

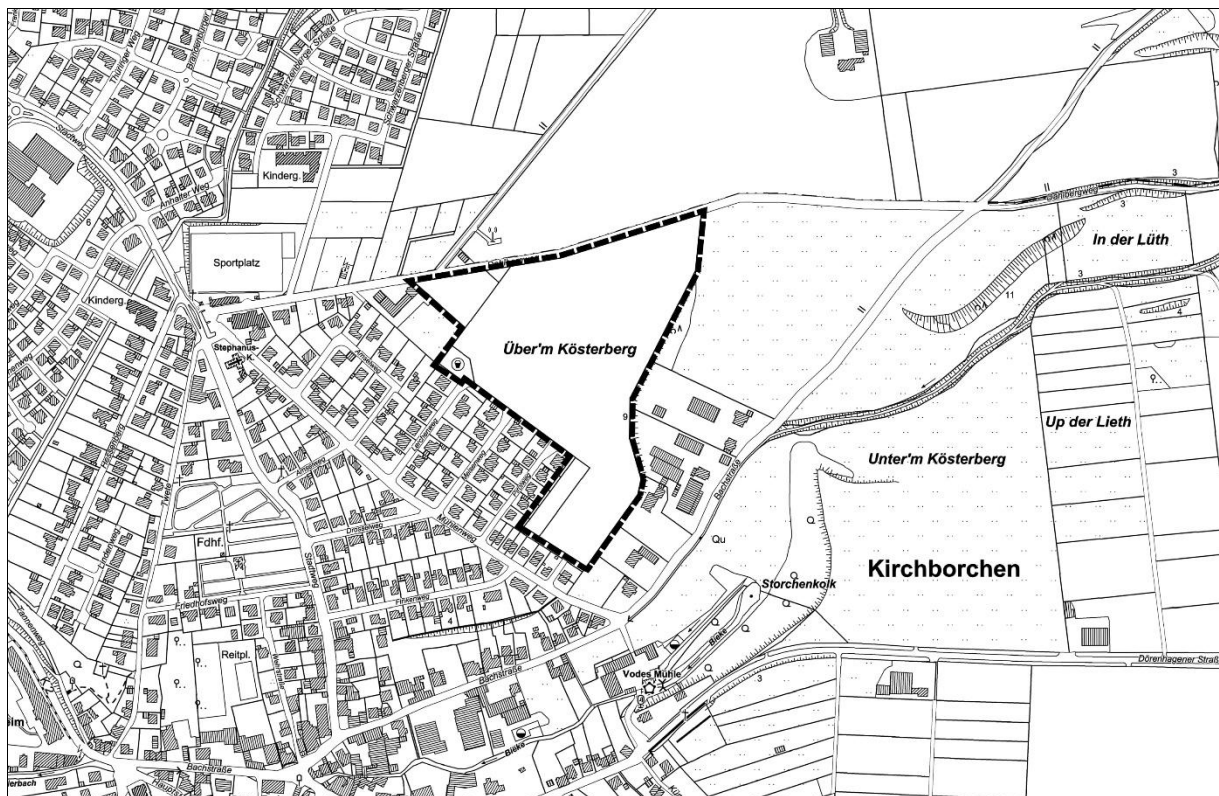
# GEMEINDE BORCHEN



## 55. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Ortsteil:** Kirchborchen

**Plangebiet:** Südlich des Dahlbergwegs, nordwestlich der Bachstraße und nordöstlich des Mühlenwegs



## Begründung

### Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

22.08.2025

**Verfasser:**



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

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung</b> .....	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>3</b>
5.1	Ziele der Raumordnung .....	3
5.2	Landschaftsplan .....	3
<b>6</b>	<b>Darstellung der Nutzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Belange der Umwelt</b> .....	<b>4</b>
7.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	4
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	5
7.3	Artenschutz.....	5
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>5</b>
8.1	Immissionsschutz.....	5
8.1.1	Gewerbelärm.....	5
8.2	Belange des Verkehrs.....	6
8.3	Starkregen.....	7
8.4	Belange des Bodenschutzes.....	7
8.5	Altlasten und Kampfmittel .....	8

### Teil B: Umweltbericht (separat –im weiteren Verfahren zu ergänzen)

#### Anlagen

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung (Akus GmbH, Bielefeld, April 2024)

Anlage 2: Geruchs-Gutachten (Akus GmbH, Bielefeld, Februar 2024)

## Begründung zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes

---

**Ortsteil:** Kirchborchen  
**Plangebiet:** Südlich des Dahlbergwegs, nordwestlich der Bachstraße und nordöstlich des Mühlenwegs

---

**Verfahrensstand:** **Vorentwurf**  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

---

### 1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Über'm Kösterberg II“ ein ca. 6,4 Hektar großes Wohngebiet am östlichen Ortsrand von Kirchborchen entwickelt werden. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers, das auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Region reagiert. Die Nähe zur Stadt Paderborn sowie die gute verkehrliche Anbindung machen Borchen zu einem attraktiven Wohnstandort. Die Gemeinde Borchen steht vor der Herausforderung, eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, die sowohl der demografischen Entwicklung als auch den aktuellen Anforderungen an eine nachhaltige, sozial ausgewogene und klimagerechte Stadtentwicklung entspricht. Der zunehmende Wohnraumbedarf kann mit den aktuell zur Verfügung stehenden Baugrundstücken im Gemeindegebiet nicht mehr gedeckt werden. Um diesem Bedarf zu begegnen, hat die Gemeinde die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche erworben, mit dem Ziel, diese als neues Wohngebiet zu erschließen.

Die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sehen für den Bereich entsprechend der heutigen Nutzung landwirtschaftliche Flächen vor. Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ zurückgenommen und durch die Darstellung von „Wohnbauflächen“ ersetzt werden.

### 2 Verfahren

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes soll gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Über'm Kösterberg II“ durchgeführt werden.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (**Teil B** der Begründung, *folgt im weiteren Verfahren*) zu beschreiben und zu bewerten sind.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (1) BauGB eingeleitet werden.

### 3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 6,4 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Kirchborchen in der Flur 5 und umfasst vollständig die Flurstücke 110, 111, 483, 558, 636, und 637.

Der verbindliche Änderungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 5 (5) BauGB beigefügt.

### 4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Osten Kirchborchens am Übergang zum Landschaftsraum. Das Plangebiet wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist durch eine von Norden nach Süden hin abfallende Topografie geprägt, mit einem Höhenunterschied um ca. 30 m auf rd. 400 m Strecke (Höhenlage Dahlbergweg: rd. 169 m, Höhenlage Bachstraße: rd. 139 m). Zudem fällt das Gelände an den östlichen Rändern ab.

Das Plangebiet wird im Norden über den Dahlbergweg erschlossen, der auf Höhe des Plangebietes allerdings lediglich als Wirtschaftsweg in 3,50 m Breite ausgebaut ist, sodass im Zuge der Entwicklung der Fläche zumindest ein teilweiser Ausbau erforderlich wird. Im Süden besteht heute über einen rd. 6,00 m breiten Straßenstutzen eine Anschlussmöglichkeit an den Mühlenweg, der auf rd. 30 m zwischen bestehenden Wohngrundstücken geführt wird. Zudem grenzen die Straßen Lerchenweg, Meisenweg und Pirolweg als Stichstraßen von Südosten an das Plangebiet. Nördlich des Lerchenwegs befindet sich heute ein Spielplatz.



Abbildung 1: Plangebiet im Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: Tim-Online NRW

Im Südosten grenzen an das Plangebiet verschiedene gewerbliche Betriebe, die im Zuge des Aufstellungsverfahrens insbesondere hinsichtlich ihrer zulässigen Emissionen zu berücksichtigen sind. Nordöstlich sowie nördlich schließt mit Ackerflächen der offene Landschaftsraum an. Im Südwesten grenzt das heutige Siedlungsgebiet Borchens mit überwiegend Einfamilienhäusern an. Unmittelbar nordwestlich befindet sich am Dahlbergweg eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung.

Die nächstgelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich mit dem Kindergarten Kleine Helden und der Adolph-Kolping-Kindertageseinrichtung in rd. 400 m bzw. 500 m Entfernung. Die Grundschule Kirchborchén-Etteln liegt in rd. 500 m Entfernung zum Plangebiet am Hohlweg. Der nächstgelegene Nahversorger befindet sich in rd. 650 m Entfernung an der Sperenberger Straße, sodass das Plangebiet insgesamt infrastrukturell gut angebunden ist.

## 5 Planungsrechtliche Vorgaben

### 5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalplan OWL für den Regierungsbezirk Detmold wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt (siehe Abbildung 2). Mit der vorliegenden Bebauungsaufstellung soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung somit nicht entgegen.

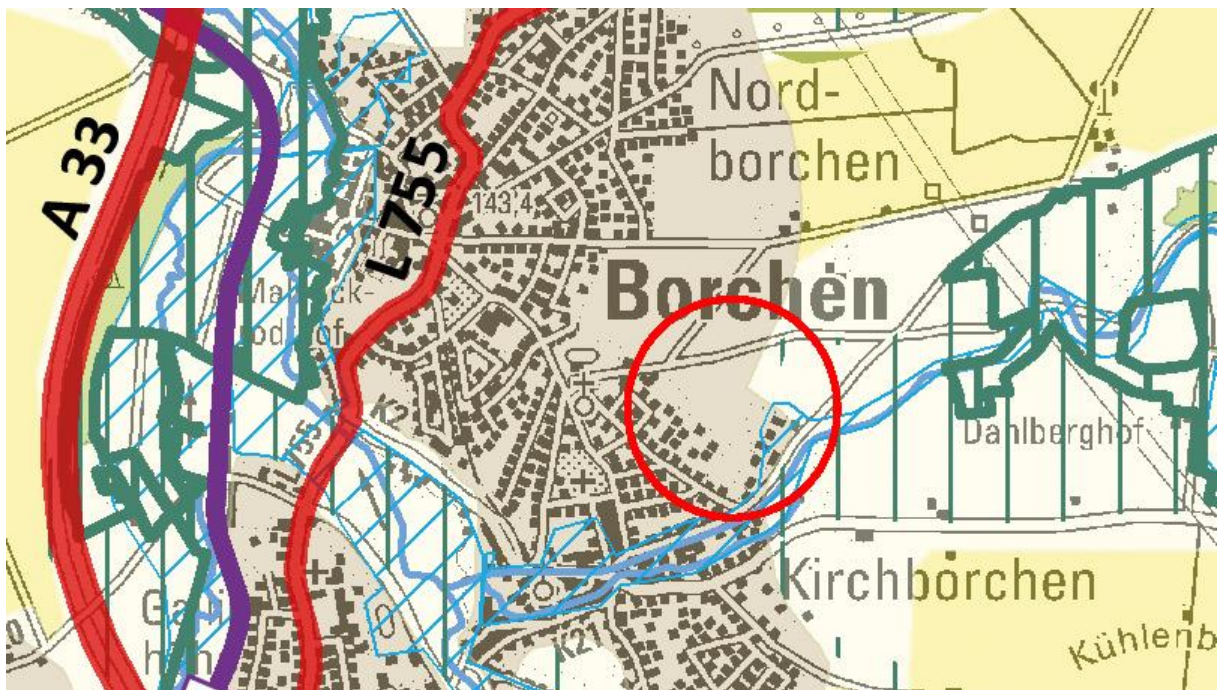


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL für den Regierungsbezirk Detmold (ohne Maßstab)

### 5.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder eines Landschaftsschutzgebietes. Am 30.06.2021 hat der Kreistag einstimmig beschlossen, den Landschaftsplan „Borchén“ aufzustellen. Aktuell liegt ein erster Arbeitsentwurf vor, der für das Plangebiet allerdings keine Festsetzungen vorsieht. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet

„Hamborn-Lieth“ befindet sich in rd. 180 m östlich der Bachstraße. Eine Beeinträchtigung durch die Entwicklung des vorliegenden Plangebietes ist nicht zu erwarten.

## 6 Darstellung der Nutzungen

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borchten ist der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellung erfolgt auch für die nördlich und nordöstlich angrenzenden Flächen. Im Südosten ist der Bereich der dort angesiedelten Gewerbebetriebe als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Südwestlich schließt mit Wohnbauflächen das heutige Siedlungsgebiet an.

Im Rahmen der vorliegenden 55. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Änderung der Darstellung „Landwirtschaftliche Fläche“ zugunsten von „Wohnbauflächen“ erfolgen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen über den Geltungsbereich des parallelen Bebauungsplan Nr. 62 hinausgehend, heute als Wohngärten und somit bereits zu Siedlungszwecken genutzte Flächen ebenfalls als „Wohnbauflächen“ deklariert werden.

Im Nordwesten des Änderungsbereiches ist der Spielplatz am Lerchenweg bisher mit entsprechender Symbolik im Flächennutzungsplan enthalten. Mit der Entwicklung des geplanten Wohngebietes soll in zentraler Lage innerhalb einer größeren zusammenhängenden Grünfläche ein neuer Spielplatz entstehen. Vor diesem Hintergrund wird das Spielplatzsymbol zukünftig aus westlicher Lage in den östlichen Rand des Änderungsbereichs verlagert.

Im Einzelnen weist die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Größenordnung auf:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB	6,4 ha	---
Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB	----	6,4 ha
Gesamt	6,4 ha	6,4 ha

## 7 Belange der Umwelt

### 7.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Über'm Kösterberg II“ ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) ist im weiteren Verfahren im Umweltbericht – separater Teil B der Begründung darzulegen.

Dieser wird im Wesentlichen eine Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen enthalten mit Angaben zu:

- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

Mit den vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden. In diesem Rahmen werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB zu tätigen.

## **7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im weiteren Verfahren auf Ebene des Bebauungsplanes darzulegen.

## **7.3 Artenschutz**

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz entsprechender Arten werden allerdings auf Ebene des Flächennutzungsplanes als nicht zielführend eingeschätzt. Entsprechende Festsetzungen werden im weiteren Verfahren auf Ebene des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 62 „Über'm Kösterberg II“ getroffen.

# **8 Auswirkungen der Planung**

## **8.1 Immissionsschutz**

### **8.1.1 Gewerbelärm**

Im Südosten grenzen an das Plangebiet verschiedene gewerbliche Betriebe, deren Emissionen in einer schalltechnischen Untersuchung betrachtet worden sind (siehe Anlage 1 / Akus GmbH, Bielefeld, April 2024). Mit der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes in der Nähe zu den gewerblichen Nutzungen sind immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen den neu geplanten Wohngebäuden und den bestehenden Gewerbebetrieben auszuschließen.

Die Planung reagiert auf Ebene des Bebauungsplanes bereits konzeptionell auf die bestehenden Lärmemissionen und sieht in den überwiegenden verlärmten Bereichen eine Grünfläche vor, sodass die Planung dem Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung entspricht.

In der Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich zudem landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sowie eine Biogasanlage. Die durch diese Betriebe verursachten Geruchsmissionen wurden im Rahmen eines Geruchs-Gutachtens untersucht (siehe Anlage 2 / Akus GmbH, Bielefeld, Februar 2024).

Die Grundlage für die Bewertung der Geruchsmissionen bildet die Geruchsmissionsrichtlinie „GIRL“. Für Wohngebiete wird in der GIRL ein Immissionswert in Höhe von  $IW = 0,1$  genannt. Die Immissionswerte der GIRL stellen die relative Häufigkeit der Geruchsstunden dar. Ein Immissionswert  $IW = 0,1$  kennzeichnet somit eine Geruchshäufigkeit von 10% der Jahresstunden. Auf Grundlage der Berechnungen ist im Plangebiet eine Geruchsbelastung von überwiegend 2% bis 7% der Jahresstunden zu verzeichnen. Somit können die Immissionswerte der „GIRL“ für Wohngebiete vollumfänglich eingehalten werden.

## 8.2 Belange des Verkehrs

Hinsichtlich einer Prognose des durch die Planung ausgelösten Verkehrsaufkommens wird eine überschlägige Verkehrserzeugung durch die Neubebauung prognostiziert. Der Bebauungsplan beschränkt die Zulässigkeit der Wohnungen in Wohngebäuden in Anlehnung an das in Kapitel 6 dargestellte städtebauliche Konzept. Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA 3 lässt der Bebauungsplan jeweils zwei Wohneinheiten pro Gebäude zu. Abgeleitet aus allgemeinen Erfahrungswerten werden die meisten Grundstücke für ein Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit genutzt, gelegentlich sind Einliegerwohnungen vorgesehen. Um eine realistische Prognose abzubilden, wird daher von einem Faktor von max. 1,5 Wohnungen je Bauplatz ausgegangen. Mit der Entwicklung des Plangebietes können voraussichtlich 52 Grundstücke für Einfamilienhäuser sowie 4 Baugrundstücke für Kettenhäuser bereitgestellt werden, sodass insgesamt bis zu 84 Wohnungen im Einfamilienhausbereich zu erwarten sind.

Für die Mehrfamilienhäuser erfolgt im Bebauungsplan eine Beschränkung auf maximal 8 Wohneinheiten, sodass in diesem Bereich bis zu 104 Wohneinheiten möglich wären. Insgesamt ist somit von rd. 188 Wohnungen im Plangebiet auszugehen.

Die übrigen nachstehenden Annahmen basieren auf den Ausführungen zum Programm „VerBau - Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung“, das u. a. bei Planungsbüros, Kommunen, Straßen- und Verkehrsverwaltungen, Bundesländern, Technischen Überwachungsvereinen (Lärmberechnung), Investoren sowie Hochschulen (Lehr- und Forschungszwecke) zum Einsatz kommt.

- Anzahl Wohneinheiten: 188
- Annahme durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,5 Personen (Deutscher durchschnitt: 2,0), (Annahme eines höheren Wertes aufgrund der geplanten Baustruktur)
- Annahme Wegehäufigkeit: 3,0 Wege je Einwohner und Tag
- Annahme Anteil motorisierter Individualverkehr: 70 %
- Annahme Pkw-Besetzungsgrad: 1,2 Personen / Pkw

Wohnungen	Einwohner je Wohnung	Einwohner	Wege je EW	Wege je Tag	Anteil MIV in %	Wege mit MIV	Pkw-Bes.-Grad	Pkw-Fahrten/Tag
188	2,5	470	3,0	1.410	70	987	1,2	823

Tabelle 1: Überschlägige Erzeugungsberechnung des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs

Die überschlägige Berechnung ergibt unter den o.g. getroffenen Annahmen rd. 823 Pkw-Fahrten pro Tag. Zur Ermittlung des Spitzenstundenverkehrsaufkommens für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde (7.30 - 8.30 Uhr bzw. 16.15 - 17.15 Uhr) kann ein Anteil von rd. 10-12 % des Tagesverkehrsaufkommens angesetzt werden, woraus sich zu den Spitzenstunden bis zu rd. 99 Kfz-Fahrten ergeben.

Hierbei ist zu beachten, dass die prognostizierten Kfz-Fahrten nicht ausschließlich über den Dahlbergweg oder den Mühlenweg abgewickelt werden, sondern sich auf das bestehende Straßennetz verteilen. Da jeweils zwei bis drei Grundstücke über die Straßen Lerchenweg, Meisenweg und Pirolweg erschlossen werden, ist auch über diese Straßen mit einer geringen Anzahl an Kfz-Fahrten zu rechnen. Für eine Ableitung der tatsächlich zu erwartenden Belastung im bestehenden Verkehrsnetz sind weitergehende Annahmen hinsichtlich der Verkehrsverteilung erforderlich. Um die Leistungsfähigkeit des Bestandsnetzes in Bezug auf die geplante Wohnbebauung zu ermitteln, ist daher im weiteren Verfahren ein Verkehrsgutachten zu erstellen.

Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass es sich bei Verkehrserzeugungsberechnung des zusätzlichen zu erwartenden Verkehrsaufkommens um eine überschlägige Abschätzung handelt, die unter Zugrundelegung anderweitiger Annahmen auch zu abweichenden Ergebnissen kommen kann. Die Berechnung ist allerdings im Grundsatz dazu geeignet, die Tendenz des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs abzuschätzen.

### **8.3 Starkregen**

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt. Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m<sup>2</sup>), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für das Plangebiet keine Überschwemmungsereignisse prognostiziert werden. Eine besondere Hinweis- oder Kennzeichnungspflicht resultiert hieraus somit nicht.

Im weiteren Verfahren erfolgt hierzu noch eine gutachterliche Untersuchung.

### **8.4 Belange des Bodenschutzes**

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

#### Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosion, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Aus derzeitiger Sicht liegen keine Erkenntnisse vor, die bei Umsetzung der geplanten Bebauung auf eine Erosionsgefahr im Plangebiet hinweisen. Grundsätzlich hat bei benachbarten Baugrundstücken der jeweilige Oberlieger durch entsprechende Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass eine Erosion und damit eine evtl. einhergehende Verschlammung auf dem Grundstück des

Unterliegers vermieden wird. Hier greift die in § 7 BBodSchG geregelte Vorsorgepflicht des Grundstückseigentümers bzw. des Verursachers.

Ein Schadstoffeintrag ist, eine ordnungsgemäße Nutzung des Gebietes vorausgesetzt, ebenfalls nicht absehbar. In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Ablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

#### Erhalt schutzwürdiger Boden

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Borchten und insbesondere im Ortsteil Kirchborchten. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung bestehen in dem Teil des Gemeindegebietes keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund, dass in Kirchborchten absehbar keine Alternativen für zusammenhängende Wohnbauflächen zur Verfügung stehen und die in Rede stehende Fläche im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt wird, kann von einer Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale nach § 1a (2) BauGB abgesehen werden.

### **8.5 Altlasten und Kampfmittel**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet weder Kampfmittelverdachtsflächen noch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

#### **Verfasser:**

#### **Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de