



STADT BORGHOLZHAUSEN

**Begründung mit Umweltbericht zur
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25
„Gewerbegebiet Hof Schütte“**

Dezember 2021

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Bisheriges Planungsrecht
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Gewässer
 - 3.6 Boden, Baugrund
 - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und geplante Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht – Gliederung siehe dort –

Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Gewerbegebiet Hof Schütte“, Umweltbericht, Herford, 10.03.2021 mit Nachtrag Dezember 2021

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Gewerbegebiet Hof Schütte“, Artenschutzbeitrag, Herford, 10.03.2021
- A.2 Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Gewerbegebiet Hof Schütte“, Eingriffsbilanzierung, Herford, 10.03.2021
- A.3 Planungsbüro Dipl. Ing. Garthaus: Gutachterliche Stellungnahme, Stadt Borgholzhausen, Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Hof Schütte“, Berechnung der gewerblichen Schallimmissionen, die auf die benachbarte Bebauung einwirken (flächenbezogener Schallleistungspegel), Osnabrück, 12.06.1997
- A.4 AKUS GmbH: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Hof Schütte“, schalltechnische Stellungnahme, AZ BLP-20 1011 02, Bielefeld, 08.03.2021

1. Einführung

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Hof Schütte“ hat im Jahr 1999 Rechtskraft erlangt. Die mit der damaligen Planung angestrebte Entwicklung eines Gewerbegebiets für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe konnte erreicht werden. Alle verfügbaren Gewerbeflächen wurden inzwischen veräußert.

Die vorliegende Änderungsplanung umfasst zwei Teilbereiche:

- **Teilbereich 1:** Im nordöstlichen Randbereich ist eine Teilfläche verblieben, die aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit auch langfristig keiner gewerblichen Entwicklung zugeführt werden kann. Im Rahmen eines Flächentauschs konnte jedoch eine bessere Ausnutzbarkeit der nunmehr noch verfügbaren Gewerbeflächen (teilweise Flächenmobilisierung) erzielt werden. Im Einvernehmen der Beteiligten soll im Ergebnis die am nordöstlichen Rand verbleibende Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 herausgenommen werden. In diesem Rahmen sollen entlang der neuen Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der Bahnhofstraße die bisherigen planungsrechtlichen Regelungen für eine angemessene Eingrünung des Gewerbebestands überarbeitet werden.
- **Teilbereich 2:** Darüber hinaus hat ein im Südwesten des Gewerbegebiets ansässiger Betrieb Interesse daran, potenzielle Erweiterungsflächen planungsrechtlich und auch praktisch zu sichern. Über betriebliche Reserveflächen am Standort verfügt das Unternehmen nicht mehr. Für eine im Süden beantragte geringfügige Überschreitung der bisherigen Baugrenze im Zuge einer Hallenerweiterung wurde bereits eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 erteilt (2016).
Die einzige Möglichkeit für eine potenzielle künftige Erweiterung der gewerblichen Bauflächen sieht die Stadt mit Blick auf bestehende Nachbarschaften in Richtung Osten. Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt in diesem Bereich bislang eine Grünfläche sowie Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung des dort verlaufenden Casumer Bachs als Teil der Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 25 fest. Entsprechende Vorabstimmungen mit dem Kreis Gütersloh haben ergeben, dass grundsätzlich die Möglichkeit einer Bachverlegung und einer anderweitigen Verortung der betroffenen Ausgleichsflächen besteht. Um dem Betrieb am bestehenden Standort Erweiterungspotenziale aufzeigen zu können, soll der Bebauungsplan somit in dem betroffenen Teilbereich entsprechend geändert werden. Hierbei soll auch der genehmigte Bestand Berücksichtigung finden.

Im Rahmen der 1. Änderung werden in den beiden Teilbereichen 1 und 2 die o. g. Inhalte des Bebauungsplans Nr. 25 überarbeitet. Die übrigen rechtsverbindlichen zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Bebauungsplans Nr. 25 „Gewerbegebiet Hof Schütte“ werden, sofern sie den Geltungsbereich dieser Änderung berühren, inhaltlich soweit wie möglich aus dem Ursprungsplan übernommen, damit für die betroffenen Bereiche möglichst einheitliche Regelungen bestehen (bleiben).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung umfasst wie dargelegt zwei Teilbereiche des Gewerbegebiets Hof Schütte, das sich in nördlicher Randlage des Siedlungsbereichs Borgholzhausen-Bahnhof nordwestlich des Knotenpunkts der ehemaligen B 68 und der L 785 befindet.

Teilbereich 1 umfasst Flächen mit ca. 4 ha (davon ca. 1 ha Aufhebung) im Nordosten, Osten und Süden des Altplans. Einbezogen werden alle von den Vereinbarungen im Rahmen des o. g. Flächentauschs betroffenen Teilflächen im Osten sowie ein ca. 70 m tiefer Bereich nördlich anschließend an die Bahnhofstraße (L 785) beidseits der Erschließungsstraße Nienkamp. Der Geltungsbereich wird hier im Norden und Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Streubebauung, im Süden durch die Bahnhofstraße (L 785) sowie im Südwesten durch eine über die Hoffstraße erschlossene Bauzeile mit Wohnbebauung begrenzt. Im Nordwesten setzen sich baulich genutzte Flächen im Gewerbegebiet Hof Schütte fort.

Teilbereich 2 erfasst mit einer Fläche von ca. 1,1 ha den südwestlichen Teil des Altplans. Im Süden schließen hier eine Kindertagesstätte, ein Wohnhaus und ein Regenrückhaltebecken sowie im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In Richtung Norden und Nordwesten folgen die gewerblich genutzten Flächen des in diesem Teilbereich planveranlassenden Betriebs, zudem schließt dort im Norden auch eine Teilfläche der Straße Nienkamp an. In Richtung Osten folgen weitere gewerblich genutzte Flächen sowie eine kleine Gehölzfläche.

Genauere Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bisheriges Planungsrecht

Der **Bebauungsplan Nr. 25** entwickelte auf ca. 15,5 ha gewerbliche Flächen (GE) einschließlich Erschließungsanlagen und Gebietseingrünung. Ziel der Planung war es, neue Angebotsflächen für eine gewerbliche Entwicklung und hier insbesondere für eher kleinteiligeres Gewerbe zu schaffen. Das Gebiet wurde insgesamt auf Grundlage von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (FSP) gegliedert. Einschränkungen für die gewerblichen Nutzungen sind darüber hinaus nur in den Teilflächen GEe entlang der Bahnhofstraße (L 785) durch den Ausschluss von Lagerplätzen geregelt worden. Bauliche Anlagen sind im gesamten Gebiet in abweichender Bauweise vorgesehen – es gelten hier die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude hiervon abweichend mehr als 50 m betragen darf.

Im Bereich der vorliegenden 1. Änderung galten bisher i. W. folgende Regelungen:

- **Teilbereich 1** erfasst im Süden und Osten die o. g. GEe-Teilflächen des Gebiets. Festgesetzt sind hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 10 m. Darüber hinaus ist im Norden anschließend, orientiert an den Festsetzungen im unveränderten Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplans westlich davon, eine GE-Teilfläche mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Höhenentwicklung für bauliche Anlagen ist dort auf 15 m begrenzt. Für eine Eingrünung des Gebiets sind 15 m bzw. 20 m breite Pflanzflächen für heimische Bäume und Sträucher festgesetzt. Im Südosten wird ein Teil der Erschließungsstraße Nienkamp erfasst. In den Randbereichen wurden zudem Versorgungsleitungen mit Schutzstreifen aufgenommen.
- Im **Teilbereich 2** sind i. W. eine rund 30 m breite Eingrünungsfläche sowie eine öffentliche Grünfläche mit ergänzenden naturschutzfachlichen Regelungen im Zusammenhang mit einer naturnahen Gewässerführung des Casumer Bachs festgesetzt. In den Randbereichen schließt der Geltungsbereich an die überbaubaren Flächen des Gewerbegebiets an (dort GE mit GRZ 0,8, GFZ 1,2 und GHmax. 15 m).

Im unmittelbaren **Umfeld** der vorliegenden Änderungsplanung überplant der **Bebauungsplan Nr. 26 „Kernbereich Berghausen“** (Rechtskraft 1999) **mit seiner 1. Änderung** (Rechtskraft 2008) den südlich an das Gewerbegebiet anschließenden Siedlungsbereich zwischen Bahnhofstraße und ehemaliger B 68. Vorbereitet wurde dort die Nachverdichtung und Weiterentwicklung bestehender Nutzungsstrukturen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), eines Mischgebiets (MI) und einer Gemeinbedarfsfläche mit Gemeindehaus und Kindergarten. Zudem wurde im Nordwesten ein großflächiges Regenrückhaltebecken berücksichtigt.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Gewerbegebiet Hof Schütte** wird über den Anschluss der Straße Nienkamp an die Bahnhofstraße (L 785) angebunden und ist weitgehend erschlossen und bebaut worden. Angesiedelt haben sich kleinere und mittlere Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes insbesondere aus den Bereichen Maschinenbau und Metallverarbeitung sowie Unternehmen mit Schwerpunkt Kfz-Handel/-Dienstleistungen, ein Weingroßhandel und der Betreiber einer Schießsportanlage. Die Flächen sind hier fast vollständig durch Betriebsgebäude, Hof-, Rangier- und Lagerflächen etc. genutzt. Der Casumer Bach mit begleitenden Grünstrukturen und einem wassergebunden befestigten Fuß-/Radweg quert das Gebiet im Osten. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Unterhaltungsweg zu einem außerhalb des Plangebiets liegenden Regenrückhaltebecken. Die im Bebauungsplan festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sind bislang nur in Teilbereichen umgesetzt worden. Darüber hinaus werden die Flächen im östlichen Randbereich noch ackerbaulich genutzt.

Das Gewerbegebiet Hof Schütte bildet den Abschluss des zusammenhängenden Siedlungsbereichs nördlich der Kreuzung Bahnhofstraße, An der Bundesstraße und Versmolder Straße (B 476) und stellt den **Übergang zum nach Westen, Norden, Osten und Südosten folgenden Landschaftsraum** dar. Dieser ist v. a. durch Ackerflächen mit gliedernden Gehölzstrukturen sowie durch Hoflagen und verbreitete Streubebauung geprägt. Die landschaftstypischen Hoflagen sind teilweise durch markante Baumbestände und Gärten mit größerem Gehölzbestand umgeben. **Südlich** schließt ein kleinteilig strukturierter Siedlungsbereich mit gemischten Nutzungen aus Wohnen, Handel und Gewerbe an. Direkt benachbart zum Gewerbebestandort finden sich neben dem o. g. Regenrückhaltebecken zudem Wohnbebauung und ein ev. Gemeindehaus mit Kindertagesstätte.

3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

a) Landesplanung und Regionalplanung

Die Stadt Borgholzhausen ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Grundzentrum eingestuft, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Der Planbereich liegt in dem im LEP NRW festgelegten Siedlungsraum. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar.

Gemäß **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** aus dem Jahr 2004 ist das Plangebiet Teil eines festgelegten **Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)**. Innerhalb dieser Flächen soll für die Wirtschaft ein ausreichendes Flächenangebot vorgehalten werden, so dass in zumutbarer Entfernung zum Wohnort neue Arbeitsplätze geschaffen und vorhandene gesichert werden können.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (**Regionalplan OWL**). Er liegt derzeit als **Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020)** vor, das erste Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen im Rahmen der Regionalplan-Neuaufstellung erfolgte bis Ende März 2021. Der Entwurf des Regionalplans OWL gilt in dieser Entwurfsphase als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend.

Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL liegt das Gewerbegebiet Hof Schütte innerhalb des dort neu festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs ASB, der hier einen gewerblichen Schwerpunkt besitzt. Gemäß den regionalplanerischen Zielvorgaben hat die Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung flächensparend, bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten, dieses gilt insbesondere für die Nutzung und Verdichtung in vorhandenen Siedlungsbereichen und Bauflächen. Diese Anforderungen sind durch die vorliegende Planung mit dem Ziel Flächenmobilisierung und Nachverdichtung für bzw. durch ansässige Unternehmen erfüllt.

Die vorliegende Änderungsplanung zur Standortsicherung und -entwicklung ortsansässiger Unternehmen am gewachsenen Gewerbestandort Hof Schütte ohne räumliche Ausdehnung des Gewerbegebiets selbst bewertet die Stadt Borgholzhausen somit gemäß § 1(4) BauGB als **vereinbar mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben**.

b) Flächennutzungsplan

Das Gewerbegebiet Hof Schütte ist im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Borgholzhausen als gewerbliche Baufläche mit umgrenzender sowie querender gewässerbegleitender Ein-/Durchgrünung dargestellt. Darüber hinaus schließen im Süden eine Wohnbaufläche sowie eine Gemeinbedarfsfläche an. Im Westen und Norden ist der umgebende Außenbereich als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt. Die vorliegende 1. Änderung berücksichtigt im Norden im Teilbereich 1 durch die Rücknahme exakter als der alte Bebauungsplan Nr. 25 die bisherige FNP-Darstellung der Gewerbefläche, im Teilbereich 2 führt die Planänderung zudem nur zu kleinflächigen Verschiebungen Grünfläche/Gewerbefläche. Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplans weiterhin aus dem vorbereitenden FNP im Maßstab 1:10.000 entwickelt. Eine zusätzliche FNP-Änderung wird nicht erforderlich.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet erfasst einen überwiegend bebauten und gewerblich vorgeprägten Siedlungsbereich. Der Casumer Bach mit begleitenden Gehölzstrukturen wird durch den Teilbereich 2 erfasst. Darüber hinaus wird der noch nicht gewerblich genutzte Randbereich im Nordosten des Teilbereichs 1 intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

Europäische Vogelschutz- und FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale sowie **gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet wird von den Darstellungen des **Landschaftsplans Osning** (in Kraft seit 1999) erfasst, der für die überplanten Flächen aber keine Schutzgebiete festsetzt. Für die zu ändernden Teilflächen des bestehenden Gewerbegebiets gilt das Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung“, dass nur vorübergehende Wirkung besitzt und eine bauliche Entwicklung nicht behindert.

Der Casumer Bach und die ihn begleitenden Strukturen (Teilbereich 2) sind Bestandteil der **Biotopverbundfläche „BV-DT-GT-3815-0010“**. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 sind diese Flächen sowohl gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche, als Wasserfläche gemäß § 9(1) Nr. 16 BauGB als auch als Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Nach der Festsetzungskarte des Landschaftsplans beginnt das **Landschaftsschutzgebiet „LSG Osning“** östlich des Gewerbestandorts und erstreckt sich von hier weiter in das östliche Umfeld. Darüber hinaus liegt westlich des Gewerbegebiets in ca. 80 m Entfernung zum Teilbereich 2 das **„LSG Bäche des Ostmünsterlandes“**. Der dort fließende Berghauser Mühlenbach ist ebenfalls über die **Verbundfläche BV-DT-GT-3815-0010** abgedeckt, die für den Auen- und Fließgewässerbiodiversitätsverbund zwischen den Niederungen der Hessel und den Quellbereichen im Vorland des Teutoburger Waldes eine hohe Bedeutung besitzt. Im gesamträumlichen Kontext ist zu berücksichtigen, dass ein Teil des Casumer Bachs durch die Planungen verändert wird. Im Zuge der Vorhabenrealisierung ist darauf zu achten, dass eine Berücksichtigung der bestehenden Schutzziele vorgenommen wird. Weitere Beeinträchtigungen der Schutz-/Entwicklungsziele im Kontext Erhalt und Optimierung des Fließgewässerbiodiversitätsverbunds bzw. zu den nach Landschaftsplan allgemeinen Zielen zum Erhalt und zur Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes etc. durch die vorliegende Änderungsplanung werden nach dem heutigen Kenntnisstand nicht gesehen.

Zudem liegt das überwiegende Stadtgebiet nördlich der ehemaligen B 68 und damit auch das vorliegende Plangebiet innerhalb des **Natur- und Geoparks Terra.vita**. Ggf. wesentliche Beeinträchtigungen dieses großräumigen Schutzgebiets durch die vorliegende Planung in der bebauten und gewerblich vorgeprägten Siedlungslage werden ebenfalls nicht gesehen.

Zu Einzelheiten wird auf den Umweltbericht verwiesen. Im Zusammenhang mit den genannten Schutzgebieten und naturschutzfachlich wertvollen Bereichen sind im Hinblick auf die Planung überwiegend keine Konflikte oder Beeinträchtigungen bestehender Schutzziele zu erwarten, da diese außerhalb der für die Planung relevanten Flächen liegen und genügend Abstand aufweisen. Das Plangebiet ist zudem bereits durch das bestehende Planungsrecht in die örtlichen Gewerbestrukturen eingebunden und überprägt.

Bei der Umsetzung der Planung ist zu berücksichtigen, dass die im Teilbereich 2 festgesetzten Grünflächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB als Maßnahmenfläche festgesetzt sind und eine Funktion für den Biotopverbund aufweisen. Die dort festgesetzte Maßnahme sieht vor, dass das Gewässer in einer variierenden Breite so zu gestalten ist, dass eine naturnahe Bachlaufentwicklung ermöglicht sowie eine ca. 20 m breite Bachauflage geschaffen wird¹. Der Sicherung dieser beiden Funktionen kommt die Planung nach, indem der Änderungsbereich anteilig erneut einen Gewässerentwicklungskorridor durch eine Kombination von Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 15, Nr. 16 und Nr. 20 BauGB absichert.

3.5 Gewässer

Teilbereich 2 wird in Nord-Süd-Richtung vom **Casumer Bach** durchflossen. Etwas weiter westlich fließt zudem der Berghauser Bach, der ca. 230 m südwestlich des Plangebiets in den Casumer Bach mündet. Festgesetzte oder sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** sind für diese Gewässer nicht ausgewiesen. Das Plangebiet liegt auch außerhalb von **Wasserschutzgebieten**.

¹ Stadt Borgholzhausen 1996: Grünordnungsplan B-Plan Nr. 25 "Hof Schütte". Landschaftsarchitekt Dip.-Ing Klaus Freese, Borgholzhausen.

Der durch Teilbereich 2 verlaufende Casumer Bach stellt ein im Sinne des Maßnahmenprogramms der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges Oberflächengewässer dar (Oberflächenwasserkörper-ID: DE_NRW_31612_0). Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens sind die Belange des Gewässerschutzes sowie die Zielsetzungen der EU-WRRL entsprechend zu berücksichtigen.

3.6 Boden, Baugrund

Gemäß Bodenkarte NRW² haben sich im Plangebiet ursprünglich **lehmige Sandböden** als Pseudogley im Osten, als Gley im Bereich der Bachaue sowie als Pseudogley-Braunerde im übrigen Geltungsbereich entwickelt. Diese Böden sind im Allgemeinen durch eine geringe (z. T. bis mittlere) Sorptionsfähigkeit und eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Im Bereich der Gleyböden reicht der Grundwassereinfluss bis in den Oberboden, zeitweilig besteht ein hoher Grundwasserstand. Die übrigen Böden werden durch Staunäseeinfluss geprägt.

Die Kriterien der **rechtlich zu schützenden Böden in NRW**³ treffen auf die innerhalb des Plangebiets vorzufindenden Böden insgesamt nicht zu.

Der Geologische Dienst NRW hat im Planverfahren darauf hingewiesen, dass im Untergrund des Teilbereichs 1 nach den vorliegenden Informationen Schluff, Ton und Steine (Grundmoräne) anstehen, innerhalb des Teilbereichs 2 ist größtenteils mit Schluff und Sand aus Ablagerungen in Bach- und Flusstälern zu rechnen. Es wurde empfohlen, den **Baugrund** frühzeitig objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Sofern jedoch bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung festgestellt werden, besteht nach Landesbodenschutzgesetz grundsätzlich die Verpflichtung, derartige Feststellungen unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen.

Bisher sind der Stadt Vorkommen von **Kampfmitteln** bzw. **Bombenblindgängern** im Planbereich nicht bekannt. Derartige Funde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastverdächtiger Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden im Sinne der vollständigen Information auch auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983.

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 25 verläuft im nordöstlichen Randbereich eine unterirdische Ferngasleitung (LNr. 6/19 DN 300 Bl.47, Schutzstreifen 8 m), die durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gesichert wird. Aufgrund der Flächenrücknahme im Teilbereich 1 liegen diese Flächen zukünftig außerhalb des Geltungsbereichs. Mit der vorliegenden Planung sind keine weiteren planungsrechtlichen Verpflichtungen verbunden, die Gasleitung wird analog zur Bestandssituation weiterhin grundbuchlich gesichert sein.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis findet sich auch auf der Plankarte des Bebauungsplans.

Die gegliederte und abwechslungsreiche Kulturlandschaft im anschließenden Freiraum ist durch Grünlandbereiche, (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen und z. T. alte, markante Baumbestände geprägt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Mit der vorliegenden Änderungsplanung soll für zwei am Standort „Gewerbegebiet Hof Schütte“ ansässige Betriebe eine möglichst weitgehende, aber weiterhin verträgliche Ausnutzung der vorhandenen gewerblichen Flächen planerisch abgesichert werden. Am baulich bereits überwiegend ausgeschöpften Gewerbebestandort sind betriebsbezogene Erweiterungsflächen ansonsten nicht mehr vorhanden. Hierfür werden die von den beiden Teilbereichen erfassten Baufelder im Sinne der **flexiblen Ausnutzbarkeit der Grundstücke** bedarfsgerecht erweitert bzw. an den bereits genehmigten Stand angepasst. Die verkehrliche Anbindung bleibt unverändert über die Straße Nienkamp mit leistungsfähigem Anschluss an die unmittelbar südöstlich verlaufende L 785 erhalten. Im Ergebnis dient die Planung hier der **Standortsicherung und Entwicklung ansässiger Unternehmen** sowie insbesondere dem Erhalt von ortsnahen Arbeitsplätzen. Die örtliche gewerbliche Wirtschaft und ihre klein- und mittelständische Struktur werden mit der angestrebten Weiterentwicklung entsprechend gestärkt.

Des Weiteren soll als Voraussetzung für die Flächenmobilisierung mit der Änderungsplanung die **Rücknahme von einer absehbar nicht mobilisierbaren Teilfläche** erfolgen. Für die im Teilbereich 1 im Nordosten liegende Fläche in privatem Besitz besteht (weiterhin) kein Wunsch hinsichtlich einer gewerblichen Entwicklung. Vielmehr sollen die gewerblichen Nutzungen zur benachbarten Hofstelle einen größeren Abstand aufweisen. An der vom Grundsatz her vorbereiteten Eingrünung soll festgehalten werden. Daher erfolgt nunmehr im Einvernehmen zwischen den Planbetroffenen die Aufhebung des betroffenen Teilbereichs. Dieser wird damit künftig im Rahmen des § 35 BauGB zu bewerten sein, die bisherige landwirtschaftliche Nutzung kann weiter ausgeübt werden.

Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissions-schutzbelange in der gegebenen, gewachsenen Nachbarschaft sowie der planungsrechtlichen Vor-bereitung einer angemessenen Eingrünung des Gewerbebestandsorts.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Teilbereich 1 werden der Geltungsbereich im Osten verkleinert und die Gebietseingrünung neu geregelt. Vom Änderungsbereich erfasst werden hierdurch auch bereits als GE/GEe festgesetzte Teilflächen. Zudem werden im Teilbereich 2 Grün- und Anpflanzungsflächen zugunsten gewerblicher Bauflächen zurückgenommen. Insofern kommt es dort zur erstmaligen Festsetzung der betroffenen Flächen als Gewerbegebiet GE. Betroffen von der Änderungsplanung sind vorliegend Teilflächen bereits umgesetzter Betriebsstandorte. Daher erfolgt aus Gründen der Vergleichbarkeit für die ansässigen Betriebe die vollständige inhaltliche Übernahme aller hier relevanten Festsetzungen. Die bisherige Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO sowie eines eingeschränkten Gewerbegebiets GEe mit Ausschluss von Lagerplätzen wird insofern unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Gleiches gilt für die in den erfassten Teilflächen geregelten flächenbezogenen Schalleistungspegel (s. auch Kapitel 5.5).

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Angesichts der bestandsorientierten Einbeziehung und untergeordneten Erweiterung der GE-Teilflächen werden die dort jeweils bislang geltenden Nutzungsmaße **Grundflächenzahl GRZ, Geschossflächenzahl GFZ und maximale Gebäudehöhe** für die jeweiligen Teilflächen unverändert übernommen (vgl. Kapitel 3.1). Gleiches gilt für die im gesamten Gebiet geregelte abweichende **Bauweise**. Unterschiedliche Ausgangslagen sollen für dieses baulich bereits weitgehend umgesetzte Gewerbegebiet aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Vergleichbarkeit sowie mit Blick auf Nachbarschaften und Ortsrandlage nicht geschaffen werden.

Die **überbaubaren Flächen** werden durch Baugrenzen bestimmt. An der bisherigen Plankonzeption mit zusammenhängenden, grundstücksübergreifenden Bauflächen für eine effektive und flexible Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen wird festgehalten. Die von der Änderungsplanung erfassten überbaubaren Flächen schließen daher direkt an den Bestand gemäß Bebauungsplan Nr. 25 an und orientieren sich an den gewerblichen Erfordernissen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten. In den beiden Teilbereichen werden im Hinblick auf die überbaubaren Flächen folgende Änderungen vorbereitet:

- In **Teilbereich 1** werden die Baugrenzen im Osten aufgrund der Rücknahme des ursprünglichen Geltungsbereichs neu definiert. Zwischen Baugrenze und gebietseingrünender Anpflanzungsfläche wird mit 10 m ein hinreichend großer Abstand zum künftigen Heckenzug und zur neuen Grenze zum Außenbereich gewählt. Darüber hinaus erfolgt in Verbindung mit der Neuregelung der Eingrünung entlang der Landesstraße eine Erweiterung der überbaubaren Flächen um 5 m. Ein Abstand von i. W. 15 m zur Straßenbegrenzungslinie der L 785 ist hierdurch sichergestellt, insofern wird die Erweiterung in diesem Bereich ebenso als vertretbar bewertet.

- In **Teilbereich 2** werden die überbaubaren Flächen insbesondere in östliche Richtung erweitert und die hier bislang festgesetzten Grünflächen mit ergänzenden Maßnahmen zur Entwicklung eines naturnahen Bachlaufs und entsprechenden Uferzonen zurückgenommen. Hier wird in Anlehnung an die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 25 ein Abstand von 5 m zur verbleibenden Grünfläche berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgt in südliche Richtung eine geringfügige Erweiterung der bisherigen überbaubaren Fläche, um die bereits genehmigte und in Umsetzung befindliche Gebäudeerweiterung des ansässigen Betriebs bestandsorientiert abzusichern.

In Randlage zur Landesstraße werden die **nicht überbaubaren Flächen** z. T. als „Grünstreifen“ festgesetzt. Hier sind aus Gründen einer städtebaulich und landschaftspflegerisch verträglichen Einbindung gegenüber diesem übergeordneten Verkehrsweg Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen (ausgenommen zulässige Einfriedungen) unzulässig.

Flächen für Feuerwehrumfahrten etc. sind im Einzelfall je nach Betriebserfordernis zu planen, ggf. sind größere Abstände erforderlich, um die Pflanzmaßnahmen nicht zu beeinträchtigen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den Inhalten gemäß § 9(1) BauGB wurde im Ursprungsplan eine ergänzende örtliche Bauvorschrift gemäß § 9(4) BauGB in Verbindung mit der BauO NRW und mit dem *Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW)* aufgenommen, die vorliegend aus Gründen von Verhältnismäßigkeit und Transparenz an diesem bereits weitgehend umgesetzten Gewerbestandort beibehalten werden sollen. Die Vorgabe zur Einfriedung entlang der L 785 dient der Sicherheit des Verkehrs auf der L 785 und wird im Rahmen der Änderungsplanung aufgegriffen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Der Standort verfügt bereits auf Grundlage des Ursprungsplans über eine leistungsfähige Anbindung an das (über-)örtliche Verkehrsnetz. Die bestehende Erschließungssituation über die Straße Nienkamp mit Anschluss an die Bahnhofstraße (L 785) wird von der vorliegenden Änderungsplanung nicht berührt. Ebenso wird hierdurch keine ggf. erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen verursacht. Im Teilbereich 1 wird Bauland mit brutto ca. 1 ha Fläche zurückgenommen, im Teilbereich 2 wird eine begrenzte firmenbezogene Erweiterungsfläche aufgenommen, die voraussichtlich i. W. als zusätzliche Lager- und Kommissionierungsfläche genutzt wird.

Das entlang der L 785 bereits im Ursprungsplan geregelte **Zu-/Abfahrtsverbot** wird weiterhin so festgesetzt. Die bestehenden Wegeverbindungen für **Fußgänger und Radfahrer sind von der vorliegenden Planung nicht wesentlich betroffen**. In Teilbereich 2 wird der heute angelegte **Fuß-/Radweg** weiterhin durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt. Die örtliche Rad-Fuß-Wegeverbindung wird analog zur Bestandssituation gemäß § 9(1) Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzt und in die mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Abstandsgrün/Schutzstreifen“ belegten öffentlichen Grünflächen eingebunden. Darüber hinaus wird die in der Örtlichkeit vorhandene Zufahrt zum Regenrückhaltebecken (s. auch Kapitel 3.2) als **Unterhaltungsweg** gesichert.

Die Anbindung des Plangebiets an den **ÖPNV** ist über die Bahnhofstraße (L 785) gegeben. Über diese örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße verkehren die Regionalbuslinie 90 und der

Taxibus 190 (nächstgelegene Haltestellen Am Bach und Abzweig Bahnhof). Hierüber ist ein regelmäßiger Anschluss an den Ortskern sowie in Richtung Versmold gegeben. Aus dem Gebiet heraus ist zudem der Bahnhof Borgholzhausen-Bahnhof („Haller Willem“ Richtung Bielefeld bzw. Osnabrück) fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

5.5 Immissionsschutz

a) Gewerbliche Nachbarschaft und Immissionen

Für das Gewerbegebiet wurden im Bebauungsplan Nr. 25 „flächenbezogene Schalleistungspegel“ (FSP) festgesetzt. Zu den südlich gelegenen schutzwürdigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet Nr. 26 weisen die gewerblichen Bauflächen einen Abstand von ca. 27 m auf. Nach der Schalltechnischen Untersuchung⁴ wurde für die Bebauung in diesem Bereich sowie für die nächstgelegenen Hofstellen im Außenbereich jeweils Mischgebietswerte zugrunde gelegt. Darüber hinaus wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 eine schalltechnische Beurteilung aufgrund der ermöglichten Wohnbebauung eingeholt und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete tags/nachts nachgewiesen⁵.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 wurde eine schalltechnische Bewertung⁶ aufgrund der ermöglichten Erweiterung des Gewerbebetriebs durch die Anpassung der gewerblichen Bauflächen eingeholt. Die Gutachter haben im Ergebnis festgestellt, dass die durch die Änderung verursachten Immissionspegel um mindestens 12 dB(A) unter Immissionsrichtwert an den relevanten Immissionspunkten IP1 und IP2 liegen und dass diese Werte bzw. die Planänderung damit irrelevant im Sinne der TA Lärm sind, die hier u. a. relevante Grundlage für die Abwägung ist. Die schalltechnische Stellungnahme wurde zur Entwurfsoffenlage beigefügt. Die im Bebauungsplan Nr. 25 geregelten FSP werden unverändert für die betroffenen Teilflächen übernommen.

b) Störfallschutz

Nach heutiger Rechtsprechung und gemäß BauGB besteht auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen (künftigen/möglichen) Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG (sog. Störfallbetrieben) und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG. Entsprechende Regelungen sind im Ursprungsplan noch nicht aufgegriffen worden.

Das Gebiet ist bereits vollständig entwickelt, entsprechend den Zielsetzungen haben sich eher kleinere bis mittlere, stadtbezogene Betriebe hier angesiedelt. Mit den diversen übergeordneten Straßen (B 68, L 785) und dem südlich entwickelten Wohngebiet befinden sich zudem bereits einschränkende schutzwürdige Gebiete in direkter Nachbarschaft zum Gewerbebestandort. Daher sowie mit Blick auf die von der Änderungsplanung nur untergeordnet erfassten Teilflächen des Gewerbegebiets geht die Stadt davon aus, dass bezüglich des Themas „Störfallbetriebe“ hier keine ggf. kritischen Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen und ergänzende Regelungen im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung entbehrlich sind.

⁴ Planungsbüro Dipl. Ing. Garthaus, Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Hof Schütte“ der Stadt Borgholzhausen, Osnabrück, 12.06.1997

⁵ AKUS GmbH, Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kernbereich Borgholzhausen“ der Stadt Borgholzhausen, Bielefeld, 26.06.2007

⁶ AKUS GmbH, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Hof Schütte“, schalltechnische Stellungnahme, AZ BLP-20 1011 02, Bielefeld, 08.03.2021

c) Verkehrliche Immissionen

Im Sinne der Vorbelastung wirken Straßenverkehr und entsprechende Emissionen (Lärm, Abgase) insbesondere von der angrenzenden Bahnhofstraße (L 785) auf das Plangebiet ein. Eine Problematik ergibt sich aufgrund der gewerblichen Nutzung jedoch nicht.

Das Gewerbegebiet ist vollständig erschlossen, die Verkehre werden über die Gewerbegebietserschließung Nienkamp direkt auf die übergeordnete Landesstraße L 785 abgeleitet. Mit der vorliegenden Planänderung werden zum einen auf absehbare Zeit nicht aktivierbare Flächenanteile aus dem Gebiet herausgenommen, zum anderen werden einem im Gebiet bereits ansässigen Unternehmen in begrenztem Maße Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung gegeben. Eine ggf. relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der hiermit verbundenen Schallemissionen wird hierdurch nicht ausgelöst.

d) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich einzelne (z. T. auch ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Emissionen derartiger **landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe** (Geruchseinwirkungen, Lärm) am gewachsenen Gewerbestandort sind jedoch derzeit nicht bekannt. Eine besondere Problematik wird insofern nicht gesehen.

e) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen, Licht), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Im Sinne des Artenschutzes sind grundsätzlich **insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen** für Stellplatzanlagen, Gebäudefassaden, Freiflächen etc. zu wählen (vgl. auch Kapitel 6.3). Eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Kreis Gütersloh wird empfohlen. Der aktuelle Stand der Abstimmung mit der Fachbehörde ist als Hinweis unter E.5 in der Plankarte zur Beachtung aufgenommen worden.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Gewerbestandort Hof Schütte ist seit vielen Jahren an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Die grundlegenden Anforderungen für einen Anschluss an Versorgungsmedien wie **Trinkwasser, Strom, Telekommunikation etc.** sind angesichts der schon erfolgten Erschließung und Bebauung geklärt. Auch die **Abfallentsorgung** ist im Bestand bereits geregelt. Handlungsbedarf im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung besteht hier nicht.

Der Ursprungsplan Nr. 25 hatte in seinen Festsetzungen eine oberirdische **10 kV-/30 kV-Leitung** inklusive Schutzstreifen berücksichtigt, die beide Änderungsbereiche tangiert hätte. Diese Freileitung wurde zwischenzeitlich abgerüstet und durch ein Erdkabel in der Straße Nienkamp ersetzt. Eine Übernahme der betroffenen Regelung aus dem Altplan ist insofern nicht erforderlich.

Infolge der teilweisen Gebietsrücknahme wird zudem eine bislang vom Bebauungsplan Nr. 25 im nordöstlichen Randbereich über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherte **Ferngasleitung**

einschließlich ihres Schutzstreifens künftig außerhalb des Geltungsbereichs liegen (LNr. 6/19 DN 300 Bl. 47, Schutzstreifen 8 m). Eine ggf. durchgreifende negative Betroffenheit Dritter wird hierdurch nicht gesehen, da der Eintrag eines GFL-Rechts in einem Bebauungsplan dieses GFL-Recht selbst nicht begründet. Hierfür war bereits bislang eine weitere Absicherung durch grundbuchliche Eintragung erforderlich.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die bestehenden Straßen zu gewährleisten, ebenso die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Feuerlöschwasser. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“⁷ des Kreises Gütersloh zu entnehmen.

b) Wasserwirtschaft

Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes i. V. m. dem Landeswassergesetz (LWG) mit den Bestimmungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die **Niederschlagsentwässerung** im Plangebiet ist im Bestand über einen öffentlichen Regenwasser-Kanal umgesetzt. Es erfolgt eine gedrosselte Einleitung über ein Regenklär-/Regenrückhaltebecken in den Casumer Bach. Direkte Anlieger des Bachs können das unbelastete Regenwasser gedrosselt in den Bach einleiten. Änderungen der bestehenden Situation sind im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung nicht vorgesehen, jedoch wird als Klimaanpassungsmaßnahme an die Grundstückseigentümer appelliert, auf ihren Flächen möglichst weitgehend eigene Versickerung und Rückhaltung zu betreiben und wenn möglich Gründächer und wasserdurchlässige Pflaster auf Parkplatzflächen zu nutzen.

Im Teilbereich 2 wird zudem die Verlegung des durch das Plangebiet verlaufenden Abschnitts des Casumer Bachs erforderlich. Das Gewässer soll künftig etwas weiter an den bestehenden Weg heranrücken. Anlage und Gestaltung des künftigen Verlaufs sind zwischen Fachplaner und Stadt vorabgestimmt. Ziel ist (weiterhin) die Entwicklung eines möglichst naturnahen Gewässerverlaufs, die naturnahe Entwicklung des durch das Gebiet verlaufenden Casumer Bachs wird hier planungsrechtlich abgesichert. Dazu wird analog zu den bestehenden Festsetzungen ein Flächenkorridor mit einer Kombination aus Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nrn. 15, 16 und 20 BauGB gesichert. Die Gewässersohle ist bislang bei einer Tiefe von 1 m und die Böschungsneigung im Mittel 1:2 geplant, so dass sich für das Gewässer eine Ausbaubreite von 5,5 m bis 7,0 m ergibt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die bisherige Gewässerplanung und setzt den neuen Gewässerverlauf mit seiner Böschung sowie den heute schon vorhandenen Gewässerabschnitt im südlichen Randbereich entsprechend als **Wasserfläche** fest. Einzelheiten und weitere Anforderungen sind im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh abzustimmen. Ergänzend wird auf die Vorgaben nach § 31 LWG für Gewässerrandstreifen hingewiesen.

⁷ www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung_2015_3.pdf.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Grünordnerisches Ziel ist (weiterhin) die Einbindung des Gewerbebestands in die Ortsrandlage sowie gegenüber der Bahnhofstraße (L 785) und der umgebenden Nachbarschaft. Insofern wird das bisherige Be-/Eingrünungskonzept durch **Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB** vom Grundsatz her fortgeführt, die jeweiligen Regelungen des Ursprungsplans werden in den betroffenen Teilbereichen aber neu gefasst, auf den Umweltbericht mit Aussagen zu diesen Punkten insbesondere in Kapitel 3 wird entsprechend verwiesen:

- Entlang der Landesstraße soll künftig eine durchgehende Baumzeile auf den Gewerbegrundstücken mit Unterpflanzung einer sichtabschirmenden Heckenstruktur das Baugebiet einfassen. Die ergänzend aufgenommene Regelung zur Freihaltung der dort erfassten nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Nebenanlagen etc. (s. Kapitel 5.2) unterstützt die gewünschte Entwicklung einer angemessenen straßenbegleitenden Eingrünung.
- Die Grundstücksfläche im bestehenden Einmündungsbereich der Straße Nienkamp auf die Bahnhofstraße (L 785) wird tlw. in Richtung Kernstadt Borgholzhausen aufgrund der Verkehrssicherheit nach Nordwesten als öffentliche Grünfläche dargestellt. Hierdurch soll die Sicht der Verkehrsteilnehmer, welche sowohl aus dem Plangebiet heraus als auch in Richtung Borgholzhausen Bahnhof auf der L 785 fahren, verbessert werden.
- Im nordöstlichen Randbereich wird infolge der Gebietsrücknahme der Übergang zum Landschaftsraum neu geregelt. Möglichkeiten einer raumwirksamen Abpflanzung gegenüber dem Landschaftsraum wurden im Vorfeld der Planungen mit der Unteren Naturschutzbehörde erörtert. Im Ergebnis wird auf den Gewerbegrundstücken eine 10 m breite Anpflanzungsfläche festgesetzt und eine intensive blickdichte Bepflanzung mit Bäumen als Überhälter geregelt. Die angepassten Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB mit Pflanzgeboten für eine freiwachsende geschlossene Landschaftshecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern tragen dazu bei, dass zukünftig eine möglichst landschaftsgerechte Eingrünung des Gewerbebestands nach Norden erzielt wird.
- Für die verbleibenden Pflanzflächen werden sinngemäß die Regelungen des Ursprungsplans konkretisiert. Für eine angemessene Eingrünung bzw. Fortführung bestehender Gehölzpflanzungen wird die Entwicklung freiwachsender, geschlossener Wildstrauchhecken vorgeschlagen. In Teilbereich 2 wird eine hier bereits genehmigte Feuerwehrumfahrt bei der Dimensionierung berücksichtigt.

Mit Blick auf den realisierten Bestand wird die mit der Ursprungsplanung vorbereitete möglichst effektive Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke im Rahmen der GRZ-Ermittlung weiterhin berücksichtigt. Die bislang erfolgte Überlagerung der Pflanzmaßnahmen mit den erfassten GE-/GEE-Teilflächen wird insofern aufgegriffen, um keine vom bisherigen Planungsrecht abweichende Ausgangslage zu schaffen.

An die Grundstückseigentümer wird der ausdrückliche Wunsch gerichtet, die Abschirmung in die offene Landschaft bereits zeitnah nach Rechtskraft des geänderten Bebauungsplans umzusetzen und nicht erst mit einer konkreten Bebauung, um zu dem Zeitpunkt bereits die gewünscht optisch abschirmende Wirkung erfüllen zu können.

Im Teilbereich 2 wird der Übergang im Süden zur angelegten Regenrückhaltung und zur Wohnsiedlung unter Berücksichtigung der Bestandssituation neu definiert. Die Flächen werden in der Örtlichkeit für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens benötigt und sind daher mit einem entsprechenden Schotter-/Grasweg durchzogen. Eine Umsetzbarkeit der im Bebauungsplan Nr. 25 vorgehaltenen 15 m tiefen Anpflanzungsfläche erscheint hier fraglich. Gewählt wird daher die

Festsetzung einer im Mittel ca. 15 m tiefen **Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün**, die in ihrer Ausdehnung den ebenfalls festgesetzten Unterhaltungsweg (s. Kapitel 5.4) berücksichtigt.

Darüber hinaus werden die bisherigen Regelungen beidseits des gebietsquerenden Gewässers sinngemäß übernommen. Ziel ist es, die Fläche des zu verlegenden Gewässers inklusive eines Uferschutzstreifen zu erfassen und die Grundlage für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu schaffen. Hierfür wird das Gewässer mit seiner Böschung als **Wasserfläche** überlagert (s. Kapitel 5.6), von einer **Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage** umschlossen und mit einer **Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB** überlagert. Entwicklungsziel und hierfür erforderliche Maßnahmen werden textlich geregelt.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen auf die **Umweltbelange Mensch/Gesundheit, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/sonstige Sachgüter** sowie die **Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern** zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. **Umweltbericht** zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung beigefügt.

Durch die Planung ergibt sich einerseits eine Rücknahme von bisher festgesetzten Bauflächen im Nordosten des Plangebiets in einer Größenordnung von etwa 1 ha. Dieser Bereich bleibt künftig landwirtschaftlich genutzte Fläche. Dafür erfolgt in Teilen des Plangebiets eine Verdichtung der Baumöglichkeiten in dem grundsätzlich erschlossenen Gewerbegebiet, wobei jedoch in Teilbereich 2 auch genügend Spielraum für eine naturnahe Gewässerentwicklung vorgesehen wird. Aus umweltfachlicher Sicht ist festzuhalten, dass die Planung zwar Eingriffe zusätzlich vorbereitet, die aber auf die Nachverdichtung im bestehenden Gewerbegebiet begrenzt sind, sofern den Unternehmen der dargelegte Entwicklungsspielraum eingeräumt werden soll.

In der Umweltprüfung sind die Bestandsaufnahmen der Umweltbelange

- Mensch, Gesundheit, Bevölkerung
- Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
- Boden, Fläche
- Wasser
- Klima, Luft
- Landschaft
- Kultur, sonstige Sachgüter

sowie die Auswirkungen der Planung auf diese Belange, mögliche Wechselwirkungen und kumulative Auswirkungen entsprechend erörtert worden. Auf den Umweltbericht wird verwiesen, insbesondere auf Kapitel 2.3 mit Unterkapiteln zu den o. g. Umweltbelangen sowie Kapitel 3 und Kapitel 4.

In dieser Begründung zum Bebauungsplan werden die Belange in den Kapiteln 3.4 bis 3.8, 4, 5.1 bis 5.7 und 6.1 bis 6.5 aufgegriffen und die diesbezüglichen Planinhalte dargelegt und begründet. Nach heutigem Stand sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und auf das enge Umfeld begrenzt und überschaubar. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

In der **Abwägung über den Bauleitplan** sind die entsprechenden Fragestellungen und Abwägungsaspekte zu prüfen und zu gewichten.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Hier-nach insbesondere Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Die gewerbliche Entwicklung am Standort „Hof Schütte“ wurde bereits vor Jahren planerisch vorbereitet und wurde seither umgesetzt. Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen durch Erschließungsanlagen und Gewerbenutzungen mit den entsprechend negativen Auswirkungen (lokal vollständiger Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum und Filterkörper sowie als Produktionsfläche für Lebensmittel/Landwirtschaft) sind bereits erfolgt, die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind bereits entsprechend überprägt. Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen sind vorliegend nicht betroffen (s. Kapitel 3.5). Mit der vorliegenden Planung werden zugunsten einer Mobilisierung von Teilflächen weitere im Nordosten für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen angesichts der fehlenden Umsetzungsperspektive zurückgenommen, eine landwirtschaftliche Nutzung kann dort somit weiterhin stattfinden. Im Südwesten werden die Bauflächen etwas durch Reduzierung des gebietsquerenden Grünstreifens erweitert. Für die verbleibenden Flächen werden die bestehenden Baurechte i. W. aus dem Altplan übernommen und teilweise für eine flexiblere Ausnutzung der am Standort verfügbaren Flächen in einem vergleichsweise geringen Umfang erweitert. Damit verbundene Neuversiegelungen werden bereits durch die gleichzeitige Flächenrücknahme ausgeglichen.

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten trägt die Stadt somit dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes sowie den Belangen der Landwirtschaft gezielt Rechnung.

Im Zuge der baulichen Inanspruchnahme der Flächen sind bei erforderlichen Bodenarbeiten hinsichtlich einer weiteren Minimierung vorhabenbedingter Auswirkungen die entsprechenden DIN-Normen zu berücksichtigen (vgl. DIN 18300 und DIN 18915). Der Ab- und Auftrag von Oberboden ist gesondert von allen anderen Bodenarbeiten durchzuführen. Bodenaushub ist soweit technisch möglich innerhalb der Planflächen zu verbringen. Verunreinigungen sind ordnungsgemäß abzutragen und sachgerecht zu entsorgen. Bei Anzeichen, die auf Kontaminationen oder erdgeschichtliche Besonderheiten schließen lassen, sind die Arbeiten gemäß Landesbodenschutzgesetz NRW und Denkmalschutzgesetz NRW umgehend einzustellen und die zuständige Kreisverwaltung zu verständigen.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Planverfahren sind die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Mit der vorliegenden Planung wird einerseits die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs im Teilbereich 2 vorbereitet, andererseits wird im Norden des Teilbereichs 1 die Ausweitung als gewerbliche Baufläche zurückgenommen. Die im Rahmen der 1. Änderung zurückgenommene Fläche wird überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet. Hiermit verbunden sind ein Wandel der Lebensraumstrukturen mit entsprechenden Auswirkungen auf Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie auf Nahrungs- und Jagdbereiche von im Plangebiet und im Umfeld lebenden Tieren. Zu berücksichtigen sind dabei auch teilweise auf die Fläche einwirkende Störeinflüsse durch intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die vorhandenen Gewerbenutzungen und Straßen.

Mögliche Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten sind durch sachgerechte Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt zu vermeiden. Im Rahmen des Artenschutzbeitrags⁸ wurden Auswirkungen auf das potenziell vorkommende Artenspektrum innerhalb des Plangebiets sowie auch umliegender Flächen überprüft. Angrenzende Habitatbestandteile potenziell vorkommender Arten wurden berücksichtigt.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 3915 (Quadrant 2, Bockhorst) in den im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld vorkommenden Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Stillgewässer, Fließgewässer, Äcker/Weinberge* und *Gebäude* potenziell 10 Fledermausarten (alle streng geschützt) und 28 Vogelarten (davon 13 streng geschützt) sowie 1 Amphibienart vorkommen. Zur konkreten Artenliste wird auf den Umweltbericht (Teil II) verwiesen. Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das *Große Mausohr* und der *Kleinabendsegler* in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Für die Bechsteinfledermaus wird ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten. Unter den Vogelarten weisen folgende zehn Arten einen ungünstigen Erhaltungszustand auf: *Baumpieper, Feldlerche, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Kuckuck, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Wachtel, Waldohreule, Wespenbussard*. Für den Kiebitz, das Rebhuhn und den Steinkauz wird ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten. Für den Kammmolch als nachgewiesene Amphibienart wird ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch nur übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Nach bisherigem Kenntnissstand liegt für keine der gelisteten planungsrelevanten Vogelarten ein Hinweis auf eine Nutzung des Plangebiets oder unmittelbar angrenzender Strukturen vor.

Für den überwiegenden Teil der laut Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ potenziell im Raum vorkommenden Arten kann eine Bedeutung der Planflächen aufgrund fehlender und nur sehr geringer Habitateignung ausgeschlossen werden. Hierzu zählen u. a. Offenlandbrüter, Wald bewohnende, störungsempfindlichere Arten. Auch für die für den

⁸ Kortemeier Brokmann, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Hof Schütte“ – Artenschutzbeitrag, Herford, 10.03.2021

Messtischblattausschnitt gelisteten Greif- und Eulenvögel wird eine Bedeutung der Planflächen als anteiliges Nahrungshabitat eher gering eingestuft. Dementsprechend lässt sich das vor Ort potenziell relevante Artenspektrum i. W. auf siedlungsraumtypische Vogelarten sowie einzelne Fledermäuse und Amphibien reduzieren.

Das Plangebiet liegt in einer relativ intensiv genutzten Ortsrandlage mit Gewerbenutzungen, angrenzenden Wohnnutzungen und i. W. intensiver Landwirtschaft. In Bezug auf das mögliche Artenvorkommen vor Ort ist zu berücksichtigen, dass durch die Überprägung des Gesamtraums durch diese verschiedenen Nutzungen zahlreiche Störeinflüsse vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund wird für die im Messtischblatt bekannten planungsrelevanten Vogelarten mit Ausnahme des Bluthänflings eine Bedeutung der Strukturen für Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen. Um für die in Gehölzen brütenden Arten wie u. a. den Bluthänfling ein Risiko auszuschließen, werden zur Vermeidung erheblicher Störungen und baubedingter Tötungsrisiken von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Schnitt- und Rodungsarbeiten innerhalb der Brutzeit ausgeschlossen (Bauzeitenregelung). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Sinne des Artenschutzes sind grundsätzlich **insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen** für Stellplatzanlagen, Gebäudefassaden, Freiflächen etc. zu wählen. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Kreis Gütersloh wird empfohlen. Der aktuelle Stand der Abstimmung mit der Fachbehörde ist als Hinweis unter E.5 in der Plankarte zur Beachtung aufgenommen worden und betrifft insbesondere folgende Maßnahmen

- Für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind möglichst Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (540 bis 650 nm) zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Zu den marktüblichen Leuchtmitteln zählen insbesondere Natriumdampflampen („Gelblichtlampen“) wie auch LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen bis 2700 Kelvin).
- Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten.
- Die Beleuchtung der Außenanlagen ist auf unbedingt notwendige Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Bereiche hinaus ist zu vermeiden.
- Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen derzeit noch nicht abgedeckt werden können, kommen nach Abstimmung auch ergänzende Lösungen ggf. auch mit anderen technischen Ausführungen, Abdimmen, zeitweisem Abschalten etc. in Frage.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, sodass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des BNatSchG i. V. m. LNatSchG NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten **verboten**, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September **Gehölze zu roden**, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durch-

geführt werden können. Ergänzend ist die Baufeldfreimachung innerhalb noch landwirtschaftlicher Freiflächen vorsorglich außerhalb des Zeitfensters zwischen dem 1. März und 15. Juni vorzunehmen oder kurz vorher ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten auszuschließen.

Die in den gemäß § 9(1) Nr. 15, Nr. 16 und Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen geplanten, naturnahen Gewässerstrukturen sind zeitlich vor der Inanspruchnahme des Casumer Bachs herzurichten. Gleiches gilt bei einer Inanspruchnahme des Regenrückhaltebeckens der Firma Weinkontor Freund GmbH. Ergänzend ist hier im Vorfeld eine Begehung durch eine fachkundige Person durchzuführen, die das Gewässer auf mögliche Amphibienvorkommen untersucht. In Abhängigkeit der dabei erfolgten Ergebnisse sind ggf. weitere Maßnahmen erforderlich. Die Sachverhalte sind frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh abzustimmen.

Im Rahmen der Beteiligungen gemäß §§ 3, 4 BauGB sind zudem keine Informationen oder andere Erkenntnisse, die sich ggf. auf die vorliegende Planung auswirken können, eingegangen.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Die Vorbereitung einer besseren Ausnutzbarkeit der Flächen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets sowie die Rücknahme langfristig nicht umsetzbarer Reserveflächen sind grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird darüber hinaus die bauliche Inanspruchnahme einer Fläche im Teilbereich 2 ermöglicht, die bislang als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie entsprechende Maßnahmen“ gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzt war. Zudem werden dort die bisherigen Regelungen zur Gebietseingrünung teilweise geändert. Zwar sind diese Maßnahmen in der Örtlichkeit bislang nur teilweise umgesetzt, die planerisch vorbereitete hochwertigere ökologische Situation ist bei der Bewertung des Eingriffs jedoch ebenso zu berücksichtigen wie die Rücknahme der bestehenden Baurechte zugunsten einer teilweisen Flächenmobilisierung im Teilbereich 1.

Auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs ist eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ erarbeitet worden, in der der Ausgleichsbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff rechnerisch ermittelt wird.⁹ Im Ergebnis ergibt sich rechnerisch durch die Erweiterung der baulichen Nutzungen zulasten der Pflanzflächen und Grünstreifen nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 ein Defizit, das auch nicht durch die aufzuhebende Baufläche im Nordosten mit ca. 1 ha, die künftig landwirtschaftlich genutzt wird, aufgefangen werden kann.

Die Stadt Borgholzhausen hält fest, dass aufgrund der baulichen Verdichtung und des Verzichts auf geschlossene Heckenpflanzungen am Gebietsrand deutliche Vorteile für die betroffenen Gewerbegrundstücke entstehen, die (ggf. intensive) landwirtschaftliche Nutzung der aufzuhebenden Baufläche kann dieses nicht kompensieren. Anhaltspunkte oder Aspekte, die für einen umweltfachlichen Verzicht auf die Deckung des rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarfs von 43.903 ökologischen Werteeinheiten sprechen könnten, werden nicht gesehen.

⁹ Kortemeier Brokmann, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Hof Schütte“ – Eingriffsbilanzierung, Herford, 10.03.2021

Daher will die Stadt einen vollständigen Ausgleich des Defizits auf einer externen kommunalen Maßnahmenfläche anstelle der betroffenen Unternehmen durchführen. Vorgesehen ist die Aufwertung einer Fläche am Pustmühlenbach (Grünlandextensivierung und Gehölzanlagen, s. Eingriffsbilanz und Umweltbericht, Kapitel 3.4/3.5).

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich eines durch Gewerbenutzungen vorgeprägten Siedlungsbereichs zum freien Landschaftsraum. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Borgholzhausen liegen nicht vor. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist bislang nicht erkennbar.

Bereits im Jahr 2013 hat die Stadt Borgholzhausen das kommunale **integrierte Klimaschutzkonzept** inklusive dessen Umsetzung beschlossen. Konkrete flächenbezogene Aussagen oder Maßnahmen für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus bisher nicht. Gleichwohl sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont, die Gewichtung ist aber weiterhin in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander vorzunehmen.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz trägt die bestandsorientierte Änderungsplanung zu einer Vermeidung neuer Flächeninanspruchnahme und -versiegelungen bei. Bestehende Erschließungsanlagen etc. können flächensparend mitgenutzt und ausgelastet werden. Vom Grundsatz her übernehmen u. a. Gewässerläufe klimatisch ausgleichende Funktionen als Frisch-/Kaltluftbahnen. Im Zuge der Änderungsplanung wird der bestehende Gewässerlauf des Casumer Bachs lediglich kleinräumig verlegt, in seiner Ausprägung aber grundsätzlich beibehalten. Negative klimatische Auswirkungen werden insofern nicht erwartet.

Unbenommen von der vorliegenden Bauleitplanung sind u. a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden die maßgebenden Vorgaben der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten. Sie gelten gemäß EnEV auch für Büro- und Gewerbebauten, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher im Rahmen der Umsetzung weiter zu berücksichtigen.

Den Unternehmen wird ausdrücklich empfohlen, Photovoltaikanlagen zu nutzen und als Klimaanpassungsmaßnahmen wasserdurchlässiges Pflaster z. B. auf Parkplatzflächen zu verlegen, wenn möglich Gründächer anzulegen und eine eigene Versickerung und Rückhaltung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zu betreiben. Ebenso wird dringend empfohlen, Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen durch Rückhaltungsmöglichkeiten und Schutzmaßnahmen auf den Grundstücken zu schaffen. Im Zuge dieser Planänderung sollen für die Teilflächen der Standorte jedoch keine eigenständigen Festsetzungen zu diesen Themen getroffen werden.

7. Bodenordnung

Neben der Stadt Borgholzhausen verfügen Gewerbebetriebe sowie Privatpersonen heute über die Grundstücksflächen im Plangebiet. Ein Erfordernis besonderer Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung etc.) ist bislang nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/geplante Nutzung	Flächengröße in ha*	
	Bestand	Planung
Gewerbeflächen GE/GEe Aufhebungsbereich , davon:	1,03	-
- überbaubare Flächen gemäß Baugrenzen	0,41	-
- Anpflanzungsflächen das GE/GEe überlagernd	0,46	-
Gesamtfläche Aufhebungsbereich	1,03	
Teilfläche/geplante Nutzung	Flächengröße in ha*	
	Bestand	Planung
Gewerbeflächen GE/GEe Teilbereich 1 , davon:	2,82	2,82
- überbaubare Flächen gemäß Baugrenzen	1,98	1,79
- Anpflanzungsflächen und Baumreihe das GE/GEe überlagernd	0,57	0,36
Gewerbeflächen GE Teilbereich 2 , davon:	0,49	0,56
- überbaubare Flächen gemäß Baugrenzen	-	0,30
- Anpflanzungsflächen das GE überlagernd	0,38	0,06
Öffentliche Verkehrsflächen , davon:	0,21	0,24
- Verkehrsfläche Nienkamp	0,17	0,17
- Fuß-/Radweg und Unterhaltungsweg	0,04	0,07
Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB mit Grün- und Wasserflächen , davon:	0,60	0,33
- öffentliche Grünfläche/Parkanlage (Uferrandbereich)	0,55	0,21
- Gewässer inkl. Böschung	0,05	0,12
Öffentliche Grünflächen, Abstandsgrün	-	0,17
Gesamtfläche Plangebiet neu		4,12
Gesamtfläche Aufhebungsbereich und Plangebiet neu	5,15	

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Nach Vorberatung des Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten am 14.05.2018 hat der Rat der Stadt Borgholzhausen in seiner Sitzung am 17.05.2018 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 25 in zwei Teilbereichen zu ändern (vgl. Vorlage VL-62/2018 1. Ergänzung und Sitzungsprotokolle) und die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB durchzuführen.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB** wurde in der Zeit vom 12.08.2019 bis zum 13.09.2019 durchgeführt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB mit Schreiben vom 06.08.2019 beteiligt.

Nach Klärung verschiedener fachlicher Fragestellungen und nach Verzögerungen im Jahr 2020 ist im Frühjahr 2021 die Entwurfsberatung erfolgt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind aus der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen eingegangen. In einer Stellungnahme wurden insbesondere Lärmimmissionen und die Eingrünung im südlichen Bereich der Firma Weinkontor Freund angesprochen. Außerdem wurde gewünscht, den Casumer Bach nicht zu verlegen und keine weiteren Flächen zu versiegeln. Eine weitere Stellungnahme betraf insbesondere die Eingrünung im Osten entlang der Bahnhofstraße (L 785). Inhaltlich zu wertende Stellungnahmen ergaben sich auch aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Anregungen und Bedenken wurden in der Sitzung des Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten am 26.04.2021 beraten, im Ergebnis wurde für den überarbeiteten Planentwurf der Beschluss zur Offenlage nach § 3(2) i. V. m. § 4(2) BauGB gefasst (s. Vorlage Nr. VL-42/2020 und Sitzungsprotokoll).

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** erfolgte in der Zeit vom 25.05.2021 bis zum 30.06.2021. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB erneut parallel beteiligt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, von Fachbehörden etc. wurden nur einzelne Anregungen und Hinweise vorgetragen, die keine inhaltlichen Änderungen der Planfestsetzungen erforderten.

Somit ist festzuhalten, dass die kommunalen Planungsziele durch die vorliegende Änderungsplanung umgesetzt werden können. In den beiden Teilbereichen kann für die am Standort „Gewerbegebiet Hof Schütte“ ansässigen Betriebe eine möglichst weitgehende und noch verträgliche Erweiterung und Ausnutzung der gewerblichen Flächen planerisch abgesichert werden. Am baulich bereits überwiegend ausgeschöpften Gewerbebestandort sind betriebsbezogene Erweiterungsflächen ansonsten nicht mehr vorhanden. Die verkehrliche Anbindung bleibt unverändert über die Straße Nienkamp mit leistungsfähigem Anschluss an die unmittelbar südöstlich verlaufende L 785 erhalten. Im Ergebnis dient die Planung hier der Standortsicherung und Entwicklung ansässiger Unternehmen sowie insbesondere dem Erhalt von ortsnahen Arbeitsplätzen. Die örtliche gewerbliche Wirtschaft und ihre klein- und mittelständische Struktur werden mit der angestrebten Weiterentwicklung gestärkt. Als Voraussetzung für die Flächenmobilisierung erfolgt mit der Änderungsplanung im Einvernehmen zwischen den Planbetroffenen die Rücknahme der absehbar nicht mobilisierbaren Teilfläche im Norden. Dieser ist damit künftig im Rahmen des § 35 BauGB zu bewerten, die bisherige landwirtschaftliche Nutzung kann weiter ausgeübt werden.

Der Rat der Stadt Borgholzhausen hat sich – nach Vorberatung im Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten am 06.12.2021 – in seiner Sitzung am 16.12.2021 mit den Ergebnissen des Planverfahrens auseinandergesetzt. Im Ergebnis hat sich der Rat aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für den Abschluss des Planverfahrens entschieden und den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB gefasst (s. Vorlage Nr. VL-132/2021 und Sitzungsprotokolle).

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Borgholzhausen und seines Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten sowie auf die entsprechenden Sitzungsniederschriften wird insgesamt Bezug genommen.

Borgholzhausen, im Dezember 2021