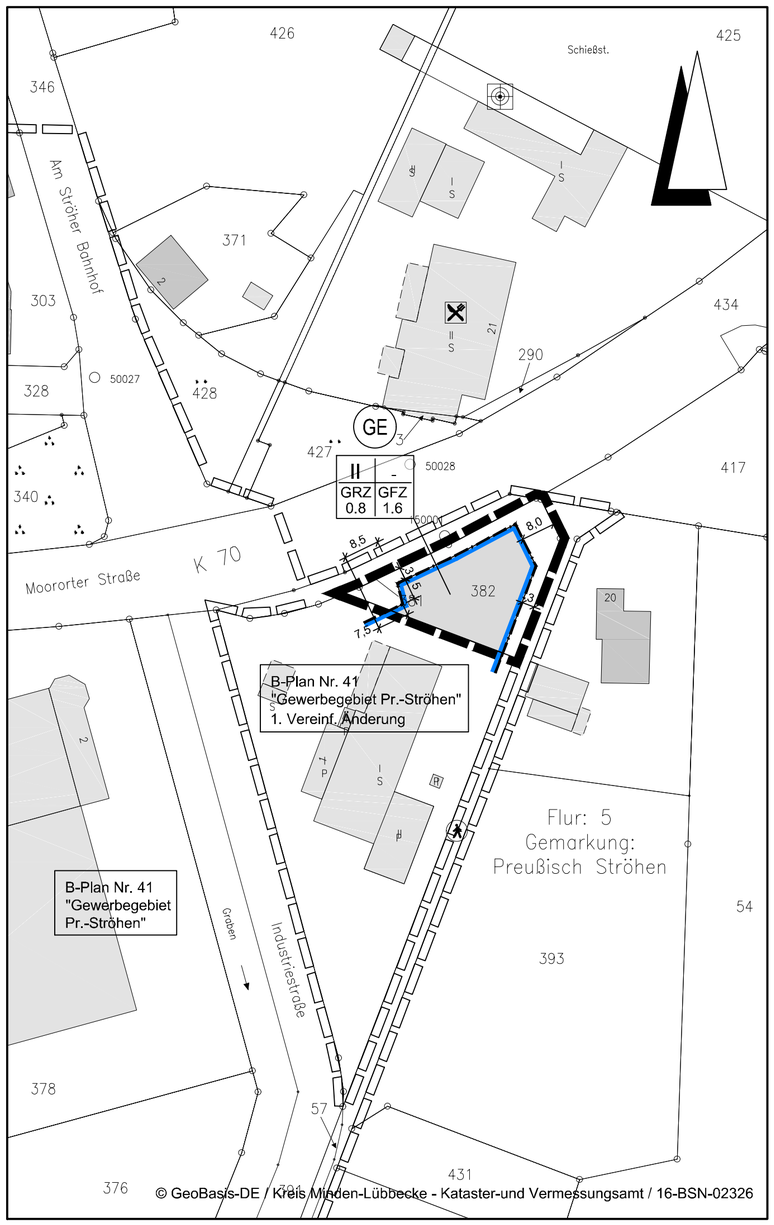



# Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

## I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

## II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

**1. Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GE überbaubarer Bereich Gewerbegebiet nicht überbaubarer Bereich

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- Baugrenze

**15. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

**Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung**

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV. NW. 1994 S.666), in der zurzeit gültigen Fassung.

## VERFAHRENSVERMERKE

### KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis Stand: 21.11.2016 überein.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den 11.04.2017

Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
-Kataster- und Vermessungsamt-
Im Auftrage:

Siegel

*gez. M. Tempelmeier*

### ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den 26.04.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Siegel

*gez. Drunagel*
(Drunagel)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Pr. Ströhen“ ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) BauGB in der zurzeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Rahden am 22.12.2016 beschlossen worden.

Rahden, den 26.04.2017

*gez. Dr. Honsel*
Bürgermeister

*gez. Benker*
Schriftführer/in

### AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Pr. Ströhen“ ist vom Rat der Stadt Rahden am 22.12.2016 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB.

Rahden, den 26.04.2017

*gez. Dr. Honsel*
Bürgermeister

*gez. Benker*
Schriftführer/in

### ÖFFENTLICHKEITS-/TRÄGERBETEILIGUNG

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.01.2017 gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB bis zum 24.02.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rahden, den 26.04.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Siegel

*gez. Drunagel*
(Drunagel)

### SATZUNGSBESCHLUSS

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Pr. Ströhen“ ist gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW vom Rat der Stadt Rahden am 05.04.2017 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 26.04.2017

*gez. Dr. Honsel*
Bürgermeister

*gez. Benker*
Schriftführer/in

### BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Pr. Ströhen“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Pr. Ströhen“ ist damit am 13.05.2017 in Kraft getreten.

Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den 16.05.2017

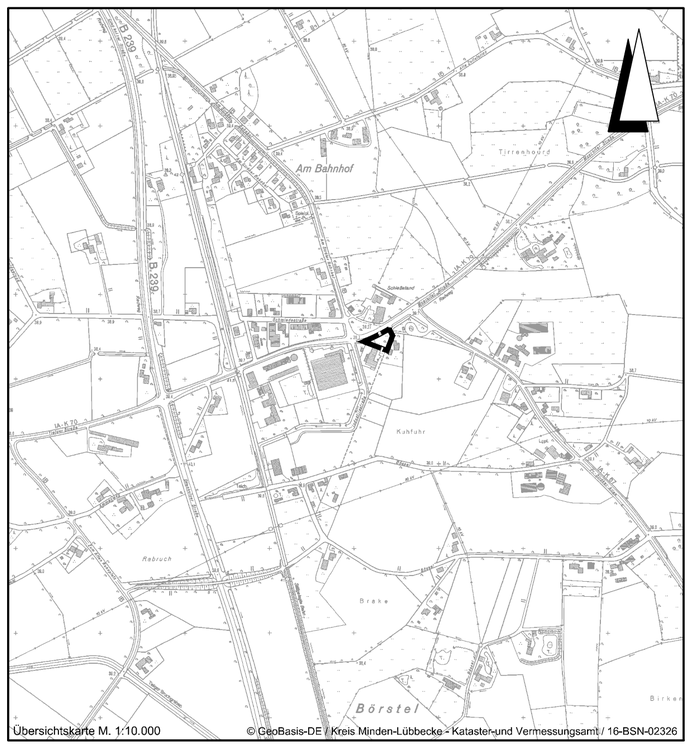
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Siegel

*gez. Drunagel*
(Drunagel)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Pr. Ströhen“ bleiben unverändert bestehen.**




Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

*gez. J. Eversmann*

Wallenhorst, 2017-04-05

| | Datum | Zeichen |
|---|---|---|
| bearbeitet | 2016-11 | Da |
| gezeichnet | 2016-11 | Ber |
| geprüft | 2017-04 | Da |
| freigegeben | 2017-04 | Ev |

Plan-Nummer: H:\RAHDEN\216510\PLAENE\bp_bplan-41-3aen_03_Urschrift+Abschrift.dwg(Abschrift) – (V1-1-0)

# STADT RAHDEN
# BEBAUUNGSPLAN NR. 41
"Gewerbegebiet Pr. Ströhen", 3. vereinf. Änderung

Verfahren gemäß § 13 BauGB

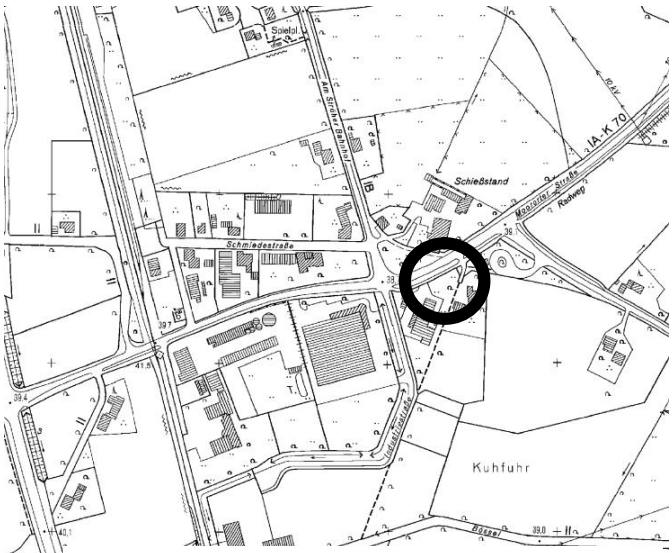
**ABSCHRIFT**

Maßstab 1 : 1.000

# Stadt Rahden

**Kreis Minden-Lübbecke**

## 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Pr. Ströhen“




*Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW*
*© Geobasis NRW*

## Begründung

**gemäß § 13 i. V. m. § 9 (8) BauGB**

ABSCHRIFT

Projektnummer: 216510
Datum: 2017-03-09

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines....3
2 Verfahren....3
3 Geltungsbereich....4
3.1 Lage und Abgrenzung....4
3.2 Bestand....4
4 Flächennutzungsplan....5
5 Rechtskräftiger Bebauungsplan....5
6 Begründung der Festsetzungen der 3. vereinfachten Änderung....6
7 Ver- und Entsorgung....7
8 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz....7
9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk....8

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2017-03-09
Proj.-Nr. 216510

Dipl. Ing. (FH) Monika Dralle

**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

# 1 Planungsanlass / Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet Pr. Ströhen“ ist seit dem 17.09.1993 rechtskräftig. Mit ihm wurde der Bereich „Preußisch Ströhen am Bahnhof“ mit Misch- und Gewerbegebieten überplant.

Für den Bebauungsplan wurden bereits 2 Änderungen durchgeführt. Nur der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung ist von der jetzigen betroffen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Pr. Ströhen“ wird erforderlich, um die Erweiterung bestehender Betriebsanlagen in einem Teilbereich, für den ein konkreter Bedarf angemeldet wurde, zu ermöglichen.
Zu diesem Zweck soll das Baufenster erweitert werden.

# 2 Verfahren

Der Rat der Stadt Rahden hat am 22.12.2016 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Gewerbegebiet Pr. Ströhen“ im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Durch die 3. Änderung wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt. Da auch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eine europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind die Voraussetzungen des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren erfüllt.

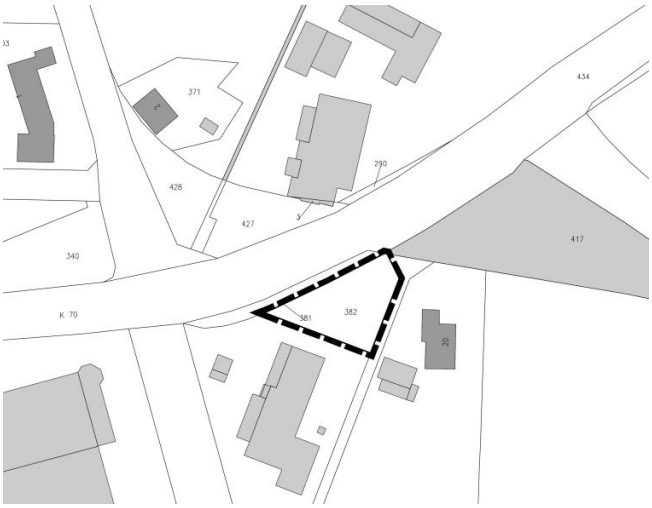
Gemäß § 13 (3) BauGB kann im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden.

Die bisherige Planung wird in ihren Grundzügen nicht verändert. Daher hat der Rat der Stadt Rahden in seiner Sitzung am 22.12.2016 beschlossen, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB mit einer verkürzten Beteiligungsfrist durchzuführen.

# 3 Geltungsbereich

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet von Preußisch Ströhen, im Kreuzungsbereich „Moororter Str. (K 70)/ Industriestraße“.
Der etwa 910 qm große Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Pr. Ströhen“ umfasst einen Teil des Flurstücks 382 der Flur 5 in der Gemarkung Preußisch Ströhen.




*Geltungsbereich (Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW, unmaßstäblich)*

## 3.2 Bestand

Das Plangebiet stellt sich zum überwiegenden Teil als gärtnerisch genutzte Grünfläche ohne nennenswerten Baumbestand dar. Ein Teilbereich ist bereits versiegelt.

### Erschließung

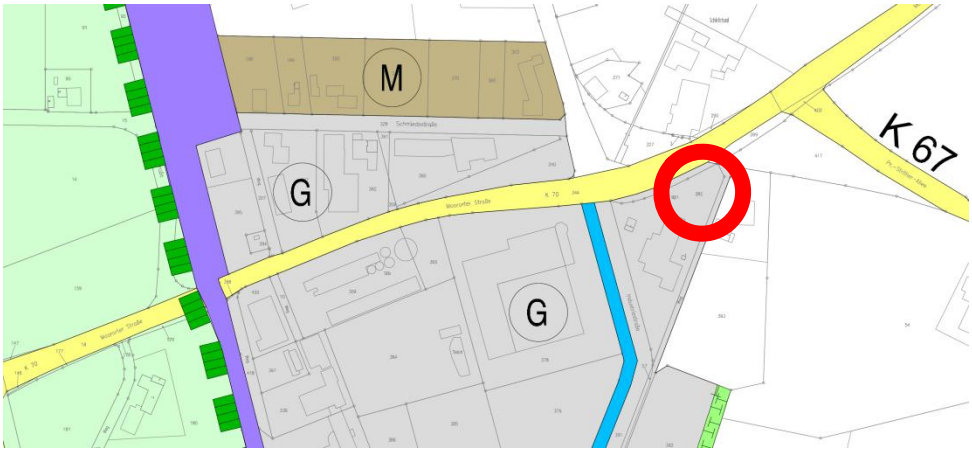
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Zufahrten von der K 70 „Moororter Straße“ und der „Industriestraße“ aus.



*Luftbild (Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW, unmaßstäblich)*

## 4 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rahden stellt die Fläche der Bebauungsplanänderung als gewerbliche Baufläche dar.
Die Festsetzung von Gewerbegebiet im Bebauungsplan entspricht auch weiterhin dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.




*Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Rahden (Ausschnitt, unmaßstäblich)*

## 5 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Pr. Ströhen“ ist seit dem 04.06.2011 rechtskräftig.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 setzt für das Plangebiet der vorliegenden 3. Änderung als Art der Nutzung „Gewerbegebiet“ fest.

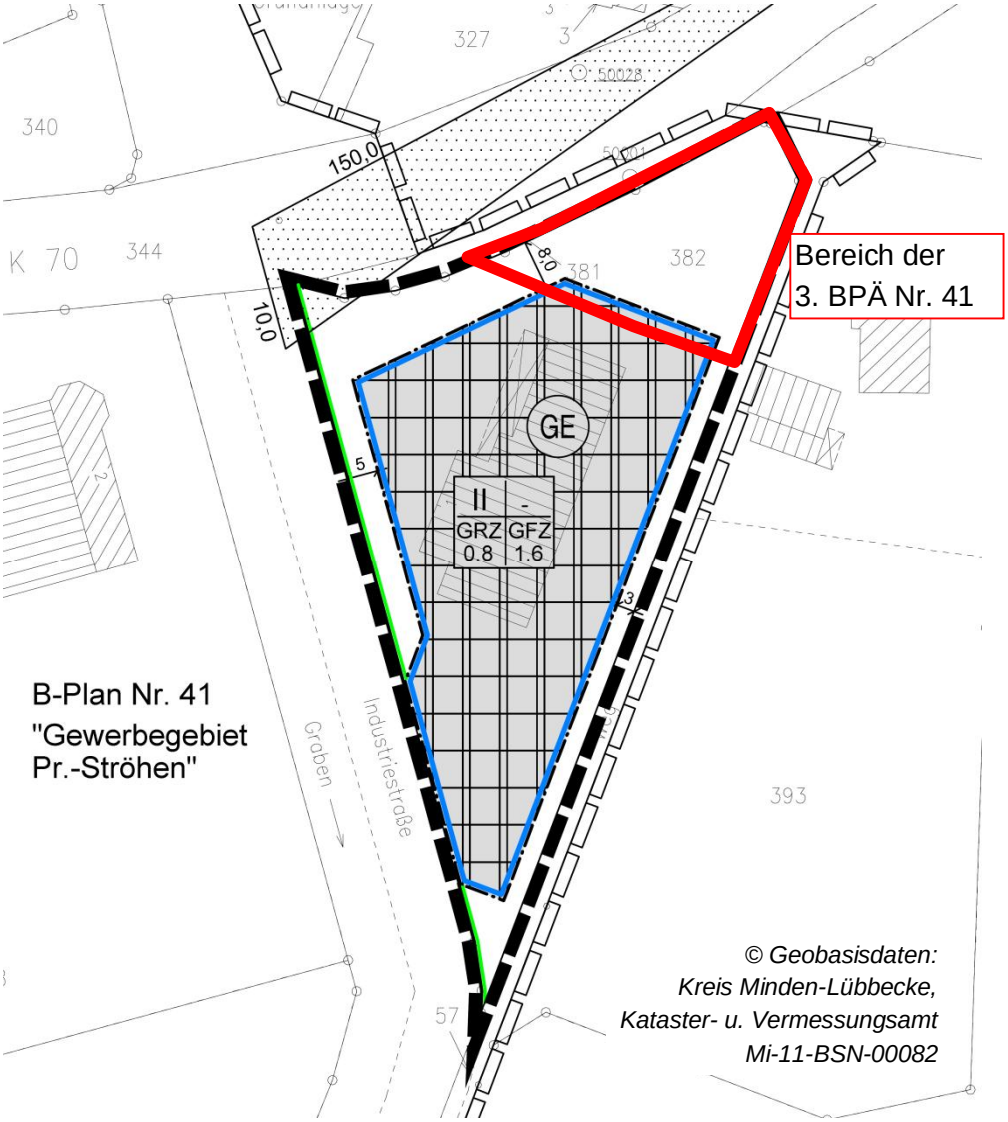
Für das Gewerbegebiet werden folgende Regelungen getroffen:

- Geschossflächenzahl (GFZ 1,6),
- Grundflächenzahl (GRZ 0,8),
- max. 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
- max. Höhe der Hauptkörper 12,00 m

Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelsektors, Diskotheken sowie freistehende Wohnhäuser sind in dem Gewerbegebiet unzulässig.
Wohnungen sind innerhalb eines gewerblich genutzten Hauptgebäudes zulässig.

Die Grundstücke sind mit einem 3 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen. Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Ungenutzte Grundstücksflächen sind als Brachflächen liegen zu lassen.

Durch die 3. Änderung wird die rechtskräftige 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Pr. Ströhen“ in einem Teilbereich überplant.




*1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 41 „Gewerbegebiet Pr. Ströhen“ (unmaßstäblich)*

## 6 Begründung der Festsetzungen der 3. vereinfachten Änderung

Im Wesentlichen werden die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Pr. Ströhen“ übernommen: die Art des Baugebiets (Gewerbegebiet), die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie sämtliche textlichen Festsetzungen.

Eine Änderung erfolgt in der Form, dass das Baufenster vergrößert wird.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die Änderung.

### Baugrenze

Die rechtskräftige 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 setzt zu den angrenzenden Straßen bzw. Nachbargrundstücken Baugrenzen mit 3 m, 5 m und 8 m Abstand

fest. Im Nordosten des Plangebietes liegen rund 900 qm des Grundstücks außerhalb des überbaubaren Bereichs.

Mit der 3. vereinfachten Änderung wird das Baufenster im Nordosten vergrößert. Damit soll im Sinne der Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen eine optimale Ausnutzung des Gewerbegebietes, hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung, ermöglicht werden. Zu den angrenzenden Straßen bzw. Nachbargrundstücken werden Abstände von 3 m und 8 m eingehalten.

## 7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Löschwasser, Trinkwasser, Strom und Gas, Fernmeldenetz, Schmutzwasser, Oberflächenentwässerung und Abfall) sind vorhanden und können für bauliche Entwicklungen genutzt bzw. ggf. erweitert werden.
Auf die bestehende technische Infrastruktur (wie Kanalisation, Kläranlage) von Preußisch Ströhen ist durch die Planung nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten.

## 8 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz

Der Bebauungsplan wird geändert, um für das bereits baulich genutzte Grundstück im Gewerbegebiet von Preußisch Ströhen eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Damit dient die 3. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden. Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 BauGB sind gegeben, da die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet wird. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt oder geändert werden, wird gemäß § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 sind Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht erkennbar. Umweltbelange werden lediglich in dem Maß berührt, dass das Baufenster geringfügig vergrößert wird. Eine Bebauung der Fläche mit Nebenanlagen war bisher bereits möglich. Der Überbauungsgrad erhöht sich nicht. Auch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen bleiben erhalten bzw. sind auch zukünftig umzusetzen.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetztes Gewerbegebiet.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb weiträumiger Gewerbeflächen sowie in unmittelbarer Nähe zu Verkehrsflächen und der aktuellen Nutzung (Gewerbe) ist ein Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung unwahrscheinlich.

Es ist zudem anzumerken, dass die Nachverdichtung und Nutzungsoptimierung dieser bereits gewerblich genutzten Fläche auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche (außerhalb des Siedlungsbereiches) vermieden werden kann.

## 9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Pr. Ströhen“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rahden ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2017-04-05
**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

*gez. J. Eversmann*
.....
Johannes Eversmann

Diese Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 “Gewerbegebiet Pr. Ströhen“ hat dem Rat der Stadt Rahden beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 05.04.2017 vorgelegen.

Rahden, den 26.04.2017

*gez. i. A. Drunagel*
……..
Stadt Rahden
Der Bürgermeister