten Gewerbeflächen weisen in ihren Außenbereichen einen hohen Versiegelungsgrad und kaum oder nur rahmengenbende Grünstrukturen auf.

Die Industriegebiete „Niedere Heide“ und „Waitzenbinde“ sind naturräumlich durch einen breiten Grünstreifen getrennt. In den Straßenräumen fehlt hingegen die innere Durchgrünung.

Der Marktplatz weist aufgrund seiner hohen Flächenversiegelungen im Nahbereich der Verkehrskreuzung „Marktplatz/Rehrener Straße“ keine ausreichenden Grünstrukturen auf. Der Grünstreifen zur westlichen Seite ist sehr schmal und die Bäume sind nicht raumwirksam. Darüber hinaus stellt sich der Marktplatz nicht eindeutig als Funktionsfläche für den Verkehr oder als Aufenthaltsbereich dar.

Entlang der Rehrener Straße weisen einzelne Straßenseitenräume kleinflächige Grünelemente in Form von Straßenbäumen auf. Weitere nennenswerte Grünbestände gibt es entlang des Schulwegs auf Höhe der Grundschule, der Kita sowie südlich und südöstlich der Alten Molkerei.

Mit ihrem dichten Ufergehölz besitzt die Aue eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild außerhalb der Ortslage. Eine ebenso hohe naturräumliche Bedeutung besitzt das Waldgebiet, das unmittelbar südlich der Autobahn sowie ca. 2 km nördlich von Rehren, in Richtung der bewaldeten Bückeberge liegt.

Grundsätzlich ist die Einbindung der Ortschaft Rehren in das Landschaftsbild als ergänzungswürdig einzustufen. Sowohl aus ökologischen Gründen als auch im Hinblick auf eine Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität bietet Rehren ein großes Potential für eine breite Durch- und Rahmeneingrünung des Ortsteils.

10. Vereinsleben

Zu einem familienfreundlichen und lebenswerten Lebensumfeld gehört auch ein modernes Vereinsleben und eine moderne Sportinfrastruktur.

Der SC Auetal ist mit seinen derzeit ca. 750 Mitgliedern der größte Sportverein in der Gemeinde Auetal. Mit seinen unterschiedlichen Vereinssparten Turnen, Volleyball, Tischtennis, Tennis und insbesondere der Fußballsparte bietet der Verein ein breites Spektrum. Neben dem Sportheim Kathrinshagen bildet das Sportheim Rehren die Vereinsstätte des Sportclubs. Mit den Fußballplätzen „Zur Obersburg“, dem Sportplatz inkl. Fußballcourt an dem Standort „Alte Poststraße“ sowie der Tennisanlage ist Rehren das Zentrum des Vereinslebens. Durch seine enge Identifikation mit der Region ist der Sportverein in der Gemeinde sehr beliebt. Für alle Generationen ist der Verein Mittelpunkt des Sportlebens. Insbesondere für junge Familien aus der Region dient der SC Auetal als Anker, um junge Menschen im Auetal zu halten.

Neben dem SC Auetal gibt es in Rehren den Dorfverein „Wir in Rehren“ sowie den Schützenverein Rehren A/O e.V..

Darüber hinaus ist als eine von zehn Ortsfeuerwehren der Gemeinde Auetal die Feuerwehr Rehren/Westerwald als Stützpunktfeuerwehr aufgestellt. Neben dem Kommando gibt es in Rehren eine Jugendfeuerwehr sowie eine Kinderfeuerwehr.

Neben der Sicherung des Brandschutzes sind die Feuerwehren ein sehr wichtiger und fester Bestandteil des gesellschaftlichen Lebens in Rehren.

11. Freizeit und Naherholung

Mit seiner Lage am Rande des Wesergebirges ist Rehren laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugeteilt. In Rehren und Umgebung sind folgende überörtliche Wander- und Radwege ausgewiesen:

- Fernwanderweg Nr. 12 Stadthagen – Bösingfeld, am Rande des nördlichen Ortsrand Rehren
- Naturschutzgebiet Hohenstein
- Pilgerweg Loccum – Volkenroda
- Radweg, von Nordosten kommend durch die Ortslage in Richtung „Obersburg“ verläuft und Abzweigungen nach Westen in Richtung Kathrinshagen und Poggenhagen aufweist.

Darüber hinaus gibt es in Rehren folgende Freizeit- und Naherholungseinrichtungen:

- einen Fußballplatz inklusive Fußballcourt am westlichsten Rand der Ortschaft, nördlich der Autobahn
- zwei Bolzplätze (nördlicher Randbereich sowie neben der Turnhalle)
- diverse kleinflächige Spielplätze in den Wohngebieten
- einen Bouleplatz im südlichen Bereich der Alten Molkerei
- eine Schießsportanlage, zwei Tennisplätze sowie einen weiteren Fußballplatz am Standort „Obersburg“, am südlichen Rand der Ortschaft Rehren in Richtung Rannenberg.

IV Leitziele für die Ortsentwicklung

Auf der Grundlage der zuvor analysierten Bestandssituation und der dadurch abgeleiteten Stärken und Schwächen des Ortsteiles Rehren werden nachfolgend Leitziele zusammengefasst, die das inhaltliche Grundgerüst des Ortsentwicklungskonzeptes bilden. Diese Vorgehensweise bzw. das Herausarbeiten von Zielen und Leitbildern wurde bereits in dem Ortsentwicklungskonzept Rehren (Grontmij GmbH, 2010) aufbauend auf einer vorangegangenen Analyse durchgeführt. Aus Gründen der Vermeidung von Doppelungen wird im Nachfolgenden auf die darin formulierten Ziele und Leitbilder Bezug genommen.

Um sich aufbauend auf dem vorangegangenen Ortsentwicklungskonzept Rehren (Grontmij GmbH, 2010) den aktuellen Chancen und Herausforderungen in der Weiterentwicklung Rehrens zu stellen und den Zielen der Raumordnung als Grundzentrum gerecht zu werden, werden insgesamt sechs Leitziele formuliert:

- **Förderung der Innenentwicklung**
- **Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte**
- **Schaffung neuer attraktiver Wohn- und Arbeitsplätze**
- **Ergänzung der sozialen Infrastruktur**
- **Stärkung des Fuß- und Radwegenetzes**
- **Anpassung an den Klimawandel**

1. Förderung der Innenentwicklung

Auf der Grundlage der ermittelten negativen Bevölkerungsentwicklung einschl. der daraus resultierenden negativen Folgen für den Ortsteil Rehren ist ein für die Siedlungsentwicklung besonders wichtiges Leitziel die Mobilisierung bestehender und attraktiver Baulandpotenziale, um die Bevölkerung und deren Nachkommen am Standort Rehren zu halten. Auf der Grundlage des § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit der Förderung der Innenentwicklung, d.h. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesenen Flächen dem Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt werden. Auf das bei der Gemeinde Auetal vorliegende Baulückenkataster wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Wenn die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft sind, soll jedoch auch eine maßvolle Ergänzung und Abrundung von Siedlungsrändern, erfolgen, wobei die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen vorrangig eingebunden werden sollten.

2. Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte

Allgemein gilt, dass die Bewohner, insbesondere potenzielle Neubürger, ihren Wohn- und Lebensmittelpunkt besonders nach dem Angebot der Versorgungsstrukturen wie u.a. Schulen, Kindergärten, Lebensmittelversorgung, medizinische Versorgung, Internetausstattung und Verkehrsanbindung ausrichten. Daher ist bei der auf die Zukunft ausgerichteten Siedlungsentwicklung besonders auf eine ausreichende, aber auch attraktive Versorgung zu achten. Bei planerischer Untätigkeit führt die weiterhin Demografie bedingt rückläufige Bevölkerungsentwicklung dazu, dass Einrichtungen, die für die Grundversorgung der Bevölkerung und damit auch für die Attraktivität eines Ortes zunehmend von Bedeutung sind, aufgrund der Minderauslastung erhebliche Einschränkungen der Versorgungsfunktionen bis zu Schließungen bewirken können. Der sich daraus ergebenden negativen Entwicklungsspirale ist

durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, die zur Attraktivitätssteigerung des Ortes beitragen, entgegenzuwirken.

Durch die Lage im Ort bietet der Marktplatz in Verbindung mit dem Bebauungskomplex der Alten Molkerei und angrenzenden Freiflächen die Möglichkeit, einen zentralen und attraktiven Ortsmittelpunkt zur Kommunikation zu schaffen.

Durch den die Ortsmitte weiterhin prägenden Leerstand, den ruhenden Verkehr und die damit einhergehende fehlende Aufenthaltsqualität, bleibt das bereits im Ortsentwicklungskonzept Rehren (Grontmij GmbH, 2010) formulierte Ziel der Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte weiterhin ein wichtiges Leitziel des vorliegenden Ortsentwicklungskonzeptes. Die Konkretisierung des Leitzieles sollte dabei neben dem Marktplatz vordringlich auch die Alte Molkerei mit den dort befindlichen und angrenzenden Freiflächen, die auch für zukünftige bauliche Entwicklungen ausreichend Potenzial bieten, mit einbeziehen.

3. Schaffung neuer attraktiver Wohn- und Arbeitsplätze

Anhand der v.g. Prognosen ist es die Aufgabe der Gemeinde, den prognostizierten Bevölkerungsrückgang einschl. der damit einhergehenden negativen Entwicklungsspirale aufzuhalten und ihm entgegen zu wirken.

Die Schaffung eines familienfreundlichen und attraktiven Wohnumfelds in dem Ortsteil Rehren ist dabei seit jeher ein zentrales Ziel der Ortsentwicklung. So sollen in Rehren sowohl die in Folge des demografischen Wandels absehbaren Wohnbedarfe der heimischen Bevölkerung als auch die sonstigen Wohnbedürfnisse bisher nicht ortsansässiger Personen in allen Altersgruppen mit unterschiedlichsten Wohnanforderungen berücksichtigt werden.

Hier stellen die Wohnbedarfe des bezahlbaren Wohnens sowie die des flächen-, kosten- und energiesparenden Wohnens wesentliche Kriterien dar. Ferner muss im Hinblick auf die älter werdende Bevölkerung der damit einhergehende besondere Wohnbedarf (etwa kleinere Haushalte, Wohngemeinschaften) durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung entsprechender Wohnbereiche berücksichtigt werden.

Gleichzeitig muss das Ziel verfolgt werden, jungen Familien ein attraktives Wohnangebot mit der passenden Infrastruktur zu bieten, um ein generationsübergreifendes attraktives Wohnangebot und dabei ein gesellschaftlich ausgewogenes Verhältnis der unterschiedlichen Bevölkerungs- und Altersgruppen gewährleisten zu können. Dies ist vor dem Hintergrund der älter werdenden Bevölkerung gerade für kleine Gemeinden wichtig, um sozio-kulturelle und wirtschaftlich zu führende Versorgungseinrichtungen dauerhaft sichern zu können.

In diesem Zusammenhang wird für den unmittelbaren Nahbereich der Alten Molkerei die Schaffung von Service-Wohnungen in Kombination mit weiteren kleinstrukturierten medizinisch orientierten sowie gastronomischen Angeboten empfohlen. Dabei sollte vordringlich auch der bezahlbare Wohnungsbau in den Fokus genommen werden.

Nördlich des Rathauses ist die Gemeinde Auetal bereits durch die Ausweisung eines Sondergebietes für ein Alten- und Pflegeheim tätig geworden. Ein weiterer und ergänzender Bedarf ist aufgrund der v.g. aufgezeigten demographischen Entwicklung absehbar zu erwarten.

Für die Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds sollen auch ausreichende Frei- und Grünflächen berücksichtigt werden. Diese können durch die Einbeziehung der im Umfeld des Versorgungskernes vorhandenen Freiraumstrukturen in die städtebaulichen Überlegungen einbezogen werden. Die Umnutzung von bisher im Flächennutzungsplan und am westlichen Ortsrand dargestellten gewerblichen Bauflächen sollte dabei mit Blick auf eine kleinteilige und sich in den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft einfügende kleinteilige (gemischte) Bebauung in die Konzeptentwicklung einbezogen werden.

Neben der Schaffung neuen Wohnraums gilt es allerdings bei der Entwicklung eines Grundzentrums den Zielen der Raumordnung Rechnung zu tragen. So soll der Bevölkerungsrückgang nicht nur durch die Schaffung neuer Wohngebiete und Mischgebiete aufgehalten, sondern auch durch die Entwicklung von Gewerbegebieten und Ausbau des gewerblichen Wirtschaftsstandortes einschl. der damit verbundenen Schaffung neuer Arbeitsplätze den Zielen der Raumordnung (Sicherung der gewerblichen Wirtschaft durch den regions- und standortspezifischen Vorteil durch den Anschluss an die überregional bedeutsame Autobahn BAB 2) entsprochen werden.

In Verbindung mit dem Leitbild „Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe“ aus dem Ortsentwicklungskonzept Rehren (Grontmij GmbH, 2010), war die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe für das Gewerbe- und Industriegebiet „Niedere Heide/Waitzenbinde“ erfolgreich. Durch die Ansiedlung von Unternehmen, wie z.B. Genesis Display GmbH oder Scanblue Engineering, konnte das Gebiet qualitativ deutlich aufgewertet werden. Allerdings konnten durch die Niederlassung dieser Unternehmen weitere Einwohnerverluste nicht vermieden werden. Auch das Standortpotenzial, die das Gewerbegebiet mit der günstigen Lage an der BAB 2 bietet, wurde bisher nicht ausgeschöpft.

Darüber hinaus konnte auch die *Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches* als Teilziel des vorangegangenen Konzepts nicht erreicht werden. Besonders durch die Lage des Penny-Marktes, der in Rehren den Großteil der Nahversorgung ausmacht, an der Autobahnauf- und -ausfahrt, wirkt dezentralisierend auf den Versorgungsbereich der Ortschaft. Im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches würde ein Standortwechsel in die Umgebung des Marktplatzes zu einer Optimierung der Versorgungsfunktion durch Bündelung von Versorgungseinrichtungen beitragen. Wenn die Verfügbarkeit dafür geeigneter Flächen nicht gegeben ist, kommt der Sicherung und Entwicklung des bestehenden Lebensmitteldiscounters auch vor dem Hintergrund des in der Vergangenheit aufgegebenen Lebensmittelmarktes eine hohe Bedeutung zu.

Um die Ansiedlung für neue Wirtschaftsstandorte attraktiv zu gestalten, neue Arbeitsplätze zu schaffen, um den Ortsteil Rehren über den Landkreis Schaumburg hinaus als Wohn- und Arbeitsstandort attraktiver zu machen, wird vorgeschlagen, über die Mobilisierung von in bestehenden Gewerbegebieten vorhandenen Gewerbeflächenpotenzialen auch durch Neuausweisung von Gewerbeflächen neue und hinsichtlich der Verkehrsanbindung und Grundstücksgröße attraktive Gewerbeflächen auszuweisen. Durch die bestehende Autobahnanbindung stellen sich hierfür grundsätzlich gute Standortvoraussetzungen dar.

Dabei sollte auf „zukunftssträchtige“ Gewerbebetriebe, Dienstleister und Handwerksunternehmungen eingegangen werden, die sich u.a. in Folge der Förderung regenerativer Energien, Medizin- und Medientechnik, auch als Start-Up in eine Nische einbringen können. Wenig sinnvoll erscheinen allgemeine Logistikunternehmen, die innerhalb des Versorgungsbereiches zusätzlich den Verkehr und damit auch die randlich vorhandenen Unternehmen aber auch die allgemeine Aufenthaltsqualität beeinträchtigen könnten.

4. Ergänzung der sozialen Infrastruktur

Die Gemeinde Auetal strebt östlich der Grundschule und nördlich der Schulstraße die Errichtung einer Kindertagesstätte an, die den Bedarf der zukünftig zu betreuenden Kinder decken kann. Hierfür befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinbedarfsfläche nördlich Schulstraße“ in Aufstellung. Die Kindertagesstätte ist zur Deckung des Betreuungsbedarfs erforderlich. Dieser ist neben den rechtlichen Anforderungen auch aus der aktuellen Siedlungsentwicklung und der damit verbundenen gestiegenen Nachfrage ableitbar. In der konkreten Vorhabenplanung sollen auf dem Grundstück auch ausreichend Möglichkeiten für eine zukünftige und den heutigen Anforderungen entsprechende Gestaltung von Frei- und Aktivitätsflächen berücksichtigt werden. Dies betrifft neben den v.g. Aktivitätsflächen im

Außenbereich auch die Anordnung der Zufahrten, Spiel- und Ruheflächen sowie eine angemessene Integration in den umgebenden Siedlungsbereich.

Die Neuerrichtung einer Sporthalle ist erforderlich, da die bestehende Sporthalle, die westlich an den geplanten Standort angrenzt, aufgrund der Bausubstanz und der geringen Größe die energetischen und funktionalen Anforderungen, die zukünftig an den Betrieb einer Sporthalle gestellt werden, nicht mehr erfüllen kann.

Die Kombination und Konzentration der Gemeinbedarfseinrichtungen ist funktional sinnvoll und wünschenswert, da hierdurch wesentliche Synergieeffekte sowohl in Bezug auf die funktionalen und räumlichen Anforderungen der Nutzungen untereinander und in Verbindung mit dem Standort der Grundschule im unmittelbaren westlichen Anschluss als auch für die Eltern eine an einem Standort konzentrierte Betreuungsmöglichkeit ermöglicht werden.

Weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind nicht erforderlich.

5. Stärkung des Fuß- und Radwegenetzes

Die funktionale Vernetzung von Wohnsiedlungsbereichen, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen ist zur Reduzierung des Individualverkehrs zwingend erforderlich. Dabei kommt der Ergänzung des bereits vorhandenen Fuß- und Radwegenetzes eine besondere Bedeutung zu. Durch eine sinnvolle Ergänzung kann der Fußgänger gezielt aus den Bereichen, die nur schwer einsehbar, ungünstig zu queren und stark frequentiert sind (z.B. Auetraße und Rehrener Straße (Westteil)), herausgeführt werden.

Die Ergänzung sollte auch vorhandene und bestehende Neubaugebiete und angrenzende Wohnbereiche mit einbeziehen, um kurze Wege zum zentralen Versorgungsbereich zu ermöglichen.

Gleiche Ansätze sollten auch für die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der südlich der BAB 2 gelegenen Wohnsiedlungsbereiche und sonstigen Nutzungen in die konzeptionellen Überlegungen einbezogen werden.

6. Anpassung an den Klimawandel

Als übergeordnetes Leitziel wird die aktive Gestaltung einer klimafreundlichen Ortsentwicklung angestrebt. Um den Ortsteil Rehren in Hinblick auf die klimatischen Veränderungen modern und zukunftsfähig zu gestalten, wird der Ausbau von regenerativen Energien, eine umfassende Ortsrand- und Quartiersbegrünung unter Einbeziehung von bereits bestehenden ökologisch wertvollen Leitstrukturen (Aue) sowie der Ausbau von Mobilitätsalternativen (z.B. Ladesäulen für Elektroautos) empfohlen.

Ferner kann ein Konzept der Regenwasserbewirtschaftung zur Wiedernutzbarmachung von Oberflächenwasser mit der Versickerung vor Ort und einer intelligenten und naturnah gestalteten dezentralen Rückhaltung geeignete Lösungen zum nachhaltigen Umgang mit Wasser darstellen. Dabei sollen auch die bestehenden Entwässerungskonzepte in den Gewerbegebieten mit Blick auf eine den heutigen Anforderungen gerecht werdende Optimierung betrachtet werden.

Darüber hinaus könnten sanierungsbedürftige Gebäude eine weitere Möglichkeit für emissionsarmes und somit klimafreundliches Leben in Rehren beitragen. Neben dem positiven Beitrag zur ökologischen Entwicklung, kann auch die Durchgrünung mit internen Grünflächen zur Entstehung von Kaltluftschneisen, Straßenraumbepflanzungen und intensiver Dach- und Fassadenbegrünung zu einer erhöhten Lebens- und Aufenthaltsqualität in Rehren beitragen und das Wohnumfeld attraktiver machen. Luftaustauschprozesse, Staubfilterung, Feuchtigkeitsregulierung von Siedlungsbereichen stellen hier wichtige Aspekte auch der

kleinräumigen Planung von Flächen und Gebäuden dar. Hierbei kommt auch im Zuge der Förderung der Innenentwicklung der Bewertung der im Siedlungsbereich gelegenen ökologisch wertvollen Flächen eine Bedeutung zu, da diese kleinräumig das lokale Klima begünstigen und sich ggf. aus diesen Gründen einer zukünftigen baulichen Entwicklung entziehen.

V Konzept

Aufgrund der v.g. Ausführungen ist das Ziel der Gemeinde Auetal langfristig zu einer Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung beizutragen. Das bedeutet, dass mögliche Abwanderungen so gering wie möglich gehalten und weiterhin Möglichkeiten zur Ansiedlung junger Familien geschaffen werden. Zu diesem Zweck ist aufbauend auf den vorangegangenen Leitzielen nicht nur die Förderung der Innenentwicklung und die Mobilisierung von innerhalb des Siedlungsbereiches gelegenen Baulandpotenzialen, sondern auch die Entwicklung neuer Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete, einer zentralen und attraktiven Ortsmitte, die Stärkung der (sozialen) Infrastruktur, die Berücksichtigung einer ausreichenden Durchgrünung, die Optimierung bestehender und die Entwicklung neuer Fuß- und Radwege erforderlich.

Aufbauend auf die im v.g. Kapitel beschriebenen Leitziele gliedert sich die Ortsentwicklung Rehrens in folgende Entwicklungsschwerpunkte:

- **Siedlungserweiterung**
- **Versorgung**
- **Mobilität**
- **Grün- und Freiraum**

1. Siedlungserweiterung

Auf der Grundlage der vorangegangenen Bestandsanalyse wird die geplante Siedlungserweiterung in Rehren in die Themenabschnitte „Wohnen“, „soziale Infrastruktur“, „Gewerbe“ und „Mischnutzung“ aufgeteilt.

- **Wohnen:**

Dem OT Rehren ist auf der Grundlage des RROPs des Landkreises Schaumburg die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen worden. Um diese Aufgaben, insbesondere mit Blick auf die Versorgung der Bevölkerung zu erfüllen, ist die Deckung des Wohnbedarfs mit den unterschiedlichen Möglichkeiten der Innenentwicklung und Abrundung von Siedlungsbereichen zu berücksichtigen.

- a. Die Gemeinde Auetal hat bereits ein Baulückenkataster zur Darlegung der im Siedlungsbereich bestehenden Baulandpotenziale erhoben und für Bauinteressenten die Lage und planungsrechtliche Einordnung dokumentiert. Diese Flächen wurden in den vergangenen Jahren erfolgreich zum Zwecke der Wohnbaulandbedarfsdeckung beansprucht. Dennoch reichen diese Flächenpotenziale nicht zur Deckung des insgesamt auf das Grundzentrum Rehren bezogenen Wohnbedarfs aus, sodass eine maßvolle Erweiterung und Abrundung im nördlichen Siedlungsbereich erfolgen sollte.
- b. Durch die Entwicklung des Neubaugebietes „Teichbreite“ mit insgesamt 30 Bauplätze konnte auch bereits ein ausreichendes und zeitgemäßes Wohnungsangebot geschaffen werden. Da allerdings weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum in dem Ortsteil Rehren erkennbar ist, bietet sich als städtebaulich logische Konsequenz und auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Wohnbauflächen) die Erweiterung des Neubaugebietes „Teichbreite“ („Teichbreite II“, s. Abb. 17) in

nordöstlicher Richtung an. Darüber hinaus liegt die Fläche landschaftlich reizvoll an der nördlichen Siedlungsgrenze Rehrens und könnte eine Fläche für weitere ca. 30 Baufelder mit durchschnittlich etwa 700 m² Brutto-Grundstücksfläche bieten.

- c. Eine darauf aufbauende Entwicklungsoption zur Deckung des Wohnbedarfs würde sich darüber hinaus auf einer sich nordöstlich ebenfalls noch anschließenden Fläche ergeben („Teichbreite III“, s. Abb. 17). Diese Fläche könnte grünordnerisch zum Landschaftsrand gegliedert werden und den langfristig erkennbaren Wohnbedarf decken. Diese Fläche könnte als weitere Entwicklungsoption dann aktiviert werden, wenn die Innenentwicklung und auch weitere zentrumsnah gelegene Bauflächenoptionen nicht entwicklungsfähig wären (siehe nachfolgend dargestellte Wohnbauflächen).
- d. Weitere Wohnbauflächen könnten südlich angrenzend an den schon bestehenden Wohnungsschwerpunkt im Norden Rehrens westlich der Straße Steinbeeke und südlich angrenzend an die Breslauer Straße ausgewiesen werden (siehe Abb. 17).

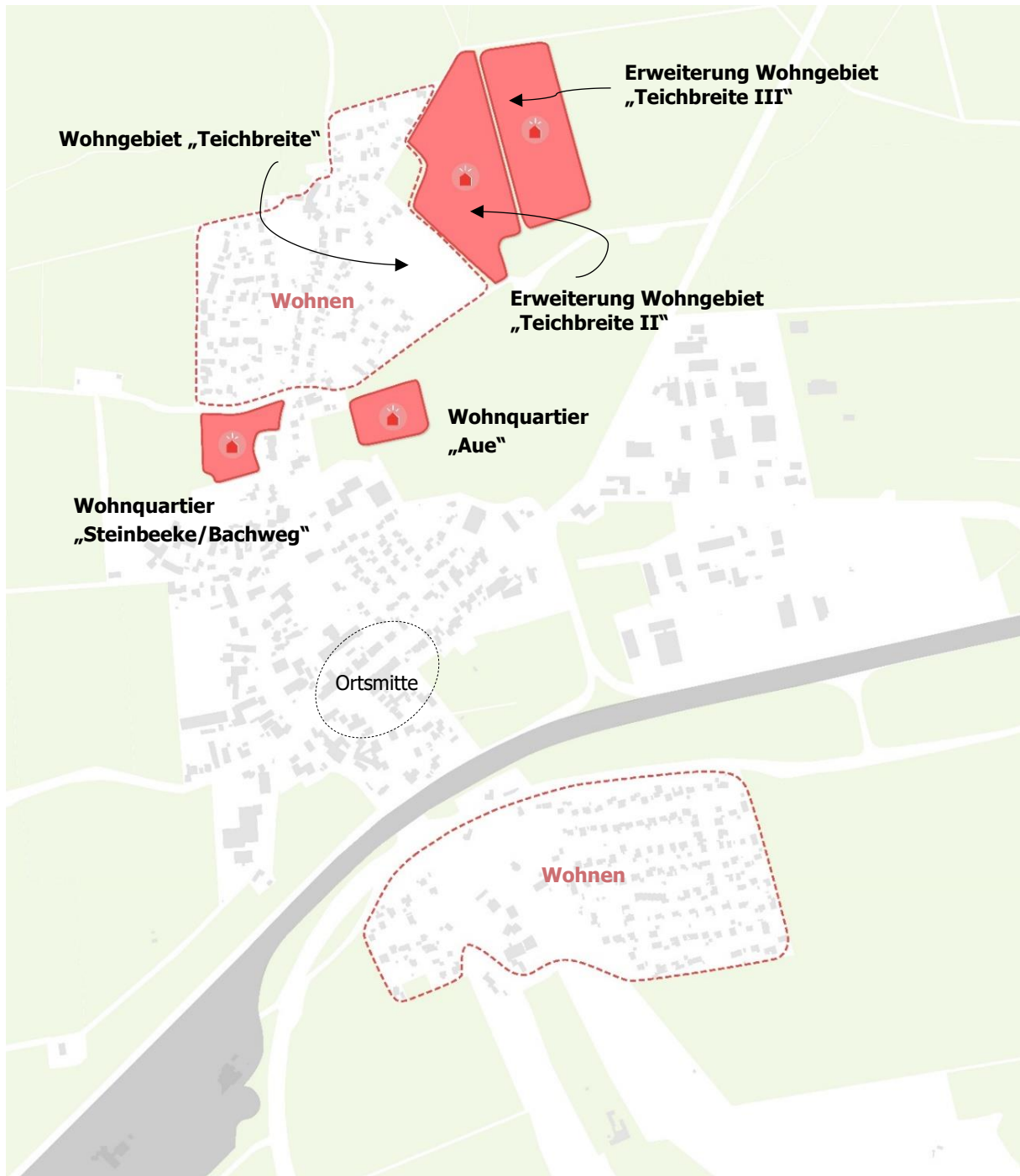
Insbesondere durch vergleichsweise günstige Baulandpreise, der guten Grundversorgung (Ärzte, Kindergarten und Schule), der sehr guten Verkehrsanbindung an überörtliche Ziele und Ballungsräume sowie dem attraktiven Landschaftsraum am Rande des Weserberglandes könnte die Ansiedlung für junge Familien in Rehren sehr interessant sein.

Die funktionale Integration der hinzutretenden Wohnbauflächen kann durch das bestehende Verkehrsnetz (Dr. Oetker-Straße, Königsberger Straße) sowie fußläufig über zu sichernde Fußwege über die Aue mit Anbindung an das Schulzentrum und über die Rehrener Straße hinaus an die Ortsmitte gesichert werden.

Um dem Ziel nachzukommen, gleichzeitig sowohl jungen Familien als auch der Demographie bedingt älter werdenden Bevölkerung ein attraktives Wohnangebot mit der passenden Infrastruktur zu schaffen, ist bei der Entwicklung von Wohngebieten die Lage bzw. die Erreichbarkeit, die Anbindung an eine schon vorhandene Infrastruktur und ein ausreichendes Angebot an unterschiedlichen Wohn- und Gebäudetypologien zu berücksichtigen.

Bezogen auf die Wohnangebote der älteren Bevölkerung verfügt der Ortsteil Rehren zwar bereits über ein Alten- und Pflegeheim, jedoch gibt es keine geeigneten Wohnformen, die auf die Bedürfnisse von Senioren zugeschnitten sind. Mit der Entwicklung einer Seniorenwohnanlage könnte der steigende Bedarf an barrierefreien Wohnungen mit pflegerischen Dienstleistungen für die alternde Bevölkerung gedeckt werden. Neben der Quantität der Wohnflächen muss auch die Qualität an die geänderten demografischen Bedürfnisse angepasst werden. Hinsichtlich der demografischen Alterung wird daher empfohlen, in Rehren barrierefreie Service-Wohnungen zu entwickeln, diese vorzugsweise im Bereich der Ortsmitte.

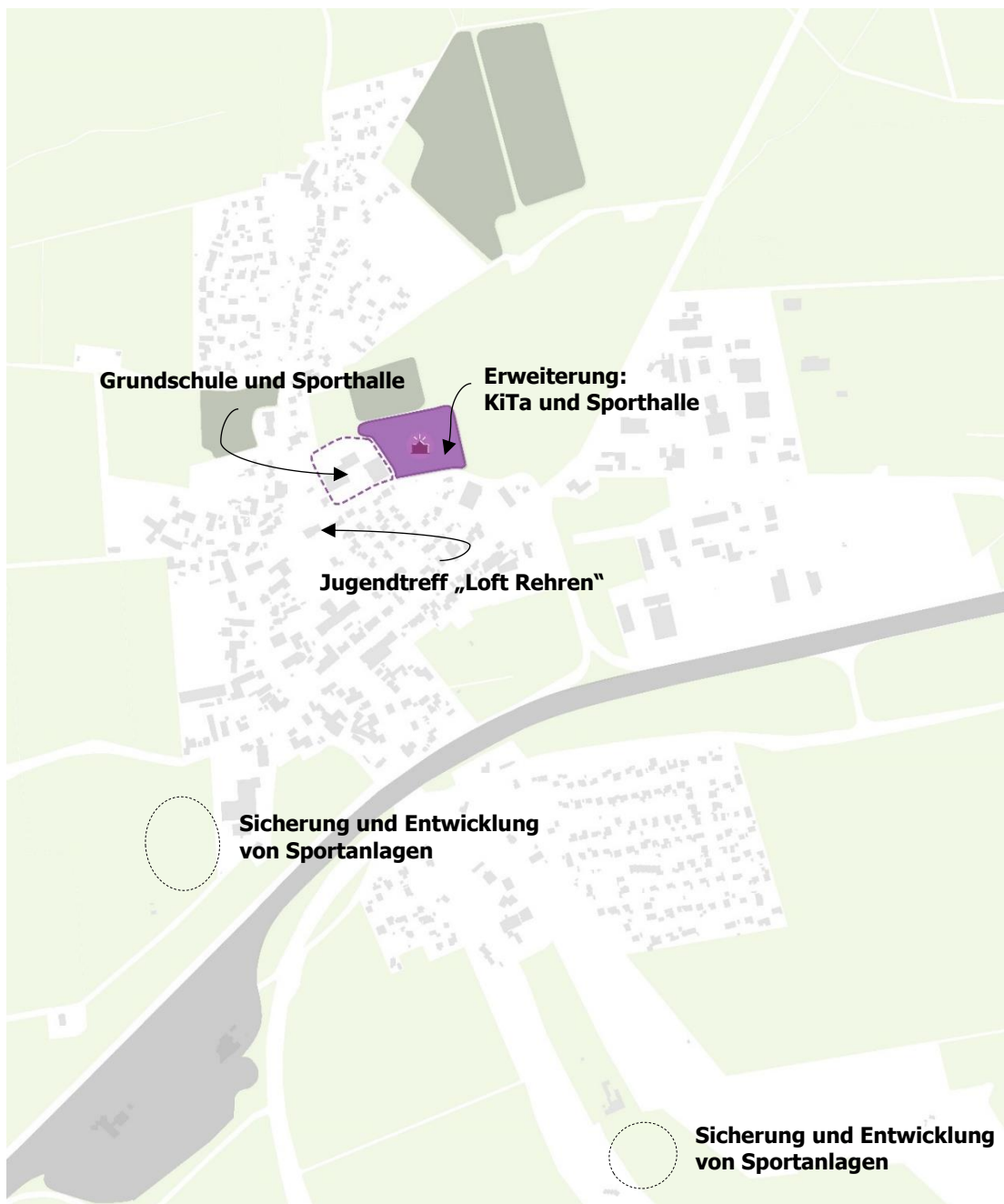
Abb. 17: Auszug Karte Entwicklungsflächen - Wohnen, o.M.



• **Soziale Infrastruktur:**

Zur Erweiterung der sozialen Infrastrukturangebote ist für den Bereich östlich der bestehenden Grundschule und Sporthalle die Ergänzung durch eine Kindertagesstätte sowie einer weiteren Sporthalle geplant. In diesem Rahmen soll die Kindertagesstätte, die sich derzeit in der Schulstraße Nr. 10 befindet, in den geplanten Neubau umziehen. Hierfür befindet sich derzeit die 23. Änderung des Flächennutzungsplans und der dazugehörige Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinbedarfsfläche nördlich Schulstraße“ in der Aufstellung. Mit dieser Erweiterung der sozialen Infrastruktur angrenzend an bereits bestehende Angebote kann auch für die zukünftig nördlich angrenzende Wohnsiedlungsentwicklung der Bedarf gedeckt und ein weiterer Anreiz für die Ansiedlung junger Familien geschaffen werden. Darüber hinaus ist der Umzug des Jugendtreffs „Loft Rehren“ aus dem Industriegebiet auf das freiwerdende Gelände der Kindertagesstätte (Schulstraße Nr. 10) geplant, sodass sich auch der Jungentreff im neuen Zentrum der sozialen Infrastruktur befindet und dadurch gut zu erreichen ist.

Abb. 18: Auszug Karte Entwicklungsflächen - KiTa und Sporthalle, o.M.



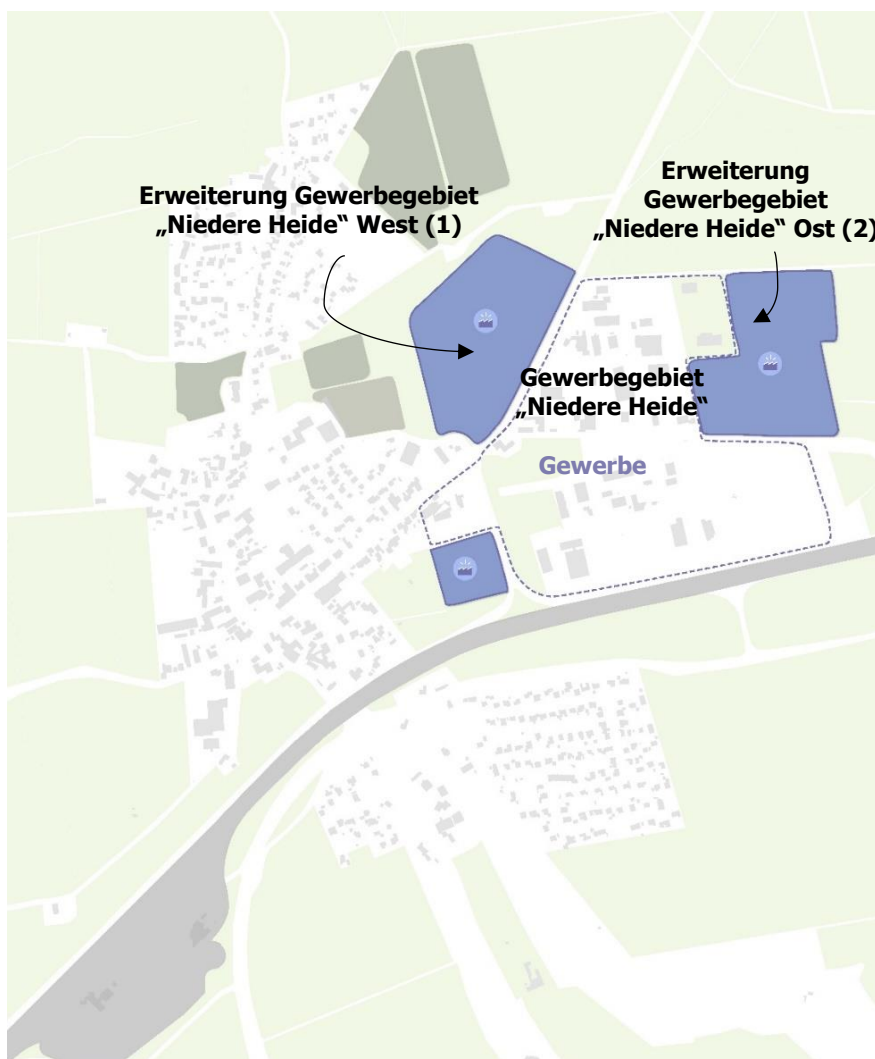
- **Gewerbe:**

Mit Blick auf die Neuansiedlung von Unternehmen und Gewerbebetrieben sollte die Erweiterung des Gewerbebetriebs „Niedere Heide“ im Vordergrund der weiteren Handlungen stehen. Sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten bieten u.a. die westlich (1) und östlich (2) angrenzenden Flächen des bestehenden Gewerbegebietes „Niedere Heide“. Die Ziffern geben die vorgeschlagene Entwicklungspriorität an. Den im Siedlungsbereich vorhandenen Flächen wird gegenüber den in den Außenbereich führenden Flächen der Vorzug eingeräumt.

Mit der Neuansiedlung emissionsarmer Betriebe westlich der Rehrener Straße könnte ein emissionsarmes Gewerbe in Richtung des Ortskerns rücken und in nördlicher Richtung potentiell auf Wohnen treffen. Mit Regelungen zur Eigenschaft von Betrieben in Bezug auf ihr Lärmpotenzial (Lärmkontingente) könnte durch Gliederung des Gewerbegebietes und einem ausreichenden Abstand zwischen Wohnen und Arbeiten eine verträgliche Gewerbeentwicklung erfolgen. Mit der Entwicklung von Grün- bzw. Ausgleichsflächen im nördlichen Randbereich kann das Gewerbegebiet dabei räumlich von den zukünftig nördlich angrenzenden Wohnflächen getrennt und an ökologisch wertvollen Leitstrukturen (Aue) ausgerichtet werden.

Aufgrund der von Logistikbetrieben ausgehenden Immissionssituation, etwa durch Drei-Schicht- Betriebe, sollte jedoch zu Gunsten der Aufenthaltsqualität im Versorgungskern Rehrens und der Förderung der Versorgungsfunktion der dort gelegenen Betriebe und Einrichtungen auf die Ansiedlung weiterer Logistikbetriebe verzichtet werden.

Abb. 19: Auszug Karte Entwicklungsflächen - Gewerbe, o.M.



- **Gemischte Nutzungen:**

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten bieten die noch freien Flächen zwischen den bereits in Betracht kommenden Erweiterungen der Wohn- und Gewerbeentwicklung sowie der Erweiterung der Kindertagesstätte und der Sporthalle nördlich der Schulstraße (a). Aufgrund der räumlichen Nähe zu bereits bestehenden Wohnsiedlungsbereichen und geplantem Gewerbe westlich der Rehrener Straße bietet sich dort aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes die Berücksichtigung kleinerer Handwerks- und nichtstörender Gewerbebetriebe an. Auf diesen Flächen kann vorzugsweise der Bedarf der Betriebe gedeckt werden, die innerhalb des Siedlungsbereiches keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten haben und die Kombination von Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück realisieren wollen. Innerhalb dieser Flächen könnten neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude sowie Gastronomie- und Kultureinrichtungen entstehen. Da dieser Bereich allerdings im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt ist, bedarf es im Rahmen der Entwicklung erst einer Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Ein weiteres Entwicklungspotenzial für gemischte Nutzungen bietet die Fläche hinter der Alten Molkerei südlich der Rehrener Straße (b). Mit der Schaffung von Baurecht kann an dieser geeigneten und zentrumsnahen Fläche sowohl aufgrund ihrer Größe und Ausformung eine gemischte Nutzung mit Wohnnutzungen (Service-Wohnen) als auch kleinteilige gastronomische- und sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und gesundheitsorientierte Betriebe zur Ergänzung der Versorgungssituation zugelassen werden. In Kombination mit dem baulichen Bestand könnte eine attraktive Platzsituation entwickelt werden, die dem Verkehrslärm der Rehrener Straße und dem Marktplatz abgewandt ist, aber mit diesen fußläufig in Verbindung steht.

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten bietet die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche im Norden Rehrens (c), die allerdings aufgrund der Lage und Anbindung zu Gunsten einer Wohnbauflächenentwicklung zurückgenommen werden könnte. Der Bedarf für gemischte Bauflächen stellt sich regelmäßig eher in den zentraleren Bereichen eines Ortes dar.

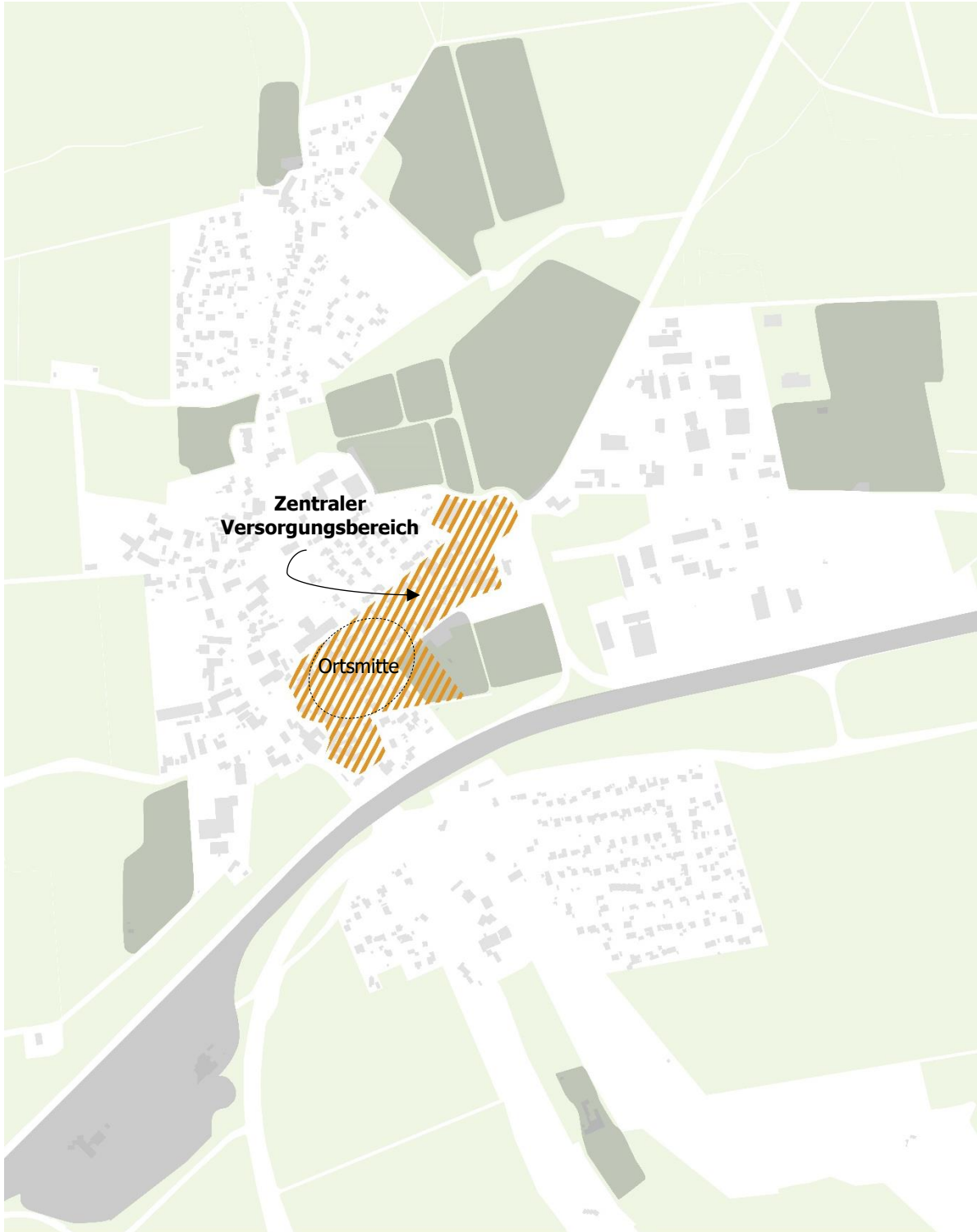
Abb. 20: Auszug Karte Entwicklungsflächen - gemischte Nutzungen, o.M.



2. Versorgung

Für die Entwicklung der Nahversorgung im Ortsteil Rehren wird auf das Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Auetal verwiesen (BBE Handelsberatung GmbH, April 2022). Die Abbildung 21 stellt den darin gekennzeichneten Abgrenzungsvorschlag des zentralen Versorgungsbereiches für das Ortszentrum dar.

Abb. 21: Auszug Karte Entwicklungsflächen - zentraler Versorgungsbereich (vgl. BBE Handelsberatung GmbH, 2022), o.M.

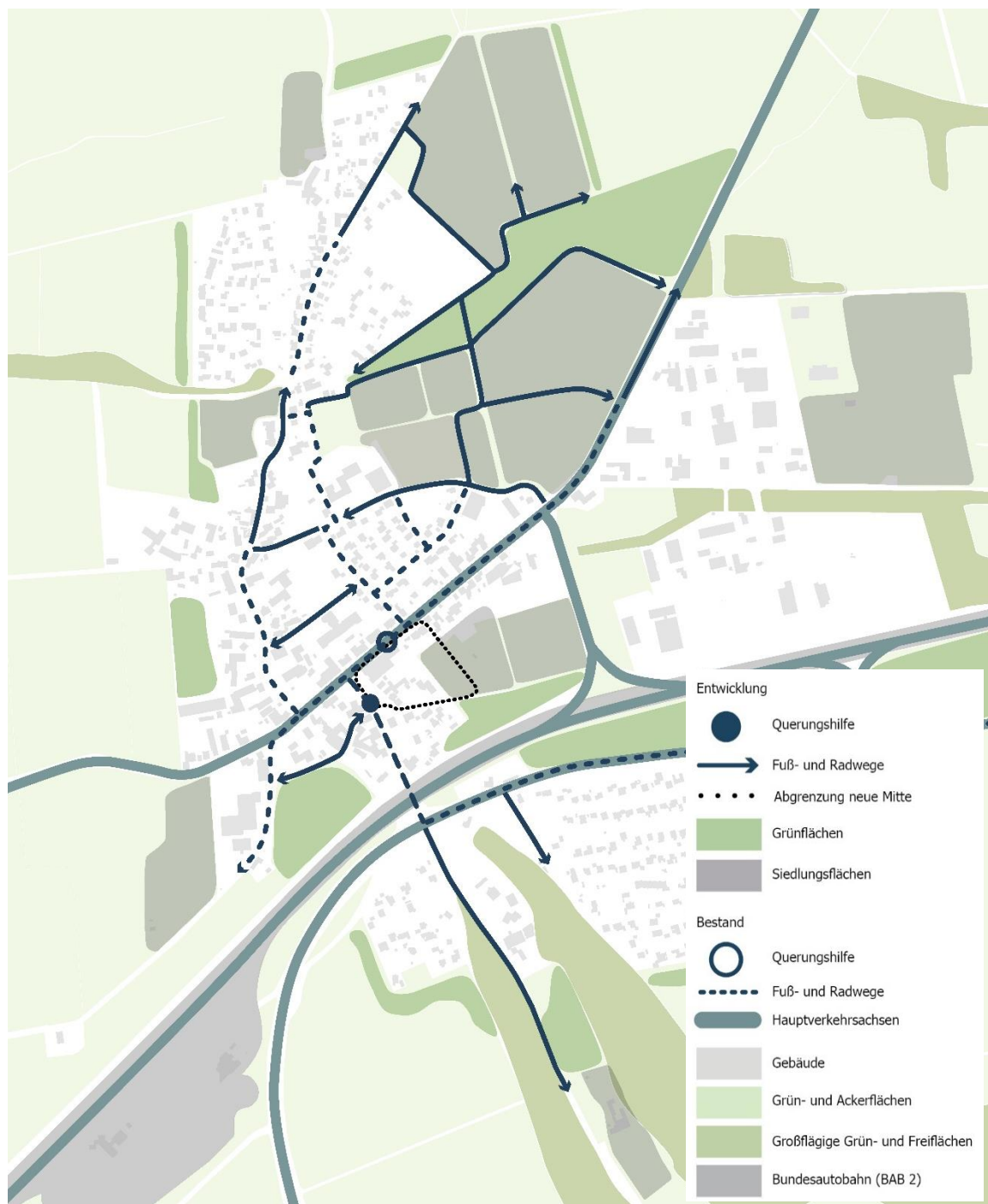


3. Mobilität

Bezugnehmend auf die vorhandene Verkehrsinfrastruktur konnten anhand der Bestandsanalyse Stärken und Schwächen aufgezeigt werden, die im Rahmen des vorliegenden Entwicklungskonzept gesichert bzw. minimiert / optimiert werden sollen. Dabei sollte konkret der die Straßen prägende motorisierte Individualverkehr minimiert und durch attraktive Mobilitätsangebote einschl. der Optimierung des ÖPNVs und der Aufwertung der innerörtlichen Haltestellen ergänzt werden.

Darüber hinaus sollte im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung und der Umgestaltung der Ortsmitte das Fuß- und Radwegenetz ausgebaut werden, um nach dem Prinzip der kurzen Wege auch aktiv an der Reduzierung des MIV mitzuwirken.

Abb. 22: Auszug Karte Entwicklungsflächen - Fuß- und Radeverbindungen, o.M.



4. Grün- und Freiraum

Auf der Grundlage der vorangegangenen Bestandsanalyse wird die Entwicklung der Grün- und Freiräume in drei Themenabschnitte aufgeteilt:

- **Gestaltung einer neuen Mitte „Alte Molkerei“**

Zur Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte wird eine Umgestaltung des Marktplatzes und dessen rückwärtigem Bereich (hinter der Alten Molkerei) empfohlen. Dabei sollte zur Attraktivitätssteigerung des zentralen öffentlichen Raumes an der Rehrener Straße der prägende Leerstand durch Nachnutzungsmöglichkeiten, der großflächige Parkplatz durch Grünstrukturen und die fehlenden Fußwegeverbindungen durch Querungshilfen optimiert werden.

Die Gemeinde Auetal strebt bereits die Neuordnung eines zusätzlichen Eingangsbereiches zur Alten Molkerei, ausgehend vom Marktplatz an, was der funktionalen Einbeziehung des Marktplatzes als auch der Nutzungen in dem Gebäude dient.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung eines neuen Mischgebietes mit u.a. Service-Wohnungen, Gastronomie und gesundheitsorientierten Dienstleistungsangeboten im Bereich hinter der Alten Molkerei ist für die Gestaltung einer neuen attraktiven öffentlichen Mitte auch im rückwärtigen Bereich des Marktplatzes der ruhende Verkehr neu zu organisieren, zu durchgrünen und die Fußwegeverbindung mit gestalterischen Elementen und Sichtbeziehungen zu stärken. Flächen und Räume für soziale und kulturelle Veranstaltungen könnten in diesem Rahmen das Nutzungsspektrum sinnvoll ergänzen und Treffpunkt für die Einwohner und Gäste der Gemeinde Auetal werden.

Alternativ könnte die neue Mitte im Bereich des potenziellen Neubaus (Service-Wohnen etc.) auch für die Stärkung des Versorgungsbereiches durch einen Lebensmittelmarkt herangezogen werden, sofern die Flächenverfügbarkeiten für diese Entwicklung gegeben sind.

Abb. 23: Auszug Karte Entwicklungsflächen - Neue Mitte, o.M.

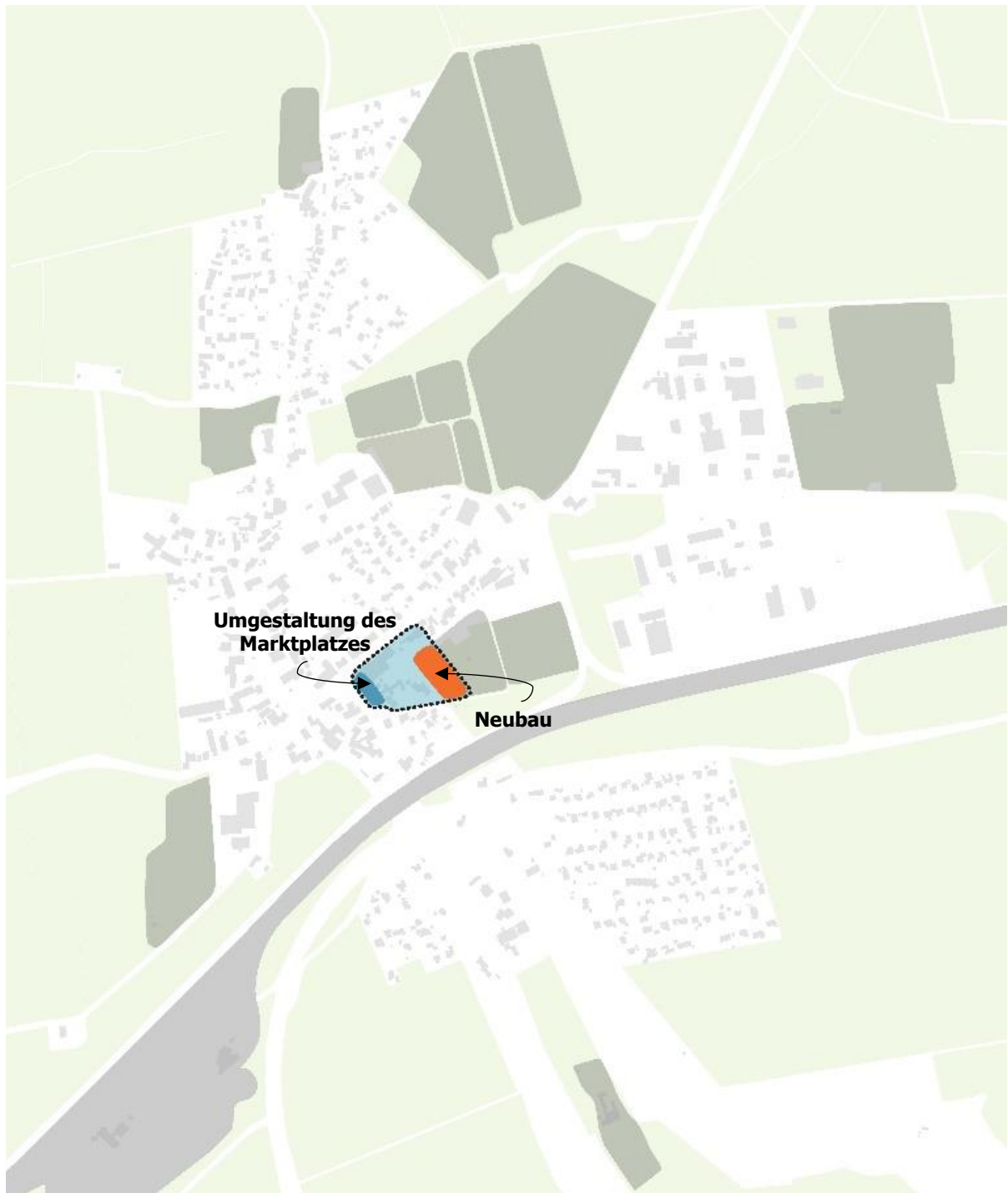
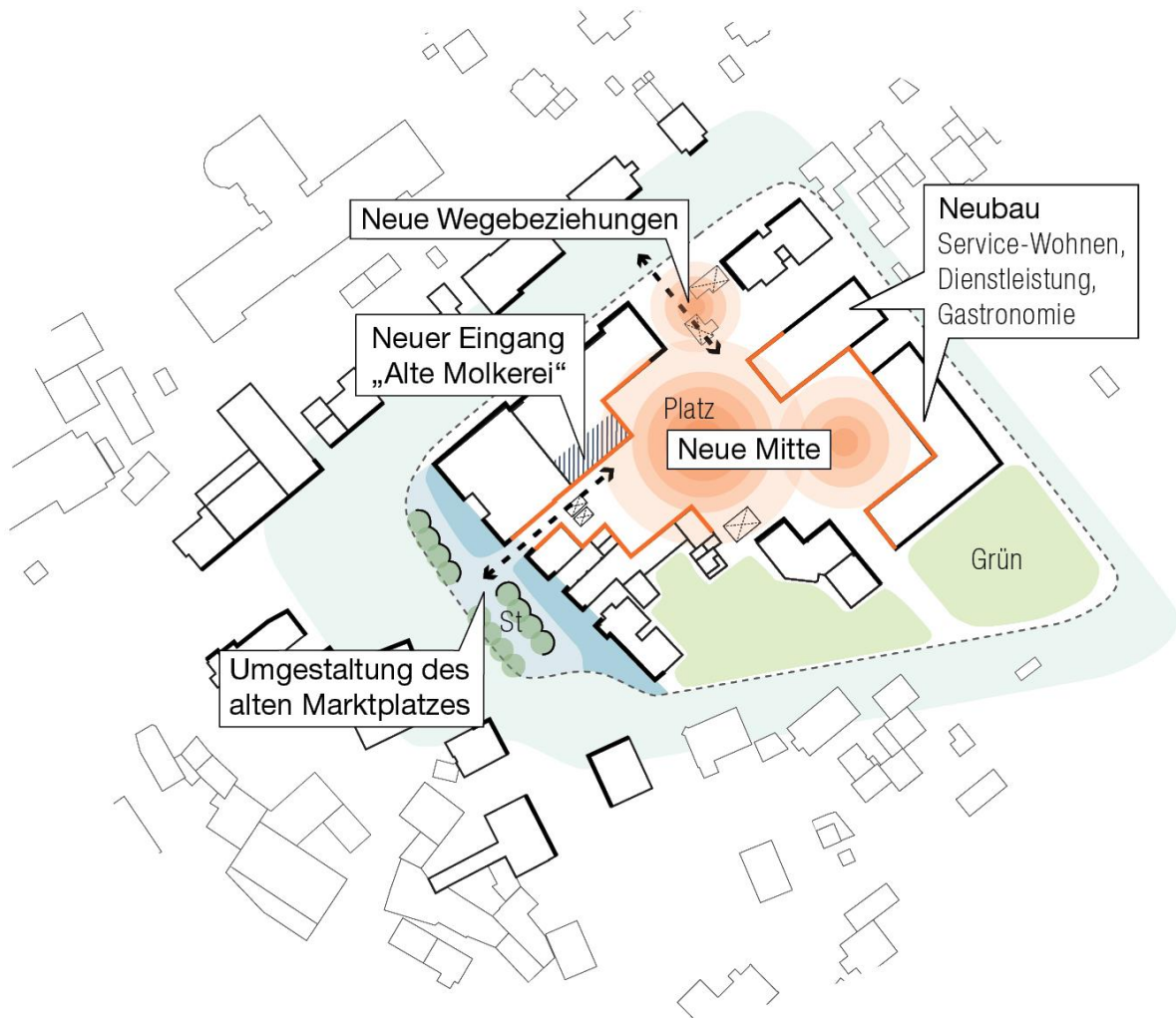


Abb. 24: Konzeptgrafik - Neue Mitte, o.M.



- **Aktivierung der Sport- und Freiflächen**

Mit der Entwicklung eines Fußballplatzes am Standort „Alte Poststraße“ wurde eine erfolgreiche Ergänzung des Sportangebots in Rehren vorgenommen.

Im Nahbereich der Grundschule und Kindertagesstätte sowie in räumliche Nähe zur bestehenden Sporthalle ist die Errichtung einer neuen Sporthalle geplant. Diese ist erforderlich, weil die bestehende Halle die heutigen Anforderungen an die schulsportlichen und Breitensportlichen Nutzungen auch vor dem Hintergrund der altersbedingt energetisch problematischen Situation nicht mehr erfüllen kann (siehe Abb. 18 „Auszug Entwicklungskarte – Entwicklungsfläche KiTa und Sporthalle, o.M.).

Darüber hinaus ist zur Berücksichtigung des Vereinssportes die Sicherung und Entwicklung der bestehenden Sportanlagen nördlich und südlich der BAB 2 von Bedeutung, da der Vereinssport eine wesentliche Stütze des sozialen und kulturellen Lebens darstellt. Darüber hinaus wirken die Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung und der Rückgang der Bevölkerung selbst auf lokale Sportvereine ein, sodass auch vor dem Hintergrund der Bereitstellung von Sportanlagen und deren Unterhaltung Spielvereinigungen gebildet und zentral gelegene Sportanlagen für unterschiedliche Vereine bereitgestellt werden sollten.

Aussagen über die dauerhafte Sicherung der nördlich der BAB 2 gelegenen Sportanlagen sind jedoch derzeit von der Flächenverfügbarkeit abhängig. Die Gemeinde Auetal prüft die Sicherung und Weiterentwicklung dieses Areals, sodass diese dann auch mittel- bis langfristig für andere Sportvereine oder sich dann bildende Spielvereinigungen zur Verfügung stehen könnten.

Insofern wird im Zusammenhang mit diesem Entwicklungskonzept die besondere gesellschaftliche Bedeutung der bestehenden Sportanlagen sowie deren Erhaltung und Weiterentwicklung sowie Ausstattung für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen hervorgehoben. Die Erreichbarkeit über Fuß- und Radwege steht in diesem Zusammenhang ebenfalls im Fokus (siehe auch Abb. 22 „Auszug Entwicklungskarte – Entwicklung von Fuß- und Radeverbindungen“). Letztlich wird diese Bedeutung für jedes Mitglied eines Vereines durch die Pandemielage besonders merklich und in das Bewusstsein getragen.

Abb. 25: Auszug Karte Entwicklungsflächen - Sportflächen, o.M.



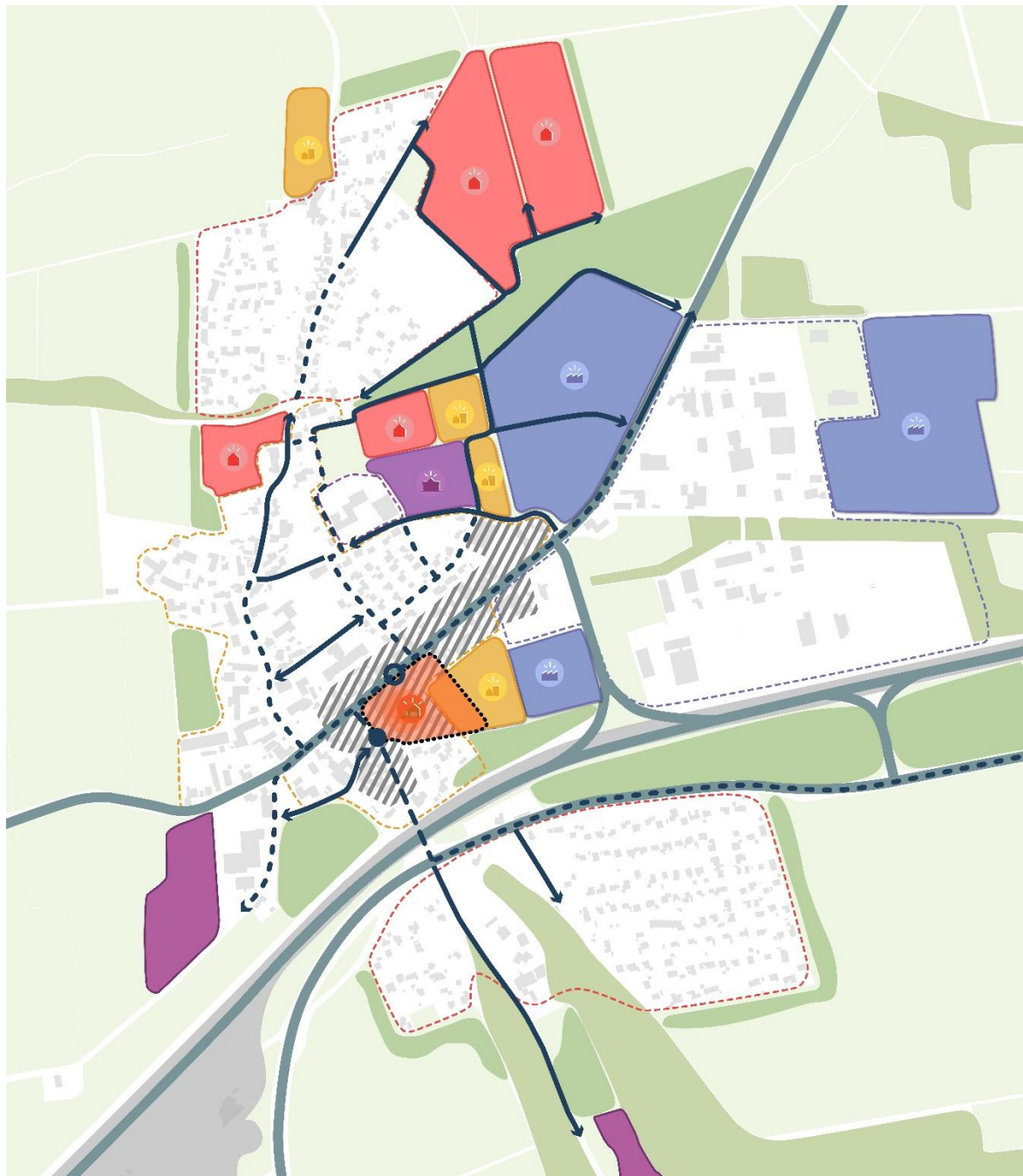
• **Ergänzung und Entwicklung von Grün- und Freiflächen**

Neben der Schaffung von Wohn- und Infrastrukturangeboten ist bei der Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Lebensraumes im Zusammenhang mit dem Leitziel einer klimafreundlichen Ortsentwicklung auch die Durchgrünung des Ortes bei der Planung zu berücksichtigen. Für die Ortsentwicklung Rehren bedeutet das, die vorhandenen großen Grünstrukturen aufzunehmen, zu erweitern und in die geplante Siedlungsentwicklung zu integrieren. Dadurch kann neben dem positiven Beitrag zur ökologischen Entwicklung, auch die Durchgrünung mit internen Grünflächen zur Entstehung von Kaltluftschneisen, Straßenraumbepflanzungen und intensiver Dach- und Fassadenbegrünung zu einer erhöhten Lebens- und Aufenthaltsqualität in Rehren beitragen und das Wohnumfeld attraktiver machen. Für den lokalen Artenschutz können Linienhafte Strukturen Trittsteinbiotope bilden, welche die allgemeine Artenvielfalt begünstigen.

Abb. 26: Auszug Karte Entwicklungsflächen - Grün- und Freiflächen, o.M.



Abb. 27: Karte Entwicklungsflächen, o.M.



VI Handlungsempfehlungen

Nachfolgend werden die zuvor definierten Entwicklungsschwerpunkte und Konzeptinhalte (s. Abb. 27 „Karte Entwicklungsflächen“) in kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen aufgeführt. Der Durchführungszeitraum bei den **kurzfristigen Maßnahmen** bezieht sich hierbei auf 1 - 2 Jahre, bei den **mittelfristigen Maßnahmen** auf 3 - 5 Jahre und bei den **langfristigen Maßnahmen** auf bis zu max. 10 Jahren.

1. Kurzfristige Maßnahmen

1.1 Errichtung einer Kindertagesstätte und Neuerrichtung einer Sporthalle.

- a. Ableitend aus der aktuellen Siedlungsentwicklung und der damit verbundenen gesteigerten Nachfrage nach einem Angebot an Kinderbetreuung, wird die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet nordöstlich der Grundschule empfohlen.
- b. Die Neuerrichtung der Sporthalle ist erforderlich, da die bestehende Sporthalle aufgrund der Bausubstanz und der geringen Größe nicht den aktuellen Ansprüchen der Schule und Sportvereine entspricht.
- c. Hinsichtlich der Entwicklung der neuen Gebäude zur Deckung des Gemeinbedarfs wird mit Rücksicht auf eine klimafreundliche Ortsentwicklung die Vernetzung bestehender und zukünftiger Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiegewinnung empfohlen. Für die Entwicklung einer neuen Kindertagesstätte und einer Sporthalle würde sich z.B. die Installation eines Blockheizkraftwerkes in energetischer Verbindung mit der Grundschule anbieten. Darüber hinaus lässt sich der regenerative Energiekreislauf durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach ergänzen.
- d. Abschließend bietet sich die Anwendung von Grünfassaden bei beiden Gebäuden (zumindest an den dafür geeigneten Teilfassaden) an, um einerseits die Aufenthalts- und Luftqualität zu verbessern und andererseits das Innenklima in warmen Sommermonaten vor der Überhitzung zu schützen.
- e. Die von Gebäuden nicht eingebundenen Flächen sollten gärtnerisch gestaltet und in die umgebenden Landschaftsstrukturen eingebunden werden. Auf Steingärten und nicht notwendige Flächenversiegelungen ist zu verzichten.

1.2 Umzug des Jugendtreffs „Loft Rehren“

Im Rahmen des Umzuges der Kindertagesstätte in den nördlich der Schulstraße geplanten Neubau kann das dadurch freiwerdende Gelände (Schulstraße Nr. 10) als neuer Standort des Jugendtreffs „Loft Rehren“ dienen.

1.3 Nordöstliche Fortsetzung des Wohngebietes „Teichbreite“

- a. Das Neubaugebiet „Teichbreite“ wurde innerhalb kurzer Zeit vollständig veräußert und bebaut. Um diese positive Entwicklung fortzuführen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans für die nordöstliche Erweiterung des Wohngebiets empfohlen („Teichbreite II“). Mit der Schaffung von weiterem Wohnraum erfüllt die Ortschaft Rehren ihren grundzentralen Versorgungsauftrag mit Blick auf die Schaffung ausreichender Wohnbauflächen. Damit sollen weitere junge Familien die Möglichkeit erhalten ihren Wohn- und Lebensmittelpunkt in Rehren zu sichern. Durch die gute Grundversorgung (Kindergarten, Kita, Grundschule), dem intakten Vereinsleben sowie der sehr guten Autobahnanbindung werden ausreichend Anreize für die Niederlassung

von Familien gegeben. Dadurch kann der sonst absehbaren demografischen Entwicklung entgegengewirkt und die bestehende Versorgungsinfrastruktur gesichert werden.

- b. Im Rahmen der Bauleitplanung sind vordringlich die Aspekte des kosten-, flächen- und energiesparenden Bauens und die des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu beachten. Dabei ist die Vermeidung von fossilen Brennstoffen anzustreben, um die CO²-Belastung zu reduzieren.
- c. Mit dem anfallenden Oberflächenwasser ist im Sinne einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung so umzugehen, dass auch die Wiedernutzbarmachung geprüft wird.
- d. Öffentliche Flächen und Straßen sind so auszubilden, dass der Anteil der Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß reduziert wird.
- e. Eingriffe in den Boden und die Landschaft sollen möglichst am Eingriffsort oder der unmittelbaren Umgebung gesichert werden. Hierbei sind bestehende Leitstrukturen (Aue) in eine Konzeption einzubeziehen.
- f. Im Rahmen der städtebaulichen Planung des Wohnquartiers sind die Aspekte der Elektromobilität (E-Ladesäulen) zu beurteilen und ggf. einzubeziehen.

1.4 Ausbau der Ladestation für Elektrofahrzeuge

Als Teil einer Mobilitäts- und Energiewende sind Elektrofahrzeuge und Plug-in-Hybride nicht mehr wegzudenken. Elektrofahrzeuge leisten durch die Senkung der CO²-Emissionen einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der flächendeckende Ausbau von bedarfsgerechter und öffentlich zugänglicher Normal- und Schnellladeinfrastruktur im Gemeindegebiet soll entsprechend zügig realisiert werden.

Aufgrund des großen Verkehrsaufkommens der Straßen Rehrener Straße, Marktplatz sowie der L434 ist es für die Luft- und Aufenthaltsqualität von zentraler Bedeutung den motorisierten Individualverkehr in seinen CO²-Emissionen zu reduzieren. Um einen Beitrag zur Zielerreichung zu leisten, ist die Schaffung ausreichender Ladeinfrastruktur notwendig.

- a. Zu den bereits bestehenden zwei Ladestationen gegenüber dem Rathaus würde sich als weiterer Standort der Ladeinfrastruktur besonders der Parkplatz im südlichen Bereich der Alten Molkerei eignen, da dieser verkehrstechnisch zwischen den Autobahnausfahrten liegt und einfach zu erreichen ist. Ferner kann mit einem geeigneten Einzelhandel oder Gastronomie den wartenden Autofahrern die Wartezeit verkürzt werden. Empfohlen wird eine Anzahl von insgesamt vier bis sechs Ladestationen, so dass auch den Rehrener Bürgern ein ausreichendes Angebot an öffentlich zugänglichen Ladesäulen während ihres Aufenthalts im Ortszentrums geboten werden kann.
- b. Als Alternativstandort würde sich weiterhin ein Bereich im derzeitigen Gewerbegebiet „Niedere Heide, Waitzenbinde“ eignen. Ein Vorteil dieses Standortes wäre die Möglichkeit, dass Autofahrer in Richtung Dortmund von der BAB 2 abfahren könnten, in kurzer Entfernung im Gewerbegebiet „tanken“ könnten, um dann gleich wieder auf die Autobahn aufzufahren.

1.5 Ausbau der Fuß- und Radwege

Als weitere kurzfristige Maßnahme wird der Ausbau der Fuß- und Radwege empfohlen. Hierdurch soll ein Beitrag zur Reduzierung des Individualverkehrs und damit zur Reduzierung des CO²-Aufkommens sowie zur besseren Wohn- und Lebensqualität geleistet werden.

- a. Entlang der Straße „Steinbeeke“ wird die Realisierung eines Gehweges empfohlen. Im Bereich der Anbindungen zu bestehenden Fußwegen sollte die erforderliche Querung durch Materialwechsel oder Farbgebung für die Verkehrsteilnehmer hervorgehoben werden, um eine eindeutige Orientierung zu ermöglichen.
- b. Das Fuß- und Radwegenetz sollte ebenfalls zwischen der „Auestraße“ und der Straße „Schäferhof“ durch die Mitbenutzung der Außenflächen des Altenwohn- und Pflegeheimes ergänzt werden. Hier müssten Möglichkeiten von Wegerechten für die Allgemeinheit mit dem betroffenen Grundstückseigentümer erörtert werden. Eine befestigte Anbindung ist bereits gestaltet, jedoch durch eine Toranlage unterbrochen.
- c. Zwischen der „Breslauer Straße“ und dem neuen Standort der Sporthalle und Kindertagesstätte sowie
- d. zwischen „Danziger Straße“ und Standort Sporthalle und Kindertagesstätte wird die Ergänzung eines Geh- und Radweges erforderlich.
- e. In diesem Zusammenhang sollte auf Höhe der geplanten/vorgeschlagenen neuen Gewerbefläche ebenfalls eine Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz berücksichtigt werden.
- f. Eine weitere neue Fuß- und Radwegeverbindung sollte ausgehend von der Straßenkreuzung „Marktplatz“ und „Am Bogen“ im rückwertigen Bereich zur „Rehrener Straße“ erfolgen, um eine bessere und verkehrsberuhigte Anbindung an den Sportplatz nördlich der BAB 2 zu schaffen.
- g. In diesem Zusammenhang sollte auch eine Querungshilfe an der Straßenkreuzung „Marktplatz“ und „Am Bogen“ geschaffen werden (z.B. auf Höhe der Apotheke), um den Marktplatz bzw. die neue Mitte „Alte Molkerei“ ohne Umweg über die Querungsmöglichkeit an der „Rehrener Straße“ erreichen zu können.
- h. Im Bereich der Autobahnbrücke würde eine gestalterische Aufwertung die fußläufige Benutzung verbessern. Hierzu könnte eine ausreichend dimensionierte Geh- und Radweg mit Beleuchtung gehören.

1.6 Erweiterung des Gewerbegebietes „Niedere Heide“ (West)

Um die Schaffung neuer Arbeitsstätten und damit neuer Arbeitsplätze zu fördern, ist die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe erforderlich. Voraussetzung hierfür ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen im Sinne der Ausweisung neuer Gewerbeflächen.

- a. Aufgrund der ökologischen sowie landschaftsplanerisch hohen Bedeutung der im Osten an das Gewerbegebiet anschließenden Flächen kann eine maßvolle und natur- sowie städtebaulich verträgliche Erweiterung nur in der westlichen Fortsetzung, d.h. westlich der Rehrener Straße in Richtung Aue im Norden und Richtung Schulstandort bzw. geplanter Sporthalle erfolgen.
- b. Die Gewerbeflächen sind mit Blick auf die nördlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche hinsichtlich der Eigenschaften von Betrieben (Lärmimmissionen) zu gliedern. Im direkten Übergangsbereich der geplanten Gewerbeflächen zum bisher bestehenden Siedlungsbereich wirkt die geplante Gemeinbedarfsfläche sowie eine vorgelagert vorzusehende gemischte Baufläche als Flächenpuffer.
- c. Aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des vorsorgenden Klimaschutzes ist entlang der Aue eine ausreichend breit zu dimensionierende Rahmeneingrünung zu berücksichtigen. Durch eine ausreichende Ein- und Durchgrünung sowie grünordnerische

Gliederung der Gewerbegebiete ist auf ausreichend kleinklimatisch wirksame Flächen hinzuwirken, die im Zusammenhang mit den linienhaften Leitstrukturen entlang der Aue die Entstehung ökologisch wertvoller Flächen ermöglichen.

- d. Die Erschließung des Gewerbeareals könnte sowohl von der Landesstraße auf Höhe des Einmündungsbereiches in das Gewerbegebiete Waitzenbinde als auch über die nördliche Verlängerung der Autobahnausfahrt erschlossen werden.

1.7 Schaffung von Grünflächen sowie Ausgleichsflächen

- a. Hinsichtlich der vorgeschlagenen Bauleitplanungen, welche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten städtebaulichen Entwicklungen schaffen sollen, ist auf geeigneten Flächen ein ausreichend dimensionierter Kompensationspool zu entwickeln und bodenrechtlich zu sichern. Diese Flächen sollen für zukünftige bauliche Entwicklungen, die auf der Grundlage dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes initiiert werden, die naturschutzrechtlich Grundlage für den erforderlichen Ausgleich leisten.
- b. In diesem Zusammenhang werden Flächen im nördlichen Bereich des empfohlenen Gewerbegebietes westlich der Rehrener Straße, südlich angrenzend an das Wohngebiet „Teichbreite“ und „Erweiterung Teichbreite II“, empfohlen. Neben der Funktion als Ausgleichsfläche können diese Flächen in eine ökologisch hochwertige Grünfläche umgewandelt werden. Neben der ökologischen Aufwertung können klimatische Belange sowie die Belange des Immissionsschutzes (Abstand) zu einer verträglichen und nachhaltigen Entwicklung von Siedlungsbereichen beitragen.

2 Mittelfristige Maßnahmen

2.1 Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbedarfs mit Service Wohnen (z.B. Bereich hinter der Alten Molkerei als Teil der neuen Mitte „Alte Molkerei“)

- a. Östlich des Parkplatzes der Alten Molkerei befinden sich derzeit nicht baulich genutzte Flächen, die sich aufgrund ihrer Größe und Ausformung für eine das Versorgungszentrum ergänzende gemischte Nutzungsstruktur anbieten. In diesem Bereich könnten in räumlicher Zuordnung zu den Freiflächen und Stellplatzflächen der Alten Molkerei flankierende Gebäude realisiert werden, die mit einem intelligenten Bauungs- und Raumkonzept den bisher sich nach Osten und teilweise Süden öffnenden Raum einfassen.
- b. In diesem Bereich wäre auf der Grundlage des Nahversorgungskonzeptes die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die aus städtebaulicher Sicht optimale Ergänzung des Versorgungsbereiches.
- c. Falls diese Nutzung in einem Erdgeschoss nicht umsetzbar ist, sollten in diesem Bereich zentrumsnah Wohnungen im Sinne von Service-Wohnungen realisiert werden. Dabei könnten in den Obergeschossen Wohnungen mit Serviceleistungen den Wohnbedarf derjenigen decken, die ihre zu groß gewordenen Hofstellen und Wohngebäude mit zu großen Gärten aufgeben, jedoch in Rehren ihren Wohnsitz beibehalten und dabei am öffentlichen Leben teilnehmen wollen. Da es bisher in Rehren für diese Bevölkerungsgruppe noch keine adäquaten Wohnkonzepte gibt, diese Personen jedoch auch nicht bzw. noch nicht in ein Altenwohn- und Pflegeheim übersiedeln wollen, kann dieses Konzept dazu beitragen, die Bedarfe zu decken.

- d. In den Erdgeschossen können neben Wohnnutzungen auch kleinteilige gastronomische und sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und gesundheitsorientierte Betriebe zur Ergänzung der Versorgungssituation sowie Einrichtungen für kulturelle Zwecke (z.B. weitere Vereinsräume, Räume der Dorfgemeinschaft „Wir in Rehren“) zugelassen werden.
- e. Derzeit wird der Bereich hinter der Alten Molkerei zum Großteil als Parkfläche für den Publikumsverkehr genutzt. Daneben befindet sich in diesem Bereich auch eine Niederlassung des Deutschen Roten Kreuzes (Standort des Rettungswagens) sowie eine Boule-Spielbahn. Durch die derzeitigen Planungen für das Gebäude der Alten Molkerei in ein medizinisches Versorgungszentrum bleibt der Bedarf nach ausreichenden Parkplätzen weiter bestehen. Die Flächen bieten für sozial-kulturelle Veranstaltungen ausreichend Potenzial.

2.2 Umgestaltung des Marktplatzes (als Teil der neuen Mitte „Alte Molkerei“)

- a. In seiner derzeitigen Form ist der Marktplatz Rehren als zentraler Begegnungsort in der Ortsmitte wenig geeignet bis ungeeignet. Durch eine gestalterische Aufwertung des Marktplatzes könnte die Ortsmitte Rehrens neu belebt und als Kommunikationsort attraktiv werden. Besonders notwendig ist hier auch die Beseitigung des Leerstandes. Neben der Nachnutzung als Standort für den Einzelhandel wäre auch ein weiterer Gastronomiestandort oder jedes andere Gewerbe denkbar, das nicht auf Vergnügungsstätten (Spielhallen etc.) und Betriebe ausgerichtet ist, die aufgrund ihrer Eigenart nicht zur Stärkung und Aufwertung der Ortsmitte einladen. Denkbar sind auch Einrichtungen zur Tagesbetreuung von Menschen.
- b. Ferner wird empfohlen, den Grünstreifen zur Kreuzung Rehrener Straße/Marktplatz zu verbreitern und durch ökologisch sowie standortgerechte Bepflanzungen aufzuwerten. Eine dichtbewachsener Vegetationsfläche hätte vor der stark befahrenen Straße eine natürliche Barrierewirkung und würde das Straßenraumprofil auch für die Verkehrsteilnehmer begrenzen. So können zu hohe Geschwindigkeiten im Nahbereich des Marktplatzes vermieden werden.
- c. Der Verbindungsweg zwischen Alter Molkerei und Marktplatz ist gestalterisch aufzuwerten. Eine farblich hervorgehobene Bodengestaltung und/oder Fassadenbegrünungen beidseits des Weges wäre geeignete Mittel, um einen gestalterisch und klimagerechten hochwertigen öffentlichen Raum anbieten zu können. Begrünte Fassaden, möglichst mit blütenausbildenden Pflanzen, können den Aufenthaltscharakter durch Farben und Duft positiv begünstigen.
- d. Im Rahmen der Umgestaltung von Flächen und Plätzen sollten aus Gründen des vorsorgenden Artenschutzes insektenfreundliche Beleuchtungsmittel gewählt werden.

2.3 Erstellung eines interkommunalen Mobilitätskonzepts

Derzeit unterliegt die Ortsmitte Rehrens einem hohen Verkehrsaufkommen durch PKW´s und Schwerlastverkehr. Besonders die Straßenkreuzung Rehrener Straße/Marktplatz wird zu Spitzen- und Stauzeiten überlastet. Um das Mobilitätsverhalten inner- und außerhalb Rehrens nachhaltig zu verändern wird empfohlen, ein interkommunales Mobilitätskonzept erarbeiten zu lassen, das gezielt auf die Optimierung des ÖPNVs eingeht und entsprechende Vernetzungen online für den Nutzer anbietet.

Dabei können als bauliche und gestalterische Aufwertungen die barrierefreie Gestaltung und ausreichende Beleuchtung der Bushaltestellen (Vermeidung von „Angsträumen“) sowie die

bessere Vernetzung des bestehenden ÖPNV's, etwa durch Ausweitung der Fahrziele und Haltestellen (Bahnhöfe in Stadthagen, Bückeburg, Minden und Rinteln) sein.

2.4 Akquise von neuen Gewerbebetrieben

In seiner Aufgabe als Grundzentrum und insbesondere mit der Lage an der überregional bedeutsamen BAB 2 mit einer eigenen Anschlussstelle hat Rehren laut Aussagen des RROPs die Aufgabe, den regions- und standortspezifischen Vorteil des Landkreises für die gewerbliche Wirtschaft zu nutzen und zu sichern.

In diesem Zusammenhang wird eine gezielte Akquisition von Gewerbeflächen empfohlen, die sich im Wesentlichen auf technologie- sowie medizintechnisch orientierte Betriebe, schulische Einrichtungen, Ernährungstechnologie sowie auf Betriebe, die der Entwicklung und Erstellung regenerativer Energien o.ä. konzentriert. Diese Betriebe sind in der Regel nicht immissionsintensiv und weisen ein erhebliches Entwicklungspotenzial auf. In diesem Zusammenhang könnten Hochschulstandorte angesprochen und auf diese Gewerbestandorte aufmerksam gemacht werden, die sich u.a. mit der Förderung der Wasserstofftechnologie befassen.

2.5 Energetische Sanierung von bedürftigen Bestandgebäuden

Als weitere mittelfristige Maßnahme zur Ortsentwicklung Rehrens wird die energetische Sanierung und Ertüchtigung von energetisch „bedürftigen“ Bestandsgebäuden empfohlen. Hierdurch soll ein Beitrag zur Reduzierung des CO²-Ausstosses sowie der Reduzierung von Feinstaubimmissionen in Folge der Verwendung fossiler Brennstoffe geleistet werden.

3 Langfristige Maßnahmen

3.1 Deckung des Wohnbedarfs nördlich des Schulstandortes/nördlich der Sporthalle/Kindertagesstätte

- a. Für die langfristige Deckung des auf den OT Rehren bezogenen Wohnbedarfs wird die Entwicklung der nördlich sich an die geplante Sporthalle bzw. nördlich des Schulzentrums und im Norden durch die Aue begrenzten Fläche empfohlen (Wohnquartier „Aue“), da diese Fläche eine kurzwegige Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen wie z.B. Lebensmitteleinzelhandel, medizinische Versorgung im Bereich der Alten Molkerei, schulische Einrichtungen sowie soziale Einrichtungen zur Betreuung von Kindern gewährleistet.
- b. Hierfür sind über die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Möglichkeit zu schaffen, auch über eine verdichtete Bebauung bezahlbaren Wohnraum zu realisieren.
- c. Im Nahbereich der empfohlenen Wohnbauflächen können gemischte Bauflächen mit Blick auf die östlich angrenzend empfohlenen gewerblichen Entwicklungen den Bedarf von heimischen Handwerks- und Gewerbebetrieben decken, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3.2 Nordöstliche Fortsetzung des Wohngebietes „Teichbreite II“

Eine auf die Erweiterung des Wohngebietes „Teichbreite II“ darauf aufbauende Entwicklungsoption zur Deckung des Wohnbedarfs würde sich darüber hinaus auf der sich nordöstlich noch anschließenden Fläche ergeben („Teichbreite III“). Diese Fläche könnte als weitere Entwicklungsoption dann aktiviert werden, wenn die Innenentwicklung und auch weitere zentrumsnah gelegene Bauflächenoptionen nicht entwicklungsfähig wären.

3.3 Erweiterung des Gewerbegebietes „Niedere Heide“ (Ost)

Um langfristig die Schaffung weiterer Arbeitsstätten und Arbeitsplätze zu fördern, ist die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe erforderlich. Diese Erweiterung könnte unter Würdigung des lokalen Naturraumes östlich des Gewerbegebietes „Niedere Heide“ erfolgen. Aufgrund der ökologischen sowie landschaftsplanerisch hohen Bedeutung dieser Flächen ist eine Erweiterung an dieser Fläche zunächst nicht prioritär zu behandeln.

3.4 Sicherung und Entwicklung der Sportflächen (nördlich und südlich der BAB 2)

Über die Entwicklung und Bau einer neuen Sporthalle im Bereich der Grundschule hinaus ist zur Berücksichtigung des Vereinssportes die Sicherung und Entwicklung der bestehenden Sportanlagen nördlich und südlich der BAB 2 von Bedeutung, da der Vereinssport eine wesentliche Stütze des sozialen und kulturellen Lebens darstellt (Bündelung unterschiedlicher Sportarten, Bildung von Schwerpunkten).

Aussagen über die dauerhafte Sicherung der nördlich der BAB 2 gelegenen Sportanlagen sind jedoch derzeit von der Flächenverfügbarkeit abhängig und daher zunächst als langfristige Entwicklungsmaßnahme zu bewerten.

3.5 Deckung des Wohnbedarfs – Abrundung des Siedlungsbereiches „Steinbeeke/Bachweg“

- a. Zur langfristigen Deckung des auf den OT Rehren entfallenden Wohnbedarfs, insbesondere zur Berücksichtigung einer kosten- und flächensparenden Bauweise, wird die Entwicklung des bisher von Bebauung freigehaltenen Bereiches „Steinbeeke/Bachweg“ empfohlen. In diesem Bereich können gezielt verdichtete Bauweisen zur Berücksichtigung von kleineren Grundstücken und kleineren Wohnungen für die älter werdende Bevölkerung sowie für Singlehaushalte angeboten werden.
- b. Diese Maßnahmen zum Landschaftsrand gestalterisch sowie ökologisch hochwertig zu integrieren kann einen attraktiven Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft sowie zu umgebenden und historisch gewachsenen Bebauungsstruktur ermöglichen.
- c. Entwicklung eines energieautarken Siedlungskonzeptes.