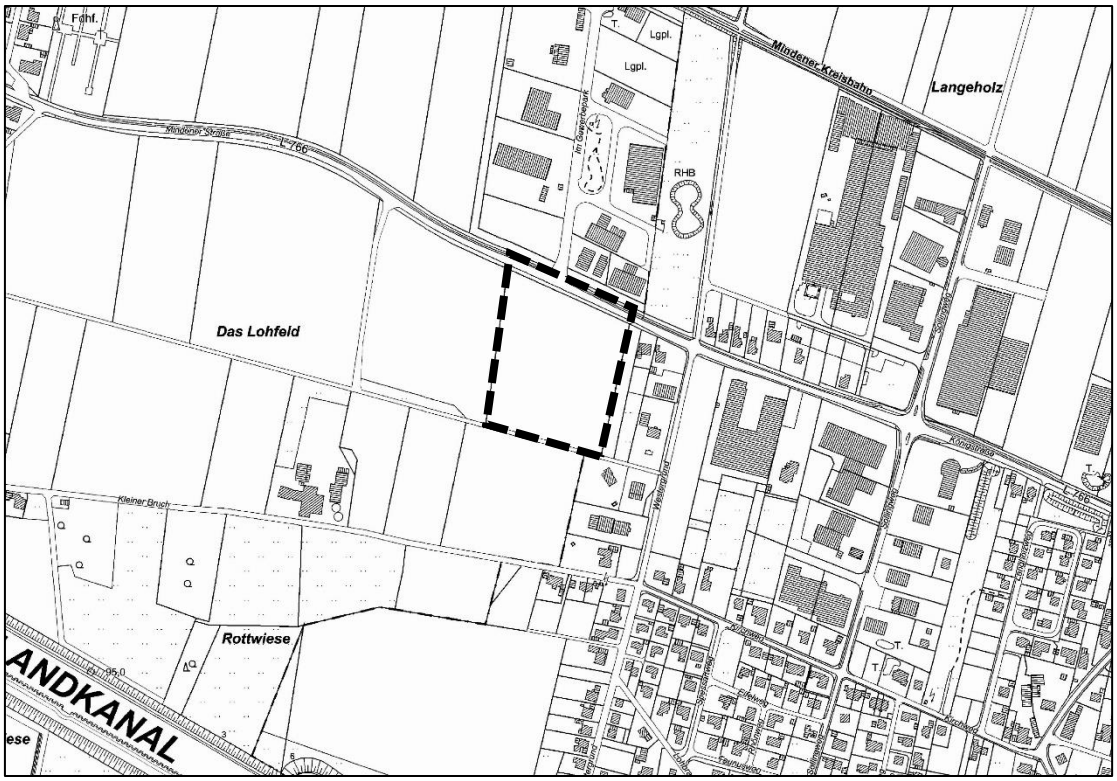
Gemeinde Hille

Begründung -Teil C-

zum Bebauungsplan Nr. 83 „Gewerbegebiet Hartum-Südost Teil I“



Übersichtsplan **M 1: 5.000 i.O.**

Vorentwurf

Verfahrensstand:
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und
der Behörden gem. §§ 3 (1) u. 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 6

4 ÜBERGEORDNETE / BESTEHENDE PLANUNGEN 6

4.1 REGIONALPLAN 6
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7
4.3 BEBAUUNGSPLÄNE 7

5 PLANUNGSALTERNATIVEN 8

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 8

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 8
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 10
6.3 VERKEHRSFLÄCHEN 10
6.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN 11

7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 11

7.1 EINGRIFFSBILANZIERUNG / EXTERNE KOMPENSATION 11
7.2 ARTENSCHUTZ 11

8 BELANGE DES BODENSCHUTZES 12

9 INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG 12

9.1 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG 12
9.2 ENTWÄSSERUNG 13
9.3 ABFALLBESEITIGUNG 13
9.4 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG 13

10 HINWEISE 13

10.1 BODENDENKMALPFLEGE 13
10.2 KAMPFMITTELBESEITIGUNG 13

11 FLÄCHENBILANZ 13

ANLAGE BEGRÜNDUNG 15

TEIL II UMWELTBERICHT 16

Planverfasser:

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

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 „Gewerbegebiet Hartum-Südost Teil I“ besteht die Absicht, gewerbliche Nutzungen auf der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche zu realisieren.

Mit dem Vorhaben sollen 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.

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

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

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hartum, Flur 4 auf dem Flurstück 44 sowie 522 (tlw.). Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von ca. 29.667 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 die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Erschlossen wird das Gebiet über die im Norden verlaufende Mindener Straße (L 766), die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird.

Umgeben ist das Plangebiet im Süden und Westen von weiteren landwirtschaftlichen Flächen, die zum Teil langfristig ebenso einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können (s. Regional- und Flächennutzungsplan). 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 (2020), 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. Im Südwesten angrenzend befindet sich eine 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) wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens ein Schall- bzw. Geruchsgutachten erstellt.

4 ÜBERGEORDNETE / BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den Planbereich 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. Eine Erweiterungsmöglichkeit des neuen Gewerbegebietes besteht auf den westlich angrenzenden Flächen.

Weiterhin ist die Mindener Straße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

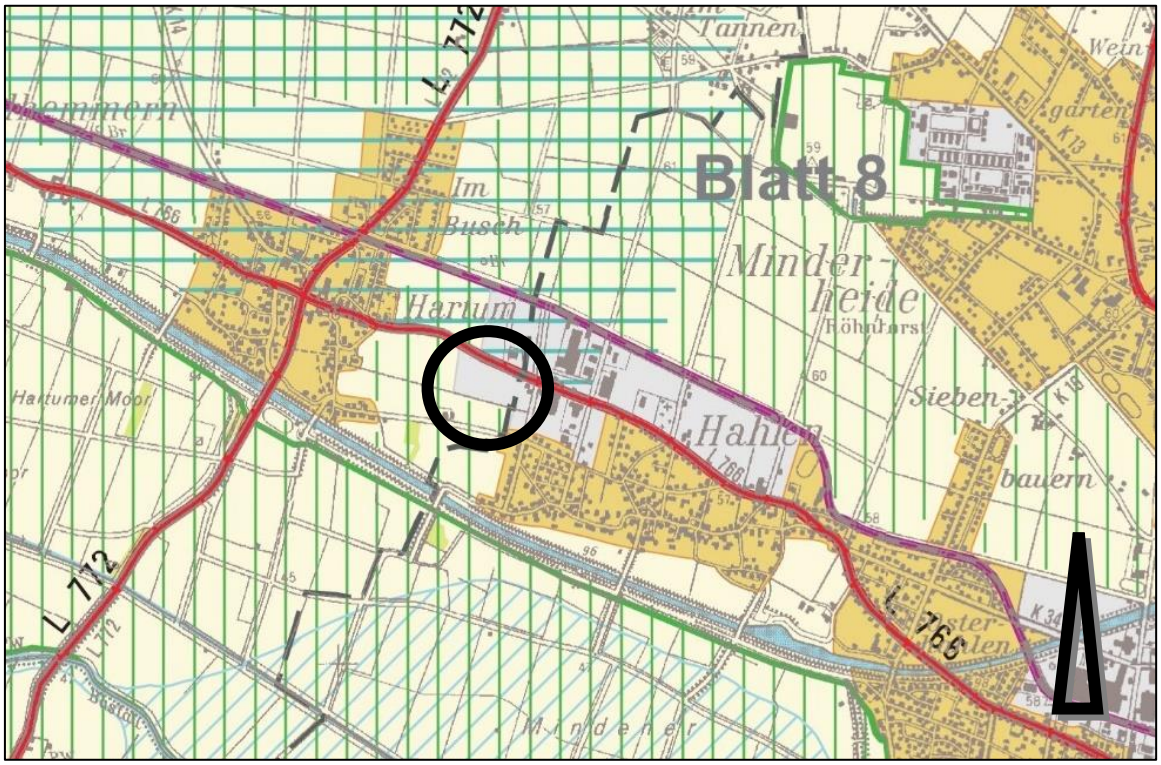


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

Auch im aktuell vorliegenden Entwurf des Regionalplans OWL 2020 ist der Planbereich als GIB dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hille stellt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet gem. § 1 (2) Nr. 8 BauNVO dar. Die Mindener Straße ist als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Umgeben ist das Plangebiet von weiteren Gewerbegebieten. Eine spätere Erweiterung des hier vorliegenden Gebietes in Richtung Westen ist möglich. Im südlichen Bereich grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet.

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

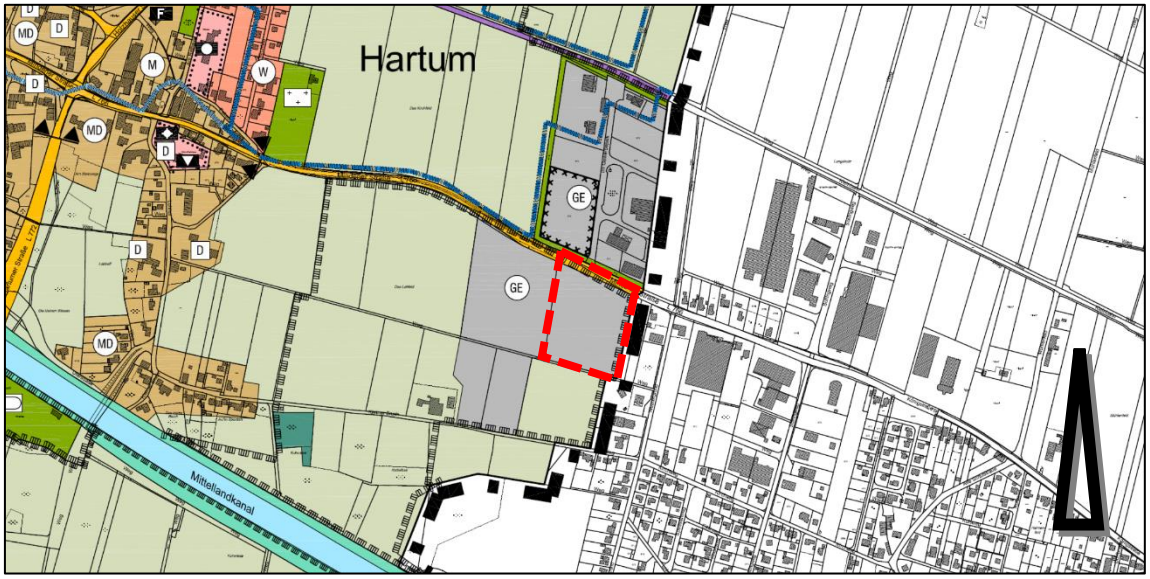


Abbildung 3: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Quelle: Gemeinde Hille)

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 zur Gemeindegrenze nach Osten hin eine 15 m breite „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in Überlagerung mit einer „öffentlichen Grünfläche“ festgesetzt.

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.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 83 „Gewerbegebiet Hartum- Süd“ der Gemeinde Hille dient der Ansiedlung neuer gewerblichen Betriebe. Diese Entwicklungsmöglichkeit eignet sich an dem Standort im besonderen Maße, da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille 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.

Auch vor dem Hintergrund der gegenwärtigen positiven konjunkturellen Entwicklung soll die Entwicklung der heimischen Wirtschaft gefördert und gestärkt werden. 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 Strukturen 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

Als Art der baulichen Nutzung wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, 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 aller Art“ allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (9) BauNVO im Plangebiet nicht zulässig:

- Bordelle und bordellartige Betriebe

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

Eine weitere Einschränkung wird für Einzelhandelsbetriebe 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 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 verfügt, werden als zentrenrelevante Sortimente die Sortimente gemäß Liste des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 06.08.2019 definiert. Diese ist den textlichen Festsetzungen 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 in der Art der baulichen Nutzung nicht beeinträchtigt, da die ein Gewerbegebiet i.d.R. prägenden Nutzungen uneingeschränkt zulässig bleiben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleistet werden kann.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

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

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

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

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

6.2.3 Baugrenzen

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese halten einen Abstand von 3 m zur geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, den angrenzenden Grundstücken sowie den öffentlichen Grünflächen ein.

Im nördlichen Plangebiet wird durch den Verlauf der Baugrenze die Bauverbotszone an Landesstraßen berücksichtigt und ein Abstand von 20 m vom seitlichen Rand der Fahrbahn außerhalb der Ortschaft (OD) eingehalten. In dieser Zone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

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

6.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Verkehrsfläche, die nördlich in die Mindener Straße (L776) mündet. Die Verkehrsfläche hat eine Breite von 11,5 m und verläuft zunächst in südlicher Richtung, wo sie im zentralen Bereich des Flurstückes mit einer Wendemöglichkeit (Wendeschleife für Lastzüge gem. Bild 60 der RASt 06[1]) versehen ist. Anschließend verläuft die Verkehrsfläche in westlicher

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

Richtung zu den benachbarten Grundstücken, um eine spätere Erweiterung des Gewerbegebietes zu ermöglichen. Die Breite der Straße von 11,5 m ermöglicht einen Begegnungsfall Lkw/Lkw und die Anlage eines beidseitigen Fußweges.

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

Im Verlauf der Mindener Straße ist zudem die Anlage einer Linksabbiegespur (aus Minden kommend) zu prüfen und mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen. Eine Aufweitung ist hier bereits vorhanden.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

6.4.1 Öffentliche Grünfläche

Im Norden und Süden des Plangebietes wird zur Abgrenzung zur Verkehrsfläche bzw. zur freien Landschaft eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 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 erzielt wird.

Die Festlegung der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche erfolgt im weiteren Planverfahren.

6.4.2 Bäume mit Bindung zum Erhalt

Im nördlichen Plangebiet befindet sich entlang der Mindener Straße eine schutzwürdige Allee. Diese ist zwar nicht im Alleenkataster des Landes eingetragen, ist aber dennoch gem. § 41 LNatSchG NRW gesetzlich geschützt. Um diese dauerhaft zu erhalten, werden die Einzelbäume mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 festgesetzt.

Für die Anlage der notwendigen Zufahrt zum Plangebiet muss im Bereich dieser Einmündung mindestens ein Baum entfernt werden.

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

7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

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

7.1 Eingriffsbilanzierung / Externe Kompensation

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

7.2 Artenschutz

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

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens erstellt.

8 BELANGE DES BODENSCHUTZES

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

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

In den überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Bodens als

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

überwiegend verloren.

Der Boden im Plangebiet ist durch die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche vorbelastet. Mit der Entwicklung von Bauflächen wird großflächige Versiegelung ermöglicht. Der Verlust der ökologischen Bodenfunktion ist als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen. Dem steht jedoch gegenüber, dass der Flächennutzungsplan bereits ein Gewerbegebiet vorsieht. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist im Rahmen der Eingriffsregelung zu ermitteln und entsprechend auszugleichen.

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

9 INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Elektrizitätsversorgung

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

9.2 Entwässerung

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

Ein bereits erstelltes Baugrundgutachten empfiehlt eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet. [2]

9.3 Abfallbeseitigung

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

9.4 Trink- und Löschwasserversorgung

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

In der Ausbauplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen.

10 HINWEISE

10.1 Bodendenkmalpflege

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

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

10.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel: 02931/82-2281) zu verständigen.

11 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	Bestand	Planung
Acker	26.226 m²	0 m²
Gewerbegebiet	0 m²	21.523 m²
Öffentliche Grünfläche	0 m²	2.128 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	3.441 m²	6.016 m²
Plangebiet gesamt	**29.667 m²**	**29.667 m²**

[2] Baugrundgutachten: Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung – ING.-BÜRO Dipl.-Ing. SCHEU & Co. GmbH, Lübbecke, 12.02.2021

Minden, 09.03.2021

……..

O. Schramme, Dipl.-Ing.

Fachgutachten:

- Baugrundgutachten: Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung – ING.-BÜRO Dipl.-Ing. SCHEU & Co. GmbH, Lübbecke, 12.02.2021

ANLAGE BEGRÜNDUNG

Liste der zentrenrelevanten Sortimente gemäß LEP NRW vom 06.08.2019:

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

und

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

TEIL II UMWELTBERICHT

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

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

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