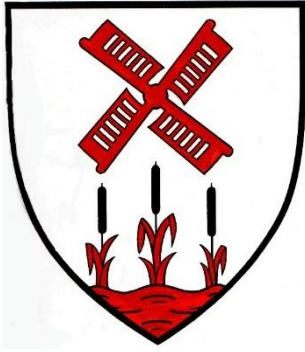
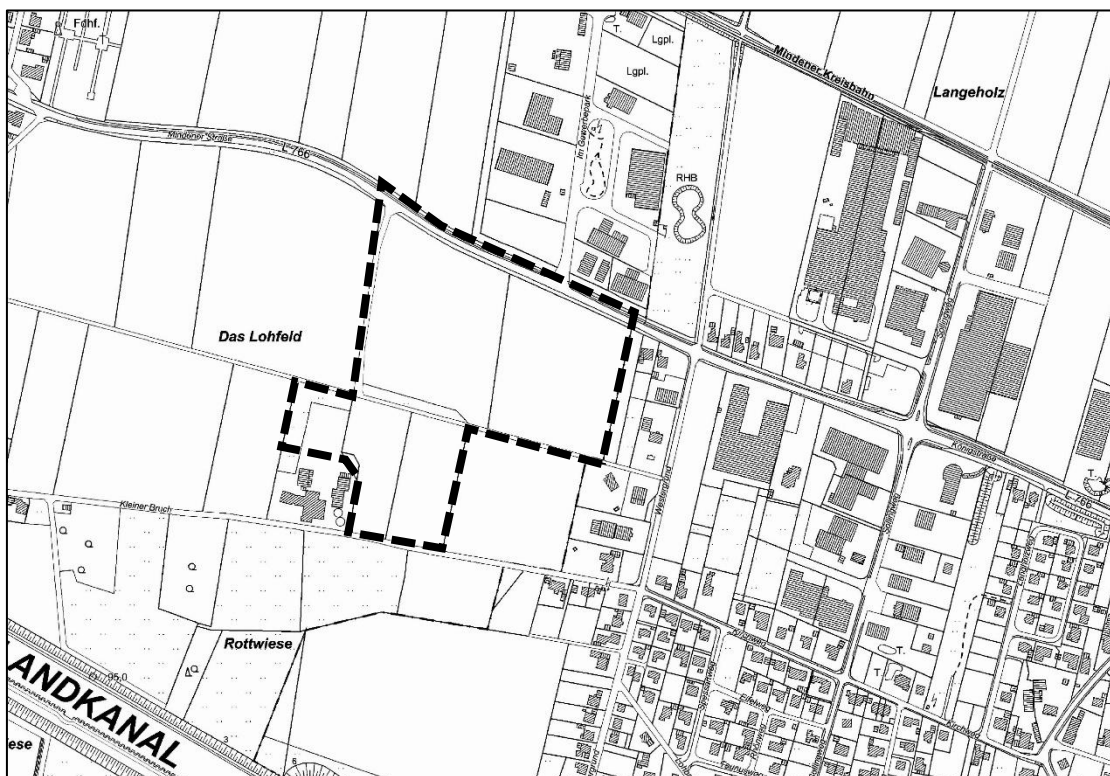




Gemeinde Hille

Begründung -Teil C-

zum Bebauungsplan Nr. 97
„Hartumer Biogas +
Gewerbegebiet Hartum-Südost
Teil I und Teil II“



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

Vorentwurf

Verfahrensstand:

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

Inhalt

TEIL I BEGRÜNDUNG	4
1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	4
2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE	4
3 LAGE IM RAUM / BESTAND.....	5
3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES	5
3.3 IMMISSIONEN	6
4 ÜBERGEORDNETE / BESTEHENDE PLANUNGEN	7
4.1 REGIONALPLAN.....	7
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4.3 BEBAUUNGSPLÄNE	8
4.4 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSER (BRPHV).....	9
5 PLANUNGSAalternativen.....	9
6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	10
6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
6.3 VERKEHRSFLÄCHEN.....	13
6.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	14
7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	14
7.1 EINGRIFFSBILANZIERUNG / EXTERNE KOMPENSATION	15
7.2 ARTENSCHUTZ.....	18
8 INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG	19
8.1 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG	19
8.2 ENTWÄSSERUNG	19
8.3 ABFALLBESEITIGUNG.....	19
8.4 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	19
9 HINWEISE	19
9.1 BODENDENKMALSCHUTZ	19
9.2 KAMPFMITTELBESEITIGUNG	19
9.3 AUßEN- UND STRAßENBELEUCHTUNG.....	20
9.4 L 766.....	20
9.5 ABSTÄNDE ZUR LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHE	20
10 FLÄCHENBILANZ	20
ANLAGE BEGRÜNDUNG.....	22
TEIL II UMWELTBERICHT.....	23

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung
Stadtplaner AKNW, SRL

Opferstraße 9

32423 Minden

Tel: 0571 972695-96

Fax: 0571 972695-98

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 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I 2024 Nr. 323)
- 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 Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618), in Kraft getreten am 01.11.2025

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Hartumer Biogas + Gewerbegebiet Hartum-Südost Teil I und Teil II“ besteht die Absicht, gewerbliche Nutzungen auf der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche zu realisieren.

Mit der Bauleitplanung sollen im nördlichen Bereich Grundstücke für gewerbliche Nutzungen entwickelt werden um eine Ansiedlung von Betrieben 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.

Im südlichen Bereich befindet sich eine bislang im Außenbereich privilegierte Biogasanlage, die nunmehr planungsrechtlich als gewerbliche Anlage gesichert werden soll. Dadurch kann die bestehenden Anlage weiterhin für eine Erzeugung regenerativer Energien genutzt und weiter ausgebaut werden.

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 Festset-

zungen 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 für eine Bebauung zugänglich zu machen.

Die für die Erweiterung der Biogasanlage erforderlichen Flächen sind gegenwärtig im FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Um den Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird für diesen Bereich die 15. Änderung des FNP der Gemeinde Hille im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

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 Hartum, Flur 4 auf den Flurstücken 522 (tlw.), 44, 514, 523 (tlw.), 525 (tlw.), 524, 520 und 249. Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von ca. 94.398 m² 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 im Osten der Gemeinde Hille an der Grenze zur Stadt Minden. Gegenwärtig wird der nördliche Teil des Plangebietes landwirtschaftlich (Acker) genutzt. Der südliche Teil gehört zur Hofstelle „Kleiner Bruch 45“ und ist mit einigen baulichen Anlagen (Hofstelle) bestanden. Flächenmäßige Hauptnutzung ist hier eine Biogasanlage. Erschlossen wird das Gebiet über die Mindener Straße (L 766) im Norden und die Straße „Kleiner Bruch“ im Süden.

Umgeben ist das Plangebiet weitgehend von weiteren landwirtschaftlichen Flächen. Nördlich der Mindener Straße ist bereits ein Gewerbepark entstanden. Im Osten grenzt das Plangebiet an weitere gewerbliche Nutzungen an, die zum Stadtgebiet Minden gehören.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes (Luftbild: © Land NRW (2025), dl-de/by-2-0, 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. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Biogasanlage. Durch die Lage an der Mindener Straße können ebenfalls Immissionen in Form von Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirken.

Vom Plangebiet selbst können mit den vorgesehenen gewerblichen Nutzungen Emissionen in Form von Gewerbelärm ausgehen.

Zur Klärung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Schall, Geruch) bzw. davon ausgehenden Emissionen (Schall, Geruch) wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens ein Schall- bzw. Geruchsgutachten erstellt.

4 ÜBERGEORDNETE / BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan OWL stellt den nördlichen Teil des Plangebietes bereits als einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar, sodass die vorliegende Planung gem. § 1 (4) BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und das sog. „Anpassungsgebot“ erfüllt wird. Weiterhin ist die Mindener Straße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Der südliche Teil des Plangebietes im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Biogasanlage ist im Regionalplan als „landwirtschaftlicher Kernraum“ dargestellt.

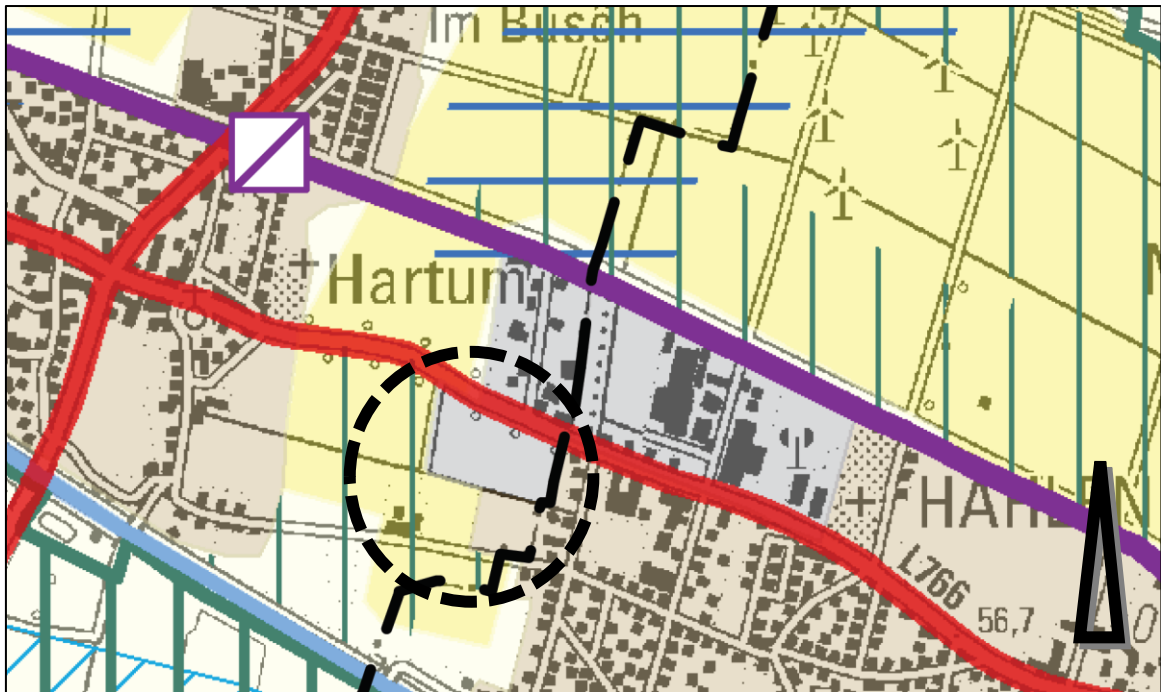


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hille stellt für das Plangebiet überwiegend ein Gewerbegebiet gem. § 1 (2) Nr. 8 BauNVO dar. Die Mindener Straße ist als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen in diesen Bereichen 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.

Lediglich für den Teil nördlich der vorhandenen Hofstelle, der aktuell als Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB im FNP dargestellt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig.

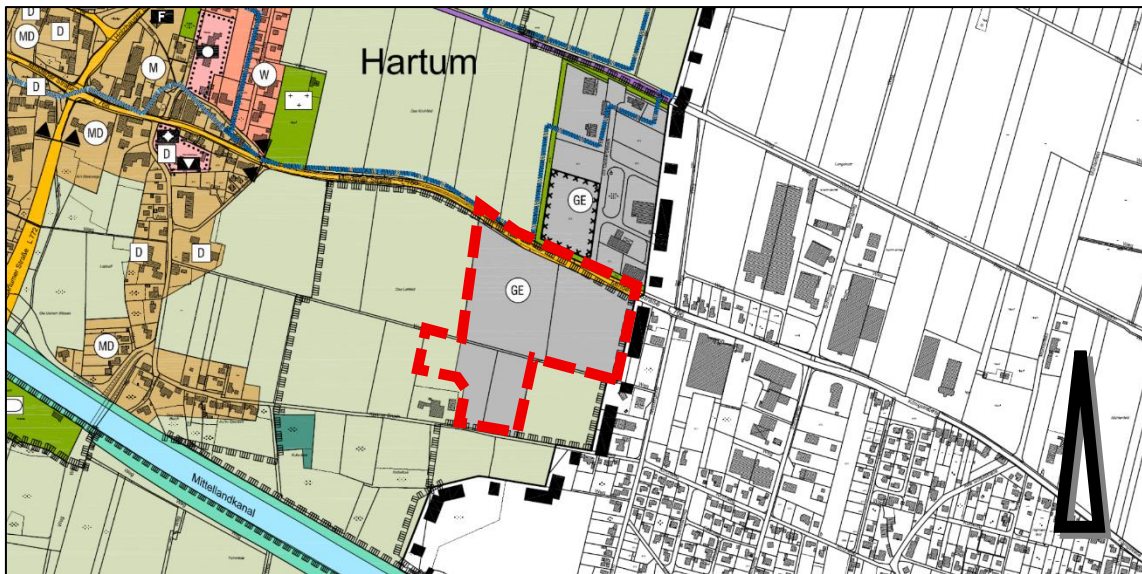


Abbildung 3: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Quelle: Gemeinde Hille)

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine Bebauungspläne.

In der näheren Umgebung grenzt nördlich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbepark Hartum-Ost“ aus dem Jahr 1998 an das Plangebiet. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein „Gewerbegebiet mit Einschränkungen“ sowie im nördlichen Teil ein „Industriegebiet mit Einschränkungen“ fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist in dem „Gewerbegebiet mit Einschränkungen“ eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Mithilfe von grünordnerischen Festsetzungen wie z.B. dem Anpflanzen einer Allee wurde die Durchgrünung des Plangebietes gesichert, bei dem das Leitbild eines durchgrünten „Gewerbeparks“ verfolgt wurde.

An das Plangebiet grenzt darüber hinaus östlich der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 742/1 „Langholzweg“ der Stadt Minden, der im Jahre 1993 in Kraft getreten ist und bisher drei Mal geändert wurde. Die unmittelbar an das hier vorliegende Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Gegliedertes Gewerbegebiet (GE (G)0 und GE (G)1) festgesetzt. Innerhalb des GE (G)0 sind im Wesentlichen nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“, innerhalb des GE (G)1 im Wesentlichen nur solche, die „nicht erheblich belästigen“ zulässig und der Abstandsklasse VII des Abstandserlass 1990 entsprechen.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,8, die Geschossflächenzahl bei 1,6 und die max. Gebäudehöhe ist auf 8 m begrenzt.

Zur Abschirmung dieses Gebietes ist an der Gemeindegrenze Minden / Hille eine 15 m breite „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in Überlagerung mit einer „öffentlichen Grünfläche“ festgesetzt, die an das Plangebiet angrenzt.

4.4 Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHV)

Die Ziele der „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz“¹ (BRPHV) sind in allen Bauleitplanungen zu prüfen, um negative Auswirkungen durch Hochwassergefahren (Überschwemmung, Starkregen) und den Klimawandel zu erkennen und planerisch zu berücksichtigen. Die Anwendung der BRPHV beschränkt sich auf „raumbedeutsame“ Planungen und Maßnahmen i.S.d. § 3 (1) Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG).

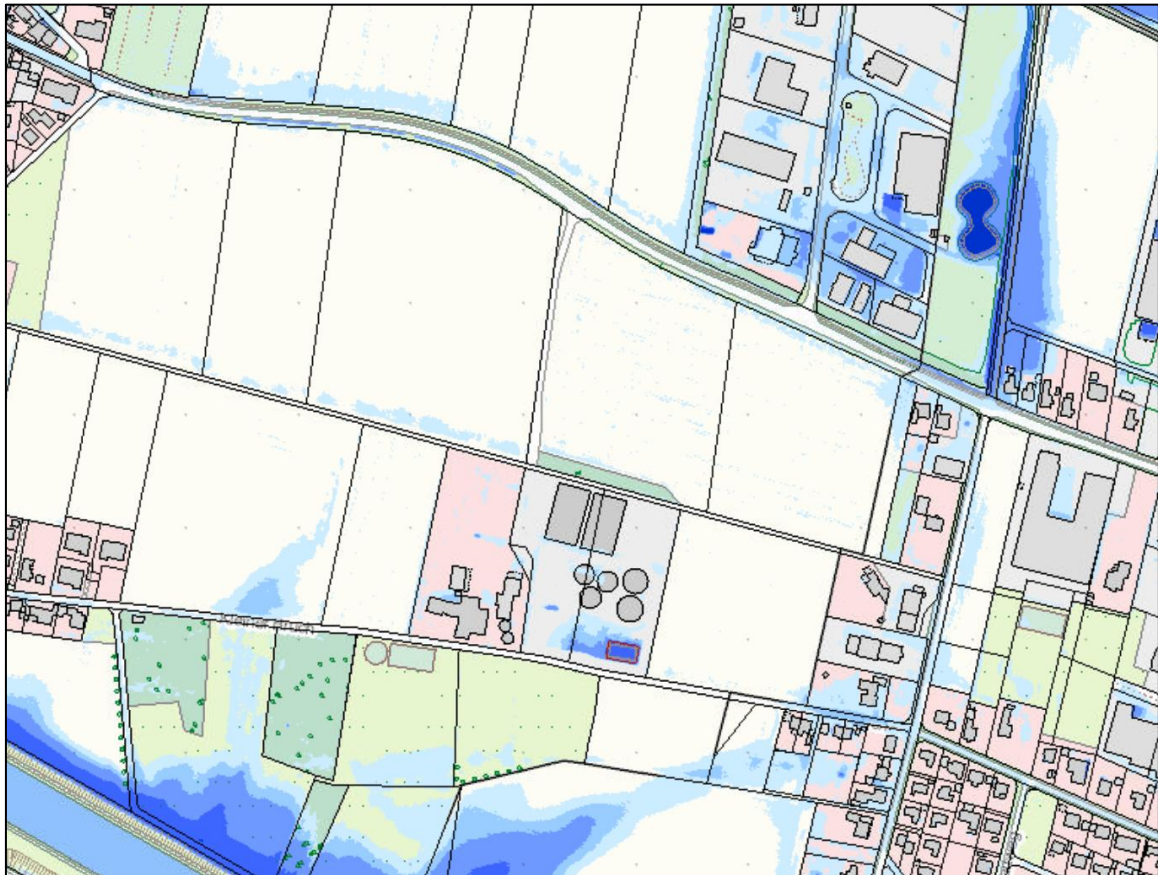


Abbildung 4: Darstellung der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW, Quelle: © Kreis Minden-Lübbecke (2025) / GeoBasis-DE

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten. Auch bei Starkregenereignissen zeigt die Starkregengefahrenkarte keine relevanten Einstautiefen oder Abflüsse aus dem Plangebiet. Hochwassergefahren sind daher nicht erkennbar.

5 PLANUNGSALTERNATIVEN

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.

¹ Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 97 „Hartumer Biogas + Gewerbegebiet Hartum-Südost Teil I und Teil II“ dient der Ansiedlung neuer gewerblichen Betriebe. Diese Entwicklungsmöglichkeit eignet sich an dem Standort im besonderen Maße, da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille bereits ein Gewerbegebiet vorsieht und bestehende Gewerbegebiete der Gemeinde Hille im Norden und der Stadt Minden im Osten an das Plangebiet angrenzen. Diese Entwicklungsmöglichkeit des Flächennutzungsplanes wird mit der vorliegenden Bebauungsplanung ausgeschöpft und geringfügig im Bereich der 15. Änderung des FNP zur Sicherung einer bestehenden Nutzung (Biogasanlage) weiterentwickelt.

Auch vor dem Hintergrund der gegenwärtigen konjunkturellen Entwicklung soll die Entwicklung der heimischen Wirtschaft gefördert und gestärkt werden. Das zuletzt 2025 im Bereich der Ortschaft Hille neu entwickelte Gewerbegebiet „Am Gleisbogen“ ist bereits vollständig veräußert und es besteht weiterhin eine Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in der Gemeinde Hille. Freie Baugrundstücke in bestehenden Gewerbegebieten mit für Neuansiedlungen geeigneter Größe sind im Gemeindegebiet nicht mehr vorhanden. Im Innenbereich sind die erforderlichen Flächengrößen, einschließlich baulicher Brachflächen, ebenfalls nicht vorhanden, so dass eine gewerbliche Neuentwicklung durch Mobilisierung der im FNP dargestellten Gewerbeflächen erforderlich wird.

Zudem befindet sich das Gebiet am Ortsrand von Minden und ist an die Landesstraße direkt angebunden, weshalb das Plangebiet gute infrastrukturelle Voraussetzungen bietet. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits von gewerblichen Nutzungen geprägt, sodass das Gewerbegebiet die bereits vorhandenen gewerblichen Strukturen in Norden und Osten sinnvoll ergänzen kann.

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 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Innerhalb des 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
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen

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.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Das Angebot von in der Regel schon knappen Flächen für betriebliche An- oder Umsiedlungen würde durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen eingeschränkt.

Eine weitere Einschränkung wird für Einzelhandelsbetriebe getroffen. Die Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen, die in einem Gewerbegebiet grundsätzlich bis 800 m² 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 m² Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreitet (Werksverkauf).

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.

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 und damit die GRZ aus dem bereits bestehenden Gewerbegebiet aufgegriffen. Im Plangebiet ist damit unter Berücksichtigung von § 19 (4) BauNVO 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. Der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete wird damit ausgeschöpft.

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 an der im Plangebiet herrschenden Topographie ab.

6.2.3 Baugrenzen

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese halten in der Regel einen Abstand von 5 m zur geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, den angrenzenden Grundstücken sowie den Grünflächen ein.

Im nördlichen Plangebiet wird durch den Verlauf der Baugrenze die Lage an der L 766 gewürdigt und ein Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand eingehalten (gem. § 22 (1) Straßengesetz).

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

6.3 Verkehrsflächen

6.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über teils vorhandene und teils neu anzulegende Verkehrsflächen. Für den Anschluss an die Mindener Straße (L776) wird die bereits vorhandene Zufahrt zur landwirtschaftlichen Hofstelle genutzt. Die Hofstelle im Süden des Plangebietes kann zusätzlich auch über die Straße „Kleiner Bruch“ angefahren werden.

Die vorhandenen und neuen Verkehrsflächen sind für die zukünftige Nutzung als Gewerbegebiet auszubauen. So wird für die Verkehrsflächen eine Breite von 11,5 m vorgesehen. Die Breite der Straße von 11,5 m ermöglicht einen Begegnungsfall Lkw / Lkw und die Anlage eines beidseitigen Fußweges. Ebenfalls berücksichtigt ist eine Wendemöglichkeit für Lastzüge (Wendeschleife für Lastzüge gem. Bild 60 der RAST 06²).

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

6.3.2 Verkehrstechnische Untersuchung + Ausbau Knotenpunkt Planstraße / L 766

Es ist davon auszugehen, dass im Verlauf der Mindener Straße zudem die Anlage einer Linksabbiegespur (aus Minden kommend) erforderlich wird. Hierzu wird im weiteren Planverfahren eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Die für die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlichen Flächen werden dann im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechend festgesetzt. Der Ausbau der Mindener Straße ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

6.3.3 Öffentliche Verkehrsfläche – landwirtschaftlicher Weg

Zwischen dem neuen Gewerbegebiet und der vorhandenen Hofstelle verläuft auf dem Flurstück 523 ein ca. 4 m breiter unbefestigter Weg. Dieser wird im Bebauungsplan nachrichtlich als Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt. Der Weg dient weiterhin der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

6.3.4 Straßenbegleitgrün

Entlang der Verkehrsflächen verbleiben einzelne Flächen, die als Straßenbegleitgrün im Bebauungsplan gesichert werden.

6.3.5 Bauliche Anlagen an Straßen

Gem. § 25 (1) Nr. 1 StrWG NRW bedürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Allerdings ist diese Regelung gem. § 25 (5) StrWG NRW nicht anzuwenden, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustandegekommen ist.

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

Da der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 97 die in § 25 (5) StrWG NRW genannten Voraussetzungen erfüllt, bedürfen bauliche Anlagen in dem Gewerbegebiet keiner zusätzlichen Zustimmung durch den Straßenbaubetrieb, sofern diese den Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig entsprechen.

6.3.6 Anlagen der Außenwerbung

Es wird auf die Regelungen des § 28 (1) StrWG NRW hingewiesen:

„Anlagen der Außenwerbung dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen [...] in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr [...] bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. [...]“

Bei der Errichtung von Werbeanlagen i.S.d. § 10 (3) Nr. 1 u. 3 BauO NRW 2018 innerhalb dieser Fläche kann die zuständige Straßenbaubehörde Ausnahmen vom Verbot zulassen, wenn eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu erwarten ist.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

6.4.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Norden und Süden des neuen Gewerbegebietes wird zur Abgrenzung zur Verkehrsfläche bzw. zur freien Landschaft eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Breite von 10 m entlang der Mindener Straße spiegelt dabei die Grünfläche im Bereich des nördlich der Mindener Straße gelegenen Gewerbeparks wider, so dass hier im Verlauf der Mindener Straße eine einheitliche Gestaltung mit lebensraumtypischen Arten erzielt wird. Die Anpflanzfläche im Süden ist 5 m breit. Eine Eingrünung am östlichen Rand des Plangebietes erfolgt nicht, da im direkt angrenzenden Bebauungsplan Nr. 742/1 „Langholzweg“ der Stadt Minden bereits eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in Überlagerung mit einer „öffentlichen Grünfläche“ festgesetzt ist.

Innerhalb der festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine mind. 3-reihige, freiwachsende Hecke aus lebensraumtypischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind versetzt in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m anzulegen. Je 10 lfdm ist mind. 1 Baum als Hochstamm in der Pflanzqualität Hochstamm, Stu. 14-16 cm anzupflanzen.

6.4.2 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Süden des neuen Gewerbegebietes und nördlich der vorhandenen Hofstelle finden sich bereits Gehölzstreifen. Diese wurden einst als Ausgleichsfläche angelegt und sind weiterhin zu erhalten. Im Bebauungsplan wird zu diesem Zweck eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Weitere bereits vorhandene Ausgleichsflächen werden überplant und entsprechend in der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung berücksichtigt.

7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde 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.

Für den Vorentwurf wurde eine überschlägige Eingriffsbilanzierung erstellt. Zur Bewertung der Biotoptypen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) herangezogen. Demnach ist ein Kompensationsdefizit von ca. 86.033 WE zu erwarten. Besonders zu beachten ist, dass sich innerhalb des Plangebietes bereits Ausgleichsflächen aus anderen Verfahren (z.B. Genehmigung von Bauten auf der Hofstelle) befinden.

Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bestand				
Code	Biotoptyp	Flächen- größe (m²)	Grundwert A	Gesamt- wert
3.1	Acker, intensiv	57.157	2	114.314
1.1	Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche, L 766)	6.872	0	0
1.4	Feldweg (Verkehrsfläche landwirtschaftlicher Weg)	1.199	3	3.597
1.1	Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche Zufahrt Hofstelle)	1.440	0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Hofstelle + Biogasanlage, 80 % der Fläche)	19.381	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten (Hofstelle + Biogasanlage, 20 % der Fläche)	4.845	2	9.690
7.2	Gehölzstreifen, Hecke (Maßnahmenflächen)	129	7	903
7.2	Gehölzstreifen, Hecke (Maßnahmenflächen)	3.375	5	16.875
Summe		94.398		145.379
Planung			Grundwert P	
1.1	Versiegelte Fläche im GE (80 % der GE-Fläche)	62.067	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten im GE (20 % der GE-Fläche abzüglich Fläche zum Anpflanzen)	11.624	2	23.248
7.2	Hecke (Fläche zum Anpflanzen)	3.882	5	19.410
7.2	Gehölzstreifen, Hecke (Maßnahmenflächen)	2.454	5	12.270
1.1	Versiegelte Fläche (Verkehrsflächen)	12.737	0	0
1.4	Feldweg (Verkehrsfläche landwirtschaftlicher Weg)	1.150	3	3.450
2.2	Straßenbegleitgrün	484	2	968
Summe		94.398		59.346
Kompensationsdefizit (Planung - Bestand) Werteinheiten				-86.033

Die Bilanzierung wird im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts vertiefend geprüft und ggfs. angepasst.

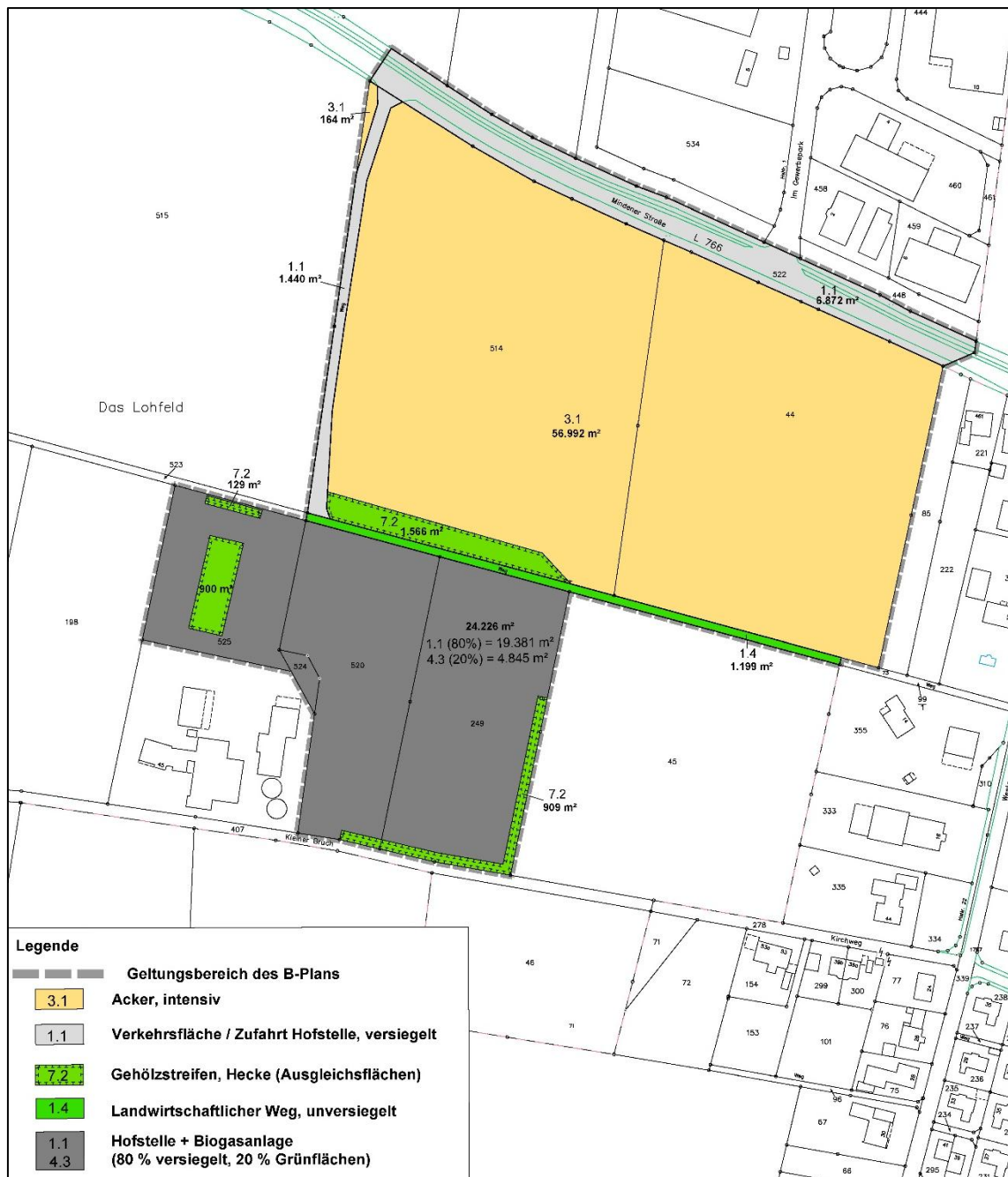


Abbildung 5: Biotypenplan Bestand

7.2 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens erstellt.

8 INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Elektrizitätsversorgung

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

8.2 Entwässerung

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

8.3 Abfallbeseitigung

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

8.4 Trink- und Löschwasserversorgung

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

In der Ausbauplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung und geeignete Entnahmestellen (Hydranten) mit einer Leistung von mind. 96m³/h über einen Zeitraum von 2 h sicherzustellen (gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405).

9 HINWEISE

9.1 Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL – Archäologie für Westfalen / Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

9.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone

31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel: 02931/82-2281) zu verständigen.

9.3 Außen- und Straßenbeleuchtung

Um beleuchtungsbedingte Beeinträchtigungen für Tiere zu vermeiden, werden für die Außen- und Straßenbeleuchtung die Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und insektenverträglichen Leuchtmitteln, z.B. LED mit warm-weißer Lichtfarbe, empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst niedrig angebracht und nach unten ausgerichtet werden.

9.4 L 766

An die klassifizierte Straße (L 766) angrenzende Bauvorhaben (hier: Gewerbeflächen) sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigungen, Bepflanzung o. ä. zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.

9.5 Abstände zur landwirtschaftlichen Fläche

Gem. §§ 36 u. 41-43 NachbG NRW sind folgende Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten: Einfriedungen - 50 cm; Hecken bis 2 m Höhe - 1 m, darüber - 2 m; Laubbäume je nach Art - 4-6 m; Obstbäume je nach Art - 2-4 m.

10 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	Bestand	Planung
Ackerfläche	57.157 m ²	0 m ²
Zuwegung Mindener Straße zur Hofstelle	1.440 m ²	0 m ²
Landwirtschaftliche Hofstelle + Biogasanlage	24.226 m ²	0 m ²
Gewerbegebiet	0 m ²	77.573 m ²
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3.504 m ²	2.454 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	6.872 m ²	12.737 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche – landwirtschaftlicher Weg	1.199 m ²	1.150 m ²
Straßenbegleitgrün	0 m ²	484 m ²
Plangebiet gesamt	94.398 m²	94.398 m²

Minden, 15.12.2025

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.

Es werden folgende gutachterliche Fachbeiträge erstellt:

- *Fachbeitrag Artenschutz*
- *Schall*
- *Geruch*
- *Verkehr*

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 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.