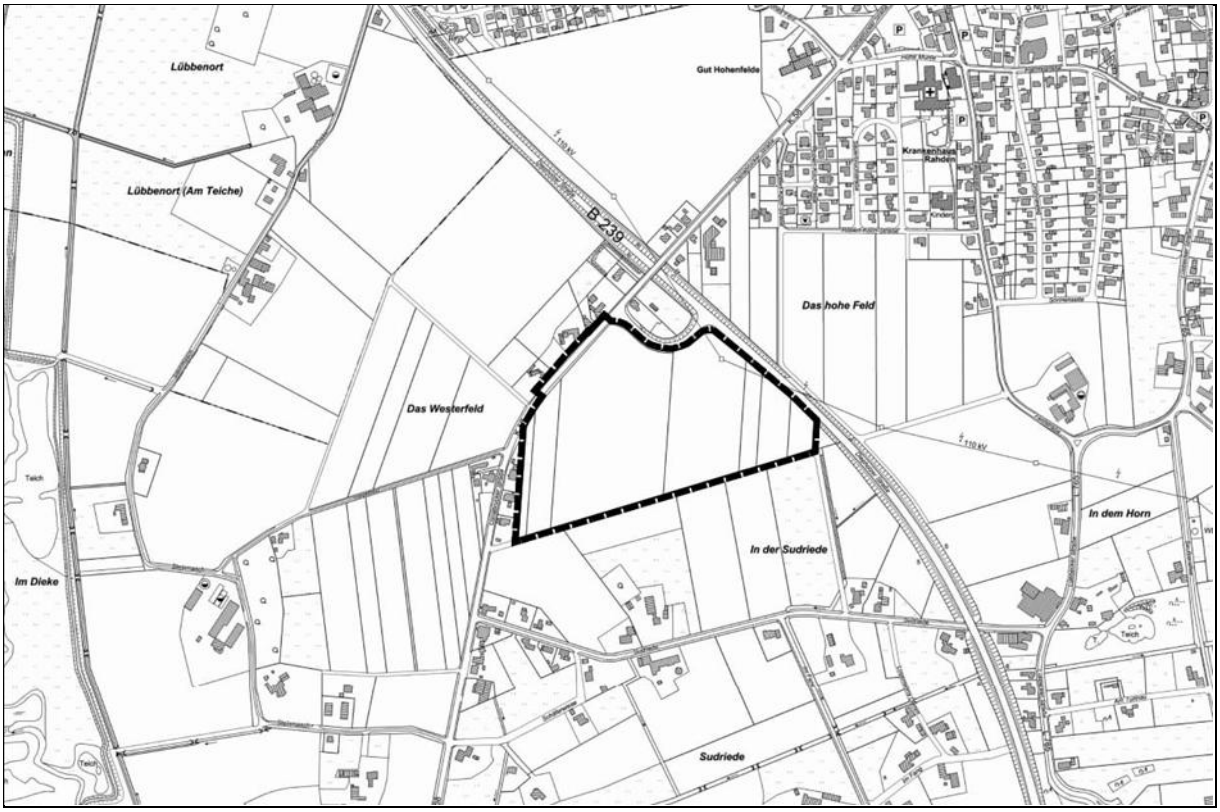
STADT RAHDEN

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

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



Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a (1) und § 6a (1) BauGB

Verfasser:

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

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ziel und Inhalt der Planung 1

2 Art und Weise, wie die Umweltbelange in den Bauleitplänen berücksichtigt wurden 2

3 Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Bauleitplänen berücksichtigt wurden 8

4 Gründe, aus denen der vorbereitende und verbindliche Bauleitplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde 10

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ /
90. Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) und § 6a (1) BauGB

Aufgrund der Parallelität der beiden Planverfahren und der weitgehenden Übereinstimmung der beiden Geltungsbereiche, gilt die zusammenfassende Erklärung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ gem. § 10a (1) BauGB als auch zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 6a (1) BauGB.

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ umfasst mit rd. 10,7 ha aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhanges neben dem eigentlichen Plangebiet auch eine Teilfläche der Straßenverkehrsfläche der K 58. Die Abgrenzung des Bereiches der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst dagegen diese Fläche“ nicht.
Der Planbereich ist daher geringfügig geringer: rd. 10,49 ha.

1 Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

Die Fa. Müller Martini Buchbindesysteme GmbH 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.
Der Anlass für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung ergibt sich 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. Allein für die Rettungswache müsste an dem neuen Standort an der Osnabrücker Straße eine Bauleitplanung betrieben werden.

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

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

Festgesetzt werden 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

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.

2 Art und Weise, wie die Umweltbelange in den Bauleitplänen berücksichtigt wurden

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes[1] als gesonderter Teil der Begründung.
Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt.

Die Ergebnisse der Gutachten sind in den Bauleitplänen berücksichtigt worden:

- Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbegebietes Rahden-West, IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, 06.08. 2024
- Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehr- und Gewerbelärm - Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ – RP Schalltechnik, Osnabrück, Projekt -Nr. 23-125-04, Stand: 15.08.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rahden und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“, Höke Landschaftsarchitektur I Umweltplanung, Bielefeld, 23.08.2024
- Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung Wasserwirtschaftliche Vorplanung – Erläuterungsbericht mit Hydraulischen Berechnungen, IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, 06.09.2024

Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) Nr. 7 wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen

[1] Umweltbericht - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ - Umweltbericht – Höke Landschaftsarchitektur I Umweltplanung, Bielefeld

Dazu wurde anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind ohne Berücksichtigung von Vermeidung-, Minderungs-, oder Kompensationsmaßnahmen die in den folgenden gelisteten geringen bis hohen Beeinträchtigungen zu erwarten.

- **Mensch** aufgrund von betriebs- bzw. nutzungsbedingten Lärmemissionen
- **Tiere** aufgrund des Eintretens artenschutzfachlicher Verbotstatbestände durch:
  - den Verlust eines essenziellen Nahrungshabitats des Bluthänflings
  - baubedingte Beeinträchtigungen von Feldlerche, Mäusebussard, häufigen und verbreiteten Vogelarten und Kleinem Wasserfrosch
  - baubedingten Tötungs- und Verletzungsrisiken für den Fuchs
  - potenzieller Beeinträchtigung (insbesondere von Insekten) durch nicht tierfreundliche Außenbeleuchtung
  - erhöhtes Risiko von Vogelschlag an großflächigen Glasfassaden
- **Pflanzen** und biologische Vielfalt aufgrund
  - der Inanspruchnahme von rund 10,5 ha gering- bis mittelwertigen Biotoptypen
- **Flächen** und Boden aufgrund
  - der Inanspruchnahme von rund 10,5 ha bislang unverbauter landwirtschaftlich genutzter Fläche
  - der dauerhaften großflächigen Versiegelung (bis zu 80% der Gewerbefläche)
  - baubedingter Bodeneingriffe
- **Wasser** aufgrund
  - von Einträgen wassergefährdender Stoffe in Grund- und Oberflächengewässer
  - der Reduktion des versickerungsfähigen Raums und der damit verbundenen geminderter Grundwasserneubildung und einem erhöhten oberflächlichen Abfluss.
- **Klima und Luft** aufgrund von
  - mikroklimatisch negativen Auswirkungen durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet und den damit einhergehenden Verlust thermischer Ausgleichsfläche von geringer Bedeutung
  - der Minderung von Kaltluftvolumenströmen durch die Errichtung von Gebäuden mit voraussichtlich großen Kubaturen in einer Kaltluftleitbahn
- **Landschaft**
  - durch die Errichtung von Gebäuden mit voraussichtlich großen Kubaturen in der freien Landschaft
- **kulturelles Erbe** durch
  - eine baubedinge Zerstörung oder Beschädigung eines im Plangebiet vermuteten Bodendenkmals

Zusammenfassung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ohne Berücksichtigung von Maßnahmen:

Schutzgut		**Erheblichkeit der Beeinträchtigung**
Mensch	Erholung Immissionen akustisch Immissionen stofflich	keine bis mäßig gering bis hoch keine
Tiere Pflanzen Biologische Vielfalt		gering bis hoch mäßig mäßig
Fläche Boden		mittel hoch
Wasser	Grundwasser Oberflächenwasser	gering bis hoch gering bis hoch
Klima / Luft		mäßig bis mittel
Landschaft		mäßig bis mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter		keine bis hoch
Wechselwirkungen		keine

Es werden Festsetzungen getroffen, die überwiegend multifunktional als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme zu verstehen sind:

- Emissionskontingente
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Schaffung eines Nahrungshabitats für den Bluthänfling
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzung von Gehölzen im Gewerbegebiet (Parkplatzbäume, Eingrünung)
- Dachbegrünung
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
- Regenwasserrückhaltebecken mit vorgeschalteter Niederschlagswasserbehandlungsanlage

Im nachgelagerten Verfahren kann ein Bodenschutzkonzept gefordert werden. Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt.
Zudem werden Maßnahmen zur naturverträglichen Beleuchtung, zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden und zur Bodendenkmalpflege als Hinweis in die vorgelegte Planung aufgenommen. Zur Abwendung artenschutzfachlicher Verbotstatbestände sind außerdem baubegleitende Maßnahmen erforderlich. Diese umfassen Amphibienschutzzäune um Baufelder im gesamten Plangebiet, zeitliche Beschränkung der bzw. fachgutachterlicher Untersuchung vor Baufeldräumung und Gehölzfällung sowie vor Bauarbeiten in einem 100 m Radius um das südlich gelegene Feldgehölz.

Durch die genannten Maßnahmen und unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung können die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter in Teilen abgewendet oder auf ein unvermeidbares Minimum begrenzt werden.
Es verbleiben überwiegend geringe bis mäßige Beeinträchtigungen.

Zusammenfassung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung genannter kompensatorischer, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

Schutzgut		**Erheblichkeit der Beeinträchtigung**
Mensch	Erholung Immissionen akustisch Immissionen stofflich	keine bis gering keine keine
Tiere Pflanzen Biologische Vielfalt		keine keine keine
Fläche Boden		mittel gering bis mäßig
Wasser	Grundwasser Oberflächenwasser	keine bis gering keine bis gering
Klima / Luft		mäßig
Landschaft		gering bis mäßig
Kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter		voraussichtlich keine bis gering
Wechselwirkungen		keine

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ der Stadt Rahden lösen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erhebliche Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter aus, die nicht überwindbar, ausgleichbar bzw. hinnehmbar wären.

Der Flächenverlust und die damit verbundene Beeinträchtigung des Teilschutzguts Fläche können unter Berücksichtigung des Planungsziels nicht vermieden werden. Bezüglich der übrigen Schutzgüter bzw. Teilschutzgüter können die Auswirkungen des geplanten Gewerbegebiets durch eine entsprechende Ausführung der Planung auf nachgelagerter Ebene des Bebauungsplans bzw. durch ebenfalls dort vorzusehende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, reduziert werden. Auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene erfolgt auch eine naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung, auf deren Grundlage das Erfordernis sowie der Umfang kompensatorischer Ausgleichsmaßnahmen ermittelt wird.
Die Kompensationsmaßnahmen sind als multifunktional auf die Schutzgüter wirkend zu betrachten, sodass die ursprünglich ermittelten Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen auf ein hinnehmbares Maß reduziert werden können.

Auf Basis der „Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ wurde danach ein erforderlicher externer Kompensationsbedarf in Höhe von 118.313 Biotopwertpunkten ermittelt.
Aus einem Kompensationsüberschuss der Bebauungspläne Nr. 97 „Mindener Straße/Fasanenweg/Wiesenweg“ und Nr. 99 „Arrondierung GE Rahden-Süd“ wird ein Teil des Kompensationsbedarfes ausgeglichen. Der Bedarf von 118.313 Biotopwertpunkten reduziert sich um 28.197 Biotopwertpunkte aus Bebauungsplan Nr. 99 „Arrondierung GE Rahden-Süd“ und 583 Biotopwertpunkte aus dem Bebauungsplan Nr. 97 „Mindener Straße/Fasanenweg/Wiesenweg“.
Danach ergibt sich für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ ein verbleibender Bedarf von 89.533 Biotopwertpunkten.
Zur Tilgung des danach verbleibenden Kompensationsbedarfs erfolgt die Anlage einer Feucht- und Extensivwiese sowie die Anpflanzung von Kopfbäumen auf dem Flurstück 109, Flur 8, Gemarkung Varl sowie auf dem Flurstück 20, Flur 9, Gemarkung Rahden.

Als artenschutzrechtliche Auflage / Maßnahme zum Ausgleich gem. § 1a Absatz 3 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG wird geregelt:

Entwicklung eines Nahrungshabitats für den Bluthänfling innerhalb der Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der westlichen Plangebietsgrenze.
Zudem werden, dem Vollzug des Bauleitplans nicht entgegenstehende jedoch im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zwingend zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Auflagen benannt. Darüber werden aus naturschutzfachlicher Sicht folgende, dem Vollzug des Bauleitplans und nachfolgenden Genehmigungsverfahren bei Nichtberücksichtigung jedoch nicht entgegenstehende artenschutzfachliche Maßnahmen empfohlen.

Die Belange des Verkehrs- und Gewerbelärms sind gutachterlich geprüft worden.
Bzgl. der Bebauung an der Osnabrücker Straße ist der dort festzustellende subjektive Lärmkonflikt bereits vorhanden ist (Straße und Gebäude existieren) und somit durch das Bauleitplanverfahren kein neuer Konflikt verursacht wird. Planungsrechtlich ist der Bereich entlang der Osnabrücker Straße – wie oben ausgeführt – unzweifelhaft als Wohnen im Außenbereich zu charakterisieren. Mithin erhöht sich durch die Bauleitplanung nicht der Schutz- und Abwehranspruch gegenüber dem Baulastträger der Osnabrücker Straße bzw. gegenüber der Stadt Rahden als Plangeber der Bauleitplanung.

Es wird eine gebietsinterne Gliederung mit Emissionskontingenten (LEK nach DIN 4569) vorgenommen. Die Emissionskontingente der o. g. Teilflächen entsprechen einem uneingeschränkten Gewerbegebiet, so dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können. Mit den Kontingenten und Zusatzkontingenten ist die Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO schalltechnisch sichergestellt:
Flächenbezogene Schallleistung 62,5 … 67,5 dB(A) tags / 47,5 … 52,5 dB(A) nachts (Mittelwert DIN 18005 / TA Lärm 65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts.
Damit werden die geforderten Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. Richtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten deutlich eingehalten.
Insgesamt ist die in der Anwendung vorhabenunabhängig, um ein „Windhundrennen“ weitestgehend zu unterbinden. Bei einer solchen Emissionskontingentierung geht es darum, aus Gründen des Lärmschutzes und der gerechten Verteilung von Nutzungsoptionen das Emissionsverhalten der in einem Gebiet zulässigen Anlagen zu lenken. Die Kontingentierung knüpft an eine spezifische Betriebseigenschaft und damit an eine spezifische Art der zugelassenen Nutzungen an. Nur insofern sind Emissionskontingente als Definition von Betriebseigenschaften von Arten der baulichen Nutzung gerechtfertigt. Sie beschränken das Emissionspotential von Betrieben mit dem Ziel, die Nutzungsart gebietsadäquat zu steuern.
Eine projektbezogene Kontingentierung i.S. einer vorhabenabhängigen Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist hier im Hintergrund der Fall mit der projektbezogenen Bauleitplanung der Absicherung der Neuansiedlung der Fa.Müller Martini Buchbindesysteme GmbH und der beabsichtigten Errichtung einer Rettungswache.
Die Kontingentierung öffnet so nicht das das Tor für sog. „Windhundrennen“ potenzieller Investoren bzw. Bauantragsteller. Die Möglichkeit, dass ein Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen ist, stellt sich hier nicht, da das Plangebiet vollständig im Eigentum der Stadt Rahden ist. Das Eigentum und die Grundstücksvergabe / -aufteilung bleibt stets in deren Hand. Sie kann allein das Plangebiet in den Grenzen der Beschränkungen teilen, Grundstücke vergeben und zur Nutzung überlassen. Es ist also nicht zu befürchten, dass andere Eigentümer Abstriche an ihren Nutzungsmöglichkeiten hinnehmen zu

müssen. Der Möglichkeit einer Grundstücksteilung außerhalb der Grundstücksvergabe durch die Stadt Rahden kommt somit im Zusammenhang mit der Kontingentierung keine Bedeutung zu.

Die lärmtechnische Einschätzung der Rettungswache ist im Rahmen des „Fachbeitrages Schallschutz“ geklärt werden. Die Rettungswache ist in dem Gewerbegebiet als zulässige bauliche Anlage für Verwaltungen erfasst. Sie unterliegt ebenso wie die gewerbliche Nutzung den o.g. Lärmkontingentierungen „im Betrieb“. Dieser Betrieb umfasst in Verbindung mit dem “ruhenden Verkehr“ (Mitarbeiterparkplatz) die RTW-Einsätze (ohne Martinshorn). Für den Standort gelten die LEK 63/48 dB(A). Das Emissionskontingent der Teilfläche entspricht einem uneingeschränkten Gewerbegebiet (GE).

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 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.

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.

3 Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Bauleitplänen berücksichtigt wurden

Das Planverfahren wurde gemäß dem sogenannten Vollverfahren durchgeführt.

Zur Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Bauleitplänen berücksichtigt wurden, wird auf die jeweiligen Abwägungen der Stellungnahmen in den Verfahrensschritten verwiesen.

Wesentliche abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Thema	**Berücksichtigung im Bauleitplan (hier: Regelungen und Festsetzungen im Bebauungsplan)**
Starkregen / Überflutung / Hochwasser / Entwässerung	Maßnahmenermittlung durch: *Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung Wasserwirtschaftliche Vorplanung – Erläuterungsbericht mit Hydraulischen Berechnungen, IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, 06.09.2024* Für eine ordnungsgemäße Entwässerung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet, bei einer vollständigen baulichen Inanspruchnahme der zur Festsetzung beabsichtigten Flächen, ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) mit vorgeschalteter Niederschlagswasserbehandlungsanlage 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. Die Linienführung der Regenwasserkanäle wird durch die geplanten Straßentrassen, die Lage des Regenrückhaltebeckens, das Geländegefälle und die geplante Einleitung in den Graben bestimmt. Teilweise ist im Grünstreifen auch eine offene Wasserführung als Graben möglich. Für die Ableitung des Oberflächenwassers der Planstraße und Gewerbefläche nördlich der Planstraße ist eine Entwässerung von der Planstraße über den östlichen Grünstreifen (in der Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone der B 239) in südliche Richtung sowie eine Ableitung am Südrand zur Aufnahme der Oberflächenabflüsse aus den Gewerbeflächen südlich der Planstraße vorgesehen. Dadurch wird die Ableitung der nicht versickerten Abflüsse bis zum RRB gewährleistet. Die Ableitung erfolgt am Südrand kann als Rohrleitung oder offener Graben im Grünstreifen oder ansonsten in dem südlich verlaufenden Wirtschaftsweg bis zum geplanten RRB. Weitergehende Details sind im Rahmen einer Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie einer Ausführungsplanung aufzuzeigen, sowie die wasserrechtlichen Unterlagen aufzustellen. Eine Starkregengefahr ist für das Plangebiet nach den Darstellungen der Starkregengefahrenkarten nicht gegeben.
Lärmimmissionen	Maßnahmenermittlung durch: *Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehr- und Gewerbelärm - Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ – RP Schalltechnik, Osnabrück, Projekt -Nr. 23-125-04, Stand: 15.08.2024* Dazu wurde eine Geräuschkontingentierung auf der Basis der DIN 45691 sowie eine Berechnung des Verkehrslärms durchgeführt. Für die Geräuschkontingentierung wurde das Plangebiet in neun Teilflächen unterteilt und mit Emissionskontingenten versehen, die an den relevanten Immissionsorten keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte verursachen. Vorbelastungen durch benachbarte Gewerbeflächen sind berücksichtigt worden. Die Berechnung der Verkehrserzeugung wird unabhängig von dem Projekt „Müller-Martini“ vorgesehen und bildet somit einen konservativen worst-case-Ansatz ab.

Thema	**Berücksichtigung im Bauleitplan (hier: Regelungen und Festsetzungen im Bebauungsplan)**
	Dieser dient auch für die schalltechnischen Parameter gem. RLS-19 zu Ermittlung der Straßenverkehrslärmimmissionen. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass es durch die Planungsmaßnahme an allen Immissionsorten zu einer Steigerung der Beurteilungspegel um 0,2 dB(A) bis 1,9 dB(A) am Tag und in der Nacht kommt. Für die Bestandsbebauung an der Osnabrücker Straße ist durch die Erhöhung der Verkehrsmengen eine Steigerung der Beurteilungspegel zu erwarten. Die Beurteilungspegel liegen im Prognose-Planfall mit dem Zusatzverkehr unterhalb der Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) Tag und 60 dB(A) der Verkehrslärmschutzverordnung. Eine Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB(A) ist nicht ermittelt worden. Aus diesem Grund sind die zusätzlichen Verkehrsbelastungen für die Anwohner im Nahbereich und auch im weiteren Umfeld zumutbar.
Verkehr	Insgesamt hat die vorliegende Verkehrsuntersuchung (*Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbegebietes Rahden-West, IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, 06.08. 2024*) gezeigt, dass die Erschließung eines Gewerbegebietes über eine Zufahrt / Planstraße an die Osnabrücker Straße aus verkehrstechnischer Sicht problemlos möglich ist. Zwar erhöhen sich die Knotenstrombelastungen gemessen an der Grundbelastung, allerdings sind alle untersuchten Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet leistungsfähig, womit keine Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit erforderlich sind. Lediglich die Linksabbiegespur an der Zufahrt zum Gewerbegebiet ist aufgrund der Außerortslage zu berücksichtigen. Hierbei ist die Mindestaufstelllänge gem. RAL 2012 (Länge: 20 m) als ausreichend zu betrachten. Auf eine Erschließung des Plangebietes über den im Süden verlaufenden Wirtschaftsweg wird bewusst verzichtet.

Wesentliche abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden:

Thema	**Berücksichtigung in dem Bauleitplan (Bebauungsplan)**
Regenrückhaltebecken / Niederschlagswasserbehandlungsanlage	Separate Behandlungsanlage(n) sind dem Rückhaltebecken vorzuschalten. Dafür ist eine Vorreinigung mit betoniertem Auffangraum und Anordnung einer Gabionenwand mit Filtervlies, wie dies standartmäßig im Kreis Minden Lübbecke angeordnet wird, vorzusehen. Zusätzlich ist die Unterhaltung über Räumzufahrt und Unterhaltungsbereich und die dann ggf. erforderliche Einzäunung für die Fläche zu berücksichtigen. Die hierfür erforderliche Fläche beträgt rd. 500 – 600 m² und soll unmittelbar an das festgesetzte RRB im Westen angrenzen bzw. dieses hier um rd. 14,00 m Breite ergänzen. Die Fläche des RRB mit der Behandlungsanlage vergrößert sich von 3.353 m² auf rd. 3.920 m² Zur Satzungsfassung ist dazu eine Flächenerweiterung für die Vorreinigung im Zusammenhang mit dem RRB um rd. 570 m² nach Westen auf dort bislang festgesetztem Gewerbegebiet vorgenommen worden.

Der Abwägung nicht zugängliche Hinweise / redaktionelle Überarbeitungen wurden aufgenommen.

4 Gründe, aus denen der vorbereitende und verbindliche Bauleitplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

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 Wareneinn- und ausgangsparameter.
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 Standort verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und vermeidet die Querung von Ortslagen durch zu- und abfahrenden Lkw-Verkehr
Für das hier mit der Bauleitplanung in Rede stehende Planungsziel, der Schaffung einer zusammenhängenden bedarfsgerechten Gewerbefläche von rd. 6 – 9 ha steht im Stadtgebiet außerhalb des Plangebietes derzeit keine Fläche zu Verfügung.

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. Das Grundstück am Knotenpunkt B 239/K 58 (+/- 200 m) ist bzgl. der erforderlichen Erreichbarkeitsfristen der Einsätze ein guter Standort und alternativlos.

Das Plangebiet ist durch die Landes- und Regionalplanung als Siedlungsbereich vorgegeben.

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Varianten (unterschiedliche äußerer Erschließung) sind diskutiert und vor den Hintergrund der Umweltbelange, verkehrliche Belange und Immissionsschutzbelange sowie der Betroffenheit von privaten Belangen einschließlich Nachbarrechten zugunsten der gewählten Lösung verworfen worden.

Bielefeld / Rahden, im März 2025

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