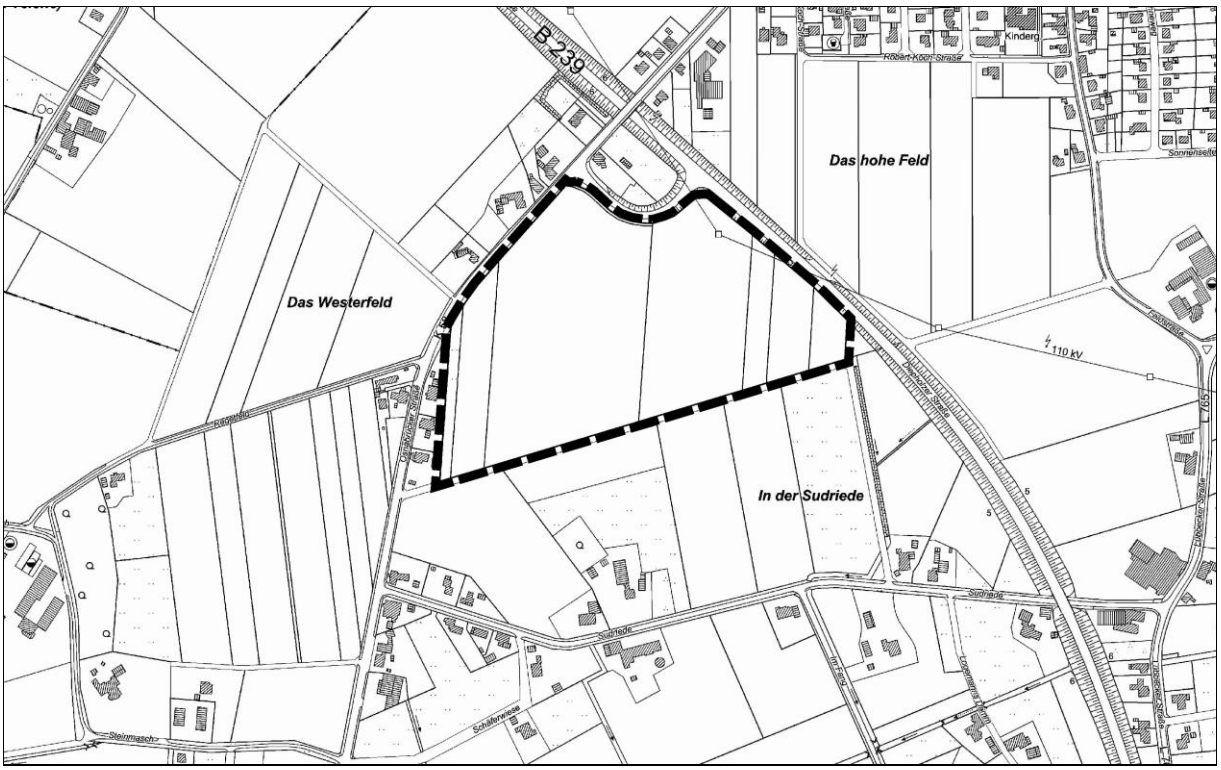
STADT RAHDEN

90. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gewerbegebiet Rahden-West)

Ortsteil: Rahden
Änderungsgebiet: Teilgebiet nördlich des namenlosen Wirtschaftsweges / südlich – östlich der Osnabrücker Straße (K 58) / westlich der Diepholzer Straße (B 239)



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

04.09.2023

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Anlass und Ziele der Bauleitplanung 1
2 Örtliche Gegebenheiten des Änderungsgebietes 2
3 Zu berücksichtigende Randbedingungen 5
3.1 Schutzgebiete 5
3.2 Leitungsverlauf Hochspannungsfreileitung 6
3.3 Bundesstraße 239 6
4 Übergeordnete Planungsebenen 7
4.1 Regionalplanung 7
5 Bedarfsfeststellung und Planungsalternativen 9
6 Inhalt und Umfang der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes 10
7 Auswirkungen der Bauleitplanung 11
7.1 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft 11
7.2 Denkmalschutz 11
7.3 Belange der Umwelt 11
7.3.1 Umweltprüfung 11
7.3.2 Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung 12
7.3.3 Artenschutz 12
7.3.4 Bodenschutz/Altlasten und Kampfmittel 12
7.3.5 Immissionsschutz / Emissionen 12
8 Verfahren und Verfahrensablauf 13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Änderungsbereich der 90. FNP-Änderung auf dem Luftbild 3
Abbildung 2: Blick vom westlichen Anschluss des namenlosen Wirtschaftsweges an die Osnabrücker Straße (K 58) in Richtung Nord-Osten 4
Abbildung 3: Blick von der Mitte des namenlosen Wirtschaftsweges in Richtung Nord-Osten auf den nördlichen Bereich des Änderungsgebietes 4
Abbildung 4: Blick entlang der Osnabrücker Straße (K 58) in Richtung Südosten auf das Änderungsgebiet 5
Abbildung 5: Starkregengefahrenkarte bei einem extremen Ereignis 6
Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte bei einem seltenen Ereignis 6
Abbildung 7: Ausschnitt Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld mit der Lage des Änderungsgebietes 7
Abbildung 8: Ausschnitt Regionalplan OWL – Entwurf 2023 (in Erarbeitung) mit der Lage des Änderungsgebietes 8
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rahden mit der Lage des Änderungsgebietes 10

Begründung zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gewerbegebiet Rahden-West)

Ortsteil:	Rahden
Änderungsgebiet:	Teilgebiet nördlich des namenlosen Wirtschaftsweges / südlich – östlich der Osnabrücker Straße (K 58) / westlich der Diepholzer Straße (B 239)

Verfahrensstand:	**Vorentwurf** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

1 Anlass und Ziele der Bauleitplanung

Die Stadt Rahden steht derzeit mit der Fa. Müller Martini Buchbindesysteme GmbH in Kontakt. Diese hat für ihre erforderliche Entwicklung des Betriebsstandortes in Rahden einen konkreten Flächenbedarf in unmittelbarer Nähe mit ihrem heutigen Betriebsstandort im Bereich der KOLBUS GmbH & Co. KG an der Osnabrücker Straße 77 angemeldet. Der mittel- bis langfristige Flächenbedarf liegt bei rd. 9 ha, wobei dabei kurzfristig ein Bedarf von rd. 6 ha genannt wird.
Für den Bedarf soll mittels dieser Bauleitplanung Bauplanungsrecht geschaffen werden.
Die heutigen Betriebsgebäude befinden sich auf südlich des Änderungsgebietes liegenden Flächen an der Osnabrücker Straße zwischen der Straße „Auf der Heide“ im Norden und dem August-Kolbus-Weg im Süden. Dieser Standort ist durch den Bebauungsplan Nr. 14 „Osnabrücker Straße / Am Herrenteich“ überplant.

„Bei Müller Martini Buchbindesysteme GmbH in Rahden (Deutschland) werden Klebebinder und Buchlinien hergestellt. Softcover- und Hardcover-Spezialisten widmen sich hier der Neu- und Weiterentwicklung von kundengerechten Lösungen für die Produktion von Büchern. Sie sorgen damit dafür, dass das Know-how für das von Müller Martini übernommene Kolbus-Maschinensortiment am gleichen Standort gesichert und weiterentwickelt und dass der Support und die hohe Service-Qualität für die Kunden gewährleistet wird.“[1]
Da der Betrieb nicht nur ein wichtiger Arbeitgeber ist, sondern auch einzelne Zulieferer aus der Region in Abhängigkeit zu dem Betrieb bestehen, ist die Stadt Rahden mit Blick auf die gemäß § 1 (6) Nr. 8a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft bestrebt, die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes zu unterstützen, zumal hierdurch vorhandene Arbeitsplätze gesichert sowie dringend notwendige neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.
Derzeit sind 250 Mitarbeiter beschäftigt. Seit Anfang 2022 gab es bereits 36 Neueinstellungen.

Ein Versagen der Entwicklung/Bestätigung des vorhandenen Standortes bzw. der Schaffung eines zusätzlichen Standortes wäre aufgrund der unabdingbar notwendigen betrieblichen Abhängigkeiten gleichbedeutend mit einer Reduzierung der betrieblichen Aktivitäten und hätte Konsequenzen für das Arbeitsplatzangebot.
Daher hält die Stadt Rahden unter Berücksichtigung aller derzeit bekannten Aspekte bzw. der in § 1 (6) BauGB genannten Belange die Entwicklung des Betriebes und die damit verbundene

[1] Müller Martini Buchbindesysteme GmbH, Internet-Auftritt, Juli 2023

Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Siedlungszwecke für vertretbar und macht von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB, d. h. insbesondere der Begründung des Aufstellungserfordernisses der Bauleitplanung, ist allein, ob die jeweilige Planung – mag sie nun von privater Seite initiiert worden sein oder nicht – in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.
Vor dem Hintergrund der betrieblichen Erweiterung und Ansiedlung verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes die Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.
Der Bebauungsplan ist also im Sinne von § 1 (3) Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich.

Der Anlass für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung ergibt sich somit aus den vorgetragenen betrieblichen Erweiterungsinteressen bzw. der bauplanungsrechtlichen Absicherung der erfolgten Erweiterung / Neuansiedlung.
Zudem ist innerhalb des Änderungsgebietes die Errichtung einer Rettungswache erforderlich, da deren derzeitiger Standort am Krankenhaus Rahden zu klein ist bzw. dort keine Fläche für eine Erweiterung in dem erforderlichen Umfang für 5 Einsatz- und 1 Ersatzfahrzeug gegeben ist. Allein für die Rettungswache müsste an dem neuen Standort an der Osnabrücker Straße eine Bauleitplanung betrieben werden.

Planungsziel ist somit, ein nachfragegerechtes Gewerbegebiet in einer verkehrsgünstigen Lage zu entwickeln.

Um sämtliche Belange zu erfassen und zu berücksichtigen, bedarf es der entsprechenden Bauleitplanverfahren, hier der

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ und
- der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2 Örtliche Gegebenheiten des Änderungsgebietes

Der rd. 10,49 ha große räumliche Geltungsbereich der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gewerbegebiet Rahden-West) liegt innerhalb der Gemarkung Rahden und betrifft die Flurstücke 33, 34, 39, 40, 41 42, 43 und 171 in der Flur 1.

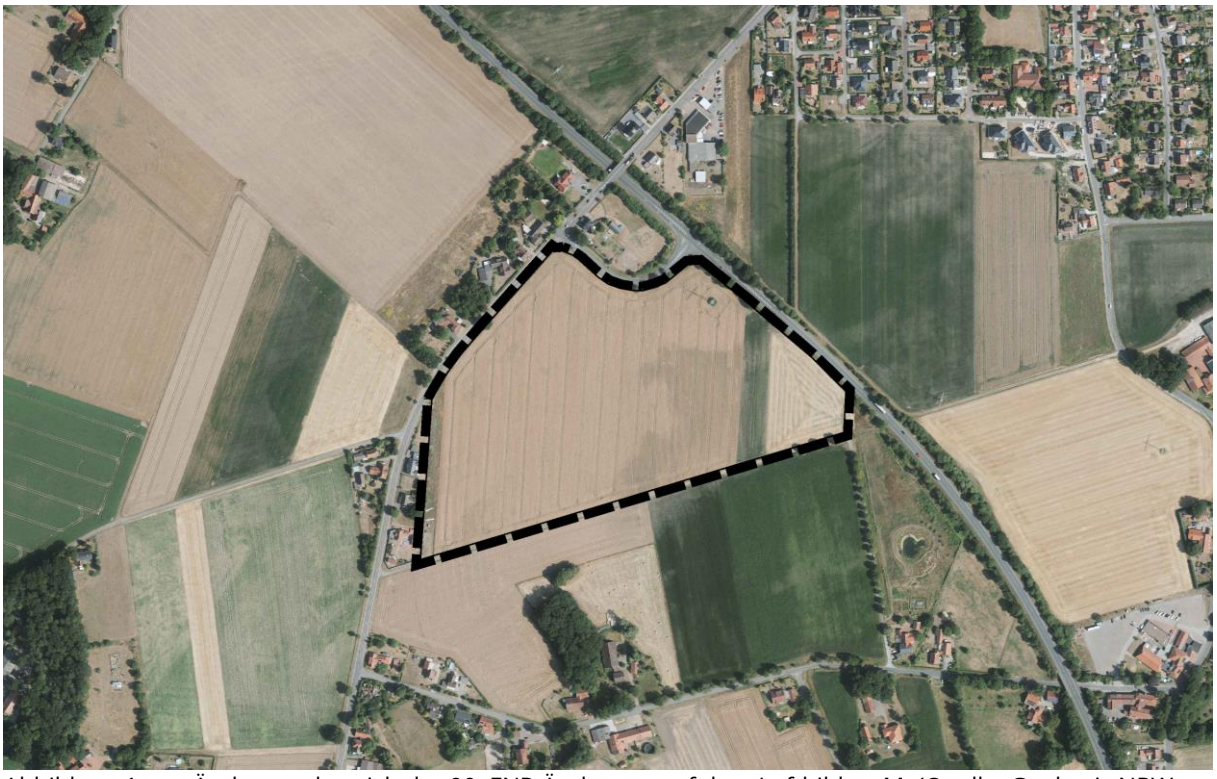


Abbildung 1: Änderungsbereich der 90. FNP-Änderung auf dem Luftbild, o. M. (Quelle: Geobasis NRW, 2022)

Das Änderungsgebiet liegt südwestlich des Ortsteils Rahden, der gleichzeitig den Siedlungsschwerpunkt mit der Innenstadt Rahden bildet. Die Entfernung beträgt rd. 1.000 m.
Die Innenstadt von Rahden ist geprägt durch eine kleinteilige und gewachsene Baustruktur.
Die Zentralität und Urbanität des Innenstadtbereichs wird durch die unmittelbare Innenstadtlage folgender Einrichtungen unterstrichen: Rathaus, Amtsgericht, Gymnasium, Sekundarschule, Grundschule, Hallen- und Freibad, Bahnhof, Kindertagesstätten, Alteneinrichtungen, Einkaufsbereiche und Kirche.
Die Erreichbarkeit ist unmittelbar über die Osnabrücker Straße bzw. über die Straße „Sudriede“ südlich der Entwicklungsfläche gewährleistet. Das Änderungsgebiet erfährt zwar durch die Diepholzer Straße eine räumliche Trennung von dem Siedlungsbereich der Innenstadt, grenzt aber unmittelbar an diesen an.
Der räumliche Bezug zum verdichteten/besiedelten Umfeld ist somit direkt gegeben.
Das Änderungsgebiet erlaubt somit einerseits eine solitäre Entwicklung zum Zwecke der gewerblichen Entwicklung und der Ansiedlung der Rettungswache, ist aber gleichzeitig mit der räumlichen Nähe zur Innenstadt in der Lage, die daraus resultierenden sozialen Annehmlichkeiten auch mit Blick auf die Beschäftigten in dem zukünftigen Gewerbegebiet bieten zu können.

Zurzeit wird für das Bebauungsgebiet Nördlich Osnabrücker Straße – Bückendorf“; in ca. 500 m Entfernung nordöstlich der Entwicklungsfläche Bauplanungsrecht geschaffen. Somit kann in der Nähe des zukünftigen Gewerbegebietes ein aktuelles Wohnangebot auf einer Nettobaulandfläche von rd. 6.5 ha für die Beschäftigten zur Verfügung gestellt werden.

Sämtliche Flurstücke innerhalb des Änderungsgebietes werden zurzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Der namenlose Wirtschaftsweg im Süden ist als öffentliche kommunale Straßenverkehrsfläche klassifiziert. Angrenzend an das Änderungsgebiet befinden sich einzelne Wohnplätze im Außenbereich im Westen an der Osnabrücker Straße sowie nördlich in Gegenlage des Änderungsgebietes an der Osnabrücker Straße.
Die Fläche ist relativ eben, im Norden liegt die Höhe bei ca. 53,0 m ü. NHN[2], zum Süden hin fällt sie auf ca. 46,5 m ü. NHN.

Abbildung 2: Blick vom westlichen Anschluss des namenlosen Wirtschaftsweges an die Osnabrücker Straße (K 58) in Richtung Nord-Osten

Abbildung 3: Blick von der Mitte des namenlosen Wirtschaftsweges in Richtung Nord-Osten auf den nördlichen Bereich des Änderungsgebietes

[2] NHN - Normalhöhennull ist das festgelegte Nullniveau der amtlichen Bezugshöhe in Deutschland. Es ist seit 1993 der Nachfolger der 1879 eingeführten Normalnull (NN).

Abbildung 4: Blick entlang der Osnabrücker Straße (K 58) in Richtung Südosten auf das Änderungsgebiet

3 Zu berücksichtigende Randbedingungen

3.1 Schutzgebiete

Für Fachplanungen, Verordnungen und relevante Gesetze bzgl. der Umweltbelange ergibt sich folgende Beurteilung:

Landschaftsplan / Schutzgebietsverordnung	Nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiet	Nicht betroffen
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete (FFH Und europ. Vogelschutzrichtlinie)	Nicht betroffen
Gewässer	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	Nicht betroffen
Waldgebiete	Nicht betroffen
Moorgebiete	Nicht betroffen
Schützenwerte Biotope nach LANUV	Nicht betroffen

Das Änderungsgebiet unterliegt keinem Schutzstatus, der einer Inanspruchnahme für die gewerbliche Nutzung / Rettungswache entgegenstehen würde.

Hochwasserrisiken sind bei der Aufstellung bzw. Fortschreibung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu berücksichtigen.
Eine Überflutung des Änderungsgebietes bei einem 100-jährigen (HQ100) oder Extrem-Hochwasserereignis (HQextrem) ist zunächst auszuschließen.
Aus den aktuellen Hochwassergefährdungs- und Hochwasserrisikokarten geht hervor, dass für das Änderungsgebiet keine Überschwemmungsbereiche dargestellt sind. Der Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) bedarf hier somit keiner Berücksichtigung, da in dem Änderungsgebiet bzw. dessen Umfeld kein Risiko für ein Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, besteht.
Eine Starkregengefahr ist für das Änderungsgebiet nach den Darstellungen der Starkregengefahrenkarten nicht gegeben.

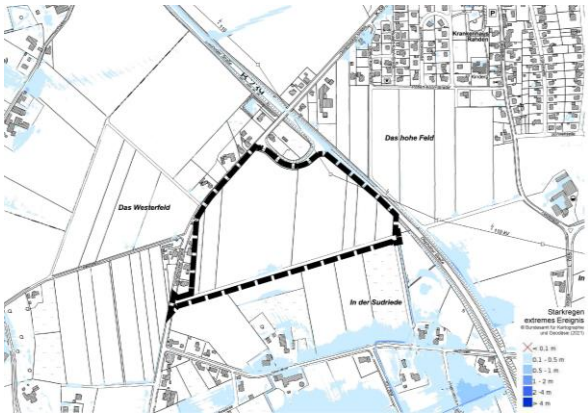


Abbildung 5: Starkregengefahrenkarte bei einem extremen Ereignis

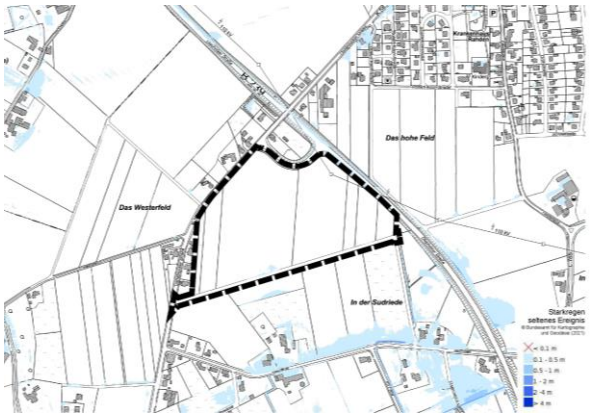


Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte bei einem seltenen Ereignis

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021)
Datenlizenz Deutschland Namensnennung 2.0 (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

3.2 Leitungsverlauf Hochspannungsfreileitung

Die im Osten des Änderungsgebietes verlaufende 30kv/110kv-Hochspannungsfreileitung quert aus Osten kommend die Diepholzer Straße im Bereich der Auf-/Abfahrt der Osnabrücker Straße / Diepholzer Straße nach Norden. Der heute vorhandene Mast und der Leitungsverlauf befinden sich an der 20 -m-Anbauverbostzone der Diepholzer Straße.
Der nach Abstandserlass NRW erforderliche Abstand einer möglichen Bebauung bei einer 110kV/55Hz-Leitung von 10 m ab Trassenmitte kann eingehalten werden.
Die elektrische Feldstärke liegt unmittelbar unterhalb der 110-kV-Leitungen bei maximal 700 Volt/Meter. Der Immissionsgrenzwert von 5000 Volt/Meter für elektrische Felder zur Bewertung des „Elektro-Smog“ wird somit bei weitem nicht erreicht.
Der Leitungsverlauf ist daher für ein Gewerbegebiet unproblematisch.

Unter Bezugnahme auf den Grundsatz 8.2-3 des LEP NRW ist zu berücksichtigen, dass Trassenräume von solchen bestehenden Hochspannungsfreileitungen regelmäßig bevorzugte Suchräume für eventuelle zukünftige Leitungsneuplanungen auf der Höchstspannungsebene darstellen. Diese mögliche Konfliktlage zwischen der Nutzung und den -Freileitungen ist im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Der Belang wird auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ berücksichtigt.

3.3 Bundesstraße 239

Aufgrund der unmittelbar an das Änderungsgebiet angrenzenden B 239 ist der § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu berücksichtigen. Danach dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Anbaubeschränkungszone befindet sich in einer Entfernung bis 40,00 m ab dem Fahrbahnrand. Bei Bauvorhaben innerhalb der Anbaubeschränkungszone ist die Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW erforderlich.

Der Belang wird auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ berücksichtigt.

4 Übergeordnete Planungsebenen

4.1 Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Abbildung 7: Ausschnitt Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld mit der Lage des Änderungsgebietes, o. M. (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 28. September 2015 die Regionalplanungsbehörde (Dezernat 32 der Bezirksregierung Detmold) beauftragt, mit der Neuaufstellung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold als einheitlicher Regionalplan für den gesamten Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) zu beginnen.
Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2020 einstimmig das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet. Sobald das Raumordnungsplanverfahren mit dem Erarbeitungsbeschluss begonnen hat, ist von einem in Aufstellung befindlichen Ziel auszugehen. Mithin sind die Darstellungen des Regionalplan OWL – Entwurf 2023 bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Nach dem Regionalplan OWL – Entwurf 2023 liegt das Änderungsgebiet innerhalb eines „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).
Die nunmehr im Regionalplan vorgesehene Darstellung eines ASB gegenüber einem Bereich für industrielle und gewerbliche Nutzungen (GIB) widerspricht nicht der planerischen Absicht der Stadt Rahden, hier in ihrem Flächennutzungsplan die Darstellung von „Gewerblicher Baufläche – Gewerbegebiet“ (GE) vorzunehmen.
Im Textteil zum Regionalplan OWL – Entwurf 2023 ist ausgeführt:
„Zu den vorrangigen Nutzungen und Funktionen innerhalb von ASB gehört nach der LPlG DVO (Durchführungsverordnung zum Landesplanungsgesetz NRW) auch wohnverträgliches Gewerbe. Dies bedeutet, dass zum einen innerhalb der Bestandgebiete der ASB entsprechende gewerbliche Nutzungen vorhanden sein dürfen; zum anderen bedeutet es aber auch, dass auf bisher unbebauten Freiflächen der ASB gewerbliche Nutzungen neu geplant werden können. Solche gewerblichen Neuausweisungen innerhalb von ASB müssen allerdings wohnverträglich ausgestaltet werden, d. h. benachbarte wohnbauliche oder andere immissionsempfindliche Nutzungen müssen durch planerische Vorkehrungen und Maßnahmen vor Immissionen geschützt werden.

Sofern der Immissionsschutz gewährleistet wird, können innerhalb dieser neu ausgewiesenen Gewerbegebiete auch emittierende gewerbliche Betriebe oder Betriebsanlagen untergebracht werden."[3]

„Aus Sicht der Regionalplanung ist im LEP NRW eine konsequente und starke Trennung von Wirtschaftsflächen aufgrund ihrer Emissionsintensität und deren Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen angelegt. Danach soll für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe ein geeignetes Flächenangebot – i. d. R. im GIB – durch Regional- und Bauleitplanung vorgehalten werden. Nicht störende Gewerbebetriebe sind hierbei eher Bestandteil des ASB."[4] (a. a. O., S. 100)

Unter dem Begriff des „nicht störenden" Gewerbebetriebes ist hier der „nicht erheblich belästigende Gewerbebetrieb" i. S. des § 8 BauNVO zu verstehen. Mithin erlaubt sich die Festsetzung eines „Gewerbegebietes" nach § 8 BauNVO in einem Bebauungsplan bzw. die Darstellung von „Gewerblicher Baufläche" innerhalb eines Flächennutzungsplanes innerhalb einer ASB-Darstellung im Regionalplan.
Die Voraussetzung zur Entwicklung des Änderungsgebietes für eine Gewerbebebauung ist somit regionalplanerisch gegeben. Die Bauleitplanung gilt mit dem Ziel der Entwicklung von gewerblicher Fläche somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

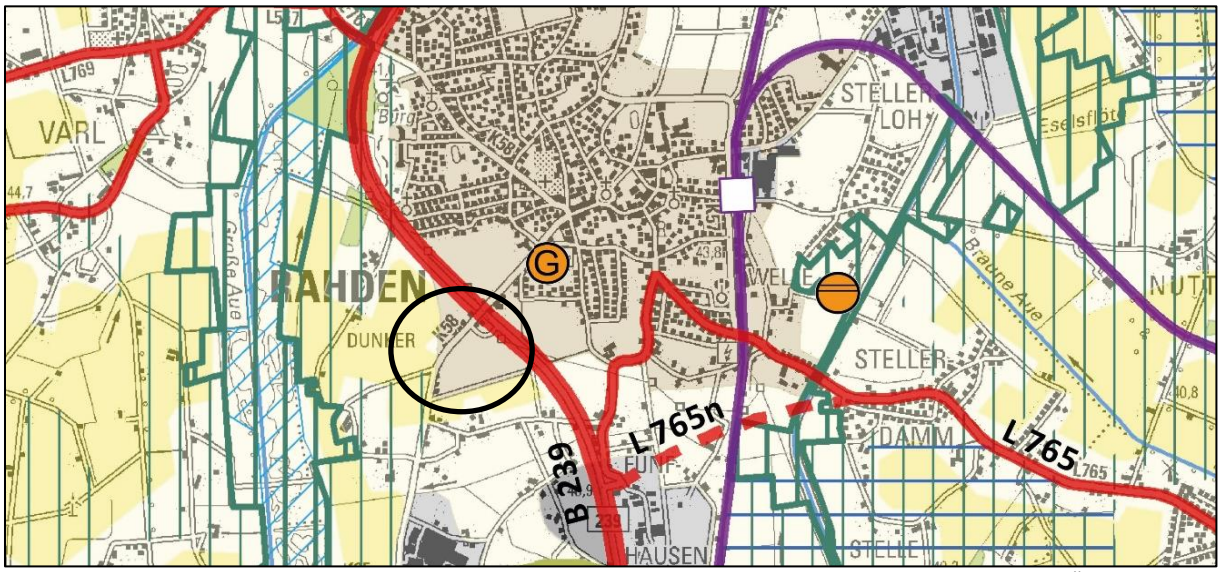


Abbildung 8: Ausschnitt Regionalplan OWL – Entwurf 2023 (in Erarbeitung) mit der Lage des Änderungsgebietes, o. M. (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB wird **im weiteren Verfahren** eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt.

[3] Regionalplan OWL – Entwurf 2023 – Textteil, S. 94

[4] Regionalplan OWL – Entwurf 2023 – Textteil, S. 105

5 Bedarfsfeststellung und Planungsalternativen

Gewerbebetrieb

Der Bedarf für das festzusetzende Baugebiet bzw. die im Flächennutzungsplan darzustellende gewerbliche Baufläche ist durch den in das Änderungsgebiet erweiternden und südlich des Änderungsgebietes am heutigen Betriebsstandort im Bereich der KOLBUS GmbH & Co. KG an der Osnabrücker Straße 77 vorhandenen Betrieb begründet. Dieser benötigt weitere Betriebsflächen zur Errichtung von Hallen und Lagergebäuden, die unmittelbar mit der Produktion räumlich und funktional verknüpft sein müssen. Ergänzend werden zusätzliche Bewegungs- und Lagerflächen erforderlich.
Der notwendige Flächenbedarf für die gewerbliche Entwicklung des Betriebes ergibt sich konkret aus den bestehenden und weiter vorgesehenen Betriebsabläufen sowie den für den Betrieb relevanten Anforderungen an die Produktion, die Lagerhaltung sowie Wareneinn- und ausgangsparameter.

Die Nutzungen sind zwingend in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu der heutigen Produktion an der Osnabrücker Straße (Kolbus-Gelände) zu entwickeln. Mit der von dem Unternehmen beabsichtigten Erweiterung ist es dem Betrieb möglich, an dem heutigen Standort Rahden dauerhaft zu verbleiben und den Markterfordernissen langfristig gerecht zu werden.
Am heutigen Standort fehlt die Möglichkeit der Erweiterung. Bereits heute ist an dem Standort ein Mehrbedarf von 50% Lager- und Montagefläche, um eine effiziente Montage und Bewirtschaftung des geplanten Maschinenvolumens zu ermöglichen.
Derzeit bestehen erhebliche Zeit- und Bewirtschaftungsaufwände durch notwendigerweise standortferne Auslagerungen wie z.B. des externen Lagers in Stemwede-Oppenwehe.
Erst bei einer Nähe zu dem vorhandenen Betriebsgelände können Produktionsprozesse störungsfrei und vollumfänglich funktional betrieben werden.
Eine wirtschaftliche Verzahnung der jeweiligen Betriebsbereiche wäre damit sichergestellt.
Darüber hinaus sind für den Standort relevant:

- die Einbindung in vorhandene Zulieferungsstrukturen und Kooperationen und
- das Vorhandensein qualifizierter Mitarbeiter.

Je weiter der heutige Standort von den Zulieferungen, Kooperationen und dem Wohnstandort der Beschäftigten entkoppelt und entfernt wird, desto höher ist hier der Aufwand, dieses zu kompensieren.

Bei einer heutigen Geschossfläche für Montage- und Lagerhallen sowie Verwaltung von rd. 16.000 m² ergibt sich hier ein Bedarf von 25.000 m².
Für die beabsichtigte Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen außer der Inanspruchnahme der Fläche an der Osnabrücker Straße vor dem Hintergrund einer mit der Entwicklung verbundenen Sicherung eines Gewerbestandortes/-betriebes keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Zudem ist der Umfang von nachgefragter betriebsgebundener aber auch -ungebundener Fläche i. S. eines Gewerbegebietes zurzeit nur an diesem Standort im Stadtgebiet zeitnah zur Verfügung zu stellen.
Alternativstandorte für den Planungsanlass sind im Stadtgebiet entsprechend nicht gegeben.
Der Umwidmungssperrklausel des § 1a (2) Satz 2 BauGB, die besagt, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen, wird hier entsprochen. Zielsetzung der Regelung ist insbesondere die Erhaltung der land- und forstwirtschaftlichen Produktionsbasis, da diese Flächen zulasten von Siedlungserweiterungen in Anspruch genommen werden.

Der Standort verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und vermeidet die Querung von Ortslagen durch zu- und abfahrenden Lkw-Verkehr.

Rettungswache

Die Rettungswache am Krankenhaus Rahden ist zur heutigen und zukünftigen Zweckerfüllung zu klein und muss somit vergrößert werden. Eine Erweiterung am jetzigen Standort ist allerdings nicht möglich.

Eine Konzeptstudie[5] hatte ergeben, dass das Grundstück am Knotenpunkt B 239/K 58 (+/- 200 m) ein guter Standort wäre. Das Gebäude selbst muss für 5 Einsatz- und 1 Ersatzfahrzeug ausgelegt sein. Perspektivisch sind rd. 0,6 ha für die Nutzung innerhalb des Gebietes zu berücksichtigen. Bzgl. der Erschließung zum bzw. vom Grundstück ist eine Zu-/Abfahrt ausreichend, da es sich hier nicht um eine Feuerwache handelt. Es bedarf somit auch keiner getrennten Zu- und Abfahrt.

Verbindliche Aussagen zum Grundstückszuschnitt und auch zur Zufahrt zur Rettungswache sollen bis spätestens Anfang 2024 getroffen werden können.

6 Inhalt und Umfang der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden ist das Änderungsgebiet / der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Diese Darstellung erfolgt auch südlich des Änderungsgebietes bzw. westlich des Änderungsgebietes über die Osnabrücker Straße hinaus.

Entsprechend erfordert die beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebietes in dem Bebauungsplan auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

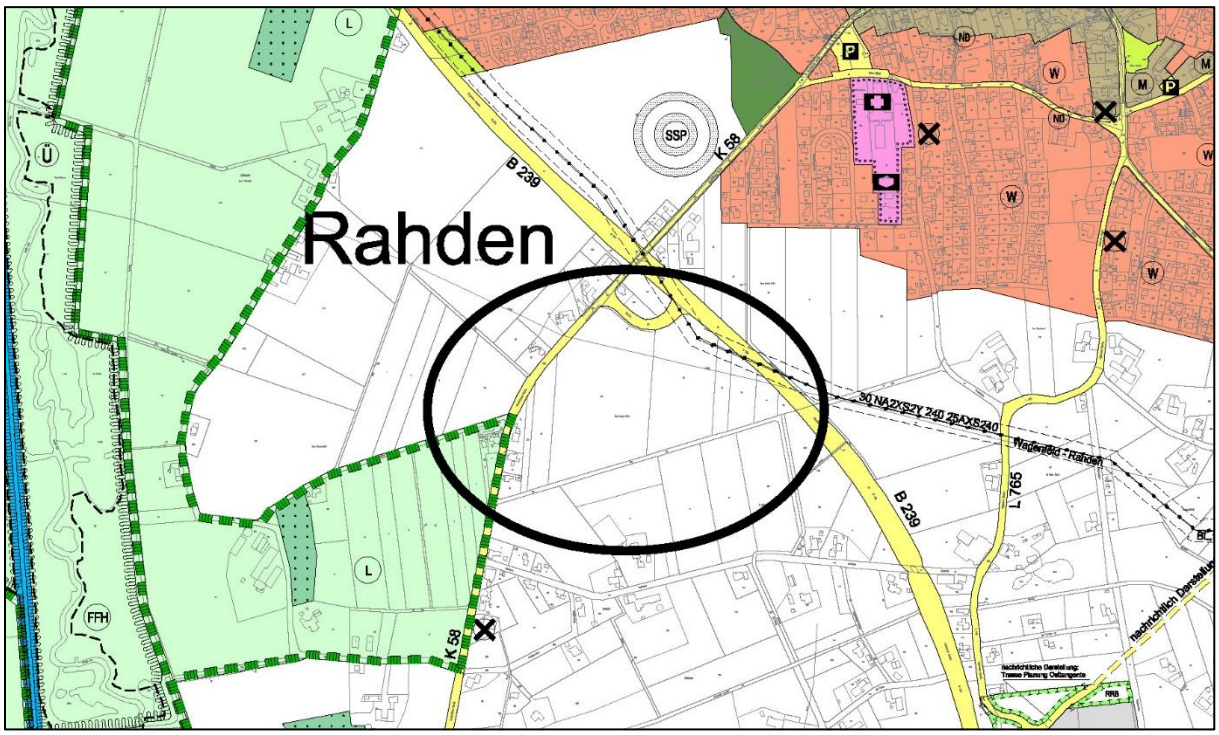


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rahden mit der Lage des Änderungsgebietes, o. M.

[5] Kreis Minden-Lübbecke, Amt 65 Gebäude und Liegenschaften, Machbarkeitsstudie „Neubau einer Rettungswache in Rahden", April 2023

Im Rahmen der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes („Gewerbegebiet Rahden-West“) soll daher eine Änderung der Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ zugunsten eines „Gewerbegebietes“ (GE) erfolgen.
Grundsätzlich kann die Gemeinde alternativ gewerbliche Bauflächen oder Gewerbegebiete darstellen (vgl. § 1 (1) bzw. (2) BauNVO). Die Darstellung eines Baugebiets (anstatt einer Baufläche) ist geboten, wenn dies städtebaulich erforderlich ist, z.B. wenn Ziele der Raumordnung einen über die Bauflächendarstellung hinausgehenden Konkretisierungsgrad des FNP erfordern oder die konkrete Nutzung durch Bebauungspläne festgesetzt ist (vgl. Schimpfermann/Stühler, in: Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl. 2018, § 1 Rn. 29). Da es sich im vorliegenden Fall konkret um ein Gewerbegebiet handelt, wird die Darstellung eines Gewerbegebietes vorgesehen.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich zudem überlagernde Darstellungen der Hochspannungsfreileitung.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat folgenden Umfang

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	**Bisher rd.**	**Künftig rd.**
Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB	10,49 ha	-----
Gewerbegebiet gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (2) BauNVO	----	10,49 ha
GESAMT	**10,49 ha**	**10,49 ha**

7 Auswirkungen der Bauleitplanung

7.1 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Der Belang wird auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ berücksichtigt.

7.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3–5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden. Belange der Denkmalpflege gem. § 1 (5) BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt.

7.3 Belange der Umwelt

7.3.1 Umweltprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ und die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.
Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung einschließlich

- der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie
- der Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Nr. 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.
Der Umweltbericht wird in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

erfasst, um die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes aufzuzeigen.

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt zunächst auf der Grundlage des Vorentwurfes zur Planung. Der Umweltbericht ist entsprechend den weiteren Planungs- und Beteiligungsphasen fortzuschreiben.

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt ***im weiteren Verfahren***.

7.3.2 Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung

Die Bilanzierung des Eingriffes bzw. der Kompensation und des Ausgleiches erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Die Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Der Belang wird auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ berücksichtigt.

7.3.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erfolgt ***im weiteren Verfahren***.

7.3.4 Bodenschutz/Altlasten und Kampfmittel

In dem Änderungsgebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

7.3.5 Immissionsschutz / Emissionen

Der Belang wird auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ berücksichtigt.

8 Verfahren und Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ und die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen als sogenanntes Vollverfahren nach BauGB mit frühzeitiger Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB.

Verfahrensablauf:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
Ergebnisse folgen ***im weiteren Verfahren***

Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB
Ergebnisse folgen ***im weiteren Verfahren***

Öffentliche Auslegung – Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
Ergebnisse folgen ***im weiteren Verfahren***

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
Ergebnisse folgen ***im weiteren Verfahren***

Bielefeld / Rahden, im September 2023

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

in Abstimmung mit

Stadt Rahden, Stadtentwicklung