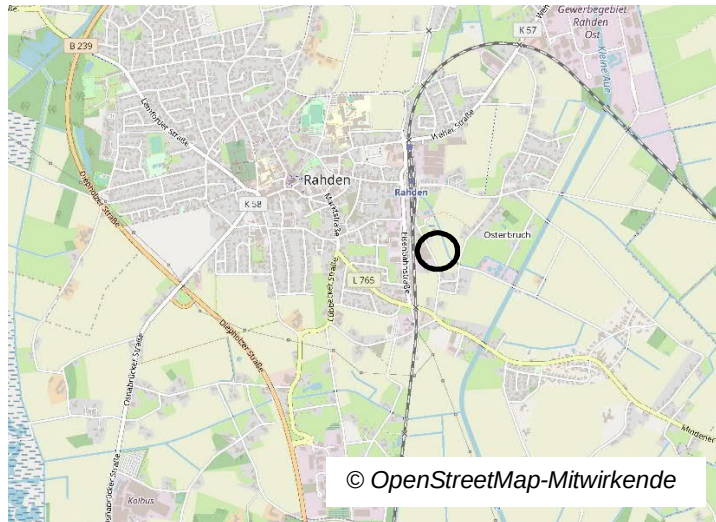




**Stadt Rahden**

Kreis Minden-Lübbecke

## **Bebauungsplan Nr. 98 „Auf der Welle“**



## **Begründung**

**gemäß § 9 (8) BauGB**

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

## **Entwurf**

Projektnummer: 221200

Datum: 2023-10-05

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |                                                                                            |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Planungsanlass / Allgemeines .....</b>                                                  | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Verfahren / Abwägung .....</b>                                                          | <b>3</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Geltungsbereich / Bestand .....</b>                                                     | <b>4</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Planungsrechtliche Ausgangssituation.....</b>                                           | <b>5</b>  |
| 4.1       | Landes- und Regionalplanung.....                                                           | 5         |
| 4.2       | Hochwasserschutz .....                                                                     | 7         |
| 4.3       | Flächennutzungsplan (F-Plan).....                                                          | 8         |
| 4.4       | Bebauungsplan (B-Plan) .....                                                               | 9         |
| 4.5       | Einzelhandelskonzept für die Stadt Rahden .....                                            | 9         |
| <b>5</b>  | <b>Planungserfordernis / Standortbegründung .....</b>                                      | <b>9</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>                              | <b>11</b> |
| 6.1       | Art der baulichen Nutzung .....                                                            | 11        |
| 6.2       | Maß der baulichen Nutzung .....                                                            | 12        |
| 6.3       | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....                                              | 13        |
| 6.4       | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... | 13        |
| 6.5       | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ....            | 14        |
| 6.6       | Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik .....               | 14        |
| 6.7       | Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....                                                   | 15        |
| <b>7</b>  | <b>Städtebauliche Daten.....</b>                                                           | <b>15</b> |
| <b>8</b>  | <b>Technische Erschließung .....</b>                                                       | <b>16</b> |
| <b>9</b>  | <b>Berücksichtigung der umgebenden Bebauung / Nutzung .....</b>                            | <b>17</b> |
| 9.1       | Immissionsschutz .....                                                                     | 17        |
| <b>10</b> | <b>Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz .....</b>                              | <b>18</b> |
| <b>11</b> | <b>Klimaschutz / Klimawandel.....</b>                                                      | <b>19</b> |
| <b>12</b> | <b>Abschließende Erläuterungen.....</b>                                                    | <b>19</b> |
| <b>13</b> | <b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....</b>                                            | <b>20</b> |

#### ANLAGEN

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB, IPW Okt. 2023
- Artenschutzrechtliche Prüfung, IPW Okt. 2023 mit
  - Kartierbericht Brutvögel, IPW Jul. 2023
- Schalltechnische Beurteilung, IPW Okt. 2022
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung inkl. Versickerungsnachweis, IPW Nov. 2022

#### Hinweis:

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

---

#### **Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2023-10-05

Proj.-Nr.: 221200

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

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

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Anlass sind die konkreten Planungsabsichten zur Einrichtung eines Gründerzentrums in Verbindung mit einem Freiflächenphotovoltaikpark. Für die geplanten Nutzungen stehen Flächen östlich der Gemeindestraße Auf der Welle in Rahden zur Verfügung.

Planungsrechtlich ist die vorgesehene Fläche im zurzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aktuell werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Damit ist das geplante Vorhaben derzeit nicht umsetzbar.

Die Stadt Rahden hat sich im Rahmen ihres „pflichtgemäßen Ermessen“ zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens entschieden. Aus Sicht der Stadt besteht das öffentlich begründete Planungsinteresse für den Bereich östlich der Gemeindestraße Auf der Welle, östlich des Bahngeländes eine Nachverdichtung zu ermöglichen und ihn damit langfristig zu stärken. Zur Sicherung der städtebaulichen Steuerung der geplanten Nutzungen besteht aus Sicht der Stadt ein entsprechendes Planungserfordernis. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen alle planerischen Einzelheiten umfassend in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander eingestellt werden.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am 19.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Auf der Welle“ beschlossen. Für den Bebauungsplan ist ein zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie einer Veröffentlichung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am 30.05.2023 in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung im Rathaus Rahden durchgeführt. Daran anschließend bestand noch bis zum 15.06.2023 die Möglichkeit zur Einsicht der Unterlagen und zur Abgabe einer Stellungnahme. Im Zeitraum vom 15.05.2023 bis einschließlich 15.06.2023 fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Die im Rahmen der öffentlichen Bürgerversammlung vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Fragen wurden weitgehend direkt erläutert und geklärt. Insbesondere wurden folgende Themen angesprochen:

- Mögliche negative Auswirkungen auf Wohnbebauung an der Straße Lange Reihe
- Mögliche Umwidmung Straße Auf der Welle zu Werkstraße
- Mögliche Nutzungen / zulässige Immissionswerte
- Bebauung südlich Auf der Welle 10 möglich
- Größe der geplanten Photovoltaikanlagen / Standort der Generatoren / Beteiligung von Bürgern an Stromerzeugung möglich

Darüber hinaus wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zwei weitere Stellungnahmen zu den getroffenen Festsetzungen und den daraus möglicherweise resultierenden Auswirkungen für die außerhalb des Plangebietes befindlichen Bestandssituationen abgegeben. Hierin wurde im Wesentlichen auf die vorhandene Bebauung im Bereich der Gemeindestraße Lange Reihe sowie den Betriebsstandort eines ansässigen Gewerbebetriebs

hingewiesen und um Berücksichtigung in den vorliegenden Planunterlagen gebeten. Insbesondere werden immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen befürchtet. Darüber hinaus wird angezweifelt, dass die Öffentlichkeit richtig und ausreichend informiert wird. Die Stadt Rahden hat die hier vorgetragenen Anmerkungen und Bedenken im Einzelnen überprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die nähere Umgebung keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die geplante gewerbliche Entwicklung zu erwarten sind. Insbesondere auf Grundlage der vorliegenden schalltechnischen Beurteilung wird deutlich, dass durch die Planung keine wesentliche Verschlechterung für die direkte Nachbarschaft in Bezug auf die einwirkenden Gewerbelärmgeräusche besteht. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes wurde nachgewiesen. Darüber hinaus werden im Aufstellungsverfahren alle Vorgaben des Baugesetzbuches eingehalten. Demzufolge sieht die Stadt Rahden keinen Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen oder gar einer Einstellung des Verfahrens.

Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden ausgewertet und -soweit möglich und erforderlich- bei der Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen für die Veröffentlichung berücksichtigt (Einhaltung Gewässerrandstreifen, Durchführung ASP II, Erhalt von Gehölzen, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Regelungen für die Außenbeleuchtung, Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Photovoltaikanlagen, Berücksichtigung Klimafolgeanpassung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen reduzieren, Definition Solarmindestfläche - Ausnahme Dachbegrünung, Bewertung Plangebiet anpassen, Nachnutzung regeln, Berücksichtigung vermutetes Bodendenkmal, Beeinträchtigung übergeordneter Straßen vermeiden, Emissionen durch Bahnbetrieb möglich, Abstand zwischen Bebauung und zu erhaltenden Bäumen vergrößern).

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des B-Plan-Entwurfes sind die Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens dreißig Tage im Internet zu veröffentlichen. Demgemäß bestand im Zeitraum vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ für jedermann die Möglichkeit die Unterlagen einzusehen und Anregungen zur Planung vorzutragen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt.

### **3 Geltungsbereich / Bestand**

Der etwa 1,4 ha große Geltungsbereich befindet sich im Südosten von Rahden, östlich der Bahnstrecke und nördlich der „Mindener Straße“ (L 765). Er umfasst die Flurstücke 67 und 66 der Flur 8 in der Gemarkung Rahden.

Die Freiflächen werden landwirtschaftlich als Grünland und Acker genutzt. Im Nordwesten befindet sich eine befestigte Stellplatzfläche. Am östlichen Plangebietsrand ist eine Baum-Strauch-Hecke vorhanden. Ansonsten befindet sich kein nennenswerter Gehölzbestand auf der Fläche.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße Auf der Welle.

In der näheren Umgebung zum Geltungsbereich überwiegt eine gemischte Nutzung aus Wohnen (im Außenbereich), Gewerbe (Handwerk, Handel, Produktion) und Landwirtschaft (Grünland, Acker).



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

## 4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

#### Landesentwicklungsplan

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

Nach den Darstellungen des LEP NRW ist Rahden als Siedlungsraum/Grundzentrum festgelegt. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden hat sich innerhalb des Siedlungsraumes bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen (s. Ziel 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum“ LEP NRW).

Rahden liegt inmitten der historisch gewachsenen Kulturlandschaft „Minden-Lübbecker Land“. Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten (s. Ziel 3-1 „32 Kulturlandschaften“ LEP NRW).

Ein weiteres Ziel des LEP NRW ist die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Sie ist an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, der vorhan-

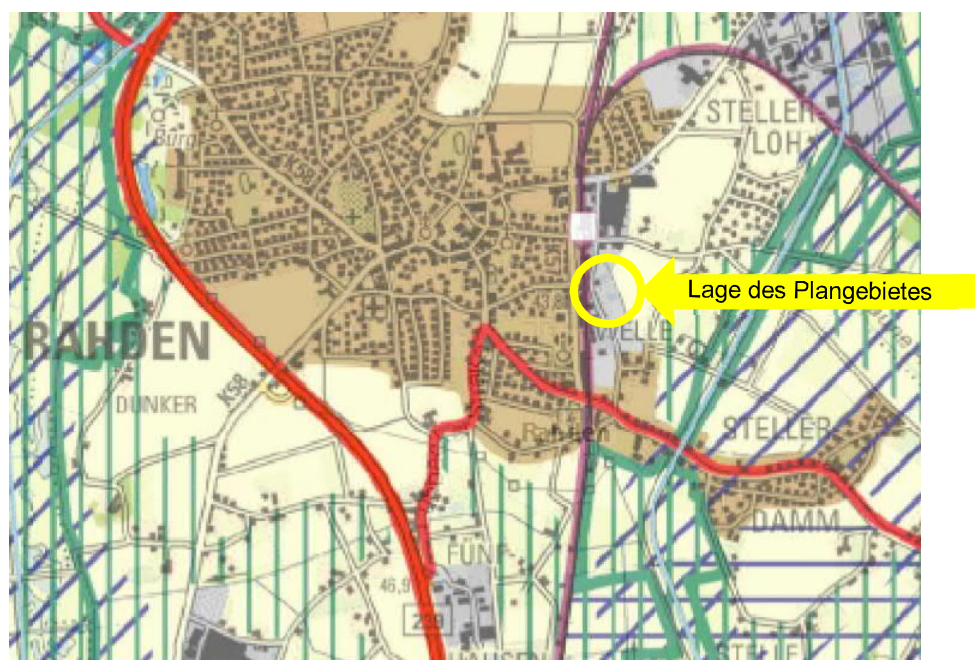
denen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten (s. Ziel 6.1-1 „Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ LEP NRW).

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

In allen Teilen des Landes soll den räumlichen Erfordernissen einer Energieversorgung Rechnung getragen werden, die sich am Vorrang und den Potenzialen der erneuerbaren Energien orientiert. Dies dient einer ausreichenden, sicheren, klima- und umweltverträglichen, ressourcenschonenden sowie kostengünstigen, effizienten Energieversorgung einschließlich des Ausbaus von Energienetzen und Speichern. Es ist anzustreben, dass vorrangig erneuerbare Energieträger eingesetzt werden. Die Inanspruchnahme von Flächen für die raumbedeutsame Nutzung der Solarenergie ist möglich, wenn der Standort mit der Schutz- und Nutzfunktion der jeweiligen Festlegung im Regionalplan vereinbar ist (s. Grundsatz 10.1-1 „Nachhaltige Energieversorgung“ und Ziel 10.2-5 „Solarenergienutzung“ LEP NRW).

### Regionalplan 2004

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



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

Gemäß Regionalplan hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung auf den Flächen zu vollziehen, die als Siedlungsbereiche dargestellt sind (s. Pkt. B.I. Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung 1 Siedlungsstruktur Ziel 2 GEP). Für die weitere Siedlungsentwicklung sind von der Bauleitplanung vorrangig innerhalb der Ortslagen gelegene Bauflächenreserven zu mobilisieren und flächensparende Bebauungskonzeptionen zu entwickeln. Bei peripheren Siedlungsflächenerweiterungen ist erst zu prüfen, ob nicht durch Streu- und Splittersiedlung vorbelastete Bereiche

an vorhandene Siedlungsbereiche angegliedert und somit eine sinnvolle siedlungsstrukturelle Arrondierung herbeigeführt werden kann (s. Pkt. B.I. Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung 1 Siedlungsstruktur Ziel 6 GEP).

Das betroffene Gebiet ist im GEP als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Die gewerblich/industrielle Entwicklung soll in den GIB erfolgen, insbesondere bei emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben sowie ihnen zuzuordnenden Anlagen. Tertiäre Nutzungen sollen nur in untergeordnetem Maß in den GIB verwirklicht werden. Wohnsiedlungsansätze oder andere, die gewerblich/industrielle Entwicklung behindernde Nutzungen innerhalb oder in Randlage von GIB sollen nicht entwickelt werden. Neue, sich gegenseitig störende gewerblich/industrielle Mischnutzungen innerhalb des GIB sind zu verhindern, verträgliche und/oder sich ergänzende Nutzungen sind anzustreben (s. Pkt. B.I. Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung 5 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche Ziele 1 u. 2 GEP).

Westlich des Plangebietes verläuft die als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesene Bahnstrecke Lübbecke-Rahden mit Haltepunkt nördlich des Plangebietes (s. Pkt. B.V. Infrastruktur 1 Verkehrsinfrastruktur 1.2 Schienenverkehr und Öffentlicher Personennahverkehr Ziel 1 GEP).

### **Fazit**

Ziel der B-Plan-Aufstellung ist die Entwicklung der noch unbebauten Flächen in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen. Es ist die Errichtung eines Gründerzentrums sowie der Betrieb eines Freiflächenphotovoltaikparks geplant. Im GEP ist das betroffene Gebiet vollständig als GIB dargestellt. Damit sind die Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes erfüllt. Darüber hinaus werden die Grundsätze und Ziele des LEP NRW zum Ausbau erneuerbarer Energien unterstützt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden ist der betroffene Bereich ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es handelt sich damit um bestehende Bauflächen. Somit werden für die geplante Siedlungsentwicklung Bauflächenreserven innerhalb der Ortslage beansprucht.

Die angrenzende Bahnstrecke wird bei den Planungen berücksichtigt.

## **4.2 Hochwasserschutz**

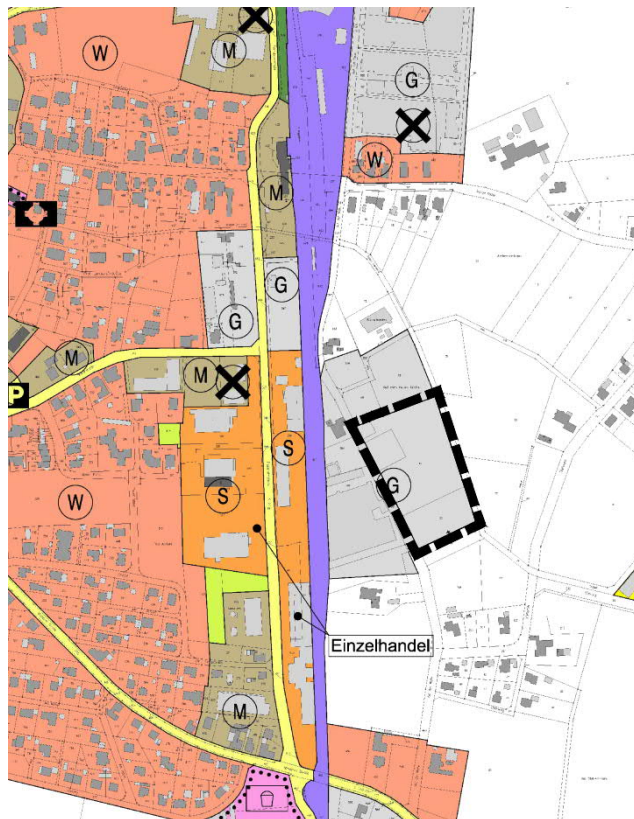
Am 01. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan „Hochwasserschutz“ (BRPH), als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712), in Kraft getreten. Der neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. § 1 (4) BauGB verpflichtet, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach Prüfung der verfügbaren Daten von Hochwasserereignissen und den räumlichen und zeitlichen Ausmaßen (z. B. Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit), nach Erkenntnissen aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen sowie nach Erkenntnissen zu Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse können insbesondere folgende Ergebnisse festgehalten werden:

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 98 „Auf der Welle“ werden die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz beachtet. Beeinträchtigungen sind derzeit nicht erkennbar.

#### 4.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)



wirksamer F-Plan der Stadt Rahden [Ausschnitt]

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden sind die Flächen des Geltungsbereiches als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Damit ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

#### 4.4 Bebauungsplan (B-Plan)

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Geltungsbereich derzeit nicht.

Westlich der Bahnstrecke befindet sich der Geltungsbereich des seit dem 07.02.2018 rechtskräftigen **B-Planes Nr. 80 „Eisenbahnstraße“**. Hierin sind allgemeine Wohngebiet, Mischgebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

#### 4.5 Einzelhandelskonzept für die Stadt Rahden

Von der CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck wurde 2016 das Einzelhandelskonzept für die Stadt Rahden fortgeschrieben. Gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB ist das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Rahden“ bei der Aufstellung/Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Rahden wurde auf Basis der aktuellen rechtlichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen erarbeitet. Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Rahden mittel- bis langfristig zu gewährleisten, sollten Planvorhaben anhand des Einzelhandelskonzeptes bewertet und beurteilt werden.

Das Plangebiet liegt im östlichen Randbereich der Stadt Rahden und damit außerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches von Rahden. Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes wird u. a. empfohlen: *„In GE- und GI-Gebieten sollte zukünftig die Neuansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen werden. Ausnahmen bilden hier Handwerksbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher; Bestandsschutz genießen vorhandene Betriebe, bei denen angemessene Erweiterungen und Erneuerungen zulässig sein sollten.“*

#### Fazit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 werden für den Geltungsbereich Gewerbegebiete festgesetzt. Einzelhandelsnutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind in untergeordneter Form Sortimente aus eigener Herstellung zulässig. Damit wird den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes entsprochen.

### 5 Planungserfordernis / Standortbegründung

Ziel ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das konkret geplante Vorhaben „Einrichtung eines Gründerzentrums und Betrieb eines Solarparks“ geschaffen. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Auch im Regionalplan ist das Plangebiet Teil einer Fläche

für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Damit werden planungsrechtlich bereits gesicherte und im Eigentum des Vorhabenträgers stehende Flächen beansprucht. Das Umfeld ist gewerblich geprägt und eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige gewerbliche Entwicklungen zu schaffen, besteht für die Stadt die Veranlassung, einen Bebauungsplan aufzustellen. Von besonderem öffentlichen Interesse ist - neben den Gewerbesteuerereinnahmen - vor allem die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze.

Des Weiteren unterstützt die Stadt Rahden mit der Aufstellung des B-Planes den Ausbau regenerativer Energien (hier: Solarenergie). Damit verfolgt Rahden die Klimaschutzziele des Landes NRW, der Bundesregierung, des Klimaschutzzszenarios (Integriertes Klimaschutzkonzept Kreis Minden-Lübbecke 2019) und des Klimaschutzgesetzes NRW.

„Das bedeutet:

- *Schrittweise Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2050 um 80 %*
- *Gesamtsumme der Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2020 um mindestens 25 % senken*
- *Sanierungsrate im privaten Gebäudebereich von 2 %*
- *Verschiebung des Energieverbrauches im Bereich der Wärmebereitstellung in Richtung erneuerbare Energien (insbesondere Biomasse/Holz und Umweltwärme/oberflächennahe Geothermie)*
- *Energieproduktion durch erneuerbare Energien gemäß der Potentialbetrachtung*
  - *Deckung Photovoltaik: bilanziell ca. 94 % des Strombedarfes und ca. 20 % des Gesamtendenergiebedarfes*
  - *Deckung Windenergie: bilanziell ca. 45 % des Strombedarfes und ca. 9 % des Gesamtendenergieverbrauches des Kreises*
  - *Deckung Biomasse: aktuell werden ca. 23 % des Strombedarfs durch Biomasse gedeckt; Potenzial: jährlicher Zuwachs von 3,3 %*
  - *Wärme: Deckung von ca. 50 % des Gesamtendenergieverbrauches des Kreises durch regenerative Energiequellen*
- *Verkehrssektor: Steigerung des Anteils des ÖPNV auf 20 % im Jahr 2030*

*Diese Ziele basieren auf den Ergebnissen des integrierten Klimaschutzkonzeptes, der Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanzierung sowie der Szenarienbetrachtung, wodurch konkrete Aussagen zu Minderungspotentialen und Zeithorizonten herausgearbeitet werden konnten. Zum Erreichen der Ziele wird das Klimaschutzzszenario als Grundlage gewählt, um so die übergeordneten und ambitionierten Ziele der Bundesrepublik Deutschland und des Landes NRW zu erfüllen.“*

Ein Planungserfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich hier somit auch auf der Grundlage der in § 1 (6) Nr. 7f und 8e BauGB aufgeführten Belange (Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Belange der Versorgung mit Energie).

## **6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

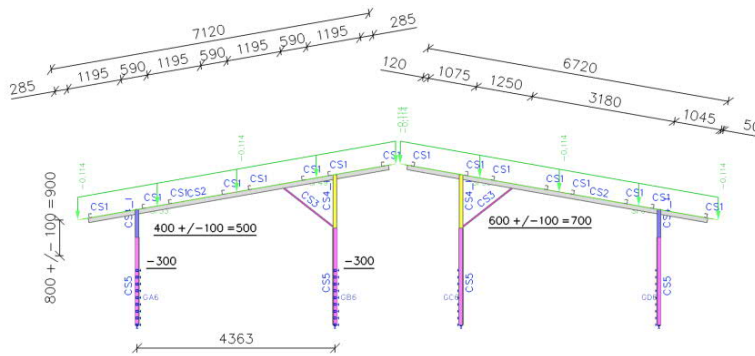
### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Östlich der Eisenbahnstraße, südöstlich des Rahdener Bahnhofs stehen Flächen zur Verfügung, die zukunftsfähig entwickelt werden sollen. Die Flächen grenzen unmittelbar an bestehende gewerbliche Nutzungen an. Ziel ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes zur Ansiedlung eines Gründerzentrums und Einrichtung eines Freiflächenphotovoltaikparks. Für das Plangebiet werden daher Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit kann der anhaltend hohen Nachfrage nach neuen Gewerbegrundstücken in Rahden nachgekommen und das konkret geplante Vorhaben realisiert werden. Das Plangebiet wird entsprechend gegliedert in GE 1 und GE 2.

Im GE 1 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Somit besteht genügend Flexibilität für die Entwicklung eines Gründerzentrums. Einzelhandelsnutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in direktem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben stehen bzw. es sich um Produktionsverbindungshandel handelt. Die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung darf dabei nur max. 40 % der Geschossfläche des Bauvorhabens einnehmen. Dadurch soll der Einzelhandel in der Innenstadt bzw. im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rahden gestärkt bzw. einer Schwächung des zentralörtlichen Bereiches durch Abwanderung oder Schließung von Geschäften entgegengewirkt werden. Die Einschränkung entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rahden. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig. Dieser Ausschluss trägt zu einer Vermeidung emissionsbedingter Restriktionen und damit Nutzungseinschränkungen des Gewerbegebietes durch Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes bei. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten beabsichtigt die Stadt Rahden eine Verdrängung der klassischen Handwerks- bzw. Produktionsbetriebe zu vermeiden. Die erhöhte Bodenrendite, die von Vergnügungsstätten - insbesondere von Spielhallen, Entertainmentcentern und dergleichen - erzielt werden, können dazu führen, dass diejenigen Betriebe verdrängt werden und im Zweifelsfall in Nachbarkommunen ausweichen müssen, für die die Gewerbegebietsausweisung ursprünglich vorgesehen war. Das Preisgefüge für Grundstücke gerät aus dem Gleichgewicht, bodenrechtliche Spannungen sind die Folge und die für die wirtschaftliche Entfaltung wichtigen Gewerbeflächen stehen für die Weiterentwicklung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Dieser Aspekt ist vor allem vor dem Hintergrund der äußerst begrenzten Flächenreserven in den ausgewiesenen Gewerbegebieten von Rahden von besonderer Bedeutung.

Im GE 2 ist dagegen ausschließlich die Einrichtung und der Betrieb eines Freiflächenphotovoltaikparks zulässig.

Es ist geplant die Module auf 2-Stützen-Ständerkonstruktionen zu montieren, auf denen dann jeweils 4 Module vertikal übereinander montiert sind. Durch „rückenseitiges“ Aneinanderstellen soll eine Ost-West-Kombination ausgebildet werden. Der Neigungswinkel beträgt in dieser Ausführung allgemein 10 Grad.



Technische Zeichnung (Hilker Solar GmbH, Rahden)

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

Für die Aufstellung des B-Planes Nr. 98 wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt (IPW, s. Anlage). Es wurde die Verträglichkeit der Lärmemissionen der Gewerbeflächen mit der umliegenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung geprüft. Die durchgeführte Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 hat als Ergebnis, dass die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Durch Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan wird die gewerbliche Nutzung des Plangebietes ermöglicht, ohne den Schutzanspruch der umliegenden Anwohner zu verletzen. Es ist hier nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche aus dem Plangebiet auszugehen. Die Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind ausreichend gewährleistet. Aufgrund der berechneten und im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente bestehen keine schalltechnischen Bedenken gegen die Ausweisung von Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (OK) getroffen.

Für das GE 1 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit können die jeweiligen Grundstücke in dem Gewerbegebiet zu 80 % versiegelt werden. Die GRZ entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze im GE (§ 17 BauNVO) und bietet die höchstmögliche Flexibilität für die Errichtung der baulichen Anlagen mit erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätzen sowie möglichen Lagerflächen.

Damit sich das neue Gewerbegebiet in die Umgebung einfügt und gleichzeitig eine optimale Ausnutzung der einzelnen Grundstücke möglich ist, wird eine maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Danach sind Gebäudehöhen von maximal 6 m über Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Diese entspricht zum einen dem konkret geplanten Vorhaben. Zum anderen wird vermieden, dass gegenüber den vorhandenen Wohnnutzungen im Außenbereich überdimensionierte Bauten entstehen. Für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z. B. Aufzüge, Klimatechnik, Schornsteine, etc.) können ausnahmsweise abweichende Höhen zugelassen werden.

Auch für die spezielle und ausschließlich zulässige Nutzung „Freiflächenphotovoltaikpark“ im GE 2 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, da die Flächen durch die aufgeständerten und undurchlässigen Module überdeckt werden. Zwischen den Modulen sind etwa 20 mm breite Spaltmaße vorhanden. Faktisch wird die Fläche aber nicht wesentlich verdichtet und versiegelt. Daher wird nicht von einer klassischen Überbauung der Flächen im GE 2 ausgegangen. Bei der Bewertung der Flächen im Planzustand Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wird bei der Bewertung der Flächen im Planzustand das tatsächliche Maß der Bodeneingriffsflächen (Stützen-Ständerkonstruktion) berücksichtigt.

Die Oberkante der baulichen Anlagen (Module) wird auf 4 m über Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße begrenzt. Damit ist das geplante Vorhaben umsetzbar.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Gewerbebetriebe stellen sehr unterschiedliche Anforderungen an Gewerbebauten und benötigen daher teilweise sehr unterschiedliche Gebäudetypen. Aus diesem Grund wird für das Gewerbegebiet GE 1 eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, wonach Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der nordrhein-westfälischen Bauordnung (BauO NRW).

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

### **6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **Anlage von Stellplätze**

Um sicherzustellen, dass durch den hohen möglichen Versiegelungsgrad innerhalb des GE 1 nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens entstehen, sind die anzulegenden Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem Fugenanteil von mindestens 25 % der zu befestigenden Flächen anzulegen.

#### **Grünlandeinsaat**

Im GE 2 ist der Untergrund des Photovoltaikparks mit einer Grünlandmischung anzusäen. Hierbei ist darauf zu achten, dass diese eine hohe Trittfestigkeit/Befahrbarkeit und die Option einer extensiven Beweidung mit Tieren (z. B. Schafe), vereint. Bei der Wahl der Grünlandmischung sollte zudem den wachsenden Herausforderungen des Klimawandels Rechnung getragen werden, um auch in Dürreperioden eine vegetative Abdeckung der Fläche sicherzustellen (z. B. Rohrschwingel im Bereich der Gräser oder Weißklee als Leguminose mit jeweils tiefgreifendem Wurzelwerk).

#### **Allgemeine Maßnahme für Natur und Landschaft**

Innerhalb des Plangebietes sind für Außenbeleuchtungen insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Hierbei sind im wesentlichen folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Begrenzung der Leuchtdauer auf das unbedingt erforderliche Maß während der Betriebszeiten
- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich
- Verwendung geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß
- Die gesetzlichen Anforderungen der technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) sind zu gewährleisten.

### **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Im Plangebiet existiert ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus der Artgruppe der Brutvögel; das Vorkommen von Fledermäusen ist möglich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch die Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar.

Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden sind im B-Plan Vorgaben zur Baufeldräumung (Brutvögel) und zu Baumfällungen von älteren Bäumen festgesetzt. Durch die vorgenannten und festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen werden die Bestimmungen des § 44 BNatSchG beachtet und Ausnahmeverfahren nicht erforderlich.

## **6.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung / Geh-, Fahr- und Leistungsrecht**

Im östlichen Plangebiet (GE 2) verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Mischwasserkanal (DN 500 B). Die Trasse des Kanals wird im B-Plan als unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung mit einem Schutzbereich von 5 m als Geh-, Fahr- und Leistungsrecht festgesetzt. Damit wird der Verlauf und die Unterhaltung innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich gesichert.

## **6.6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik**

Im GE 1 sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche), sofern keine Dachbegrünung vorgenommen wird (s. örtliche Bauvorschrift). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb des Baufensters auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Von der Dachfläche sind die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.

- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume.
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches.

Für den gesamten Geltungsbereich sind großzügige Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu gewährleisten. Damit können die neuen Gebäude grundsätzlich so ausgerichtet werden, dass die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Mit der Begrenzung der Solarmindestfläche auf 50 % der Bruttodachfläche wird berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Es wird aber gewährleistet, dass auf dem jeweiligen Dach ausreichend Platz für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung gestellt wird.

Eine größere Auslegung der Solarfläche, über die festgesetzte Solarmindestfläche hinaus, wird von der Stadt begrüßt.

Die festgesetzte Nutzung der solaren Strahlungsenergie ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Anstelle von Photovoltaikmodulen können ganz oder teilweise auch Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch wird den zukünftigen Grundstückseigentümern eine flexible Gestaltungsmöglichkeit bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht geboten. Die Solarmindestfläche kann somit anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden.

## 6.7 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Osten, entlang der Plangebietsgrenze sowie im Nordwesten des Plangebietes stocken viele teils alte bis sehr alte Gehölze. Soweit möglich sollen diese in die Planung integriert werden. Die erhaltenswerten und in die Planung zu integrierenden Bäume sind im B-Plan entsprechend festgesetzt. Um sie langfristig und insbesondere während der Bauarbeiten zu schützen sind die zu erhaltenden Bäume gem. DIN 1820 durch einen ortsfesten Baumschutzzaun zu sichern.

## 7 Städtebauliche Daten

| Geplante Nutzung des Geltungsbereiches                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Fläche [m²]   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettobauland - Gewerbegebiet (GE 1 + 2), davon <ul style="list-style-type: none"> <li>o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands) 11.531</li> <li>o nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon 2.883 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche zum Erhalt von Bäumen (487)</li> <li>- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger (795)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> | 14.414        |
| <b>Summe</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>14.414</b> |

## **8 Technische Erschließung**

### **Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung**

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

### **Vorbeugender Brandschutz**

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

### **Oberflächenentwässerung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 wurde eine wasserwirtschaftliche Vorplanung mit Versickerungsnachweis erstellt. Hierin wird die Gesamtkonzeption für die Erschließung des Plangebietes u. a. in Bezug auf die Oberflächenentwässerung aufgezeigt (IPW s. Anlage). Nach den Ergebnissen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung sind die Oberflächenabflüsse vor Ort zu versickern, ein Anschluss an die Mischwasserkanalisation in der Straße „Auf der Welle“ ist nicht vorgesehen.

Die Versickerung kann flächig oder in oberflächennahen Versickerungsanlagen wie z. B. Wiese und Mulden in Rasenflächen geschehen. Tieferliegende Anlagen zur Versickerung wie z. B. die Schachtversickerung sind aufgrund der Grundwasserstände nicht zulässig.

Aufgrund des Oberflächengefälles in südöstliche Richtung zum Gewässer Schmiergraben ist auch bei Starkregenereignissen ein Abfluss weg von den Gebäuden zum Gewässer möglich und somit wird ein Überflutungsschutz gewährleistet.

Sämtliche Flächen sollen ein Gefälle zur Wiese des Freiflächenphotovoltaikparks erhalten und das Oberflächenwasser der Dächer und befestigten Fahr- und Parkflächen dorthin ableiten und dort breitflächig versickern.

Für die Einleitung der anfallenden Oberflächenabwässer aus dem Plangebiet in das Grundwasser ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG i. V. m. § 8 NWG erforderlich. Eine Erlaubnis oder Bewilligung ist gem. § 86 (1) NWG nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert, verregnet oder verrieselt werden soll; für die Einleitung des auf Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Die entsprechenden Wasserrechtsanträge werden, falls erforderlich, im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung ausgearbeitet.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Im Rahmen der Erarbeitung der wasserwirtschaftlichen Vorplanung wurde auch die Gesamtkonzeption für die Erschließung des Plangebietes in Bezug auf die Schmutzwasserentsorgung aufgezeigt (IPW s. Anlage).

Die anfallenden Schmutzwasserabflüsse aus den Sanitäranlagen und Küchen etc. der geplanten Gebäude werden über Schmutzwasser-Hausanschlussleitungen an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Auf der Welle angeschlossen. Die geringen Schmutzwassermengen können noch mit aufgenommen werden.

### **Abfallbeseitigung**

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

## **9 Berücksichtigung der umgebenden Bebauung / Nutzung**

Das Plangebiet umfasst Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden bereits vollständig als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind. Tatsächlich unterliegen die Flächen derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Mit der geplanten gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich werden die gemeindlichen Zielsetzungen „Schaffung und Nachverdichtung von Gewerbegrundstücken“ sowie „Ausbau regenerativer Energien“ umgesetzt. Es ist mit zusätzlichen Emissionen zu rechnen. Daher wurde der Aspekt Immissionsschutz genauer betrachtet. Die Stadt Rahden kommt unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und dem damit verbundenen Vorhaben nach Abwägung aller planungsrelevanten Aspekte voraussichtlich keine unzulässigen Beeinträchtigungen in Bezug auf das Nebeneinander von Wohnen im Außenbereich und Gewerbe zu erwarten sind.

### **9.1 Immissionsschutz**

Für die Aufstellung des B-Planes Nr. 98 wurde eine schalltechnische Beurteilung in Bezug auf den Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt (IPW, s. Anlage).

Folgende Aspekte wurde dabei überprüft:

- Verträglichkeit der Lärmemissionen der Bahnstrecke 2982 (Streckenummer 2982 - Espelkamp - Rahden) mit der geplanten Gewerbefläche (GE-Gebiet), ggf. Angabe von Maßnahmen und Festsetzungen für den B-Plan.
- Verträglichkeit der Lärmemissionen der Gewerbeflächen mit der umliegenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung; Festsetzung von Emissionskontingenten.

### **Verkehrslärm (Bahn)**

Der Orientierungswert der DIN 18005 wird im Plangebiet am Tag eingehalten. Der Nachtzeitraum wurde nicht betrachtet, da keine Nutzung in der Zeit stattfindet. Bezüglich des Schienenverkehrslärms sind daher keine Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan erforderlich.

### **Gewerbelärm**

Die durchgeführte Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 hat als Ergebnis, dass die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Durch die Festsetzung der ermittelten Emissionskontingente wird die gewerbliche Nutzung des Plangebietes ermöglicht, ohne den Schutzanspruch der umliegenden Anwohner zu verletzen. Der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen kann gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist in ausreichendem Maße möglich. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren ist für jeden Betrieb, der sich im Gewerbegebiet ansiedelt, ein Nachweis über die Einhaltung der Emissionskontingente zu bringen.

## **10 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz**

Als zentraler Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden, um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können (IPW, s. Anlage).

Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf des B-Planes Nr. 98 wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 5.265 Wertpunkten besteht. Für die Kompensation des Defizits stehen Flächen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Das Flurstück 69, der Flur 8 in der Gemarkung Rahden stellt sich bislang als Acker dar. Die Fläche soll durch die Anlage einer Obstwiese sowie die Entwicklung eines Extensivgrünlands ökologisch aufgewertet werden. Durch die Maßnahmen kann das bestehende ökologische Defizit vollständig ausgeglichen werden.

Durch Überkompensation verbleiben 1.691 Wertpunkte, die für weitere Planungen der Stadt Rahden verwendet werden können.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt worden (IPW, s. Anlage).

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 44 ff BNatSchG gelten unmittelbar und sind bei allen Planungs- und Zulassungsvorhaben zu beachten. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes haben im Kalenderjahr 2023 Kartierungen stattgefunden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Plangebiet das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus der Artgruppe der Brutvögel existiert; das Vorkommen von Fledermäusen ist möglich. Unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten, nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zur Baufeldräumung (Brutvögel) und zu Baumfällungen von älteren Bäumen ist die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG nicht zu erwarten. Ein Ausnahmeverfahren wird somit nicht erforderlich.

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

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

## 11 Klimaschutz / Klimawandel

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

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 98 und der damit verbundenen Errichtung eines Freiflächenphotovoltaikparks unterstützt die Stadt Rahden aktiv den Ausbau regenerativer Energien. Damit verfolgt Rahden die Klimaschutzziele des Landes NRW, der Bundesregierung, dem Klimaschutzszenario (Integriertes Klimaschutzkonzept Kreis Minden-Lübbecke 2019) und dem Klimaschutzgesetz NRW. *„Das bedeutet insbesondere:*

- *Schrittweise Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2050 um 80 %*
- *Energieproduktion durch erneuerbare Energien gemäß der Potentialbetrachtung*
  - *Deckung Photovoltaik: bilanziell ca. 94 % des Strombedarfes und ca. 20 % des Gesamtendenergiebedarfes*

*Diese Ziele basieren auf den Ergebnissen des integrierten Klimaschutzkonzeptes, der Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanzierung sowie der Szenarienbetrachtung, wodurch konkrete Aussagen zu Minderungspotentialen und Zeithorizonten herausgearbeitet werden konnten. Zum Erreichen der Ziele wird das Klimaschutzszenario als Grundlage gewählt, um so die übergeordneten und ambitionierten Ziele der Bundesrepublik Deutschland und des Landes NRW zu erfüllen.“*

## 12 Abschließende Erläuterungen

### Altlasten

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

### Kampfmittel

Derzeit liegen keine Angaben zu Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches vor.

### Baudenkmale

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

### 13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 98 „Auf der Welle“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rahden ausgearbeitet.

Wallenhorst, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 „Auf der Welle“ hat dem Rat der Stadt Rahden beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ vorgelegen.

Rahden, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

.....  
(Drunagel)