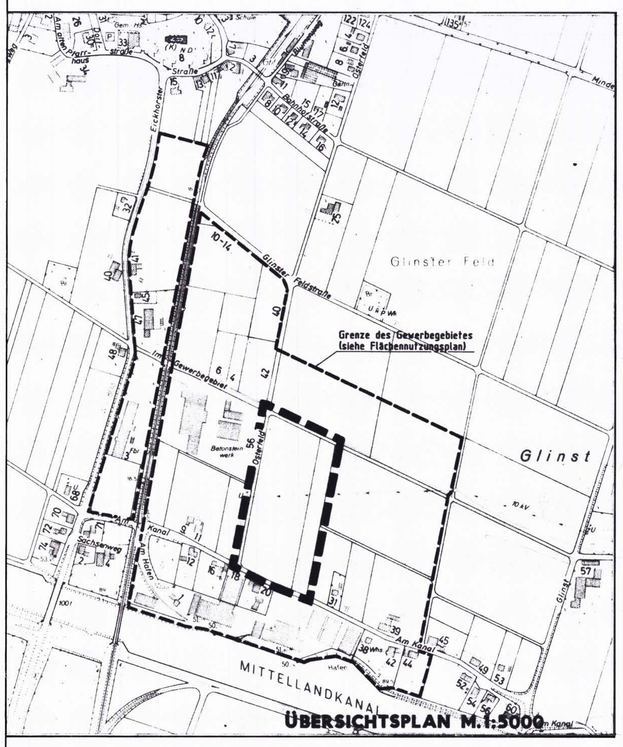
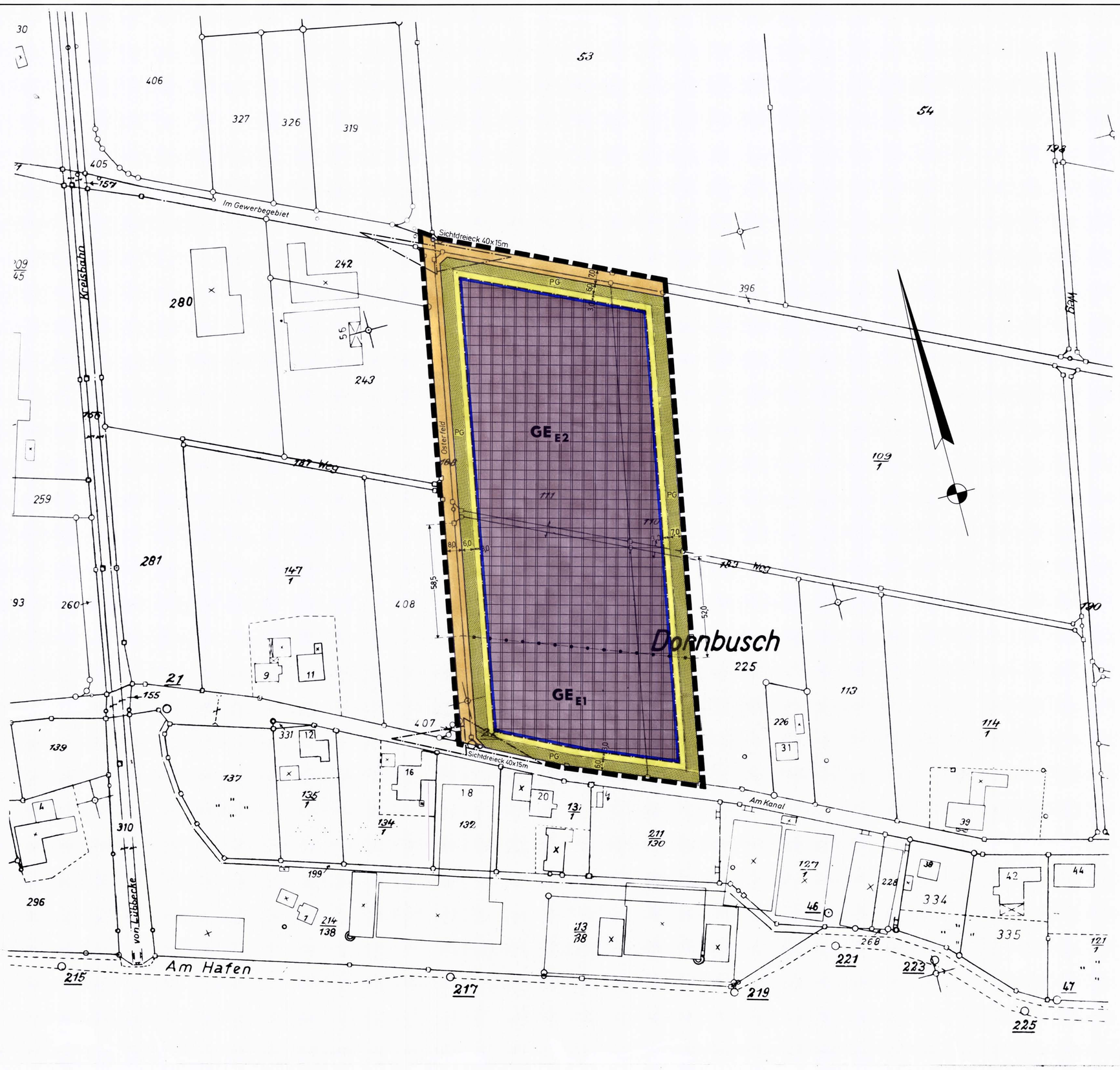


ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



(F E S T S E T Z U N G E N (§ 9 (1) BauGB)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- GE — ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BEGRENZUNGSLINIE DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- SICHTDREIECK: FREIHALTUNG AB 70cm ÜBER OKT VON BEBAUUNG, BEPFLANZUNG, EINFRIEDIGUNG USW.
- PG — PRIVATE GRÜNFLÄCHE: FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN, LANDSCHAFTSTYPISCHEN LAUBGEHÖLZEN GEM. §9 ABS.1 ZIFF.25a BauGB. DIE VON DER BEGRÜNUNG BETROFFENEN FLÄCHEN SIND ENTSPRECHEND DER BAULICHEN NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE VOR ABLAUF EINES JAHRES NACH DER GEBRAUCHSABNAHME ZU BEPFLANZEN.

DIE GRÜNFLÄCHEN AN DER NORD- UND SÜDSEITE DER FLURSTÜCKE 110 UND 111 SOWIE AN DER WESTSEITE DES FLURSTÜCKES 111 DÜRFEN FÜR ZU- UND ABFAHRTEN UNTERBROCHEN WERDEN.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE / BAUGESTALTUNG

BAUGEBIETE	ZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND (Z)	ZAHL DER VOLLGESCH. HÖCHSTGRENZE	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	BAUMASSENZAHL (BMZ)	OFFENE BAUWEISE	GESCHLOSSENE BAUWEISE	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER	NUR HAUSGRUPPEN	GEB. HÖHE GEBÄUDE	GEB. HÖHE NEBENGEBÄUDE	DACHNEIGUNG	DRENPELHÖHE
GE E1 GEWERBEGEBIET (EINGESCHRÄNKT)	—	—	0,8	2,4	—	—	—	—	—	12,0 m	—	—	—
GE E2 GEWERBEGEBIET (EINGESCHRÄNKT)	—	—	0,8	2,4	—	—	—	—	—	12,0 m	—	—	—

ZULÄSSIG SIND BETRIEBE UND ANLAGEN GEM. §8 ABS.2 BauNVO.

ZULÄSSIG SIND HIER SOLCHE BETRIEBE UND ANLAGEN, DIE DEN ABSTANDSKLASSEN VIII BIS VIII DER ABSTANDSLISTE ZUM ABSTANDSERLASS DES MINISTERS FÜR ARBEIT, GESUNDHEIT UND SOZIALES VOM 9.7.1982 (MBL. NW S.1376) ENTSPRECHEN. VERGLEICHE AUCH ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG.

AUSNAHMEN WERDEN ZUGELASSEN, WENN IM EINZELFALL DURCH SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN NACHGEWIESEN WIRD, DASS DIE IMMISSIONSRICHTWERTE FÜR DIE ZU SCHÜTZENDEN BEREICHE EINGEHALTEN WERDEN.

AUSNAHMSWEISE KÖNNEN AUCH WOHNUNGEN UND WOHNHÄUSER FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONEN SOWIE FÜR BETRIEBSINHABER UND -LEITER ZUGELASSEN WERDEN.

DIE ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE DARF FÜR EINZELNE ANLAGEN (Z.B. SPANEBUNKER, RAUCHABZUG U.Ä.) ÜBERSCHRITTEN WERDEN. ALS UNTERER BEZUGSPUNKT GILT D.K. GEMEINDESTRASSE "OSTERFELD"

AUF MINDESTENS 10 v.H. DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND VOM JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER LANDSCHAFTSGERECHTE UND LANDSCHAFTSTYPISCHE LAUBGEHÖLZE ANZUPFLANZEN. (MASSNAHME ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT – §9 ABS.1 ZIFF.20 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 (5u.6) BauGB)

- DAS PLANGEBIET LIEGT IN DER SCHUTZZONE IIIA DES WASSERSCHUTZGEBIETES HILLE-SÜDHEMMERN (ORDNUNGSBEHÖRDLICHE VERORDNUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN DETMOLD VOM 15.08.1975 – Az. 54.1-85.04.09/W.4 – ABl.Reg.Dt. 1975 S.295–299)

DIE BESTIMMUNGEN DER WASSERSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG SIND ZU BEACHTEN UND EINZUHALTEN, WOBEI INSBESONDERE DARAUF HINGEWIESEN WIRD, DASS INNERHALB DES WASSERSCHUTZGEBIETES FÜR BETRIEBE, DIE WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE (INSBESONDERE LÖSUNGSMITTEL) IN GRÖSSEREM UMFANG HERSTELLEN, VERWENDEN, UMSCHLAGEN ODER LAGERN, KEINE GENEHMIGUNG NACH DER WASSERSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG ZU ERWARTEN IST.

HINWEISE

- WENN BEI DEN ARBEITEN KULTUR- ODER ERDGESCHICHTLICHE BODENFUNDE ODER BEFUNDE (ZTWA TONSCHERBEN, METALLFUNDE, DUNKLE BODENVERFÄRBUNGEN, KNOCHEN, FOSSILIEN) ENTDECKT WERDEN, IST NACH §§15 U. 16 DES DENKMALSCHUTZGESETZES DIE ENTDECKUNG UNVERZÜGLICH DER GEMEINDE ODER DEM AMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE BIELEFELD, TEL.: 0521/5200250 ANZUZEIGEN UND DIE ENTDECKUNGSSTÄTTE (BIS) WERKTAGE IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN.
- DIE IM BEBAUUNGSPLAN UNBEBAUTEN FLÄCHEN SIND EINZUGRÜNEN UND DIE NOCH ZU ERSTELLENDEN BAUKÖRPER MÜSSEN SICH VOM MATERIAL UND DER FARBGEBUNG HER DEM ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD ANPASSEN.
- NACH DEN – PRIVATRECHTLICHEN – BESTIMMUNGEN DES NACHBARRECHTSGESETZES NW VOM 15.04.1969 SIND GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTL. NUTZFLÄCHEN FOLGENDE ABSTÄNDE EINZUHALTEN:
  - STARK WACHSENDE BÄUME= 6m
  - ÜBRIGE BÄUME= 4m
  - STARK WACHSENDE ZIERSTRÄUCHER= 2m
  - ÜBRIGE ZIERSTRÄUCHER= 1m

ERLÄUTERUNGEN

- FLURSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE GEBÄUDE

MITTEILUNGEN

AUFHEBUNGEN:

ÄNDERUNGEN:

ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG

NR.	RATSBESCHLUSS VOM ÄNDERUNGSZWECK
	26.02.1991
a)	ZWISCHEN GRÜNFLÄCHE UND ÜBERBAUBARER FLÄCHE WERDEN DURCHGEHEND 3,00m TIEFE GRUNDSTÜCKSTEILE ALS NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN FESTGESETZT; DIE BAUGRENZE WIRD INSOWEIT ZURÜCKGENOMMEN.
b)	IN DER BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WERDEN VERBINDLICHE FESTSTELLUNGEN HINSICHTLICH ERFORDERLICHER AUSGLEICHS – BZW. ERSATZMASSNAHMEN FÜR DEN EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT GETROFFEN.

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 35 „OSTERFELD" - ORTSCHAFT HILLE -

I. BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

I.1 DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESER ZEICHNUNG EINSCHLIESSLICH DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.

II. BEIGEFÜGT SIND DIESEM PLAN:

II.1 BEGRÜNDUNG
II.2 BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG

4. AUSFERTIGUNG

MASSTAB 1:1000
GEMARKUNG HILLE
FLUR 20
GRÖSSE DES PLANGEBIETES 3,21HA

RECHTSGRUNDLAGEN:

§§2,3,4,9,10,11 BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I. S.2253) GEÄNDERT AM 25.07.1988 (BGBl. I. S.1093).
§4 ABS. 1 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NW IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.08.1984 (GV NW. S.475), §81 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NW (BauONW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1984 (GV NW. S.419). VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG: BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I. S.132).

ENTWURF UND BEARBEITUNG:
GEMEINDE HILLE
BAUAMT
HILLE, DEN 01.06.1989
DER GEMEINDEDIREKTOR
IM AUFTRAGE

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN. ES WIRD BESCHEINIGT, DAß DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
MINDEN, DEN 3. OKTOBER 1989
KREIS MINDEN-LÜBBECKE
DER OBERKREISDIREKTOR
KATASTER- U. VERMESSUNGSAMT
IM AUFTRAGE
(BEINERT)
KREISOBERVERMESSUNGSRAT

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS §3 ABS.2 IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I. S.2253) HAT AM 30.05.1989 STATTGEFUNDEN.
HILLE, DEN 01.06.1989
DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN (ANDERUNG) IST GEM. §2(1) UND (4) BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 8.12.1986 DURCH BESCHLUSS DES RATES DER GEMEINDE VOM 22.06.1989 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.
HILLE, DEN 22.06.1989
BÜRGERMEISTER
RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS §2 ABS. 6 BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER ZEIT VOM 17.04.1990 BIS 17.05.1990 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 06.04.1990 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
HILLE, DEN 18.05.1990
DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄSS §10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8.12.1986 UND §41(1) DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 13.8.1984 VOM RAT DER GEMEINDE AM 02.07.1991 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
HILLE, DEN 03.07.1991
BÜRGERMEISTER
RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN -EINSCHL. 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG- IST GEMÄSS §11 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 23.7.1991 ANGEZEIGT WORDEN.
SIEHE VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM 17.10.1991
Az. 35 21 11 – 603 /H. 22
DETMOLD, DEN 17.10.1991
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAGE
LS
gez
Kus

GEMÄSS §12 DES BAUGESETZBUCHES SIND DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS, ORT UND ZEIT DER EINSICHTNAHME SOWIE DIE ERFORDERLICHEN HINWEISE AM 30.12.1991 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 30.12.1991 ZU JEDERMANNS EINSICHT AUS.
HILLE, DEN 30.12.1991
DER BÜRGERMEISTER

GEMEINDE HILLE

Bebauungsplan Nr. 35

"Osterfeld"

- Ortschaft Hille -

Bestandteile der Bebauungsplan-Begründung sind

I) Begründung

II) Begründung zur Änderung nach der Offenlegung

Die Begründungen liegen in gegenseitiger inhaltlicher Ergänzung dem Satzungsbeschluß des Rates der Gemeinde vom 2. Juli 1991 zugrunde!

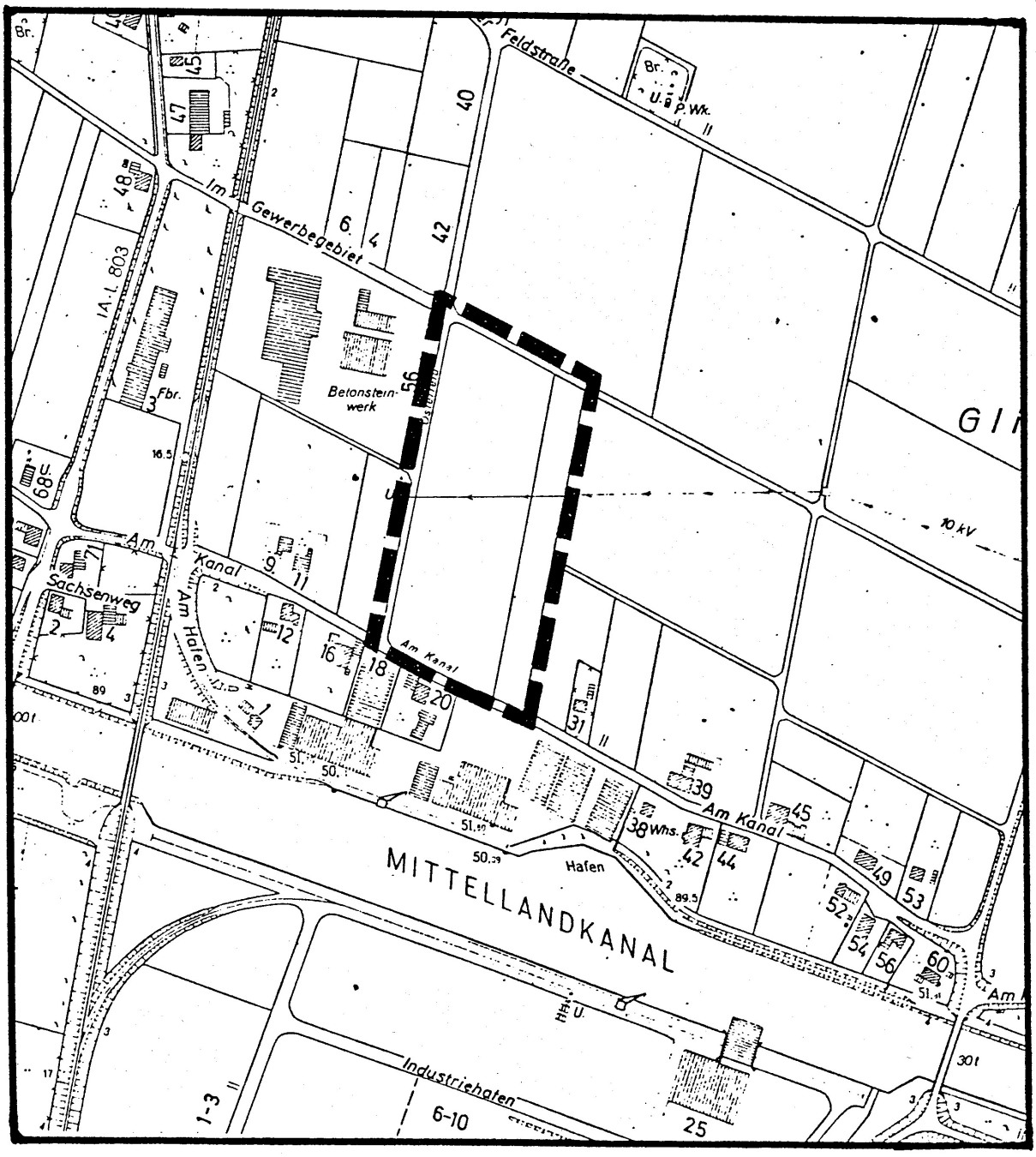
GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. ..... 35 .....

BEZEICHNUNG ..... Osterfeld .....

ORTSCHAFT ..... H i l l e .....

B E G R Ü N D U N G



GEMEINDE HILLE
Bebauungsplan Nr. 35
" Osterfeld "
- Ortschaft Hille -

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite:
1.)	Allgemeines	1
2.)	Zweck des Bebauungsplanes	1
3.)	Erfordernis der Planaufstellung	1
4.)	Räumlicher Geltungsbereich	1
5.)	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	2
6.)	Beschreibung der näheren Umgebung	2
7.)	Planungsgrundsätze / Planungsziele	2
8.)	Bürgerbeteiligung	2
	8.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung	2
	8.2 Offenlegung	3
9.)	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	3
	9.1 Beteiligungsverfahren	3
	9.2 Beteiligung während der Offenlegung	3
10.)	Inhalt des Bebauungsplanes	4
	10.1 Bauflächen	4
	10.2 Verkehrsflächen	5
	10.3 Grünflächen	5
	10.4 Wasserschutzgebiet	6
	10.5 Landschaftsplan Bastau-Niederung - Wickriede	6
	10.6 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold (GEP)	6
11.)	Auswirkungen	
	- Emissionen - Verkehr - Natur und Landschaft - Arbeitsmarkt	7
12.)	Erschließung der Grundstücke	
	- Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Müllbeseitigung, Strom- und Gasversorgung, Fernmeldenetz	9
13.)	Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
14.)	Bodenfunde	10
15.)	Kosten der Durchführung der Erschließung / Bereitstellung von Haushaltsmitteln	10
16.)	Bodenordnungsmaßnahmen	10
17.)	Städtebauliche Werte	11
18.)	Sonstiges	11

2 Anlagen

6 Seiten

1.) Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 - BGBl. I S. 2253 -, geändert am 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093), ist der Bebauungsplan Nr. 35 "Osterfeld" - Ortschaft Hille - aufgestellt worden.

2.) Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die verbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen.

3.) Erfordernis der Planaufstellung

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ergibt sich nicht zuletzt aus einer spürbaren Nachfrage nach planungsrechtlich abgesicherten gewerblichen Bauflächen.

Um eine Planverwirklichung erreichen zu können, werden die nachfolgend aufgeführten Zielfestsetzungen getroffen:

- Festsetzung einer "gewerblichen Baufläche"
- Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen
- Festsetzung von Pflanzgeboten

4.) Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

durch die Nordgrenze des Flurstückes 396 (teilweise),
die Ostgrenze des Flurstückes 110,
die Südgrenze der Flurstücke 110 und 111 sowie
die Westgrenze des Flurstückes 188 (Gemeindestraße "Osterfeld")
der Flur 20 der Gemarkung Hille.

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt.

Die Grenze des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan (Maßstab 1 : 1.000) und aus dem Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5.000) ersichtlich.

Die Begrenzung wurde so gewählt, daß die unter Ziffer 7 aufgeführten Planungsziele innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwirklicht werden können.

5.) Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille sind das Plangebiet und die umliegenden Grundstücke als "Gewerbliche Baufläche" (G) dargestellt.

6.) Beschreibung der näheren Umgebung

Das Plangebiet ergänzt das bestehende Gewerbegebiet "Glinst" in südöstlicher Richtung.

Im Süden schließt sich eine gemischte Bebauung mit Gebäuden der Firma "Lübbecker Lagerhaus" sowie vereinzelten Wohngebäuden an. Ansonsten wird der Planbereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Die Bebauung der Ortslage der Ortschaft Hille beginnt nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 600 m.

7.) Planungsgrundsätze / Planungsziele

Das vorhandene Gewerbegebiet "Glinst" (z.T. Bebauungsplan Nr. 9 "Glinst" - Ortschaft Hille -) kann nur ca. 2.800 qm freie gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stellen.

Um Interessenten entsprechende Grundstücke anbieten zu können - es besteht eine spürbare Nachfrage nach qualifizierten Gewerbeansiedlungsflächen - werden durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Bauvorhaben geschaffen.

In städtebaulicher Hinsicht ist es erforderlich, die künftige bauliche Nutzung im Plangebiet zu ordnen und zu leiten.

Für das Plangebiet ist "Gewerbegebiet" festgelegt worden.
- Näheres vgl. nachfolgend -

8.) Bürgerbeteiligung

8.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Am 30. Mai 1989 hat im Schulzentrum Hille eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung zur vorliegenden Bauleitplanung stattgefunden. Die Eigentümer von Grundstücken in einer Entfernung von 150 m um das Plangebiet wurden schriftlich eingeladen. Im übrigen wurde auf die Veranstaltung in den Tageszeitungen hingewiesen.

Von einzelnen Bürgern - insbesondere von Anliegern der Straße "Am Kanal" wurden Bedenken gegen ein neues Gewerbegebiet geäußert. Über die vorgetragenen Bedenken und Anregungen hat der Rat der Gemeinde Hille in seiner Sitzung am 22. Juni 1989 beraten und abgewogen. Der vorgestellte Planentwurf wurde in einigen Punkten entsprechend ergänzt.

Der weitestgehenden Forderung, auf die Ausweisung des Gewerbegebietes zu verzichten, wurde nicht entsprochen, da die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen dringend erforderlich und unter objektiven Gesichtspunkten am vorliegenden Standort - unter Berücksichtigung der vorgesehenen Festsetzungen - städtebaulich vertretbar ist.

8.2 Offenlegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06. April 1990 im "Amtlichen Kreisblatt" - Amtsblatt für den Kreis Minden-Lübbecke in der Zeit vom 17. April 1990 bis einschließlich 17. Mai 1990 öffentlich ausgelegen.
Von einer Anliegergemeinschaft sind in einer gemeinschaftlichen Stellungnahme Bedenken gegen den Bebauungsplan geltend gemacht worden. Über die Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hille in seiner Sitzung am 06. Juni 1990 beraten und abgewogen. Die Bedenken sind zurückgewiesen worden, wobei die Zurückweisung im einzelnen begründet wurde.
Vgl. auch Ziff. 8.1.
Den Einwendungsführern ist die Entscheidung der Gemeinde über deren Stellungnahme mit Schreiben vom 28. Juni 1990 mitgeteilt worden.

9.) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

9.1 Beteiligungsverfahren

Mit Schreiben vom 05. Oktober 1989 wurden die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur vorliegenden Bauleitplanung gebeten. Über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Hille am 22.12.1989 beraten und abgewogen. Bedenken zum Entwurf wurden vom Oberkreisdirektor Minden-Lübbecke vorgetragen.

9.2 Beteiligung während der Offenlegung

Mit Schreiben vom 05. April 1990 wurde den zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange unter Zusendung der Offenlegungsexemplare von Bebauungsplan und Begründung Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme gegeben.
Über die Stellungnahmen des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege, Münster und der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld hat der Rat der Gemeinde Hille in seiner Sitzung am 06. Juni 1990 beraten und abgewogen.
Mit Schreiben vom 28. Juni 1990 wurde den Trägern die Entscheidung der Gemeinde über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen mitgeteilt.

10.) Inhalt des Bebauungsplanes

10.1 Bauflächen

Für das Gebiet wird

"G e w e r b e g e b i e t" (GE)

festgesetzt.

Zulässig sind die im § 8 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 - BGBl. I S. 132 (BauNVO 1990) - aufgeführten Anlagen.

Die zulässige gewerbliche Nutzung wird in Anbetracht der Umgebungsbebauung, insbesondere zum Schutz der Wohngebäude "Am Kanal 16 und 20" für den südlichen Planbereich in einer Tiefe von (im Mittel) 60 m auf solche Betriebe und Anlagen eingeschränkt, die der Abstandsklasse VIII der Abstandsliste zum Abstandserlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 (MBl. NW. S. 1376) entsprechen.

Für den übrigen nördlichen Planbereich wird die gewerbliche Nutzung auf solche Betriebe begrenzt, die den Abstandsklassen V bis VIII der o.g. Abstandsliste entsprechen.

Die Gliederung des Gebietes erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO 1990 unter dem Gesichtspunkt eines vorbeugenden Immissionsschutzes.

Ein Auszug aus der Abstandsliste 1982 (a.a.O.) ist als Anlage 1 beigefügt.
Hinweis: Die Auflistung ist nicht abschließend. Es sind auch Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig.

Ausnahmen werden zugelassen, wenn im Einzelfall durch Sachverständigengutachten nachgewiesen wird, daß die Immissionsrichtwerte für die zu schützenden Bereiche eingehalten werden.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO 1990 auch Wohnungen und Wohnhäuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO 1990) darf höchstens betragen:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,4.

Bezüglich der Baugestaltung wird für Gebäude eine maximale Höhe von 12,0 m festgesetzt (Ausnahmen vgl. Bebauungsplan), wobei als Bezugspunkt O.K. Gemeindestraße "Osterfeld" gilt.

Als zusätzliche Maßnahme zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft ist im Plan festgesetzt, daß auf mindestens 10 v.H. der überbaubaren Fläche vom jeweiligen Grundstückseigentümer standortgerechte, landschaftstypische Laubgehölze anzupflanzen sind.

10.2 Verkehrsflächen

Das Gewerbegebiet hat über die Gemeindestraße "Am Kanal" (ca. 300 m) eine Anbindung an die "Landesstraße 803". Diese wiederum mündet nach ca. 2.800 m in der Ortschaft Eickhorst auf die "Bundesstraße 65" (äußere Erschließung).
Das Plangebiet selbst wird über die Gemeindestraße "Osterfeld" (südlicher Verlauf) erschlossen. Da diese auch den Zu- und Abgangsverkehr für das bestehende Gewerbegebiet "Glinst" aufnimmt, ist zu gegebener Zeit eine Verbreiterung vorgesehen, wobei die Schwarzdecke um max. 1 m - 1,50 m verbreitert werden soll. Der Straßenseitenbereich wird gärtnerisch gestaltet. Der entlang der Nordgrenze verlaufende Wirtschaftsweg ist als öffentliche Verkehrsfläche in den Plan einbezogen. Ein Ausbau ist erst vorgesehen, wenn das Gewerbegebiet entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan in östlicher Richtung erweitert wird.

Bei der vorgegebenen Tiefe der Baufläche sind weitere Verkehrswege im Plangebiet nicht erforderlich (innere Erschließung).

In den Einmündungsbereichen der inneren Erschließungsstraße "Osterfeld" auf die Straßen "Am Kanal" sowie "Im Gewerbegebiet" sind Sichtdreiecke von 40 m x 15 m dargestellt. Aus Verkehrssicherheitsgründen sind diese Sichtflächen ab 0,70 m über Okt. von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung etc. freizuhalten.

10.3 Grünflächen

Die Baufläche wird insgesamt von einem 6,0 m bzw. 7,0 m breiten Grünstreifen umgeben. Für diese Grünflächen wird ein Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB für standortgerechte, landschaftstypische Laubgehölze festgesetzt.

Die Schutzstreifen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und auf Dauer zu unterhalten (private Grünflächen).

Im Süden, Westen und Norden dürfen die Anpflanzungen für Zu-/Abfahrten im erforderlichen Umfang unterbrochen werden.

Gegenüber der im Osten an das Plangebiet angrenzenden Nutzfläche sind bei der Erfüllung des Pflanzgebotes die erforderlichen - privatrechtlichen - Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NW vom 15.04.1969 (GV.NW. S. 190) zu beachten (vgl. Hinweis im Plan).

Als zusätzliche Maßnahme zum Schutz und zur Pflege von Natur und

Landschaft ist darüber hinaus im Plan festgesetzt, daß auf mindestens 10 v.H. der überbaubaren Fläche vom jeweiligen Grundstückseigentümer standortgerechte, landschaftstypische Laubgehölze anzupflanzen sind.

Die von der Begrünung betroffenen Flächen sind entsprechend der baulichen Nutzung der Grundstücke vor Ablauf eines Jahres nach der Gebrauchsabnahme zu bepflanzen.

Im übrigen bleibt festzuhalten, daß die im Plan festgesetzte äußere Begrünung aufgrund der noch vorhandenen angrenzenden Reservebauflächen des Flächennutzungsplanes nicht die endgültige Abgrenzung des Gewerbegebietes Hille darstellt. Durch die Aufstellung von einzelnen Bebauungsplänen entsprechend der Baulandnachfrage von gewerblichen Unternehmen jeweils mit Grünflächen in den Randbereichen (und in den Innenbereichen) wird letztendlich für das gesamte Gebiet der Charakter eines Gewerbeparks erreicht.

10.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes "Hille-Südhemmern" (Verordnung des Regierungspräsidenten Detmold vom 15.08.1975 - Az.: 54.1-85.04.09 / W 4) - ABl. Reg. Dt. 1975 S. 295 - 299 -.

Im Bebauungsplan wird auf die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen, insbesondere darauf, daß für Betriebe, die wassergefährdende Stoffe (namentlich Lösungsmittel) in größerem Umfang herstellen, verwenden, lagern oder umschlagen, keine Genehmigung nach der Wasserschutzgebietsverordnung zu erwarten ist. Ein Auszug aus dieser Verordnung ist als Anlage 2 beigefügt.

10.5 Landschaftsplan Bastau-Niederung - Wickriede

Das Plangebiet und die umliegenden Flächen sind im Landschaftsplan Bastau-Niederung - Wickriede des Kreises Minden-Lübbecke als "Baufläche" dargestellt.

10.6 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold (GEP)

Im GEP, Teilabschnitt Herford - Minden-Lübbecke, ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich, und zwar für nicht erheblich belästigende Betriebe, dargestellt.

11.) Auswirkungen

- Emissionen

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO 1990 dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Durch diese Einstufung nach der Störungsintensität wird im Gewerbegebiet in erster Linie das Klein- und Mittelgewerbe seinen Standort haben. Mit der Festschreibung einer nach Emissionskriterien differenzierten Nutzungsstruktur wird ein unproblematisches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe erreicht.

Zur Ortsrandbebauung der Ortschaft Hille besteht immerhin eine Entfernung von ca. 600 m. Die vereinzelten Wohnhäuser entlang der Straße "Am Kanal" weisen demgegenüber zwar einen geringeren Abstand auf. Durch die gewerbliche Nutzung eines Großteils der Flächen auf der Südseite der Straße (Fa. Lübbecker Lagerhaus) ist hier allerdings eine Gesamtbebauung mit Mischgebietscharakter entstanden, in der Wohnen und Gewerbe grundsätzlich gleichberechtigt nebeneinander existieren.

Um auch für die Wohngebäude "Am Kanal 16 und 20" einen effektiven Schutz zu gewährleisten, wird im südlichen Plangebiet - wie bereits ausgeführt - die Zulässigkeit von Vorhaben auf solche Betriebe und Anlagen beschränkt, die der Abstandsklasse VIII der Abstandsliste 1982 entsprechen.
Darüber hinaus stellen der Grüngürtel und die sonstige Bepflanzung natürliche Immissionsbarrieren dar.
Auch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe leistet einen Beitrag zum vorbeugenden Immissionsschutz.

Andere mögliche Festsetzungen mit dem Ziel eines vorbeugenden Immissionsschutzes (z.B. Erdwall) bieten sich nicht an, da die Lage der Emissionsquellen im Plangebiet, insbesondere die Höhenlage, zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt ist.

Die Betriebe haben zudem durch bauliche, technische und organisatorische Maßnahmen die Emissionen auf ein Mindestmaß einzuschränken.
Unternehmen wird diesbezüglich empfohlen, sich vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt beraten zu lassen.

- Verkehr

Eine Verbreiterung der Gemeindestraße "Osterfeld" im Bereich des Bebauungsplanes sowie die Darstellung von Sichtdreiecken sind erforderlich, um einwandfreie Verhältnisse bezüglich der Verkehrsführung zu erreichen. Ansonsten sind die vorhandenen Straßen in der Lage, einen verstärkten Verkehr aufzunehmen. Insbesondere die Landesstraße 803 (Hiller Straße) gewährleistet mit ihrer Anbindung an die Bundesstraße 65 (Lübbecker Straße) eine problemlose Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

- Natur und Landschaft

Das Plangebiet und die Umgebung liegen naturräumlich im Übergangsbereich Bastau-Niederung und Börde. Die Bastau-Niederung liegt wiederum unterhalb des Löß-Saumes als zweiter gleichlaufender Geländestrich vor der Nordseite des Wiehengebirges. Ihr Untergrund besteht aus schwach kalkhaltigem Auelehm. Die Börde ist mehr oder weniger dicht unter der Oberfläche von horizontalen Neokomtonen unterlagert. Darüber ist in wechselnder Stärke eine Decke eiszeitlichen Materials ausgebreitet.

Zu den bodenständigen Gehölzen (potentiell natürliche Vegetation) gehören:

- Rotbuche
- Stieleiche
- Hainbuche
- Vogelkirsche
- Aspe
- Weißdorn
- Hundsrose
- Salweide
- Heckenkirsche
- Esche
- Bergahorn
- Hartriegel
- Sandbirke
- Vogelbeere
- (Winterlinde)
- Hasel
- Schlehe
- Erle
- Gemeiner Schneeball
- Öhrchenweide
- Aschweide
- Korbweide
- Faulbaum

Im Planbereich sind weder Einzelgehölze noch Gehölzgruppen vorhanden. Es herrscht eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vor, und zwar durchweg Ackerbau. Der Straßenseitenbereich ist unter ökologischen Gesichtspunkten eher bedeutungslos.

Als Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft werden im Plan
- ein Pflanzgebot in den Grünflächen sowie
- ein Pflanzgebot auf Teilbereichen der Bauflächen
festgesetzt. Hier sind vornehmlich die oben genannten bodenständigen Gehölze zu verwenden.

Durch diese Festsetzungen wird eine harmonische Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft erreicht. Die geringfügige Neuversiegelung bei der Verbreiterung der Gemeindestraße Osterfeld (rd. 300 - 400 qm) wird durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen über das erforderliche Maß hinaus ausgeglichen.

Eine Festschreibung als "private Grünfläche" ist für die Durchsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen ausreichend. Die Grundstückseigentümer haben die Anpflanzungen entsprechend der baulichen Nutzung der Grundstücke vor Ablauf eines Jahres nach der Gebrauchsabnahme vorzunehmen. Dem Baugenehmigungsverfahren kommt hier eine überwachende Funktion zu.

Im übrigen bleibt festzuhalten, daß die im Plan festgesetzte äußere Begrünung aufgrund der noch vorhandenen angrenzenden Reservebauflächen des Flächennutzungsplanes nicht die endgültige Abgrenzung des Gewerbegebietes Hille darstellt. Durch die Aufstellung von einzelnen Bebauungsplänen entsprechend der Baulandnachfrage von gewerblichen Unternehmen - jeweils mit Grünflächen in den Randbereichen (und in den Innenbereichen) - wird letztendlich für das gesamte Gebiet der Charakter eines Gewerbeparks erreicht.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft ist im übrigen die Schaffung eines Feuchtbiotopes in den "Bastauwiesen" vorgesehen.

Eine zulässige Gebäudehöhe wurde festgesetzt, um zu verhindern, daß das Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung ist zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Hille-Südhemmern des Wasserbeschaffungsverbandes "Am Wiehen" ein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Für die Schutzzonen gelten die in der Wasserschutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote, Genehmigungs-, Anzeige- und Duldungspflichten (vgl. - Nachrichtliche Übernahme -).

- Arbeitsmarkt

Die Gemeinde Hille ist nach wie vor von einem überdurchschnittlich hohen Anteil von Arbeitsplätzen im primären Wirtschaftsbereich geprägt. Demzufolge ist die Zahl der Beschäftigten im tertiären Bereich pro 1000 Einwohner recht gering (Hille = 67 / Kreis = 206 / Reg.-Bezirk = 198). (vgl. GEP, Teilabschnitt Herford - Minden-Lübbecke)

Die rechtzeitige Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen stellt hier einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen dar.

12.) Erschließung der Grundstücke

- Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Müllbeseitigung, Strom- und Gasversorgung, Fernmeldenetz

Im Plangebiet ist entlang der Gemeindestraße "Osterfeld" eine Wasserversorgungsleitung des "Wasserbeschaffungsverbandes des Amtes Hartum" vorhanden (Ø 150 mm). Für Löschwasserzwecke sind Hydranten installiert. Bei Bedarf kann die Anzahl erhöht werden.

Ebenso ist entlang der genannten Straße ein Mischwasserkanal verlegt (Ø 600 - 700 mm). Ein Anschluß der zukünftigen Betriebsgrundstücke an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Hille ist damit gewährleistet. Die Abfallentsorgung erfolgt - wie im übrigen Gemeindebereich - durch ein von der Gemeinde beauftragtes Abfuhrunternehmen. Der Müll wird in der zentralen Abfallbeseitigungsanlage des Kreises Minden-Lübbecke (Pohl'sche Heide) deponiert und ggf. weiterbehandelt.

Problemabfälle werden nach dem sogenannten Begleitscheinverfahren (§ 5 der Abfall- nachweisverordnung) durch zugelassene Unternehmer beseitigt.

Das Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg GmbH stellt die Versorgung mit elektrischer Energie sicher. Transformatorenstationen werden nach den Anschlußwerten der Gewerbebetriebe errichtet. Die vorhandene 10 kV-Freileitung wird durch ein 10 kV-Kabel ersetzt.

Eine Versorgung des Gewerbegebietes mit Gas ist möglich. Die Versorgungsleitung der Gasversorgung Westfalica GmbH liegt entlang der Gemeindestraße "Osterfeld".

Ein Leitungsnetz für Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost ist vorhanden.
Beginn und Ablauf der noch erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden den beteiligten Versorgungsunternehmen bzw. Dienststellen rechtzeitig schriftlich angezeigt, damit ggf. die Maßnahmen koordiniert werden können.

13.) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine erhaltenswerten Gebäude und Anlagen. Belange des Denkmalschutzes bzw. der Denkmalpflege werden nicht berührt.

14.) Bodenfunde

Wenn bei Arbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, so ist das Amt für Bodendenkmalpflege oder die Gemeinde zu unterrichten. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Ein entsprechender Hinweis ist auch im Bebauungsplan enthalten.

15.) Kosten der Durchführung der Erschließung / Bereitstellung von Haushaltsmitteln

Die Erschließung ist gesichert. Im Bedarfsfall ist lediglich eine Verbreiterung und ein Ausbau der Gemeindestraße "Osterfeld" innerhalb des Plangebietes erforderlich. Nach einer überschläglichen Ermittlung werden hierfür Kosten in Höhe von rd. 140.000,00 DM entstehen. Von den Eigentümern sind die nach den örtlichen Satzungen fälligen Beiträge zu zahlen. Die erforderlichen Eigenmittel der Gemeinde werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt.

16.) Bodenordnungsmaßnahmen

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch Verkauf der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.

*)

17.) **Städtebauliche Werte**
(Flächenbilanz)

Nutzung	ha	v.H.
Gewerbliche Bauflächen	2,46	76,6
Private Grünflächen	0,47	14,7
Öffentliche Verkehrsflächen	0,28	8,7
Gesamt	3,21	100,0

18.) **Sonstiges**

Eine Überprüfung des Plangebietes auf Altablagerungen bzw. Altlasten (Mülldeponie o.ä) ist nicht erfolgt, da das Plangebiet im Altlastenkataster, Teilplan Minden-Lübbecke, nicht enthalten ist und auch ansonsten hierfür keine Anhaltspunkte vorliegen. Außerdem hat der jeweilige Bauherr eine Überprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchführen zu lassen.

Aufgestellt:

Hille, im Juni 1990

Gemeinde Hille
- Bauamt -

Der Bearbeiter: (Seele)

Leiter des Bauamtes: (Spilker)

Anlagen:

1) Auszug aus der Abstandsliste
2) Auszug aus der Wasserschutzgebietsverordnung

*) Hinweis: Änderung der Werte - sh. Begründung zur Änderung nach der Offenlegung.
Gemeinde Hille -Bauamt-, Hille, im Juli 1991

Anlage 1

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Osterfeld"
- Ortschaft Hille -

hier: Auszug aus der Abstandsliste zum Abstandserlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 (MBl. NW. S. 1376 ff.)

500	35.	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
	36	Erzaufbereitungsanlagen
	37	Schotterwerke
	38	Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton und Mörtel
	39	Anlagen zum Kalzinieren, Rösten, Schmelzen oder Sintern mineralischer Stoffe einschließlich Mineral- und Glasfaserherstellung
	40	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) unter 2 TJ/h (ca. 210 MW) (*)
	41	Umspannwerke als Freiluftanlagen über 110 kV Unterspannung (*)
	42	Warmwalzwerke und Rohrwerke einschließlich Rohrbogenherstellung (*)

Abstandsklasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		43	Schmiede- und Hammerwerke (*)
		44	Kaltwalzwerke (*)
		45	Eisen- und Tempergießereien über 6 t Schmelzleistung
		46	Walz- und Hammerwerke für Leichtmetalle (*)
		47	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		48	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		49	Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen (*)
		50	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen (*)
		51	Anlagen zur Herstellung von Bremsbelägen
		52	Anlagen zur Herstellung von Kohleelektroden
		53	Drahtlackierfabriken
		54	Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie
		55	Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen (organische Farbmittel und Pigmente)
		56	Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie
		57	Anlagen zur Kunststoffherstellung
		58	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen aus Phenolharzen
		59	Anlagen zur Herstellung von Kunstleder und Kunststoffbelägen
		60	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen
		61	Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten
		62	Glashütten mit maschineller Glasherstellung
		63	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Teerölen
		64	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) mit Holzschliff
		65	Großschlachthäuser und Schlachthöfe
		66	Ölmühlen mit Raffination
		67	Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe
		68	Schrotthandelsbetriebe mit Kabelabbrennöfen und Fallwerken sowie Autoverwertungsbetriebe mit Verschrottung und Shredderanlagen
		69	Autokinos (*)
		70	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
		71	Deponien
VI	300	72	Intensivtierhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine
		73	Steinbrüche, Ton- und Lehmgruben
		74	Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer und Perlit
		75	Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, -poliereien
		76	Gewinnung und Aufbereitung von Sand, Bims und Kies (ohne Flußkiesgewinnung)
		77	Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln sowie von Schlacken
		78	Anlagen zur Herstellung von Ziegelei- und anderen grobkeramischen Erzeugnissen, von Grobsteinzeug für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- und säurefesten Keramikerzeugnissen
		79	Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen in geschlossenen Hallen (*)
		80	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren (*)
		81	Anlagen zur Herstellung von Kalksand- und Gasbetonsteinen
		82	Anlagen zur Herstellung von Bimsbausteinen, -isolier- und -leichtbauplatten
		83	Anlagen zur Herstellung von Asbestzement und Asbestwaren
		84	Fernheizkraftwerke ab 800 GJ/h (*)
		85	Gaserzeugungsanlagen
		86	Gasverdichterstationen für Fernleitungen (*)
		87	Strangguß- und Flämmanlagen
		88	Preßwerke (*)

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		89	Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien (*)
		90	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*)
		91	Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung
		92	Metallhalbzeugwerke, Metalldrahtziehereien (ohne Leichtmetalle) (*)
		93	Metallgießereien
		94	Schwermaschinenbau
		95	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
		96	Verzinkungsanlagen
		97	Emaillieranlagen
		98	Anlagen zur Altölregenerierung
		99	Anlagen zur Herstellung von anorganischen Pigmenten
		100	Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
		101	Kunststoff-Schäumungsanlagen
		102	Anlagen zur Herstellung von Gelatine
		103	Lackfabriken
		104	Fabriken zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln
		105	Anlagen zum Tränken und Beschichten mit Bitumen
		106	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen (keine Kunststoffbeläge)
		107	Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
		108	Fabriken zur Herstellung von Reifen (einschließlich Runderneuerung) und Gummiförderbändern
		109	Porzellan- und Feinkeramikwerke
		110	Säge-, Furnier- und Schälwerke
		111	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Salzen
		112	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten
		113	Fabriken zur Herstellung von Polstergestellen
		114	Holzmehlfabriken
		115	Fabriken zum Furnieren, Beschichten und Lackieren von Holz
		116	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) ohne Holzschliff
		117	Wellpappenfabriken (*)
		118	Rotationsdruckereien
		119	Lederfabriken
		120	Anlagen zur Textilveredelung (z. B. Bleichereien, Färbereien, Appreturanstalten), Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien
		121	Stärkefabriken
		122	Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips; Anlagen zum Rösten von Nüssen
		123	Schokoladenfabriken mit Kakaoröstereien
		124	Anlagen zur Trockenmilcherzeugung
		125	Kaffeeröstfabriken
		126	Hefefabriken
		127	Brauereien und Brennereien
		128	Getränkeabfüllanlagen (*)
		129	Zeitungsspeditionen (*)
		130	Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und Schrottplätze
		131	Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Autohöfe sowie Betriebshöfe der Müllabfuhr und der Autobusverkehrsbetriebe (*)
		132	Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
		133	Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagereien (*)
		134	Kläranlagen
		135	Müllumladestationen

Abstandsklasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
VII	200	136	Anlagen zur Herstellung von Gipserzeugnissen für Bauzwecke
		137	Maschinenfabriken und Härtereien
		138	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
		139	Automatische Autowaschstraßen (*)
		140	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		141	Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)
		142	Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und -scheiben
		143	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln
		144	Mühlen
		145	Futtermittelfabriken
		146	Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		147	Fleischwarenfabriken
		148	Räuchereien
		149	Geflügelschlachtereien
		150	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		151	Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
		152	Fabriken für Konserven und Gefrierkost
		153	Speisewürzefabriken
		154	Großkühlhäuser
		155	Mälzereien
		156	Zimmereien (*)
		157	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (*)
VIII	100	158	Anlagen zum Bootsbau
		159	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		160	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie- und Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen und feinmechanischen Industrie
		161	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
		162	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
		163	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
		164	Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
		165	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln
		166	Anlagen der Farbwarenindustrie
		167	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		168	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
		169	Tischlereien und Schreinereien
		170	Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
		171	Tapetenfabriken
		172	Druckereien ohne Rotationsdruck
		173	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhmachereien und Schuhfabriken
		174	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte und Putzwolle
		175	Spinnereien und Webereien
		176	Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien
		177	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
		178	Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf
		179	Bauhöfe
		180	Autolackierereien
		181	Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen
		182	Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung

A n l a g e 2

zur Begründung des Bebauungsplanes
Nr. 35 "Osterfeld" - Ortschaft Hille -

hier: Auszug aus der
Ordnungsbehördlichen Verordnung
zur Festsetzung eines Wasser-
schutzgebietes für das Einzugs-
gebiet der Wassergewinnungs-
anlagen Hille-Südhemmern des
WBV "Am Wiehen"
(Wasserschutzgebietsverordnung
Hille-Südhemmern)
vom 15.08.1975
(Abl. Reg. Dt 1975 S. 295 ff.)

---

§ 2

Schutzbestimmungen

(1) Für die Schutzzonen gelten die nachfolgend in den §§ 3 bis 7 und 10 aufgeführten Verbote, Genehmigungs-, Anzeige- und Duldungspflichten. Soweit die in § 25 Abs. 1 Satz 1 LWG aufgeführten Handlungen in dieser Verordnung nicht ausdrücklich genannt werden, bedürfen sie der dort vorgesehenen Genehmigung nicht.

(2) Für Handlungen, die einer wasserrechtlichen Bewilligung, Erlaubnis, Genehmigung oder Planfeststellung, einer Genehmigung oder Planfeststellung nach dem Abgrabungs- oder Abfallbeseitigungsrecht, einer Planfeststellung nach dem Eisenbahn- oder Straßenrecht, einer gewerberechtlichen (auch im Sinne des Atom- und Strahlenschutzrechtes) oder bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen – oder die in einem bergbehördlich geprüften Betriebsplan zugelassen werden –, entfällt eine Genehmigung nach dieser Verordnung, wenn die anderen Bestimmungen ausreichen, um den Grundwasserschutz im Sinne dieser Verordnung zu gewährleisten.

(3) Entscheiden nach § 2 Abs. 2 dieser Verordnung sowie bei allen sonstigen in § 2 Abs. 2 dieser Verordnung nicht genannten Handlungen, die sich auf das oben genannte Wasserschutzgebiet beziehen, andere Behörden als Wasserbehörden, so bedürfen sie des Einvernehmens der unteren Wasserbehörde. Entscheidet nach § 2 Abs. 2 dieser Verordnung sowie bei allen sonstigen in § 2 Abs. 2 dieser Verordnung nicht genannten Handlungen, die sich auf das oben genannte Wasserschutzgebiet beziehen, der Regierungspräsident nach anderen als wasser- bzw. abfallbeseitigungsrechtlichen Bestimmungen, so bedarf es bei diesen Entscheidungen des Einvernehmens der oberen Wasserbehörde.

Das Einvernehmen der oberen Wasserbehörde nach § 24 Abs. 3 LWG gilt mit der Erklärung des Einvernehmens der unteren Wasserbehörde als erteilt.

(4) Die untere Wasserbehörde beteiligt vor ihrer Stellungnahme nach § 2 Abs. 3 das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft. Will die untere Wasserbehörde Bedenken des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft nicht Rechnung tragen, hat sie die Weisung der oberen Wasserbehörde einzuholen.

§ 4
Schutz in der Zone III A

(1) In der Zone III A sind genehmigungspflichtig

1. das Errichten oder wesentliche Verändern von
   a) baulichen Anlagen **außerhalb** geschlossener Wohnsiedlungen zum dauernden Aufenthalt von Menschen oder von Tieren, soweit diese nicht nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 dieser Verordnung verboten sind,
   b) gewerblichen Anlagen jeder Art,
   c) sonstigen Anlagen jeder Art, in denen wassergefährdende Stoffe im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 1c dieser Verordnung anfallen,
   d) Flugplätzen, militärischen Anlagen oder Übungsplätzen,
   e) Kläranlagen, einschließlich Hauskläranlagen oder Sammelgruben für flüssige Abfallstoffe,
   f) ortsfeste Dungstellen oder ortsfeste Gärfutteranlagen jeder Art, soweit sie nicht nach § 4 Abs. 2 Nr. 8 b dieser Verordnung verboten sind,
   g) Zelt-, Camping- oder Sportplätzen, Badeanstalten,
   h) Straßen, befestigten Wegen, Plätzen, Park- oder Einstelleinrichtungen,
   i) Friedhöfen.
2. das Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Stoffe im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 1 c dieser Verordnung, z. B. von Ölen, Teeren, Phenolen, Giften, Industriesalzen oder Chemikalien, soweit nicht nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 dieser Verordnung verboten
   ausgenommen
   a) flüssige Stoffe (Rohöle, Benzine usw.) in oberirdischen Behältern mit einem Fassungsvermögen bis zu 300 l und mit Vorrichtungen, die ein oberflächiges Abfließen oder ein Eindringen in den Untergrund verhindern,
   b) feste Stoffe (Industriesalze, Chemikalien usw.) in geschlossenen Räumen oder in verschlossenen Gefäßen,

   ferner ausgenommen das Verwenden chemischer Auftaumittel für den Winterdienst auf öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen,
3. das Durchführen militärischer Übungen,
4. das Bewässern landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Flächen durch Verrieseln oder Verregnen von Abwasser, einschl. Gülle oder Jauche,
   ausgenommen das sachgemäße Ausbringen mit Jauchewagen oder -behältern zum Zwecke der Düngung im üblichen Umfang bei unverzüglicher gleichmäßiger Verteilung,
5. das Einleiten oder Versenken von Kühl- oder Abwasser in den Untergrund, in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer, Gräben oder Mulden,
6. Bodeneingriffe – ausgenommen Bohrungen – von mehr als 3 m unter Gelände, soweit diese nicht nach § 4 Abs. 2 Nr. 6 dieser Verordnung verboten sind, z. B. Gruben zur Stein-, Sand-, Kies- oder Tongewinnung, Ausgrabungen oder Ausschachtungen,
7. Bohrungen von mehr als 3 m unter Gelände,
8. das Entnehmen, Zutageleiten, Zutagefördern, Ableiten oder Aufstauen von Grund, oder Oberflächenwasser,
   ausgenommen erlaubnis- oder bewilligungsfreie Benutzungen,
9. das Lagern oder Verwenden radioaktiver Stoffe.

(2) In der Zone III A sind verboten

1. das Errichten oder wesentliche Verändern von baulichen Anlagen zum dauernden Aufenthalt
   a) für Menschen innerhalb geschlossener Wohnsiedlungen ohne Anschluß an eine zentrale Kanalisation, ausgenommen Einzelgebäude zum Schließen von Baulücken mit genehmigten Abwasserbeseitigungsanlagen (z. B. Kleinkläranlagen nach DIN 4261 usw.),
   b) für Menschen außerhalb geschlossener Wohnsiedlungen ohne Anschluß an genehmigte Abwasserbeseitigungsanlagen (z. B. Kleinkläranlagen nach DIN 4261 usw.),
   c) für Tiere ohne Anschluß an genehmigte Abwasserbeseitigungsanlagen,
2. das Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Stoffe im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 1c dieser Verordnung in **unterirdischen** Behältern,
   ausgenommen in Behältern mit zusätzlichen Sicherungsanlagen,
3. das Ablagern von wassergefährdenden Stoffen im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 1 c dieser Verordnung, z. B. von Ölen, Teeren, Phenolen, Giften, Industriesalzen oder Chemikalien,
4. das Errichten oder Betreiben von Anlagen zur schadlosen Beseitigung von Abfallstoffen jeder Art,
   ausgenommen Abfallverbrennungsanlagen,
5. das Vergraben, Verkippen, Lagern oder Ablagern von Tierleichen oder von Abfallstoffen, insbesondere von Müll, Schutt oder Fäkalien,
6. Bodeneingriffe – ausgenommen Bohrungen –, durch die Grundwasser dauernd oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände freigelegt wird, z. B. Gruben zur Stein-, Sand-, Kies- oder Tongewinnung, Ausgrabungen oder Ausschachtungen,
7. das Verwenden der von der Biologischen Bundesanstalt in Braunschweig für die Anwendung in Zuflußbereichen von Grundwassergewinnungsanlagen oder Trinkwassertalsperren lt. Ausweisung in der Gebrauchsanweisung (nach dem jeweils neuesten Stand) nicht zugelassenen Pflanzenschutz-, Schädlingsbekämpfungs- oder Aufwuchsbekämpfungsmittel bzw. das unsachgemäße Verwenden zugelassener Mittel jeder Art,
8. das Errichten oder wesentliche Verändern von
   a) Rohrleitungsanlagen i. S. von § 19 a Abs. 1 WHG zum Befördern wassergefährdender Stoffe i. S. von § 3 Abs. 1 Nr. 1 c dieser Verordnung,
   b) ortsfesten Dungstellen oder ortsfesten Gärfutteranlagen ohne einwandfreie Abwasserbeseitigung,
9. das Versenken oder Einleiten von Jauche oder Gülle in den Untergrund, in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer, Gräben oder Mulden,
10. das Ablagern radioaktiver Stoffe.

GEMEINDE HILLE

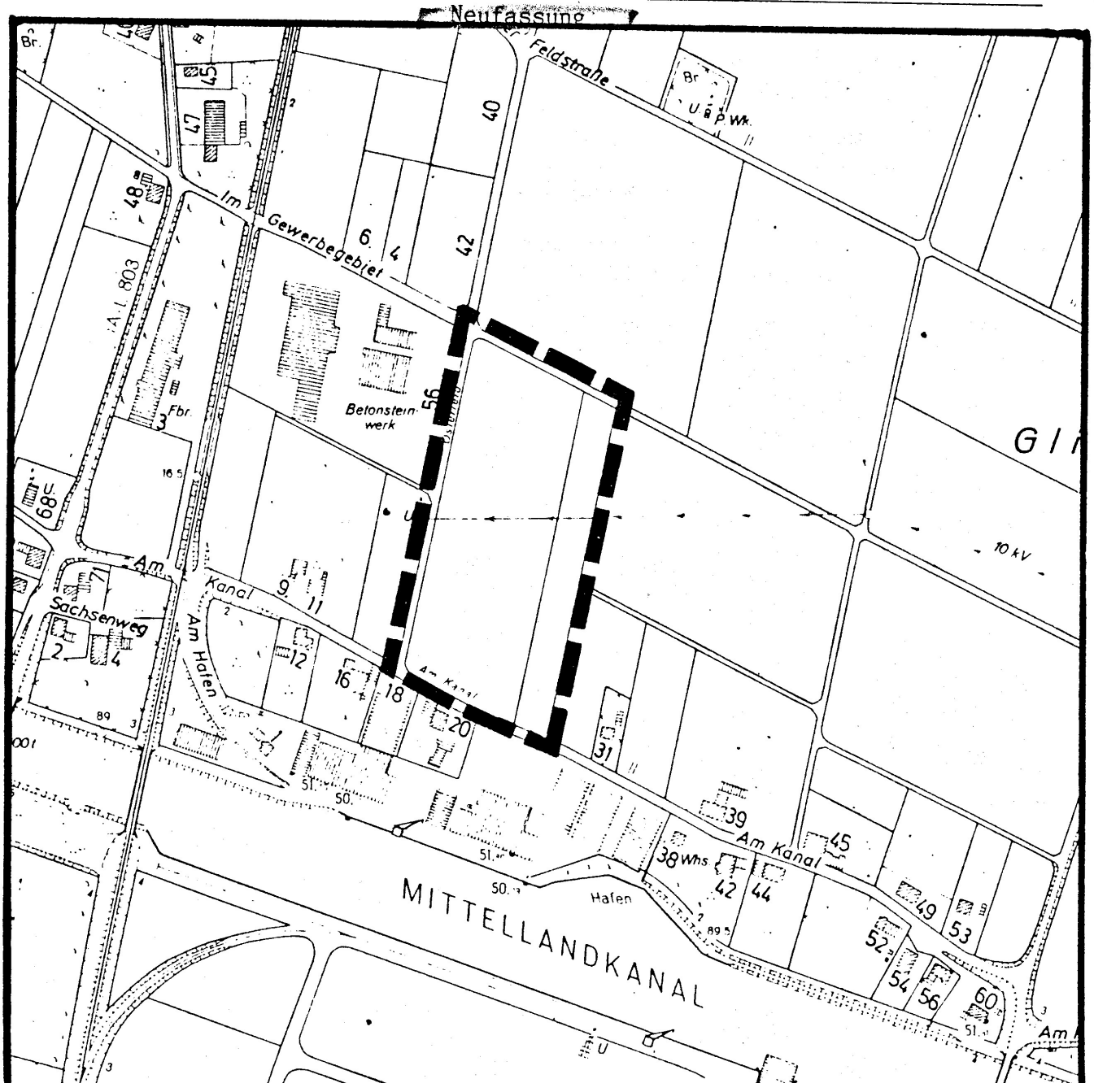
BEBAUUNGSPLAN NR. ..... 35 .....

BEZEICHNUNG ..... Osterfeld .....

ORTSCHAFT ..... H i l l e .....

B E G R Ü N D U N G

zur vereinfachten Änderung nach der Offenlegung



B e g r ü n d u n g

zur vereinfachten Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 35 "Osterfeld"

- Ortschaft Hille -

(Neufassung nach Maßgabe der Verfügung des Regierungspräsidenten Detmold vom 17.10.1991 - Az.: 35.21.11-603/H. 22 -)

A) Der Bebauungsplan Nr. 35 "Osterfeld" - Ortschaft Hille - ist vom Rat der Gemeinde Hille am 6. Juni 1990 als Satzung beschlossen worden.
Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) wurden Änderungen und Ergänzungen angeregt, die Gegenstand dieser vereinfachten Änderung sind. (Änderungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

B) Der Bebauungsplan Nr. 35 "Osterfeld" - Ortschaft Hille - wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

a) Zwischen Grünfläche und überbaubarer Fläche werden durchgehend 3,00 m tiefe Grundstücksteile als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt; die Baugrenze wird insoweit zurückgenommen.

Zu- und Abfahrten zur Nord- und Südseite der Flurstücke 110 und 111 sowie zur Westseite des Flurstückes 111 sind nach wie vor zulässig.

b) In dieser Begründung werden die nachfolgenden Feststellungen hinsichtlich erforderlicher Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft getroffen.

Die Änderungen/Ergänzungen sind erforderlich, um den Bebauungsplan betr. bauordnungsrechtlicher, sowie landschafts- und naturschutzrechtlicher Bestimmungen abwägungsfehlerfrei aufzustellen und in Kraft zu setzen.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen.

Zu den Änderungen/Ergänzungen im einzelnen:

zu a):

Um eine wirkungsvolle Eingrünung der gewerblichen Baufläche zu ermöglichen und um die ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude nicht zu gefährden, wird die Baugrenze im gesamten Plangebiet um 3,00 m zurückgenommen. Dadurch wird gleichzeitig erreicht, daß Gebäudebestandteile unterhalb der Erdoberfläche durch das Wurzelwerk der Gehölze nicht beschädigt werden.

zu b):

Allgemeines zur Eingriffsregelung

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen der gewerblichen Nutzung zugeführt. Hierbei werden mit der Verbreiterung der Gemeindestraße "Osterfeld" und der späteren Überbauung der Grundstücke Flächen, die bisher dem Naturhaushalt zur Verfügung stehen, versiegelt (Ökologie). Neue Gebäude verändern darüber hinaus das Landschaftsbild (Ästhetik).

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der §§ 4 ff. Landschaftsgesetz NW vom 26.06.1980 (GV.NW. S. 734) - in der z.Zt. gültigen Fassung - vgl. auch § 9 Bundesnaturschutzgesetz - sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. an anderer Stelle sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

Ausgleichsmaßnahmen (alt)

Die Eingriffsfolgen, die hier durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben verursacht werden, sollen nach Möglichkeit durch Biotopverbesserungen in den festgesetzten Grünflächen im Randbereich des Plangebietes sowie durch die Verpflichtung der Grundstückseigentümer, darüber hinaus auf mindestens 10 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche landschaftsgerechte und landschaftstypische Laubgehölze anzupflanzen, ausgeglichen werden.

Wie bereits in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargelegt, wird dadurch eine Art Gewerbepark geschaffen (Arbeiten im Grünen!). Eine ortsgebundene Festsetzung des Eingrünungsgebotes im Innenbereich des Bebauungsplanes durch Ausweisung von Grünflächen wurde nicht vorgenommen, da (noch) nicht feststeht, in welchen Einzelgrößen die Gewerbegrundstücke nachgefragt werden. Die Grundstückseigentümer sollen zudem die Möglichkeit haben, die landschaftlich-gärtnerische Gestaltung der Betriebsgrundstücke weitestgehend nach individuellen Vorstellungen und betrieblichen Erfordernissen zu verwirklichen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren kann die Erfüllung dieser Maßnahme überwacht werden.

Das z.Zt. durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägte Plangebiet (Ackerflächen mit Korn-, Mais- und Hackfruchtanbau) kann unter ökologischen Gesichtspunkten nicht als wertvoll eingestuft werden. Nennenswerte Vegetationselemente und tierökologische Lebensräume, wie z.B. Waldinseln, Heckensysteme, Ackersäume und sonstige Biotope, sind nicht vorhanden. Der unbefestigte Straßenrandbereich entlang der Gemeindestraße "Osterfeld" hat wegen der geringen Breite keine Biotopfunktion. Vgl. auch Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes, Kap. Auswirkungen - Natur und Landschaft.

- 3 -

Innerhalb der Grünflächen wird durch die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB (vgl. Begründung, a.a.O) ein Biotop mit ausreichendem Funktionserfüllungsgrad entwickelt.

Von einer rd. 1,5-fachen Biotopverbesserung im Bereich der Pflanzstreifen gegenüber der jetzigen ackerbaulichen Nutzung ist hinsichtlich der Beurteilung der ökologischen Funktion auszugehen.
Ein höherer Biotopverbesserungsfaktor kann nicht zugrundegelegt werden, da die vorgesehenen Breiten unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes NW keine höherwertige Heckenstruktur zulassen, die aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege Großbäume in der Mitte beinhaltet.

Durch die Festsetzung, daß auf mind. 10 v.H. der überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze anzupflanzen sind, wird zusätzlich eine ökologische Vernetzung im gesamten Plangebiet gefördert.

Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsökologie)

Unter dem landschaftsökologischen Aspekt werden die notwendigen Flächen für Kompensationsmaßnahmen, die aufgrund der zukünftigen Versiegelung von bisher dem Naturhaushalt zur Verfügung stehenden Flächen erforderlich werden, nach Maßgabe folgender Berechnung ermittelt:

- Straßenverbreiterung um 3,00 m = 800 qm

- Zu erwartende Bebauung innerhalb der Baufläche:

  1) Ermittlung der wahrscheinlichen Bebauung:

     22.500 qm x 0,8 (GRZ) = 18.000 qm
     18.000 qm x 80 v.H. (Prognose!) = 14.400 qm

  2) Ermittlung der maximal möglichen Bebauung (Vergleichs-/Kontrollberechnung)

     22.500 qm x 0,8 (GRZ) = 18.000 qm
     ./. 10 v.H. für Bepflanzungen = 2.250 qm
     = 15.750 qm

Zu kompensierende Fläche unter dem Aspekt der Landschaftsökologie = 15.200 qm

Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsästhetik)

Die Eingriffserheblichkeit in landschaftsästhetischer Hinsicht tritt im vorliegenden Sachverhalt in der Bedeutung deutlich hinter dem landschaftsökologischen Aspekt zurück. Zum einen wird das potentiell beeinträchtigte Gebiet durch die 1t. Bebauungsplan max. zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m eingegrenzt. Zum anderen strahlt das Gewerbegebiet als Eingriffsobjekt aufgrund zahlreich vorhandener gewerblicher und industrieller Betriebe im Umfeld tatsächlich nur teilweise optisch aus, nämlich nur in nördlicher und östlicher Richtung. Außerdem sorgt die Eingrünung in den Randbereichen für einen behutsamen Übergang zur freien Landschaft.

Der ästhetische Eigenwert des vorhandenen Landschaftsbildes (hier: ausgeräumte flache Feldflur - zwischen zahlreichen Gewerbebetrieben !) wird nicht besonders hoch eingeschätzt. Sichtzonen außerhalb des Plangebietes können vernachlässigt werden, da die geplanten Objekte gleichartig gestaltet und ebenso dimensioniert sein werden, wie die bereits bestehenden vergleichbaren Gebäude und Einrichtungen.

Unter dem landschaftsästhetischen Aspekt ist ein Kompensationsflächenbedarf daher nicht anzunehmen.

Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen

Die Belange "Landschaftsökologie" und "Landschaftsästhetik" erfordern einen Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen von rd. 15.200 qm.

Flächennachweis für Ausgleichsmaßnahmen

Demgegenüber stehen Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes in folgender Größenordnung:

- Grünflächen (Pflanzstreifen)
  4.700 qm (./. rd. 300 qm für Zufahrten und Sichtflächen)
  x 1,5 (Biotopverbesserungsfaktor) = 6.600 qm

- Pflanzmaßnahmen auf den überbaubaren Flächen
  22.500 qm x 10 v.H. = 2.250 qm

Nachgewiesene Flächen für Ausgleichsmaßnahmen = 8.850 qm

Flächennachweis für zusätzliche Ersatzmaßnahme

Für den nicht ausgeglichenen Flächenbedarf von 6.350 qm wird lt. Ratsbeschluß vom 26.02.1991 das gemeindeeigene Grundstück Gemarkung Hille Flur 10 Flurstück 68 als Fläche für eine Ersatzmaßnahme bereitgehalten. Das Grundstück liegt innerhalb des Landschaftsplanes Bastau-Niederung - Wickriede und hat eine Größe von 6.180 qm.

Die Bereitstellung dieser Ersatzfläche ist das Ergebnis des bauleitplanerischen Abwägungsvorgangs bei entsprechender Würdigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Seitens der Gemeinde ist - nach Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde - die Anlegung einer Blänke und - sofern zulässig - eine behutsame offene Bepflanzung mit heimischen Gehölzen geplant. Im Rahmen der laufenden Unterhaltung des Biotops ist eine jährliche einmalige Mahd der Freiräume im Spätsommer vorgesehen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück, auf dem die Ersatzmaßnahme vorgesehen ist, ist nicht erforderlich, da die Fläche im Eigentum der Gemeinde steht und bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig sind.

* * * * *

Für die Bewertung der Eingriffsfolgen und die Festlegung des Flächenbedarfs für Kompensationsmaßnahmen wurden im wesentlichen die "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft", herausgegeben vom Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW, 1986, Verfasser: Dr. Adam, Dr. Nohl, Dipl.-Ing. Valentin, herangezogen.

Anhang:

Flächenbilanz - neu - für den Bebauungsplan:

Nutzung	ha	v.H.
Gewerbliche Bauflächen	2,25	70,1
Nicht überbaubare Fläche	0,21	6,5
Private Grünflächen	0,47	14,7
Öffentliche Verkehrsflächen	0,28	8,7
Gesamt	3,21	100,0

C) Aufgrund eines Beschlusses des Rates der Gemeinde Hille vom 26.02.1991 ist der Bebauungsplanentwurf geändert worden. Den von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümern sowie den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 07.07.1991 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Hille am 02.07.1991 beraten und abgewogen. Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Ebenfalls in der Sitzung am 02.07.1991 ist der Bebauungsplan in seiner geänderten Fassung als Satzung beschlossen worden. Der Satzungsbeschluß vom 06.06.1990 ist damit gegenstandslos geworden.

Hille, im Oktober 1991

Gemeinde Hille
- Bauamt-

Der Bearbeiter: (Seele)

Der Leiter des Bauamtes: (Spilker)

Anlage: 1 Übersichtsplan (Ersatzfläche)


Anlage
Fiethüser Weg
55
220 kV
Moorbach
Fläche für
Ersatzmaßnahme
Ziegenstraße
N e u e n b a u m e r
M o o r