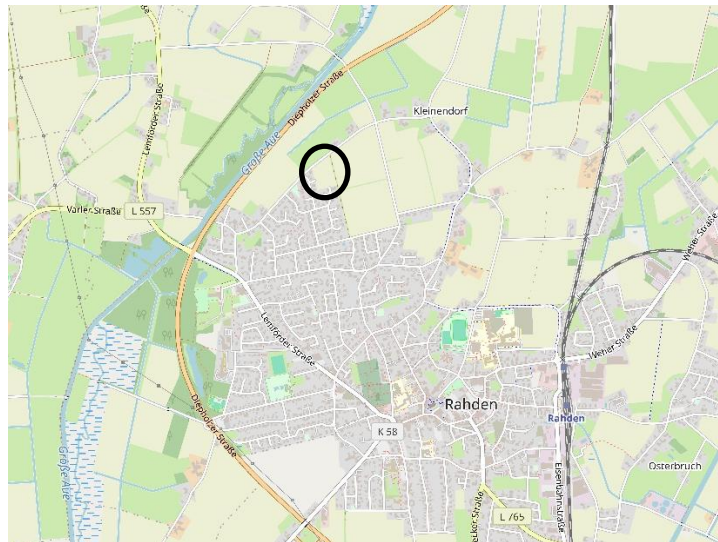




Stadt Rahden

Kreis Minden-Lübbecke

Bebauungsplan Nr. 102 „Kleinendorf - 2. Erweiterung Holunderweg“



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

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

Entwurf

Projektnummer: 221407

Datum: 24.02.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Gesamtabwägung	3
3	Geltungsbereich / Bestand	4
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
4.2	Hochwasserschutz / Starkregenereignisse	7
4.3	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	9
4.4	Bebauungsplan (B-Plan) / sonstige Satzungen	9
5	Immissionsschutz	10
5.1	Vorbelastung durch verkehrliche Schallimmissionen	10
5.2	Vorbelastung durch gewerbliche Schallimmissionen	10
5.3	Vorbelastung durch landwirtschaftliche Immissionen.....	10
6	Städtebauliches Planungsziel	10
7	Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
7.4	Mindestgrundstücksgrößen	13
7.5	Verkehrsflächen / Erschließung.....	13
7.6	Öffentliche Grünflächen.....	14
7.7	Anpflanzen von Bäumen	14
7.8	Erhaltung von Bäumen	14
8	Städtebauliche Daten	15
9	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	15
10	Technische Erschließung	15
11	Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz	17
12	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
13	Abschließende Erläuterungen	18
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	20

blau = Änderung/Ergänzungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung gemäß §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

ANLAGEN

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB, IPW Feb. 2026
- Artenschutzprüfung - Stufe I + II, IPW Apr. 2024
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW Feb. 2026

- Geotechnische Stellungnahme, Ingenieurgeologie Dr. Lübbe Nov. 2021

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, 24.02.2026

Proj.-Nr.: 221407

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

Planungsanlass ist die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Ortschaft Kleinendorf. Trotz des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs aufgrund der demographischen Entwicklung liegen der Stadt Rahden zahlreiche Anfragen nach Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen vor. Innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches / der planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiete (in Rahden-Kleinendorf) sind keine Baulücken vorhanden bzw. stehen ggf. potenzielle Bauflächen (Brachflächen) dem freien Markt nicht zur Verfügung. Auch sind keine Gebäudeleerstände einer Vermarktung zugänglich. In der Ortschaft Kleinendorf ist damit in absehbarer Zeit keine Innenentwicklung mehr möglich. Für die Bedarfsdeckung der Wohnraumnachfrage unter Beachtung des Planungsgrundsatzes gemäß § 1 (5) BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, stehen daher keine entsprechenden Flächenpotentiale innerhalb der bebauten Ortslage zur Verfügung.

Daher sollen weitere Flächen des 2011 entwickelten Gesamtkonzeptes „Specker Feld“ beansprucht werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung des Siedlungsbereiches von Rahden-Kleinendorf entsprechend der Nachfrage zu schaffen. Die zur Verfügung stehenden Flächen grenzen unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich an. Derzeit sind die Flächen dem Außenbereich zuzuordnen und daher nicht bebaubar. Zur Verwirklichung der vorgenannten Ziele und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Rahden ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 102 führt die Stadt Rahden die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

2 Verfahren / Gesamtabwägung

Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am 27.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Kleinendorf - 2. Erweiterung Holunderweg“ beschlossen. Für den Bebauungsplan ist ein zweistufiges Regelverfahren nach den Vorschriften der §§ 3 (1+2) und 4 (1+2) BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß am 01.10.2024 im Rathaus der Stadt Rahden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung durchgeführt. Daran anschließend bestand noch bis zum 05.11.2024 die Möglichkeit zur Einsicht der Unterlagen und zur Abgabe einer Stellungnahme. Mit Schreiben vom 25.09.2024 fand bis einschließlich 05.11.2024 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 teilweise direkt erläutert und geklärt bzw. bei der weiteren Ausarbeitung des B-Planes berücksichtigt. Das Thema Oberflächenentwässerung / Versickerungsanlagen ist hier insbesondere zu nennen. Ergänzend dazu wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine weiteren Stellungnahmen zu den Planungen abgegeben.

Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise, insbesondere zu folgenden Themenkomplexen

- Überprüfung Oberflächenentwässerung
- Anpassung Zeitraum für Baufeldräumung (Artenschutz)

- Festlegung externer Kompensationsmaßnahmen u. vertragliche Sicherung
- Berücksichtigung Bodenschutz
- Maßnahmen/Festsetzungen in Bezug auf Klimaschutz/Klimaanpassung
- Prüfung der Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern
- Berücksichtigung Starkregenhinweiskarte
- Entzug landwirtschaftlicher Flächen für Kompensation vermeiden
- Hinweis auf Entdeckung von Bodendenkmälern, Vorab Überprüfung
- Emissionen aus Flugverkehr möglich

wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes für die Veröffentlichung berücksichtigt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist der Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer von mindestens dreißig Tagen im Internet zu veröffentlichen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen. Demgemäß konnten im Zeitraum vom _____.____ bis einschließlich _____.____ Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden.

3 Geltungsbereich / Bestand



Luftbild 2024 (Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie <2025>)

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Rahden in der Ortschaft Kleinendorf, unmittelbar angrenzend an die bebaute Ortslage, südlich der Specker Straße. Der Planungsraum weist eine Gesamtfläche von rund 1,6 ha auf. Er umfasst die Flurstücke 321, 322 und 293 (tlw.) der Flur 9 in der Gemarkung Kleinendorf. Auf dem Flurstück 321 am östlichen Plangebietsrand befindet sich eine Baum-Strauch-Hecke. Das Flurstück 322 stellt sich derzeit vollständig als intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche ohne nennenswerten Gehölzbestand dar. Bei dem Flurstück 293 handelt es sich um die Specker Straße, die durch straßenbegleitende Gehölze gesäumt ist.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Ziel des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 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. 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. Das Plangebiet 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. Ein weiteres Ziel des LEP NRW ist die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Sie ist an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, der vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. Ein Grundsatz des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist die Wiedernutzung von Brachflächen. Durch ein Flächenrecycling sollen hierbei Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden (s. Pkt. 6.1-8 Grundsatz LEP NRW).

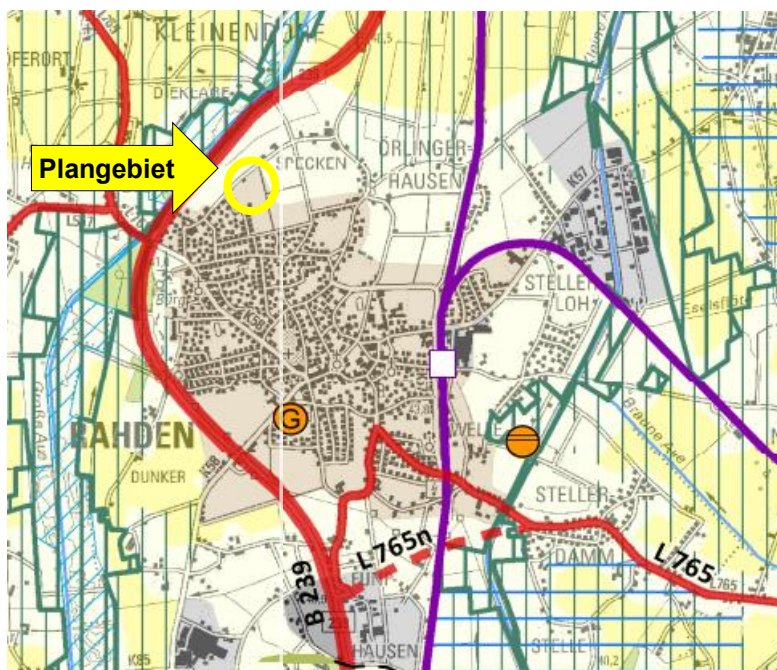
Regionalplan

Im Regionalplan OWL (in der aktuell gültigen Fassung) sind gemäß Vorgaben des LEP NRW die möglichen Standorte der künftigen Siedlungsentwicklung in der Region festgelegt. Die Flächen umfassen sowohl die vorhandenen Siedlungsflächen als auch ein Flächenangebot für künftige Siedlungsnutzungen und werden durch die Festlegung von Flächenkontingenten für Wohnbau- und Wirtschaftsflächen ergänzt. Die Siedlungsbereiche wurden nach planerischen Kriterien, unter Berücksichtigung des errechneten Bedarfs für Wohnungsbau- und Wirtschaftsflächen, sowie der gemeindlichen Entwicklungsabsichten und unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben zeichnerisch festgelegt. Zu den planerischen Kriterien gehören insbesondere

- das Freihalten von Freiraumbereichen, die dem Natur- und Landschaftsschutz, der Land- und Forstwirtschaft, der Erholung, dem Verkehr oder dem Abbau von Bodenschätzen vorbehalten sind,

- die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf zentrale Siedlungsbereiche mit einer gebündelten Infrastrukturausstattung und
- die Berücksichtigung der Erfordernisse von Klimaschutz- und -anpassung und dem Schutz der Kulturlandschaften sowie
- Netzausbau und Transportleitungen.

Gemäß zeichnerischer Darstellung des Regionalplans OWL liegt das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) von Rahden-Kleinendorf. Die Allgemeinen Siedlungsbereiche sind als Vorranggebiete festgelegt. In ihnen sind Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen als raumbedeutsame Nutzungen vorgesehen (s. S1 -Ziel- RP OWL).



Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL
[© Kreis Minden-Lübbecke, 2024]

Im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung von bisher unbebauten Freiflächen innerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen sollen neue Siedlungsflächen möglichst unmittelbar an vorhandene, im Flächennutzungsplan für bauliche oder verkehrliche Nutzungen dargestellte Flächen angeschlossen werden (s. S2 -Grundsatz- RP OWL). Als Beitrag zur Sicherstellung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung soll bei der bauleitplanerischen Umsetzung der Allgemeinen Siedlungsbereiche eine möglichst hohe Bebauungsdichte angestrebt werden. Hierzu sollen sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an den in der jeweils gültigen BauNVO genannten Orientierungswerten ausgerichtet werden soweit dies mit den städtebaulichen Belangen vereinbar ist (s. S3 -Grundsatz- RP OWL).

Die Gemeinden dürfen neue Bauflächen oder Baugebiete für Wohnbaunutzungen auf bisher für Siedlungszwecke nicht genutzten Freiflächen nur darstellen, wenn die vorhandenen freien Flächenreserven des Flächennutzungsplans an Bauflächen und Baugebieten für Wohnbaunutzungen mit einer zusammenhängenden Flächengröße von mehr als 2.000 m² für ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen nicht ausreichen oder aus städtebaulichen Gründen für eine Nutzung nicht verfügbar gemacht werden können. Dabei dürfen die für die

jeweilige Kommune als Obergrenze festgelegten Flächenkontingente für Wohnbauflächen (für Rahden 17 ha Bruttobauland) nicht überschritten werden (s. S9 -Ziel- RP OWL).

Fazit

Die im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) und im Regionalplan aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung müssen von der Stadt beachtet werden. Mit der Planung soll in Rahden-Kleinendorf neuer Wohnraum geschaffen werden. Für die Bereitstellung von neuem Wohnraum wird die Inanspruchnahme intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen (Acker) im Außenbereich, unmittelbar angrenzend an den bebauten Siedlungsbereich von Rahden-Kleinendorf, erforderlich, da innerhalb der Ortslage dem freien Markt keine Bauflächenreserven zur Verfügung stehen. Durch die Planung soll der Siedlungsbereich städtebaulich abgerundet und dem Bedarf entsprechend erweitert werden. Rahden ist als Grundzentrum ausgewiesen. Mit der Planung wird somit dem Ziel des LEP NRW entsprochen, Siedlungsentwicklungen innerhalb des Siedlungsraumes zu vollziehen.

In der Stadt Rahden besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Im letzten Bauabschnitt „Kleinendorf - 1. Erweiterung Holunderweg“ (Vermarktungsbeginn 2020) stehen keine freien Grundstücke mehr zur Verfügung. Mit der geplanten Siedlungserweiterung wird die Entwicklung der Stadt Rahden innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches zielgerichtet fortgeführt (s. Kap. 6 der Begründung „Städtebauliches Planungsziel“). Die Bevölkerungsentwicklung wird berücksichtigt. Rahden wird als Siedlungsschwerpunkt erhalten, weiterentwickelt und die optimale Nutzung und Auslastung der umfangreich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gewährleistet.

Mit Schreiben vom 06.11.2024 hat die Bezirksregierung Detmold mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine raumordnerischen Bedenken bestehen.

4.2 Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

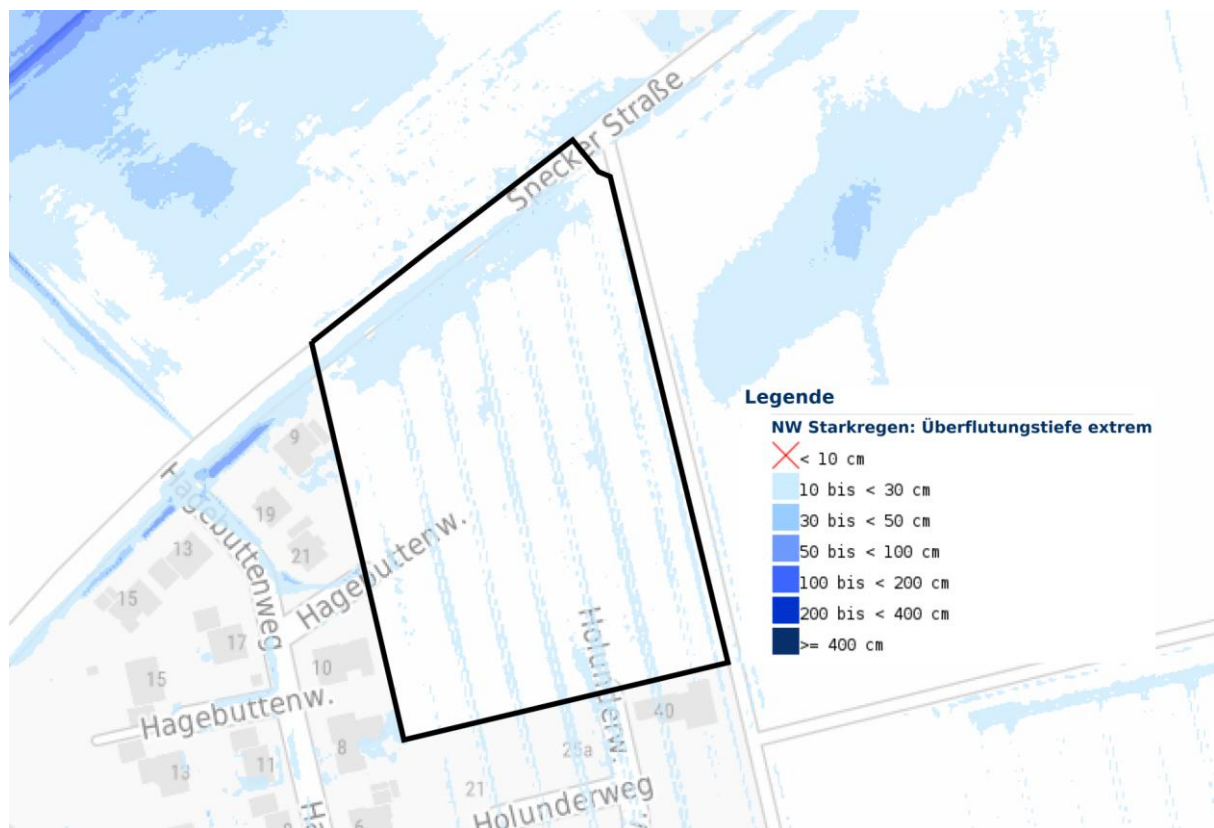
Der Bundesraumordnungsplan „Hochwasserschutz“ BRPH (in der aktuell gültigen Fassung) hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Gemäß § 1 (4) BauGB besteht die Verpflichtung, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Hochwasserkarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellen eine Übersicht zur Verfügung, wo sich Überschwemmungsgebiete befinden bzw. wie stark sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG). Ein kleiner Teilbereich des Plangebietes im Norden, entlang der Specker Straße, befindet sich innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 b WHG). Der Bereich ist als HQextrem ausgewiesen und damit als seltenes Ereignis eingestuft.

Mit fortschreitendem Klimawandel ist eine Zunahme der Gefährdung durch Starkregenereignisse zu erwarten. Unter Starkregen wird allgemein eine große Regenmenge innerhalb sehr kurzer Zeit verstanden. Diese Regenmengen übersteigen oftmals die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z. B. Abwasserkanäle) und können bei ihrem Abfluss über

die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten. Die „Hinweiskarte Starkregengefahren“ des BKG bietet dabei einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen. Die Karte enthält Daten über die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliches (100-jährlich) regional differenziert nach DWD KOSTRA-Daten und ein extremes Niederschlagsereignis ($h_N = 100$ mm/h). Die Starkregenhinweiskarte gibt für den Bereich des Plangebietes folgendes an:

- Fließgeschwindigkeit extrem: nicht im Plangebiet
- Überflutungstiefe extrem: von 10 bis < 30 cm



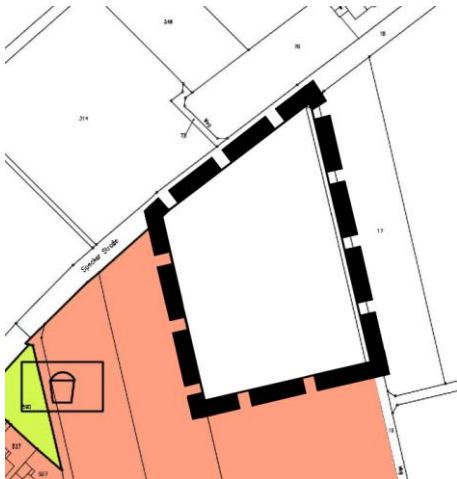
Hinweiskarte Starkregengefahren mit Darstellung Plangebiet: © BKG (2025) dl-de/by-2-0

Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/datenquellen_topplusopen.html

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung (IPW, s. Anlage) wurden mögliche Auswirkungen ermittelt und Lösungsvorschläge aufgezeigt. Die Starkregengefahrenhinweiskarte zeigt überwiegend Überflutungen im Bereich der Specker Straße. Auf den dort angrenzend geplanten Wohnflächen sind die Überflutungshöhen jedoch nur gering (hellblaue Flächen: 10 cm bis 30 cm). Das Gelände der Privatgrundstücke ist hier entsprechend aufzuhöhen. Grundsätzlich sind alle Gebäude über dem Straßenniveau zu errichten und an die geplante bzw. vorhandene Regenwasserkanalisation anzuschließen. Das Straßengefälle ist so auszurichten, dass bei einem Starkregenereignis das Oberflächenwasser aus dem gesamten Plangebiet hinausgeleitet wird. Damit ist eine Überflutung der Baugrundstücke weitestgehend ausgeschlossen. Damit werden die im Bundesraumordnungsplan „Hochwasserschutz“ (BRPH) festgelegten Ziele und Grundsätze im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

4.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Entsprechend § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Rahden sind für den Bereich des Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Damit ist die geplante Wohngebietserweiterung derzeit nicht möglich. Der Flächennutzungsplan der Stadt Rahden wird daher dahingehend geändert, dass die Darstellungen vollständig denen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen (Fläche für die Landwirtschaft -> Wohnbaufläche) und somit dem Entwicklungsgebot gemäß BauGB vollständig Rechnung getragen wird.



Ausschnitt F-Plan Rahden
mit Kennzeichnung Änderungsbereich

4.4 Bebauungsplan (B-Plan) / sonstige Satzungen

Für das Plangebiet liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder sonstigen Satzungen vor.



Übersicht B-Pläne mit Darstellung Plangebiet (Plan-
grundlage: © Geobasis NRW; Bearbeitung/Collage IPW)

Im Westen grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des **B-Planes Nr. 85 „Erweiterung Kleinendorfer Feld“** an. Dieser ist 2014 in Kraft getreten und setzt als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

Im Süden grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des **B-Planes Nr. 96 „Kleinendorf - 1. Erweiterung Holunderweg“** an. Dieser ist 2020 in Kraft getreten und setzt als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

5 Immissionsschutz

5.1 Vorbelastung durch verkehrliche Schallimmissionen

Verkehrslärm kann von der nördlich verlaufenden Diepholzer Straße (B 239) auf das Plangebiet einwirken. Aufgrund der Entfernung zwischen dem Plangebiet und der B 239 ist jedoch nicht davon auszugehen, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes kommt.

5.2 Vorbelastung durch gewerbliche Schallimmissionen

Im Umkreis zum Plangebiet sind keine gewerblichen Nutzungen vorhanden, die einen Einfluss auf die geplante Wohnnutzung haben könnten. Es wird daher nicht von Beeinträchtigungen ausgegangen.

5.3 Vorbelastung durch landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren. Sie führen jedoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen. [Landwirtschaftliche Hofstellen mit Nutztierhaltung befinden sich nicht im Einwirkungsbereich zum Plangebiet.](#)

6 Städtebauliches Planungsziel

Städtebauliches Planungsziel der Stadt Rahden ist die Erweiterung des Siedlungsbereiches von Rahden-Kleinendorf. Damit soll entsprechend der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland der bestehende Bedarf gedeckt werden. Für die Erweiterung werden daher weitere Flächen des 2011 entwickelten Gesamtkonzeptes „Specker Feld“ beansprucht. Teilabschnitte sind in den letzten Jahren bereits entwickelt und vermarktet worden. Das vorliegende Plangebiet stellt einen weiteren Bauabschnitt dar, welcher auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes sowie unter Berücksichtigung der bereits umgesetzten Bauabschnitte entwickelt wurde.

Derzeit liegt das Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Siedlungsbereiches zu schaffen, ist die Beanspruchung dieser bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen unvermeidbar und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.



Bebauungs- und Erschließungsvorschlag zum B-Plan Nr. 102

Die Haupterschließung des neuen Baugebietes erfolgt von Norden über eine neue Zufahrt von der vorhandenen Specker Straße aus. Die Planstraße -in einer Ausbaubreite von 8 m- verläuft in südlicher und westlicher Richtung innerhalb des Plangebietes und schließt jeweils unmittelbar an die bereits vorhandenen bzw. im Endausbau befindlichen Gemeindestraßen Holunderweg und Hagebuttenweg an. Dadurch ist eine Umfahrung bzw. ein Anschluss in die angrenzenden Siedlungsbereiche gegeben. Im Südwesten ist eine private Stichstraße zur Erschließung einzelner Grundstücke -in einer Ausbaubreite von 4 m- vorgesehen. Die Grundstücke werden Größen von rund 500 bis 760 m² für eine Einzelhausbebauung bzw. rund 350 bis 400 m² bei einer Doppelhausbebauung erreichen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Um den Erhalt der vorhandenen Baum-Strauch-Hecke im Osten des Plangebietes sicherzustellen, ist in diesem Bereich -in Anlehnung an die vorangegangenen Bauabschnitte eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Entlang der Specker Straße ist ebenfalls eine öffentliche Grünfläche -in Anlehnung an die westlichen Bereiche- vorgesehen.

Mit dem aufgezeigten Bebauungs- und Erschließungsvorschlag können die städtebaulichen Planungsziele der Stadt Rahden sowie die Vorgaben für eine angemessene Siedlungserweiterung realisiert und im Bebauungsplan entsprechend verankert/festgesetzt werden.

7 Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Planungsziels der Stadt Rahden, den Siedlungsbereich von Rahden-Kleinendorf zur Bereitstellung von zusätzlichem Wohnbauland zu erweitern, werden für das Plangebiet allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ziel ist die Entwicklung von Grundstücken hauptsächlich für familiengerechten Wohnraum. In den allgemeinen Wohngebieten sind daher neben Wohngebäuden ausschließlich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Um sicherzustellen, dass der durch eine offene Bebauungsstruktur geprägte Charakter der Ortschaft Kleinendorf erhalten bleibt und keine großvolumigen Mehrfamilienhäuser entstehen, sind pro Einzelhaus max. zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte bzw. je Einheit einer Hausgruppe nur maximal eine Wohnung zulässig. Dadurch wird dennoch gewährleistet, dass z. B. Familienangehörige oder auch Pflegepersonal in unmittelbarer Nähe verbleiben/wohnen können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH u. FH) getroffen.

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) wird eine GRZ von 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Damit können die jeweiligen Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten zu 40 % überbaut/versiegelt werden. Die GRZ entspricht damit dem Orientierungswert für die Obergrenze im WA (§ 17 BauNVO). Damit wird ein ausreichendes Maß für die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke und genügend Flexibilität für die Errichtung der erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätze, die auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen sind, gewährleistet. Indem ein hoher Freiflächenanteil auf den Grundstücken zu erhalten ist (60 %), wird das städtebauliche Ziel, die offene Bebauungsstruktur der Ortschaft Kleinendorf fortzusetzen und einen verträglichen Übergang zur offenen Landschaft zu schaffen, berücksichtigt.

Damit sich das neue Wohnquartier auch mit Blick auf die Höhenentwicklung harmonisch in die Umgebung aus einerseits vorhandener Wohnbebauung im Westen und Süden sowie der freien Landschaft in Richtung Norden und Osten einfügt, ist in den allgemeinen Wohngebieten ausschließlich eine mögliche aber nicht zwingende zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird dabei mit 0,6 vorgegeben. Um die Gebäudehöhen insgesamt zu steuern und nicht zu große Abweichungen zu ermöglichen, werden für das gesamte Plangebiet -in Abhängigkeit von den jeweiligen Dachneigungen- Firsthöhen von max. 7,50 m bis 9,50 m und im WA 1 und WA 3 zusätzlich eine Traufhöhe von max. 4,00 m festgesetzt. Mit

den getroffenen Festsetzungen werden unterschiedliche Bauformen ermöglicht, die aber in der Summe nicht zu stark voneinander abweichen. Damit wird eine zeitgemäße und individuelle Bebauung ermöglicht, die sich in die Bebauungsstruktur der direkten Umgebung einfügt.

Höhenlage baulicher Anlagen

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, ist die Höhenlage baulicher Anlagen festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK EGF). Die zulässige Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK EGF) darf dabei maximal 0,50 m über der Fahrbahnoberfläche, der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden Verkehrsflächen liegen. Damit wird sich die Höhenentwicklung der neu entstehenden baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und in den Randbereichen (WA 1 und WA 3) ausschließlich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten und müssen einen seitlichen Grenzabstand einhalten. Insgesamt wird damit der üblichen Bauweise in den Ortschaften der Stadt Rahden entsprochen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich werden vollständig durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für die allgemeinen Wohngebiete werden insgesamt großzügige Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

Um eine Beeinträchtigung der auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im östlichen Randbereich des Plangebietes bereits vorhandenen Baum-Strauch-Hecke zu vermeiden und einen dauerhaften Erhalt zu gewährleisten, ist die Errichtung baulicher Anlagen in der Abstandsfläche entlang der östlichen Grünfläche ausgeschlossen.

7.4 Mindestgrundstücksgrößen

Um einerseits die in weiten Teilen das Ortsbild prägende lockere Siedlungsstruktur von Rahden-Kleinendorf zu erhalten und zu entwickeln und andererseits eine zu starke bauliche Verdichtung zu vermeiden, werden für die zukünftigen Grundstücke im WA -je nach Bauweise-Mindestgrundstücksgrößen festgelegt.

7.5 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt von der nördlich verlaufenden Specker Straße aus mit einer neuen Zufahrt.

Das Quartier soll durch eine Wohnstraße für Anlieger erschlossen werden. Die erforderliche Erschließungsanlage ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche in einer Ausbaubreite von 8 m festgesetzt. Die Planstraße verläuft in südlicher und westlicher Richtung innerhalb

des Plangebietes und schließt jeweils unmittelbar an die bereits vorhandenen bzw. im Endausbau befindlichen Gemeindestraßen Holunderweg und Hagebuttenweg an. Damit wird das neue Baugebiet an die vorangegangenen Bauabschnitte verkehrlich angebunden. Im Südwesten ist eine private Stichstraße zur Erschließung einzelner Grundstücke -in einer Ausbaubreite von 4 m- festgesetzt.

7.6 Öffentliche Grünflächen

Um innerhalb des neuen Wohnquartiers eine ausgewogene Vielfalt der Wohn- und Lebensmöglichkeiten zu erreichen, sind innerhalb des Plangebietes neben Bau- und Erschließungsflächen auch öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hierdurch wird zum einen die vorhandene Baum-Strauch-Hecke im östlichen Randbereich des Plangebietes in die Planung integriert und ein Erhalt planungsrechtlich gesichert. Bei der bestehenden Hecke handelt es sich um einen geschützten Landschaftsbestandteil nach Landesnaturschutzgesetz NRW. Gemäß § 39 (1) Nr. 2 LNatSchG NRW sind Hecken ab 100 m Länge im Außenbereich im Sinne des Baugesetzbuches als Landschaftsbestandteile gesetzlich geschützt. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche und dem damit verbundenen Erhalt der bestehenden Hecke wird § 39 LNatSchG NRW Rechnung getragen.

Zum anderen wird entlang der Specker Straße durch Festsetzung eines schmalen Grünstreifens die Flurstücksbreite der Verkehrsfläche angeglichen. Zusätzlich wird dadurch eine Abstandsfläche zu den erhaltenswerten, straßenbegleitenden Gehölzbeständen erreicht. Die festgesetzten Grün-/Gehölzflächen tragen zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Plangebietes bei.

7.7 Anpflanzen von Bäumen

Um neben den zu erhaltenden Gehölzen im Bereich der öffentlichen Grünflächen eine ökologische Aufwertung und Begrünung des Wohngebietes sicherzustellen, sind auf den Privatgrundstücken Einzelbäume zu pflanzen.

7.8 Erhaltung von Bäumen

Entlang der Specker Straße stocken straßenbegleitend einige teils ältere Gehölze. Soweit möglich sollen diese in die Planung integriert werden. Die erhaltenswerten und in die Planung zu integrierenden Bäume sind daher im B-Plan entsprechend festgesetzt. Um sie langfristig zu erhalten, sind sie - während der Bauarbeiten oder anderwärtig möglich baumschädigender Arbeiten- gem. DIN 18920 durch einen ortsfesten Baumschutzzaun zu sichern.

8 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m ²]
<ul style="list-style-type: none"> • Nettobauland - allgemeine Wohngebiete (WA1-3), davon <ul style="list-style-type: none"> ○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 = 40 % des Nettobaulands) 4.913 ○ nicht überbaubare Grundstücksfläche 7.369 • Straßenverkehrsflächen, davon <ul style="list-style-type: none"> – privat (124) • öffentliche Grünflächen 674 	12.349 3.206 674
Summe	16.229

9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Kleinendorf - 2. Erweiterung Holunderweg“.

Die Vorschriften sind so gewählt, dass sich das neue Wohnquartier einerseits in die Umgebung einfügt. Andererseits aber auch ökologische und klimatische Belange i. S. v. § 1 (5) Satz 2 und § 1a (5) BauGB Berücksichtigung finden. Die Vorschriften werden auf das notwendige Maß begrenzt, um den Grundstückseigentümern weiterhin genügend Freiraum zur Gestaltung zu lassen.

Insbesondere der Gestaltung der Dächer mit Dachaufbauten kommt eine besondere Bedeutung zu. Hier wird die zulässige Dachneigung vorgegeben und Dachaufbauten in Größe und Ausführung begrenzt. Darüber hinaus wird vorgegeben, dass pro zulässiger Wohnung mindestens ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind.

Zur Ortsbildgestaltung gehört u. a. auch eine angemessene und ortsbildverträgliche Gestaltung der Einfriedungen im Vorgartenbereich. Hier sollen u. a. übermäßige und verunstaltend wirkende „Bauwerke“ ausgeschlossen werden, daher sind für die straßenseitigen Einfriedungen entsprechende Regelungen aufgenommen.

10 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Wärme- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Elektrizitäts-, Wärme-, Wasser- und Telekommunikationsversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze bzw. neue Energieträger sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungssträgern 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 beachtet. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein. Ein entsprechender Nachweis hat im Rahmen nachfolgender Ausführungs-/Erschließungsplanungen zu erfolgen.

Oberflächenentwässerung

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 102 wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß Bodenuntersuchung sind die anstehenden Böden durchlässig bis stark durchlässig und grundsätzlich für eine Versickerung von Oberflächenwasser geeignet (Geotechnische Stellungnahme, Ingenieurgeologie Dr. Lübke Nov. 2021).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt, um u. a. aufzuzeigen, wie eine schadlose Oberflächenentwässerung für das Plangebiet erfolgen kann (IPW, s. Anhang). **Danach soll das Oberflächenwasser der öffentlichen Planstraße vor Ort in dezentralen Versickerungsanlagen versickert werden. Jede Mulde erhält einen Notüberlauf mit Anschluss an den geplanten Regenwasserkanal. Da eine Anordnung von Sickermulden insbesondere bei kleineren Grundstücken schwierig ist und zudem die Grundwasserverhältnisse keine Anordnung von Rigolen zulassen, wurde mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt, dass das von den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser über Rohrleitungen gesammelt wird. Das Niederschlagswasser soll zu einem zentralen Regenrückhaltebecken am vorhandenen Gewässer nordwestlich des Plangebiets geleitet und dort auf den natürlichen Abfluss retendiert werden.**

Weitergehende Details sind im Rahmen einer Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie einer Ausführungsplanung aufzuzeigen.

Schmutzwasserentsorgung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt, um u. a. aufzuzeigen, wie das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser entsorgt werden kann (IPW, s. Anlage).

Die im allgemeinen Wohngebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden im Plangebiet über eine neue Rohrleitung zum vorhandenen Schmutzwasserkanal im Hagebuttenweg abgeleitet. Die an die Specker Straße im Norden angrenzenden Grundstücke entwässern das anfallende Schmutzwasser in einem neuen Schmutzwasserkanal in Richtung Westen mit Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserleitung vor dem Grundstück Specker Straße 9. Die Linienführung der Schmutzwasserkanäle wird bestimmt durch die geplanten Straßentrassen,

die Lage der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation sowie das Geländegefälle. Die geringen zusätzlichen Schmutzwassermengen können von der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation noch mit aufgenommen werden.

Weitergehende Details sind im Rahmen einer Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie einer Ausführungsplanung aufzuzeigen.

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.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Als zentraler Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (IPW, s. Anlage). Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 15.643 Wertpunkten besteht. Für die Kompensation des Defizits stehen Flächen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Das Flurstück 25 der Flur 5 in der Gemarkung Varl stellt sich bislang als artenarme Intensivwiese dar. Sie soll insgesamt zu einer extensiven Blüh- und Feuchtwiese entwickelt werden. Durch die Maßnahmen kann das bestehende ökologische Defizit vollständig ausgeglichen werden. Insgesamt betrachtet, verbleiben keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

Durch Überkompensation verbleiben 19.661 Wertpunkte, die für weitere Planungen verwendet werden können.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist eine Artenschutzprüfung (ASP I + II) durchgeführt worden (IPW, s. Anlage). Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG gelten unmittelbar und sind bei allen Planungs- und Zulassungsvorhaben zu beachten. Im Ergebnis dieser Artenschutzprüfung wurde folgendes festgestellt:

- *„Brutvögel: Unter Berücksichtigung von Bauzeitenfenster bei der Baufeldräumung (außerhalb der Brutzeit) werden die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1-3) BNatSchG für Arten aus der Gruppe der Brutvögel nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erfüllt.*
- *„Fledermäuse: Da nach derzeitigem Kenntnisstand weder besetzte Quartiere noch Strukturen mit offensichtlichem Quartierpotenzial für Wochenstuben oder Winterquartiere, noch essentielle Nahrungs-räume/Habitatstrukturen von Fledermäusen durch die Planung in Anspruch genommen oder erheblich beeinträchtigt werden, werden unter Beachtung der benannten Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG für Arten aus der Gruppe der Fledermäuse nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erfüllt. Eine weitergehende vertiefte Prüfung für Arten aus dieser Artgruppe oder spezielle vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind daher für die Artgruppe der Fledermäuse nicht erforderlich.“*

Die benannten Vermeidungsmaßnahmen zur Baufeldräumung (Brutvögel) und zu Baumfällungen von älteren straßenbegleitenden Bäumen (Fledermäuse) wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Fazit

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.

12 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans leisten einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Ziel ist es, negative Auswirkungen wie zunehmende Hitzeperioden, Starkregenereignisse und die Überwärmung von Siedlungsräumen zu mindern und gleichzeitig die ökologische Qualität des Wohngebiets zu sichern.

Ein hoher Freiflächenanteil von rund 60 %, das Verbot von Schottergärten sowie Vorgaben zur Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und öffentlichen Grünflächen gewährleisten die thermische Ausgleichsfunktion des Gebiets. Oberflächenwasser wird - soweit möglich - vor Ort versickert, um die natürliche Wasserbilanz zu fördern.

Diese Maßnahmen stellen sicher, dass trotz baulicher Nutzung ein nachhaltiges, zukunftsfähiges Baugebiet entsteht, das ökologische Anforderungen mit funktionalen und wirtschaftlichen Interessen in Einklang bringt.

13 Abschließende Erläuterungen

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Rahden-Kleinendorf. Westlich und südlich schließen bestehende Wohngebiete an, die aus vorangegangenen Bauabschnitten des 2011 entwickelten Gesamtkonzepts „Specker Feld“ hervorgegangen sind. Die vorliegende Planung setzt diese Entwicklung fort.

Die Realisierung des Wohngebiets führt temporär zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch Bauaufträge für Erschließung und Hochbau. Während der Bauphase ist mit erhöhter Lärmbelastung durch Baustellenverkehr und Bautätigkeiten zu rechnen. Diese Immissionen sind unvermeidbar, zeitlich begrenzt und daher hinnehmbar.

Insgesamt wird erwartet, dass die Planung keine erheblichen Nachteile für die Anwohnerinnen und Anwohner der Umgebung mit sich bringt.

Altlasten

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen kann oder zu erwarten ist. Dies können sein: z. B. verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Anlagen und Betriebsflächen (Altstandorte), auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Im Altlastenkataster werden Informationen über den umwelttechnischen Untersuchungszustand eines Grundstücks gesammelt. Diese können aus einem reinen Altlastenverdacht bestehen, der von einer vorhergehenden Nutzung abgeleitet wurde, aber auch eine komplette Schadensbeurteilung beinhalten.

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

Kampfmittel

Derzeit liegen der Stadt Rahden keine Angaben über eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Bodendenkmale

Derzeit liegen der Stadt Rahden keine Angaben über vorhandene Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese meldepflichtig und müssen der zuständigen Behörde unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden.

Das Plangebiet befindet sich in einer leicht erhöhten, hochwasserfreien Lage oberhalb der Aueniederung. Derartige Lagen, insbesondere mit einem weitestgehend flachen Umland, sind in der Urgeschichte bevorzugt besiedelt worden. Im ungünstigsten Fall könnte es somit während der Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommen. Die nach dem DSchG NRW dann zunächst erforderliche wissenschaftliche Untersuchung, würde unweigerlich zu aufschiebenden Wirkungen führen, die für das durchgeplante Bauvorhaben erhebliche Konsequenzen hätten, etwa zusätzliche Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten. Auch ginge die weitere Untersuchung durch das Verursacherprinzip gem. § 27 (1) DSchG NRW zu Lasten des Vorhabenträgers. Um dies zu verhindern, ist das Plangebiet im Vorfeld der Baumaßnahme durch gezielte Baggerschnitte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu überprüfen. Diese Überprüfung kann durch Mitarbeiterinnen der LWL-Archäologie für Westfalen (u. a. in den ohnehin anzulegenden Erschließungsstraßen) durchgeführt werden, sofern der Vorhabenträger einen Bagger samt Fahrer zur Verfügung stellt. Es ist dabei zu beachten, dass die beschriebene Sondagesmaßnahme von Seiten der LWL-Archäologie für Westfalen nur unter der Woche (Mo-Fr) und nicht am Wochenende stattfinden kann. Für die Sondageschnitte muss zwingend ein Kettenbagger mit einer breiten, schwenkbaren Böschungsschaufel zum Einsatz kommen. Andernfalls kann die Untersuchung nicht durchgeführt werden. Durch dieses Vorgehen ließe sich bereits frühzeitig Planungssicherheit herstellen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Sachstandsermittlung würde sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit den jeweiligen Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme und/oder weitergehende Ausgrabung, die ggf. aufgrund des Verursacherprinzips gem. § 27 (1) DSchG NRW zu Lasten des Vorhabenträgers gehen würde, erforderlich machen. Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren. Es wird darum gebeten, sich frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen in Verbindung zu setzen (LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org).

Baudenkmale

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

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 102 „Kleinendorf - 2. Erweiterung Holunderweg“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rahden ausgearbeitet.

Wallenhorst, __.__.____

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Kleinendorf - 2. Erweiterung Holunderweg“ hat dem Rat der Stadt Rahden beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am __.__.____ vorgelegen.

Rahden, __.__.____

Der Bürgermeister

In Vertretung
(Siegel) (Drunagel)