



Stadt Rahden

Kreis Minden-Lübbecke

87. Änderung des Flächennutzungsplanes



Begründung

gemäß § 5 (5) BauGB

im Verfahren nach §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

Vorentwurf

Projektnummer: 221406

Datum: 2021-11-30

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich / Bestand	3
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation: Landes- und Regionalplanung.....	4
5	Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele	6
6	Inhalte der 87. Flächennutzungsplanänderung.....	6
7	Erschließung	7
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	7
7.2	Technische Erschließung	7
8	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	8
9	Abschließende Erläuterungen.....	8
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	9

ANLAGEN

- Scoping-Unterlage zum Umweltbericht gem. § 2a BauGB, IPW Nov. 2021

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2021-11-30

Proj.-Nr.: 221406

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

Südlich des Stadtgebietes von Rahden, unmittelbar angrenzend an die Bundesstraße 239 befindet sich das Gewerbegebiet Rahden-Süd. In den vergangenen 17 Jahren haben sich hier die verschiedensten Unternehmen angesiedelt. Die Flächen sind inzwischen vollständig vergeben. Auch in den übrigen Gewerbegebieten stehen dem freien Markt keine Flächen mehr zur Verfügung. Daher besteht für die Stadt Rahden die Erforderlichkeit für eine Neuausweisung von Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebietes. Die Nachfrage ist ungebrochen. Die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen hängt stark von der Lage und Eignung der Grundstücke, aber auch von entsprechenden Flächenverfügbarkeiten ab. Die Stadt Rahden konnte zwischenzeitlich weitere Grundstücke erwerben, die unmittelbar östlich an das bestehende Gewerbegebiet Rahden-Süd angrenzen. Insgesamt stehen hier jetzt rund 6,6 ha für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Es können direkte Verbindungen in das bestehende Gewerbegebiet westlich und südlich hergestellt werden, so dass durch die neuen Gewerbeflächen eine Arrondierung erreicht wird.

Derzeit sind die potenziellen Gewerbeflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Verwirklichung des städtebaulichen Planungsziels ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Dadurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Rahden gesichert werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Stadt Rahden den Bebauungsplan Nr. 99 „Arrondierung Gewerbegebiet Rahden-Süd“ auf. Darin werden die Planungen konkretisiert.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am __.__.____ beschlossen, die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Für die Flächennutzungsplanänderung ist ein zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie einer einmonatigen öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß im Zeitraum vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht sind die Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens dreißig Tage öffentlich auszulegen. Daher bestand im Zeitraum vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ für jedermann die Möglichkeit Anregungen zur Planung vorzutragen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

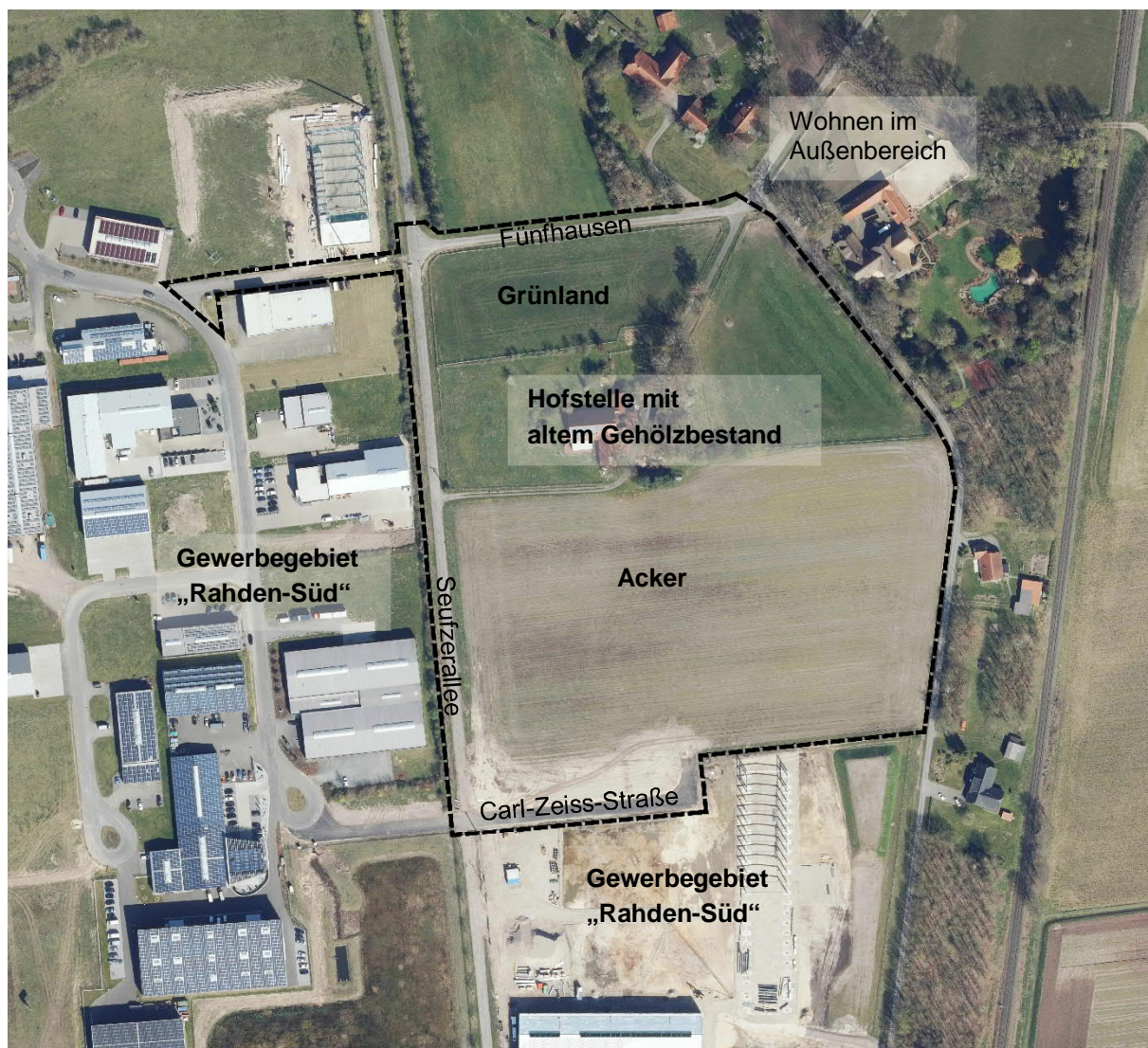
3 Geltungsbereich / Bestand

Rahden ist eine Stadt im Norden des Kreises Minden-Lübbecke und gleichzeitig nördlichste Gemeinde Nordrhein-Westfalens. Der Änderungsbereich befindet sich südlich der Stadt Rahden, östlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet Rahden-Süd angrenzend. Er umfasst mehrere Flurstücke/Flurstücksbereiche der Flur 2 in der Gemarkung Rahden.

Der Änderungsbereich unterliegt weitestgehend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker, Grünland). Versiegelte Flächen liegen in Form einer alten Hofstelle mit dazugehörigen Nebenanlagen sowie von Straßen vor. Im Bereich der Hofstelle stocken viele teils alte bis sehr alte Gehölze (Brusthöhendurchmesser etwa 70 cm, eine Eiche etwa 100 cm).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von den Gemeindestraßen „Seufzerallee“, „Fünfhausen“ und „Carl-Zeiss-Straße“ aus.

Im Westen und Süden grenzen unmittelbar Gewerbegrundstücke an den Änderungsbereich an. In nördliche und östliche Richtung befinden sich mehrere Einzelwohngrundstücke im Außenbereich.



Luftbild mit Geltungsbereich
(Luftbild 2020: Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation: Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

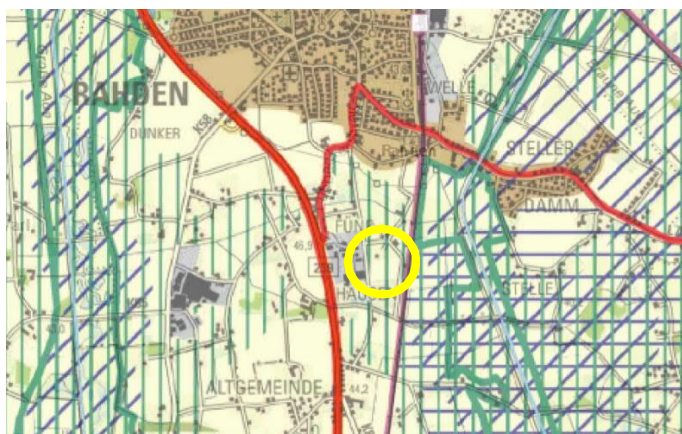
Ziel des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) von 2016 ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Es ist eine nachhaltige Raumentwicklung umzusetzen, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes beiträgt (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). Im Rahmen einer geordneten Siedlungsstrukturellen Entwicklung sind die Reserveflächenüberhänge der Flächennutzungspläne abzubauen. Vorrangig sollten solche Flächen zurückgeplant werden, die sich aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit am ehesten dazu eignen, dem Freiraum wieder zugeordnet zu werden (s. Pkt. B.I. 1. Ziel 4 GEP 2004). Für die weitere Siedlungsentwicklung sind von der Bauleitplanung vorrangig innerhalb der Ortslagen gelegene Bauflächenreserven zu mobilisieren und flächensparende Bebauungskonzeptionen zu entwickeln. Bei peripheren Siedlungsflächenerweiterungen ist erst zu prüfen, ob nicht durch Streu- und Splittersiedlung vorbelastete Bereiche an vorhandene Siedlungsbereiche angegliedert und somit eine sinnvolle siedlungsstrukturelle Arrondierung herbeigeführt werden kann (s. Pkt. B.I. 1. Ziel 6 GEP 2004). Ein Grundsatz des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) 2016 ist die Wiedernutzung von Brachflächen. Durch ein Flächenrecycling sollen hierbei Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden (s. Pkt. 6.1-8 Grundsatz LEP NRW 2016).

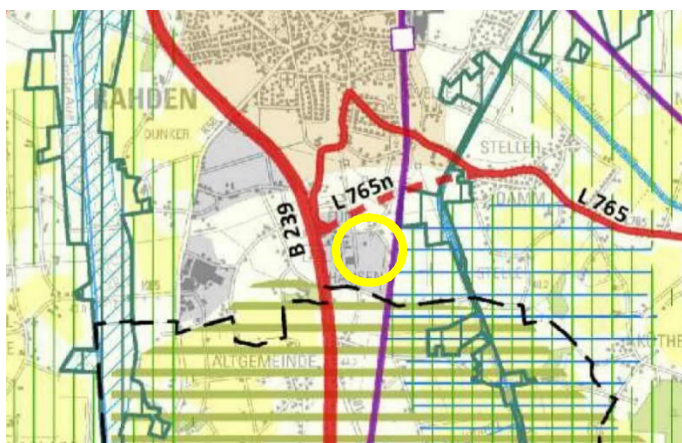
Gemäß zeichnerischer Darstellung des Regionalplans 2004 liegt das Plangebiet am Rande eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) der Stadt Rahden. Die gewerblich/industrielle Entwicklung soll in den GIB-Bereichen erfolgen, insbesondere bei emittie-

renden 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 Erweiterung 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/industrielle Mischnutzungen innerhalb des GIB sind zu verhindern, verträgliche und/oder sich ergänzende Nutzungen sind anzustreben (s. Pkt. B.I. 5. Ziel 1 GEP 2004). Das Plangebiet wird überlagert von einem Freiraumbereich mit der Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Diese Freiraumbereiche sind grundsätzlich vor Beeinträchtigungen ihrer Funktionen zu schützen (s. Pkt. B.II. 1.1 Ziel 5 GEP 2004).



Ausschnitt aus dem Regionalplan Kreis Minden-Lübbecke 2004
[© Kreis Minden-Lübbecke (2021)]

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold wird derzeit als einheitlicher Regionalplan für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) neu aufgestellt. Im Entwurf 2020 ist das gesamte Plangebiet als Siedlungsraum, hier: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Kreis Minden-Lübbecke
Entwurf-2020 [© Kreis Minden-Lübbecke (2021)]

Fazit

Mit der 87. FPÄ soll eine Arrondierung des Gewerbebestandes Rahden-Süd ermöglicht werden. Ziel ist die Neuausweisung und planungsrechtliche Sicherung weiterer Gewerbeflächen. Mit der Bauflächenausweisung auf den im Eigentum der Stadt Rahden befindlichen Flächen wird die gewerbliche Entwicklung in Rahden bedarfsgerecht fortgeführt. Gemäß Regionalplan 2004 befindet sich der Änderungsbereich am Rande eines Freiraumbereiches mit der Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Da der Bereich bereits durch vorhandene und angrenzende Nutzungen (Gewerbe, Wohnen im Außenbereich, Straßen, Bahnlinie) stark beeinflusst ist, wird durch die vorliegende Planung nicht von erheblichen Beeinträchtigungen für die Freiraumfunktion ausgegangen. Zudem sind die Flächen des Änderungsbereiches im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans vollständig als Siedlungsraum, hier: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt (Entwurf 2020). Damit wird das zukünftige Ziel unterstützt, dass die gewerblich/industrielle Entwicklung grundsätzlich innerhalb eines GIB erfolgen soll. Das Freiraumziel ist hier nicht mehr enthalten.

5 Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele

Die in Rahden zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen wurden gänzlich vergeben und unterliegen bereits fast vollständig einer entsprechenden Nutzung. Da aber die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Rahden ungebrochen besteht, ist es aus Sicht der Stadt Rahden für die städtebauliche Entwicklung unumgänglich neue Gewerbeflächen auszuweisen. Ziel der Stadt Rahden ist dabei, die Qualität der vorhandenen Standortfaktoren für die im Gemeindegebiet verwurzelten Gewerbebetriebe zu steigern, zukunftsorientierte Rahmenbedingungen zu schaffen und Anreize für investitionswillige Unternehmen zu bieten. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen hängt zum einen von den Standorteigenschaften ab. Hier gilt es, Flächen mit möglichst geringem Konfliktpotenzial gegenüber bestehenden Nutzungen zu wählen. Hierdurch können bereits im Vorfeld mögliche Beeinträchtigungen auf das Umfeld minimiert werden. Zum anderen sind ebenso die Flächenverfügbarkeiten entscheidend. Die Stadt Rahden konnte inzwischen weitere Flächen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet Rahden-Süd erwerben. Aufgrund der Vorprägung sind die Flächen grundsätzlich für eine Neuausweisung von Gewerbeflächen geeignet. Das Umfeld ist entsprechend geprägt und eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben. Damit sind die vorgenannten Kriterien grundsätzlich erfüllt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige gewerbliche Entwicklungen zu schaffen, besteht für die Stadt die Veranlassung, den wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung -parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 99 „Arrondierung Gewerbegebiet Rahden-Süd“- werden die überwiegenden Flächen des Änderungsbereiches als Gewerbegebiete festgesetzt. Damit werden sie langfristig planungsrechtlich gesichert und eine zukünftige Entwicklung ermöglicht.

6 Inhalte der 87. Flächennutzungsplanänderung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund der vorgenannten Zielsetzungen der Stadt Rahden ist es notwendig, den Flächennutzungsplan zu ändern. Hier wird im Rahmen der 87. Flächennutzungsplanänderung für den Geltungsbereich gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung und Entwicklung von Gewerbeflächen zu ermöglichen.

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 87. F-Plan-Änderung	
• Flächen für die Landwirtschaft	6,4 ha	• Gewerbliche Bauflächen	6,4 ha
Summe	6,4 ha		6,4 ha

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt derzeit von den Gemeindestraßen „Seufzerallee“, „Fünfhausen“ und „Carl-Zeiss-Straße“ aus.

Die Erschließung des neuen Gewerbegebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschließlich von der westlich verlaufenden Diepholzer Straße (B 239) durch das bestehende Gewerbegebiet mit entsprechend ausgebauten Erschließungsstraßen. Die Erschließungsanlagen im Plangebiet werden unmittelbar an das bestehende Straßennetz im westlichen Gewerbegebiet anschließen, so dass eine Ringerschließung entsteht. Die durch die neuen Gewerbeflächen zusätzlich entstehenden Verkehre fließen also unmittelbar in Richtung Westen zur B 239 und damit auf das überregionale Straßennetz ab. Die Straßen sind geeignet die zusätzlichen Verkehre noch aufzunehmen. Eine Erschließung von Norden und/oder Osten ist nicht vorgesehen und soll durch entsprechende verkehrstechnische Regelungen unterbunden werden.

7.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

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.

Oberflächenentwässerung

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 Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (parallel in Aufstellung befindlicher B-Plan Nr. 99) wird ein Versickerungsnachweis erbracht und darauf aufbauend eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene und entsprechend zu ergänzende Kanalisation zur gemeindlichen Kläranlage.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

8 Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung ein Umweltbericht erstellt. Nach § 2 (4) BauGB legt die Stadt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt gemäß § 4 (1) BauGB unter Beteiligung der Behörden. Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigelegt. Die vorliegenden Unterlagen dienen u. a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Die Vorgaben des Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht berücksichtigt.

9 Abschließende Erläuterungen

Altlasten

Für den Änderungsbereich liegen bisher keine Angaben zu möglichen Altablagerungen oder Altstandorte vor.

Kampfmittel

Derzeit liegen keine Angaben zu Kampfmitteln innerhalb des Änderungsbereiches vor.

Baudenkmale

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

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rahden ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____-__-__

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Die Begründung zur 87. Änderung des Flächennutzungsplanes hat dem Rat der Stadt Rahden beim Feststellungsbeschluss in seiner Sitzung am _____.____._____ vorgelegen.

Rahden, _____.____._____
Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
(Drunagel)