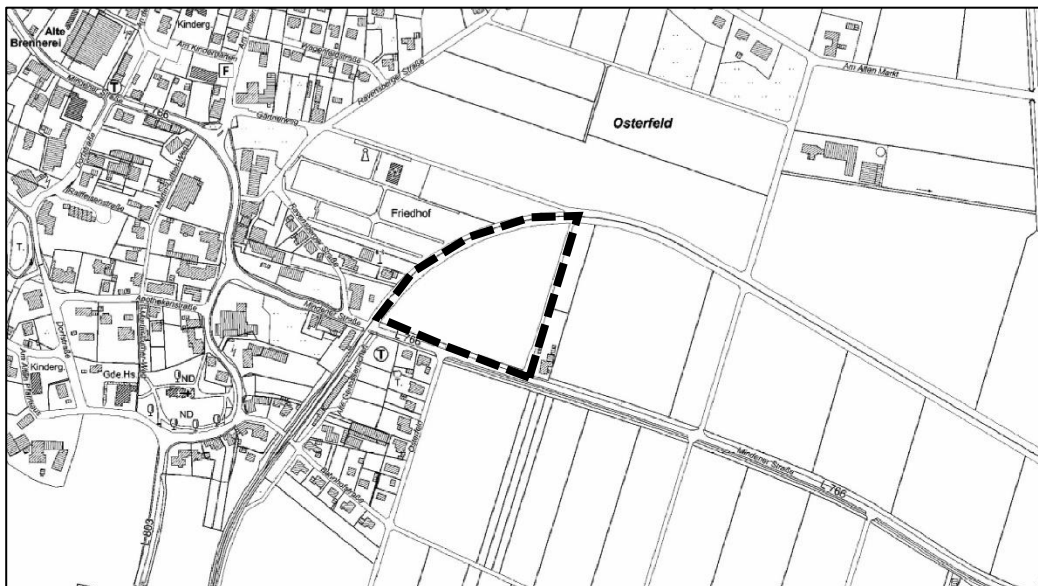


# Gemeinde Hille

## Begründung -Teil C-

### zum Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Am Gleisbogen“



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

## Vorentwurf

### Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und  
der Behörden gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

## Inhalt

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE .....</b>	<b>4</b>
<b>3 LAGE IM RAUM / BESTAND.....</b>	<b>5</b>
3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	5
3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES .....	5
3.3 IMMISSIONEN.....	6
<b>4 ÜBERGEORDNETE / BESTEHENDE PLANUNGEN .....</b>	<b>6</b>
4.1 REGIONALPLAN.....	6
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	7
4.3 BEBAUUNGSPLÄNE .....	7
<b>5 PLANUNGSALTERNATIVEN.....</b>	<b>7</b>
<b>6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>8</b>
6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	10
6.3 VERKEHRSLÄCHEN.....	11
6.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	11
<b>7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>12</b>
7.1 EINGRIFFSBILANZIERUNG / EXTERNE KOMPENSATION .....	12
7.2 ARTENSCHUTZ.....	12
<b>8 BELANGE DES BODENSCHUTZES.....</b>	<b>12</b>
<b>9 INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>13</b>
9.1 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG .....	13
9.2 ENTWÄSSERUNG .....	13
9.3 ABFALLBESEITIGUNG.....	13
9.4 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	13
<b>10 HINWEISE .....</b>	<b>13</b>
10.1 BODENDENKMALPFLEGE .....	13
10.2 KAMPFMITTELBESEITIGUNG .....	13
10.3 WASSERSCHUTZGEBIET .....	14
<b>11 FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>14</b>
<b>ANLAGE BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>15</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT.....</b>	<b>16</b>

Planverfasser:

  
**o.9**  
**stadtplanung**  
**olaf schramme**

Dipl.-Ing. Stadtplanung  
Stadtplaner AKNW, SRL

Opferstraße 9  
32423 Minden

Tel: 0571 972695-96

Fax: 0571 972695-98

[schramme@o-neun.de](mailto:schramme@o-neun.de)

## **TEIL I BEGRÜNDUNG**

---

### **1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN**

---

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 08.12.2020
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916), in Kraft getreten am 01.10.2020

### **2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE**

---

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbegebiet am Gleisbogen“ besteht die Absicht, verschiedene gewerbliche Nutzungen auf der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche zu ermöglichen.

Mit dem Vorhaben sollen Grundstücke für gewerbliche Nutzungen entwickelt werden um eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen und die Wirtschaft in Hille zu fördern. Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel der Gemeinde Hille verfolgt Arbeitsplätze zu schaffen und diese für die Region zu sichern. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels kann die Planung so ebenfalls einen Beitrag dazu leisten, junge Menschen in der Region zu halten bzw. neu in die Region zu ziehen und die Gemeinde Hille wirtschaftlich zu stärken.

So ist es insgesamt gem. § 1 (3) Satz 1 BauGB das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung, die gewerbliche Entwicklung der Betriebe verträglich zu steuern, indem vor allem Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche und den örtlichen Verkehrsflächen getroffen werden (qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB). Dies erfolgt vor dem Hintergrund der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille langfristig festgelegten städtebaulichen Entwicklungsabsicht, das dort ausgewiesene Gewerbegebiet mit Einschränkungen für eine Bebauung zugänglich zu machen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB dargestellt werden. Darüber hinaus wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB angewandt und der naturschutzfachliche Wert des Plangebietes vor und nach Realisierung der Planung gegenübergestellt. Das sich daraus ergebende Kompensationsdefizit ist auf externen Flächen auszugleichen.

### 3 LAGE IM RAUM / BESTAND

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hille, Flur 21 auf den Flurstücken 165-169 und 133 (tlw.) sowie im südlichen Bereich in der Gemarkung Hille, Flur 20 auf den Flurstücken Flurstücke 373 und 527 (tlw.). Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von ca. 32.473 m<sup>2</sup> auf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung gem. § 9 (7) BauGB verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb dieses Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

#### 3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Ortseingang von Hille und wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Norden wird das Plangebiet durch eine Bahntrasse der Mindener Kreisbahn GmbH (MKB) abgegrenzt, im Süden wird die Mindener Straße in den Geltungsbereich einbezogen. Die Allee entlang der Mindener Straße verläuft bis in den Geltungsbereich hinein.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt vom Friedhof und Wohnhäusern mit einer offenen, ein- bis zweigeschossigen Bauweise im Westen, landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten sowie einer dort vorhandenen im Außenbereich gelegenen Wohnnutzung sowie einer Wohnnutzung und einer Tankstelle südlich der Mindener Straße.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes (Luftbild: © Land NRW (2020), dl-de/by-2-0, [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))



### 3.3 Immissionen

Da sich in der Nähe des Plangebietes einige landwirtschaftliche Flächen und Betriebe befinden, können Immissionen in Form von Geruch und Staub auf das Plangebiet einwirken, die als ortsüblich hinzunehmen sind. Durch die Lage an der Mindener Straße können ebenfalls Immissionen in Form von Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirken.

Durch die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet gehen vom Plangebiet keine erheblichen Lärmimmissionen auf die Umgebung aus, da nur solche Betriebe zulässig sind, die dem Störgrad einer in einem Mischgebiet zulässigen Nutzung entsprechen.

*Eine schalltechnische Untersuchung wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens erstellt.*

## 4 ÜBERGEORDNETE / BESTEHENDE PLANUNGEN

### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar (Abb. 2). Weiterhin wird die Lage des Plangebietes in einem durch blaue Schraffur gekennzeichneten Bereich des Grundwasser- und Gewässerschutzes dargestellt.

Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) beinhalten die Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen. Auch siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sind Bestandteil der ASB. Im ASB können gewerblich genutzte oder zu nutzende Flächen soweit sie zur Unterbringung überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dienen, integriert sein. Es sollen vor allem auch Flächen für Nutzungen, die dem tertiären Sektor zuzurechnen sind, in ausreichendem Maß durch die Kommunen ausgewiesen werden.

Mit der Festsetzung des Plangebietes als Gewerbegebiet wird den Vorgaben der Regionalplanung entsprochen. Die Planung wird somit den Zielen der Raumordnung und somit dem Anpassungsgebot gem. § 1 (4) BauGB gerecht.

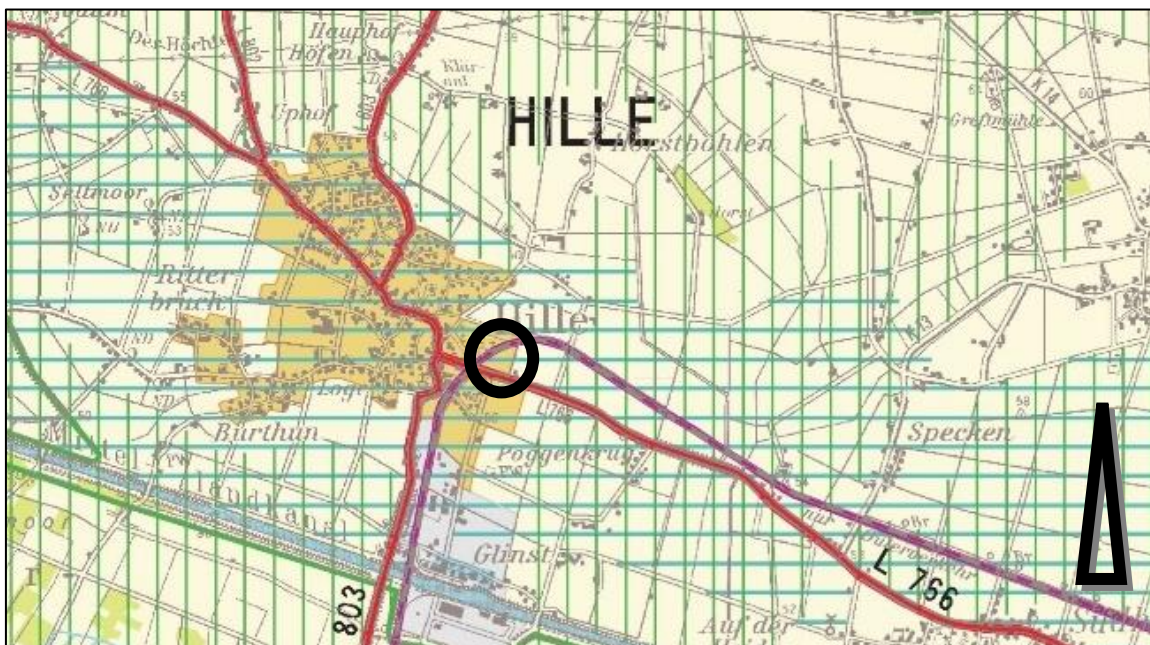


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hille stellt für den Großteil des Plangebietes ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen gem. § 1 (2) Nr. 8 BauNVO dar. Die Mindener Straße ist als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Darüber hinaus ist der landwirtschaftliche Weg im Osten des Plangebietes als Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 dargestellt. Weiterhin ist im Verlauf der Mindener Straße die Lage der geschlossenen Ortslage (OD) östlich der Einmündung der Straße Osterfeld dargestellt.

Umgeben ist das Plangebiet von gemischten Bauflächen, vom Friedhof, der als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt ist und von landwirtschaftlichen Flächen. Die Trasse der Mindener Kreisbahn ist ebenfalls im FNP als „Fläche für den überörtlichen Verkehr und die öffentlichen Hauptverkehrszüge- Bahnanlage“ dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sodass dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, gemäß dem die Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, entsprochen wird.

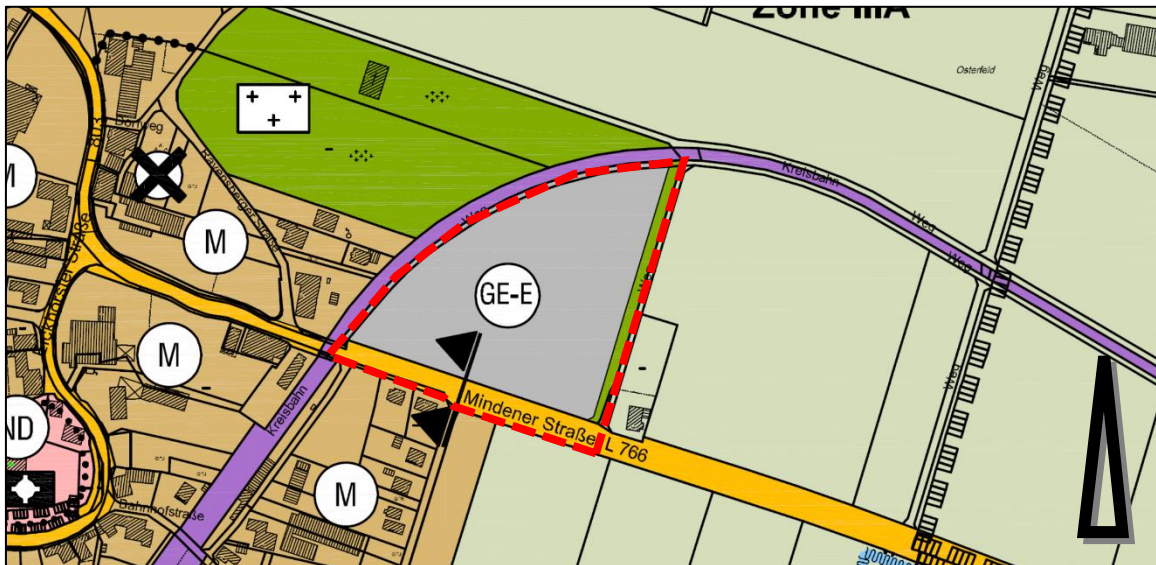


Abbildung 3: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, Lage Plangebiet (Quelle: Gemeinde Hille)

## 4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine Bebauungspläne. Auch sind in der näheren Umgebung keine Bauleitpläne rechtswirksam, sodass sich die Gebiete ohne Bebauungspläne entwickelt haben und auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen sind. Faktisch können diese Bereiche überwiegend als Mischgebiete i.S.d. § 6 BauNVO betrachtet werden.

## 5 PLANUNGALTERNATIVEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch Planungsalternativen in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies ist hier v.a. der Fall, da landwirtschaftliche Flächen einer Umnutzung unterzogen werden. § 1a (2) Satz 4 BauGB normiert für diesen Fall, dass eine solche

Umnutzung – auch unter potentieller Berücksichtigung von möglichen Innenentwicklungspotenzialen – zu begründen ist.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Am Gleisbogen“ der Gemeinde Hille dient der Ansiedlung neuer gewerblichen Betriebe. Diese Entwicklungsmöglichkeit eignet sich an dem Standort im besonderen Maße, da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille für den Planbereich bereits ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen vorsieht. Diese Entwicklungsmöglichkeit wird mit der vorliegenden Bebauungsplanung ausgeschöpft.

Auch vor dem Hintergrund der gegenwärtigen positiven konjunkturellen Entwicklung soll die Entwicklung der heimischen Wirtschaft im Rahmen der durch den Flächennutzungsplan bereits hierfür vorgesehenen Flächen gefördert und gestärkt werden. Zudem befindet sich das Gebiet am Ortsrand im Anschluss an den bereits besiedelten und bebauten Bereich und kann direkt an die Landesstraße 766 angebunden werden, wodurch eine direkte Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben ist. Die Umgebung des Plangebietes ist darüber hinaus von Mischgebieten und Flächen für die Landwirtschaft geprägt, sodass sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet in der Nachbarschaft als nicht störend erweist.

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes, die ggf. zu geringeren Eingriffen bezüglich der Flächeninanspruchnahme (insbes. Schutzgüter Boden und Fläche) führen würden (z.B. Brachflächen), sind in Hille nicht vorhanden.

## **6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

---

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, in dem nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (GEe 1- und GEe 2).

Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgt aufgrund der räumlichen Nähe zu sensiblen Nutzungen wie den in räumlicher Nähe gelegenen gemischten Bauflächen mit Wohnnutzungen und auch dem Friedhof. Auch der FNP sieht für den Planbereich bereits solche Einschränkungen hinsichtlich der Emissionen vor.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind gem. § 8 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig:

- Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 (3) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:



- Vergnügungsstätten

ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Folgende als „Gewerbebetriebe“ allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (9) BauNVO im Plangebiet nicht zulässig:

- Bordelle und bordellartige Betriebe

Mit dem Ausschluss von „Bordellen und bordellartigen Betrieben“, die den Charakter eines „Gewerbebetriebes eigener Art“ darstellen können und somit in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig wären, soll einem möglichen „Trading-Down-Effekt“ im Plangebiet und seiner näheren Umgebung vorgebeugt werden, der mit der Etablierung solcher Nutzungen häufig einhergeht. Diese Effekte können auch von Vergnügungsstätten ausgehen, weshalb diese ebenfalls nicht Teil der Planung werden.

Eine weitere Einschränkung wird für Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahmen für das GEE 2-Gebiet getroffen. Die Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen, die in einem Gewerbegebiet grundsätzlich bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche allgemein zulässig sind, erfolgt, da Einzelhandelsnutzungen in dieser Größenordnung vorzugsweise in den Siedlungsbereichen in zentraler Ortslage etabliert werden sollen.

Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche) zulässig, wenn er in einem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreitet.

Der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten ist generell unzulässig, um eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten zu vermeiden. Da die Gemeinde Hille nicht über ein eigenes Einzelhandelskonzept zur Steuerung des Einzelhandels verfügt, gelten als zentrenrelevante Sortimente die Sortimente gemäß Liste des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 06.08.2019 (LEP NRW). Diese ist den textlichen Festsetzungen und der Anlage zu entnehmen.

Für das GEE-2 Gebiet wird jedoch Einzelhandel bis zu einer Verhältniszahl von 0,062 der jeweiligen Grundstücksfläche zugelassen, was einer Verkaufsfläche für die innerhalb des GEE 2-Gebiets liegenden Grundstücke (11.383 m<sup>2</sup>) von bis zu 705 m<sup>2</sup> entspricht. Dabei wird im Sinne einer Feinsteuerung gem. § 1 (9) BauNVO der Verkauf an Endverbraucher nur für folgende Sortimente zugelassen:

- Arbeitsbekleidung, Arbeitsschutz,
- Medizin- und Rettungstechnik,
- Medizinische und pharmazeutische Hilfs- und Verbrauchsmittel,
- BOS<sup>1</sup>-spezifische Sortimente, Werkzeuge und Zubehör.

Mit der Feinsteuerung der zulässigen Sortimente erfolgt insbesondere eine Abgrenzung zu den ansonsten teilweise zentrenrelevanten Sortimenten des LEP NRW, um negative Auswirkungen auf die innerhalb der Ortschaft Hille oder anderen Orten gelegenen, Zentren- und Nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen zu vermeiden.

---

<sup>1</sup> BOS: Behörden, Ordnung und Sicherheit (z.B. Feuerwehr, Polizei, Bundeswehr, Behörden,..)

Vom Ausschluss des Verkaufs von zentrenrelevanten Sortimenten kann bei Tankstellen eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden, um dort den Verkauf von typischen Reisebedarfsartikeln (z.B. Zeitschriften und Zeitungen, Bücher, Blumen) innerhalb eines Tankstellenshops zu ermöglichen. Hierfür ist ein gesonderter Antrag bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde zu stellen. Über diesen Genehmigungsvorbehalt sind insbesondere die Vorgaben des Landesentwicklungsplan von Nordrhein-Westfalen zu gewährleisten und negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur zu vermeiden.

Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes wird durch die vorliegenden Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung auf „das Wohnen nicht wesentliche störende Nutzungen“ nicht beeinträchtigt, da die ein Gewerbegebiet i.d.R. prägenden Nutzungen uneingeschränkt zulässig bleiben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleistet werden kann. Als Grundsatz, ob Nutzungen das Wohnen wesentlich stören, können hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens solche Nutzungen herangezogen werden, die auch in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO allgemein zulässig wären.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Im Plangebiet ist damit eine Versiegelung der Baugrundstücke von bis zu 80% zulässig.

Diese GRZ ermöglicht unter Berücksichtigung der geplanten gewerblichen Nutzung eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke im Plangebiet im Sinne einer effektiven Bodenpolitik und schöpft die gem. § 17 BauNVO max. zulässige GRZ für Gewerbegebiete aus.

Die GRZ gibt das Verhältnis der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an.

### **6.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Um eine verträgliche Höhenentwicklung im Plangebiet zu gewährleisten werden die baulichen Anlagen auf max. drei Vollgeschosse begrenzt. Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung der max. Gebäudehöhe auf 15 m.

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Bei der Berechnung der Gebäudehöhen ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwände (Attika) maßgebend.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um max. 1,5 m überschritten werden.

Die für die Höhe der baulichen Anlagen maßgebenden Bezugspunkte werden im Bebauungsplan gem. § 18 BauNVO verbindlich festgesetzt. Sie sind in m über Normalhöhennull (m NHN) angegeben und leiten sich von der im Plangebiet herrschenden Topographie ab.

### **6.2.3 Baugrenzen**

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese halten einen Abstand von 3 m zur geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ein. Im östlichen Bereich befindet sich eine öffentliche Verkehrsfläche mit der

Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg“, zu der die Baugrenzen einen Abstand von 5 m einhalten.

Im südlichen Plangebiet wird durch den Verlauf der Baugrenze die Bauverbotszone an Landesstraßen berücksichtigt und ein Abstand von 20 m vom seitlichen Rand der Fahrbahn außerhalb der Ortschaft eingehalten. In dieser Zone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Innerhalb der Ortschaft wird ein Abstand von 5 m zur Mindener Straße eingehalten.

Unabhängig von den Festsetzungen der Baugrenzen sind die einschlägigen Grenzabstände gem. § 6 der Bauordnung NRW (BauO NRW) zu berücksichtigen.

### **6.3 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Verkehrsfläche, die südlich in die Mindener Straße (L776) mündet. Die Verkehrsfläche hat eine Breite von 8,5 m, die im nördlichen Bereich mit einer Wendemöglichkeit (Wendeschleife für Lastzüge gem. Bild 60 der RASt 06<sup>2</sup>) versehen ist.

Die Breite der Verkehrsfläche von 8,5 m ermöglicht einen Begegnungsfall Lkw/Lkw und die Anlage eines einseitigen Gehweges entlang der Planstraße.

Die Mindener Straße und die neu anzulegende Straße werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Im Plangebiet befindet sich darüber hinaus östlich eine 4 m breite Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg, der der Erschließung des östlich gelegenen einzelnen Wohnhauses und der landwirtschaftlichen Flächen dient.

### **6.4 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **6.4.1 Öffentliche Grünfläche**

Im Norden des Plangebietes wird als Abschirmung zu den angrenzenden Gleisanlagen der Mindener Kreisbahn eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

#### **6.4.2 Bäume mit Bindung zum Erhalt**

Im südlichen Plangebiet befindet sich entlang der Mindener Straße eine schutzwürdige Allee, die auch gem. § 41 (4) LNatSchG in das Alleenkataster des Landes eingetragen ist. Um diese dauerhaft zu erhalten, werden die Einzelbäume mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 festgesetzt.

Für die Anlage der notwendigen Zufahrt zum Plangebiet muss im Bereich dieser Einmündung mind. eine Linde entfernt werden.

*Hier wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens geprüft, ob als Ersatz hierfür an anderer Stelle im Verlauf der Allee Ersatzpflanzungen in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger vorgenommen werden können.*

---

<sup>2</sup> Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen von 2006 (RASt 06), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV).

## **7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

---

Die Belange von Natur und Landschaft spielen bei der vorliegenden Bauleitplanung eine besondere Rolle.

*Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt werden (Teil II der Begründung).*

### **7.1 Eingriffsbilanzierung / Externe Kompensation**

*Im Rahmen des Planverfahrens wird auch die gem. § 1a (3) BauGB gebotene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, in der der gegenwärtige planungsrechtliche Zustand des Plangebietes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber gestellt werden wird. Die Bilanzierung ist in Teil II Umweltbericht enthalten.*

### **7.2 Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die artenschutzrechtlichen Belange, die sich durch die Anwendung des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben, zu berücksichtigen.

*Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens erstellt.*

## **8 BELANGE DES BODENSCHUTZES**

---

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Böden für eine bauliche Nutzung zugänglich gemacht. Damit gehen Versiegelungen durch die geplanten Wohngebäude mit Nebenanlagen und die anzulegenden Verkehrsflächen einher.

In den überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Bodens als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (BBodSchG vom 17. März 1998, LBodSchG vom 9. Mai 2000).

überwiegend verloren.

Der Boden im Plangebiet ist durch die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche vorbelastet. Mit der Entwicklung von Bauflächen wird großflächige Versiegelung ermöglicht. Der Verlust der ökologischen Bodenfunktion ist als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen. Dem steht jedoch gegenüber, dass der Flächennutzungsplan bereits ein Gewerbegebiet mit

Einschränkung vorsieht. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist im Rahmen der Eingriffsregelung zu ermitteln und entsprechend auszugleichen.

Gem. § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 wird darauf hingewiesen, dass der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

## **9 INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG**

---

### **9.1 Elektrizitätsversorgung**

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den örtlichen Energieversorger bereitgestellt.

### **9.2 Entwässerung**

*Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung wird im Laufe des Planverfahrens abgestimmt.*

Ein bereits erstelltes Baugrundgutachten<sup>3</sup> schließt eine Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers im Plangebiet aus, so dass hier ein Anschluss auch des Niederschlagswassers an die Kanalisation erforderlich wird.

### **9.3 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung von Abfällen wird durch örtlichen Entsorger sichergestellt. Im Rahmen der gewerblichen Nutzung anfallende Sonderabfälle sind vom Betreiber fachgerecht zu entsorgen.

### **9.4 Trink- und Löschwasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die im Bereich der Mindener Straße vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen.

In der Ausbauplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung mit mind. 96m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 h sicherzustellen (gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405).

## **10 HINWEISE**

---

### **10.1 Bodendenkmalpflege**

Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden.

Die Entdeckung ist der Gemeinde Hille, (Tel.: 0571/ 4044-0) und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

### **10.2 Kampfmittelbeseitigung**

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen

---

<sup>3</sup> Baugrundgutachten: Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung – ING.-BÜRO Dipl.-Ing. SCHEU & Co. GmbH, Lübbecke, 07.10.2020



und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel: 02931/82-2281) zu verständigen.

### 10.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Hille-Südhemmern in der Schutzzzone III A. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Hille-Südhemmern vom 04.11.2015 (ABl.: Reg. Dt. 2015, S. 277 - 282) zu beachten.

## 11 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	Bestand	Planung
Acker	25.856 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	0 m <sup>2</sup>	24.387 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1.339 m <sup>2</sup>	1.339 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	4.333 m <sup>2</sup>	5.802 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftlicher Weg	945 m <sup>2</sup>	945 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>32.473 m<sup>2</sup></b>	<b>32.473 m<sup>2</sup></b>

Minden, 08.03.2021

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.

### Fachgutachten:

- Baugrundgutachten: Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung – ING.-BÜRO Dipl.-Ing. SCHEU & Co. GmbH, Lübbecke, 07.10.2020

## **ANLAGE BEGRÜNDUNG**

---

### **Liste der zentrenrelevanten Sortimente gemäß LEP NRW vom 06.08.2019:**

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,
- Bücher,
- Bekleidung, Wäsche,
- Schuhe, Lederwaren,
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren,
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),
- Uhren, Schmuck

und

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

## **TEIL II UMWELTBERICHT**

---

Entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für alle Bauleitplanungen im Regelverfahren ein Umweltbericht zu erstellen. Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

*Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern.*

*Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden in die Umweltprüfung zum Entwurf des Bebauungsplanes einfließen.*