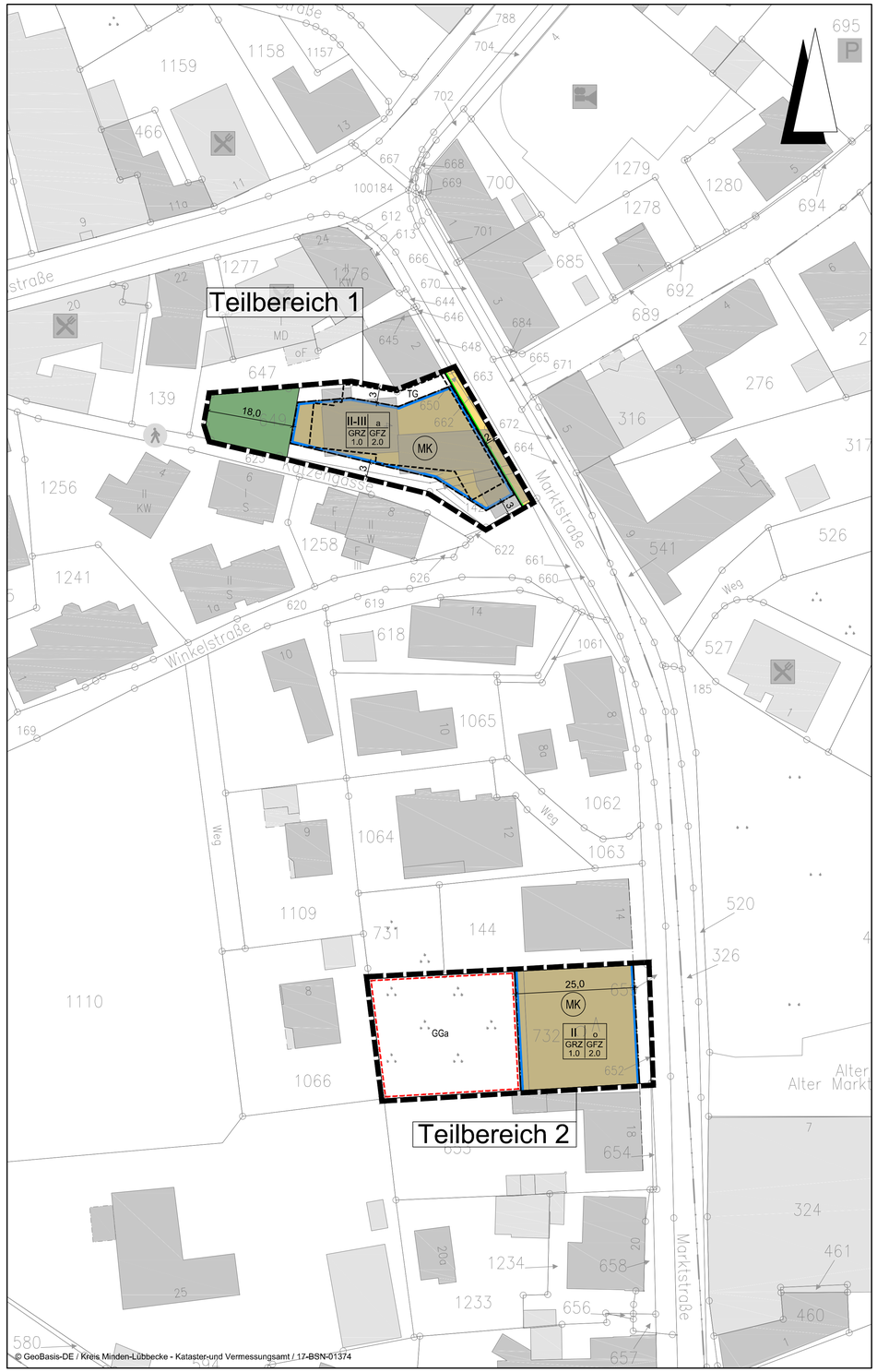



# Planzeichenerklärung

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
- 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)

- MK überbaubarer Bereich Kerngebiet 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 (Mindest- bzw. Höchstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl

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

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
- Baugrenze

### 6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### 9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche

### 15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TG Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzungsregelungen Kerngebiete (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie §7 Abs. 2 Nr. 5, 6 und Nr.7, Abs. 3 und 4 BauNVO)

a) In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie Tankstellen i.V.m. mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.

b) In den Kerngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 7 Abs. 3 (Tankstellen) nicht zulässig.

c) In dem Kerngebiet -Teilbereich 1 - ist im Erdgeschoss Wohnnutzung im Bereich an der Markstraße, gemessen in einer Grundstückstiefe von 10 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Markstraße - unzulässig. Ansonsten ist Wohnnutzung im Kerngebiet allgemein zulässig.

d) In dem Kerngebiet - Teilbereich 2 - ist im Erdgeschoss Wohnnutzung unzulässig; im Übrigen ist Wohnnutzung ab dem 1.Obergeschoss allgemein zulässig.

§ 2 Gebäudehöhen (gem. §9 (1) BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 u. § 18 (1) BauNVO)

a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens
Gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfussbodens nicht höher als 0,6 m liegen.

b) Firsthöhe
Die max. Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden und Firstoberkante bzw. Oberkante Dachhaut (höchster Punkt der Dachhaut) darf
- im Bereich der II- und
- im Bereich der III-geschossigen Bauweise
12,00m nicht überschreiten.

§ 3 Tiefe der Abstandsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Abweichend vom § 6 BauO NRW ist im Teilbereich 1 eine Tiefe der Abstandsfläche von Gebäuden bis auf 0,2 H zulässig.

§ 4 Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für Balkone und Gestaltungselemente wie Vor- und Rücksprünge in der Fassade um bis zu max. 2,0 m ab dem 1. Obergeschoss überschritten werden. Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze darf 1/5 der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

§ 5 Tiefgarage (gem. § 12 Abs.4 u. Abs.5 sowie § 21 a Abs.1 und 4 BauNVO)

Die Tiefgarage ist im ersten Geschoss unterhalb des Erdgeschosses zu errichten. Dieses Garagengeschoss ist auf die Zahl der Vollgeschosse sowie bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitzurechnen.

§ 6 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Abstandsvorschriften der BauO NRW sind zu beachten.

§ 7 Aufhebung von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 13 „Gerichtsstraße / Flachsstraße" ,15. Änderung, treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes inklusive die der erfolgten Änderungen außer Kraft, sofern diese von der 15. Änderung erfasst werden.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachneigung
Die Baukörper sind als Sattel-, bzw. Walmdach auszubilden; die Dachneigung muss zwischen 18° und 48° betragen.
Für Anbauten und auf max. 1/3 der Gesamtdachfläche ist auch eine Dachneigung von weniger als 18° bis hin zu einem Flachdach zulässig.

2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses einschließlich des Brüstungsbereiches des 1. Obergeschosses an der straßenseitigen Fassade zulässig.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und sich bewegendem Licht. Geschlossene Lichtbänder über 2m² Ansichtsfläche sind unzulässig. Die Breite einer Werbeanlage darf 2/3 der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten.
Eine Werbeanlage darf nicht mehr als 1,00m auskragen. Warenautomaten und gewerbliche Schaukästen sind nur in Hauseingängen und Passage zulässig.

3. Fassadengestaltung
Schaufenster sind nur im Bereich der Erdgeschosszone zulässig. Sie sind seitlich durch mind. 0.6m breite massive Wandelemente zu begrenzen. Die horizontalen Gliederungslinien - Sockel, Geschoss, Gesims - müssen in der Fassadengestaltung ablesbar bzw. bei Wandverkleidungen in diese erkennbar eingearbeitet sein.

4. Denkmalpflege
Aufgrund möglicher archäologischer Bodenfunde ist vor Baubeginn eine Abstimmung mit dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, dahingehend erforderlich, dass bei Bodeneingriffen archäologische Untersuchungen notwendig werden. Ob diese baubegleitend oder als vorausgehende Prospektionsmaßnahme durchgeführt werden, hängt vom Umfang und der Tiefe der geplanten Bodeneingriffe ab. Bei größeren Baumaßnahmen trägt der Bauherr die Kosten.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen
Innerhalb des Plangebietes sowie der umgebenden Straßen befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Unternehmen (Strom, Gas, Wasser etc.). Vor Beginn von Baumaßnahmen sind diese Unternehmen seitens der Bauherren zu kontaktieren, um sich den Verlauf von Leitungen anzeigen zu lassen bzw. notwendige Maßnahmen zum Schutz von Leistungen abzustimmen.

## 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: 13.07.2017 überein.

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

Minden, den 06.11.2017

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 13.11.2017

Siegel

Der Bürgermeister
In Vertretung
*gez. Drunagel*
(Drunagel)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gerichtsstraße / Flachsstraße" ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) BauGB in der zurzeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Rahden am 23.02.2017 beschlossen worden.

Rahden, den 13.11.2017

*gez. Dr. Honsel*
Bürgermeister

*gez. Benker*
Schriftführer/in

## AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gerichtsstraße / Flachsstraße" ist vom Rat der Stadt Rahden am 23.02.2017 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 13a (2) BauGB.

Rahden, den 13.11.2017

*gez. Dr. Honsel*
Bürgermeister

*gez. Benker*
Schriftführer/in

## ÖFFENTLICHKEITS-/TRÄGERBETEILIGUNG

Der Öffentlichkeit wurde in der Bürgerversammlung am 11.07.2017 sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 26.07.2017 bis einschließlich 28.08.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17.07.2017 gem. § 13a (2) BauGB bis zum 28.08.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rahden, den 13.11.2017

Siegel

Der Bürgermeister
In Vertretung
*gez. Drunagel*
(Drunagel)

## SATZUNGSBESCHLUSS

Die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gerichtsstraße / Flachsstraße" ist gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW vom Rat der Stadt Rahden am 19.10.2017 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 13.11.2017

*gez. Dr. Honsel*
Bürgermeister

*gez. Hohmeier*
Schriftführer/in

## BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gerichtsstraße / Flachsstraße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gerichtsstraße / Flachsstraße" ist damit am 30.11.2017 in Kraft getreten.

Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den 01.12.2017

Siegel

Der Bürgermeister
In Vertretung
*gez. Drunagel*
(Drunagel)




Übersichtskarte M. 1:10.000 © GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster-und Vermessungsamt MI 17-BSN-01374

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, 2017-10-19

| | Datum | Zeichen |
|---|---|---|
| bearbeitet | 2017-02 | Ev |
| gezeichnet | 2017-02 | Hd |
| geprüft | 2017-10 | Da |
| freigegeben | 2017-10 | Ev |

Plan-Nummer: H:\RAHDEN\217041\PLAENE\bp_bplan-13-15oen_01_ur-abschrift.dwg(Abschrift)

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 13
"Gerichtsstraße/Flachsstraße"
15. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften
Verfahren gemäß § 13a BauGB

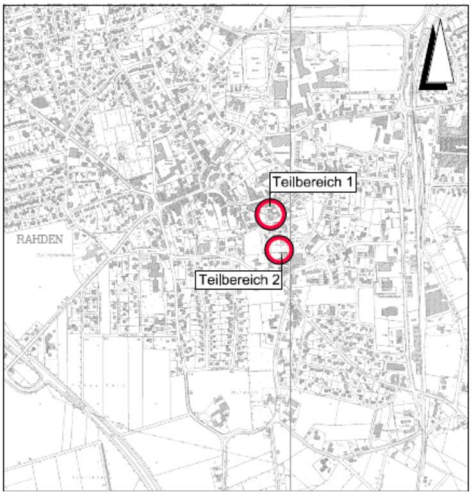
ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 500

# STADT RAHDEN

**Kreis Minden-Lübbecke**

## Bebauungsplan Nr. 13 „Gerichtsstraße/Flachsstraße“ / 15. Änderung (gem. § 13a BauGB)




**Begründung**
**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

ABSCHRIFT

Projektnummer: 217041
Datum: 2017-09-07

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

**1 Planungsanlass – Planungserfordernis....2**
**2 Lage und Geltungsbereich....6**
**3 Vorbereitende Planung....8**
3.1 Integriertes städtisches Entwicklungskonzept Innenstadt....8
3.2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen....8
3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan....9
**4 Inhalt der 15. Änderung - Festsetzungen des Bebauungsplanes....9**
4.1 Verkehrliche Erschließung....10
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung....11
4.3 Überbaubare Bereiche - Baugrenzen....12
4.4 Festsetzungen in Textform....12
**5 Berücksichtigung der Umweltbelange....15**
**6 Artenschutz....15**
**7 Ver- und Entsorgung....15**
**8 Immissionsschutz - Einstellplätze....16**
**9 Altlasten / Bodenschutz....16**
**10 Bodenfunde und Denkmalschutz....16**
**11 Städtebauliche Werte....17**
**12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk....18**

Anlagen: -

- Planunterlagen – Quelle:
  *© GeoBasis-DE/Kreis Minden-Lübbecke-Kataster-und Vermessungsamt MI 13-BSN-02248*

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2017-09-07
Proj.-Nr.: 217041

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann

**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 – Planungserfordernis

Die Stadt Rahden beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 13 „Flachsstraße / Gerichtsstraße“ für zwei weitere Teilbereiche zu ändern.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gerichtsstr./Flachsstr.“ sind 2 Planungsvorhaben an die Stadt herangetragen worden, die eine weitere Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen, wobei 2 Teilgeltungsbereiche betroffen sind, siehe anliegende Übersicht mit den abgegrenzten Änderungsbereichen.

**a) Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses Ecke Katzengasse/Markstraße – Nordseite:**

Hier soll die vorhandene Altbebauung Markstraße 4 (bis in die Katzengasse hinein) abgebrochen und durch einen bis zu III-geschossigen Neubau ersetzt werden (siehe nachfolgenden Lageplan und Ansichten).




**Abb.: Lageplan und Ansichten Vorhaben 2017; architekten esther + schwarze - 32429 Minden**

Hier gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 13 in der Fassung der 7. Änderung:

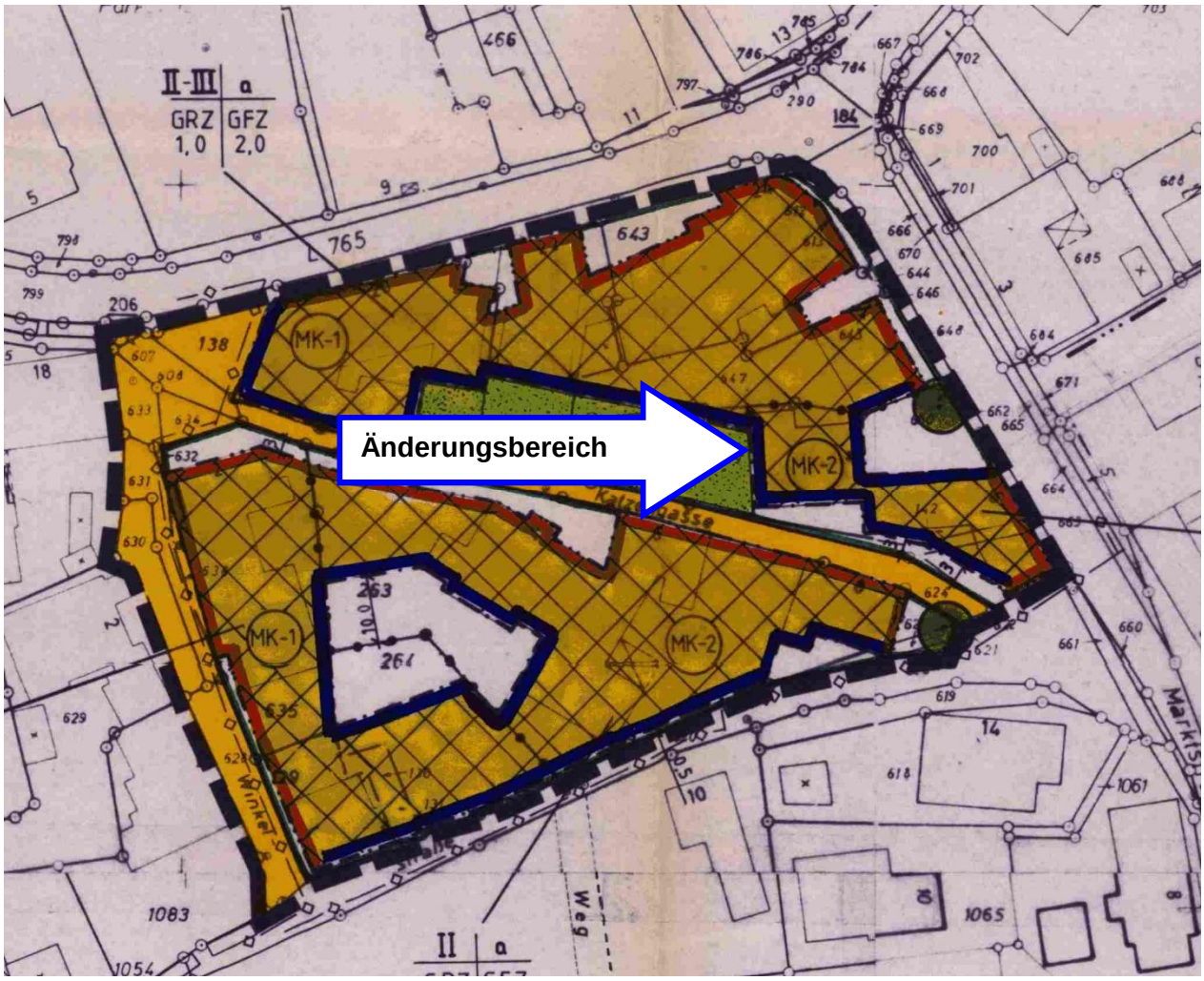


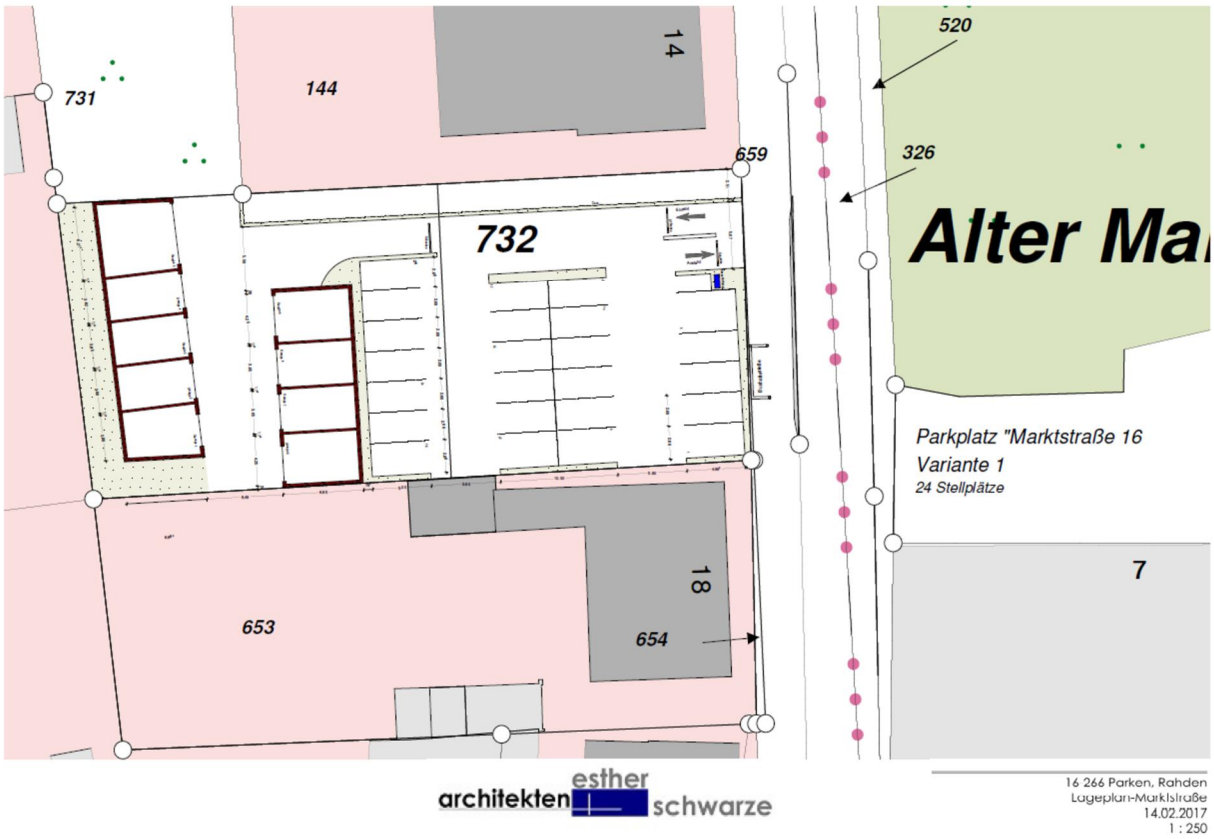

**Abb.: Auszug B-Plan Nr. 13 in der Fassung der 7. Änderung**

Voraussetzung für die Realisierung des Bauvorhabens ist die Änderung des Bebauungsplanes in folgenden Punkten:

- Änderung der Baugrenzen und Baulinien
- Begrenzte Reduzierung der bisher festgesetzten Grünfläche
- Festsetzung zur Unterschreitung der zulässigen Abstandsflächen
- Anpassung der Verkehrsflächen/der Verkehrsraumgestaltung an der Marktstraße
- Nutzungsregelungen zur Zulässigkeit von Wohnungen (im EG zur Marktstraße Wohnnutzung ausschließen) – sonstigen Nutzungen

**b) Errichtung von Gemeinschaftsgaragen an der Markstraße 16, Flurstück 732:**

Auf diesem Grundstück (derzeit bereits als provisorischer Parkplatz genutzt), sollen im vorderen Bereich zur Markstraße (private) Pkw-Einstellplätze errichtet werden, im hinteren Grundstücksbereich Gemeinschaftsgaragen. Damit sollen Angebote für die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen geschaffen werden (siehe nachfolgenden Lageplan).




Die inzwischen neu angelegte Bushaltestelle muss in diese Planung noch eingearbeitet werden. Der Bebauungsplan Nr. 13 – hier in der Fassung des Ursprungsplanes - sieht auf diesem Grundstück im vorderen Bereich zur Markstraße einen überbaubaren Bereich als Kerngebiet (MK) vor, im hinteren Bereich ist ein überbaubarer Bereich nicht vorhanden.

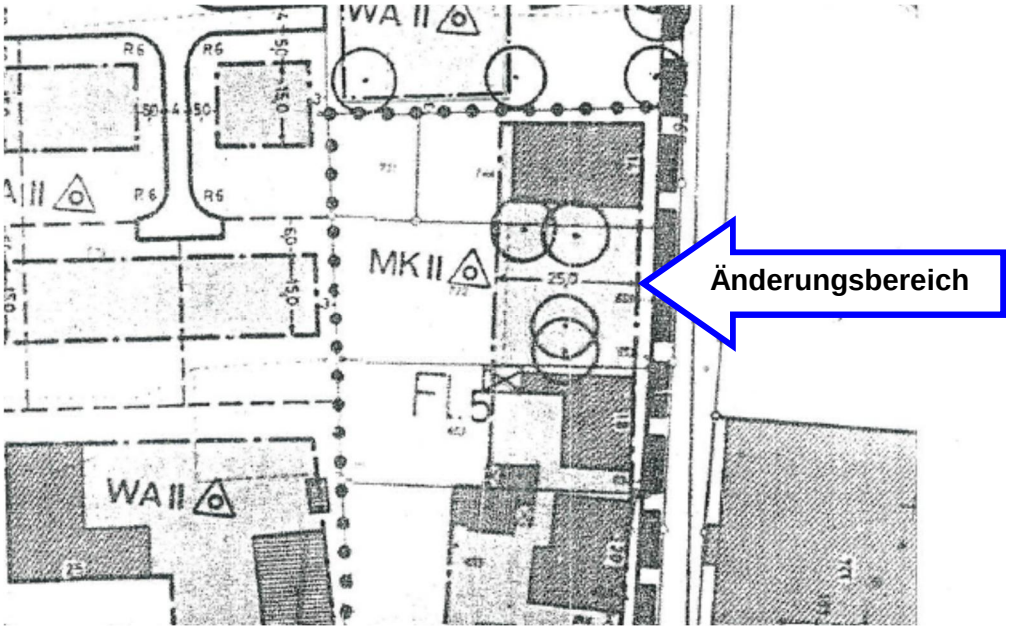



**Abb.: Auszug B-Plan Nr. 13 in der Fassung des Ursprungsplanes**

Stellplätze und Garagen sind innerhalb eines Kerngebietes grundsätzlich zulässig, auch in einem Umfang, der über den Bedarf auf dem Baugrundstück hinausgeht.

Bei den Garagen handelt es sich allerdings um bauliche Anlagen, für die in dieser Größenordnung entweder die Festsetzung eines überbaubaren Bereichs oder aber einer Gemeinschafts-Stellplatzanlage erforderlich ist. Insoweit ist der Bebauungsplan bei Zustimmung zu dieser Planung als Voraussetzung für die Umsetzung der Planung zu ändern.

Um die Vorhaben umsetzen zu können, ist somit eine Änderung des Bebauungsplanes –als 15. Änderung - erforderlich. Das Verfahren kann als Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.
Beide Maßnahmen als Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung bzw. als Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur dienen ausdrücklich der Innenentwicklung.

Die im Bereich Katzengasse vorgesehene Planung berücksichtigt hier ausdrücklich die Entwicklungsüberlegungen und städtebaulichen Zielvorstellungen, die in einer „städtebaulichen Entwicklungsstudie“ beim Landschaftsverband Westfalen-Lippe“ in Auftrag gegeben worden und die seit 2009 der Stadt Rahden zur Verfügung steht. Hierbei kommt der Gutachter, Herr Dipl. Ing. Jürgen Reuter, vom Amt für Landschafts- und Baukultur in Westfalen, zu dem Ergebnis, dass bei dem Quartier Katzengasse eine besondere ortsbildprägende Situation vorliegt. Die bestehende Eigentümergemeinschaft, sowie die späteren Mitbeteiligten werden den Empfehlungen und Hinweisen aus der „Städtebaulichen Entwicklungsstudie“ folgen und in der weiteren Realisierung beachten.

Zwischenzeitlich sind die Sanierungsarbeiten der Gebäude Katzengasse 4 und 8 abgeschlossen; auf der Südseite der Katzengasse ist eine Neubebauung entstanden.

Es besteht nun das Planungsziel mit dieser Änderungsplanung den Bebauungsplan an die o.g. Planungen unter Berücksichtigung der bereits 2009 entwickelten grundsätzlichen Zielvorstellungen anzupassen.




**Abb.: Entwurf LWL 2009, Herr Reuter**

Der o.g. Bebauungsentwurf geht aber nunmehr davon aus, die vorhandene Altbebauung in diesem Bereich vollständig zugunsten einer Neubebauung aufzugeben und so von der Markstraße her und auch zur Katzengasse diesen Bereich räumlich zu fassen und abzuschließen.

Dazu ist es notwendig, die Baulinien und –grenzen an den geplanten Baukörpern zu orientieren, die Festsetzung zu den maximalen Vollgeschossen und Gebäudehöhen zu überarbeiten und innerhalb des Plangebietes ausreichend Einstellplätze nachzuweisen.

Um die o.g. Vorhaben umsetzen zu können, wäre somit eine Änderung des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich der 13. Änderungsplanung erforderlich.

Das Verfahren kann im sog. Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da diese Maßnahmen ausdrücklich den in § 13 a BauGB verankerten Zielen einer Innentwicklung dienen und auch die grundsätzlichen Zielsetzungen einer Stärkung des Innenbereichs im BauGB Berücksichtigung finden.

Diese Planänderung und somit die Realisierung der Bauvorhaben liegt ausdrücklich im öffentlichen Interesse, da der Stadt Rahden daran gelegen ist, die für diesen Bereich der Innenstadt formulierten Ziele der städtebaulichen Sanierung mit einer Neuordnung und Attraktivierung des Quartiers Katzengasse auch tatsächlich umgesetzt zu bekommen.

Der Ursprungsplan B.-Plan Nr. 13 Gerichtsstraße / Flachsstraße“ ist seit dem 12.02.1982 rechtskräftig und ist im Laufe der letzten Jahre in Teilbereichen mehrfach geändert worden. Ausschlaggebend für diese Änderungsplanung sind die Festsetzungen der 7. Änderung (nördlicher Änderungsbereich) bzw. des Ursprungsplanes (südlicher Änderungsbereich).

Der Aufstellungsbeschluss zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 „Gerichtsstraße / Flachsstraße“ wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Rahden am 23.02.2017 gefasst.

## 2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Rahden, im südöstlichen Innenstadtbereich. Die „Katzengasse“ verbindet als historische Wegeverbindung die „Gerichtsstraße“ mit der „Marktstraße“ und durchläuft dabei das Quartier zwischen „Gerichtsstraße“ und „Winkelstraße“.

Der Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gerichtsstraße/Flachsstraße“ befindet sich in der Flur 5 der Gemarkung Rahden und umfasst die beiden nachfolgend abgebildeten Geltungsbereichsflächen.

Der Geltungsbereich ist auf der Planzeichnung im Maßstab 1: 500 dargestellt; eine Übersichtskarte im Maßstab 1: 2000 ist auf der Planzeichnung wiedergegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Gerichtsstraße/Flachsstraße“ und die erfolgten Änderungen treten außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich dieser 15. Änderung erfasst werden.

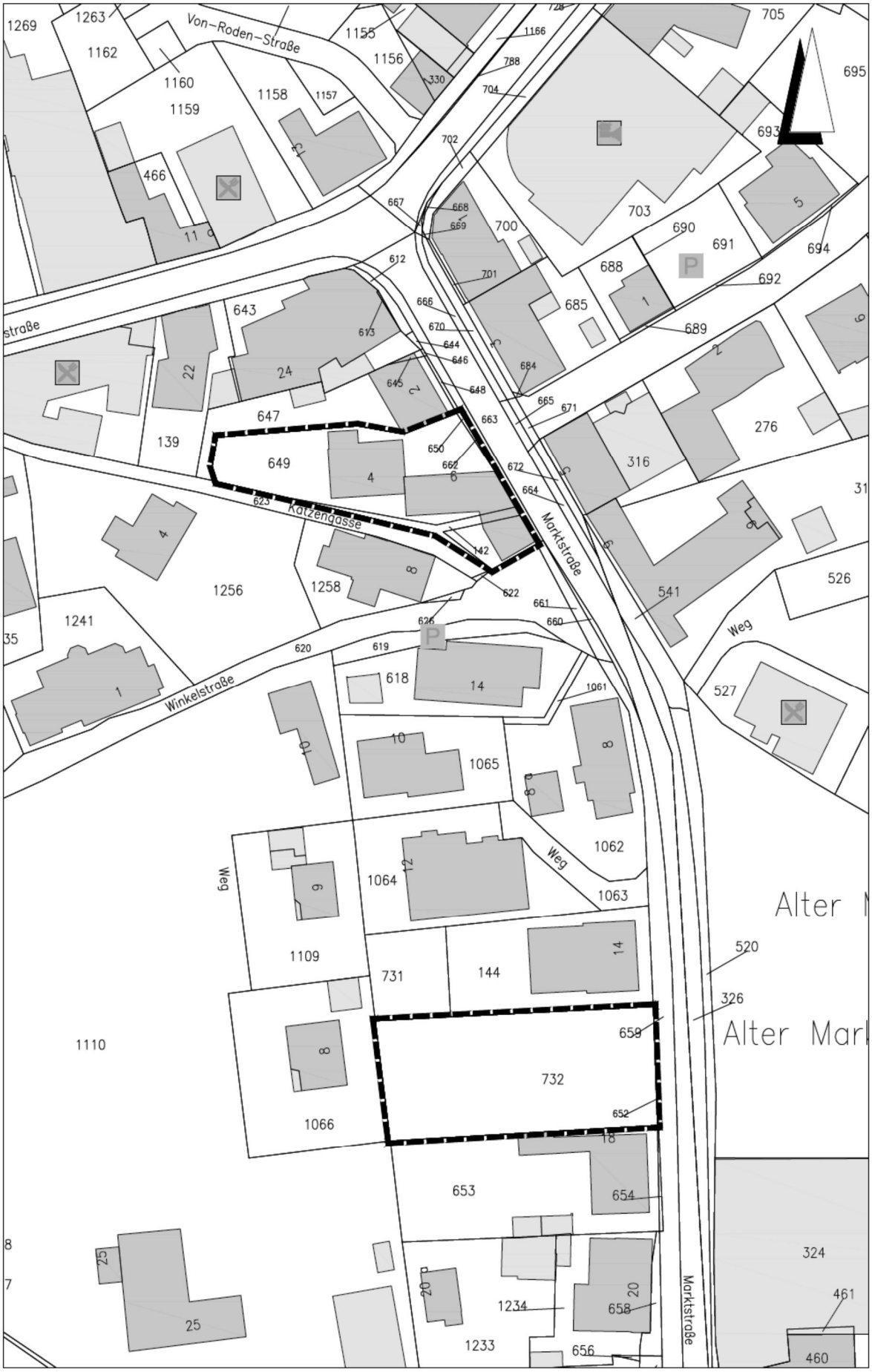



**Abb.: Geltungsbereich mit Kataster**

# 3 Vorbereitende Planung

## 3.1 Integriertes städtisches Entwicklungskonzept Innenstadt

Die Stadt Rahden hat mit Blickrichtung auf die künftige Entwicklung der Innenstadt ein „Integriertes städtisches Entwicklungskonzept Innenstadt“ erarbeitet (Abschlussbericht 15.12.2009).
Der Bereich der Katzengasse gehörte zu einen der Handlungsfelder, die innerhalb des ISEKs Beachtung gefunden haben; so ist Folgendes dem Abschlussbericht ISEK zu entnehmen:
*„Der Bereich Katzengasse mit tlw. erhaltenswerter, tlw. aber auch leerstehender Bausubstanz ist ein städtebauliches Kleinod in der Innenstadt, welches bei bisherigen Maßnahmen in der Innenstadt ein wenig „links liegen gelassen wurde“, aufgrund der Lage und Baustruktur, aber auch der Verbindung zwischen Alter Markt/Marktstraße und weiterer Innenstadt besondere Aufmerksamkeit verdient.“*





*Bereich Katzengasse mit der Zielsetzung Erhaltung und Wiedernutzung vorhandener Bausubstanz, Umgestaltung der Straße, funktionale und gestalterische Aufwertung des Bereichs*

Die Planungsansätze durch die Vorgaben des „Integrierten städtischen Entwicklungskonzeptes“ finden in dieser Planung Berücksichtigung – siehe auch oben unter Punkt 1 dieser Begründung.

## 3.2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

In den Jahren 1989 bis 1994 wurden für Teile der Innenstadt von Rahden bereits städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Geltungsbereich dieses Planvorhabens ist Bestandteil des Sanierungsgebietes.
Wesentliche Maßnahmen waren:

- Umgestaltung des Straßenzuges Steinstraße und Gerichtsstraße
- Umgestaltung vorderer Abschnitt der Langen Straße
- kleinere Einzelmaßnahmen in den angrenzenden Straßen

Die Planungsansätze durch die Vorgaben der „städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen“ finden in dieser Planung Berücksichtigung.

## 3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt, die Festsetzung eines Kerngebietes erfüllt also die Voraussetzungen des § 8 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein muss.

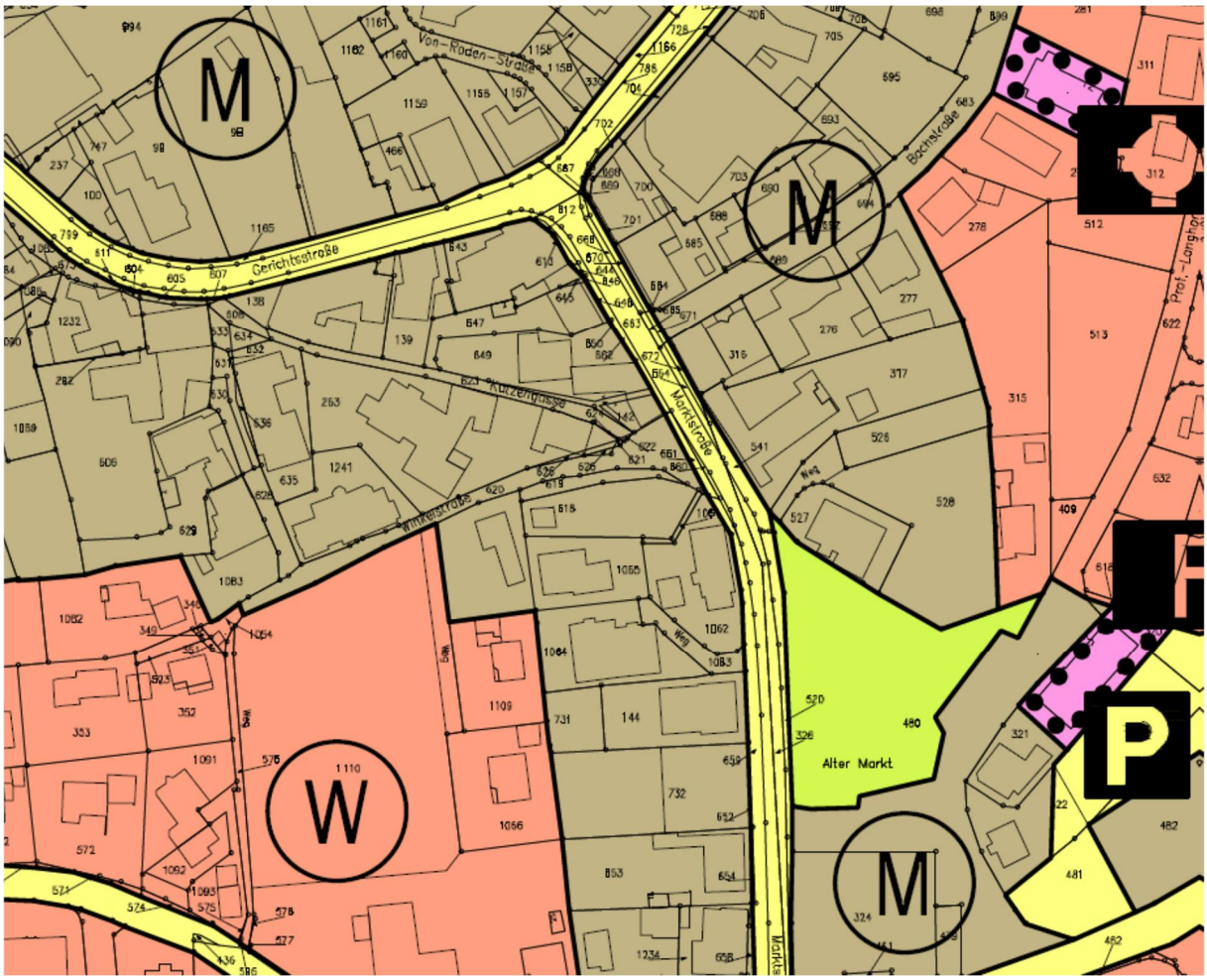



**Abb.: Auszug wirksamer Flächnnutzungsplan**

## 4 Inhalt der 15. Änderung - Festsetzungen des Bebauungsplanes

Alle Festsetzungen dieser 14. Änderung basieren grundsätzlich auf den Festsetzungen der hier betroffenen Ursprungsplanung in der Fassung der 7. Änderung (Nordteil-Teilbereich1) und des Ursprungsplanes (Südteil-Teilbereich 2) – siehe Abbildungen unter Punkt 1 dieser Begründung.

Darauf aufbauend werden nunmehr folgende Festsetzungen getroffen:




**Abb.: Auszug Entwurf 15.Änderung B-Plan Nr.13**

## 4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Grundstücke wird derzeit durch die „Katzengasse“ und die „Markstraße“ sichergestellt; diese bleibt unverändert. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind entbehrlich.
Die notwendige Stellplatzanzahl auf den jeweiligen Grundstücken ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im Zusammenhang dieser Änderungsplanung an den Vorgaben der Eigenart der vorhandenen Nutzung innerhalb des Plangebietes als auch des direkten Umfeldes. Demnach wird -wie auch schon nach den bisher geltenden Festsetzungen – weiterhin Kerngebiet (MK) festgesetzt.
Die Notwendigkeit zu einer Änderung besteht hier nicht.
Im Teilbereich 2 wird ergänzend für den hinteren Grundstücksbereich die Zulässigkeit von Gemeinschaftsgaragen begründet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer II-III-geschossigen Bauweise im Bereich Katzengasse und einer bis zu II-geschossigen Bauweise an der Marktstraße werden aus der bisherigen Planung übernommen. Die Zielvorstellung zum Grad der baulichen Verdichtung und auch der Höhenentwicklung der Gebäude aus den bisherigen Planungen heraus gelten unverändert.

Die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl orientieren sich an diesen Werten unter Berücksichtigung der heutigen Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Diese Maße orientieren sich an der vorhandenen und in Planung stehenden Bebauung und stellen gleichzeitig auf die Lage im Innenstadtbereich ab

Die Festsetzungen zur Bauweise werden der Ursprungsplanung entnommen.

Zusammenfassung:
Die Umgebungsbebauung wird geprägt durch eine II-III-geschossige Bauweise, wie sie auch in der südlich geltenden 14.Änderung des Bebauungsplanes sowie in der für diesen Bereich bisher geltenden 7.Änderung des Bebauungsplanes zugelassen ist bzw. war. Das jetzt für eine Neubebauung anstehende Grundstück unmittelbar an der Markstraße ließ bisher eine bis zu II-geschossige Bauweise zu, angrenzend nach Westen ist eine II-III-geschossige Bauweise zulässig. Auch für die unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücke Markstraße 2 und Gerichtsstraße 24 lässt der Bebauungsplan Nr. 13 heute eine II-III-geschossige Bauweise zu.

Die Stadt hat sich mit dem hier geplanten Vorhaben sowie den Entwicklungszielen für diesen Bereich umfassend befasst, mit dem Ergebnis, auch für den jetzt für eine Neubebauung vorgesehenen Bereich eine II-III-geschossige Bauweise zuzulassen, weil dieser Innenstadtbereich für eine entsprechende Nachverdichtung geeignet ist und dieses auch den allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen einer Innenstadtentwicklung entspricht.

Letztlich ist zum Neubauvorhaben der Stadt vorgestellt worden, dass die geplanten und max. zulässigen Gebäudehöhen sich an der Umgebungsbebauung orientieren.

Größe und Umfang der geplanten Bebauung fügen sich durchaus ein, dieses gilt auch für den Umfang der verbleibenden Freiflächen – auch mit Blick auf die Nachbarbebauung.

## 4.3 Überbaubare Bereiche - Baugrenzen

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderungsplanung werden die überbaubaren Bereiche so abgegrenzt, dass eine flexiblere bauliche Gestaltung ermöglicht wird, die ursprünglich in Teilbereichen festgesetzten Baulinien werden aufgegeben.

Auch im Teilbereich 2 soll grundsätzlich die Option auf eine Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus offen gehalten werden, wenn auch derzeit dort weiterhin nur ein Parkplatz geplant ist.

## 4.4 Festsetzungen in Textform

Mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften soll ein Rahmen für die bauliche Gestaltung des Ortskernes gesetzt werden, die spezifische bauliche Entwicklungen in der Gebäudehöhe der Fassadengestaltung aufnimmt sowie als Richtlinie im Sinne einer städtebaulichen Ordnung wirkt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Textlichen Festsetzungen der 15 Änderung des Bebauungsplanes sich am schon mit der 14. Änderung im Umfeld dieser Änderung gesetzten Rahmen orientieren, ansonsten werden sie mit Blick auf das Einfügen in die Umgebungsbebauung getroffen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 1 Nutzungsregelungen Kerngebiete (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie §7 Abs. 2 Nr. 5, 6 und Nr.7, Abs. 3 und 4 BauNVO)**

**a) In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie Tankstellen i.V.m. mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.**

**b) In den Kerngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 7 Abs. 3 (Tankstellen) nicht zulässig.**

**c) In dem Kerngebiet –Teilbereich 1 – ist im Erdgeschoss Wohnnutzung im Bereich an der Markstraße, gemessen in einer Grundstückstiefe von 10 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Markstraße – unzulässig. Ansonsten ist Wohnnutzung im Kerngebiet allgemein zulässig.**

**d) In dem Kerngebiet – Teilbereich 2 – ist im Erdgeschoss Wohnnutzung unzulässig; im Übrigen ist Wohnnutzung ab dem 1.Obergeschoss allgemein zulässig.**

Die hier genannten ausgeschlossenen Nutzungen sind in einem auch durch Wohnbebauung geprägten Umfeld als störend anzusehen, gerade auch mit Blick auf die Nachtruhe oder die Wohnqualität an den Wochenenden. Diese Bereiche grenzen zudem an stark durch Wohnen geprägten bauliche Anlagen an, so dass diese Nutzungsausschlüsse städtebauliche begründet sind.

Die Beschränkung des Wohnens im Erdgeschoss im Teilbereich 2 stellt darauf ab, dass hier tatsächlich eine gewerbliche Nutzung auch im Sinne der Kerngebietsalge im Erdgeschoss gewollt ist und erreicht werden soll.

**§ 2 Gebäudehöhen (gem. §9 (1) BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 u. § 18 (1) BauNVO)**

**a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens**
**Gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfussbodens nicht höher als 0,6 m liegen.**

**b) Firsthöhe**
**Die max. Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden und Firstoberkante bzw. Oberkante Dachhaut (höchster Punkt der Dachhaut) darf**
- **im Bereich der II- und**
- **im Bereich der III-geschossigen Bauweise**

**12,00m nicht überschreiten.**

Die Festsetzung zur Beschränkung der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschossfußbodens stellen einerseits auf die schon vorhandenen Gebäude und deren Höhen ab, andererseits belässt sie ausreichend Spielraum für bauliche und Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Gleichzeitig wird die Maßstäblichkeit im Verhältnis von Gebäudehöhe und Straßenraum gewahrt.

Die Festsetzung zur maximalen Firsthöhe orientiert sich an der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes; die sich in Planung befindlichen Gebäude ordnen sich dieser Festsetzung unter.

**§ 3 Tiefe der Abstandsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB)**
**Abweichend vom § 6 BauO NRW ist im Teilbereich 1 eine Tiefe der Abstandsfläche von Gebäuden bis auf 0,2 H zulässig.**

Um im Plangebiet verdichtetes Wohnen unter Berücksichtigung der Lage im Stadtkern von Rahden zu ermöglichen, ist eine Reduzierung der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2a BauGB vorgesehen. Für die zum Innenhof/Innenbereich liegenden Abstandsflächen bzw. im Plangebiet wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 H begrenzt.

Der Mindestabstand zwischen den einzelnen Gebäuden untereinander bzw. zu benachbarten Gebäuden von 5 m ist gemäß der Bauordnung NRW einzuhalten.

**§ 4 Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO)**
**Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für Balkone und Gestaltungselemente wie Vor- und Rücksprünge in der Fassade um bis zu max. 2,0 m ab dem 1. Obergeschoss überschritten werden. Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze darf 1/5 der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.**

Mit dieser Festsetzung sollen Optionen für eine Gliederung der Fassade eröffnet werden, im Sinne einer lebhaften Gestaltung der Fassade.

**§ 5 Tiefgarage (gem. § 12 Abs.4 u. Abs.5 sowie § 21 a Abs.1 und 4 BauNVO)**
**Die Tiefgarage ist im ersten Geschoss unterhalb des Erdgeschosses zu errichten. Dieses Garagengeschoss ist auf die Zahl der Vollgeschosse sowie bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitzurechnen.**

Im Teilbereich 1 ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Um hier den baulichen gestaltungsraum optimal nutzen zu können – mit Blick auf die begrenzt verfügbare Grundstücksfläche – ermöglicht diese Regelung die Umsetzung des geplanten Vorhabens, wobei somit auch die wesentliche Anzahl der benötigten Einstellplätze direkt auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

**§ 6 Stellplätze und Garagen**
**Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Abstandsvorschriften der BauO NRW sind zu beachten.**

Auch mit dieser Regelung soll erreicht und sichergestellt werden, dass auf den Grundstücken ein möglichst hoher Anteil an Einstellplätzen errichtet werden kann. Im Innenstadtbereich ist ein entsprechender Nachweis ausreichender Einstellplätze seitens der Stadt ausdrücklich gewollt.

**§ 7 Aufhebung von Bebauungsplänen**
**Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 13 „Gerichtsstraße / Flachsstraße“,15. Änderung, treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes inklusive die der erfolgten Änderungen außer Kraft, sofern diese von der 15. Änderung erfasst werden.**

Mit dieser Festsetzung wird die Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung im Verhältnis zu den Ursprungsplänen geregelt.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**1. Dachneigung**
**Die Baukörper sind als Sattel-, bzw. Walmdach auszubilden; die Dachneigung muss zwischen 18° und 48° betragen.**
**Für Anbauten und auf max. 1/3 der Gesamtdachfläche ist auch eine Dachneigung von weniger als 18° bis hin zu einem Flachdach zulässig.**

Die Festsetzung zur Dachneigung bzw. Dachausbildung stellen weitgehend auf den ortsüblich und ursprünglichen Gestaltungsrahmen ab, wobei in Teilbereichen ausdrücklich auch flacher geneigte Dächer bis hin zu Flachdachbebauung im Sinne einer vielfältigen Dachlandschaft und lebendigen Gebäudegestaltung gewollt sind.

**2. Werbeanlagen**
**Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses einschließlich des Brüstungsbereiches des 1. Obergeschosses an der straßenseitigen Fassade zulässig.**
**Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und sich bewegendem Licht. Geschlossene Lichtbänder über 2m² Ansichtsfläche sind unzulässig. Die Breite einer Werbeanlage darf 2/3 der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten.**
**Eine Werbeanlage darf nicht mehr als 1,00m auskragen. Warenautomaten und gewerbliche Schaukästen sind nur in Hauseingängen und Passage zulässig.**

Die Begrenzung der Größe und Gestaltung der Werbeanlagen soll sicherstellen, dass die Architektur von Gebäuden und Straßenraum das Ortsbild bestimmen, nicht die Werbeanlagen. Ihr eigentlicher Sinn bleibt bei den gewählten Größen sichergestellt.

**3. Fassadengestaltung**

**Schaufenster sind nur im Bereich der Erdgeschosszone zulässig. Sie sind seitlich durch mind. 0.6m breite massive Wandelemente zu begrenzen. Die horizontalen Gliederungslinien – Sockel, Geschoss, Gesims – müssen in der Fassadengestaltung ablesbar bzw. bei Wandverkleidungen in diese erkennbar eingearbeitet sein.**

Auch mit dieser Festsetzung soll eine gestalterische Verbindung von Alt- und Neubauten erreicht werden. Gleichzeitig bleibt die funktionale Bedeutung des jeweiligen Gebäudes auch in der Fassade ablesbar.

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach den Bestimmungen des BauGB in der geltenden Fassung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in einem Verfahren nach § 13 a BauGB die Erstellung eines Umweltberichts bzw. eine Umweltprüfung nicht vorgeschrieben.

Im vorliegenden Fall ist zudem festzustellen, dass im Plangebiet auch schon vor dieser Änderung eine weitgehende Bebauung der Grundstücke vorhanden war, es zudem keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der zu berücksichtigenden Schutzgüter und Umweltbelange gibt, so dass die Stadt hier weitere Recherchen für entbehrlich hält, auch sind keine weiteren Maßnahmen zur Grünordnung vorsieht, diese werden den privaten Grundstückseigentümern überlassen, nach der Planungskonzeption sind hier Neuanpflanzungen vorgesehen.

## 6 Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur sowie dem Zustand der Bebauung bzw. Grundstücksnutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtliche Belange in diesem Planverfahren nicht betroffen.

## 7 Ver- und Entsorgung

Eine zentrale Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist vorhanden. Der Anschluss an die zentrale **Gas-, Wasser und Elektrizitäts-Versorgung** kann gewährleistet werden.
Ggf. erforderliche Maßnahmen im Hinblick auf die baulichen Entwicklungen auf dem Grundstück sind vor Baubeginn mit der Stadt abzustimmen.

Die RWE Deutschland AG unterhält in dem Plangebiet Versorgungseinrichtungen. Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) wird eine entsprechende Mitteilung an die RWE erfolgen, damit das Versorgungsnetz geplant und entsprechend disponiert werden kann.
Falls bei Erschließung dieses Baugebietes auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, wird die der RWE rechtzeitig mitgeteilt, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können.

Der Anschluss des mit dem Bebauungsplan ausgewiesenen Gebietes an das Erdgasversorgungsnetz ist möglich. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält sich die RWE unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Die Anschlussmöglichkeiten zur Ableitung des **Oberflächenwassers** sowie des **Schmutzwassers** sind gegeben.

Die einschlägigen Bestimmungen zum **Brandschutz** sind zu beachten.

Die **Müllbeseitigung** erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Innerhalb des Plangebietes sowie der umgebenden Straßen befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Unternehmen (Strom, Gas, Wasser etc.). Vor Beginn von Baumaßnahmen sind diese Unternehmen seitens der Bauherren zu kontaktieren, um sich den Verlauf von Leitungen anzeigen zu lassen bzw. notwendige Maßnahmen zum Schutz von Leistungen abzustimmen.

## 8 Immissionsschutz - Einstellplätze

Innerhalb des Plangebietes werden Stellplatzanlagen festgesetzt, die ausschließlich den Nutzern/Bewohnern/Mietern innerhalb des Plangebietes vorbehalten sind, ggf. aber auch für weitergehenden Bedarf zur Verfügung stehen.
Soweit erforderlich, muss ein Lärmschutznachweis im Rahmen des Bauantrages erstellt werden.

## 9 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand weder im Plangebiet noch im Umfeld vor.

Die Bestimmungen des § 1 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) vom 09.05.2000 sind zu beachten. Hiernach ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen; Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden sind grundsätzlich gegen schädliche Veränderungen, vor Erosion und Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen. Auf die Bestimmungen zur Mitteilungspflicht nach § 2 LBodSchG wird hingewiesen.

## 10 Bodenfunde und Denkmalschutz

Laut Stellungnahme des LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, ist für den Planungsbereich zu beachten:
Der Bebauungsplan betrifft einen Teilbereich des mittelalterlichen Dorfes Rahden, das seit der 2. Hälfte des 13. Jahrhunderts als Standort einer Pfarrkirche und Wohnsitz der Dienstleute von Rahden belegt ist.

Für das Fürstbistum Minden wurde Rahden bedeutsam, als der Bischof von Minden um 1351 die endgültige Verfügungsgewalt über die Burgstelle erhielt und es ihm nachfolgend gelang, das Amt Rahden aufzubauen, den nordwestlichen Stützpunkt seines Fürstbistums.

Die Entwicklung des Dorfes war geprägt durch die Lage der Pfarrkirche St. Johannis, die zum Kristallisationspunkt der spätmittelalterlich/frühneuzeitlichen Siedlungsverdichtung wurde. Bereits 2016 wurde in der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 89 angemerkt, dass sich wohl auch um das Ahlfeld ein Siedlungsschwerpunkt befunden hat, der sich besonders bei dem 1826 belegten Markt im Schnittpunkt von Flachsstraße, Weller Straße und Marktstraße feststellen lässt.

Spätmittelalterlich/frühneuzeitliche Bebauung findet sich auch im Zuge der straßenseitigen Bebauung westlich der Marktstraße, weiterhin im Straßengeviert beidseitig der Katzengasse und südlich der Gerichtsstraße, so dass bei Bodeneingriffen archäologische Untersuchungen notwendig werden. Ob diese baubegleitend oder als vorausgehende Prospektionsmaßnahme durchgeführt werden, hängt vom Umfang und der Tiefe der geplanten Bodeneingriffe ab. Bei größeren Baumaßnahmen trägt der Bauherr die Kosten.
Insoweit sind entsprechende Abstimmungen vor Baubeginn mit dem Amt vorzusehen.

Hinzuweisen ist zudem auf die Gebäude Katzengasse 4 und 8, die als einer der ältesten Häuser von Rahden im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW als „erhaltenswerte Bausubstanz“ eingestuft werden.

Für den Fall archäologisch bedeutsamer Bodenfunde ist die Stadtverwaltung Rahden zu informieren, die sofort die zuständigen Behörden benachrichtigen wird. Die hierzu geltenden gesetzlichen Vorschriften werden beachtet.

## 11 Städtebauliche Werte

Folgende Flächengrößen sind von dem Geltungsbereich dieser 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gerichtsstraße / Flachsstraße“ ermittelt worden:

Teilbereich 1:

| | |
|---|---|
| Geltungsbereich: | 1.155 m² |
| MK: | 875 m² |
| (Tiefgarage: 550 m²) | |
| Straße: | 65 m² |
| Privat Grün: | 215 m² |

Teilbereich 2:

| | |
|---|---|
| Geltungsbereich: | 1.440 m² |
| MK: | 690 m² |
| GGa: | 750 m² |

## 12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gerichtsstraße / Flachsstraße“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rahden ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2017-10-19
**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

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

Diese Begründung zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 “Gerichtsstraße / Flachsstraße“ hat dem Rat der Stadt Rahden beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 19.10.2017 vorgelegen.

Rahden, den 13.11.2017

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