Bebauungsplan Nr. 91 „Alte Schule / Eickhorster Straße“

Übersicht über eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und Beschlussvorschläge

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB:

1. Kreis Minden Lübbecke
(Stellungnahme vom 10.07.2023)

Aus Sicht des Kreises Minden-Lübbecke bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken. Die nachfolgenden Anregungen und Hinweise der einzelnen Fachämter und -abteilungen sind zu berücksichtigen und zu beachten.

1.1
Die geplante Ableitung des Niederschlagswassers in die vorhandene Mischwasserkanalisation ist nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der technische oder wirtschaftliche Aufwand hinsichtlich einer ortsnahen Versickerung unverhältnismäßig ist. Ein entsprechender Nachweis ist über ein hydrogeologisches Gutachten bzw. über Versickerungsversuche nachzuweisen.

1.2
Der vorgesehene Bau von Mehrfamilienwohnhäusern wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde begrüßt. Es wird angeregt, neben der max. zulässigen Zahl von 8 Wohneinheiten auch eine Mindestzahl von Wohneinheiten festzusetzen.

1.3
Obwohl keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgestellt werden muss, sollte trotzdem versucht werden, die Eingriffe soweit wie möglich zu minimieren und auszugleichen. Mit der vorgesehenen Festsetzung, je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche 1 standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, sind die mit der Bebauung der Flächen und dem Verlust von Gehölzen verbundenen Eingriffe nicht auszugleichen.

1.4
Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird angeregt, neben den zwei Linden im Osten zum Erhalt festzusetzen auch die weiteren im Plangebiet vorhandenen Baumbestand (4 Birken und 3 Obstbäume) zu erhalten. Die auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Bäume ersetzen die vielfältigen Funktionen des Altbaumbestandes erst nach Jahren.
Es sollte festgelegt werden, dass die Wurzelräume der zu erhaltenden Bäume vor Beginn jeglicher Bautätigkeit mit einem ortsfesten Zaun abzuzäunen sind, der Zaun sollte vor Beginn der Bauarbeiten abgenommen werden.

1.5
Die Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED mit warmweißer Lichtfarbe) sollte nicht nur empfohlen, sondern verbindlich vorgegeben werden.

1.6

Ebenso weise ich darauf hin, dass zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasflächen solche Glasflächen wie z.B. freistehende transparente Scheiben, Eckverglasungen und große sich gegenüberliegende Scheiben vermieden werden sollten.

1.7
Aus Sicht der Klimafolgenanpassung sollte die Versiegelung am Standort so gering wie möglich gehalten werden. Die GRZ in WA 1 und 2 sind dahingehend positiv zu beurteilen.

1.8
Angesichts zunehmender Hitze am Tag (siehe Klimaatlas NRW) und der bedeutenden Abkühlung in der Nacht, ist am Standort der hohe nächtliche Kaltluftvolumenstrom zu berücksichtigen, welcher von Südwesten nach Nordosten strömt. Eine Abschirmung der Luftmassen ist zu vermeiden. Ausreichende Frischluftkorridore sollten erhalten bleiben.

1.9
Aus Sicht des Klimaschutzes wird die Festsetzung von Dachbegrünungen auf allen Flachdächern und flach geneigten Dächern zum Hitze- und Starkregenschutz empfohlen. Auch Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen können hier einbezogen werden. Dachbegrünung und Solarenergienutzung lassen sich dabei sinnvoll kombinieren.

1.10
Weiter weise ich auf die Gefährdung durch Starkregenereignisse hin. Für eine erste Einschätzung der Situation im Plangebiet kann die Starkregengefahrenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie im GEOportal des Kreises Minden-Lübbecke (Themenkarte Klimafolgen) herangezogen werden.

1.11
Im Sinne des Klimaschutzes wird die Festsetzung der PV-Anlagen begrüßt. Ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz im Neubau kann durch höhere Energieeffizienzstandards (über den gesetzlichen Mindeststandards} erreicht werden. Es sollte geprüft werden, ob sich die Wohnbebauungen für ein entsprechendes Projekt eignen (z.B. KfW 40 oder Passivhaussiedlung). Alternativ sollte für das Neubaugebiet die Erstellung eines gemeinsamen Energiekonzeptes zur effizienten und nachhaltigen Strom- und Wärmenutzung geprüft werden. Im Rahmen der Verkehrswende wird die E-Mobilität zunehmen. Die Voraussetzungen für eine ausreichende Ladeinfrastruktur mit Ausbaureserven sollte daher im gesamten Plangebiet berücksichtigt werden.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Zu 1.1
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
Eine Bodenuntersuchung wurde erstellt und wird den Planunterlagen beigefügt (Orientierende Bodenuntersuchung, Wohnen an der neuen Schule – Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro Arke, Hessisch Oldendorf, 16.04.2024). Demnach steht im Plangebiet versickerungsfähiger Boden an.
Im B-Plan wird daher die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers durch die belebte Bodenschicht festgesetzt.

Zu 1.2
Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.
Die Festsetzung einer Mindestanzahl an Wohneinheiten ist im mangels Ermächtigungsgrundlage (hier § 9 (1) BauGB) nicht möglich. Zulässig ist lediglich die Steuerung der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen.
Die Begrenzung der Festsetzung einer maximalen Anzahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden wird jedoch gestrichen. Dadurch wird auch eine höhere Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude möglich.

Zu 1.3
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB nicht geboten.
Die grünordnerische Festsetzung wird dahingehend angepasst, dass je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Zu 1.4
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen der Objektplanung wird angestrebt auch weitere vorhandene Bäume zu erhalten. Diese werden jedoch im Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt.
Die grünordnerische Festsetzung wird dahingehend angepasst, dass je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
Auf die einzuhaltenden Baumschutzmaßnahmen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Zu 1.5
Die Anregung wird nicht berücksichtigt.
Zur Verwendung von bestimmten Leuchten erfolgen keine planungsrechtlichen Festsetzungen. Eine Berücksichtigung kann anhand einer konkreten Objektplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens z.B. durch Nebenbestimmung geregelt werden.

Zu 1.6
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis betrifft die konkrete Objektplanung.

Zu 1.7
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.8
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis betrifft die konkrete Objektplanung.

Zu 1.9
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Dach- und Fassadenbegrünungen sind im Plangebiet allgemein zulässig. Die zwingende Festsetzung solcher Gestaltungen werden im vorliegenden Fall nicht vorgenommen, da das Plangebiet nicht in einem klimatisch besonders vorbelasteten Bereich liegt, der eine solche Festsetzung ggf. auch städtebaulich rechtfertigen würde.

Zu 1.10
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Laut der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW würde sich im Falle eines extremen Ereignisses das Regenwasser vorwiegend im Bereich der benachbarten Bahntrasse sammeln. Die Begründung wird um einen Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte ergänzt.

Zu 1.11
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise betreffen die konkrete Objektplanung.
Durch die zwischenzeitliche Änderung der Landesbauordnung NRW (s. § 42a BauO NRW) ist eine Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen im Bebauungsplan nicht mehr notwendig.

<u>Beratungsergebnis</u>

2. Bezirksregierung Detmold
(Stellungnahme vom 23.06.2023)

2.1
Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, der allgemeinen Landeskultur, des Immissionsschutzes (nur Achtungsabstände nach KAS-18), des Grundwasserschutzes, des Hochwasserschutzes und des kommunalen Abwassers geprüft. Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken.

2.2
Es wird erbeten die konkrete Entwässerungsplanung im Vorfeld mit dem Dezernat 54.83M abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Zu 2.1
Keine Abwägung erforderlich.

Zu 2.2
Die Anregung wird berücksichtigt.
Es wird nach Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers im Bebauungsplan festgesetzt. Eine konkrete Abstimmung der Entwässerungsplanung erfolgt im weiteren Verfahren und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Beratungsergebnis

3. Bezirksregierung Arnsberg
(Stellungnahme vom 27.06.2023)

Aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zum o. g. Planvorhaben folgende Hinweise:
Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt über einem vormals auf Eisenerz verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld. Der letzte Eigentümer dieses bereits erloschenen Bergwerksfeldes ist nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Ein eventuell vorhandener Rechtsnachfolger des letzten Bergwerksfeldeigentümers ist hier nicht bekannt. Hinsichtlich der bergbaulichen Situation und Bergschadensgefährdung teile ich Ihnen daher mit, dass in den hier derzeitig vorliegenden Unterlagen im Planbereich kein umgegangener Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach im Planbereich nicht zu rechnen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die bergbaulichen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Beratungsergebnis

4. Landesbetrieb Straßenbau NRW
(Stellungnahme vom 23.06.2023)

Gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen vom Grundsatz her keine Bedenken.
Die Genehmigungs- und damit auch die Kostenverantwortung für evtl. verkehrliche Auswirkungen des Vorhabens auf den Straßenraum der Landesstraße 803 liegen unter Berücksichtigung der übersehbaren Verkehrsentwicklung - innerhalb der OD - bei der Gemeinde Hille / Baugenehmigungsbehörde. Hierzu gehören ggf. auch nachträglich erforderlich werdende Maßnahmen / Anforderungen.

Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind im Zuge der L 803 von der Stadt zu gewährleisten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist seitens der Stadt eigenverantwortlich zu überprüfen, ob der Anbindungsbereich zur L 803 ausreichend bemessen und leistungsfähig ist.

Der Straßenbauverwaltung dürfen in diesem Zusammenhang keine zusätzlichen Kosten entstehen, d.h. evtl. bebauungsplanbedingte bauliche Veränderungen an den klassifizierten Straßen gehen voll zu Lasten der Stadt. Dies impliziert ebenso die Unterhaltungsmehraufwendungen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die L 803 durch die zusätzlichen Verkehre nicht ausreichend bemessen und leistungsfähig ist. Die bereits vorhandene Zufahrt wird zudem auch nicht erstmalig für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes in Anspruch genommen. Eine besondere Verkehrserzeugung geht mit der Entwicklung des räumlich begrenzten Plangebietes mit einer allgemeinen Wohnnutzung ebenfalls nicht einher.

Beratungsergebnis

5. Mindener Kreisbahnen GmbH
(Stellungnahme vom 19.06.2023)

Wir danken für die uns überlassene Vorabinformation zum BPl Nr. 91 der Gemeinde Hille. Nach der angefügten Karte grenzt das Plangebiet an die Eisenbahnstrecke Minden - Hille der Mindener Kreisbahnen GmbH innerhalb der Verkehrsstelle Hille an. Wir gehen davon aus, dass wir im weiteren Bauleitverfahren als TÖB beteiligt werden.

Im Rahmen dessen und in den später folgenden Baugenehmigungsverfahren würde die MKB folgende Auflagen und Hinweise anbringen:

5.1
Die Bauvorhaben sind in Übereinstimmung mit den vorgelegten Antragsunterlagen zur Bauleitplanung zu errichten. Nach Genehmigungserteilung vorgesehene Änderungen bedürfen, soweit davon eisenbahntechnische oder -rechtliche Belange berührt sein können, einer gesonderten Beteiligung und Zustimmung der Mindener Kreisbahnen GmbH.

5.2

Grundstücke, die an das Bahngelände angrenzen, sind zur Bahnseite hin durch eine lückenlose Einfriedigung ohne Öffnungen abzugrenzen. Die Einzäunungen sind von der Antragstellenden auf ihrem Grundstück herzustellen und dauerhaft zu ihren Lasten zu erhalten (§ 62 EBO, § 32 NachbG NRW).

Bereits während der Bauzeit ist ein durchgehender und geschlossener Bauzaun entlang der Grundstücksgrenze zu den Gleisanlagen vorzuhalten. Der Bauzaun muss auf dem Grundstück der Antragstellenden stehen. Die Antragstellenden haben jederzeit für die Standsicherheit des Bauzaunes Sorge zu tragen (§ 62 EBO, § 32 NachbG NRW).

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf Grundlage der Entwässerungssatzung der Gemeinde Hille zu behandeln und darf zu keiner Zeit in den Bahnseitengraben eingeleitet werden. Diese Auflage umfasst auch Oberflächenwasser, das z. B. bei Starkregen anfällt. Die Antragstellenden haben entsprechend Vorsorgemaßnahmen zu treffen. (§ 27 und 29 NachbG NRW, § 64 EBO)

Ggf. angelegte Bepflanzungen oder auf den Grundstücken vorhandene Gegenstände dürfen die Übersicht auf der Bahnstrecke nicht behindern. Die Antragstellenden haben dafür zu sorgen, dass zu keiner Zeit Gegenstände bzw. bewegliche oder feste Gebäudeteile von ihrem Grundstück in das Eisenbahnlichtraumprofil gem. Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) - 2,50 m beidseitig von der Gleismitte gemessen und in einer Höhe bis 4,80 m - einragen. (§ 9, Anl. 1 EBO)

Während der Bauarbeiten dürfen keine Behinderungen des Eisenbahnbetriebes eintreten. Eintragungen von Erdreich oder Baumaterial in den Gleisbereich und in Randbereiche der Gleisanlagen sind zu vermeiden. Die Inanspruchnahme der Bahnanlagen bzw. Bahngrundstücke während der Bauarbeiten ist unzulässig. (§ 64 EBO)

5.3
Die Mindener Kreisbahnen GmbH wird ferner darauf hinweisen, dass jegliche Haftung für Schäden durch den Eisenbahnbetrieb, wie durch Emissionen aller Art, Erschütterungen und dergleichen ausgeschlossen bleibt. Dieser Hinweis wäre dann in die jeweilige Bauordnungsverfügung aufzunehmen.

5.4
Grundsätzlich:
Die Strecke ist gem. § 6 Allg. Eisenbahngesetz (AEG) als Eisenbahninfrastruktur des öffentlichen Verkehrs vom Verkehrsministerium des Landes NRW genehmigt. Daraus ergibt sich für die Mindener Kreisbahnen GmbH die Verpflichtung zum sicheren Betrieb der Eisenbahninfrastruktur sowie die Pflicht, Zugangsberechtigten - hier: Eisenbahnverkehrsunternehmen - den diskriminierungsfreien Zugang zu dieser Eisenbahninfrastruktur jederzeit zu ermöglichen. Es gilt hier analog beispielsweise zur DB Netz AG, genauso öffentlichen Straßen- und Wasserwegen, keine Beschränkung. Im weiteren Verlauf des Gleises schließt ein Privatanschlussgleis der Gemeinde Hille im Hafen Hille Süd an die Infrastruktur der MKB an. Die MKB hat als Betreiberin einer öffentlichen Eisenbahninfrastruktur sicherzustellen, dass Eisenbahnverkehrsunternehmen das Privatanschlussgleis jederzeit erreichen können.

Zurzeit verkehren im Plangebiet überwiegend mit Dieselloks (dieselhydraulische Kraftübertragung) bespannte Bedarfsgüterzüge bzw. Rangierfahrten. In dem Gleis- bzw. Streckenabschnitt ist die max. Zuglänge auf 300 m begrenzt. Die Streckenhöchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.
An üblicherweise zwei Wochenenden monatlich in der Saison zwischen Ostern und Ende Oktober, sowie in der Vorweihnachtszeit, oder als bestellte Sonderzüge, verkehren die Dampfzüge der Museums-Eisenbahn Minden e.V. Ggf. fährt ein Triebwagen. Pro Fahrtag wird der Bereich je zwei Mal je Richtung befahren. Es beginnen und enden Züge im Bahnhof Hille.

Andere Verkehre sind von Zugangsberechtigten zurzeit nicht bestellt. Wie vorstehend ausgeführt, lassen sich Festlegungen hinsichtlich der zukünftigen Nutzung und Frequentierung des Streckenabschnittes nicht treffen.

Dieser Status quo berechtigt allerdings nicht zu der Einschätzung, die Sie in der Begründung zum Bebauungsplan unter 3.3 auf Seite 6 aufführen, wonach die Gleisanlagen „nur durch Güterverkehr mit einer geringen Anzahl an Zugbewegungen und mit geringer Geschwindigkeit“ genutzt werden. Insbesondere nicht, weil suggeriert wird, diese Aussage stützt sich auf Informationen der MKB und gibt insofern eine von der MKB mitgetragene Beschränkung des Betriebes wieder. Es ist eine Momentaufnahme, die sich jederzeit ändern kann. Im Übrigen hätte sich die MKB als Betreiberin einer öffentlichen Eisenbahninfrastruktur in Entsprechung ihrer Betriebsverpflichtung gem. Allg. Eisenbahngesetz (AEG) einer etwaigen Einschränkung zu widersetzen.

Wir möchten in dem Zusammenhang des Weiteren darauf hinweisen, dass der Zweckverband Nahverkehr Westfalen-Lippe (NWL) die MKB-Strecke Minden - Hille für Folgeuntersuchungen für eine mögliche Reaktivierung des SPNV auf der Strecke vorsieht.
Wir können also lediglich den Ist-Zustand beschreiben und nur den Hinweis geben, dass sich an der zukünftigen Nutzung/Frequentierung Änderungen ergeben können, nicht aber müssen. Sollte eine Belebung der dortigen Eisenbahnstrecke durch den SPNV erfolgen, lässt sich dies nach normalem Ermessen mit dem Schienengüterverkehr in Einklang bringen. Eine mögliche Verlagerung von Verkehrsleistungen kann abhängig vom Kundenwunsch jederzeit notwendig werden. Es ist gegenwärtig allerdings nicht der Fall. Bei den aufgeführten Varianten ist anzumerken, dass zu einer Frequentierung nach einer möglichen Reaktivierung für den SPNV bisher nur auf Planungen beruhen. Verbindliche Angaben zum Umfang der Nutzung der Eisenbahninfrastruktur lassen sich jedenfalls daraus nicht ableiten und auch nicht festlegen.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Zu 5.1
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5.2
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden in Plan und Begründung aufgenommen.

Zu 5.3
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5.4
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise zum gegenwärtigen Betrieb der Bahntrasse werden in die Begründung aufgenommen.

Die Machbarkeitsstudie zur Reaktivierung der Strecke Minden-Hille (Stand 26.03.2025) liegt inzwischen vor. Demnach ist „die Wiederaufnahme des SPNV auf der Bahnstrecke Minden – Hille nach derzeitigem Kenntnisstand förderfähig mit einem Nutzen-Kosten-Indikator deutlich über 1,0.“ Jedoch wird „all das nur sehr langfristig und auch nur bei ausreichenden Mitteln umsetzbar sein.“ Wie in der Stellungnahme der MKB angegeben, können demnach verbindliche Angaben zum Umfang der Nutzung der Eisenbahninfrastruktur nicht abgeleitet und auch nicht festgelegt werden.

<u>Beratungsergebnis</u>

6. Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen
(Stellungnahme vom 29.06.2023)

Die Mindener Kreisbahnen GmbH weist auf die bestehende Eisenbahnstrecke Minden-Hille des Unternehmens im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplangebietes hin.
Aus dem Allgemeinen Eisenbahngesetz ergibt sich für das Unternehmen die Verpflichtung zum sicheren Betrieb der Eisenbahninfrastruktur. Diesbezüglich verweist das Unternehmen außerdem auf die bestehende Pflicht, dass dem Eisenbahnverkehrsunternehmen ein diskriminierungsfreier Zugang zur Eisenbahninfrastruktur jederzeit möglich sein muss.
Die derzeitige Frequentierung der Strecke beträgt nach Angaben der Mindener Kreisbahnen GmbH montags bis freitags regelmäßig im Zeitraum zwischen 6 und 20 Uhr drei Züge je Richtung täglich, mit einer maximalen Zuglänge von 300 m und einer Streckenhöchstgeschwindigkeit von 40 km/h. Außerdem findet nach Auskunft des Unternehmens eine gelegentliche Nutzung der Bahnstrecke an den Wochenenden durch die Museums-Eisenbahn statt. Zukünftige Festlegungen hinsichtlich der Nutzung und Frequentierung des Streckenabschnitts lassen sich laut Unternehmen nicht treffen.
Die Mindener Kreisbahnen GmbH weist außerdem auf geplante Folgeuntersuchungen im kommenden Jahr durch den Zweckverband Nahverkehr Westfalen-Lippe für eine mögliche Reaktivierung des SPNV auf der Strecke Minden-Hille hin.

Eine entsprechende Stellungnahme des Unternehmens müsste bereits beim Planungsbüro o.9 stadtplanung eingegangen sein.

Wir bitten, die oben aufgeführten Anregungen und Bedenken der Mindener Kreisbahnen GmbH in die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 91 mit aufzunehmen und bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang bitten wir, dem Unternehmen künftig betriebsbezogene Entwicklungsspielräume und weitere Möglichkeiten zur Nutzbarkeit der MKB-Trasse Minden-Hille einzuräumen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Eine Stellungnahme der MKB ist eingegangen (s. lfd. Nr. 5).
Anpassungen der hier in Rede stehenden Planung gehen damit nicht einher.

Beratungsergebnis

7. Landwirtschaftskammer NRW
(Stellungnahme vom 27.06.2023)

7.1
Für die in nordwestlicher Richtung benachbarte Hofstelle wurde nach hiesigem Kenntnisstand noch keine endgültige Aufgabe der Tierhaltung erklärt, sodass noch von einem bestehenden Bestandsschutz für die dortige Rinder- und Schweinehaltung auszugehen sein wird. Aktuell werden dort außerdem Pferde gehalten. Auf der nördlich ans Plangebiet grenzenden Wiese befindet sich deren Auslauf. Diese Nutzungen dürfen durch die zusätzliche Wohnbebauung nicht über das bestehende Maß hinaus beeinträchtigt werden. Zu dieser Fragestellung ist die zuständige Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

7.2
Solange die vorgenannten Weideflächen landwirtschaftlich genutzt werden, bitte ich in den Planunterlagen auf die bestehenden Regelungen des Nachbarrechtgesetzes hinzuweisen. Sollten neue Einfriedungen errichtet oder neue (Rand-)Bepflanzungen erfolgen, sind die in den §§ 36, 41- 43, 46 NachbG NRW vorgeschriebenen Abstände einzuhalten, d.h. beispielsweise bei Einfriedungen 50 cm, bei Hecken bis 2 m Höhe 1 m (von der Seitenfläche aus gemessen!), bei Hecken über 2 m Höhe 2 m, bei Bäumen je nach Wuchsstärke 4-6 m.

Beschlussvorschlag:

Zu 7.1
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für die nordwestlich angrenzende Hofstelle Eickhorster Straße 1 wurde inzwischen eine dauerhafte Verzichtserklärung auf Tierhaltung (mit Ausnahme von der Haltung von bis zu sechs Pferden) unterzeichnet. Die Gefahr des Einwirkens von Geruchsimmissionen aus der Schweine- und Rinderhaltung besteht somit für das Plangebiet von der angegebenen Hofstelle nicht mehr. Von der Pferdehaltung sind keine erheblichen Geruchsimmissionen im Plangebiet zu erwarten.

Zu 7.2
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ein Hinweis auf das Nachbarrechtsgesetz wird in die Begründung aufgenommen.

Beratungsergebnis

8. Geologischer Dienst NRW
(Stellungnahme vom 29.06.2023)

8.1
Baugrund:
Im Untergrund der Planfläche kommen den mir vorliegenden Unterlagen zufolge potentiell verkarstungsfähige Gesteine vor. Mir sind keine Erdfälle aus der Umgebung bekannt.

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

8.2
Verwendung von Mutterboden:
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Beschlussvorschlag:

Zu 8.1
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
Eine Bodenuntersuchung wurde erstellt und wird den Planunterlagen beigefügt (Orientierende Bodenuntersuchung, Wohnen an der neuen Schule – Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro Arke, Hessisch Oldendorf, 16.04.2024).

Zu 8.2
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Ein Hinweis auf § 202 BauGB wird in der Begründung ergänzt.

Beratungsergebnis

9. LWL – Archäologie für Westfalen
(Stellungnahme vom 10.07.2023)

Auf Basis der übermittelten Unterlagen ist festzustellen, dass es sich bei dem ausgewiesenen Planungsgebiet um eine archäologische Verdachtsfläche handelt, hier konkret einen Teilbereich innerhalb des historischen Ortskerns von Hille.

Einen historischen Ausgangspunkt der Entwicklung des Ortes Hille bildet, neben dem „Von Oeynhausenschen Hof“, die Evangelische Pfarrkirche. Der heutige, in wesentlichen Teilen auf einen Neubau von 1523 zurückgehende Kirchenbau entstand dabei anstelle eines wohl (mindestens) in das 13. Jahrhundert zurückreichenden Vorgängerbaus. Die Kirche umgab - wahrscheinlich seit frühester Zeit - ein Kirchhof mit angrenzender Kirchhofrandbebauung. Dies spiegeln auch die historischen Karten, bzw. die daraus abzulesenden Besiedlungsprozesse wider. Entsprechend ist innerhalb des ausgewiesenen Planungsgebietes mit untertägig erhaltenen Befunden und Funden zu rechnen, welche in direktem Zusammenhang mit der allgemeinen Ortsgeschichte stehen und mindestens bis in das (frühe) 13. Jahrhundert zurückreichen können. Explizit nicht auszuschließen ist allerdings, dass auch ältere Strukturen zu Tage treten können, welche neue Erkenntnisse zu Aufbau und Alter Hilles ergeben, etwa nicht bekannte (Bau-)Strukturen aus den Anfängen der Ortsentwicklung. Es ist ebenso zweifellos davon auszugehen, dass sich untertägig im gesamten ausgewiesenen Bereich umfangreiche und u.U. tiefgreifende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat. Dies gilt besonders für die von den Planungen betroffenen Freiflächen.

Die in Ihrem Plangebiet vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW ein vermutetes Bodendenkmal, das bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln ist wie eingetragene Bodendenkmäler.

Um dem nachzukommen, sind die Bereiche, in denen Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch einen flächigen Abtrag des Oberbodens zu überprüfen. Hierdurch ist die Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des zunächst vermuteten Bodendenkmals - und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren - zu klären.

Durch dieses Vorgehen ließe sich bereits frühzeitig Planungssicherheit herstellen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Sachstandsermittlung würde sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit den jeweiligen Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen.
Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren und/oder in den Neubau einzubeziehen.

Der für die Sachstandsermittlung erforderliche flächige Oberbodenabtrag ist von einer vom Bauherrn/Veranlasser zu beauftragenden archäologischen Fachfirma durchzuführen, die im Vorfeld der Maßnahme bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde eine Grabungserlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 DSchG NRW einzuholen hat.

Eine - unvollständige - Liste von archäologischen Fachfirmen werden wir dem Vorhabenträger zur Verfügung stellen. Die Ausarbeitung einer Leistungsbeschreibung für die zu beauftragende Fachfirma würden wir in Absprache mit dem Vorhabenträger leisten. Wir bitten den Vorhabenträger daher, sich frühzeitig mit uns in Verbindung zu setzen (LWL – Archäologie

für Westfalen/Fachreferat Mittelalter- und Neuzeitarchäologie, An den Speichern 7, 48157 Münster; Dr. Andreas Wunschel (Tel.: 0251/591-8938 bzw. 0151/1826-3531, Mail: andreas.wunschel@lwl.org).

Für den flächigen Oberbodenabtrag ist ein Kettenbagger mit einer mindestens 2 m breiten Böschungsschaufel inkl. Fahrer erforderlich. Der Oberbodenabtrag wird im rückwärtigen Verfahren durchgeführt. Für die weiteren Planungen ist daher zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssten zunächst durch die archäologische Fachfirma ausgegraben bzw. untersucht werden.

Die Kostentragungspflicht für den Oberbodenabtrag und eine ggf. anschließende Ausgrabung fällt aufgrund des „Veranlasserprinzips" gem. § 27 Abs. 1 DSchG NRW dem Vorhabenträger zu.

Ein entsprechendes Zeitfenster für den Oberbodenabtrag und eine ggf. anschließende Ausgrabung sind im Bauablaufplan einzuplanen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt.
Die erforderlichen archäologischen Untersuchungen werden in Planzeichnung und Begründung ergänzt.

Beratungsergebnis

10. LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
(Stellungnahme vom 29.06.2023)

Grundsätzlich bestehen gegen diese Planungsabsicht keine denkmalfachlichen Bedenken.

Für das weitere Vorgehen im Planverfahren weise ich darauf hin, dass sich mit dem Gebäude Eickhorster Str. 7 ein nach meiner Information noch nicht auf Denkmalwert geprüftes Objekt des Kulturgutverzeichnisses (Nr. 72) in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet. Es ist sinnvoll, eine Denkmalwertprüfung einzuleiten, um Fragen eines potenziellen Umgebungsschutzes schon frühzeitig im Planverfahren berücksichtigen oder ausschließen zu können.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Prüfung des Denkmalwertes des Gebäudes Eickhorster Straße 7 hat ergeben, dass es sich um kein potenzielles Baudenkmal handelt.

Beratungsergebnis

11. Evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Hille
(Stellungnahme vom 13.09.2023)

Parksituation gegenüber der Kirche:
Das Presbyterium bittet die Gemeinde Hille bei den Neubauten im Bereich der alten Schule an der Eickhorster Str. die Parkplatzsituation besonders im Auge zu behalten.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den Baugrundstücken ist während des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Es wird auch auf die am 12.12.2024 durch den Rat der Gemeinde Hille beschlossene Stellplatzsatzung hingewiesen.
Es liegen somit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Planung zu einer Dauernutzung der Fläche durch die Bewohner des Plangebietes führen könnte.

Beratungsergebnis

12. Wasserverband „Am Wiehen“
(Stellungnahme vom 05.06.2023)

Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beeinträchtigt in keiner Weise die Anlagen und Belange des Wasserbeschaffungsverbandes „Am Wiehen“, so dass von Seiten des WBV „Am Wiehen“ keinerlei Einwände geltend gemacht werden.

Gleichwohl weisen wir darauf hin, dass sich das Baugebiet Nr. 91 „Alte Schule/Eickhorster Straße“ in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Hille-Südhemmem befindet, so dass hier die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 28.04.2020 (ABI. Reg. Dt 2020, S. 165-171) zu beachten sind.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet wird in Plan und Begründung ergänzt.

Beratungsergebnis

13. Straßen- und Abwasserbetrieb der Gemeinde Hille
(Stellungnahme vom 03.07.2023 und 07.06.2023)

13.1
Gem. § 44 Landeswassergesetz NRW i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In der Ortschaft Hille bzw. der „Eickhorster Straße“ wird vom SAS der Gemeinde Hille allerdings die Mischwasserkanalisation betrieben und unterhalten. Der von

Ihnen geplante Anschluss des Regenwassers aus dem in Rede stehenden Baugebiet an den vorhandenen Mischwasserkanal ist daher zunächst nachrangig zu betrachten.

In diesem Zusammenhang bitte ich um Vorlage eines entsprechenden Nachweises, dass die im geplanten Baugebiet anstehenden Böden nicht für eine Versickerung des anfallenden Regenwassers geeignet sind (Versickerungsgutachten). Die einfache Aussage unter 10.3 der Begründung zum Bebauungsplan, das eine Versickerung nicht möglich ist, ist leider nicht ausreichend.

Erst nach Vorlage dieses Versickerungsgutachten und in Absprache mit dem Umweltamt des Kreises Minden-Lübbecke (Untere Wasserbehörde) kann entschieden werden, ob das Regenwasser zur Versickerung gebracht werden muss oder ein gedrosselter Anschluss für das Regenwasser an die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen kann.

Den Ausführungen zur geplanten Schmutzwasserbeseitigung kann zugestimmt werden. Auf § 46 Landeswassergesetz (LWG) wird verwiesen.

13.2
Die Ausweisung einer Aufstellfläche für Müllgefäße im Zufahrtsbereich des Plangebietes wird aus Gründen der Verkehrssicherheit als nicht geeignet angesehen.

13.3
Der Zufahrtsbereich zum Plangebiet sollte für eine sichere Verkehrsführung einen ausreichend breiten Regelquerschnitt im Zweirichtungsverkehr mit einer Gehweganlage auf Hochbord erhalten.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Zu 13.1
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
Eine Bodenuntersuchung wurde erstellt und wird den Planunterlagen beigefügt (Orientierende Bodenuntersuchung, Wohnen an der neuen Schule – Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro Arke, Hessisch Oldendorf, 16.04.2024). Demnach steht im Plangebiet versickerungsfähiger Boden an.
Es wird daher im Bebauungsplan eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers durch die belebte Bodenschicht festgesetzt.

Zu 13.2
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
Die Festsetzung einer Aufstellfläche für Müllgefäße wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Es ist jedoch vorgesehen, diese nur am Abfuhrtag im Bereich des als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Bereiches zur Entleerung bereit zu stellen.
In diesem Zusammenhang wurde durch Schleppkurven festgestellt, dass die Verkehrsfläche an dieser Stelle ausreichend breit ist, um auch am Abfuhrtag ein Begegnungsverkehr von 2 Pkw im Einfahrtsbereich zum Planbereich zu gewährleisten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist daher nicht erkennbar.

Zu 13.3
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
Der Hinweis betrifft die konkrete Ausbauplanung und ist mit dem Straßen- und Abwasserbetrieb der Gemeinde Hille abzustimmen. Für die Erstellung einer Verkehrsanlage mit Trennung der Verkehrsarten ist die Fläche jedoch nicht ausreichend breit. Die Fläche könnte nur in Richtung Süden zu Lasten der dort vorhandenen Stellplatzfläche verbreitert werden. Dies ist zu Gunsten der Stellplätze (Kirche) aber nicht vorgesehen.

Innerhalb des Zufahrtsbereiches, über den nur eine geringe Zahl von Wohnungen erschlossen werden wird, ist zudem auf Grund des nur geringen Verkehrsaufkommens, der ausschließlich aus Quell- und Zielverkehr besteht, eine Trennung der Verkehrsarten nicht erforderlich. Bei Bedarf kann die Fläche als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen werden, der gleichberechtigt vom motorisierten Verkehr und den Fuß- und Radverkehr genutzt werden können.

Beratungsergebnis

14. Westfalen Weser Netz GmbH
(Stellungnahme vom 08.02.2023)

Wir haben weder Anregungen noch Bedenken gegen die Aufstellung der oben genannten Bebauungspläne.
Bei der Ausbauplanung der Erschließungsstraßen bitten wir im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eine Trasse in ausreichender Breite zu berücksichtigen, die durchgehend von Bepflanzung freizuhalten ist.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise betreffen die konkrete Ausbauplanung.

Beratungsergebnis

15. Deutsche Telekom Technik GmbH
(Stellungnahme vom 22.02.2023)

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien in den Baugebieten prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Außerdem bitten wir Sie, in den Hinweisen der Bebauungspläne folgende Formulierung entsprechend § 145 Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:
„Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 45 TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten."

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise betreffen die konkrete Ausbauplanung.

Beratungsergebnis

16. Stellungnahmen ohne Abwägungserfordernis

Seitens der

- Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände Minden-Lübbecke (Stellungnahme vom 06.06.2023)
- Wasserverband Weserniederung (Stellungnahme vom 29.06.2023)
- Wasserbeschaffungsverband Wiehengebirge (Stellungnahme vom 20.06.2023)
- Stadt Espelkamp (Stellungnahme vom 22.06.2023)
- Stadt Lübbecke (Stellungnahme vom 21.06.2023)
- Vodafone West GmbH (Stellungnahme vom 12.06.2023)
- GELSENWASSER Energienetze GmbH (Stellungnahme vom 28.06.2023)
- EWE Netz GmbH (Stellungnahme vom 15.06.2023)
- TenneT TSO GmbH (Stellungnahme vom 07.06.2023)

wurden keine Bedenken und Anregungen geäußert.