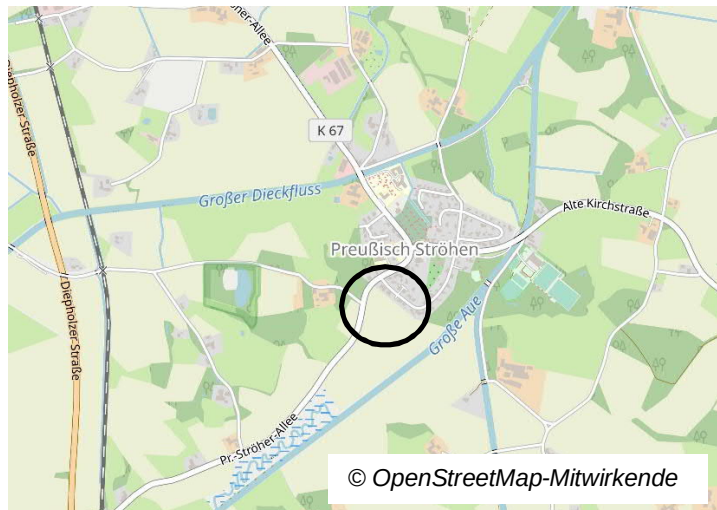




Stadt Rahden

Kreis Minden-Lübbecke

Bebauungsplan Nr. 108
„Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch“



Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

im Verfahren nach §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

Vorentwurf

Projektnummer: 223317

Datum: 2023-11-21

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich / Bestand	4
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
4.2	Hochwasserschutz	6
4.3	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	7
4.4	Bebauungsplan (B-Plan)	7
5	Immissionsschutz	8
5.1	Vorbelastung durch verkehrliche Schallimmissionen	8
5.2	Vorbelastung durch gewerbliche Schallimmissionen	8
5.3	Vorbelastung durch Sportlärm	9
5.4	Vorbelastung durch Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft.....	9
6	Städtebauliches Planungsziel	12
7	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen.....	14
7.4	Mindestgrundstücksgrößen	15
7.5	Verkehrsflächen / Erschließung.....	15
7.5.1	Straßenverkehrsflächen	15
7.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg	15
7.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
8	Städtebauliche Daten.....	16
9	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	16
10	Erschließung	17
10.1	Verkehrliche Erschließung.....	17
10.2	Technische Erschließung	17
11	Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz	18
12	Klimaschutz / Klimawandel.....	19
13	Abschließende Erläuterungen.....	19
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	20

ANLAGEN

- Scoping-Unterlage zum Umweltbericht gem. § 2a BauGB inkl. Artenschutzprüfung, IPW Nov. 2023
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung inkl. Versickerungsnachweis, IPW *in Bearbeitung*
- Schalltechnische Beurteilung, IPW *in Bearbeitung*

- Prognose von Geruchsimmissionen, DEKRA Automobil GmbH Bielefeld, Mai 2023

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, 2023-11-21

Proj.-Nr.: 223317

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 Pr. Ströhen. 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 Pr. Ströhen) 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 Pr. Ströhen 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. Jedoch konnte die Stadt Rahden sich zwischenzeitlich Flächen sichern, die im Süden unmittelbar an die bebaute Ortslage von Pr. Ströhen anschließen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Rahden sind diese Flächen bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Damit sind die Voraussetzungen für eine Ergänzung des dörflich geprägten Wohnens für die Eigenentwicklung der Ortschaft Pr. Ströhen entsprechend der Nachfrage gegeben. Zur Verwirklichung der vorgenannten Ziele und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Rahden, in der Ortschaft Pr. Ströhen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am 28.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch“ beschlossen. Für den Bebauungsplan ist ein zweistufiges Regelverfahren nach den Vorschriften der §§ 3 (1) und 4 (1) sowie 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am 28.11.2023 in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung in der Ortschaft Pr. Ströhen durchgeführt. Daran anschließend bestand noch bis zum ____ die Möglichkeit zur Einsicht der Unterlagen und zur Abgabe einer Stellungnahme. Im Zeitraum vom ____ bis einschließlich ____ fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung sind die Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens dreißig Tage im Internet zu veröffentlichen. Dementsprechend bestand im Zeitraum vom ____ bis einschließlich ____ für jedermann die Möglichkeit die Planungen einzusehen und Anregungen vorzutragen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt.

3 Geltungsbereich / Bestand

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortschaft Pr. Ströhen, unmittelbar angrenzend an die bebaute Ortslage, östlich der Kreisstraße 67. Der Planungsraum weist eine Gesamtfläche von rund 1,1 ha auf. Er umfasst einen Teil des Flurstücks 102 der Flur 16 und einen sehr kleinen Abschnitt des Flurstücks 256 der Flur 9 in der Gemarkung Preußisch Ströhen. Das Flurstück stellt sich derzeit als intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche dar. Die Kreisstraße 67 wird durch straßenbegleitende Einzelbäume gesäumt. Die Ackerfläche setzt sich in Richtung Südwesten und Südosten fort.



Luftbild 2022 (Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie <2023>)

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

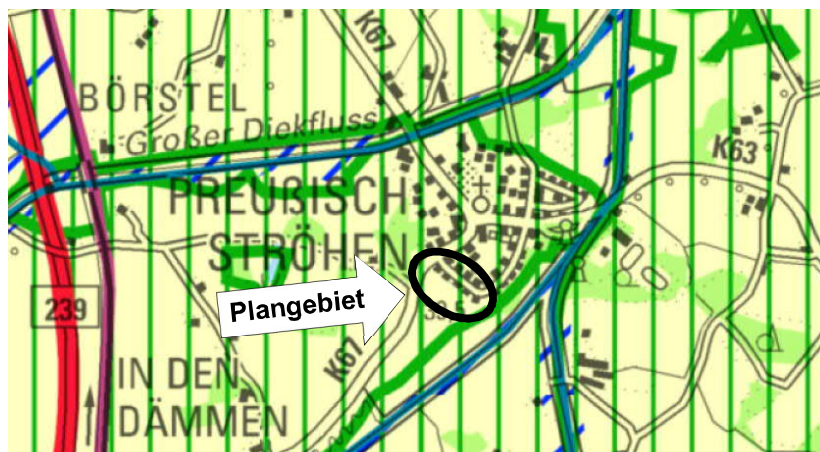
Landesentwicklungsplan

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 liegt die Ortschaft Pr. Ströhen inmitten eines als „Freiraum“ festgelegten Bereichs. Der Freiraum soll 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. Das Plangebiet liegt inmitten der historisch

gewachsenen Kulturlandschaft „Minden-Lübbecke 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

Gemäß Regionalplan für das Kreisgebiet Minden-Lübbecke (in der aktuell gültigen Fassung) hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung auf den Flächen zu vollziehen, die als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Sonstige Wohnplätze/Gemeindeteile können nach landesplanerischen Kriterien nur entsprechend dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung entwickelt werden (Eigenentwicklung). In Ortsteilen kann im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur und unter besonderer Berücksichtigung landschaftspflegerischer Erfordernisse eine städtebauliche Abrundung oder Ergänzung auch über den Bedarf der in den Gemeindeteilen ansässigen Bevölkerung hinaus sinnvoll sein. Dies darf der grundsätzlich angestrebten Ausrichtung der Siedlungsstruktur auf Siedlungsschwerpunkte nicht zuwiderlaufen (s. Pkt. B.I. 1. Ziel 2 GEP). Im Rahmen einer geordneten siedlungsstrukturellen Entwicklung sind die Reserveflächenüberhänge der Flächennutzungspläne abzubauen. Vorrangig sollten solche Flächen zurückgeplant werden, sie sich aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit am ehesten dazu eignen, dem Freiraum wieder zugeordnet zu werden (s. Pkt. B.I. 1. Ziel 4 GEP). Für die weitere Siedlungsentwicklung sind von der Bauleitplanung vorrangig innerhalb der Ortslagen gelegene Bauflächenreserven zu mobilisieren und flächensparende Baukonzeptionen 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. 1. Ziel 6 GEP).



Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Kreis Minden-Lübbecke

Gemäß zeichnerischer Darstellung des Regionalplans liegt das Plangebiet inmitten eines Bereichs mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Daran schließt sich in Richtung Osten ein Bereich zum „Schutz der Natur“ an.

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 im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortschaft Pr. Ströhen neuer Wohnraum geschaffen werden. Für die Bereitstellung wird die Inanspruchnahme intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen (Acker), unmittelbar angrenzend an den bebauten Siedlungsbereich von Pr. Ströhen, erforderlich, da innerhalb der Ortslage von Pr. Ströhen dem freien Markt keine Bauflächenreserven zur Verfügung stehen. Auch eine Angliederung von vorhandenen Splittersiedlungen ist auf Grund der nicht zur Verfügung stehenden Flächen nicht umsetzbar. Durch die Planung soll der Siedlungsbereich städtebaulich abgerundet und geringfügig erweitert werden. Bei den potenziellen Flächen handelt es sich aber nicht um exponierte Lagen.

Die in der Ortschaft Pr. Ströhen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (wie Kindergarten, Schule, Freiwillige Feuerwehr, Sportplatz, Spielplätze, Kirche) sind Tragfähig genug, um den Mehrbedarf durch die Ergänzung des Wohnsiedlungsbereiches mit abzudecken. Neben den Infrastruktureinrichtungen ist auch ein Lebensmittelmarkt vorhanden.

Auf Grund der relativ geringen Flächengröße der Baufläche und Erweiterung des Siedlungsbereiches um ca. 14 Baugrundstücke wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen. Die Ortschaft Pr. Ströhen wird auch zukünftig in der Lage sein, sich aus der bestehenden Infrastruktur versorgen zu können.

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:

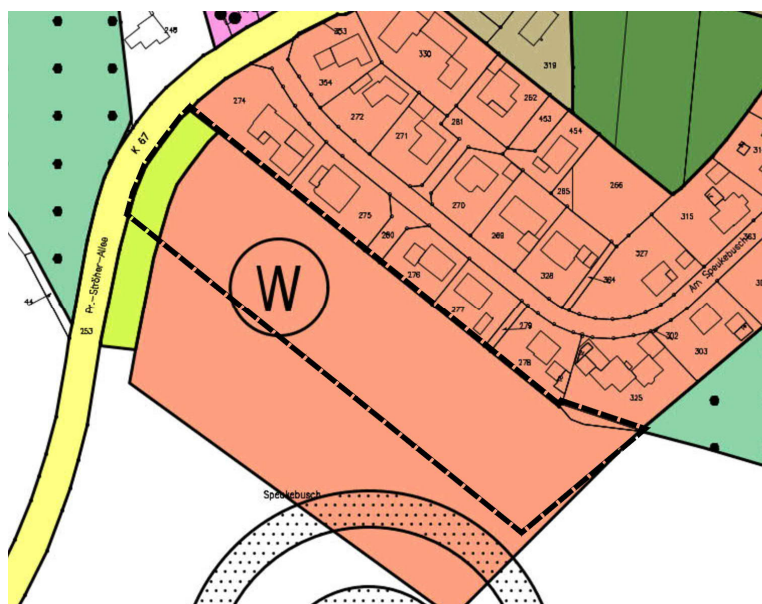
- Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG) sowie eines Gebietes, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt (gem. § 3 Nr. 13 WHG).
- Raumbedeutsame 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. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch“ werden die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz beachtet. Beeinträchtigungen sind derzeit nicht erkennbar.

4.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden ist der Bereich des Bebauungsplanes fast vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Im Übergang zur Kreisstraße ist eine schmale öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Damit ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des F-Planes. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

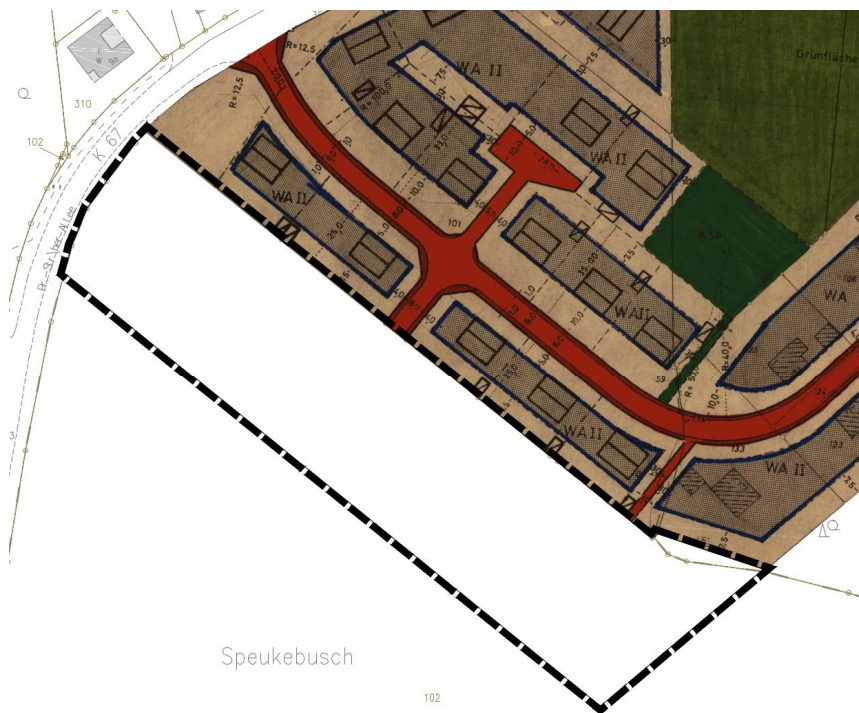


Wirksamer F-Plan der Stadt Rahden [Ausschnitt]

4.4 Bebauungsplan (B-Plan)

Für den Geltungsbereich wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

Im Nordosten grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des **B-Planes Nr. 32 „Am Speukebusch“** an. Dieser ist 1975 in Kraft getreten und umfasst das gesamte Wohnquartier nordöstlich des Plangebietes. Als Art der baulichen Nutzung sind für die überwiegenden Bereiche allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Eine Erschließung aus dem bestehenden Wohngebiet in den neu geplanten Siedlungsbereich ist bereits vorgesehen.



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

5 Immissionsschutz

5.1 Vorbelastung durch verkehrliche Schallimmissionen

Einschränkungen durch Straßenverkehrslärm ergeben sich bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Diese liegen für allgemeine Wohngebiete (WA) bei 55/45 dB(A). Sofern bei Überschreitungen der Orientierungswerte kein aktiver Lärmschutz vorgesehen wird, ist zum Schutz der Bevölkerung die Festsetzung von passivem Lärmschutz erforderlich (Lärmschutzfenster). Damit ist entweder aufgrund der Immissionen weniger Wohnbebauung möglich oder aber es erhöhen sich die Baukosten bei der Erschließung der jeweiligen Teilflächen durch die zusätzlichen Kosten für den passiven Lärmschutz.

Auf das Plangebiet wird Verkehrslärm von der westlich verlaufenden Kreisstraße 67 einwirken. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Aufstellung des B-Planes eine schalltechnische Beurteilung zum Verkehrslärm durchgeführt. *Die Ergebnisse werden bis zur Veröffentlichung im B-Plan ergänzt.*

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 durch die geplante Wohnnutzung ausgegangen.

5.3 Vorbelastung durch Sportlärm

Im Osten von Pr. Ströhen, östlich des Flusslaufs der Großen Aue, befindet sich die Sportanlage von Pr. Ströhen.



Lage der Sportanlage
(Plangrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

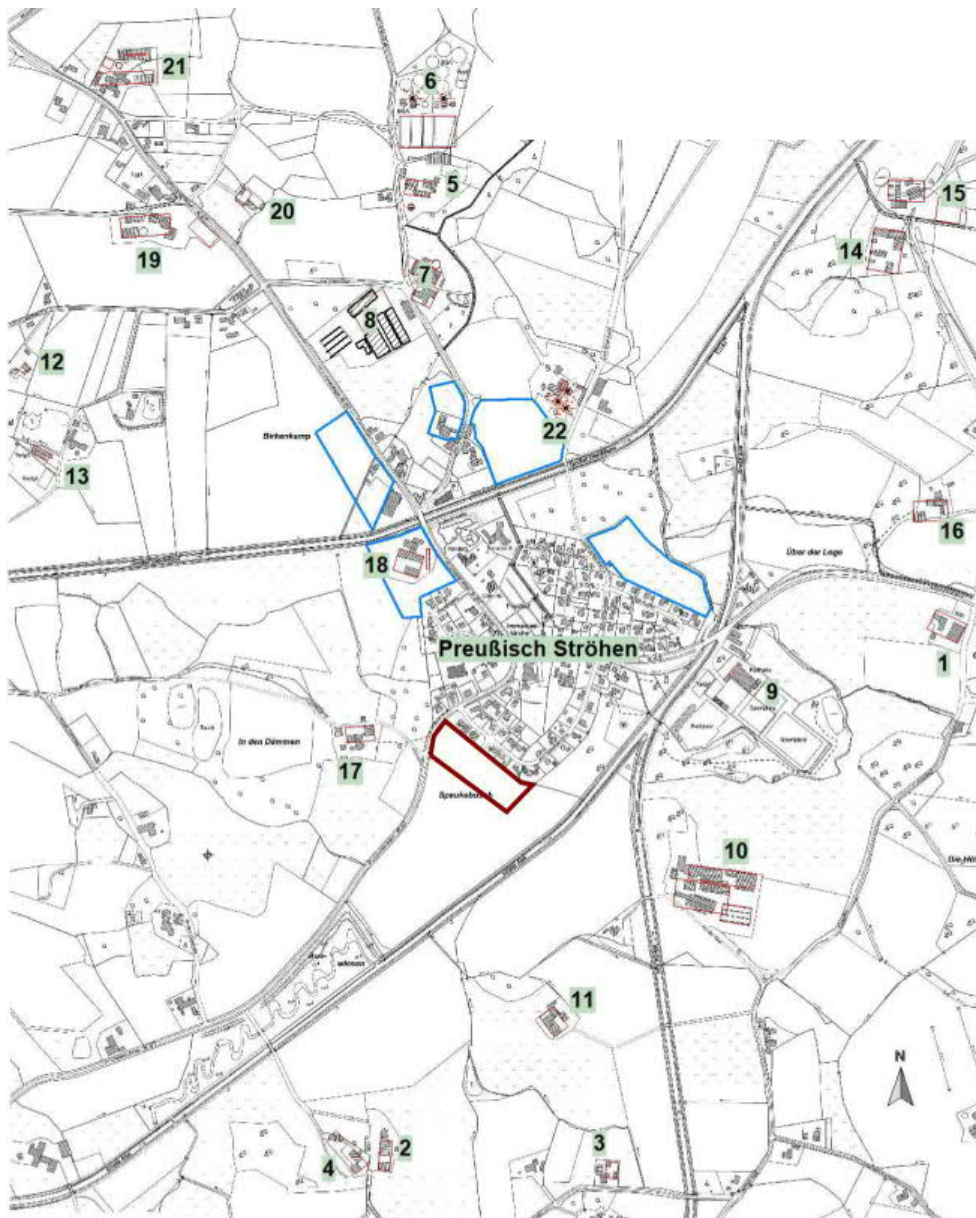
Zur Vermeidung von Konflikten sind ausreichende Abstände zur Sportanlage einzuhalten. In der städtebaulichen Lärmfibel des Landes Baden-Württemberg (2018) wird als Anhaltswert zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für einen Betrieb innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten für Fußballtraining ein Abstand zwischen Sportanlage und Wohnbebauung (WA-Nutzung) von 56 m angegeben. Für Punktspiele (mit bis zu 300 Besuchern) vergrößert sich dieser Abstand auf 137 m.

Mit dem Plangebiet wird ein Abstand von rund 300 m zur vorhandenen Sportanlage eingehalten. Insofern wird davon ausgegangen, dass es durch die vorliegende Planung nicht zu Einschränkungen durch Sportlärm kommt.

5.4 Vorbelastung durch Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

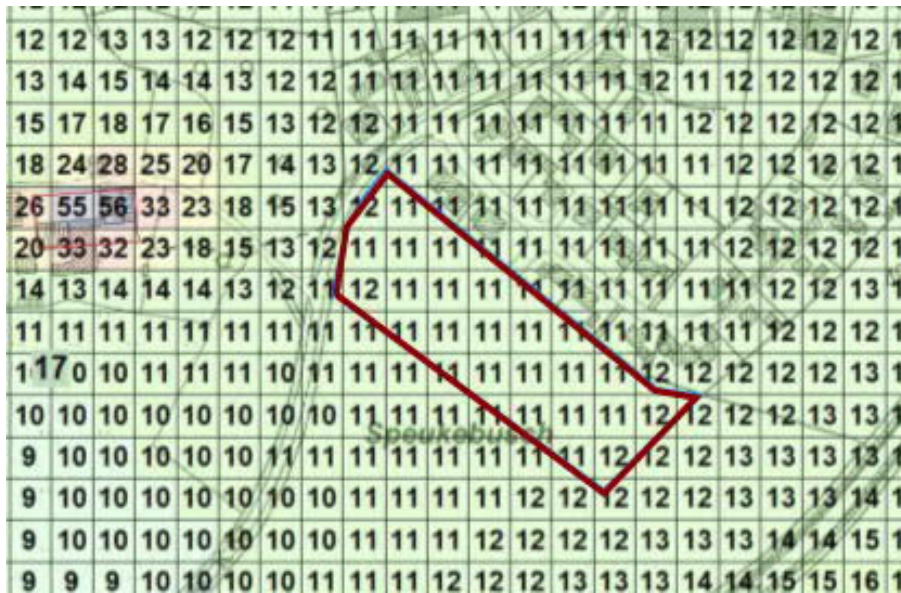
Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich 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.

In Pr. Ströhen und der näheren Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit genehmigter Tierhaltung, die hinsichtlich der emittierten Gerüche auf die Ortschaft einwirken. Daher war es erforderlich, im Vorfeld der Bauleitplanung, die auftretenden Geruchsimmissionen, auf Grundlage der TA-Luft und der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), zu ermitteln und zu beurteilen (DEKRA Automobil GmbH Bielefeld, Mai 2023, s. Anhang).



Übersicht der zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Betriebe
mit Darstellung Plangebiet (DEKRA Automobil GmbH Bielefeld, Mai 2023)

„Im Rahmen einer Geruchsimmissionsprognose ist die Gesamtgeruchsbelastung auf den geplanten Bauflächen durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu ermitteln. Der Berechnung und Beurteilung liegt die TA-Luft in Verbindung mit dem Ausbreitungs-Rechenmodell Austal zugrunde. Die zugrunde zu legenden genehmigten Tierzahlen werden den zur Verfügung gestellten Angaben und Unterlagen der Stadt Rahden entnommen.“



Geruchsstundenhäufigkeiten in % - Gesamtbelastung / Bereich Wohnbauflächen
mit Darstellung Plangebiet (DEKRA Automobil GmbH Bielefeld, Mai 2023)

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Auf allen untersuchten Bauflächen wird der Immissionswert der TA Luft für Wohn- und Mischgebiete von 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit überschritten.
- Auf 2 Bauflächen und einem Teilbereich einer 3. Baufläche liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 10-15 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit. Hier wird folglich der Immissionswert für Dorfgebiete von 15 % eingehalten.
- Unabhängig davon sind gemäß Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft (Tabelle 1) beim Übergang vom Außenbereich bzw. Dorfgebiet zum Wohngebiet Immissionswerte von 10-15 % als Zwischenwert möglich.

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.“

	Immissionsrichtwert in % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit	Gutachterliche Bewertung *
Plangebiet	11 bis 12	gemäß Anhang 7 der TA Luft (Tabelle 1) sind beim Übergang vom Außenbereich bzw. Dorfgebiet zum Wohngebiet Immissionswerte von 10-15 % denkbar

* Es wird darauf hingewiesen, dass bei Werten von 10-15 eine sogenannte „Zwischenwertbildung“ nur dann zulässig ist, wenn keine Flächen mit geringerem städtebaulichen Konfliktpotential umsetzbar wären.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist eine wohnbauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes denkbar. Es wird nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen/Einschränkungen durch die geplante Wohnnutzung ausgegangen. Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung hat durch die Genehmigungsbehörde zu erfolgen.

6 Städtebauliches Planungsziel

Städtebauliches Planungsziel der Stadt Rahden ist die Ergänzung des Wohnsiedlungsbereiches für die Eigenentwicklung der Ortschaft Pr. Ströhen. Innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches/der planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiete (in Pr. Ströhen) stehen dem freien Markt keine Bauflächen mehr zur Verfügung. Jedoch konnte die Stadt Rahden sich zwischenzeitlich Flächen sichern, die im Süden unmittelbar an die bebaute Ortslage von Pr. Ströhen anschließen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Rahden sind diese Flächen bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Damit sind die Voraussetzungen für eine Ergänzung des dörflich geprägten Wohnens für die Eigenentwicklung der Ortschaft Pr. Ströhen entsprechend der Nachfrage gegeben. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Beanspruchung dieser Flächen unvermeidbar und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Um eine flächensparende Baukonzeption zu erreichen, wurden im Vorfeld (2016) alternative Bau- und Erschließungsvorschläge erarbeitet.



Variante A (IPW 2016)



Variante B (IPW 2016)



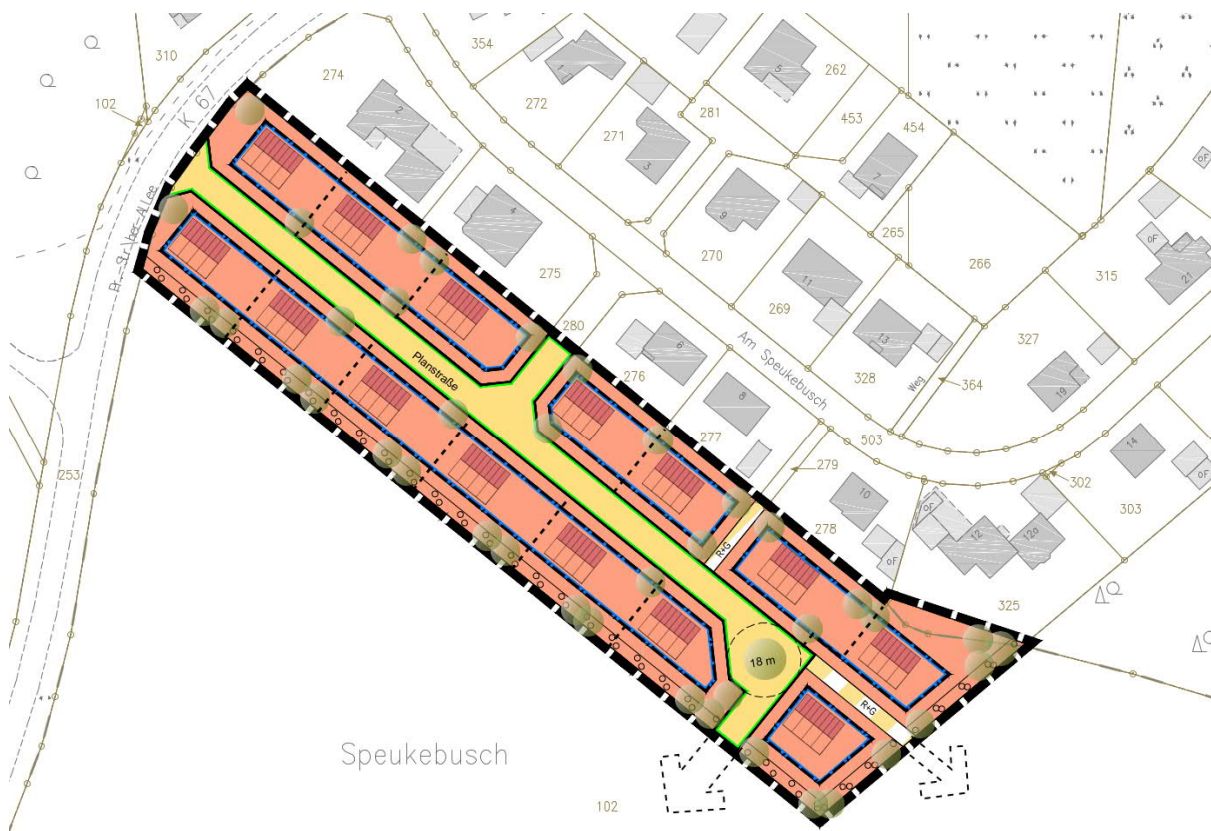
Variante C (IPW 2016)



Variante A (IPW 2016)

In der weiteren Bearbeitung hat sich herausgestellt, dass durch die vorgeschlagenen Varianten das Maß der Eigenentwicklung überschritten werden würde.

In einer weiteren Variante wird für einen kleineren Geltungsbereich (etwa die Hälfte) ein kleiner Wohnsiedlungsansatz ausgebildet, der im Sinne der Eigenentwicklung der Ortschaft Pr. Ströhen nur ein paar wenige Baugrundstücke ermöglicht.



Bebauungs- und Erschließungsvorschlag zum B-Plan Nr. 108

Die Haupteerschließung des neuen Baugebietes erfolgt von Nordwesten über eine neue Zufahrt von der vorhandenen Kreisstraße 67 aus. Die Planstraße -in einer Ausbaubreite von 8 m- verläuft in südöstlicher Richtung innerhalb des Plangebietes und endet in einer für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlage. Zudem gibt es eine Verbindung in das bestehende Wohngebiet zur Gemeindestraße Am Speukebusch sowie in südliche Richtung für eine mögliche Erweiterung. Für den nichtmotorisierten Verkehr sind Verbindungen in Richtung Nordosten ins bestehende Wohngebiet sowie in Richtung Südosten vorgesehen. Durch die Straßenführung wird gebietsfremder Durchgangsverkehr ausgeschlossen. Die Grundstücke werden Größen von rund 550 bis 800 m² für Einfamilienhäuser erreichen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. In Richtung Osten und Süden/Südwesten sind zur Abschirmung gegenüber der freien Landschaft Anpflanzungen vorzunehmen.

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

7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Planungsziels der Stadt Rahden, den Wohnsiedlungsbereich für die Eigenentwicklung der Ortschaft Pr. Ströhen zu ergänzen, werden für das Plangebiet allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ziel ist die Bereitstellung von Grundstücken für die Entwicklung von hauptsächlich familiengerechtem 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 Pr. Ströhen erhalten bleibt und keine großvolumigen Mehrfamilienhäuser entstehen, sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten 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 Zahl der Vollgeschosse und zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH u. FH) getroffen.

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) 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. Dennoch wird das städtebauliche Ziel, die offene Bebauungsstruktur der Ortschaft Pr. Ströhen fortzusetzen und einen verträglichen Übergang zur offenen Landschaft zu schaffen, berücksichtigt, indem ein hoher Freiflächenanteil auf den Grundstücken zu erhalten ist (60 %).

Damit sich das neue Wohnquartier auch mit Blick auf die Höhenentwicklung harmonisch in die Umgebung aus einerseits vorhandener Wohnbebauung im Nordosten und andererseits der freien Landschaft in Richtung Südwesten und Südosten einfügt, ist in den allgemeinen Wohngebieten ausschließlich eine mögliche aber nicht zwingende zweigeschossige Bebauung verbunden mit einer Traufhöhe von max. 4 m und einer Firsthöhe von max. 9,50 m über Oberkante Erschließungsstraße zulässig. Damit werden die neu entstehenden Gebäude insgesamt nicht zu stark voneinander abweichen.

7.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern 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.

7.4 Mindestgrundstücksgrößen

Um einerseits die in weiten Teilen das Ortsbild prägende lockere Siedlungsstruktur von Pr. Ströhen zu erhalten und zu entwickeln und andererseits eine zu starke bauliche Verdichtung zu vermeiden, werden für die zukünftigen Grundstücke im WA Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

7.5 Verkehrsflächen / Erschließung

7.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt von der westlich verlaufenden K 67 aus mit einer 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. Sie endet in einer für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge mit einem Durchmesser von 18 m ausreichend dimensionierten Wendeanlage.

7.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg

Zur fußläufigen Anbindung des neuen Wohnquartiers an den bestehenden Siedlungsbereich im Nordosten und damit an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie in Richtung Südosten zur freien Landschaft sind innerhalb des Wohngebietes zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ festgesetzt.

7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Abschirmung der neuen Wohnbaugrundstücke gegenüber der freien Landschaft sind in Richtung Osten und Süden/Südwesten Gehölze zu pflanzen und auf den festgesetzten Flächen eine geschlossene Hecke zu entwickeln. Um eine zusätzliche ökologische Aufwertung und Begrünung des Wohngebietes sicherzustellen, sind auf den Privatgrundstücken Einzelbäume zu pflanzen.

8 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m²]
<ul style="list-style-type: none"> • Nettobauland - allgemeines Wohngebiet (WA), davon <ul style="list-style-type: none"> o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 = 40 % des Nettobaulands) 3.671 o nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon 5.507 <ul style="list-style-type: none"> - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (789) • Straßenverkehrsflächen 2.033 • Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ 184 	
Summe	11.395

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. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch“.

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 und der Außenanlagen. Hier sollen u. a. übermäßige und verunstaltend wirkende „Bauwerke“ ausgeschlossen werden, daher sind für die straßenseitigen Einfriedungen entsprechende Regelungen aufgenommen. Bei der Gestaltung der Außenanlagen der privaten Grundstücke ist insbesondere die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen -bis auf 2 % der jeweiligen Grundstücksfläche- untersagt. Der sogenannte „Schottergarten“ findet in der Literatur eine entsprechende Definition. Wikipedia zum Beispiel definiert den Schottergarten wie folgt: „*Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff dient der Abgrenzung von klassischen Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vorder-*

grund steht, und wurde in diesem Sinne durch Studien, Medien und Initiativen geprägt. Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie sind damit zu unterscheiden von:

- *klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung.*
- *Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche Bewässerung zu vermeiden.*
- *japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen, bei denen die Bearbeitung als Meditation eine zentrale Rolle spielt.*

Bei diesen Gartentypen spielen, im Gegensatz zum Schottergarten, Pflanzen oder kulturelle Hintergründe eine zentrale Rolle; Erstellung und Pflege sind mit z. T. erheblichem Aufwand verbunden. Da Pflanzenwuchs bei Schottergärten nur eine untergeordnete bis keine Rolle spielt, ist strittig, ob die so gestalteten Flächen überhaupt als Gärten einzustufen sind.“

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die westlich angrenzende Kreisstraße 67 erschlossen. Ein Ausbau der bestehenden öffentlichen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

10.2 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 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 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. 108 wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Nach § 55

WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine wasserwirtschaftliche Vorplanung mit Versickerungsnachweis erstellt, um aufzuzeigen, wie eine schadlose Oberflächenentwässerung für das Plangebiet erfolgen kann. *Die Ergebnisse werden bis zur Veröffentlichung ergänzt.*

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird durch einen Anschluss an die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

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 Bestandteil dieser Begründung wird bis zur Veröffentlichung ein Umweltbericht erstellt. Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichts erfolgt gemäß § 4 (1) BauGB unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht ist als Anlage beigelegt (Scoping-Unterlage).

Die vorliegenden Unterlagen dienen u. a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Die Vorgaben des Naturschutzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht berücksichtigt.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung Stufe I wurde folgendes festgestellt: *„Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der europäischen Brutvögel (Nahrungshabitat ohne essentielle Bedeutung, ggf. Brutplatzangebote für verbreitete Arten ohne Gefährdungsstatus) und der Fledermäuse (Teil-Nahrungshabitat ohne essentielle Bedeutung, ggf. Einzelquartier in Baum außerhalb des Plangebietes) möglich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten, diese gelten unmittelbar. Hinsichtlich der Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ist festzuhalten, dass nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung von Maßnahmen zur Baufeldräumung und zu Baumfällungen keine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten ist.“* Die Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

12 Klimaschutz / Klimawandel

Der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel sind in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 (5) Satz 2 und § 1a (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. Das Bauleitplanverfahren verfolgt das Ziel, das neue Wohnquartier unter der Prämisse von Klimaschutz und Klimaanpassung zu entwickeln. Hierfür sind verschiedene Maßnahmen in den Bebauungsplan eingeflossen, um das Plangebiet im Hinblick auf die Herausforderungen des Klimawandels zukunftsorientiert zu gestalten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist grundsätzlich -soweit möglich- zur Versickerung zu bringen. Die Errichtung von Schottergärten ist bis auf einen sehr geringen Anteil unzulässig. Die Außenanlagen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und Gehölze zu pflanzen. In Richtung Südwesten und Südosten sind ebenfalls Anpflanzungen vorzunehmen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften, der örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren, wird nicht von einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Ortsbereich Pr. Ströhen ausgegangen.

13 Abschließende Erläuterungen

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 keine Angaben zu Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Baudenkmale

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

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rahden ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____ - ____ - ____

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch“ hat dem Rat der Stadt Rahden beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am ____ . ____ . ____ vorgelegt.

Rahden, ____ . ____ . ____
Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
(Drunagel)