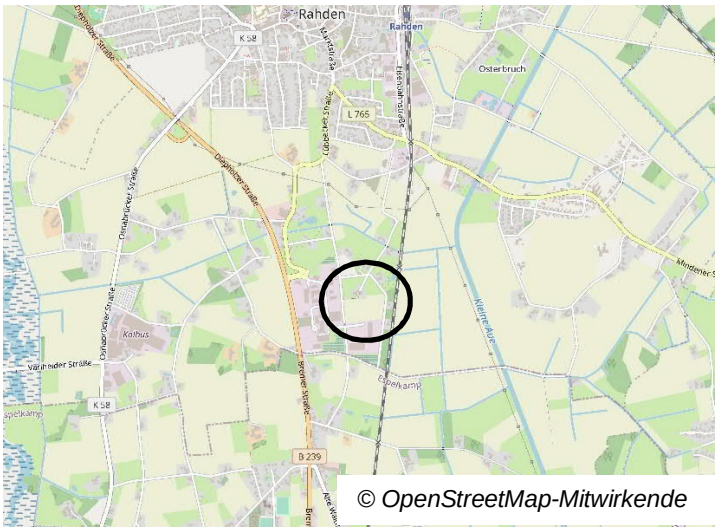
Stadt Rahden

Kreis Minden-Lübbecke

Bebauungsplan Nr. 99
„Arrondierung GE Rahden-Süd“



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

im Verfahren nach §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Entwurf

Projektnummer: 221406
Datum: 2023-04-27

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 Hochwasserschutz 8
4.3 Flächennutzungsplan (F-Plan) 9
4.4 Bebauungsplan (B-Plan) 9
4.5 Einzelhandelskonzept für die Stadt Rahden 10
5 Planungserfordernis / Standortbegründung 10
6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 11
6.1 Art der baulichen Nutzung 11
6.2 Maß der baulichen Nutzung 12
6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche 12
6.4 Verkehrsflächen / Erschließung 12
6.4.1 Straßenverkehrsflächen 12
6.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg 13
6.5 Flächen für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ 13
6.6 Öffentliche Grünflächen 13
6.7 Flächen für die Wasserwirtschaft 13
6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14
6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 14
6.10 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik 14
6.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 15
6.12 Erhaltung von Bäumen 15
7 Städtebauliche Daten 16
8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift 16
9 Technische Erschließung 17
10 Berücksichtigung der umgebenden Bebauung / Nutzung 18
10.1 Immissionsschutz 18
10.2 Verkehr 19

11 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz 19

12 Klimaschutz / Klimawandel.....20

13 Abschließende Erläuterungen.....21

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....21

ANLAGEN

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB, IPW Apr. 2023
- Artenschutzrechtliche Prüfung, IPW Jan. 2023
  - Brutvogelkartierung, IPW Nov. 2022
  - Fachbeitrag Artenschutz Fledermäuse, Dense & Lorenz Dez. 2022
- Schalltechnische Beurteilung, IPW Okt. 2021
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung inkl. Versickerungsnachweis, IPW Nov. 2021

Hinweis:
Sofern die vorstehenden Anlagen / Gutachten der vorliegenden Ausfertigung der Begründung nicht beigefügt sind, können diese im Fachbereich III - Bauen und Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Rahden, Lange Straße 9, 32369 Rahden während der Öffnungszeiten eingesehen oder dort angefordert werden.

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2023-04-27
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 seit 2004 (Rechtskraft des B-Planes Nr. 67) das Gewerbegebiet Rahden-Süd. In den vergangenen 17 Jahren bestand mehrfach das Erfordernis, den Ursprungsbebauungsplan in Teilbereichen zu ändern. Darüber hinaus wurde das Plangebiet zweimal dem konkreten Bedarf entsprechend in Richtung Norden und Osten erweitert. Die Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes Rahden-Süd sowie in den übrigen Gewerbegebieten sind inzwischen vollständig vergeben, so dass die Neuausweisung weiterer Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebietes erforderlich ist. Denn die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Rahden 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.

Um die entsprechenden Flächen planungsrechtlich zu sichern und als Gewerbegrundstücke vermarkten zu können ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Geltungsbereich umfasst dabei auch Teilbereiche des rechtskräftigen B-Planes Nr. 67, um hier einen direkten Anschluss zu den neuen Grundstücken zu erreichen. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Rahden gesichert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Eine entsprechende Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Arrondierung GE Rahden-Süd“ beschlossen. Für den Bebauungsplan 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 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am 30.03.2022 in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung im Rathaus Rahden durchgeführt. Daran anschließend bestand noch bis zum 14.04.2022 die Möglichkeit zur Einsicht der Unterlagen und zur Abgabe einer Stellungnahme. Im Zeitraum vom 04.04.2022 bis einschließlich 02.05.2022 fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.
Die im Rahmen der öffentlichen Bürgerversammlung vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Fragen wurden weitgehend direkt erläutert und geklärt. Der Hinweis auf eine marode Ka-

nalisation außerhalb des Plangebietes wurde bei der weiteren Ausarbeitung des B-Planes berücksichtigt. Darüber hinaus wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine weitere Stellungnahme zu den getroffenen Festsetzungen und den daraus möglicherweise resultierenden Auswirkungen für die außerhalb des Plangebietes befindlichen Bestandsnutzungen abgegeben. Insbesondere wird eine Lärmbelästigung und Wertminderung der östlich angrenzenden Grundstücke befürchtet. Die Stadt Rahden hat die vorgetragenen Bedenken im Einzelnen überprüft. Verschiede Bewertungen von Sachverhalten werden von den Einwendern anders beurteilt bzw. gewichtet als von der Stadt. Dies führt allerdings im Ergebnis nicht zu unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigungen oder Nachteilen für die Anwohner östlich des Plangebietes. Die Stadt Rahden kommt daher zu dem Ergebnis, dass durch die im Rahmen des B-Planes Nr. 99 getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die Nachbarschaft keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die geplanten Entwicklungen zu erwarten sind. Aus diesem Grund sieht die Stadt Rahden keinen Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen oder gar einer Einstellung des Verfahrens.
Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfes des B-Planes Nr. 99 für die öffentliche Auslegung berücksichtigt (Baumerhalt - Veränderung Straßenführung, Artenschutzprüfung Stufe II, Kompensation, Immissionsschutz, Oberflächenentwässerung, Flächenverlust Landwirtschaft, Fläche für Versorgungsanlagen - Trafo, Berücksichtigung erdverlegter Versorgungsleitungen, Telekommunikation, Berücksichtigung Bahnanlagen, Waldabstand, militärischer Flugbetrieb).

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Umweltbericht und allen erforderlichen Fachbeiträgen 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

Der etwa 6,6 ha große Geltungsbereich des Plangebietes 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. Bei dem Plangebiet handelt es sich weitestgehend um unversiegelte, intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland). Weitere unversiegelte Flächen zeigen sich in Form eines Hausgartens, halbruderaler Gras- und Staudenfluren in den Straßenseitenräumen sowie einer Ackerbrache im südlichen Randbereich. 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“, „Carl-Zeiss-Straße“ und „Erich-Heinzig-Straße“ aus. Das Gelände weist Höhenunterschiede von bis zu 2 m auf.

Im Westen und Süden grenzen unmittelbar Gewerbegrundstücke an das neue Plangebiet an. In nördliche und östliche Richtung befinden sich mehrere Einzelwohngrundstücke im Außenbereich.

Luftbild mit Geltungsbereich
(Luftbild 2022: Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

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 um-

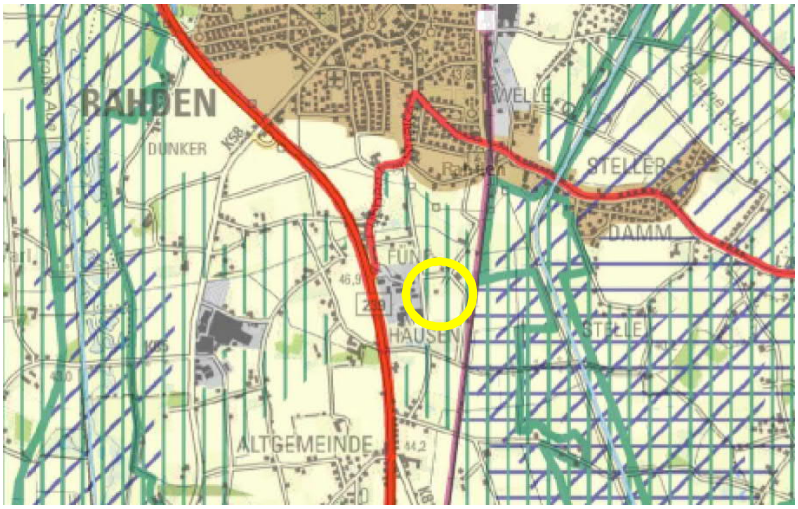
zusetzen, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes beiträgt (s. Pkt. 1 LEP NRW). Nach den Darstellungen 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).

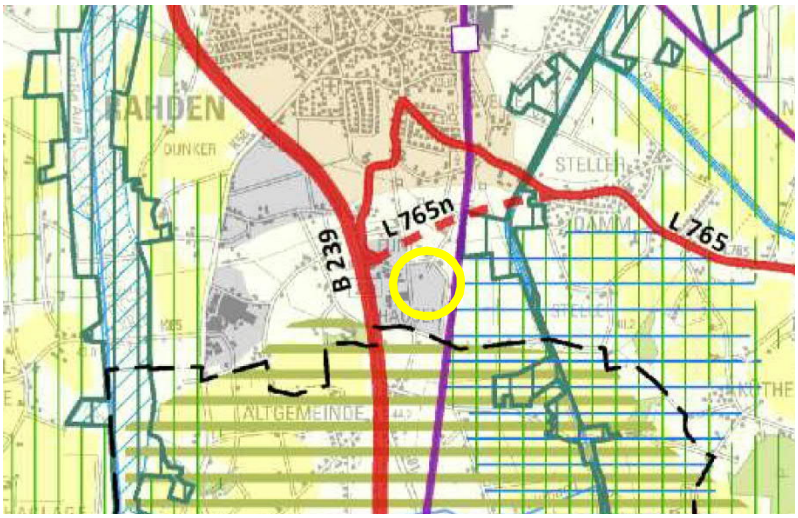
Gemäß zeichnerischer Darstellung des Regionalplans 2004 liegt das Plangebiet am Rande eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) der Stadt Rahden. Die gewerblich/industrielle Entwicklung soll in den GIB-Bereichen erfolgen, insbesondere bei emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben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

Ziel der Aufstellung des B-Planes Nr. 99 ist die Arrondierung des Gewerbestandortes Rahden-Süd. Um der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Rahden Gerecht zu werden, ist die Neuausweisung und planungsrechtliche Sicherung weiterer Gewerbeflächen

erforderlich. 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 das Plangebiet 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 Plangebietes 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.

4.2 Hochwasserschutz

Am 01. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan „Hochwasserschutz“ (BRPH), als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712), in Kraft getreten. Der neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. § 1 (4) BauGB verpflichtet, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.
Nach Prüfung der verfügbaren Daten von Hochwasserereignissen und den räumlichen und zeitlichen Ausmaßen (z. B. Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit), nach Erkenntnissen aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen sowie nach Erkenntnissen zu Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse können insbesondere folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG) sowie eines Gebietes, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt (gem. § 3 Nr. 13 WHG).
- Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.
- Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 b WHG).
- Der Schutz vor Meeresüberflutungen (s. Punkt III des BRPH) ist aufgrund der Lage des Plangebietes gewährleistet.
- Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.
- Anhand vorliegender Erkenntnisse sind durch die Lage und die bauliche Prägung des Plangebietes keine Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse zu erwarten.

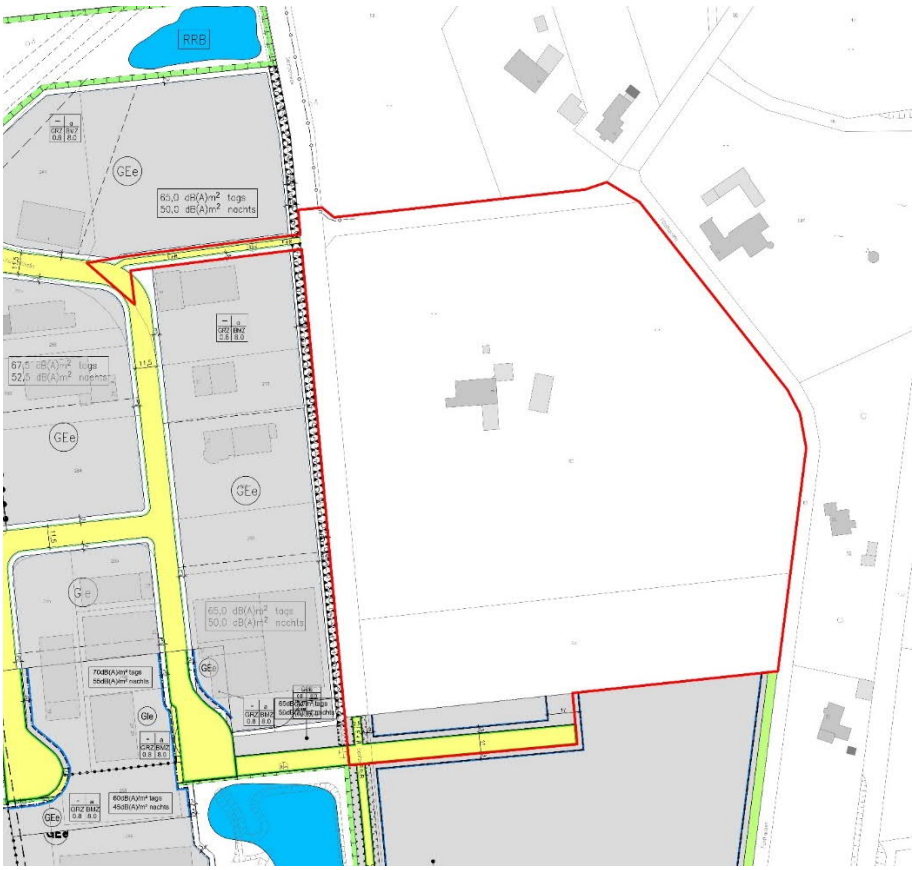
Mit dem Bebauungsplan Nr. 99 „Arrondierung GE Rahden-Süd“ werden die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz beachtet. Beeinträchtigungen sind derzeit nicht erkennbar.

4.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden sind die Flächen des Geltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes für den B-Plan-Geltungsbereich erforderlich. Im Rahmen der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dementsprechend die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den geänderten Darstellungen. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

4.4 Bebauungsplan (B-Plan)

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den überwiegenden Teil des Plangebietes derzeit nicht. Zum Anschluss an das Gewerbegebiet Rahden Süd werden Teilbereiche des B-Planes Nr. 67 sowie der 4. Änderung u. Erweiterung überplant. Im B-Plan Nr. 67 sowie seinen Änderungen/Erweiterungen sind Gewerbe- und Industriegebiete, Verkehrsflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und Grünflächen festgesetzt. Mit Inkrafttreten des B-Planes Nr. 99 treten die für die überplanten Bereiche geltenden Festsetzungen außer Kraft.



Rechtskräftiger B-Plan Nr. 67 mit Änderungen/Erweiterung + Geltungsbereich B-Plan Nr. 99 (Collage: IPW)

4.5 Einzelhandelskonzept für die Stadt Rahden

Von der CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck wurde 2016 das Einzelhandelskonzept für die Stadt Rahden fortgeschrieben. Gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB ist das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Rahden“ bei der Aufstellung/Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Rahden wurde auf Basis der aktuellen rechtlichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen erarbeitet. Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Rahden mittel- bis langfristig zu gewährleisten, sollten Planvorhaben anhand des Einzelhandelskonzeptes bewertet und beurteilt werden.
Das Plangebiet liegt südlich der Stadt Rahden und damit weit außerhalb der Innenstadt und des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches von Rahden. Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes wird u. a. empfohlen: *„In GE- und GI-Gebieten sollte zukünftig die Neuansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen werden. Ausnahmen bilden hier Handwerksbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher; Bestandsschutz genießen vorhandene Betriebe, bei denen angemessene Erweiterungen und Erneuerungen zulässig sein sollten.“*

Fazit
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 werden für den Geltungsbereich Gewerbegebiete festgesetzt. Einzelhandelsnutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind in untergeordneter Form Sortimente aus eigener Herstellung zulässig. Damit wird den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes entsprochen und das Gewerbegebiet insbesondere für produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen vorgehalten.

5 Planungserfordernis / Standortbegründung

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, einen Bebauungsplan aufzustellen. Von besonderem öffentlichen Interesse ist - neben den Gewerbesteuereinnahmen - vor allem die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze.

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Südlich des Stadtgebietes von Rahden stehen Flächen zur Verfügung, die zukunftsfähig entwickelt werden sollen. Die Flächen grenzen unmittelbar an das bestehenden und bereits vollständig ausgenutzte Gewerbegebiet Rahden-Süd an. Ziel ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes, um zum eine größeren Unternehmen mit hohem Flächenbedarf aber auch kleineren z. B. Handwerksbetrieben entsprechende Grundstücke für eine Ansiedlung in Rahden zu Verfügung stellen zu können. Für das Plangebiet werden daher Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit kann der anhaltend hohen Nachfrage nach neuen Gewerbegrundstücken in Rahden nachgekommen werden. Um das städtebauliche Ziel - Bereitstellung von Flächen insbesondere für produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen - zu erreichen, sind in den Gewerbegebieten ausschließlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Einzelhandelsnutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in direktem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben stehen bzw. es sich um Produktionsverbindungshandel handelt. Die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung darf dabei nur max. 40 % der der Geschossfläche des Bauvorhabens einnehmen. Dadurch soll der Einzelhandel in der Innenstadt bzw. im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rahden gestärkt bzw. einer Schwächung des zentralörtlichen Bereiches durch Abwanderung oder Schließung von Geschäften entgegengewirkt werden. Die Einschränkung entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rahden. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig. Dieser Ausschluss trägt zu einer Vermeidung emissionsbedingter Restriktionen und damit Nutzungseinschränkungen des Gewerbegebietes durch Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes bei. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten beabsichtigt die Stadt Rahden eine Verdrängung der klassischen Handwerks- bzw. Produktionsbetriebe zu vermeiden. Die erhöhte Bodenrendite, die von Vergnügungsstätten - insbesondere von Spielhallen, Entertainmentcentern und dergleichen - erzielt werden, können dazu führen, dass diejenigen Betriebe verdrängt werden und im Zweifelsfall in Nachbarkommunen ausweichen müssen, für die die Gewerbegebietsausweisung ursprünglich vorgesehen war. Das Preisgefüge für Grundstücke gerät aus dem Gleichgewicht, bodenrechtliche Spannungen sind die Folge und die für die wirtschaftliche Entfaltung wichtigen Gewerbeflächen stehen für die Weiterentwicklung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Dieser Aspekt ist vor allem vor dem Hintergrund der äußerst begrenzten Flächenreserven in den ausgewiesenen Gewerbegebieten von Rahden von besonderer Bedeutung.

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

Für die Aufstellung des B-Planes Nr. 99 wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt (IPW, s. Anlage). Es wurde die Verträglichkeit der Lärmemissionen der Gewerbeflächen mit der umliegenden vorhandenen Wohnbebauung geprüft. Die durchgeführte Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 hat als Ergebnis, dass die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) aus schalltechnischer Sicht möglich ist. 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 Geräusche aus dem Plangebiet auszugehen. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind ausreichend gewährleistet. 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 Grundflächenzahl (GRZ) und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) getroffen.
Für die Gewerbegebiete (GE) wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit können die jeweiligen Grundstücke in den Gewerbegebieten zu 80 % versiegelt werden. Die GRZ entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze im GE (§ 17 BauNVO) und bietet die höchstmögliche Flexibilität für die Errichtung der baulichen Anlagen mit erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätzen sowie möglichen Lagerflächen.
Damit sich das neue Gewerbegebiet in die Umgebung einfügt und gleichzeitig eine optimale Ausnutzung der einzelnen Grundstücke möglich ist, wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Danach sind Gebäudehöhen von maximal 10 m über Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Diese entspricht zum einen den bestehenden baulichen Anlagen im angrenzenden Gewerbegebiet. Zum anderen wird vermieden, dass gegenüber den vorhandenen Wohnnutzungen überdimensionierte Bauten entstehen. Für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z. B. Aufzüge, Klimatechnik, Schornsteine, etc.) können ausnahmsweise abweichende Höhen zugelassen werden.

6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Gewerbebetriebe stellen sehr unterschiedliche Anforderungen an Gewerbebauten und benötigen daher teilweise sehr unterschiedliche Gebäudetypen. Aus diesem Grund wird für die Gewerbegebiete (GE) eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, wonach Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der nordrhein-westfälischen Bauordnung (BauO NRW).
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich sind großzügige Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu gewährleisten.

6.4 Verkehrsflächen / Erschließung

6.4.1 Straßenverkehrsflächen

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 Erschließungsan-

lagen im Plangebiet schließen unmittelbar an das bestehende Straßennetz im westlichen Gewerbegebiet an, so dass eine Ringerschließung entsteht. Sie werden im B-Plan als Straßenverkehrsflächen in einer Ausbaubreite von 10 m festgesetzt. Der östlich Teil des Plangebietes wird über einen zusätzlichen Stich erschlossen, der in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage endet.

6.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Die im westlichen Plangebiet, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Seufzerallee soll für den motorisierten Verkehr gesperrt und zukünftig ausschließlich für Zweiräder und Fußgänger zugänglich sein. Diese Maßnahme wurde bereits südlich der Carl-Zeiss-Straße, außerhalb des Plangebietes umgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird die Seufzerallee als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

6.5 Flächen für Versorgungsanlagen „Elektrizität“

Zur Belieferung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird es erforderlich, eine Transformatorenstation zu errichten. Zur planungsrechtlichen Sicherung eines entsprechenden Grundstücks ist im mittleren Bereich des Plangebietes angrenzend an die Planstraße eine Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ im B-Plan festgesetzt. Die Zuwegung ist damit auch für Großfahrzeuge und Großgeräte von einem öffentlichen Weg aus gesichert.

6.6 Öffentliche Grünflächen

Westlich entlang der Seufzerallee ist ein Grünstreifen mit noch recht jungen Einzelbäumen vorhanden. Um das bestehende Straßenbegleitgrün zu schützen, eine fachgerechte Pflege sicherzustellen und eine langfristige Entwicklung zu ermöglichen, wird für diesen Bereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus soll in Richtung Nordosten/Osten, gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen, eine Abstandsfläche mit optischer Abschirmung durch einen Schutzwall mit Eingrünung entwickelt werden. Daher ist auch in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche mit entsprechenden Vorgaben festgesetzt. Die festgesetzten Grün-/Gehölzflächen tragen zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Plangebietes bei.

6.7 Flächen für die Wasserwirtschaft

Es ist vorgesehen, dass im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung des Oberflächenwassers über Regenwasserkanalisationen mit Ableitung zu einem zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) im nordöstlichen Teil des Plangebiets erfolgt. In dem zentralen Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet. Die Linienführung der geplanten Regenwasserkanäle wird bestimmt durch die geplanten Straßentrassen, die Lage des Regenrückhaltebeckens und das Geländegefälle. Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist als zentrales Becken am

Tiefpunkt im nordöstlichen Plangebiet südlich der Gemeindestraße Fünfhausen angeordnet. Die Größenordnung ergibt sich aus dem Oberflächenzufluss aus der Regenwasserkanalisation und der erforderlichen Drosselung des Abflusses auf die natürliche Abflussmenge der angeschlossenen Flächen. Im B-Plan ist eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

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

Anlage von Stellplätzen

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.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Im Plangebiet existiert ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Artgruppen der Brutvögel und der Fledermäuse. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch die Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar.
Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden sind im B-Plan Vorgaben zur Baufeldräumung (Brutvögel), zum Gebäudeabriss (Fledermäuse) und zu Baumfällungen von Bäumen mit Quartierpotenzial (Fledermäuse) festgesetzt. Darüber hinaus ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, die nur bei einem Nachweis von Fledermausindividuen/-quartieren im Zuge vorgezogener Kontrollen zum Tragen kommt, hier: Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung.
Durch die vorgenannten und festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen werden die Bestimmungen des § 44 BNatSchG beachtet und Ausnahmeverfahren nicht erforderlich.

6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um eine direkte Verbindung von der Planstraße zum neu geplanten Rückhaltebecken sicherzustellen, wird für die neue Trasse des Kanals auf den betroffenen privaten Grundstücken ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leistungsträger festgesetzt. Damit wird der Verlauf und die Unterhaltung innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich gesichert.

6.10 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik

Im Plangebiet sind bei der Errichtung von Bürogebäuden bzw. Nebengebäuden/Hallen Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m^2) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb des Baufensters auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden. Nutzbar ist

derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Von der Dachfläche sind die nicht nutzbaren Teile (in m^2) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume.
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches.

Für den gesamten Geltungsbereich sind großzügige Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu gewährleisten. Damit können die neuen Gebäude grundsätzlich so ausgerichtet werden, dass die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.
Mit der Begrenzung der Solarmindestfläche auf 50 % der Bruttodachfläche wird berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Es wird aber gewährleistet, dass auf dem jeweiligen Dach ausreichend Platz für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung gestellt wird.
Eine größere Auslegung der Solarfläche, über die festgesetzte Solarmindestfläche hinaus, wird von der Stadt begrüßt.
Die festgesetzte Nutzung der solaren Strahlungsenergie ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Anstelle von Photovoltaikmodulen können ganz oder teilweise auch Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch wird den zukünftigen Grundstückeigentümern eine flexible Gestaltungsmöglichkeit bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht geboten. Die Solarmindestfläche kann somit anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden.

6.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Abschirmung gegenüber der Seufzerallee - zukünftig Fuß- und Radweg - sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortgerechte Gehölze zur Entwicklung einer Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Darüber hinaus soll das Gewerbegebiet weiter ökologisch aufgewertet werden. Daher wird neben den in den Randbereichen vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzstrukturen eine zusätzliche Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt. So sind auf den privaten Grundstücken in den Gewerbegebieten bei der Neuanlage von Stellplatzflächen abhängig von der Anzahl der Stellplätze standortheimische Laubbäume zu pflanzen.

6.12 Erhaltung von Bäumen

Im Bereich der alten Hofstelle stocken viele teils alte bis sehr alte Gehölze. Soweit möglich sollen diese in die Planung integriert werden. Aufgrund erforderlicher Erschließungsflächen, insbesondere auch des Rückhaltebeckens am tiefsten Punkt des Plangebietes, können die Bestandsbäume aber nicht gänzlich erhalten werden. Die erhaltenswerten und in die Planung

zu integrierenden Bäume sind im B-Plan entsprechend festgesetzt. Um sie langfristig und insbesondere während der Bauarbeiten zu schützen sind die zu erhaltenden Bäume gem. DIN 1820 durch einen ortsfesten Baumschutzzaun zu sichern.

7 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m²]	
• Nettobauland - Gewerbegebiet (GE), davon	50.327	
o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands)		40.262
o nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon		10.065
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		(661)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht		(125)
• Straßenverkehrsfläche	8.585	
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	1.338	
• Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität	24	
• Öffentliche Grünflächen	2.830	
o Grünfläche ‚a‘		1.033
o Grünfläche ‚b‘		1.797
• Fläche für die Wasserwirtschaft: Regenrückhaltung	3.094	
Summe	**66.198**	

8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

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 des Bebauungsplanes Nr. 99 „Arrondierung GE Rahden-Süd“.
Zum Schutz der umgebenden Nutzungen (Wohnen im Außenbereich) und in Anlehnung an die Vorgaben innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes Rahden-Süd kommt insbesondere der Einrichtung von Werbeanlagen besondere gestalterische Bedeutung zu. Daher ist die Dimensionierung und Farbgebung von Werbeanlagen geregelt.
Darüber hinaus wurden Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und zur Begrünung baulicher Anlagen getroffen. Danach sind die jeweiligen Baugrundstücke im rückwärtigen und seitlichen Bereich mit einer Anpflanzung einzugrünen. Zudem sind Dachflächen von Bürogebäuden mit einer Neigung von weniger als 15° zu begrünen, sofern keine Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen installiert werden.
Mit den getroffenen Vorgaben wird das Gewerbegebiet nicht nur gestalterisch, sondern in hohem Maß auch ökologisch aufgewertet. Der Klimaschutzaspekt wird dabei ebenfalls berücksichtigt.

9 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

Die Löschwasserversorgung wird durch das zentrale Wasserleitungsnetz sichergestellt. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 48 LWG sowie § 44 BauO NW beachtet. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Feuerwehrzufahrten werden nach VV BauO NRW angelegt.

Oberflächenentwässerung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 wurde eine wasserwirtschaftliche Vorplanung mit Versickerungsnachweis erstellt. Hierin wird die Gesamtkonzeption für die Erschließung des Plangebietes u. a. in Bezug auf die Oberflächenentwässerung aufgezeigt (IPW, s. Anlage). Die Erschließung des Plangebietes führt zu zusätzlichen Versiegelungsflächen mit erhöhten Oberflächenabflüssen, die retendiert/versickert werden müssen. Aufgrund des angetroffenen Bodens, der Grundwasserstände und Erfahrungen aus den bisher erschlossenen Bereichen ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht möglich. Es ist lediglich eine partielle Flächenversickerung über versickerungsfähige Beläge in Bereichen von Parkplätzen möglich. Grundsätzlich ist im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanalisationen und ggf. Grabenprofilen mit Ableitung zu einem zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. In dem zentralen Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet. Teilflächen im Süden des Plangebietes können an die vorhandene Entwässerung des B-Planes Nr. 67 angeschlossen werden.

Für die Einleitung der anfallenden Oberflächenabwässer aus dem Plangebiet in das Gewässer III. Ordnung mit Weiterleitung zum Vorfluter Kleine Aue ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG in Verbindung mit einer Anzeige gem. § 57.1 LWG für das RRB erforderlich. Mit der Einleiterlaubnis ist der Begleitbogen zur Einleiterlaubnis auszufüllen.

Die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Änderung einer Abwasserbehandlungsanlage, die nicht unter § 60 (3) WHG fällt, bedarf der Genehmigung durch die zuständige Behörde.

Für Baumaßnahmen am Gewässer, wie z. B. Durchlässe an Straßenkreuzungen, Gewässerbaumaßnahmen, etc., sind ggf. wasserrechtliche Genehmigungen gem. § 22 LWG erforderlich. Im Zusammenhang mit größeren Gewässerbaumaßnahmen erfolgt die Genehmigung in Verbindung mit dem Antrag nach § 68 WHG.

Weitergehende Details sowie die entsprechenden Wasserrechtsanträge sind im Rahmen einer Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie einer Ausführungsplanung aufzuzeigen und abzustimmen.

Schmutzwasserentsorgung

Im Rahmen der Erarbeitung der wasserwirtschaftlichen Vorplanung wurde auch die Gesamtkonzeption für die Erschließung des Plangebietes in Bezug auf die Schmutzwasserentsorgung aufgezeigt (IPW, s. Anlage).
Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden über Kleinpumpwerke auf den einzelnen Gewerbegrundstücken und Anschlussleitungen auf dem Gelände gefasst und über eine Druckrohrleitung in der Planstraße für

- den nördlichen Bereich an die vorhandene Druckrohrleitung in der Carl-Zeiss-Straße und
- für den südlichen Bereich an das vorhandene Schmutzwasserpumpwerk

angeschlossen werden. Das Abwasser wird über Pumpaggregate und eine Druckrohrleitung in das vorhandene Schmutzwasser-Druckrohrleitungsnetz des westlichen Gewerbegebietes gefördert.
Weitergehende Details sind im Rahmen einer Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie einer Ausführungsplanung aufzuzeigen.

Abfallbeseitigung

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe durch die örtliche Müllabfuhr eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

10 Berücksichtigung der umgebenden Bebauung / Nutzung

Das Plangebiet umfasst Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden vollständig als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind und bis auf eine alte Hofstelle tatsächlich auch so genutzt werden. Mit der geplanten gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich wird abweichend zum Flächennutzungsplan die gemeindliche Zielsetzung „Schaffung von Gewerbeflächen“ umgesetzt. Es ist mit zusätzlichen Emissionen zu rechnen. Zudem kann es zu einer höheren Belastung der Erschließungsstraßen kommen, daher wurden die Aspekte Immissionsschutz und Verkehr genauer betrachtet.
Die Stadt Rahden kommt unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und dem damit verbundenen Vorhaben nach Abwägung aller planungsrelevanten Aspekte voraussichtlich keine unzulässigen Beeinträchtigungen in Bezug auf das Nebeneinander von Wohnen im Außenbereich und Gewerbe zu erwarten sind.

10.1 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt abgeschirmt durch das bestehende Gewerbegebiet Rahden-Süd östlich der Bundesstraße 239. Es wird daher davon ausgegangen, dass die B 239 keinen Einfluss auf das Plangebiet hat. Die Erarbeitung einer schalltechnischen Beurteilung in Bezug auf den ein-

wirkenden Verkehrslärm war nicht erforderlich. Der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen ist gewährleistet und die Erhaltung gesunder Arbeitsverhältnisse ist in ausreichendem Maße möglich.

Gewerbelärm

Für die Aufstellung des B-Planes Nr. 99 wurde eine schalltechnische Beurteilung in Bezug auf den Gewerbelärm durchgeführt (IPW, s. Anlage). Die durchgeführte Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 hat als Ergebnis, dass die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Durch die Festsetzung der ermittelten Emissionskontingente wird die gewerbliche Nutzung des Plangebietes ermöglicht, ohne den Schutzanspruch der umliegenden Anwohner zu verletzen. Der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen kann gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist in ausreichendem Maße möglich.
Im konkreten Baugenehmigungsverfahren ist für jeden Betrieb, der sich im Gewerbegebiet ansiedelt, ein Nachweis über die Einhaltung der Emissionskontingente zu bringen.

10.2 Verkehr

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 schließen unmittelbar an das bestehende Straßennetz im westlichen Gewerbegebiet an, 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. Insofern wird nicht von einer erheblichen Lärmbelastung der angrenzenden Wohnnutzungen durch Verkehrslärm ausgegangen.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz

Als zentraler Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden, um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können (IPW, s. Anlage).
Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf des B-Planes Nr. 99 wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 110.296 Wertpunkten besteht.
Für die Kompensation des Defizits stehen Flächen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Das Flurstück 4, der Flur 9 in der Gemarkung Rahden sowie die Flurstücke 314 und 315 der Flur 1 in der Gemarkung Kleinendorf stellen sich bislang als Acker sowie artenarme Intensivwiese dar. Durch die Extensivierung und Anlage von Blüh- und Feuchtwiesen sowie die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen sollen die Flächen aufgewertet werden. Durch die Maßnahmen kann das bestehende ökologische Defizit vollständig ausgeglichen werden.

Durch Überkompensation verbleiben 28.197 Wertpunkte, die für weitere Planungen der Stadt Rahden verwendet werden können.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt worden (IPW, s. Anlage).
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 44 ff BNatSchG gelten unmittelbar und sind bei allen Planungs- und Zulassungsvorhaben zu beachten. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes haben im Kalenderjahr 2022 Kartierungen stattgefunden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Plangebiet das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Brutvögel und der Fledermäuse existieren. Unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten, nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zur Baufeldräumung (Brutvögel), zum Gebäudeabriss (Fledermäuse), zu Baumfällungen von Bäumen mit Quartierpotenzial (Fledermäuse) und zu vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen/Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung ist die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG nicht zu erwarten. Ein Ausnahmeverfahren wird somit nicht erforderlich.

Insgesamt betrachtet, verbleiben keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

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

Der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel sind 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. Das Bauleitplanverfahren verfolgt das Ziel, das neue Gewerbegebiet unter der Prämisse von Klimaschutz und Klimaanpassung zu entwickeln. Hierfür sind verschiedene Maßnahmen in den Bebauungsplan eingeflossen, um das Gewerbegebiet im Hinblick auf die Herausforderungen des Klimawandels zukunftsorientiert zu planen. Um dies zu erreichen, müssen im Planverfahren die verschiedenen Sektoren Energie, Verkehr und Ver- und Entsorgung den besonderen Ansprüchen im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung zuträglich sein. Eine auf diese Ansprüche ausgelegte Planung wird für das Bauleitplanverfahren als Zielsetzung vorgegeben. Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren, wird nicht von einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Ortsbereich von Rahden ausgegangen.

13 Abschließende Erläuterungen

Altlasten

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 99 „Arrondierung GE Rahden-Süd“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rahden ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____-__-__
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

……..
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 99 „Arrondierung GE Rahden-Süd“ hat dem Rat der Stadt Rahden beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am __.__.____ vorgelegen.

Rahden, __.__.____
Der Bürgermeister
In Vertretung

……
(Drunagel)