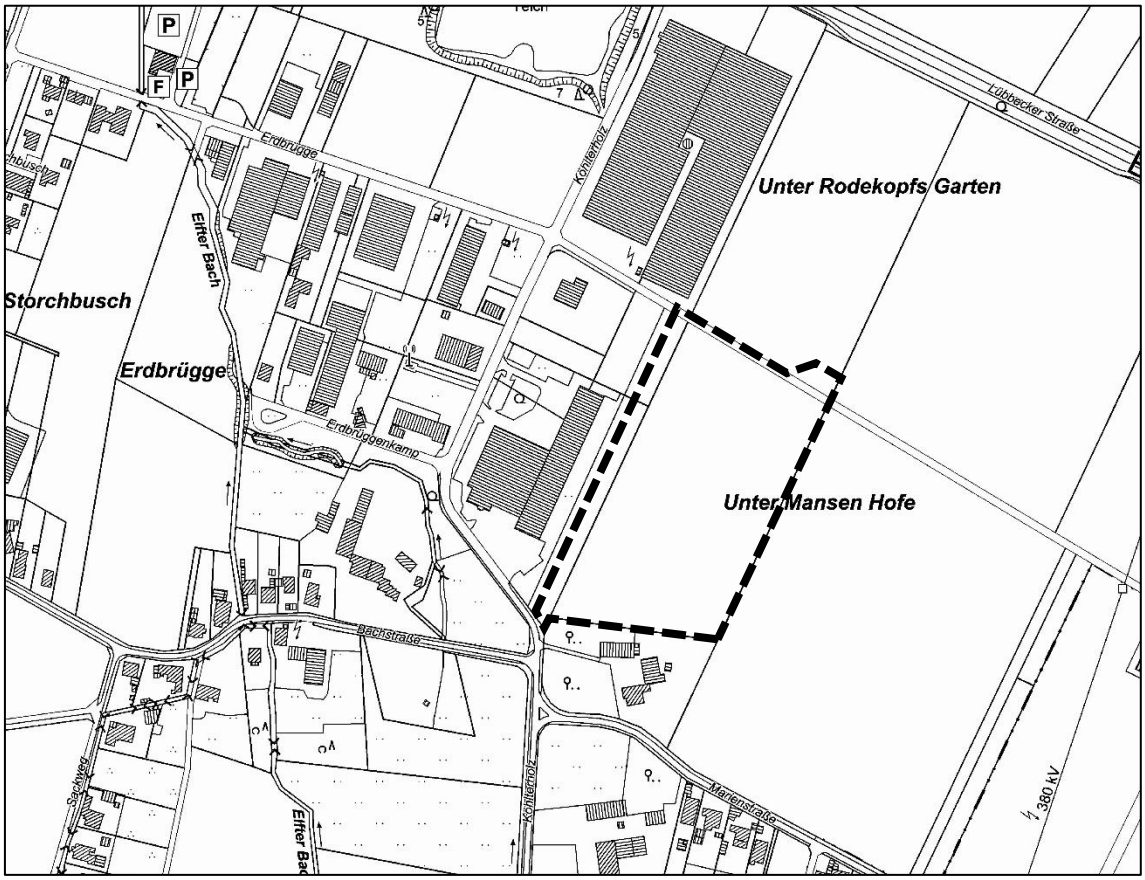
Gemeinde Hille

Begründung -Teil C-
zum Bebauungsplan Nr. 101
„Gewerbegebiet Köhlterholz II“



Übersichtsplan **M 1: 5.000 i.O.**

Vorentwurf

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

stadtplanung
olaf schramme

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 / ALTLASTEN 6

4 ÜBERGEORDNETE / BESTEHENDE PLANUNGEN 7

4.1 REGIONALPLANUNG 7
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7
4.3 BEBAUUNGSPLÄNE 8
4.4 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSER (BRPHV) 10
4.5 WASSERSCHUTZGEBIET 12

5 PLANUNGSALTERNATIVEN 12

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 12

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 12
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 14
6.3 VERKEHRSFLÄCHEN 15
6.4 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN 15
6.5 IMMISSIONSSCHUTZ 15

7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 16

7.1 EINGRIFFSBILANZIERUNG / EXTERNE KOMPENSATION 16
7.2 ARTENSCHUTZ 17

8 INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG 17

8.1 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG 17
8.2 ENTWÄSSERUNG 17
8.3 ABFALLBESEITIGUNG 17
8.4 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG 17

9 HINWEISE 18

9.1 BODENDENKMALSCHUTZ 18
9.2 KAMPFMITTELBESEITIGUNG 18
9.3 WASSERSCHUTZGEBIET 18
9.4 AUßEN- UND STRAßENBELEUCHTUNG 18
9.5 ABSTÄNDE ZUR LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHE 19

10 FLÄCHENBILANZ 19

ANLAGE BEGRÜNDUNG 20

TEIL II UMWELTBERICHT 21

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

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

Im Jahr 1989 wurde der Bebauungsplan Nr. 33 „Köhlterholz“ aufgestellt, um im Ortsteil Unterlübbe in der Gemeinde Hille in verkehrsgünstiger Lage zur B65 ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

Im östlichen Teil dieses Gewerbegebietes haben die Unternehmen ESKATE-Rohrverbindungstechnik GmbH und Drinkuth Transporte ihren Sitz. Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 (Rechtskraft im Jahr 2019) wurde das Gebiet vollständig überplant und zugleich vergrößert. Durch die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Gewerbegebiet Köhlterholz II“ sollen die Betriebsstandorte in östliche Richtung erneut vergrößert und das Plangebiet einer gewerblichen Nutzung zugänglich gemacht werden. Damit wird ein Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Hille geleistet, indem den langjährig ansässigen Unternehmen die Möglichkeit einer angemessenen Betriebserweiterung gegeben wird.

Ziel der Bauleitplanung ist es somit, das Gewerbegebiet in Unterlübbe für die Zukunft zu sichern und damit die Voraussetzungen zur langfristigen Absicherung der Betriebe zu schaffen. Die Planung dient aus gemeindlicher Sicht der Sicherung und Entwicklung des Gewerbestandortes Hille und den damit verbundenen positiven Wirkungen als Wohn- und Arbeitsstandort.

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 (3) BauGB zu gewährleisten, soll daher der Bebauungsplan Nr. 101 aufgestellt werden.

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 Unterlübbe, Flur 2 auf den Flurstücken 326, 315 (tlw.), 307 (tlw.), 6 (tlw.) und 263 (tlw.). Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von ca. 36.725 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 an der östlichen Grenze des Gewerbegebietes „Köhlterholz“ in Unterlübbe. Es umfasst die geplante Erweiterungsfläche, die derzeit noch landwirtschaftlich als Acker genutzt wird.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße „Köhlterholz“ und alternativ vom nördlich vorhandenen, nicht ausgebautem Stichweg. Im Falle von Betriebserweiterungen ist eine Erschließung über bereits bestehendes Betriebsgelände ebenso denkbar.

Umgeben ist das Plangebiet von weiteren Gewerbeflächen und Ackerflächen. Insbesondere südlich angrenzend und entlang der Bachstraße sind auch Wohnnutzungen in der Umgebung vorhanden.



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 / Altlasten

3.3.1 Gewerbelärmemissionen

Im weiteren Planverfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

3.3.2 Sonstige 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. Aktive landwirtschaftliche Hofstellen, insbesondere solche mit Intensivtierhaltung, sind in der räumlichen Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

3.3.3 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4 ÜBERGEORDNETE / BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Regionalplanung

Im Regionalplan OWL für den Regierungsbezirk Detmold wird das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt. Somit ist das Plangebiet auf regionalplanerischer Ebene bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Außerdem ist die Lage der Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet dargestellt (waagerechte blaue Linien).

Die Planung steht insgesamt den Zielen der Raumordnung nicht entgegen und das Anpassungsgebot gem. § 1 (4) BauGB ist erfüllt.

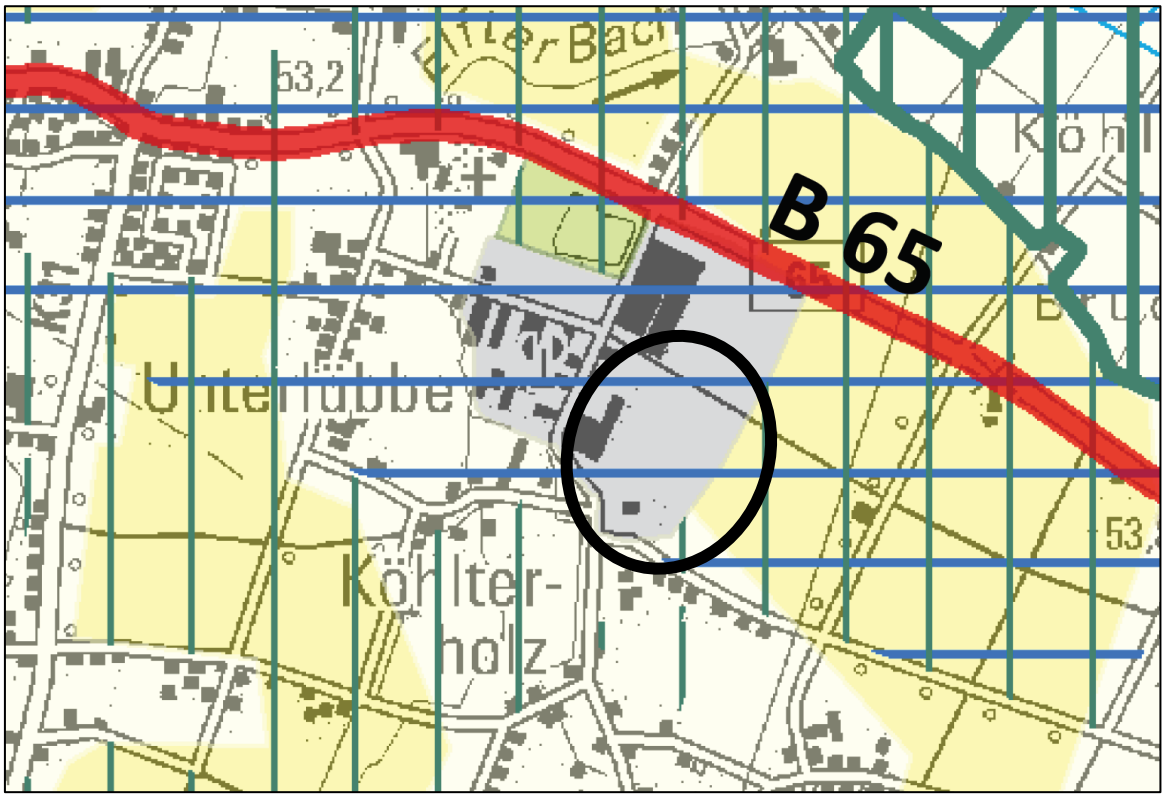


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hille stellt das Plangebiet im Unterschied zum Regionalplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar. In den Randbereichen der angrenzenden Gewerbegebiete (GE) sind Grünflächen dargestellt.

Da Bebauungspläne gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB notwendig. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ändert sich für die Erweiterungsfläche von der „Fläche für Landwirtschaft“ in ein „Gewerbegebiet“ gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO. Außerdem wird die geplante Eingrünung des Gewerbegebietes in Form von Grünflächen im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

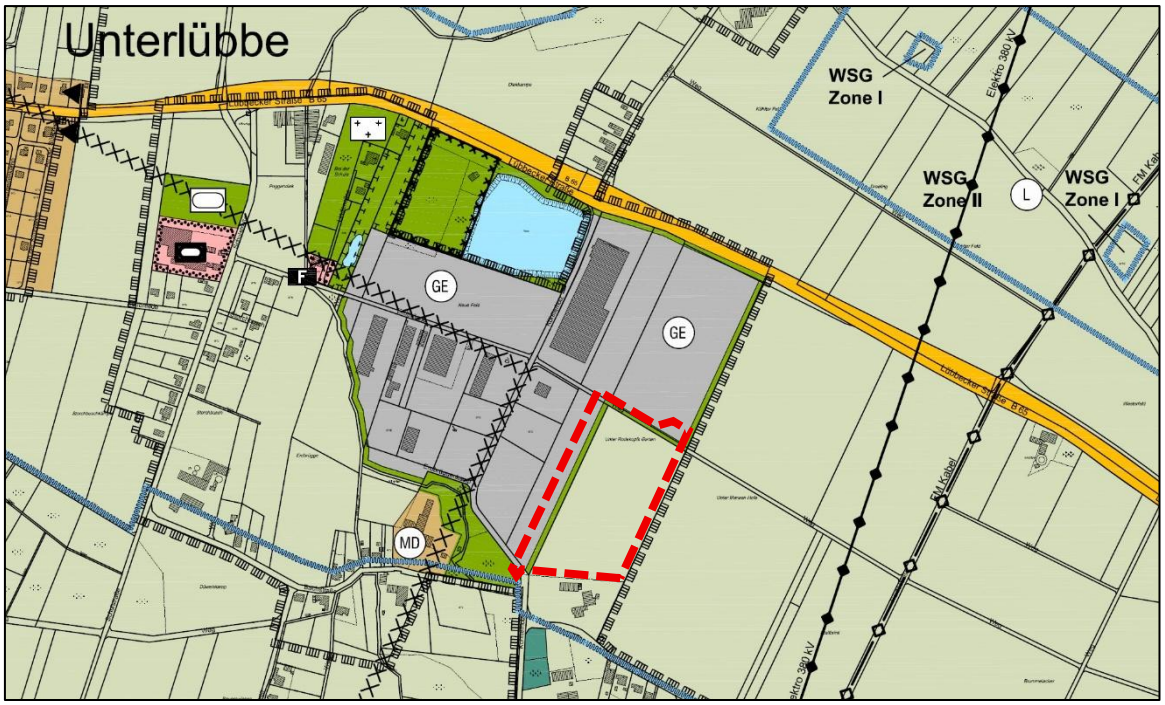


Abbildung 3: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Quelle: Gemeinde Hille)

4.3 Bebauungspläne

Für den Großteil des Plangebietes besteht bislang kein Bebauungsplan.

Um eine räumlich abgeschlossene Planung zu gewährleisten, ist es notwendig einen 10 m breiten Streifen am östlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 33 „Köhlterholz“ (Stand 1. Änderung) in den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 101 einzubeziehen und zu überplanen. Die im B-Plan Nr. 33 festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ wird an den neuen östlichen Gewerbegebietsrand verlegt, sodass die Baugrenzen des B-Plans 101 direkt an die des B-Plans Nr. 33 anschließen können. Hierdurch wird die Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen optimiert.

Der Bebauungsplan Nr. 33 setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine abweichende Bauweise (Gebäudelänge darf 50 m überschreiten) festgesetzt. Die max. zulässige Firsthöhe liegt bei 12 m. Im Osten ist eine Anpflanzfläche festgesetzt, um eine Eingrünung des Plangebietes sicherzustellen. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan auch noch weitere Vorschriften, z.B. zu zulässigen Nutzungen, Immissionsschutz und Stellplätzen.

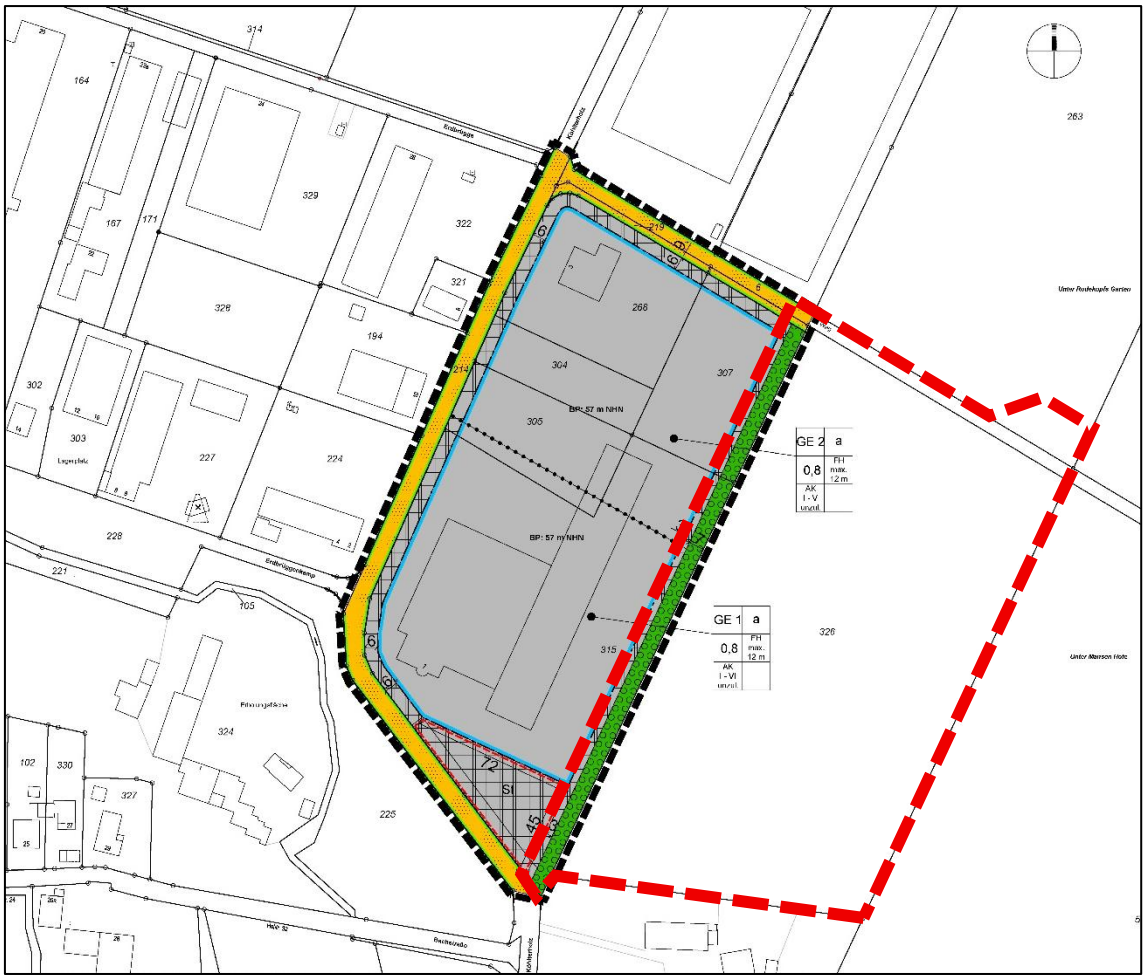


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 33 „Köhlterholz“, 1. Änderung und Erweiterung (2019) (Quelle: Gemeinde Hille)

Um die Erschließung des Plangebietes auch von Norden zu ermöglichen wird ebenso ein kleiner Teil des Bebauungsplanes Nr. 17 „Erdbrügge“ in den Geltungsbereich des B-Plans 101 einbezogen. Hintergrund ist die Sicherung von Verkehrsflächen und die Anlage einer für den Schwerlastverkehr geeigneten Wendeschleife. In der ursprünglichen Planung von 1978 ist diese für die heutigen Fahrzeuge zu klein bemessen.

Die durch den B-Plan Nr. 17 seit fast 50 Jahren bestehenden Baurechte für eine gewerbliche Nutzung sind auf dem Flurstück 263 bis heute nicht aktiviert worden.



Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 17 „Erdbrügge“ (1978) (Quelle: Gemeinde Hille)

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 jedoch nur auf „raumbedeutsame“ Planungen und Maßnahmen i.S.d. § 3 (1) Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG).

Im hier vorliegenden Fall handelt es sich jedoch aufgrund der verhältnismäßig geringen Plangebietsgröße und der damit einhergehenden geringen Wirkungen durch die geplan-

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

ten baulichen Nutzungen nicht um eine solche raumbedeutsame Planung i.S.d. ROG. Insbesondere weist die Planung keine „überörtliche Bedeutung“ auf, die Voraussetzung für das Zugrundelegen einer raumbedeutsamen Planung i.S.d. ROG ist.[2] Insofern sind die Vorgaben der BRPHV im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Unabhängig davon sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht erkennbar. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten. Auch bei Starkregenereignissen zeigt die Starkregengefahrenkarte keine relevanten Einstautiefen oder Abflüsse aus dem Plangebiet. Ein Einstau ist auf Grund der vorhandenen topographischen Gegebenheiten vorwiegend im nordwestlichen Bereich mit kleinräumigen Einstautiefen von bis zu rd. 40 cm gegeben. Erhebliche Hochwasser- oder Überflutungsgefahren sind daher nicht erkennbar.

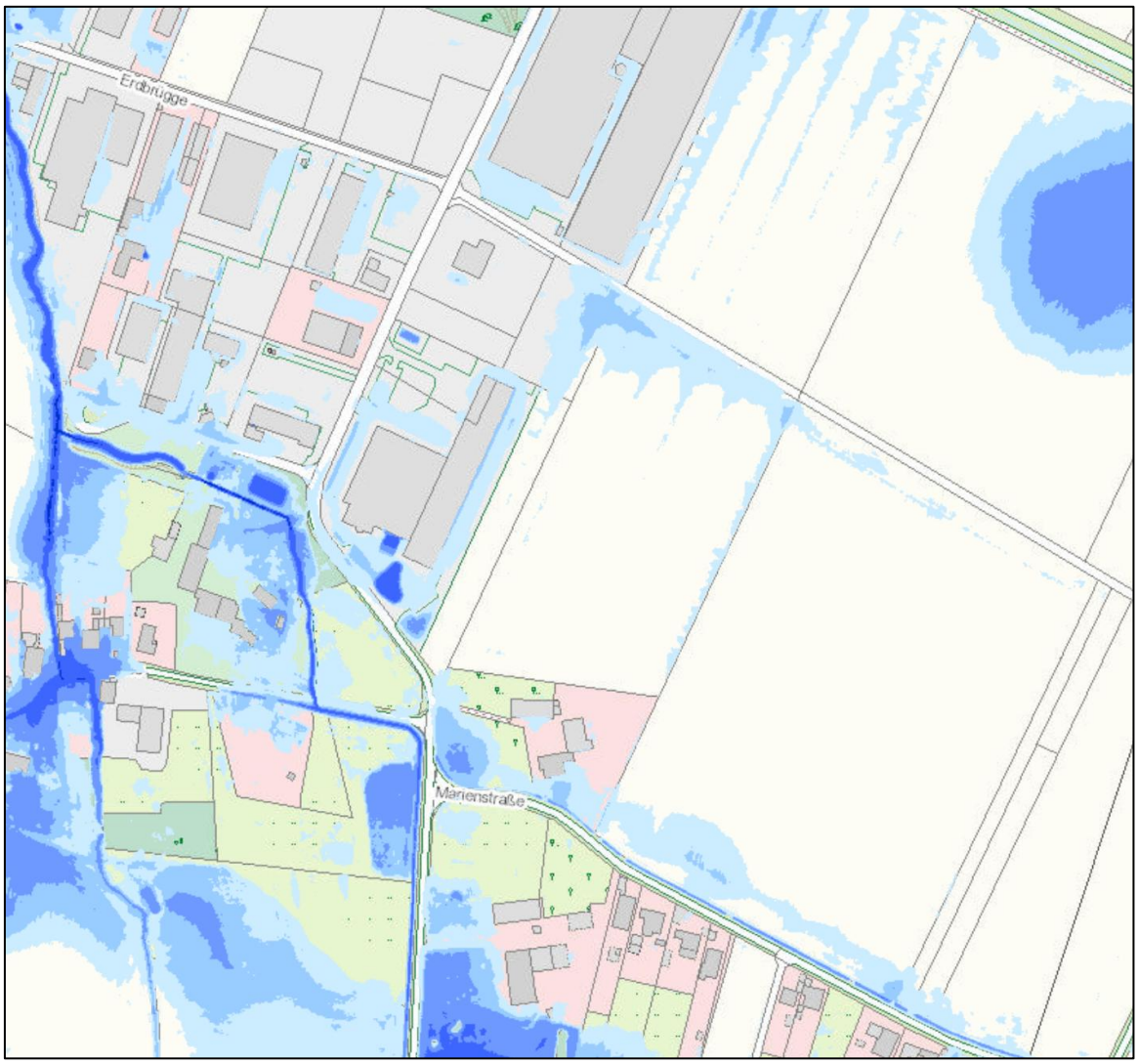


Abbildung 6: Darstellung der Hinweiskarte Starkregengefahren, extremes Ereignis Quelle: Geoportal Minden-Lübbecke

[2] Kümper, in: Kment, Kommentar zum ROG, 1. Auflage, § 3, RN 122

4.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet Hille-Köhlte (Nr. 3718-2) in der Schutzzone 3A.
Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung[3] ist zu beachten.

5 PLANUNGSALTERNATIVEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch Planungsalternativen in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies ist hier auch erforderlich, 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 dient der Entwicklung in Unterlübbe ortsansässiger Bestandsunternehmen. Diese Entwicklungsmöglichkeiten sind aufgrund der bereits bestehenden Betriebe u standortgebunden und können daher wirtschaftlich sinnvoll nur im getroffenen Geltungsbereich der vorliegenden Planung geschehen. Zu begründen ist dies damit, dass bereits eine Erschließung besteht und so vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können und eine Einbindung in die vorhandene Betriebsinfrastruktur gewährleistet werden kann. Darüber hinaus sollen die entstehenden baulichen Anlagen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den bestehenden Betriebsgebäuden im Westen stehen.

Eine Verlegung der Planung auf einen anderen Standort würde somit betrieblichen Verkehr zwischen den beiden Standorten bedingen, zu einem vermehrten Verkehrsaufkommen führen und zu vermehrten Immissionen auf umliegende Gebiete führen oder aber vollständige Verlagerung der Betriebe erfordern.

Im Hinblick auf den Standort kommen somit keine wirtschaftlich und städtebaulich sinnvollen Planungsalternativen in Betracht. Auch in Bezug auf die Art und Intensität der Nutzung kommen ernsthaft zu betrachtende Standort- oder Planungsalternativen v.a. lokalisiert in der Ortschaft Unterlübbe nicht in Betracht.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Regionalplan OWL bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist.

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.

[3] Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "Hille-Köhlte" (Brunnen 1-3, vorhanden, und Brunnen 4-6, geplant) des Wasserbeschaffungsverbandes Wiehengebirge in Hille (Wasserschutzgebietsverordnung "Hille-Köhlte") vom 07. Januar 1986, Bezirksregierung Detmold, AZ: 54.1-85.04.MI/H 1

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.

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 voll 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. 12 m Gebäudehöhe begrenzt. Damit wird auch hier die Festsetzung aus den benachbarten Bebauungsplänen aufgegriffen.

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.

Die Baugrenzen schließen sich direkt an jene des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 33 an, sodass sich ein großes Baufenster für bauliche Hauptanlagen ergibt. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und 3 m zu den Anpflanzflächen ein.

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

6.2.4 Bauweise

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Eine Überschreitung der in § 22 (2) BauNVO genannten Gebäudelänge von 50 m ist abweichend davon zulässig, um auch die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zu ermöglichen.

6.3 Verkehrsflächen

Für das Plangebiet besteht im Südwesten der Anschluss an die Straße „Köhlterholz“. Im Falle von Betriebserweiterungen ist eine Erschließung über bereits bestehendes Betriebsgelände ebenso denkbar.

Um eine mögliche Erschließung auch von Norden zu sichern, werden entsprechende öffentliche Verkehrsflächen und eine für den Lkw-Verkehr geeignete Wendeschleife gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

6.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um einen Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet und der freien Landschaft im Osten zu sichern, wird eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Die Festsetzung wird aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 33 übernommen und an die neue östliche Grenze des Gewerbegebietes verlagert.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume und Sträucher in einem 2-reihigen Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m, oder mind. 45 hochstämmige Obstbäume in einem einreihigen Pflanzabstand von 5-6 m anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Pflanzliste mit den zu verwendenden Arten ist der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

6.5 Immissionsschutz

Im weiteren Planverfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

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. 55.949 WE zu erwarten.

Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bestand				
Code	**Biotoptyp**	**Flächengröße (m²)**	**Grundwert A**	**Gesamtwert**
3.1	Acker, intensiv	32.453	2	64.906
1.1	Versiegelte Fläche im GE (80 % der GE-Fläche)	821	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten im GE (20 % der GE-Fläche abzüglich Fläche zum Anpflanzen)	0	2	0
7.2	Hecke (Fläche zum Anpflanzen)	1.933	5	9.665
1.1	Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	1.518	0	0
Summe		**36.725**		**74.571**
Planung			**Grundwert P**	
1.1	Versiegelte Fläche im GE (80 % der GE-Fläche)	27.845	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten im GE (20 % der GE-Fläche abzüglich Fläche zum Anpflanzen)	5.467	2	10.934
7.2	Hecke (Fläche zum Anpflanzen)	1.494	5	7.470
1.1	Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	1.810	0	0
2.2	Straßenbegleitgrün	109	2	218
Summe		**36.725**		**18.622**
Kompensationsdefizit (Planung - Bestand) Werteinheiten				**-55.949**

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

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.

Der Fachbeitrag Artenschutz wird im weiteren Planverfahren 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 Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Abwässer ist über den ebenfalls in der Straße „Köhlterholz“ vorhandenen Schmutzwasserkanal sichergestellt. Das vorhandene Abwassernetz ist zur Aufnahme der zusätzlich anfallenden Abwässer ausreichend dimensioniert.

Es ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dem in der Straße „Köhlterholz“ vorhandenen Regenwasserkanal zuzuführen. Hierüber wird kann das Niederschlagswasser der Regenwasserbehandlungsanlage „Erdbrügge 11“ zugeführt, gereinigt und dann gedrosselt dem „Elfter Bach“ zugeführt werden.

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 „Köhlterholz“ 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 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes „Hille-Köhlte“ in der Schutzzone III A. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Hille-Köhlte vom 24.02.1986 (ABl.: Reg. Dt. 1986, S. 31-35) zu beachten.

9.4 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.

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

Tabelle 2: Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand	Planung
Ackerfläche	32.453 m²	0 m²
Gewerbegebiet *davon Fläche zum Anpflanzen*	2.754 m² *1.933 m²*	34.806 m² *1.494 m²*
Öffentliche Verkehrsfläche	1.518 m²	1.810 m²
Straßenbegleitgrün	0 m²	109 m²
Plangebiet gesamt	**36.725 m²**	**36.725 m²**

Minden, 15.12.2025

……..

O. Schramme, Dipl.-Ing.

Fachgutachten:

- *Fachbeitrag Artenschutz folgt im weiteren Planverfahren*
- *Schalltechnische Untersuchung folgt im weiteren Planverfahren*

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.