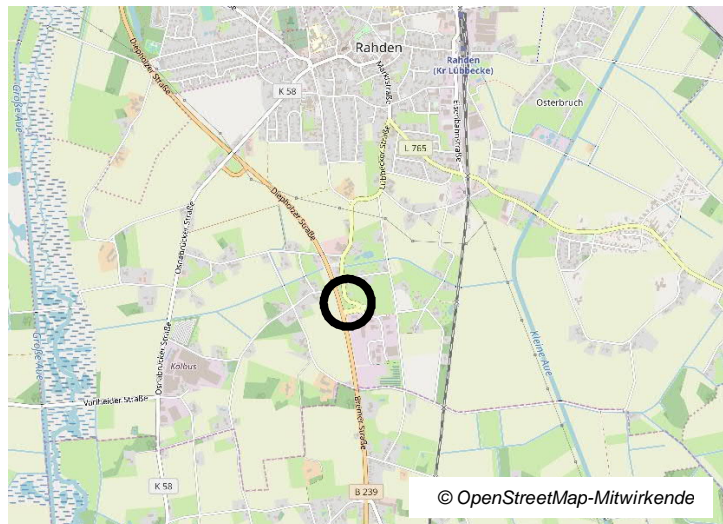




Stadt Rahden

Kreis Minden-Lübbecke

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd“



Begründung
gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Entwurf

Projektnummer: 217056
Datum: 2020-06-24

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich / Bestand	4
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
4.2	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	7
4.3	Bebauungsplan (B-Plan)	7
5	Planungserfordernis / Standortbegründung	8
6	Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise, Baugrenzen.....	12
6.4	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	12
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
6.6	Anpflanzen von Bäumen	12
7	Städtebauliche Daten	13
8	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	13
9	Erschließung	13
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	13
9.2	Technische Erschließung	13
10	Immissionsschutz	15
11	Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz	15
12	Klimaschutz / Klimawandel	16
13	Abschließende Erläuterungen	17
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	17

ANLAGEN

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB inkl. Artenschutzprüfung (Stufe 1), IPW Jun. 2020
- Schalltechnische Beurteilung, IPW Feb. 2020

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2020-06-24

Proj.-Nr.: 217056

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd“ ist seit dem 12.05.2004 rechtskräftig. Mit ihm wurden südlich der Ortslage von Rahden, unmittelbar angrenzend an die Bundesstraße B 239 Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt.

Für den Bebauungsplan wurden inzwischen drei Änderungen und entsprechend des Bedarfs Erweiterungen durchgeführt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich derzeit im Verfahren. Von der jetzigen Änderung sind die vorangegangenen aber nicht betroffen.

Das Gewerbe- und Industriegebiet ist inzwischen fast vollständig bebaut bzw. sind die Grundstücke vergeben.

Ziel der Stadt Rahden ist es, den jetzt im Eigentum der Stadt befindlichen Bereich bzw. die Grundstücke im Bereich nördlich des Kreisels im Verlauf der L 765 östlich der B 239 einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Vorgesehen ist hier die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit entsprechenden Baugrenzen in direkter Fortführung des südlich vorhandenen Gewerbegebietes.

Die damit einhergehende Arrondierung des Gewerbegebietes „Rahden-Süd“ berücksichtigt gleichzeitig den neuen tatsächlichen Verlauf der Landesstraße L 765. Hierbei werden auch die Vorgaben in Bezug auf die ebenfalls angrenzende Bundesstraße B 239 (Bauverbotszone) beachtet.

Um die vorgenannten Zielsetzungen und Planungen umsetzen zu können, wird die 5. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd“ erforderlich, da Teile des zu überplanenden Bereichs im Ursprungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind bzw. sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden.

Parallel führt die Stadt Rahden die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am 10.10.2019 die Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd“ beschlossen. Für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist ein zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie einer öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß am 12.02.2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 07.02.2020 bis einschließlich 12.03.2020 hat die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB stattgefunden.

Die im Rahmen der Bürgerversammlung aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Darüber hinaus wurden aus der Öffentlichkeit keine weiteren Stellungnahmen zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 abgegeben.

Die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfes der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 für die öffentliche Auslegung berücksichtigt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Umweltbericht und allen erforderlichen Fachbeiträgen sind daraufhin alle Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens 30 Tage öffentlich auszulegen. Im Zeitraum vom ____ bis einschließlich ____ besteht erneut für jedermann die Möglichkeit Anregungen zur Planung vorzutragen. Im gleichen Zeitraum findet gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

3 Geltungsbereich / Bestand

Der etwa 0,3 ha große Geltungsbereich befindet sich südlich von Rahden am nördlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes „Rahden-Süd“, östlich der Bundesstraße B 239.



Luftbild mit Geltungsbereich (Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Das Plangebiet stellt sich derzeit als intensiv gepflegte Grünfläche mit zwei jüngeren Einzelbäumen dar. Die Erschließung erfolgt von Nordosten, von der Landesstraße L 765 aus.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 77 (tlw.), 298 und 299 im Bereich des Kreisels westlich der Landesstraße L 765 und östlich der Bundesstraße B 239. Durch den neuen Verlauf der L 765 ist eine Neuparzellierung entstanden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Rahden.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch gewerbliche Nutzungen sowie durch großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen und Einzelgrundstücke / Splittersiedlungen / Hofstellen im Außenbereich geprägt.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Ziel des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) von 2016 ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Es ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes beiträgt, umzusetzen (s. Pkt. 1 LEP NRW).

Nach den Darstellungen des LEP NRW 2016 ist Rahden als Siedlungsraum/Grundzentrum festgelegt. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden hat sich innerhalb des Siedlungsraumes bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen (s. Pkt. 2 LEP NRW).

Das Plangebiet liegt inmitten der historisch gewachsenen Kulturlandschaft „Minden-Lübbecker Land“. Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten (s. Pkt. 2 LEP NRW).

Ein weiteres Ziel des LEP NRW 2016 ist die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Sie ist an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, der vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten (s. Pkt. 6.1-1 LEP NRW).

Gemäß LEP NRW 2016 soll der Freiraum erhalten und seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (s. Pkt. 7.1-1 LEP NRW).

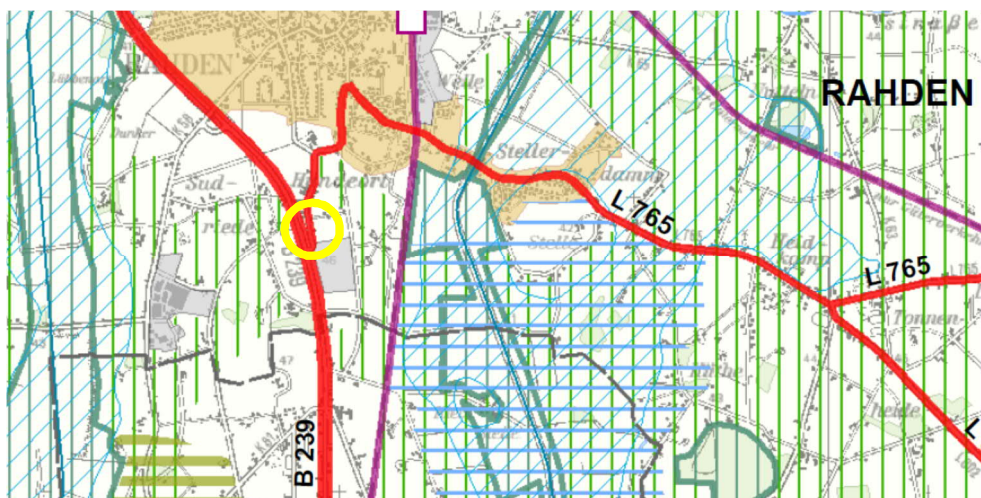
Regionalplan

Für das Kreisgebiet Minden-Lübbecke gilt der räumliche Teilabschnitt des Regionalplans „Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold - TA Oberbereich Bielefeld“ 2004.

Gemäß Regionalplan hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung auf den Flächen zu vollziehen, die als Siedlungsbereiche dargestellt sind (s. Pkt. B.I. 1. Ziel 2 GEP 2004).

Für die weitere Siedlungsentwicklung sind von der Bauleitplanung vorrangig innerhalb der Ortslagen gelegene Bauflächenreserven zu mobilisieren und flächensparende Baukonzeptionen zu entwickeln. Bei peripheren Siedlungsflächenerweiterungen ist erst zu prüfen,

ob nicht durch Streu- und Splittersiedlung vorbelastete Bereiche an vorhandene Siedlungsbe-
reiche angegliedert und somit eine sinnvolle siedlungsstrukturelle Arrondierung herbeigeführt
werden kann (s. Pkt. B.I. 1. Ziel 6 GEP 2004).



Ausschnitt aus dem Regionalplan Kreis Minden-Lübbecke 2004

Gemäß zeichnerischer Darstellung des Regionalplans liegt das Plangebiet am Rande eines
Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) der Stadt Rahden. Die gewerb-
lich/industrielle Entwicklung soll in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen
(GIB) erfolgen, insbesondere bei emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben sowie ihnen
zuzuordnenden Anlagen. Tertiäre Nutzungen sollen nur in untergeordnetem Maß in den GIB
verwirklicht werden. Dies trifft insbesondere auch auf die Ansiedlung oder wesentliche Erwei-
terung von Betrieben im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu. Wohnsiedlungsansätze oder andere,
die gewerblich/industrielle Entwicklung behindernde Nutzungen innerhalb oder in Randlage
von GIB sollen nicht entwickelt werden. Neue, sich gegenseitig störende gewerblich/industri-
elle Mischnutzungen innerhalb des GIB sind zu verhindern, verträgliche und/oder sich ergän-
zende Nutzungen sind anzustreben (s. Pkt. B.I. 5. Ziel 1 GEP 2004).

Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 239 und östlich bzw. südlich die Lan-
desstraße L 765. Die B 239 ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr und die
L 765 als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Fazit

Ziel der Änderung und Erweiterung ist die Arrondierung des Gewerbestandortes „Rahden-
Süd“. Geplant ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit entsprechenden Baugrenzen in
direkter Fortführung des südlich unmittelbar angrenzenden und weitgehend bebauten Gewer-
begebietes. Die Festsetzungen werden dabei den neuen tatsächlichen Verlauf der Landes-
straße L 765 berücksichtigen.

Die Inanspruchnahme dieser inselartigen Freifläche rechtfertigt sich aufgrund der vorhande-
nen Nutzungsstrukturen in der direkten Nachbarschaft; die Fläche ist fast allseits von überge-
ordneten Verkehrsflächen (B 239 und L 765) umgeben. Die Entwicklung einer guten Vegeta-
tionsstruktur ist hier aufgrund der Rahmenbedingungen nur bedingt möglich. Die Fläche würde
aus naturschutzfachlicher Sicht keinen nachhaltigen ökologischen Beitrag leisten.

Das Plangebiet liegt am Rande eines GIB. Damit wird grundsätzlich dem Ziel entsprochen,
dass die gewerblich/industrielle Entwicklung in den Bereichen für gewerbliche und industrielle

Nutzungen (GIB) erfolgen soll. Die Einbeziehung der sehr begrenzten Rand-Fläche ist städtebaulich vertretbar, da aus den vorgenannten Gründen die Entwicklung anderer Strukturen kaum möglich ist. Zudem wird damit dem Ziel entsprochen, dass bei peripheren Siedlungsflächenerweiterungen eine sinnvolle siedlungsstrukturelle Arrondierung herbeigeführt werden soll. Weitere Ziele und Grundsätze stehen den Planungen nicht entgegen.

Darüber hinaus wird mit der Überplanung der Fläche zugleich dem Grundsatz gemäß § 1a (1) BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, entsprochen. Es wird eine relativ kleine bisher ungenutzte bzw. nicht im vorgesehenen Rahmen nutzbare Fläche erschlossen, wodurch insbesondere der andauernden Nachfrage an Gewerbeflächen für kleinere Unternehmen nachgekommen werden kann.

Die angrenzenden übergeordneten Verkehrsflächen werden bei der Planung berücksichtigt. Beeinträchtigungen durch die Planung können ausgeschlossen werden.

Mit Schreiben vom 04. und 06.06.2019 haben der Kreis Minden-Lübbecke (unter Landesplanungsbehörde) und die Bezirksregierung Detmold (obere Landesplanungsbehörde) im Rahmen der Anfrage gemäß § 34 LPlG ihre Zustimmung zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) erteilt.

Die Planungen zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Parallel zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 führt die Stadt Rahden die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Im Rahmen dieser Änderung wird die Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

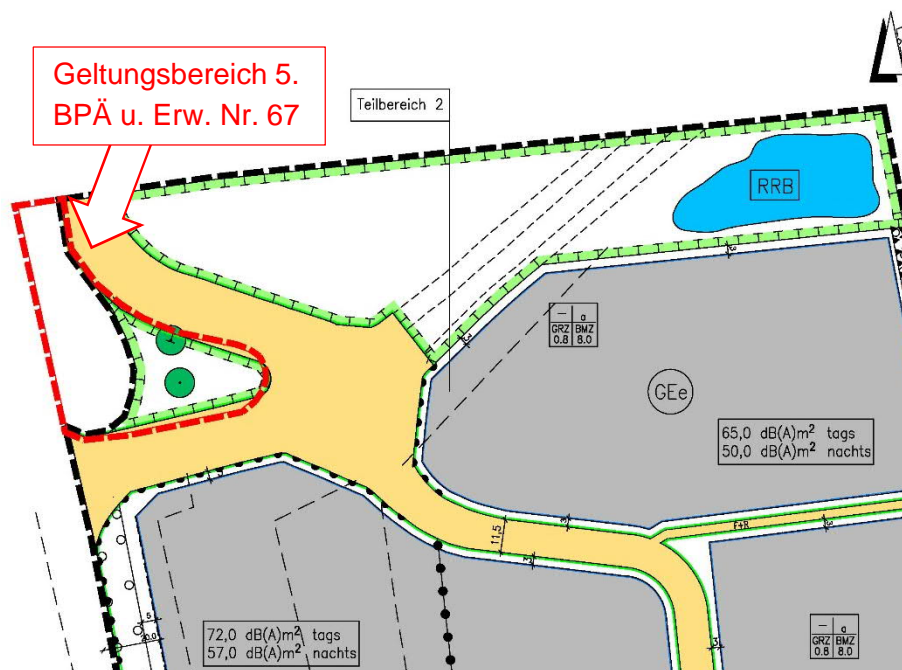
4.3 Bebauungsplan (B-Plan)

Der **Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd“** ist seit dem 12.05.2004 rechtskräftig (Ursprungsplan).

Inzwischen wurden 3 Änderungen durchgeführt, die 4. befindet sich in Aufstellung. Von der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 ist keine der vorangegangenen Änderungen betroffen.

Mit der 5. Änderung wird ein Teilbereich des Ursprungsplanes überplant. Dieser setzt für den Änderungsbereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Vorgesehen war, dass innerhalb dieser Fläche gruppenartige Gehölzanzpflanzungen (200 - 300 qm) mit Sträuchern und Bäumen der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen sind. In den äußeren Pflanzreihen sollten ein größerer Strauchanteil und in den inneren Pflanzreihen ein größerer Baumanteil verwendet werden, um

eine gute Vegetationsstruktur zu erreichen. Zudem sind auf der Fläche zwei Linden zum Erhalt festgesetzt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 67 (2004)

5 Planungserfordernis / Standortbegründung

Städtebauliches Planungsziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 ist die Arrondierung des Gewerbegebietes Rahden-Süd. Ziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit entsprechenden Baugrenzen in direkter Fortführung des südlich vorhandenen Gewerbegebietes. Die Festsetzungen werden dabei den neuen tatsächlichen Verlauf der Landesstraße L 765 berücksichtigen. Zudem werden die Vorgaben in Bezug auf die ebenfalls angrenzende Bundesstraße B 239 (Bauverbotszone) beachtet.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes in diesem sehr begrenzten Bereich rechtfertigt sich aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen in der direkten Nachbarschaft des Plangebietes. Bis auf einen sehr kleinen Teil ist der Geltungsbereich umgeben von Verkehrsflächen (B 239 und L 765). Im Süden schließt sich daran unmittelbar das bestehende und weitgehend bebaute Gewerbegebiet Rahden-Süd an.

Die Überplanung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar. Es handelt sich hierbei um eine sehr kleine (etwa 0,1 ha) inselartige Fläche, die fast allseits von Verkehrsflächen (L 765 und B 239) umgeben ist. Die Entwicklung einer guten Vegetationsstruktur ist hier aufgrund der Rahmenbedingungen nur bedingt möglich. Die Fläche würde aus naturschutzfachlicher Sicht keinen nachhaltigen ökologischen Beitrag leisten. Zudem sollten im Kreuzungs-/ Kreiselein- und ausfahrtbereich entsprechende Sichtfelder freigehalten werden, um den Verkehrsfluss nicht zu gefährden. Unter diesen Voraussetzungen ist die Gehölzanpflanzung auf der vorgesehenen Fläche in der geplanten Form kaum umsetzbar.

Darüber hinaus wird mit der Überplanung der Fläche zugleich dem Grundsatz gemäß § 1a (1) BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, entsprochen. Es wird eine relativ kleine bisher ungenutzte bzw. nicht im vorgesehenen Rahmen nutzbare Fläche erschlossen, wodurch insbesondere der andauernden Nachfrage an Gewerbeflächen für kleinere Unternehmen nachgekommen werden kann.

Es ist zudem anzumerken, dass die Arrondierung und Nutzungsoptimierung dieser von Verkehrsflächen umgebenden Fläche auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang un bebauter Offenlandbereiche vermieden werden kann.

6 Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Eine wesentliche Änderung besteht darin, dass die im Ursprungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugunsten von Gewerbegebiet entfällt. Für diesen Bereich werden zukünftig die Festsetzungen des angrenzenden Gewerbegebietes übernommen, so dass die Ansiedlung eines weiteren Betriebes möglich ist.

Die im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume entfallen zugunsten einer Nachverdichtung der gewerblichen Nutzung.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des konkreten Bedarfs wird für den Änderungs- und Erweiterungsbereich die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO aus dem Ursprungsplan übernommen. Ziel ist auch weiterhin die Ausweisung von Gewerbegrundstücken für technische Betriebe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Stützung dieses Planungszieles sind Tankstellen sowie Windkraftanlagen, Biogasanlagen und großflächige Freiflächensolaranlagen ausgeschlossen. Des Weiteren sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus wird die Einzelhandelsnutzung begrenzt.

Ziel des Ausschlusses bzw. der Begrenzung des Einzelhandels ist es, den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rahden zu stärken bzw. einer Schwächung des zentralörtlichen Bereichs durch Abwanderung oder Schließung von Geschäften entgegenzuwirken. Eine wohnungsnah und bedarfsgerechte Grundversorgung der Wohnbevölkerung im zentralen Versorgungsbereich der Stadt kann aber nur dann sichergestellt werden, wenn an dezentralen Standortlagen des Gemeindegebietes (u. a. in den Gewerbegebieten) die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen wird.

Großflächiger Einzelhandel ist im Bebauungsplan schon deshalb nicht zulässig, da hierfür die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO erforderlich ist und eine raumordnerische Verträglichkeitsprüfung über die zentrenrelevanten Auswirkungen eingeholt werden müsste.

Auch kleinere Einzelhandelsbetriebe, die sich im Gewerbegebiet ansiedeln wollen, können sich bereits nachteilig auf die zentralen Versorgungsstrukturen auswirken, soweit diese nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente vertreiben. Deshalb werden diese ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des ausgewiesenen Gewerbegebietes bleibt hiervon unberührt. Gemäß § 8 (2) Nr.1 BauNVO sind „Gewerbebetriebe aller Art“ allgemein zulässig. Zugelassen sind somit Einzelhandelsbetriebe, soweit diese keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimente der „Rahdener Liste“ (CIMA GmbH 2016) vertreiben. Dadurch wird auch der Gebietscharakter weiter gestärkt und die Entwicklung und städtebauliche Ordnung in der Stadt entscheidend gefördert. Bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich in der Regel um großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ohnehin nur in sonstigen Sondergebieten und nicht in Gewerbegebieten zulässig sind.

Die Zulässigkeit von Einzelhandel, der in direktem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben steht bzw. Produktionsverbindungshandel soll aber weiterhin in begrenztem Umfang ermöglicht werden; dieser ist auch für die sonstige kommunale Einzelhandelsversorgung unmaßgeblich.

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter trägt zu einer Vermeidung emissionsbedingter Restriktionen und damit Nutzungseinschränkungen des Gewerbegebietes durch Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes bei.

Tankstellen sowie Windkraftanlagen, Biogasanlagen und großflächige Freiflächensolaranlagen sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Tankstellen sind in den dafür vorgesehenen Bereichen (z. B. Kerngebieten oder Mischgebieten an den Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet) zulässig und sollen vorrangig auch dort errichtet werden, um nicht zusätzlichen Verkehr in den Gewerbegebieten zu erzeugen. Für Windkraftanlagen ist auf dem Gebiet der Stadt Rahden eine Vorrangfläche, an einem hierfür besonders geeigneten Standort, ausgewiesen. Großflächige Freiflächensolaranlagen und Biogasanlagen sind unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten in Anbetracht des geringfügigen Flächenangebotes nicht rentabel und daher für eine Ansiedlung ungeeignet, so dass diese in diesem Planungsfall nicht explizit ausgeschlossen werden müssten. Da hier aber seitens der Stadt das Ziel besteht, das räumlich eng begrenzte Baulandangebot ausschließlich für produzierendes Gewerbe vorzuhalten, wird auch weiterhin eine entsprechende Regelung zum Ausschluss dieser Nutzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei dem Ausschluss von Vergnügungstätten (z. B. Nachtclubs, Sexkinos, Spielhallen, Diskotheken) gemäß § 1 (6) BauNVO beruft sich die Stadt Rahden insbesondere darauf, dass von diesen Nutzungen sogenannte imagebedingte „Trading-Down-Effekte“ ausgelöst werden (insbesondere durch die Agglomeration von Vergnügungstätten, u. ä. einschlägigen Betriebe), die letztlich eine Ansiedlung von Unternehmen verhindern, die aus geschäftlichen Gründen auf einen repräsentativen Charakter des Gesamtgebietes angewiesen sind.

Der Bebauungsplan soll die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur mit vorwiegend produzierendem und verarbeitendem Gewerbe sowie Dienstleistungen fördern und sicherstellen. Sollte das Gebiet für die genannten auszuschließenden Betriebe geöffnet werden, so ist davon auszugehen, dass langfristig eine ungewünschte Konkurrenzsituation zwischen den auszuschließenden Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf

und vergleichsweise hoher Ertragsstärke und „normalen“ Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst werden kann. Der Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz kann tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft führen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll daher eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung durch eine Niveauabsenkung und einem damit verbundenen Attraktivitätsverlust des gesamten Gebietes verhindert werden. Es soll schon im Ansatz das Umkippen in ein Vergnügungsviertel verhindert werden, da das Image des Gebietes herabgesetzt und die Ansiedlung „normaler“ Gewerbebetriebe erschwert würde.

Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauGB

Für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt (IPW Feb. 2020, s. Anlage). Es wurde der Gewerbelärm berechnet und unter Einbeziehung der gewerblichen Vorbelastungen beurteilt.

Dadurch wird dem gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsschutz gem. BImSchG zugunsten der bestandsgebundenen Schutzansprüche der im Umfeld zum Plangebiet bestehenden Wohnnutzungen Rechnung getragen.

Die durchgeführte Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 hat als Ergebnis, dass die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Die berechneten zulässigen Planwerte werden an dem untersuchten Immissionsort unterschritten. Dies beinhaltet auch die Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Durch Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan wird die gewerbliche Nutzung des Plangebietes ermöglicht, ohne den Schutzanspruch der umliegenden Anwohner zu verletzen. Es ist hier nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auszugehen. Die dargestellte Ausweisung der Gewerbeflächen ist daher aus schalltechnischer Sicht möglich.

Aufgrund der berechneten und im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente bestehen keine schalltechnischen Bedenken gegen die Ausweisung von Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Baumassenzahl (BMZ), zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur max. zulässigen Gebäudehöhe getroffen. Die Festsetzungen werden grundsätzlich aus dem Ursprungsplan übernommen.

Für das Gewerbegebiet wird die Baumassenzahl auf max. 8,0 festgesetzt. Die BMZ bleibt damit unterhalb der maximal zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete (10,0) gemäß § 17 BauNVO. Zudem wird die Grundflächenzahl auf max. 0,8 festgesetzt. Die GRZ richtet sich hierbei nach der max. zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO.

Die GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 u. 14 BauNVO) sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten um max. 10 % überschritten werden. Die Regelung räumt den künftigen Betrieben Nutzungsoptionen ein, die über die allgemeine Obergrenze der BauNVO hinausgeht. Die Möglichkeit der Überschreitung ist den in der Regel überdurch-

schnittlichen betrieblichen Erschließungsanforderungen geschuldet. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich zum einen am vorhandenen Bestand innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes und zum anderen gewährleisten sie eine hohe Bauflexibilität, wodurch das jeweilige Grundstück optimal ausgenutzt werden kann.

Um die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes auch weiterhin zu begrenzen wird die max. zulässige Gebäudehöhe festgesetzt (max. 60 m ü. NHN). Die derzeitige Geländehöhe im Plangebiet beträgt etwa 45 m über Normalhöhennull (ü. NHN). Somit sind Gebäudehöhen von ca. 15 m realisierbar. Diese verhältnismäßig hohe Ausnutzungsmöglichkeit ist erforderlich, um funktionsgerechte Betriebsabläufe zu ermöglichen. Eine zusätzliche Überschreitung ist für untergeordnete bauliche Anlagen möglich.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das Gewerbegebiet (GE) wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind damit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grenze möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich ist ein großzügiges Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

6.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Bundesstraße B 239 sowie entlang der Landesstraße L 765, insbesondere im Bereich des Kreisels, sind keine privaten Zufahrten zulässig. Damit soll eine Behinderung des Verkehrsflusses auf dem übergeordneten Straßennetz möglichst vermieden werden. Dementsprechend wird in diesen Bereichen ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um sicherzustellen, dass durch den hohen möglichen Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens entstehen, sind die im GE anzulegenden Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem Fugenanteil von mindestens 25 % der zu befestigenden Flächen anzulegen.

6.6 Anpflanzen von Bäumen

Je angefangene 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum innerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Hierdurch erfolgt bei ggf. größerer Anzahl von Stellplätzen eine Begrünung des Gebietes. Mit der Festsetzung wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen und eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

7 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m ²]
Nettobauland - Gewerbegebiet (GEE), davon	3.048
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands)	2.438
nicht überbaubare Grundstücksfläche	610
Summe	3.048

8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd“.

Das Plangebiet liegt in exponierter Lage im Kreuzungsbereich der B 239 und der L 765 im südlichen Eingangsbereich der Stadt Rahden. Durch die räumliche Nähe zum Stadtgebiet sieht die Stadt Rahden hier das Erfordernis, Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Größe zu begrenzen. Die Größenbeschränkung beleuchteter Werbeanlagen sowie das Verbot von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht soll eine Beeinträchtigung von Verkehrsteilnehmern sowie benachbarter Außenbereichswohnsiedlungsstellen vermeiden.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücksflächen im Plangebiet können über Zu-/Abfahrten zur Landesstraße L 765 im nordöstlichen Bereich des Plangebietes erschlossen werden. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

9.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und - soweit möglich - unabhängige Löschwasserentnahmestellen sichergestellt.

Für den räumlichen Geltungsbereich muss bei einer zusammenhängenden Brandabschnittsfläche von mehr als 2.500 m² ein Löschwasserbedarf von bis zu 192m³/h über 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Oberflächenentwässerung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln.

Nach § 44 LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 (2) WHG zu beseitigen. Danach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 (Ursprungsplan) wurde eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt. Danach ist vorgesehen, die gesamten anfallenden Oberflächenabflüsse der Grundstücke sowie der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Regenkanalnetz zu sammeln und einer Retentionsanlage (Regenrückhaltebecken) mit vorgeschaltetem Sandfang und Tauchwand (Klärbecken) zuzuleiten. Aufgrund der vorhandenen Geländestruktur im Plangebiet sind für die Oberflächenentwässerung zwei Rückhaltebecken erforderlich, die jeweils an den Tiefpunkten des geplanten Gewerbegebietes (Nord-Ost und Süd-Ost) angeordnet werden. Der Abfluss aus den Rückhaltebecken wird auf die vor der Erschließung vorhandene natürliche Menge gedrosselt und zeitversetzt der jeweiligen Vorflut zugeleitet. Somit werden die entsprechenden Vorfluter hydraulisch nicht höher belastet.

Aufgrund der vorherrschenden Höhenverhältnisse wird davon ausgegangen, dass das im Plangebiet der 5. Änderung und Erweiterung anfallende Oberflächenwasser über einen entsprechenden Regenwasserkanal dem im Nordosten des Ursprungsplanes festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeleitet werden kann.

Ein konkreter Nachweis hat im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Minden-Lübbecke zu erfolgen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene und entsprechend zu ergänzende Kanalisation zur gemeindlichen Kläranlage. Diese ist von seiner Leistungsfähigkeit her geeignet, auch das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

10 Immissionsschutz

Für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde eine schalltechnische Beurteilung in Bezug auf den Gewerbelärm und den einwirkenden Verkehrslärm erarbeitet (IPW Feb. 2020, s. Anlage). Innerhalb dieser schalltechnischen Beurteilung sind Lärmkontingente zum Schutz von Wohngebäuden außerhalb des Plangebietes zu ermitteln sowie die Verträglichkeit der Lärmemissionen des Verkehrslärms mit der geplanten gewerblichen Nutzung zu überprüfen.

Gewerbelärm

Für die Gewerbeflächen der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 wurden Lärmkontingente berechnet. Die relevante Vorbelastung im Nahbereich der geplanten Fläche wurde berücksichtigt. Die berechneten zulässigen Planwerte werden an dem untersuchten Immissionsort unterschritten. Dies beinhaltet auch die Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Es ist hier nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auszugehen. Im Bebauungsplan sind entsprechende Emissionskontingente festgesetzt.

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von der „Diepholzer Straße“ (B 239) und der „Lübbecker Straße“ (L 765) beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Lärmemissionen aus.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag im Plangebiet eingehalten wird. Festsetzungen zum Schutz potenziell möglicher Büros sind nicht erforderlich. Die Betrachtung des Nachtzeitraums ist nicht erforderlich, da keine Wohnnutzung zulässig ist. Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den Straßenverkehrslärm sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd“ in der dargestellten Form aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Als zentraler Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (IPW 2020, s. Anlage). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden.

Zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes dienen die Freiflächen / Grünflächen der jeweiligen Grundstücke (20 % der Grundstücksfläche), die meist als intensiv gepflegte Beet- und Rasenflächen angelegt werden.

Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf der 5. Änd. u. Erw. des B-Planes Nr. 67 wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 8.284 Wertpunkten besteht.

Die Kompensation des Defizits erfolgt außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 2, der Flur 9 in der Gemarkung Rahden. Auf der insgesamt 7.625 m² derzeit artenarmen Intensivwiese sind artenreiche Blüh- und Feuchtwiesen anzulegen sowie standortgerechte, heimische Gehölze und Wildsträucher zu pflanzen. Die Fläche soll insgesamt als Bürgerwald entwickelt werden. Insgesamt wird eine Aufwertung von insgesamt 15.250 Wertpunkten erzielt.

Das bestehende Kompensationsdefizit von 8.284 WP kann mit der vorgesehenen Maßnahme vollständig ausgeglichen werden.

Die verbleibenden 6.966 WP können für weitere Planungen der Stadt Rahden beansprucht werden.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist eine Artenschutzprüfung durchgeführt worden.

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse und der Brutvögel möglich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der Vorgaben zur Baufeldräumung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind. Die Vermeidungsmaßnahme „Baufeldräumung“ ist als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Rahden in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

12 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 (5) BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „*soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.*“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren, wird nicht von einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse ausgegangen.

13 Abschließende Erläuterungen

Altlasten

Weder innerhalb des Plangebietes noch in einem Umkreis von 500 m sind Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

Kampfmittel

Derzeit liegen keine Angaben zu Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rahden ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____-__-__

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz