

Stadt Rotenburg (Wümme)

– Abteilung für Stadtplanung und Grün –



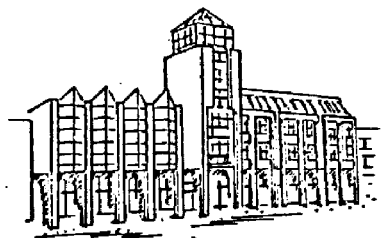
Begründung

Bebauungsplanes Nr. 42C

- Hohenesch – Westlicher Rand-

2. Änderung

Teil I: Begründung



Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Grenzen des Plangebietes	3
2. Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.	
3. Rechtsgrundlagen	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
4 Darstellung des Flächennutzungsplanes FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.	
5. Festsetzungen und Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes	4
6. Erforderlichkeit und Planungsziele	5
7. Planinhalt.....	6
7.1 Art der baulichen Nutzung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.2 Maß der baulichen Nutzung	7
7.3 Bauweisen, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
7.4 Verkehrserschließung.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.5 Ver- und Entsorgung	9
7.6 Grün- und Freiflächen.....	10
8. Altlastenverdachtsfälle.....	11
9. Bauschutzbereich	11
10. Denkmalschutz	12
11. Belange des Umweltschutzes	12
12. Flächenbilanz	16

1. LAGE UND GRENZEN DES PLANGEBIETES

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Gewerbegebiet Hohenesch in der Stadt Rotenburg und liegt im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 C „Hohenesch-Westlicher Rand“ am Westrand des bestehenden Gewerbegebiets Hohenesch-West. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“ umfasst eine Fläche von ca. 1,78 ha und befindet sich in der Flur 30 der Gemarkung Rotenburg. Er umfasst Teile der Flurstücke 8/175, 8/141, 8/138 und 8/139.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich

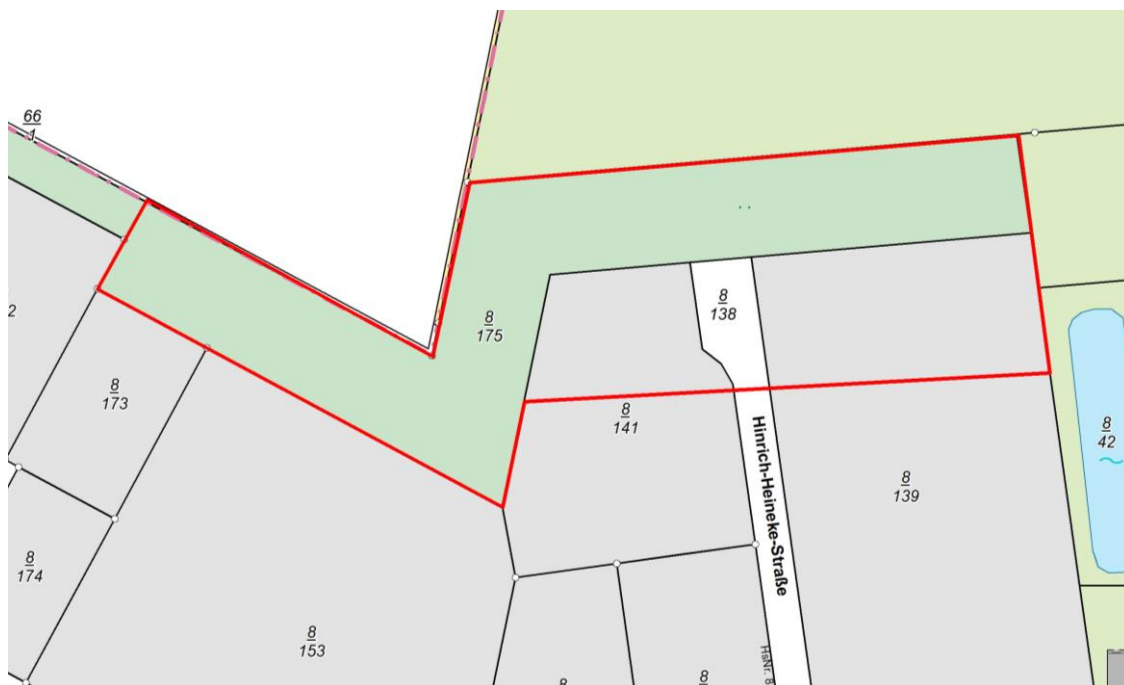


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes

Der Standort befindet sich im beplanten Bereich gemäß § 30 BauGB. In seiner Nähe befinden sich die Siedlung Luhne im Osten, die Siedlung Kesselhofskamp im Süden und die Ortschaft Waffensen im Südwesten. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Bundesstraße B 75, östlich vom Standort Hohenesch führt die Bundesstraße B 71 zur ca. 10 km entfernten Bundesautobahn A 1. Angren-

zend an das Planänderungsgebiet befinden sich im Süden und Osten gewerblich genutzte Betriebsflächen. Im Norden schließt das Gelände des Verkehrslandeplatzes Rotenburg an.

2. BISHERIGE ENTWICKLUNG UND GEGENWÄRTIGER ZUSTAND

Das Plangebiet ist teilweise bebaut und entwickelt, in Teilen befinden sich Objekte in der Realisierungsphase. Die Flächen sind mit Ausnahme der Grünfläche von industriell-gewerblicher Nutzung geprägt.

3. RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8 und 10 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Die §§ 5 bis 7 BauGB regeln Inhalte und die Genehmigung von Flächennutzungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 84 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

4. DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Das Plangebiet ist bereits überplant. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dar. Im Norden wird das Plangebiet eingegrenzt von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Bebauungsplanentwurf hält sich an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und ist daher aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

5. FESTSETZUNGEN UND TEILAUFBEBUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“ ist am 30.06.2016 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 42C, 2. Änderung, sieht ein eingeschränktes Industriegebiet für das Planänderungsgebiet vor. Die GRZ liegt bei 0,7, die Baumassenzahl beträgt 4,0. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen somit den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 42C „Hohenesch – Westlicher Rand“.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“, die vom Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes überplant werden, werden mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42C aufgehoben.

6. ERFORDERLICHKEIT UND PLANUNGSZIELE

Rotenburgs Aufgabe als Mittelzentrum ist es, ausreichend Flächen für gewerbliche Entwicklung bereit zu stellen, um damit zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen beizutragen. Um die angestrebte Entwicklung des Gebietes zu erreichen, wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“ im Bereich des Planänderungsgebietes geändert.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan soll angepasst werden, da sich konkrete Ansiedlungsvorhaben im Wesentlichen nicht auf flugaffine Betriebe beschränken. Der Rollstreifen sowie die Zufahrt auf das Flugplatzgelände werden daher in der ursprünglich geplanten Form nicht mehr benötigt. Im Zuge dessen sollen die Flächen des eingeschränkten Industriegebietes um 18 Meter nach Norden erweitert werden und den Bereich der im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche miteinbeziehen. Angesichts der hohen Nachfrage in Kombination mit der eingeschränkten Verfügbarkeit gewerblicher Flächen kann Firmen, welche eine Vergrößerung ihrer Betriebsflächen anstreben, eine entsprechende

Erweiterung ermöglicht werden. Die zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Ausgleichsfläche im Norden des Planänderungsgebietes bleibt von der Erweiterung der überbaubaren Fläche unberührt.

Ferner soll der geplante Zugang zum Gelände des Flugplatzes Rotenburg in Richtung Westen verlagert werden. So wird die Zugänglichkeit zum Flugplatz für den Eigentümer des Flurstücks 8/141 auch nach dem Wegfall des Rollstreifens gewährleistet. Im Zuge dessen soll auch die Größe des Wendehammers im Bereich der Hinrich-Heineke-Straße verkleinert werden, da dieser nicht mehr in der ursprünglich vorgesehenen Größe benötigt wird. Die Baugrenzen werden dementsprechend an den Straßenverlauf angepasst.

7. PLANINHALT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Alle Baugebietsflächen sind als eingeschränkte Industriegebietsflächen festgesetzt. Generell richtet sich die Zulässigkeit der Nutzungen nach § 9 BauNVO. Dabei wurde der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO in der Festsetzung II Nr. 1 – wie in anderen Teilbereichen des Gewerbestandortes Hohenesch – zum Schutz der innerstädtischen Funktionen vorgenommen.

Die Festsetzung lautet: „Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in Industriegebieten Handelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, unzulässig, mit Ausnahme von Handelsbetrieben für Fahrzeuge, Fahrzeugteile, Fahrzeugreifen sowie Kraft- und Schmierstoffe. Der Einzelhandel mit Waren in einem Fertigungsbetrieb ist zulässig, wenn die Größe der Verkaufsfläche kleiner ist als die Geschossfläche für Fertigung und/oder Reparatur.“

Da sich die betroffenen Flächen außerhalb des Siedlungsgefüges befinden, wird mit dem prinzipiellen Ausschluss aller Einzelhandelseinrichtungen auch dem Grundsatz der Raumordnung gefolgt, durch eine geeignete Zuordnung der verschiedenen Raumnutzungen zur Verkehrsvermeidung beizutragen (§ 2 Abs. 2 Satz 12 ROG).

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ergeben sich keine Änderungen. Der Plan setzt einen flächenbezogenen Schallleistungspegel LWA von 75/63 dB(A) fest. Die Nutzung der Industriegebietsflächen ist durch die Festsetzung maximal zulässiger Flächenschallleistungspegel eingeschränkt und gegliedert; danach befinden sich die Nachtwerte unter denen eines Industriegebietes.

Auf den Baugebietsflächen sind Betriebsleiterwohnungen ausdrücklich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit soll Immissionskonflikten vorgebeugt werden, die ggf. zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Industriebetriebe führen können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Maßfestsetzungen entsprechen denen der benachbarten Abschnitte des Gewerbe- und Industriestandortes Hohenesch-West. Dabei findet auch Berücksichtigung, dass sich das Gebiet außerhalb des Siedlungszusammenhangs am Ortseingang Rotenburgs befindet.

Die Grundflächenanzahl wurde mit 0,7 beibehalten und bietet den ansiedlungswilligen Firmen einen ausreichenden Planungsspielraum. Auch die festgesetzte Baumassenzahl von 4,0 wurde übernommen. Die Baumassenzahl (BMZ) gibt dabei an, wie viel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche zulässig sind und eignet sich insbesondere für die Festsetzung bei Baugebieten mit unterschiedlichen Geschosshöhen respektive Hallenbauten und somit für Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes, eine Erlaubnis der Luftfahrtbehörde ist für jedes Bauvorhaben daher in jedem Fall zwingend erforderlich. Die Bauhöhenbeschränkung auf 20 m über Gelände und die Ausnahmeregelungen für betriebstechnisch erforderliche Überschreitungen bis zu einer Höhe von maximal 30 m über Gelände sind aus Sicht der Behörde grundsätzlich unbedenklich. Die Festsetzungen ermöglichen die im Hallenbau üblicherweise erforderlichen und realisierten Höhen.

7.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Um den Eigentümern größtmögliche Flexibilität in der Bebauung zu gewährleisten und die Entstehung bedarfsgerechter Gebäudekörper zu ermöglichen, wird von der Festlegung einer konkreten Bauweise abgesehen. Die Anordnung der Baugrenzen entlang der Planstraße wird grundsätzlich nach dem Muster der benachbarten Baugebietsabschnitte vorgenommen, sodass zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche ein Abstand von 3 Metern eingehalten wird. Dabei werden die Baufelder in die Fläche des ehemals geplanten Rollstreifens erweitert, um den Firmen, welche eine Ansiedlung planen, eine Erweiterung der Betriebsflächen zu ermöglichen. Die jeweiligen Baugrenzen enden 3 Meter vor Beginn der Kompensationsfläche. Zudem erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen an die veränderte Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsfläche.

Der Bereich zwischen zwei parallellaufenden Baugrenzen ist nach Festsetzung V der Errichtung von Lagerplätzen und offenen Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten vorbehalten. Der Abstand zwischen den beiden Baugrenzen beträgt 3 Meter.

Die Textliche Festsetzung IV. regelt, dass 15% der Grundstücksfläche von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen sind. In die Berechnung dieser Fläche können nach Textlicher Festsetzung IV. Nr. 2 anzulegende drei Meter breiten Pflanzstreifen mit Einzelbäumen und Staudensäumen entlang der Erschlie-

ßungsstraße einbezogen werden. Dies beugt einer übermäßigen Versiegelung vor und trägt zur dezentralen Regenwasserversickerung bei.

7.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung wird über die Verlängerung der Karl-Göx-Straße nach Westen, die „Trinidadstraße“, sowie die „Hinrich-Heinicke-Straße“ nach Norden gesichert. Im Straßengrundstück befinden sich zudem Ver- und Entsorgungsleitungen.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsnetze für Elektroenergie, Strom und Wasser sind durch die Stadtwerke Rotenburg bedarfsgerecht zu erweitern. Ein möglicherweise erforderlicher Standort für eine Trafo- und eine Gasregelstation ist im nachfolgenden Verfahren zu klären.

Am Ende der Stichstraße befindet sich ein Wendekreis, welcher für 2-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt ist.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von den Dachflächen ist gemäß städtischer Satzung bei geeignetem Untergrund zu versickern. Die geotechnischen Erkundungen des Ing.-Büros Holst im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42C zeigen eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Bodens. In z.T. geringer Tiefe stehen sehr dicht gelagerte Geschiebelehme mit hohem Feinkornanteil (unter 0,06 mm) an. Bei der Nassanalyse war daher keine genaue Bestimmung des K_f – Wertes möglich. Es ist eine Größenordnung von unter 10^{-7} m/s anzunehmen. Die versickerungsfähigen Decksandschichten schwanken in ihrer Mächtigkeit und weisen eine durchschnittliche Tiefe von 1,40 Meter auf. Wegen der zu erwartenden Ausbildung eines Stauwasserhorizontes sind am Standort die Voraussetzungen zur Niederschlagsversickerung kaum gegeben.

Wie in den angrenzenden Bereichen des Gewerbestandortes Hohenesch sollen jedoch auch dann, wenn keine Versickerung möglich ist, auf den Grundstücken für mindestens 50% des zu erwartenden Oberflächenwasser eine private Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden. Aufgrund der vorliegenden Grundwasserspiegel ist dies in aller Regel realisierbar. Die Abflussmengen lassen sich so drosseln.

Für die Rückhalteinrichtungen sind je nach baulicher Ausbildung (Regenwassermulde, Regenwasserrückhaltebecken etc.) ein Erlaubnis- bzw. Genehmigungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die zentrale Regenwasserbewirtschaftung erfolgt über das Regenwasserrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42A. Aus diesem Becken erfolgt die gedrosselte Abgabe in den Regenwasserkanal/-graben südlich der B75, der das Wasser zum zentralen Regenwasserrückhaltebecken „Hohenesch Süd“ führt.

Die Löschwasserversorgung für die Baugebietsflächen ist durch die Stadtwerke Rotenburg bzw. die Stadt sicherzustellen.

7.6 Grün- und Freiflächen

Die innere Begrünung des Plangebietes ist an den Grenzen entlang der Planstraße durch die Textliche Festsetzung IV. Nr. 2 gesichert. Diese Bepflanzungen sollen insgesamt eine Fläche von 15% der privaten Grundstücksfläche einnehmen (TF IV. Nr.1). Eine Mindestausstattung an Grünstrukturen sichert eine Gliederung und optische Aufwertung des Standortes. Die unversiegelten Flächen und deren Bepflanzung wirken zudem positiv auf das Kleinklima im hochversiegelten Gewerbegebiet. Gerade blattreiche Pflanzungen erhöhen die Luftfeuchtigkeit im Gebiet und binden Staub.

Die Pflanzstreifen entlang der Vorgartenzonen dürfen durch Zu- und Abfahrten und Flächen für Abfall unterbrochen werden.

Zur langfristigen Sicherung der Bepflanzungen schreibt die Festsetzung IV. Nr. 3 eine dauerhafte Pflege und den Ersatz bei Abgang vor.

8. Altlastenverdachtsfälle

Im südlichen Geltungsbereich des östlichen Bebauungsplanes Nr. 42B wurden im damaligen Verfahren aufgrund von militärischen Auseinandersetzungen im II. Weltkrieg Altlastenverdachtsflächen vermutet. Weitergehende Untersuchungen bestätigten diese Vermutungen jedoch nicht. Die im Verfahren beteiligte Fachbehörde teilte der Stadt ebenfalls keine Altlastenverdachtsflächen mit. Das vorliegende Verfahren geht deshalb davon aus, dass im Plangebiet solche Verdachtsflächen ausgeschlossen werden können.

Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

9. Bauschutzbereich

Für den Verkehrslandeplatz Rotenburg ist nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ein beschränkter Bauschutzbereich festgelegt worden, in dem auch der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Für die im Umkreis 1,5 km um den Landebahnbezugspunkt vorgesehenen Bauvorhaben ist die Zustimmung der zuständigen Luftverkehrsbehörde zwingend erforderlich.

Gegen die im Bebauungsplan festgesetzten Bauhöhenbeschränkungen gibt es keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch ist eine Einzelfallprüfung immer erforderlich.

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen infolge der damit verbundenen Sicherheitsrisiken für die Luftfahrt durch Rauchausstoß o. ä. kann ebenfalls nur im Einzelfall beurteilt werden. Aus der Nähe zum Verkehrslandeplatz können sich

Einschränkungen der zulässigen Nutzungen ergeben, die im vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren zu regeln sind. Der Geltungsbereich liegt im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes, und es ist für jede Baumaßnahme die Zustimmung der zuständigen Luftverkehrsbehörde einzuholen. Mit einer Unzulässigkeit muss ggf. dann gerechnet werden, wenn infolge produktionsbedingter Staub- und Rauchausstöße oder durch das Auftreten von Vogelschwärmen bei der Lagerung/Verarbeitung organischer Stoffe Behinderung oder Gefährdungen des Flugverkehrs zu befürchten sind.

10. Denkmalschutz

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Bagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfe nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

11. Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist vorwiegend durch industriell-gewerbliche Nutzung geprägt und teilweise bebaut. Zurzeit befindet sich der Umweltbericht für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“ in Erarbeitung. Folgende Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter werden angenommen:

Schutzgut Mensch

Im Rahmen des Umweltberichtes des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 42C wurden Auswirkungen auf die Erholungsfunktion im Zuge der Entstehung des Gewerbegebietes festgestellt, da bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche erheblich versiegelt wird. Das Plangebiet ist mittlerweile von gewerblicher Nutzung geprägt, weshalb die Erholungsfunktion ohnehin als gering einzustufen ist. Im Zuge des Wegfalles der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Rollbahn zugunsten der überbaubaren Grundstücksfläche sind Auswirkungen auf die Erholungsfunktion nicht zu erwarten. Hinsichtlich der kleinklimatischen Regulierungsfunktion der Grünstrukturen im Plangebiet kann punktuell von einer unerheblichen Veränderung aufgrund der zusätzlichen Versiegelung ausgegangen werden.

Eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung kann mit einer Verschlechterung der Lärmimmissionssituation in der Luhner Siedlung, der Siedlung Kesselhofskamp und in Waffensen verbunden sein. Zum Schutz der dortigen Wohnbebauung wurden im Ursprungsbebauungsplan immissionschutztechnische Festsetzungen in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln getroffen. Erhebliche, durch den Verkehr erzeugte Immissionen wurden im Zuge des Umweltberichtes ausgeschlossen. Insofern ist angesichts der lediglich geringfügigen Vergrößerung der überbaubaren Fläche nicht von einer Verschlechterung der Immissionssituation durch die Planung auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42C sind überwiegend wenig wertvolle Biotoptypen zu finden. Ein Großteil der Fläche ist von gewerblicher Nutzung geprägt, im Norden finden sich verschiedene Grünstrukturen. Die 2. Änderung sieht einen Wegfall der unversiegelten Rollbahn vor, welche an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird. Kompensationsmaßnahmen für die geplante Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche zulasten der öffentlichen Grünfläche müssen im Zuge des Umweltberichtes festgelegt werden. Die im Ursprungsplan als Ausgleichsmaßnahme festgesetzte Gehölz-Sukzessionsfläche in Form einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mit der Pflanzung von Initialgehölzen bleibt von der Änderung unberührt. Von einem Verlust schützenswerter Biotoptypen ist nicht auszugehen.

Tiere

Aufgrund der vorwiegend industriell-gewerblichen Nutzung sowie der Lage in direkter Nachbarschaft des Flugplatzes kommt dem Plangebiet eine eher geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere zu. Mit dem Wegfall der unversiegelten Rollbahn sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

Die Gehölzstrukturen im Bereich der Kompensationsflächen, welchen eine höhere Lebensraumqualität zugeschrieben werden kann, sind von der Änderung nicht betroffen.

Boden

Ein Großteil der Böden im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42C wird aufgrund der festgesetzten Gewerbefläche baulich genutzt und ist zum Teil versiegelt. Es finden sich vornehmlich nicht besonders hochwertige Podsolböden, wobei angesichts der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung von einer erheblichen Vorbelastung durch stoffliche Eintragungen ausgegangen werden kann. Ein Verlust wertvoller Böden wird durch die zusätzliche Versiegelung im Bereich der ursprünglich geplanten Rollbahn nicht erwartet.

Allerdings zerstört die bauliche Inanspruchnahme der unversiegelten Fläche die Bodenfunktionen in diesem Teilstück. Das genaue Ausmaß ist hierbei im Rahmen des Umweltberichtes zu klären.

Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser ist nach Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich weder im Trinkwasserschutzgebiet, noch innerhalb bedeutender Grundwasserneubildungsbereiche. Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die im Rahmen der ursprünglichen Planung durchgeführte Untersuchung auf grundwassergefährdende Stoffe im Sinne von etwaigen Altlasten ergab, dass keine Anhaltspunkte für eine Umweltgefährdung vorliegen.

Angesichts der Geschiebelehmsschichten in weniger als 1,40 Meter Tiefe kann eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit angenommen werden. Das Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück selbst versickert werden. Der übrige Teil wird im Regenwasserrückhaltebecken Hohenesch-Nordwest zwischengespeichert und in den Everinghausen-Scheeßeler-Kanal eingeleitet.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zulasten unversiegelter Bereiche ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung in diesem Bereich zu erwarten. Ferner wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens angesichts der potenziellen zusätzlichen Versiegelung weiter eingeschränkt. Aufgrund des eher geringen Umfangs der Neuversiegelung ist allerdings nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Luft und Klima

Das Plangebiet besitzt aufgrund der gewerblichen Nutzung und dem damit einhergehenden hohen Versiegelungsgrad keine hohe Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima. Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche kann punktuell zu kleinklimatischen Verschlechterungen führen, wobei angesichts der Geringfügigkeit der zusätzlich versiegelten Fläche nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Ferner kann die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben auch mit luftverunreinigenden Emissionen verbunden sein. Es bestehen jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Betriebe auf den Flurstücken nennenswerte luftverunreinigende Emissionen produzieren respektive dass sich die Emissionssituation aufgrund der geringfügigen Erweiterung der Baugrenzen verschlechtert.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung der Bebauungsplanes Nr. 42C umfasst Teile eines eingeschränkten Industriegebietes. Aufgrund des von gewerblicher Nutzung geprägten Plangebietes ist ohnehin von Störungen des Landschaftsbildes auszugehen. Durch die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zulasten des unversiegelten Rollstreifens sind keine negativen Einflüsse auf das Landschaftsbild zu erwarten.

12. Flächenbilanz

Industriegebiete (überbaubare und nicht überbaubare Flächen):	ca. 1,19 ha
Öffentliche Grünflächen, bestehende Gehölze und Maßnahmenfl.:	ca. 0,49 ha
Straßenverkehrsflächen:	ca. 0,11 ha
Gesamtfläche:	ca. 1,78 ha

Rotenburg, den

gez. T. Oestmamm L.S.

Bürgermeister