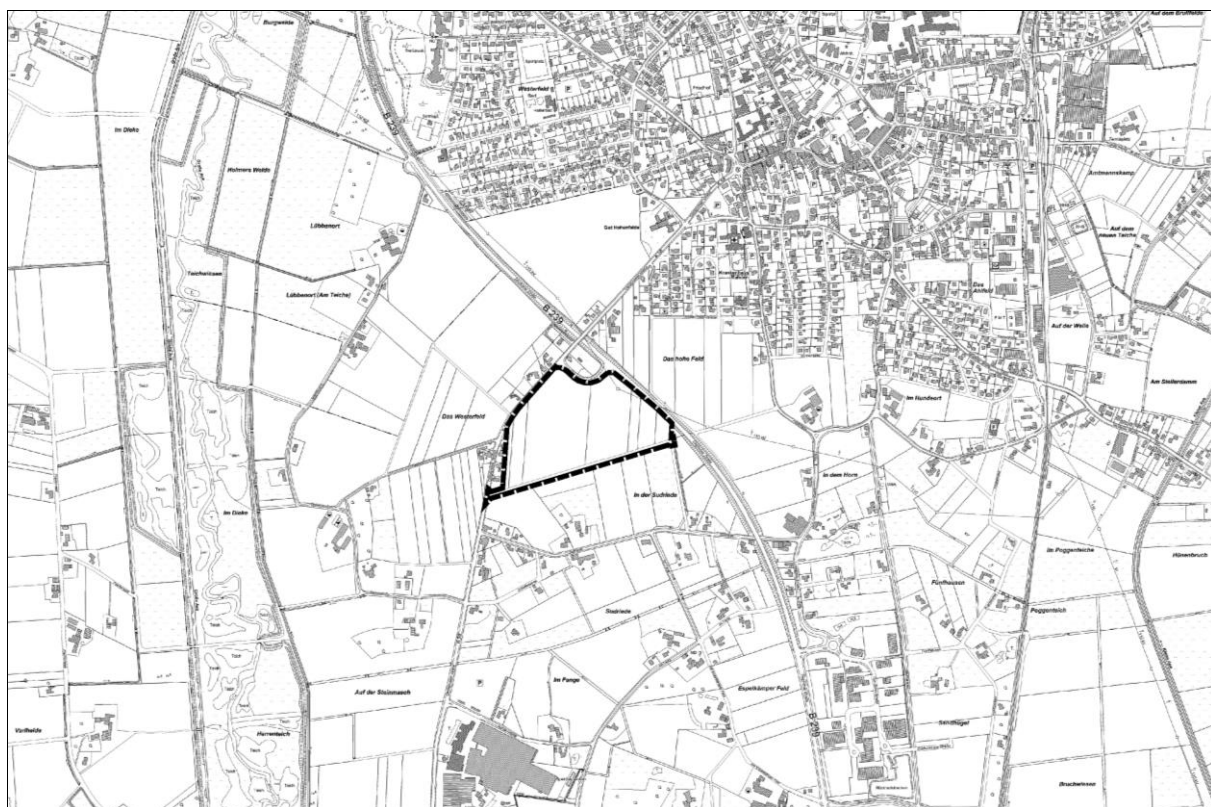


Plangebiet: Teilgebiet nördlich des namenlosen Wirtschaftsweges / südlich – östlich der Osnabrücker Straße (K 58) / westlich der Diepholzer Straße (B 239)



Verfahrensstand: Vorentwurf

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

05.10.2023

Verfasser:

Drees  **Huesmann**
planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
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	Planungsinstrument: Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug.....	2
3	Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	3
4	Zu berücksichtigende Randbedingungen und daraus resultierende Festsetzungen und Kennzeichnungen im Bebauungsplan	6
4.1	Schutzgebiete	6
4.2	Leitungsverlauf Hochspannungsfreileitung	8
4.3	Bundesstraße 239.....	9
5	Übergeordnete Planungsebenen.....	10
5.1	Regionalplanung	10
5.2	Flächennutzungsplan	12
6	Bedarfsfeststellung und Planungsalternativen	12
7	Städtebauliches Konzept und Erschließungskonzept	14
8	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Belange der Bauleitplanung	17
8.1	Art der baulichen Nutzung	17
8.2	Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche	23
8.3	Bauweise	23
8.4	Höhe baulicher Anlagen.....	23
8.5	Garagen, Carports und Nebenanlagen	24
8.6	Verkehrsflächen	24
8.7	Grünordnung / Pflanzflächen.....	25
8.8	Für Teile baulicher Anlagen: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
8.9	Baugestalterische Festsetzungen	27
8.10	Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft	28
8.10.1	Trinkwasser / Löschwasser	28
8.10.2	Entwässerung	28
8.10.2.1	Schmutzwasser-Entwässerung	28
8.10.2.2	Niederschlagswasser-Entwässerung.....	29
8.10.3	Elektrizitäts- / Wärmeversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen	30
8.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	31
8.12	Denkmalschutz.....	31
9	Belange der Umwelt.....	32
9.1	Umweltprüfung	32

9.2	Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung	32
9.3	Artenschutz.....	33
9.4	Bodenschutz/Altlasten und Kampfmittel.....	33
9.5	Immissionsschutz / Emissionen	34
9.6	Klimaschutz und Energieeffizienz	36
10	Umsetzung der Bauleitplanung	38
10.1	Bodenordnung	38
10.2	Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse	38
10.3	Verfahren und Verfahrensablauf.....	38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ 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 Plangebietes.....	5
Abbildung 4:	Blick entlang der Osnabrücker Straße (K 58) in Richtung Südosten auf das Plangebiet	5
Abbildung 5:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ auf der Amtlichen Basiskarte	6
Abbildung 6:	Starkregengefahrenkarte bei einem extremen Ereignis	7
Abbildung 7:	Starkregengefahrenkarte bei einem seltenen Ereignis	7
Abbildung 8:	Ausschnitt Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld mit der Lage des Plangebietes	10
Abbildung 9:	Ausschnitt Regionalplan OWL – Entwurf 2023 (in Erarbeitung) mit der Lage des Plangebietes	11
Abbildung 10:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rahden mit der Lage des Plangebietes	12
Abbildung 11:	Darstellung der idealtypischen Flächenverteilung und Erschließung	15
Abbildung 12:	Darstellung Straßenquerschnitt Ausbau Wirtschaftsweg – Schleppkurve Einmündung Osnabrücker Straße	16

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“

Ortsteil: Rahden
Plangebiet: 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 sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) 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 Plangebietes 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 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.

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

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 Neuansiedlung.

Zudem ist innerhalb des Plangebietes 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. Alleine 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.

Festgesetzt werden sollen in dem Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ im Wesentlichen:

- „Gewerbegebiet“ gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sowie
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nrn. 20 und 25a BauGB

2 Planungsinstrument: Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug

Bei der Wahl des Planungsinstrumentes, das die Stadt Rahden in der jeweiligen Planungssituation als zielführend erachtet, um ihre Planungsziele zu erreichen, ist die Gemeinde im Rahmen des § 1 (3) Satz 1 BauGB weitestgehend frei. Sie darf grundsätzlich auch einen Angebotsbebauungsplan aufstellen, um (zumindest auch) ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers planungsrechtlich zu ermöglichen und ist nicht gezwungen, über einen mit einer Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers nach § 12 (1) Satz 1 BauGB gekoppelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan sicherzustellen, dass sich der in Rede stehende Betrieb tatsächlich, dem konkreten Planungshintergrund gemäß, im Plangebiet ansiedelt.

Dabei ist aber zu beachten, dass die grundsätzliche Planungsformenwahlfreiheit der Gemeinde in den Grenzen des § 1 (3) Satz 1 BauGB es mit sich bringt, dass die planende Gemeinde sich bei der Ausgestaltung der einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplanes, der (auch) ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers im Blick hat, nicht in konzeptionelle Widersprüche hinsichtlich der Angebots- und der vorhabenbezogenen Elemente des Planes verstricken und keine

planungsrechtlich unzulässigen Mischformen zwischen Angebotsbebauungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan schaffen darf.

Welches Maß an Konkretisierung bauplanerische Festsetzungen haben müssen, ist eine Frage des Einzelfalls. Die gebotene Konkretisierung hängt wesentlich von der Art der jeweiligen Festsetzung, von den Planungszielen und insbesondere auch von den örtlichen Verhältnissen ab.

Diese rechtlich größere Flexibilität des Angebotsbebauungsplanes für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der kreiseigenen Rettungswache sowie die gewerbliche Ansiedlung eines Betriebes gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ist zumindest aus dem Blickwinkel des § 1 (3) Satz 1 BauGB ein Beweggrund, diesem Planungsinstrument den Vorzug zu geben, um eine Planumsetzung – wie und durch wen auch immer – für die Zukunft zu gewährleisten.

3 Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Der 10,9 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ liegt innerhalb der Gemarkung Rahden und betrifft die Flurstücke 30 tlw., 33, 34, 39, 40, 41 42, 43 und 171 in der Flur 1 sowie das Flurstück 238 tlw. in der Flur 2.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ auf dem Luftbild, o. M. (Quelle: Geobasis NRW, 2022)

Das Plangebiet 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, Alteinrichtungen, Einkaufsbereiche und Kirche.

Die Erreichbarkeit ist unmittelbar über die Osnabrücker Straße bzw. über die Straße „Sudriede“ südlich der Entwicklungsfläche gewährleistet. Das Plangebiet 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 Plangebiet 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 – Bückendorf²; in ca. 500 m Entfernung nordöstlich der Entwicklungsfläche Bauplanungsrecht geschaffen. Somit kann in der Nähe des zukünftigen Gewerbegebietes ein aktuelles Wohnangebot auf einer Nettobauwandfläche von rd. 6,5 ha für die Beschäftigten zur Verfügung gestellt werden.

Bis auf das Flurstück 238, Flur 1 (namenloser Wirtschaftsweg) und das Flurstück 30 tlw., Flur 1 (Wohngrundstück im Außenbereich) werden sämtliche Flurstücke innerhalb des Plangebietes zurzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Der namenlose Wirtschaftsweg im Süden ist als öffentliche kommunale Straßenverkehrsfläche klassifiziert. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich einzelne Wohnplätze im Außenbereich im Westen an der Osnabrücker Straße sowie nördlich in Gegenlage des Plangebietes an der Osnabrücker Straße.

Die Fläche ist relativ eben, im Norden liegt die Höhe bei ca. 53,0 m ü. NHN², 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

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



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



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

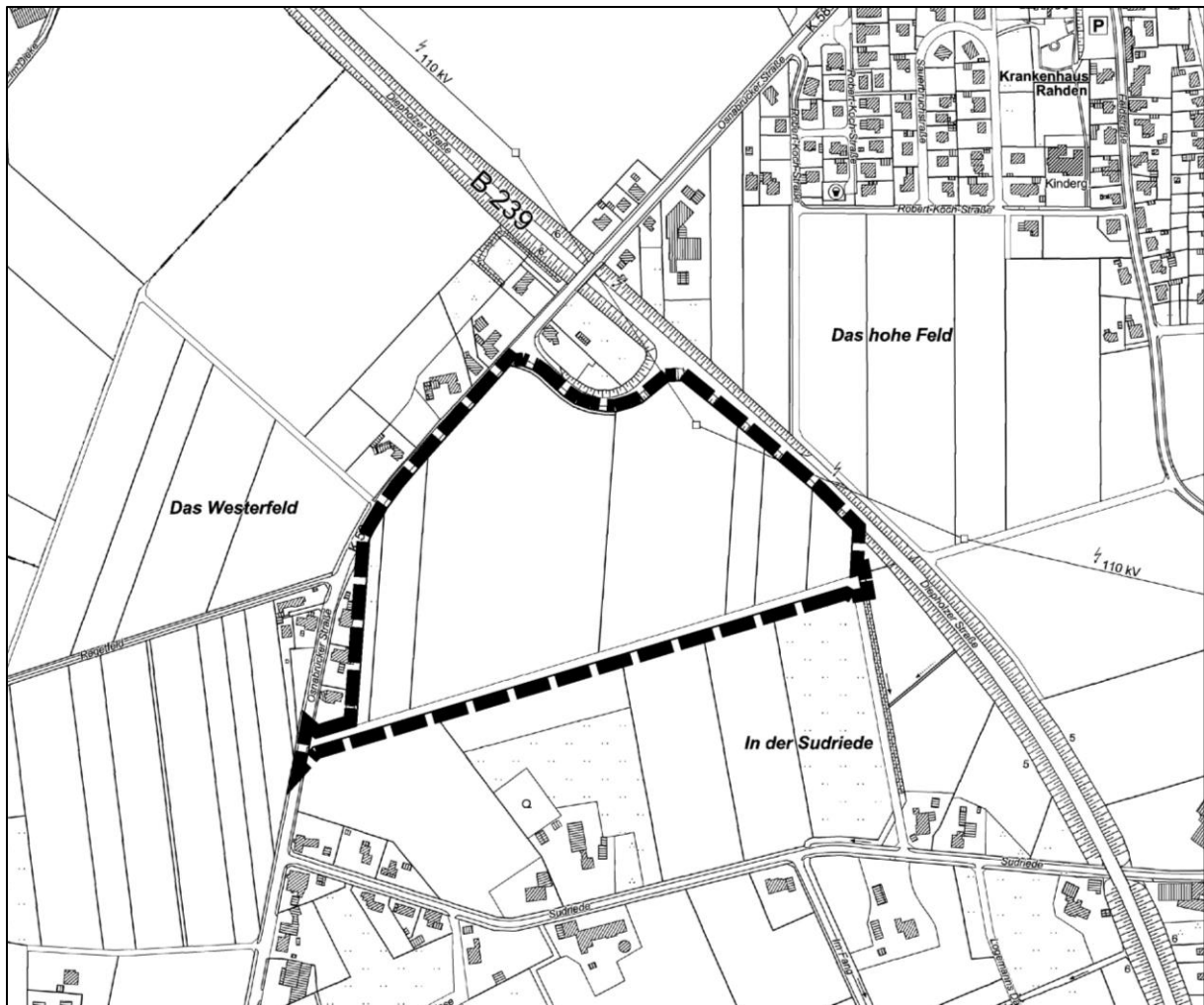


Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ auf der Amtlichen Basiskarte, o. M.

4 Zu berücksichtigende Randbedingungen und daraus resultierende Festsetzungen und Kennzeichnungen im Bebauungsplan

4.1 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 Plangebiet 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 Plangebietes bei einem 100-jährigen (HQ100) oder Extrem-Hochwasserereignis (HQextrem) ist zunächst auszuschließen.

Aus den aktuellen Hochwassergefährdungs- und Hochwasserrisikokarten geht hervor, dass für das Plangebiet keine Überschwemmungsbereiche dargestellt sind.

Der Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) bedarf hier somit keiner Berücksichtigung, da in dem Plangebiet bzw. dessen Umfeld kein Risiko für ein Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, besteht.

Eine Starkregengefahr ist für das Plangebiet nach den Darstellungen der Starkregengefahrenkarten nicht gegeben.

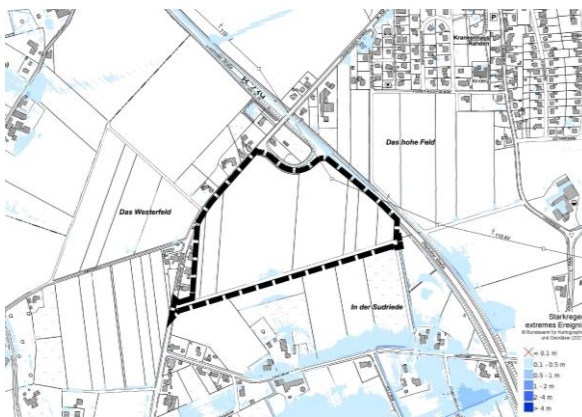


Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte bei einem extremen Ereignis

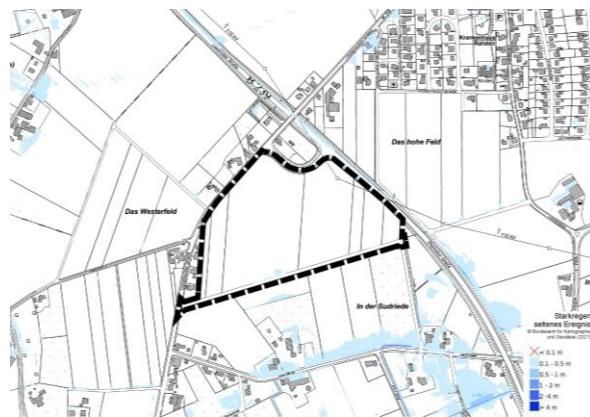


Abbildung 7: Starkregengefahrenkarte bei einem seltenen Ereignis

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021)

Datenlizenz Deutschland Namensnennung 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Auch wenn für das Plangebiet keine konkrete Gefahr eines Starkregenereignisses gegeben ist, wird im Bebauungsplan vorsorglich in die Hinweise aufgenommen:

Starkregenvorsorge

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe zur Höhe baulicher Anlagen angeordnet werden. Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und -schächte, Zugänge sowie Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Ein niveaugleicher Ausbau kann aufgrund von betrieblichen Erfordernissen zugelassen werden, wenn der Nachweis der Überflutungsvorsorge erbracht wird.

Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert der „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR, Bonn 2018).

Für Grundstücke mit einer befestigten Fläche von 800 m² und mehr ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen. Dieser ist durch die Stadt Rahden (in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Minden-Lübbecke) auf Plausibilität zu prüfen und entsprechend zu archivieren. Die aus der Überflutungsprüfung abgeleiteten und notwendigen Maßnahmen, wie Schaffung von Rückhalteräumen, Rückhaltemulden und Entspannungspunkten, sind durch die Stadt Rahden zu kontrollieren.

4.2 Leitungsverlauf Hochspannungsfreileitung

Die im Osten des Plangebietes 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. Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen.

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB) einschließlich Schutzstreifen und Maststandort

Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung / Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m oberhalb der entsprechenden NHN-Höhe (siehe Regelung zum unteren Bezugspunkt in C.3) erreichen.

Um die Maste der Hochspannungsfreileitung ist eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung ist der Mast durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.

Es erfolgt folgende Festsetzung:

Innerhalb der um den Mast der Hochspannungsfreileitung mit einem Radius von 15,00 m gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze zulässig. Die Maste sind durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.

Es wird zudem folgende Festsetzung aufgenommen:

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sind in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung vorzusehen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

4.3 Bundesstraße 239

Aufgrund der unmittelbar an das Plangebiet 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.

Es wird festgesetzt:

In der Anbaubeschränkungszone (§ 9 (2) FStrG):

- *Dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Verkehrs auf der B 239 weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Ebenfalls dürfen Ausbauabsichten der Straße oder Straßenbaugestaltung nicht entgegenstehen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.*
- *Sind alle Beleuchtungsanlagen, Gebäudefassaden aus Glas/glatten Materialien, aber auch möglicher PKW/LKW Verkehr innerhalb des Baugebietes, so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Verkehrs auf der B 239 nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Ggf. sind entsprechende Blendgutachten beizubringen.*
- *Für die Errichtung von Werbe- und Beleuchtungsanlagen längs der B 239 gelten die Bestimmungen des § 9 (1) und (2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2237) geändert worden ist.*
- *Werbe- und Beleuchtungsanlagen, welche in einem Abstand von bis zu 40,00 m zur B 239 errichtet werden, bedürfen einer Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung Landesbetrieb Straßenbau NRW gem. § 25 StrWG NRW.*

5 Übergeordnete Planungsebenen

5.1 Regionalplanung

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



Abbildung 8: Ausschnitt Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld mit der Lage des Plangebietes, 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 Plangebiet 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 LPIG DVO (Durchführungsverordnung zum Landesplanungsgesetz NRW) auch wohnverträgliches Gewerbe. Dies bedeutet, dass zum einen innerhalb der Bestandsgebiete 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.“

Stadt Rahden
Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“

„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 Plangebietes 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.

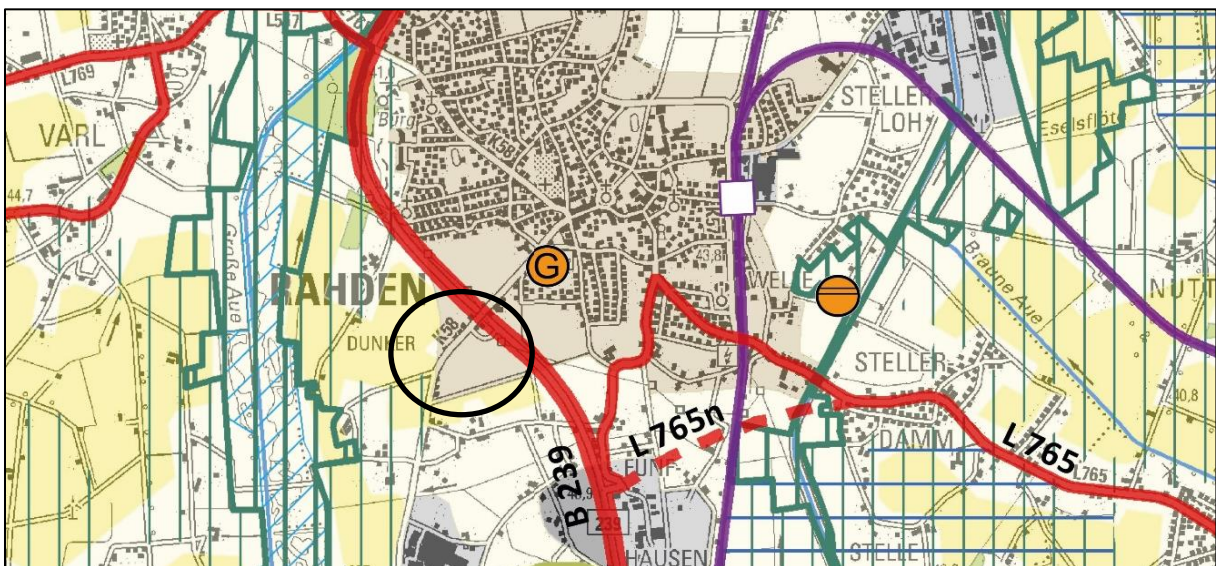


Abbildung 9: Ausschnitt Regionalplan OWL – Entwurf 2023 (in Erarbeitung) mit der Lage des Plangebietes, o. M. (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

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

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

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

5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden ist das Plangebiet / der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellung erfolgt auch südlich des Plangebietes bzw. westlich des Plangebietes über die Osnabrücker Straße hinaus. Entsprechend erfordert die beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebietes in dem Bebauungsplan auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

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 Baugebietes (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.

Das Verfahren soll als Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ erfolgen.

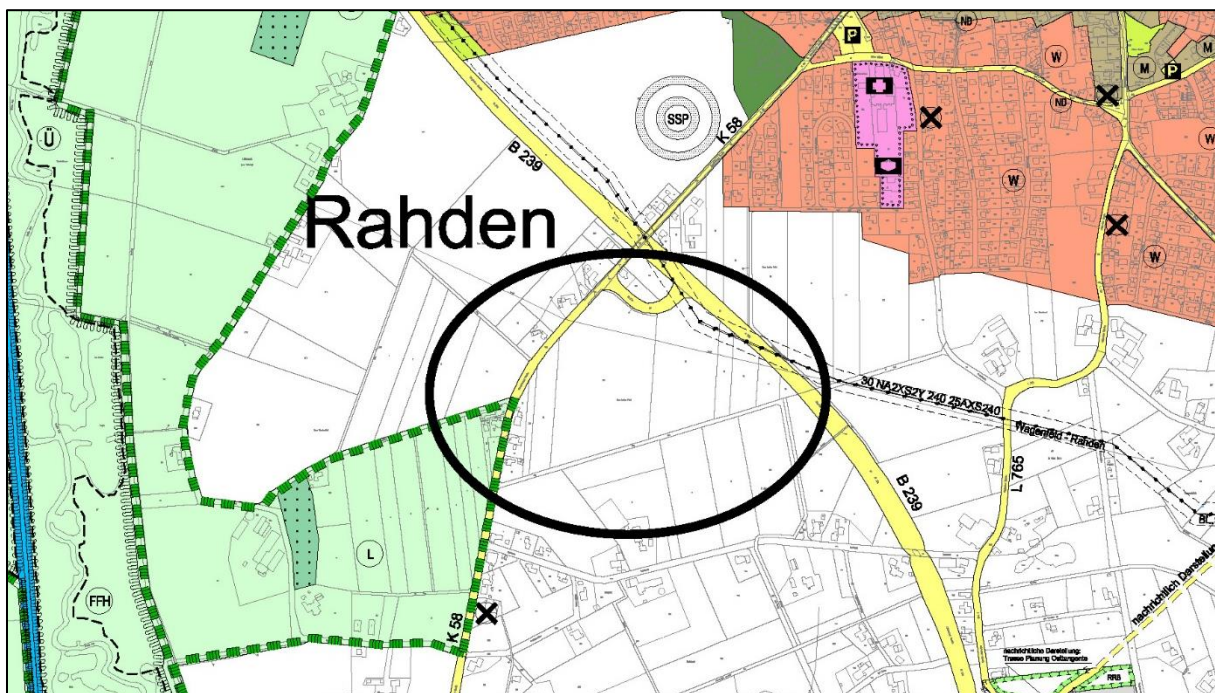


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rahden mit der Lage des Plangebietes, o. M.

6 Bedarfsfeststellung und Planungsalternativen

Gewerbebetrieb

Der Bedarf für das festzusetzende Baugebiet bzw. die im Flächennutzungsplan darzustellende gewerbliche Baufläche ist durch den in das Plangebiet erweiternden und südlich des Plangebietes 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 Warenein- und ausgangsparmeter.

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 Konzeptstudie⁵ 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.

7 Städtebauliches Konzept und Erschließungskonzept

Insgesamt wird die Entwicklung des Gebietes durch das Ziel eines nachhaltigen und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähigen und attraktiven Standortes bestimmt.

Hier sind folgende wesentliche Handlungsfelder zu nennen:

- Klimaneutralität
- Energieeffizienz
- Arbeitsumfeld
- Mobilitätsangebote

Der Bebauungsplan kann hierzu nur die bauplanungsrechtliche Rahmensetzung liefern. Die Ausgestaltung dieses Rahmens obliegt auf den privaten Grundstücken letztlich dem Bauherrn.

Handlungsfeld	Im Bebauungsplan regelbar	Außerhalb des Bebauungsplanes zu regeln
Klimaneutralität	- Versiegelungsgrad - Dach-(Fassaden-)begrünung - Oberflächenmaterialien (Stellplätze) - Oberflächenbegrünung (Stellplätze) - Umgang mit Niederschlagswasser	- Grünflächengestaltung nicht bebauter Flächen (Freianlagen) - Fassadenmaterialien (Albedo)
Energieeffizienz	- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an/auf Gebäuden (Flächen für Energieversorgung) - Beleuchtung	- Betriebsinterne Wärme- und Kältekreisläufe - Energetische Baumaßnahmen
Arbeitsumfeld	- Grünstrukturen	- Architektur und Baumaterialien - Grünflächengestaltung - attraktiv gestaltete Pausen- und Aufenthaltsbereiche mit Funktionalität und Aufenthaltsqualität
Mobilitätsangebote	- Parkbauwerke (Parkdecks/-häuser) - Erreichbarkeit zum Anschluss an ÖPNV (Erschließung)	- ÖPNV-Bedienqualität - E-Mobilitätsangebote - Abstellflächen - E-Ladestationen (im nicht öffentlichen Raum)

Mit der Bauleitplanung werden folgende planerische Inhalte verfolgt:

- Planungsrechtliche Entwicklung der gewerblichen Nutzung an dem Standort,
- Berücksichtigung städtebaulich-gestalterischer und ökologischer Aspekte bei der Bauleitplanung.

Die grundsätzliche Aufteilung des Plangebietes sowie die städtebauliche Einbindung zeigt die nachfolgende Darstellung der Flächenverteilung.

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

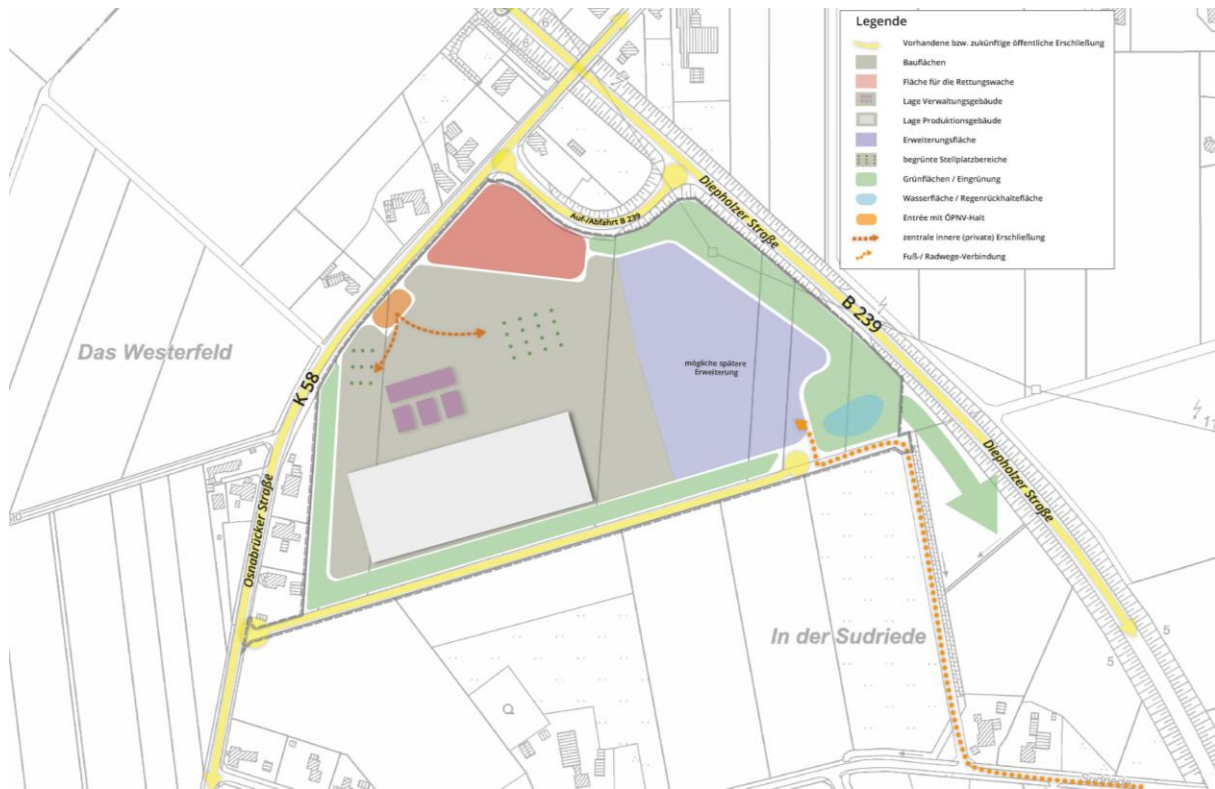


Abbildung 11: Darstellung der idealtypischen Flächenverteilung und Erschließung, o. M. (DHP)

Innerhalb des Plangebietes ist keine öffentliche verkehrliche Erschließung vorgesehen bzw. auch nicht notwendig. Die Flächen im Plangebiet können durch eine Anbindung an die Osnabrücker Straße bzw. an den noch auszubauenden namelosen Wirtschaftsweg im Süden erschlossen werden. Die beiden Anschlüsse erlauben im Norden den Zu-/Abgangsverkehr für die Beschäftigten / Besucher, während im Süden der An- und Ablieferverkehr abgewickelt werden kann.

Bei dem heute absehbaren betriebsbezogenen Verkehr ist i.d.R. von rd. 50 Fahrbewegungen täglich, hauptsächlich mittels Kleintransporter auszugehen. Der Lkw-Anteil wird mit rd. 10 Fahrbewegungen pro Tag geschätzt. Bzgl. der im Plangebiet zu erwartenden Beschäftigtenzahlen ist bei einer Vollinanspruchnahme des Gebietes durch den o.g. Betrieb mit rd. 250 Arbeitsplätzen zu rechnen.

Die konkreten zu erwartenden Verkehrszahlen sind **im weiteren Verfahren** einerseits für das noch zu erstellende Verkehrsgutachten, andererseits für die Ermittlung der betrieblichen Verkehrslärmimmissionen zu benennen.

Der Querschnitt der Parzelle – nicht des heute ausgebauten Weges – erlaubt einen Begegnungsverkehr Lkw-Lkw unter der Maßgabe der Rast 06⁶. Im Westen ist eine Wendemöglichkeit für Lkw vorzusehen, um im Falle von „fehlgeleitetem“ öffentlichen Verkehr einen Abfluss des Verkehrs über die Straßenverkehrsfläche in Richtung Osten zur Osnabrücker Straße zu ermöglichen. Eine Benutzung des Verlaufes des Wirtschaftsweges in Richtung Süden soll dadurch bewusst für Lkw unterbunden werden.

Der Einmündungsbereich der Verkehrsfläche in die Osnabrücker Straße ist bzgl. der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gem. HBS 2015⁷ noch nachzuweisen.

⁶ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV), Köln, 2007

⁷ Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) 2015, Teil S – Stadtstraßen, FGSV, Köln

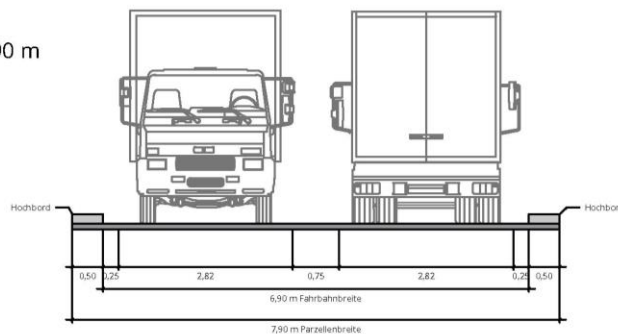
Dieses gilt auch für die Anbindung des Gewerbegebietes bzw. der Gewerbegrundstücke an die Osnabrücker Straße. In beiden Fällen ist **im weiteren Verfahren** zu prüfen, ob in der Osnabrücker Straße jeweils eine Linksabbiegespur eingerichtet werden muss, um die Leichtigkeit und Sicherheit des fließenden Verkehrs in der Osnabrücker Straße gewährleisten zu können.

Im Bereich der Einmündung des heutigen Wirtschaftswegs in die Osnabrücker Straße zeichnet sich das Erfordernis einer Flächeninanspruchnahme bei dem unmittelbar nördlich des Einmündungspunktes gelegenen Grundstück ab. Der hierfür erforderliche Flächenumfang zur Sicherstellung der erforderlichen Lkw-Schleppkurven ist **im weiteren Verfahren** zu präzisieren.

Straßenquerschnitt

Parzellenbreite Wirtschaftsweg: ~ 7,90 m

Mindestbreite Fahrbahn
Nebeneinanderfahren LKW: 6,50 m



Maßstab im Original 1 : 100

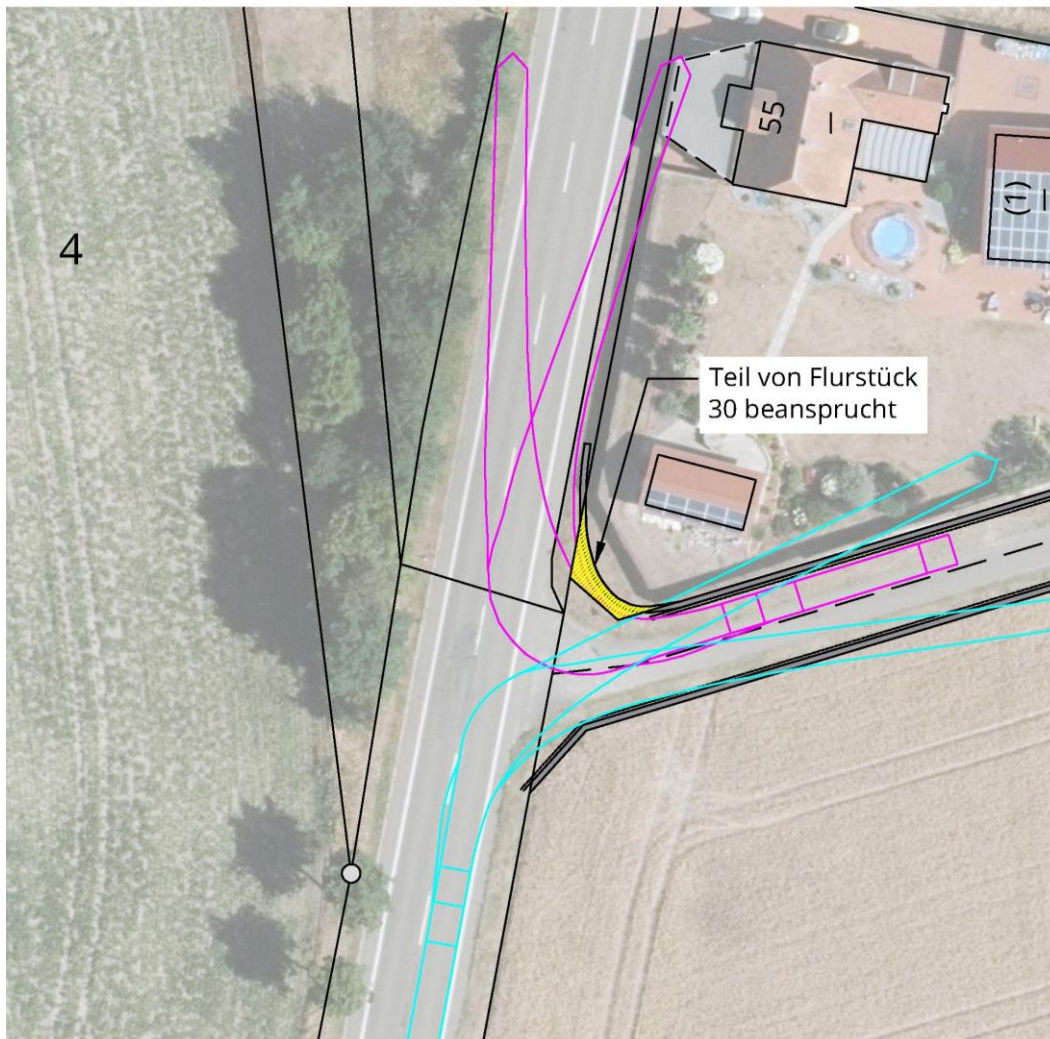


Abbildung 12: Darstellung Straßenquerschnitt Ausbau Wirtschaftsweg – Schleppkurve Einmündung Osnabrücker Straße, o. M. (DHP)

Entlang der Osnabrücker Straße soll neben der Einmündung in den heutigen Wirtschaftsweg nur noch jeweils eine Zu- und Abfahrt in das Gewerbegebiet sowie eine Zu- und Abfahrt für den Standort der Rettungswache zulässig sein

Diese Zu-/Abfahrtsbereiche werden entsprechend in dem Bebauungsplan festgesetzt. Für die sonstige Fläche entlang der Osnabrücker Straße wird ein „Bereich ohne Zu-/Abfahrt“ festgesetzt. Der Anschluss des Gewerbegebietes bzw. des anliegenden Baugrundstückes an die Osnabrücker Straße kann auch geeignet der Anschluss an das ÖPNV-Netz mit einer Haltestelle ausgebaut werden.

Das noch nicht bestehende Gewerbegebiet ist derzeit nur schlecht mit dem ÖPNV erschlossen. Insgesamt soll bzgl. der „Mitarbeitermobilität“ eine Alternative zur Benutzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) berücksichtigt werden. Ein solches Mobilitätskonzept lässt sich jedoch nicht über bzw. in einem Bauleitplan regeln. Dieses Konzept kann parallel zur Entwicklung des Gewerbegebietes erarbeitet werden.

Von dem o.g. Anschlusspunkt an die Osnabrücker Straße können z. B. auch zentrale Parkbauwerke (Parkdecks/-häuser), Stellplätze zur Bedienung des Stellplatzbedarfes einschließlich Abstellmöglichkeiten für (E-)Fahrräder/E-Scooter inkl. Lademöglichkeiten erschlossen werden.

Das Gebiet soll durch randliche Grünelemente eingefasst werden. Dieses bezieht sich auf die Ost-, Süd- und Westseite des Gebietes. Im Osten wird hierfür der ohnehin von einer Bebauung freizuhaltende Bereich (Anbauverbotszone, Hochspannungsleitungsverlauf) genutzt. Im Süden soll zu dem Freiraum eine Grünabschirmung durch Baumpflanzungen erreicht werden. Im Osten soll eine Anpflanzungsfläche eine räumliche Distanz zwischen den Wohngebäuden an der Osnabrücker Straße und dem Gewerbegebiet herstellen.

8 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Belange der Bauleitplanung

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ werden folgende Festsetzungen getroffen.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der hier in Aussicht stehenden gewerblichen Nutzung (Herstellung von Buchbindesystemen), die auch zukünftig im 3-Schicht-Betrieb erfolgen soll, ist nicht zwingend der Störgrad mit entsprechendem Anlagenlärm und erheblichem An- und Abfahrtverkehr (auch zur Nachtzeit), der nach Nr. 7.4 TA Lärm dem jeweiligen Betrieb in bestimmtem Maße auch zugerechnet wird, im Sinne einer „Industriegebietstypik“ zu unterstellen. Der Betrieb bzw. Betriebsteile sind – soweit hier bekannt – nicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig, so dass hier die Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ vor dem Hintergrund des zu erwartenden Störgrades sachgerecht ist.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO bzw. im Nordwesten eine Festsetzung als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GEn) gem. § 8 BauNVO. i. V. m. § 1 (4) BauNVO.

Die Zulässigkeit von Nutzungen wird wie folgt geregelt:

Für die nachfolgende Zulässigkeit der Nutzungen gilt vorangestellt:

Innerhalb des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung (GEn) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören bzw. die nach ihrem Störgrad maximal im Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind.

Die Wohngebäude westlich außerhalb des Gewerbegebietes als Wohnplätze im Außenbereich sowie nördlich der Osnabrücker Straße genießen einen Immissionsschutzanspruch entsprechend eines „Mischgebietes“ nach § 6 BauNVO.

Dieser Schutzanspruch wird mit der o. g. Festsetzung zum zulässigen Störgrad der Betriebe innerhalb des Plangebietes berücksichtigt. Die Festsetzung des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung (GEn) wird auf der Nord- und der Westseite des Plangebietes vorgenommen.

Im Beschluss vom 15.4.1987 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG - 4 B 71/87 -, BRS 47 Nr. 55) dargelegt, dass ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes entspricht. Damit werde das Gewerbegebiet nicht zu einem Mischgebiet, weil nämlich eine allgemeine Wohnnutzung gerade nicht vorgesehen sei.

Ob eine Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 erfolgt, soll ein „Fachbeitrag Schallschutz“ **im weiteren Verfahren** klären.

Mit dem Urteil vom 7.12.2017 und 18.02.2021 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 7.12.2017 – 4 CN 7/16, BVerwG, Urt. v. 18.2.2021 – 4 CN 5/19 -) entschieden, dass gewährleistet bleiben muss, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können. Das bedeutet, dass es in einem nach § 1 (4) S. 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die je den nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Geschuldet ist dies dem Umstand, dass auch bei Anwendung des § 1 (4) BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete zu wahren ist.

Mit seiner Einlassung zu der Entscheidung bzgl. der Gliederung von Gewerbegebieten und somit zur planinternen Gliederung schränkt das Gericht also die Möglichkeit der Kommune erheblich ein.

Für die zulässige Art der baulichen Nutzung wird bestimmt:

Zulässig sind:

- *Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO*
- *Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO*

Zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

- *Tankstellen ausschließlich als Betriebstankstellen.*
- *Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich als betriebliche Einrichtungen*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO*

Ausnahmsweise können gem. § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:

- *Verkaufsstätten von produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, die*
 - *dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind,*
 - *in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet sind,*
 - *dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb haben und*
 - *die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschreiten.*

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

- Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO*
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO*
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO*
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO*
- Imbissbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften*
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe*
- Biogasanlagen*
- Einzelhandelsbetriebe*
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches i. S. des § 3 (5a) BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen*
- unabhängige Werbeanlagen, fernab der Stätte der beworbenen Leistung, die nicht als Eigenwerbung gelten*

Das Plangebiet soll der beabsichtigten gewerblichen Nutzung i. S. von Produktion, Lagerung und Distribution gewerblicher Güter zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund werden die Nutzungen ausgeschlossen, die keinen Bezug zu diesem Entwicklungsziel haben.

Nach der Novelle der BauNVO (Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften) 2023 sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbebetriebe aller Art anzusprechen. Diese sollen in dem Plangebiet daher allgemein zulässig sein.

Die Zulässigkeit dieser Anlagen für regenerative Energien geht über die Zulässigkeit gem. § 14 (1) BauNVO (Anlagen für erneuerbaren Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) hinaus.

Die Zulässigkeit von betriebsungebundenen Windenergieanlagen hat seine Beschränkung in den erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandflächen. Zulässig sind aber auch sog. Kleinwindkraftanlagen. Maximal 70 kW darf eine Kleinwindkraftanlage erzeugen, um noch als solche klassifiziert zu werden. Hierzu gehören auch Windkraftanlagen, die durch eine Rotorachse in vertikaler Lage (Standachse) gekennzeichnet sind. Die Anlagen haben i. d. R. eine Nabenhöhe von rd. 10 m und bei horizontaler Ausrichtung einen Rotordurchmesser von rd. 5 m. Solche Anlagen sind neben Freiflächen-Photovoltaikanlagen auch in Gewerbegebieten denkbar.

Die Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Nutzungen werden wie folgt begründet:

Wohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen in dem Plangebiet unter den genannten Bedingungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Wohnnutzung stellt im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung im Sinne eines Gewerbegebietes eine für den Raum typische Ergänzung der Betriebsstätten dar.

Einzelhandelsbetriebe / Verkaufsstätten

Gegenstand der Festsetzung ist primär der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. Damit wird dem Ziel nachgekommen, dass die Ansiedlung generell auszuschließen ist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zu zählen ist.

Im Rahmen der Sortimentslisten wird er i. d. R. unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzustufen ist.

Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig. Mithin kann im Gewerbegebiet die Verkaufsfläche hier größer als 799 m² sein.

Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sog. „Handwerkerprivileg“, worunter Verkaufsflächen von produzierenden oder weiterverarbeitenden Handwerksbetrieben zu verstehen sind.

Gegenstand der Festsetzung ist die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben aller Art (einschl. Handwerksbetrieben), die nahversorgungs-/zentrenrelevante Sortimente über einen „Werksverkauf“ am Produktionsstandort zum Verkauf anbieten („Handwerkerprivileg“) als sog. Annex-Handel.

Im Sinne dieses Annex-Handels sind Verkaufsstätten jedoch nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist. Darüber hinaus müssen die angebotenen Waren auf dem Betriebsgrundstück aus eigener Herstellung stammen oder im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren bzw. angebotenen Handwerksleistungen stehen.

Eine solche Verkaufsstelle ist dann als Fabrik- oder Werksverkauf bzw. als Handwerksbetrieb mit Zubehörhandel zu beantragen. Es handelt sich dabei nicht um Einzelhandelsbetriebe oder Läden. Damit wird der besonderen Struktur mancher produzierender Handwerks- oder Gewerbebetriebe Rechnung getragen, die von der Direktvermarktung eigener Produkte an der Betriebsstätte profitieren. Durch die notwendige Unterordnung unter den produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb wird die Zielsetzung des Bebauungsplanes, das Gebiet als Standort für produzierendes und artverwandtes Gewerbe, zu entwickeln, erreicht.

Mit der Festsetzung wird auch auf Pkt. 2.2.7 des Einzelhandelserlasses NRW eingegangen (Einzelhandelsbetriebe ohne Verkaufsfläche, Online-Handel, Multichannel-Vertrieb). Danach sind Abhol- und Warenausgabebereich für online bestellte Ware eine Verkaufsstätte oder Teil einer solchen und somit deren Verkaufsfläche zuzuordnen – auch wenn sich dieser Bereich nicht unmittelbar im Ladenlokal befindet. Dies gilt ebenso, wenn es sich um eigene Warenausgabebereiche von reinen Online-Händlern handelt. Hier gelten folglich ebenso die Kriterien hinsichtlich der Abgrenzung der Verkaufsfläche (Betretungsmöglichkeit, Einsehbarkeit, etc.).

Mit der Festsetzung wird der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rahden 2022“ entsprochen: „Darüber hinaus sollten Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Produktions- und Handwerksbetrieben (z. B. Installateure, Direktverkauf) weiterhin zulässig sein, sofern diese auf einer deutlich untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind (sogenanntes Handwerkerprivileg).“⁸

Tankstellen

Tankstellen sollen nur als Betriebstankstellen, also nicht als Tankstellen, die sich an den Endverbraucher richten, zulässig sein.

Damit soll vermieden werden, dass sich in dem Plangebiet eine autoaffine Nutzung mit Tankstellenshops entwickelt.

Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Das Plangebiet soll der beabsichtigten gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Aus diesem Grund werden die Nutzungen ausgeschlossen, die ohne Bezug zu diesem Entwicklungsziel sind. Dieses gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke ebenso wie für Anlagen für sportliche Zwecke.

⁸ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rahden 2022 (CIMA, Hannover 12/2022), S. 73

Zu den Anlagen für kirchliche Zwecke zählen Kirchen, Gemeindehäuser, kirchlich geleitete Kindergärten und Kindertagesstätten, Pfarrhäuser, konfessionelle Beratungs- und Betreuungsstellen sowie sonstige Einrichtungen von Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts, soweit sie nicht unter Anlagen für soziale Zwecke fallen.

Anlagen für kulturelle Zwecke sind kulturelle Einrichtungen von der Stadtbücherei mit Lesesaal über Schulen jeglicher Art bis zum Theater oder der Konzerthalle etc.

Zu den Anlagen für gesundheitliche Zwecke zählen z. B. Krankengymnastikpraxen und sonstige medizinische Behandlungsinstitute und Gesundheitsämter.

Die Zweckbestimmung des Gebietes bezieht sich auf die Unterbringung von gewerblicher Nutzung (Betriebe/Anlagen), während die ausnahmsweisen zulassungsfähigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in allen Baugebieten, die das Wohnen beinhalten (§§ 2 bis 6 BauNVO), allgemein zulässig sind. Mithin sind diese Nutzungen auch in diesen Baugebietstypen mit Vorrang unterzubringen. Die zur Verfügung stehenden Fläche im Plangebiet soll jedoch nicht durch Nutzungen, für die Flächen an anderen zentralen Standorten zur Verfügung stünden, belegt werden. Aus diesem Grund werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, die keinen Bezug zu dem Entwicklungsziel haben. Der Gebietscharakter des Gebietes ist zudem für diese Nutzungen wenig geeignet. Ein Ausschluss dieser Nutzungen würde aber nicht dazu führen, die Zweckbestimmung des Gebietes in Frage zu stellen.

In dem Zusammenhang sollen nur betriebliche Einrichtungen wie Betriebskindergarten bzw. Freizeit- und Sporteinrichtungen für Angehörige der in dem Plangebiet zukünftig ansässigen Gewerbebetriebe zulässig sein.

Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende

Am 26.11.2014 ist das „Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen“ in Kraft getreten. Im Zuge dessen wurden unter anderem die Grundsätze der Bauleitplanung in § 1 (6) BauGB um „13. Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung“ ergänzt. Des Weiteren wurde mit Ergänzung des § 246 (10) BauGB geregelt, dass bis zum 31.12.2024 in Gewerbegebieten für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden kann, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hiervon soll kein Gebrauch gemacht werden und diese Möglichkeit aufgrund der industriellen Ausprägung des Plangebietes nicht zur Anwendung kommen. Demnach werden im Plangebiet Aufnahmeeinrichtungen und Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende als Anlagen für soziale Zwecke nicht ermöglicht.

Imbissbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

Der Ausschluss von Gastronomiebetrieben im o. g. Sinn erfolgt, neben der Sicherung des Zieles der beabsichtigten gewerblichen Nutzung i. S. von Produktion, Lagerung und Distribution gewerblicher Güter in dem Gebiet, da diese Betriebe innerhalb der Siedlungsbereiche und hier insbesondere in den Ortskernen angesiedelt werden sollen.

In dem Zusammenhang sollen Schank- und Speisewirtschaften nur als betriebliche Einrichtungen wie Kantine bzw. Mensa für Angehörige der in dem Plangebiet zukünftig ansässigen Gewerbebetriebe zulässig sein.

Beherbergungs- und Bordellbetriebe/Vergnügungsstätten

Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, würden das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl für das Plangebiet und auch für die Umgebung städtebaulich nachteilig auswirken könnte. Aus diesem Grunde werden Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, im Plangebiet ausgeschlossen, um die o. a. städtebauliche Fehlentwicklung (Trading-Down-Effekt) zu verhindern und das Gebiet dem konventionellen Gewerbe vorzuhalten.

Die ausnahmsweise zulassungsfähige Vergnügungsstätte ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Art von Einrichtungen ist nicht mit dem Ziel der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige bzw. ansiedlungswillige Handwerks- und Gewerbebetriebe vereinbar. Die Zulassung von Vergnügungsstätten würde zudem die Verfügbarkeit der Flächen einschränken.

Biogasanlagen

Die Stadt Rahden ist bestrebt, das Gebiet für gewerbliche Nutzung mit dem Aspekt der Schaffung eines Arbeitsplatzstandortes durch entsprechende anzusiedelnde Betriebstypen zukünftig nutzbar zu machen. Der Ausschluss von Biogasanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt, um das Plangebiet für Flächen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks zu sichern.

Unbenommen von diesem Ausschluss sind Anlagen für erneuerbare Energien als

- selbständige Anlagen als Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 BauNVO sowie
- als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Störfallbetriebe

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist zu beachten, dass das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten (von Menschen bewohnte oder stark frequentierte Bereiche) im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Die Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen.

Der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - „KAS 18“) soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belanges in die kommunale Bauleitplanung dienen. Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Den aufgeführten Stoffen sind in dem Leitfaden Achtungsabstände der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Diese Abstände werden mit der Planung unterschritten (nächstgelegene Wohngebäude außerhalb des Gewerbegebietes nördlich und westlich an der Osnabrücker Straße als Wohnplätze im Außenbereich).

Daher erfolgt ein grundsätzlicher Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5 (3a) BImSchG. Damit wird im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bereits vor der Projektplanung und dem Anlagen- und Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass in dem Gewerbegebiet keine sogenannten „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (heißt: eine 80%ige Versiegelung ist zulässig) festgesetzt, um eine möglichst hohe und effektive Ausnutzung der Flächen für den Nutzungszweck zu erlauben. Dies entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Dabei sind gemäß § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen inklusive der Zufahrten und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Eine darüberhinausgehende Versiegelung oberhalb der Grenze von 0,8 ist nicht zulässig. Davon abweichende Bestimmungen werden nicht getroffen.

Daher wird festgesetzt:

Überschreitungen i. S. des § 19 (4) Satz 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen werden zur Umsetzung des Zieles einer gewerblich zu nutzenden Fläche großzügig gefasst.

8.3 Bauweise

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass von der offenen Bauweise abweichend Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig sind. Damit wird den gewerbegebietstypischen Gebäudelängen entsprochen, wie sie bei dem hier in Rede stehenden Planungsziel notwendig werden können.

8.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im überwiegenden Plangebiet auf maximal 15,00 m festgesetzt. Im Norden des Plangebietes wird die maximal zulässige Höhe auf 9,00 m begrenzt. Hiermit soll eine straßenbegleitende Bebauung auf der Süd-/Südostseite der Osnabrücker Straße ermöglicht werden, die mit der Höhe der Gebäude auf der Gegenseite der Osnabrücker Straße vergleichbar ist. Innerhalb eines Bereiches im Osten des Plangebietes kann zudem eine Höhe baulicher Anlagen von maximal 20,00 m zugelassen werden, wenn die Grundfläche der baulichen Anlagen in ihrer Summe nicht mehr als 0,2 der schraffiert gekennzeichneten Fläche umfasst. Diese zusätzliche Regelung ist dem Erfordernis zur Errichtung von Hochregallagern an diesem Standort geschuldet.

Es wird festgesetzt:

Innerhalb des im Bebauungsplan schraffiert gekennzeichneten Bereiches des Gewerbegebietes kann eine Höhe der baulichen Anlagen (HBA) von maximal 20,00 m zugelassen werden, wenn die Grundfläche der baulichen Anlagen in ihrer Summe nicht mehr als 0,2 der schraffiert gekennzeichneten Fläche umfasst.

Der obere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung bestimmt sich durch den Abschluss der Attika bei Flachdächern, dem Schnittpunkt der Dachflächen (First bei Satteldächern) bzw. dem oberen Punkt des geneigten Daches bei Pultdächern.

Als untere Bezugspunkte nach § 18 BauNVO werden sog. NHN-Höhen im Plangebiet bestimmt.

Es wird festgesetzt:

Als unterer Bezugspunkt nach § 18 BauNVO werden NHN-Höhen bestimmt. Die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen (HBA) hat jeweils in der Gebäudemitte zu erfolgen. Zur Ermittlung der für die bauliche Anlage maßgeblichen Bezugshöhe sind im Planteil entsprechende Referenzhöhen als unterer Bezugspunkt durch Planeintrag bestimmt. Die Referenzhöhen sind verbindlich heranzuziehen. Zwischenwerte sind innerhalb der maßgeblichen Grundfläche der baulichen Anlage durch Interpolation zu ermitteln (Der Bauherr hat die Höhe der 4 Eckpunkte seines der baulichen Anlage vermessen zu lassen. Wenn die genaue Lage des Gebäudes feststeht, können die Bezugspunkte durch Interpolation aus den o.g. Vermessungspunkten errechnet werden.) Weicht die tatsächliche NHN-Höhe nachweislich von den im Plan festgesetzten Referenzhöhen ab, so ist die ermittelte Höhendifferenz den festgesetzten Obergrenzen für die HBA hinzuzurechnen, jedoch nur bis maximal + 0,50 m.

Die Höhe baulicher Anlagen wird beim Flachdach am Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrungen bei Dacheinschnitten bestimmt.

Mit der Festsetzung soll vermieden werden, dass durch Geländeauffüllungen/-erhöhungen zur Geländeneivellierung oberhalb des unteren Bezugspunktes eine weitergehende Höhenentwicklung der baulichen Anlagen oberhalb der maximal zulässigen Höhe stattfindet.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB für untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 1,50 m ausnahmsweise zugelassen werden:

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB für untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausnahmsweise bis maximal 1,50 m zugelassen werden.

8.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken allgemein zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind Parkbauwerke als Parkhäuser/-paletten ebenso allgemein zulässig wie Garagengeschosse.

Es wird festgesetzt:

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind Parkbauwerke als Parkhäuser oder Parkpaletten zulässig.

Pkw-Stellplätze, Flächen für die Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge und Zweirad-/Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.6 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes wird die namenlose Wegeparzelle im Süden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Neben dieser Straßenverkehrsfläche wird ein richtlinienkonformer Wendeplatz im öffentlichen Straßenraum im Osten festgesetzt.

8.7 Grünordnung / Pflanzflächen

Im Osten des Plangebietes werden Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Blühwiese / Blumenwiese mittels Heumulch- oder Heudruschsaat von artenreichen Spenderflächen anzusäen und als Heuwiese zu nutzen. Erste Mahd nicht vor Mitte Juni, zweischürige Bewirtschaftung, eingeschränkte Düngerverwendung.

Der zu wählende Typ des Saatguts wird gemäß der Nutzungsintention bei der Umsetzung der Maßnahme geregelt. Bei der Fläche handelt es sich um die durch oberirdische Leitungsverläufe und erforderliche Abstände / Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße.

Entlang der südlichen und östlichen Begrenzung des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Anpflanzungsfläche gehört zu den Baugrundstücken. Mit der Anpflanzung soll zu den Plangebietsseiten ein grünräumlicher Übergang zu dem angrenzenden Freiraum erreicht werden.

Für die Fläche im Süden des Plangebietes wird vor dem Hintergrund der hier notwendigen Flächen für die Feuerwehr bestimmt:

Für die Anpflanzung wird empfohlen:

Die Anlage bzw. Entwicklung eines Gehölzstreifens mit Säulenbäumen und niedrigwüchsigen Sträuchern oder Bodendeckern (Stauden – Gräsern) vorzusehen. Die Pflanzungen sind in Gestalt einer Strauchhecke gemäß den Pflanzlisten (siehe unten) vorzusehen. Als Mindestpflanzqualität sind einfach verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier in einer Höhe von 60 cm zu wählen.

Für die Anpflanzungsfläche gilt folgende Vorschlagspflanzliste:

Bäume

Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus (Fastigiata)</i>
Säulen-Eberesche	<i>Sorbus aucuparia (Fastigiata)</i>
Säulen-Feld-Ahorn	<i>Acer campestre (Fastigiata)</i>
Säulen-Felsenbirne	<i>Amelanchier canadensis (Rainbow Pillar)</i>

Stauden - Gräser

Storchschnabel	<i>Geranium macrorrhizum</i>
Waldsteinia	<i>Waldsteinia ternata</i>
Wald Simse	<i>Luzula sylvatica</i>
Echte Katzenminze	<i>Nepeta cataria</i>

Sträucher

Purpurbeere	<i>Symphoricarpos chenaultii</i>
Fingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i>
Immergrün	<i>Vinca minor</i>
Kanadischer Hartriegel	<i>Cornus canadensis</i>

Innerhalb der festgesetzten Fläche im Süden des Plangebietes parallel zu dem namenlosen Wirtschaftsweg (Flurstück 238)

- ist die Unterbrechung zur Errichtung von Grundstückszu- und -abfahrten in einer Gesamtbreite von 30,00 m zulässig. Die zulässiger Breite ist auf die anliegenden Gewerbegrundstücke anteilig zu verteilen. Das Zusammenlegen von Zu- und Abfahrten von einzelnen Gewerbegrundstücken ist zulässig.*
- ist die Errichtung von Feuerwehrumfahrt- und -aufstellflächen sowie von befestigten Wegen, sofern sie dem Objektschutz sowie zur Erreichbarkeit von Notausgängen dienen, in der bauordnungsrechtlich erforderlichen Größe zulässig. Diese Flächen sind ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) herzustellen.*

Gemäß § 8 (1) BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Hinweis:

Für eine ordnungsgemäße Entwässerung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet, bei einer vollständigen baulichen Inanspruchnahme der zur Festsetzung beabsichtigten Flächen, kann ein Regenrückhaltebecken (RRB) (ggf. mit Regenklärbecken/Regenwasserbehandlung) zu berücksichtigen sein. Dieses RRB lässt sich unter Berücksichtigung der Topografie sowie des Ziels, innerhalb des Plangebietes umfassend gewerblich nutzbare Fläche vorzuhalten, nur im Südosten des geplanten Gewerbegebietes anlegen. Das Regenwasserrückhaltebecken wäre naturnah nach landschaftsplanerischen Gesichtspunkten zu gestalten, um als wechselfeuchter Bereich dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft zu dienen (siehe Kapitel 8.10.2.2 Niederschlagswasser-Entwässerung).

8.8 Für Teile baulicher Anlagen: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Begrünung (Bestimmung zur Dachbegrünung, der Stellplatz-Begrünung sowie den Stellplatz-Materialien gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) will die Stadt Rahden folgende Effekte erzielen:

- Bindung von Stäuben und Schadstoffen,
- Sauerstoffproduktion und CO₂-Bindung,
- Drosselung des Niederschlagswasserabflusses

Die Dachbegrünung hat positive Auswirkungen auf das Mikroklima (Schutz vor Überwärmung) und die Fauna (Lebensraum). Hinzu kommt die Reduzierung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers. Die Festsetzungen dienen zudem der Eingriffsminimierung.

Die Festsetzung der Mindestfläche von 50 % der Dachfläche ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht alle Teile des Daches begrünt werden können. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Dachfläche über die pflichtige Mindestfläche hinaus erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.

Mit der Anwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Stellplätze sowie einer Zuführung von unbelastetem Regenwasser in den natürlichen Kreislauf wird zu einem schonenden Umgang mit den Ressourcen Grundwasser, Boden und Klima beigetragen. Wasserdurchlässige Materialien sorgen dafür, dass Regenwasser dezentral versickert, zu Grundwasserneubildung führt und nicht gesammelt in die Kanalisation eingeleitet werden muss.

Es wird festgesetzt:

Dachbegrünung

Flachdächer bzw. Dächer von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden mit einer Dachneigung < 20° mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m² sind außerhalb der Öffnungen, technischen Aufbauten zu mindestens 50 % zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie stellen keine technischen Aufbauten dar, so dass deren Fläche auf die geeignete Dachfläche anzurechnen ist. Es ist mindestens ein dünnschichtiger Substrataufbau herzustellen und mit einer Sedum-Kräuter-Mischung zu begrünen (Extensivbegrünung)

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung entfällt, wenn eine Installation von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) vorgenommen wird.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist im Einzelfall zu überprüfen, ob Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahme in einem angemessenen Verhältnis stehen. Wenn beispielsweise die Realisierung einer intensiven Dachbegrünung zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen führen würde (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten), der Vorteil für den Naturhaushalt aber lediglich geringfügig ist, kann eine solche Maßnahme nicht verpflichtend vorgeschrieben werden. Daher hier die Forderung nach einer mindestens extensiven Begrünung.

Stellplatz-Materialien

Die Oberfläche von ausschließlich durch PKW genutzten Stellplätzen ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o. ä.). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsgassen.

Bei Beseitigung des Niederschlagswassers über sickertfähiges Pflaster, verlegt mit Gefälle in die Grünanlagen, handelt es sich um eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung.

Auf das Erfordernis eines bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Minden-Lübbecke einzureichenden Antrags auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser im Falle einer gezielten Versickerung über eine Versickerungsanlage wird hingewiesen.

Bepflanzung Stellplätze

Für je 6 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm innerhalb einer Baumscheibe von mindestens 4,00 m² zu pflanzen.

Hinweis: Die Regelung gilt für offene Parkplätze mit max. 35 Stellplätzen. Bei mehr als 35 Stellplätzen ist der § 8 (2) BauO NRW einschlägig.

Für die Bepflanzung der Stellplätze gilt folgende Vorschlagsliste:

<i>Eberesche</i>	<i>Sorbus accuparia</i>
<i>Feldahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Spitzahorn</i>	<i>Acer platanoides</i>
<i>Winterlinde</i>	<i>Tilia cordata</i>
<i>Kornelkirsche</i>	<i>Cornus mas</i>
<i>Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>

Alle genannten Arten gelten als relativ klimaresistent und passen daher vergleichsweise gut zu der Planung. Es wird angeregt, nur eine Baumart auszuwählen. Mit der Baumpflanzung kann zudem ein geringer Beitrag zur Eindämmung kleinklimatischer Erwärmung der Fläche erreicht werden.

Es wird als Empfehlung aufgenommen:

Einsatz umweltverträglicher Baustoffe

Neubauten sind weitgehend so zu errichten, dass die eingesetzten Baustoffe, Materialien und Produkte kreislauffähig sind.

8.9 Baugestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 89 BauO NRW werden baugestalterische Festsetzungen getroffen.

Mit den Festsetzungen werden in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes die grundsätzlich für Gewerbegebiete in Rahden angewandten Regelungen zu Werbeanlagen und zur Gestaltung nicht bebauter Flächen aufgenommen.

Die Festsetzungen zur Dachform beschränkt sich bewusst auf die ausschließliche Zulässigkeit des Flachdaches / flach geneigten Daches, da somit die verpflichtende Festsetzung zur Dachbegrünung geeignet umsetzbar wird.

Es wird festgesetzt:

Dachform / Dachneigung

Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer bzw. Dächer mit einer Dachneigung < 20° zulässig.

Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen vertikal max. 2 m über die vorhandene Trauf- bzw. Gesimshöhe des jeweiligen Gebäudes hinausragen. Freistehende Werbeanlagen, z. B. an oder auf Gitterträgern oder Masten (Werbepylone) sind nur dann zulässig, wenn diese eine Gesamthöhe von 12 m nicht überschreiten.

Beleuchtete Werbeanlagen und Lichtwerbung sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 2 m² je Gewerbegrundstück zulässig. Werbeanlagen und Lichtwerbung mit wechselndem oder bewegtem Licht sind im Plangebiet nicht zulässig.

Die Summe der Ansichtsflächen aller Werbeanlagen auf einem Grundstück darf 15 % der straßenseitigen Ansichtsflächen der Erdgeschossbereiche der baulichen Anlagen nicht überschreiten. Die Fassadenflächen von Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bei den Ansichtsflächen nicht mitzurechnen.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die jeweiligen Baugrundstücke sind im rückwärtigen und seitlichen Bereich, ab der vorderen Gebäudefront/Bauflucht, durch eine mindestens 3 m breite Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug/die Inbetriebnahme der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

8.10 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

8.10.1 Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung ist nach heutigem Kenntnisstand durch Verlegung entsprechender Kanäle technisch möglich.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gem. DVGW W 405 eine Wassermenge von 1600 l/min (96 m³/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten.

Die Kapazitäten können nach heutigem Kenntnisstand nicht über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Die Löschwassermenge ist mit 2–3 Hydranten auf mindestens zwei voneinander unabhängigen Wasserleitungen sicherzustellen. Anrechnungsfähig sind hier die Hydranten im Umkreis von 300 m zu den jeweiligen Objekten. Um die erforderliche Löschwassermenge vorzuhalten, können wahlweise auch ober- oder unterirdische Löschwasserbehälter mit entsprechender Feuerwehriinfrastruktur angerechnet werden.

Die Bedingungen bzgl. der Löschwasserbereitstellung sind **im weiteren Verfahren** zu klären.

8.10.2 Entwässerung

8.10.2.1 Schmutzwasser-Entwässerung

Das Schmutzwasser kann nach heutigem Kenntnisstand über noch zu verlegende Kanäle der Kläranlage Rahden – Diekweg zugeleitet werden.

8.10.2.2 Niederschlagswasser-Entwässerung

Für das Plangebiet sind gewerbliche/industrielle Nutzungen ausgewiesen. Laut dem Runderlass „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ des MUNLV vom 26.05.2004 ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, das der Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser) bzw. der Kategorie III (stark belastetes Niederschlagswasser der Anlage 1) zuzuordnen ist, zu behandeln. Die Art der Regenwasserbehandlung richtet sich nach Anlage 2 des Runderlasses.

Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser) bzw. Kategorie III (stark belastetes Niederschlagswasser).

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Sofern die Bodenverhältnisse es erlauben, sollte eine dezentrale Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers angestrebt werden.

Für das Plangebiet ist noch keine Untersuchung des Versickerungspotentials erfolgt. Hierzu ist **im weiteren Verfahren** eine Bodenuntersuchung erforderlich.

Im Rahmen der Erschließungsplanung / des Entwässerungskonzeptes ist die Niederschlagswasserbeseitigung auf Ebene des Bebauungsplanes **im weiteren Verfahren** abschließend zu klären.

Nach heutigem Kenntnisstand besteht eine bedingte Versickerungseignung für die Flächen innerhalb des Plangebietes. Nach der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW⁹ wird für das Gebiet bei dem Bodentyp Pseudogley-Braunerde eine ungeeignete bzw. schwach taugliche Versickerungseignung festgestellt. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-Rigolen-Systeme (Bewirtschaftung mit gedrosselter Ableitung) vorgeschlagen.

Es wird als Hinweis aufgenommen:

Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

1. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist vor Ort über ein getrenntes Leitungsnetz in Form von Versickerungs- und Rückhaltemulden, Zisternen, Mulden-Rigolen-Anlagen zu versickern oder zu betrieblichen Zwecken zu nutzen.
2. Für die Ableitung des Niederschlagswassers außerhalb der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken ein Schlammfang („Hofentwässerung“) vor Einleitung in die Rigolen zwingend vorzusehen, um die Verstopfung von Rohrleitungen aber auch in Abscheidern zu vermeiden. Das Mindestvolumen des Schlammfangs ist gemäß EN 858-2 in Verbindung mit DIN 1999-100 zu berechnen.
3. Als dezentraler Rückhalte- und Versickerungsraum auf den privaten Grundstücken ist das im Bauantrag durch ein Entwässerungskonzept ermittelte Volumen abflusswirksamer Flächen vorzusehen. Die Versickerung in den Untergrund darf nur über die belebte Oberbodenschicht erfolgen. Der Speicherinhalt von reinen Rückhalteräumen kann weiterhin in Form von Rückhalteanlagen beziehungsweise Zisternen zur Brauchwassernutzung mit gedrosseltem Ablauf bereitgestellt werden. Wird eine Brauchwassernutzung im Haus (z. B. zur Toilettenspülung) angestrebt, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sorgfältig zu beachten. Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Haus verbunden werden. Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

⁹ Bodenkarte 1 : 50.000 Nordrhein-Westfalen, Geologischer Dienst NRW, TIM-online, Juli 2023

Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 16d) BauGB (Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen) festzusetzen sind.

Hinweis:

Für eine ordnungsgemäße Entwässerung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet, bei einer vollständigen baulichen Inanspruchnahme der zur Festsetzung beabsichtigten Flächen, kann ein Regenrückhaltebecken (RRB) (ggf. mit Regenklärbecken / Regenwasserbehandlung) zu berücksichtigen sein. Dieses RRB lässt sich unter Berücksichtigung der Topografie sowie des Ziels, innerhalb des Plangebietes umfassend gewerblich nutzbare Fläche vorzuhalten, nur im Südosten des geplanten Gewerbegebietes verorten. Das Regenwasserrückhaltebecken wäre naturnah nach landschaftsplanerischen Gesichtspunkten zu gestalten, um als wechselfeuchter Bereich dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft zu dienen. (Siehe Kapitel 8.7 Grünordnung / Pflanzflächen)

8.10.3 Elektrizitäts- / Wärmeversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des GebäudeEnergieGesetzes (GEG)¹⁰ bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Infolge des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 20. Juni 2013 sind gem. § 14 (3) BauNVO Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) sowie Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auch zulässig, wenn sie überwiegend oder vollständig in das öffentliche Netz einspeisen.

Es wird festgesetzt:

Gebiet, in dem Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind bei Neuerrichtung auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) zu installieren.

Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte für eine Solareinstrahlung nutzbare Dachfläche, bei allen geeigneten Dachflächen die nach Süden bzw. mit Abweichungen von bis zu 15° in Richtung Osten oder Westen ausgerichteten Dachflächen. Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen nicht zu berücksichtigen.

Dachflächen, die zur Aufnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet sind, sollen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen freigehalten werden, um ausreichend Raum für die Belegung mit Solarmodulen zu erlauben und eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden.

Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports nach §§ 12, 14 BauNVO. Hierauf angebrachte Anlagen für die Solarenergienutzung können auf den Wert von mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche von Gebäuden angerechnet werden.

Die Verpflichtung zur Installation von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) entfällt bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird.

¹⁰ Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) traten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

Hinweis:

Sollten Förderbestimmungen (z.B.: Eine Förderung von Dritten ist ausgeschlossen, wenn die Maßnahme in Bebauungsplänen festgesetzt ist bzw. als Auflage im Rahmen einer Baugenehmigung oder sonstiger baurechtlicher Vorgaben gefordert wurde) der Festsetzung entgegenstehen, ist über die Beibehaltung der Festsetzung **im weiteren Verfahren** zu entscheiden.

Gemäß § 8 (2) BauO NRW ist beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes, welcher einem Nicht-Wohngebäude dient, mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche grundsätzlich eine Photovoltaikanlage zu installieren. Die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung steht der Erfüllung gleich.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

Vor dem Hintergrund der o. g. Festsetzung und der Aspekte des Klimaschutzes („CO₂-Fußabdruck“ des Plangebietes) sowie dem Ziel der Vermeidung von Luftverunreinigungen soll die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig sein.

Die Versorgung des Plangebietes mit fernmeldetechnischen Einrichtungen/Breitbandanschlüssen bzw. mit Glasfaserleitungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen bzw. ein Ausbau ist beabsichtigt.

8.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Aufgrund der Angebotsbebauungsplanung besteht die Möglichkeit von Grundstücksteilungen bzw. zur Ansiedlung mehrerer Betriebe entsprechend der Zulässigkeitsfestsetzungen des Bebauungsplanes. Hierfür ist zu regeln, dass die potentiellen Grundstücksflächen, die nicht direkt an die Kanalisation angeschlossen werden, eine Anschlussmöglichkeit erhalten.

Aus diesem Grund wird festgesetzt:

Mit Leitungsrechten zugunsten privater Dritter zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Innerhalb des Plangebietes wird für alle privaten Baugrundstücke eine mit einem Leitungsrecht zugunsten privater Dritter zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Durchleitungsrechte zugunsten Dritter sollten grundbuchrechtlich gesichert werden. Bei einer Kanalverlegung in privaten Flächen ist eine entsprechende Absicherung zugunsten des Wasser- und Abwasserwerkes Rahden erforderlich. Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt jedoch mindestens 4,00 Meter.

8.12 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes 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.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis vorsorglich aufgenommen:

Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit,

Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäle zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

9 Belange der Umwelt

9.1 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 Prüfmethode 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**.

9.2 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 Eingriff ist **im weiteren Verfahren** zu quantifizieren (naturschutzfachliche Eingriffsbewertung) und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen.

9.3 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**.

Es werden als Hinweise aufgenommen:

Vogelschutz

Große Glasflächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

Insektenschutz

Innerhalb des Plangebietes soll bei Errichtung von baulichen Anlagen / Gebäuden die Beleuchtung ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (mittlere Beleuchtungsstärke Em 20 lux). Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Um Verbrennungen der Insekten zu vermeiden, sollen die Leuchtmittel nicht heller und wärmer sein als unbedingt nötig. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Eine Temperatur von 60°C sollte nicht überschritten werden. Es können beispielsweise Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden. Ebenfalls mindert der Einsatz von Bewegungsmeldern das Anlocken und das Kollisionsrisiko, da nur temporär Licht emittiert wird.

9.4 Bodenschutz/Altlasten und Kampfmittel

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

Es werden als Hinweise aufgenommen:

Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die Stadt Rahden – Örtliche Ordnungsbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Kampfmittelfunde

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden.

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Stadt Rahden – Örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

Nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) (Stand: 01.08.2023) gilt gemäß § 4 (5), dass bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, für die Zulassung des Vorhabens die zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen kann.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Bodenkundliche Baubegleitung

Auf Verlangen der zuständigen Bodenschutzbehörde kann vor dem Beginn der Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes, für deren Durchführung auf den Boden einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von 0,3 ha oder mehr eingewirkt wird (Bebauung, Erschließung, Versickerung, etc.), ein Konzept zum fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden während der Bauzeit verlangt werden (Bodenschutzkonzept). Dieses Bodenschutzkonzept (ggf. mit Bodenschutzplan) ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke abzustimmen. Die Erstellung und Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten. Die bodenkundliche Baubegleitung i. S. eines baubegleitenden Bodenschutzes für die Phasen der Planung, Projektierung und Ausschreibung als auch für die Phase der Ausführung (inkl. Zwischenbewirtschaftung) und ggf. Nachsorge ist durch ein Fachbüro / eine Fachstelle mit den notwendigen Fachkenntnissen für den baubegleitenden Bodenschutz gemäß Anhang C der DIN 19639:2019-09 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erbringen.

Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

9.5 Immissionsschutz / Emissionen

Mögliche Einwirkungen auf das Plangebiet

Gewerbenutzungen sind gegenüber äußeren Einwirkungen wie Gerüchen, Stäuben und Lärm weniger empfindlich als Wohngebiete, allerdings besteht auch für sie ein Mindestschutz. Nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen.

Über die gewerbegebietstypischen Emissionen hinaus sind Schalleinwirkungen nur von der östlich des Plangebietes verlaufenden B 239 zu erwarten. Etwaige Konflikte, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen wären, sind aufgrund der örtlichen Situation nicht erkennbar.

Rahden besitzt noch eine deutliche landwirtschaftliche Prägung, in und um Rahden herum befinden sich diverse Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe. Somit muss in Rahden und auch innerhalb des Gewerbegebietes „Rahden-West“ generell mit Geruchs- und Geräuschbelästigungen durch Viehhaltung und Düngeeintrag auf den landwirtschaftlichen Betriebsflächen und Hofstellen sowie mit sonstigen landwirtschaftlichen Immissionserscheinungen gerechnet werden.

Die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sieht für Gewerbegebiete einen Geruchsimmissionsrichtwert von 0,15 vor, also sind hier 15 % der Jahresstunden als Beurteilungsmaßstab heranzuziehen. Ab diesem Wert kann es für das Gebiet zu einer Beeinträchtigung kommen, die einzelfallbezogen zu prüfen und zu bewerten ist.

Es ist nicht auszuschließen, dass durch landwirtschaftliche Gerüche dieser Wert in dem Plangebiet erreicht wird und somit eine Konfliktlösung erforderlich ist.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Geruchsimmissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass zeitweise landwirtschaftlich geprägte Geruchsimmissionen in dem Plangebiet wahrnehmbar sind.

Mögliche Auswirkungen des Plangebietes

Gewerbliche Nutzung

Durch eine Gewerbenutzung in dem Plangebiet sind Lärmeinwirkungen an den bestehenden wohngenutzten Gebäuden außerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen.

Die Immissions-Schutzansprüche für die Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes regeln sich nach den für die Planung zugrunde zu legenden Regelwerken.

Für die städtebauliche Planung sowie die Anlagen-/Betriebsplanung sind die DIN 18005 und die TA Lärm zu berücksichtigen. Diese sehen unterschiedliche Schutzansprüche für die verschiedenen Baugebiete nach BauNVO vor.

Ob der Störgrad eines „nicht erheblich belästigenden“ Gewerbebetriebes i. S. d. § 8 (1) BauNVO überschritten wird, lässt sich erst im Baugenehmigungsverfahren anhand der konkreten Ausführung des Betriebes im Verhältnis zu dem örtlichen Umfeld beurteilen.

Die Wohngebäude nördlich und westlich außerhalb des Gewerbegebietes als Wohnplätze im Außenbereich genießen einen Immissionsschutzanspruch entsprechend eines „Mischgebietes“ nach § 6 BauNVO. Dieser Schutzanspruch wird mit der Festsetzung zum zulässigen Störgrad der Betriebe innerhalb des Plangebietes (Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GEN) wird auf der Nordseite des Plangebietes) berücksichtigt.

Im Westen des Plangebietes bzw. zwischen dem Gewerbegebiet und der angrenzenden Wohnbebauung an der Osnabrücker Straße wird eine räumliche Trennung durch einen rd. 12 m breiten Pflanzstreifen vorgesehen.

Ob eine Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 erfolgt bzw. eine von Lärmschutzeinrichtungen (Wall / Wand oder Kombination) erforderlich wird, soll ein „Fachbeitrag Schallschutz“ **im weiteren Verfahren** klären.

Sollten sich geruchsrelevante Betriebe ansiedeln, ist die Situation in einer Einzelfallprüfung auf Ebene der Genehmigung des konkreten Betriebes zu untersuchen.

Rettungswache

Die lärmtechnische Einschätzung der Rettungswache soll ebenfalls im Rahmen eines „Fachbeitrages Schallschutz“ **im weiteren Verfahren** geklärt werden. Dabei sind in Verbindung mit dem „ruhenden Verkehr“ (Mitarbeiterparkplatz) und den RTW Einsätzen (ohne Martinshorn) sowie den möglichen Bewegungen durch Fahrzeuge verursachten Lärmbelastungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu ermitteln.

Laut Straßenverkehrsordnung darf das blaue Blinklicht zusammen mit dem Einsatzhorn nur verwendet werden, wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu retten.

Für den Neubau der Rettungswache wird an der Ausfahrt zur Osnabrücker Straße eine Ampelvorrangschaltung für die ausrückenden Rettungsfahrzeuge eingerichtet. Damit ist gewährleistet, dass eine gesicherte Ausfahrt vom Betriebsgelände der Rettungswache auf die K 58 / B 239 erfolgen kann, ohne das Martinshorn am RTW einschalten zu müssen.

Es wird eine Signalanlage im Plangebiet im Bereich der Ein- und Ausfahrt als bauliche oder sonstige technische Vorkehrung nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt:

Innerhalb des in dem Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiches ist vor Inbetriebnahme der Rettungswache zwingend eine lichtsignalgesteuerte Regelung vorzusehen, um den Einsatz des Martinshorns an den Einsatz- und Rettungsfahrzeugen durch die Funktion der lichtsignalgesteuerten Ausfahrt dem Grunde nach zu unterbinden. Die Lichtsignalanlage innerhalb des Plangebietes ist zwingend an die außerhalb des Plangebietes, innerhalb des Straßenraumes der Osnabrücker Straße (K 58) zu errichtenden Lichtsignalanlagen zu koppeln.

Straßenverkehrslärm

Nach Punkt 7.4 TA Lärm sind Geräusche des An- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nr. 6.1 (Mischgebiete, allgemeine und reine Wohngebiete sowie Kurgebiete) mit zu berücksichtigen, wenn

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mehr als 3 dB(A) erhöhen

und

- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden

und

- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist.

Werden diese Kriterien alle erfüllt, sind durch organisatorische Maßnahmen die Geräuschimmissionen des anlagenbezogenen Verkehrs soweit wie möglich zu mindern.

Im vorliegenden Fall ist für die Wohnstandorte im Außenbereich an der Osnabrücker Straße ein Mischgebietstypischer Schutzanspruch anzunehmen. **Im weiteren Verfahren** ist auf der Grundlage der zu erwartenden Verkehrsmengen (Verkehrsgutachten) im „Fachbeitrag Schallschutz“ zu klären, ob es durch die Bauleitplanung zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um mehr als 3 dB(A) bei dem angenommenen Verkehrsaufkommen kommt und demzufolge Maßnahmen erforderlich werden.

9.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Bei dem Plangebiet handelt es sich (nach VDI-Richtlinie 3787 Blatt 1 Umweltmeteorologie - Klima- und Lufthygienekarten für Städte und Regionen. In: VDI/DIN Handbuch Reinhaltung der Luft, Band 1b Umweltmeteorologie. September 2015) um ein sog. „Freiland-Klimatop“ (windoffen, ungestörter, stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, starke Frisch-/Kaltluftproduktion). Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist ein Wandel zu einem sog. „Gewerbe-/Industrie-Klimatop“ gegeben. Dieses ist durch eine mit der Flächenversiegelung verbundenen Aufheizung geprägt. Das Windfeld kann verändert und der Luftaustausch reduziert werden.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Mit den in dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen

- Kapitel 8.8 Für Teile baulicher Anlagen: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Kapitel 8.9.3 Elektrizitäts- / Wärmeversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen

wird seitens der Bauleitplanung auf ein klimaangepasstes Planen und Bauen als Reaktion auf den erwarteten Klimawandel hingewirkt.

Es kann somit ein Beitrag zur Verminderung der Wärmebelastung an dem Standort geleistet werden.

Im Zuge der vorliegenden Planung sind verschiedene Belange berücksichtigt worden, dies sind zum Beispiel Belange des Städtebaus und der Umwelt. Es werden Maßnahmen für klimaangepasstes Planen und Bauen berücksichtigt, die hier aufgrund der örtlichen Situation und des zugrunde liegenden Vorhabens sinnvoll umgesetzt werden können und einen Ausgleich zwischen verschiedenen Interessen darstellen.

In dem Bebauungsplan werden daher in der Abwägung unterschiedlicher Belange folgende Festsetzungen bzw. Maßnahmen getroffen, die dazu beitragen können die klimabedingten Auswirkungen zu verringern:

- Begrünungs-/Anpflanzungsflächen,
- Bepflanzung innerhalb der Stellplatzanlage,
- Fassaden-/Dachbegrünung,
- Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Festsetzungen ist festzustellen, dass der zu erwartende Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahmen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Die Realisierung z.B. einer mindestens extensiven Dachbegrünung führt nicht zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten) und ist daher vertretbar.

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des GebäudeEnergieGesetz (GEG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Bezüglich der Fassadenfarbe und ihrer Helligkeit muss berücksichtigt werden, dass sowohl zu dunkle als auch zu helle Farben aus klimatischer Sicht Nachteile haben. Eine dunkle Fassade weist eine niedrige Albedo (Maß für das Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung)) und damit einen geringeren Reflexionsgrad bzw. hohen Absorptionsgrad für die kurzwellige Sonnenstrahlung auf. Dadurch würde sich die Gebäudehülle stärker aufheizen und die Energie als Wärmestrahlung sowohl in den Innenraum als auch an den Außenbereich abgeben. In der unmittelbaren Umgebung kommt es dadurch zur Erhöhung der Lufttemperatur. Die erwärmte Luft wird anschließend mit dem Wind als Warmluftblase in die Umgebung transportiert, wobei sie sich allerdings nach wenigen Dezimetern wieder auf das Temperaturniveau des Umfeldes abkühlt.

Eine helle Fassade hingegen weist eine hohe Albedo und damit einen hohen Reflexionsgrad bzw. geringen Absorptionsgrad für die kurzwellige Sonnenstrahlung auf. Auf diese Weise wird zwar das Gebäude vor Aufheizung geschützt, allerdings führt die in die Umgebung reflektierte Sonnenstrahlung zur Erhöhung der Wärmebelastung im Außenbereich.

Gerade in Anbetracht der Flächengrößen der Süd- und Westfassaden wäre dieser Effekt deutlich ausgeprägt. Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden zu minimieren, sollte eine Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo gewählt werden, beispielsweise ein mittlerer Grauton oder pastellartige bzw. helle Farbtöne (orange, türkis, grün, etc.).

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Fassadenfarbe

Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden (Reflexionsgrad bzw. geringen Absorptionsgrad der Sonneneinstrahlung) zu minimieren, sollte eine Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo gewählt werden, beispielsweise ein mittlerer Grauton oder pastellartige bzw. helle Farbtöne (orange, türkis, grün, etc.).

Mit der Festsetzung der Dachbegrünung in Kombination mit der Fassadenfarbe und dem Fassadenmaterial kann somit ein Beitrag zur Verminderung der Wärmebelastung an dem Standort geleistet werden.

10 Umsetzung der Bauleitplanung

10.1 Bodenordnung

Die im Plangebiet befindlichen Flächen stehen in privater Verfügung. Erforderliche bodenordnerische Maßnahmen sind zurzeit nicht zu erkennen.

10.2 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen landwirtschaftlichen Flächen werden aktuell von landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Die Betriebe werden infolge der Flächenübernahme für die gewerblichen/industriellen Zwecke keine Beeinträchtigung ihrer Bewirtschaftungsgrundlage erfahren. Es sind entsprechende Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.

10.3 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 Oktober 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