



STADT BORGHOLZHAUSEN

Begründung mit Umweltbericht zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“

Februar 2022

Stadt Borgholzhausen
Schulstraße 5
33829 Borgholzhausen

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1.	Einführung	4
2.	Planungsziele, Planinhalt und Standortfrage	5
2.1	Städtebauliche Ausgangslage, Gewerbestandorte und Standortdiskussion in Borgholzhausen	5
2.2	Planinhalt und Entwicklung der Planung „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“	8
3.	Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen	11
3.1	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation	11
3.2	Landes- und Regionalplanung	12
3.3	Naturschutz und Landschaftspflege	16
3.4	Gewässer	18
3.5	Boden	18
3.6	Altlasten und Kampfmittel	19
3.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	19
3.8	Land- und Forstwirtschaft	20
3.9	Freizeit und Erholung	20
3.10	Sonstige planerische Bindungen, Leitungstrassen	20
4.	Auswirkungen der Planung	21
4.1	Verkehr	21
4.2	Immissionsschutz	21
4.3	Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft	22
4.4	Umweltprüfung und Umweltbericht	24
4.5	Bodenschutz und Flächenverbrauch	24
4.6	Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	25
4.7	Artenschutzrechtliche Prüfung	25
4.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	25
5.	Verfahrensablauf und Planentscheidung	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Borgholzhausen, Ausschnitt	4
Abb. 2	Ausschnitt (Montage) aus dem gültigen Regionalplan mit den GIB	13

Teil II: Umweltbericht

Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“, Umweltbericht, Herford, Juni 2021

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“ und 20. Flächennutzungsplanänderung, Artenschutzbeitrag, Herford, 31.03.2020

Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung Hadasch-Meier-Starrach GbR [11.2017]: Faunistische Untersuchung Plangebiet Nr. 12.2 „In der Lake-Erweiterung“ in Borgholzhausen, Herford, November 2017

GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Expertise Klimaökologie zum Vorhaben Borgholzhausen / Gewerbe- und Wohnbauflächenentwicklung, Hannover, Januar 2021

Teil I: Begründung

1. Einführung

In der Kernstadt sind am südlichen Ortsrand bzw. südlich des Haller Wegs die Unternehmen Schüco International und Bartling ansässig, deren Standortsicherung und -entwicklung für die Stadt eine große Bedeutung besitzen. Die Fa. Schüco hat bisher betriebsbezogen im Südosten des Standorts großflächige Erweiterungsflächen vorgehalten, die wiederholt projektbezogen überplant werden sollten (z. B. für eine großflächige Freiflächenphotovoltaikanlage im Jahr 2009), bislang jedoch nicht in Anspruch genommen worden sind. Erste Überlegungen für eine Gesamtentwicklung des gewerblich geprägten Bereichs „In der Lake“ am südlichen Ortsrand einschließlich einer neuen Erschließung wurden bereits in den 1990er Jahren erarbeitet.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Borgholzhausen** stellt den Bereich „In der Lake“ entsprechend großräumig als *gewerbliche Baufläche* dar, die südlich durch eine an der Außengrenze liegende Ringerschließung für die südliche Ortsrandlage umgeben ist. Die Darstellung als *Hauptverkehrsstraße/geplant* erfolgte, um die Trasse planungsrechtlich zu sichern und von Bebauung freizuhalten. Diese Ziele wurden jedoch aus verschiedenen Gründen bisher nicht umgesetzt.

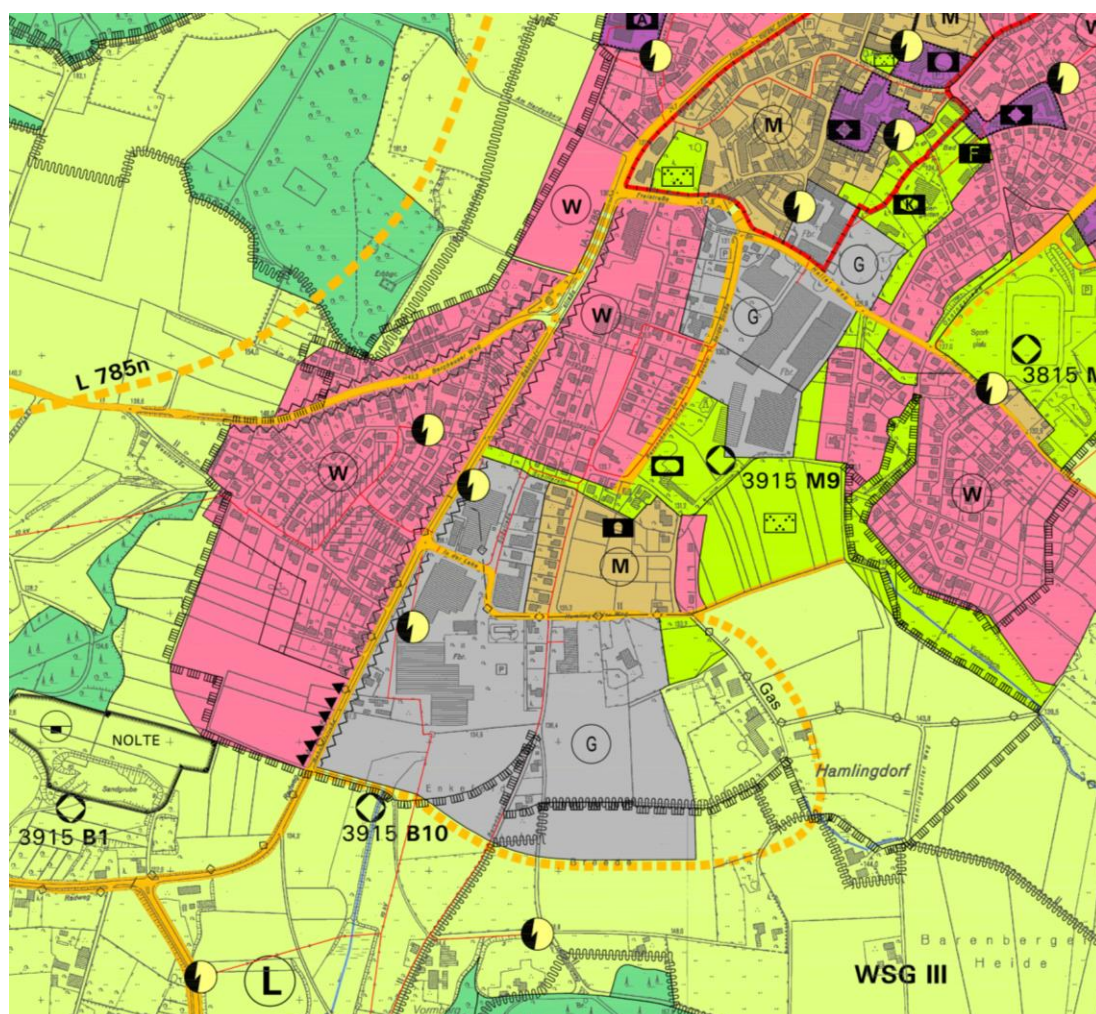


Abb. 1 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Borgholzhausen, Ausschnitt
Stand: April 2016, Legende siehe FNP-Gesamtplan

ohne Maßstab Δ Nord

Für den bisher nicht überplanten Bereich wurde der **Bebauungsplan Nr. 12.2 „Gewerbegebiet am Stadtgraben“** aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde gemäß Entwicklungsgebot nach § 8(2) BauGB im Rahmen der Flächendarstellung des FNP und im Sinne der regionalplanerischen Vorgaben aufgestellt und bleibt deutlich hinter der bisherigen Gewerbeflächen- bzw. GIB-Darstellung im Flächennutzungsplan und im Regionalplan 2004 zurück. Die Entwicklung des Plangebiets ist in der Öffentlichkeit teilweise sehr umstritten. Die Stadt Borgholzhausen hat sich aber nach intensiven Beratungen im Herbst/Winter 2019/2020 entschieden, das Planverfahren mit reduzierten Flächenansätzen fortzusetzen. Im Rahmen dieser Beratungen über den Bebauungsplan Nr. 12.2 wurde auch beschlossen, die bisher sehr umfassende FNP-Darstellung zur Klarstellung der langfristigen Planungsziele mit einer entsprechenden Flächenreduzierung an die Beschlusslage für den Bebauungsplan anzupassen und das Verfahren für die 20. FNP-Änderung einzuleiten.

2. Planungsziele, Planinhalt und Standortfrage

2.1 Städtebauliche Ausgangslage, Gewerbestandorte und Standortdiskussion in Borgholzhausen

Die Stadt Borgholzhausen verfügt über drei Gewerbebereiche, die auch entsprechend im bisherigen **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld aus dem Jahr 2004** als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und im Flächennutzungsplan der Stadt als gewerbliche Baufläche festgelegt bzw. dargestellt sind (s. auch Kapitel 3.2):

- GIB „In der Lake“ im Süden der Kernstadt angrenzend an die Bahnhofstraße (L 785),
- GIB im Bereich Borgholzhausen-Bahnhof (GIB „Hof Schütte“ und GIB „Am Bahnhof“ nördlich bzw. südlich der B 68 und der Bahntrasse „Haller Willem“),
- Interkommunaler GIB Borgholzhausen/Versmold „IBV“ angrenzend an die A 33 bzw. an die Stadtgrenze zu Versmold.

Hinzu kommt als größerer Gewerbestandort die Fa. Bartling südlich des Haller Wags, die entsprechend im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Borgholzhausen dargestellt ist und heute über den Haller Weg/Freistraße in der Innenstadt erschlossen wird, sich aber in Richtung Süden weiter entwickeln möchte. Der FNP stellt den Bereich „In der Lake“ seit Jahrzehnten bereits großräumig als gewerbliche Baufläche dar (s. oben). Im Regionalplan 2004 schließt zudem im Osten ein großräumiger sog. allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) an, der regionalplanerisch bei einem entsprechenden Bedarf eine Erweiterung der Fa. Bartling und ein neues Wohngebiet im Bereich Hamlingdorf erlauben würde (s. Kapitel 3.2).

Die Stadt Borgholzhausen hat die möglichen städtebaulichen Entwicklungsperspektiven in den letzten Jahren wiederholt intensiv erörtert und Plankonzeptionen für die weitere Vorgehensweise beschlossen. Hierzu wird auf die folgenden Rahmenplanungen und insbesondere auf die aktuellen Fachbeiträge zum Regionalplan OWL, hier auf das Kommunale Siedlungsflächen-Konzept und auf das Kommunale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept mit umfassenden Aussagen zu den vorhandenen Gewerbeflächen, zu Entwicklungsflächen etc. Bezug genommen:

- Stadt Borgholzhausen: Städtebaulicher Rahmenplan Borgholzhausen Kernstadt/Bahnhof, September 2001 + Nachtrag März 2003.
- Stadt Borgholzhausen: Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept, Juni 2016.
- Stadt Borgholzhausen: Siedlungsflächen-Konzept, Kommunaler Fachbeitrag zum Regionalplan OWL 2035, Oktober 2018.

Zusammenfassend ergeben sich insbesondere die folgenden Rahmenbedingungen und Schlussfolgerungen:

- In der **Kernstadt** sind die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe ganz klar vorgegeben. Im Westen, Norden und Osten sind aufgrund der Topographie, der vorhandenen Wohnbau-/Gemeinbedarfsflächen und der angrenzenden Freiraumstrukturen mit erheblichen Restriktionen (Wald, Grünland, Auenbereiche, Hanglagen etc.) keine gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten denkbar, auch für Wohnbauflächen sind nur sehr begrenzte und zum Teil hangaufwärts im Bereich Am Hardenberg umstrittene Potenzialflächen möglich. Hieraus folgt, dass die bereits im FNP und im Regionalplan dargestellten Entwicklungsperspektiven für Gewerbe im Bereich In der Lake/Schüco die einzigen heute möglichen gewerblichen Flächen in der Kernstadt darstellen. Hinzu kommt in begrenztem Maß die optionale Süderweiterung der Fa. Bartling.

Die Stadt Borgholzhausen kann heute keine gewerblichen Bauflächen mehr anbieten. Die vor einigen Jahren südwestlich des Gewerbegebiets „In der Lake“ über den Bebauungsplan Nr. 30 „Enkefeld“ verfügbar gemachten Flächen (ca. 1,5 ha) sind inzwischen vollständig an 6 Unternehmen aus Stadt und Region vergeben.

Ebenso hat sich in den Diskussionen über die Stadtentwicklung wiederholt ergeben, dass die Entwicklungsperspektive für ein Wohngebiet Hamlingdorf gemäß Regionalplan 2004 weiterhin denkbar ist, zumal ggf. verfügbare größere innerörtliche Verdichtungspotenziale inzwischen weitgehend ausgenutzt sind.

- Im Bereich **Borgholzhausen-Bahnhof** sind die planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen entweder ausgeschöpft oder absehbar nicht verfügbar. Die Stadt kann hier heute ebenfalls keine gewerblichen Bauflächen mehr anbieten.

Im Bereich „Hof Schütte“ müssen als Bedingung der Eigentümer Flächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 herausgenommen werden, um wenigstens Teilflächen für einen bestehenden Betrieb mobilisieren zu können (s. aktuelles Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 25, 1. Änderung). An anderer Stelle ist die Nachverdichtung nur durch Rücknahme eines gebietsinternen Grünstreifens und Verlegung des Bachlaufs möglich. Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund der Rahmenbedingungen mit Wohn-/Mischbauflächen im Süden sowie angrenzendem Wohnen im Außenbereich im Westen und Norden grundsätzlich nicht mehr gegeben. Erwogen war gemäß bisheriger FNP-Darstellung und gemäß Gewerbeflächenkonzept eine mittel- bis langfristige Gewerbenutzung östlich des Bebauungsplans Nr. 25 „Hof Schütte“ jenseits der L 785, wenn die Flächen mobilisiert werden können. Dieser Ansatz ist jedoch nicht im Entwurf des Regionalplans OWL übernommen worden, so dass auch diese gewerbliche Entwicklungsperspektive künftig voraussichtlich entfallen wird.

Das Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ (insbes. Bebauungsplan Nr. 9) ist vorrangig für mittlere und größere Betriebe geeignet, weniger für die Zielgruppe kleineres Gewerbe im Plangebiet „Am Stadtgraben“. Im nördlichen Abschnitt „Am Bahnhof“ bestehen aufgrund Bahntrasse, (bisheriger) B 68 und naturschutzfachlich wertvolleren Bereichen im Osten nur begrenzte betriebsbezogene Erweiterungsmöglichkeiten. Im südlichen Abschnitt sind dagegen größere Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan zwar als Gewerbegebiet entwickelt, stehen aber weiterhin nicht zur Verfügung, weil die Eigentümer jegliche Bebauung dort inzwischen ebenfalls seit Jahrzehnten ablehnen (Größenordnung ca. 10 ha). Die fehlende Verfügbarkeit ist schon lange ein großes Problem für die Stadt Borgholzhausen, die Fläche wird in der Realnutzungskartierung der Bezirksregierung zum Nachteil der Stadt angerechnet. Dort ist letztlich – trotz der unstrittigen Eignung der Flächen für das Planungsziel mit Ansiedlung auch größerer Gewerbebetriebe – in Abstimmung mit der Bezirksregierung im Zuge der Flächenkontingentierung zu entscheiden, ob der Bebauungsplan Nr. 9 dort teilweise aufzuheben ist.

- Das **Interkommunale Gewerbegebiet IBV** ist als interkommunaler Gewerbe- und Industriestandort ausdrücklich für größere und/oder störende Betriebe vorgesehen. Kleinere und eher stadtbezogene Betriebe, Handwerker etc. sind dort aus regionalplanerischen, städtebaulichen und verkehrlichen Gründen nicht unterzubringen, hierfür sind möglichst ortsnahe Flächen sinnvoll. Die kommunalen Flächen sind heute praktisch vergeben, wann verbliebene private Flächen von deren Eigentümern vermarktet und somit einer gewerblich-industriellen Nutzung zugeführt werden, ist ungewiss.

Auch hier bestehen somit keine heute verfügbaren Flächenreserven mehr. Die Kommunen Borgholzhausen und Versmold beabsichtigen eine Fortsetzung der gemeinsamen Arbeit und eine Erweiterung des IBV. Derzeit werden die Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplan OWL geprüft, angestrebt wird eine Erweiterung südöstlich der A 33 bzw. der B 476. Festzuhalten ist zudem, dass dieser regional bedeutsame GIB-Ansatz gemäß Regionalplan für größere Betriebe vorzusehen ist und gemäß den landesplanerischen Zielvorgaben grundsätzlich nicht durch kleinere, stadtbezogene Betriebe, die in kleinteiligen Gewerbe- oder Mischgebieten unterzubringen sind, zu belegen ist (s. LEP NRW, Regionalplan 2004 und Regionalplan OWL, Entwurf Oktober 2020 sowie Gewerbeflächenkonzept des Kreises Gütersloh zum Regionalplan OWL).

- Im Stadtgebiet Borgholzhausen bestehen **keine Sonderstandorte oder Konversionsflächen**, wie größere Bahnflächen, militärische Standorte oder altindustrielle Standorte, die brach gefallen sind und Umnutzungspotenziale bieten könnten. Die frühere Nato-Raketenstation im Bereich Sundern in Borgholzhausen liegt im schützenswerten Freiraum und gemäß Regionalplan in einem Bereich mit Freiraumfunktion zum Schutz der Natur und kommt somit nicht für eine gewerbliche Nutzung in Frage.

Als Gewerbebrache bzw. als Standort mit geänderter Zielsetzung und einem Umnutzungspotenzial ist nur das ehemalige Poppenburg-Gelände in unmittelbarer Randlage zum Stadtkern einzustufen (Fleischwarenfabrik und Wohnhaus/Park). Die Gewerbebrache soll durch den Bebauungsplan Nr. 33 „Hahnenwiese“ überplant und neu entwickelt werden, der sich zzt. in Aufstellung befindet. Geplant sind eine teilweise gewerbliche Nutzung durch die Fa. Bartling im südlichen Streifen entlang des Haller Wegs (ggf. auch ein Parkhaus als Schallabschirmung) sowie gemischte Nutzungen und weitere Wohnnutzungen im Norden und im Osten in 2. Reihe. Eine weitere umfangreichere gewerbliche Nutzung scheidet in dieser Innenstadtlage aus städtebaulicher Sicht aus.

Die auf dem Gelände des abgebrannten Schüco-Eloxalwerkes verbliebenen Anlagen sollten nach kurzfristigen Instandhaltungsinvestitionen zunächst nur noch für einige Jahre genutzt werden, dieses rund 1 ha große Areal hätte dann gegebenenfalls für andere Nutzungen verfügbar gemacht werden können. Nach zwischenzeitlichen Instandhaltungsmaßnahmen soll dieser Bereich nach aktuellen Unternehmensplänen nun aber doch noch längerfristig als Lager und für eine entwickelte neue Produktlinie genutzt werden.

Diese Standortdiskussionen und Entwicklungsperspektiven sind mit der **Bezirksregierung Detmold** im Zuge der vorbereitenden Gespräche für die Regionalplan-Neuaufstellung OWL erörtert worden. Insbesondere die Aussagen und Ergebnisse im Bereich der Kernstadt können von dort (weiterhin) nachvollzogen werden.

Ausdrücklich Bezug genommen wird auf den Entwurf des Regionalplans OWL (Stand Oktober 2020). Im Entwurf der Plankarte sind die o. g. wesentlichen Entwicklungsperspektiven und Überlegungen in vielen Punkten nach den heutigen regionalplanerischen Rahmenbedingungen aufgenommen worden. Dieses betrifft insbesondere in der Kernstadt die Entwicklung im Bereich In der Lake (Abgrenzung +/- gemäß Bebauungsplan-Entwurf Nr. 12.2) sowie die perspektivischen

Überlegungen für eine Entwicklung südlich der Fa. Bartling und für ein (im Süden etwas reduziertes) Baugebiet Hamlingdorf. In den Sitzungen des Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten und des Rates am 17.02.2021 bzw. am 18.03.2021 ist über den Regionalplan-Entwurf beraten worden. Auf die im Ergebnis beschlossene Stellungnahme der Stadt wird ergänzend verwiesen (s. Beratungsvorlage VL-4/2021 und Sitzungsprotokolle).

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die bereits seit Jahren im FNP und im Regionalplan aufgenommenen Entwicklungsflächen für Gewerbe im Bereich In der Lake/Schüco als Ergebnis der kommunalen Fachbeiträge zum Regionalplan OWL 2035 auch weiterhin die heute sinnvollen Entwicklungsflächen für die Fa. Schüco und für kleinere gewerbliche Betriebe in der Kernstadt darstellen, wenn und soweit eine gewerbliche Entwicklung weiterhin vom Rat der Stadt Borgholzhausen angestrebt wird. Auch die Bestandsaufnahmen und gutachterlichen Untersuchungen im Zuge des Bebauungsplans Nr. 12.2 haben eindeutig ergeben, dass hier keine ggf. durchgreifenden, nicht sachgerecht und angemessen lösbaren Restriktionen oder Konflikte bestehen (Natur-/Artenschutz und Umweltprüfung, Verkehr, Schall etc.). Auf die insofern unkritischen Ergebnisse der Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB wird ebenfalls verwiesen.

2.2 Planinhalt und Entwicklung der Planung „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“

Die Fa. Schüco hat 2016/2017 konkrete Entwicklungsvorstellungen für die an den Betriebsstandort direkt angrenzenden Teilflächen im Süden (Erweiterung Werk 1) und im Osten des Barenbergswegs (Erweiterung Werk 3) vorgetragen. Das Unternehmen war im Gegenzug bereit, die darüber hinaus im Süden nicht mehr benötigten, bislang großflächig vorgehaltenen betriebsgebundenen Entwicklungsflächen an die Stadt Borgholzhausen abzugeben, damit diese im Plangebiet als Gewerbe- und Straßenfläche sowie im südlichen Anschluss im Landschaftsraum als naturschutzfachliche Ausgleichs- oder Tauschflächen genutzt werden könnten. Die Fa. Schüco hat zudem großes Interesse an einer künftigen Haupteerschließung des gesamten Standorts von Süden gezeigt, um die heutige Anbindung im Bereich „In der Lake“ zwischen den Standorten der Schüco-Werke 1, 2 und 3 und den anschließenden Mischnutzungen zu entlasten bzw. durch Neuentwicklung nicht zusätzlich zu belasten.

Aufgrund der geplanten Rücknahme der Schüco-Reserveflächen im Süden kann die Erschließungsstraße nunmehr als Binnenerschließung durch das Plangebiet geführt werden. Die südlich und südöstlich an das Unternehmen Schüco anschließenden Flächen können als Gewerbeflächen für stadtbezogene kleinere und mittlere Betriebe entwickelt werden, da die Stadt Borgholzhausen nur noch über wenige kleinteilige gewerbliche Restgrundstücke verfügt und alternative Entwicklungsflächen hierfür in der Kernstadt nicht bestehen. Die zuletzt südwestlich des Gewerbegebiets „In der Lake“ über den Bebauungsplan „Enkefeld“ verfügbar gemachten Flächen (ca. 1,5 ha) sind bereits vergeben.

Die Fa. Bartling besitzt im Bestand heute keinen Entwicklungsspielraum mehr. Aufgrund der im Norden, Osten und Westen anschließenden Nutzungen ist eine standortbezogene Erweiterung dort nur noch in südliche Richtung möglich. Konkrete Planvorstellungen hierfür liegen jedoch bisher nicht vor. Vor diesem Hintergrund soll die geplante Erschließung „Am Stadtgraben“ die Option für eine zusätzliche Erschließung der Fa. Bartling erlauben, um ggf. Erweiterungsflächen anbinden und eine verkehrliche Entlastung im Bereich Haller Weg, Freistraße und Ravensberger Straße, insbesondere von Lkw-Verkehren, vom bzw. zum Standort Bartling erreichen zu können.

Der Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten des Rates der Stadt Borgholzhausen hat sich daher in seiner **Sitzung am 29.03.2017** für die **Fortführung des Planverfahrens zur Aufstel-**

lung des Bebauungsplans Nr. 12.2 ausgesprochen, um die weitere Entwicklung der Fa. Schüco und von Gewerbegrundstücken für den örtlichen Bedarf in Verbindung mit einer, im Gegensatz zu den früheren Planungen, nunmehr sinnvoller und eingriffsmindernd innerhalb des Plangebiets verlaufenden Erschließungsstraße – auch als Option für eine spätere Fortführung im Nordosten in Richtung der Straße Großes Moor und der Fa. Bartling – vorbereiten zu können (s. Vorlage Nr. VL-37/2017 und Sitzungsniederschrift).

Auf Grundlage eines Grobkonzepts wurden im Jahr 2017 erste fachgutachterliche Untersuchungen eingeholt. Im Rahmen eines nicht öffentlichen Workshops im November 2017 wurden die Untersuchungen vorgestellt und die unterschiedlichen Interessenlagen mit den Grundstückseigentümerfamilien, den Betrieben Schüco und Bartling, Vertretern der Politik sowie der Bürgerinitiative Hamlingdorf erörtert. Die Zwischenergebnisse der Gutachten sind im Mai 2018 im Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten und im Rat beraten worden, ein erster Vorentwurf wurde vorgestellt (vgl. Vorlage VL-63/2018 und Sitzungsprotokoll). Dieser fortgeschriebene Bebauungsplan-Vorentwurf war Gegenstand der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB im Winter 2018/2019.

Nach einer ausführlichen Erörterung der sehr zahlreich vorgetragenen Anregungen und Kritik gemäß § 3(1) BauGB hat der Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten in seiner **Sitzung am 04.09.2019 den Beschluss zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB des Bebauungsplans Nr. 12.2** gefasst (s. Vorlage Nr. VL-103/2019 mit umfassenden Anlagen und Sitzungsniederschrift).

Dieser Bebauungsplan Nr. 12.2 „Gewerbegebiet am Stadtgraben“ wird gemäß **Entwicklungsgebot nach § 8(2) BauGB** im Rahmen der Flächendarstellung des FNP und im Sinne der regionalplanerischen Vorgaben aufgestellt und bleibt deutlich hinter der bisherigen Gewerbeflächen- bzw. GIB-Darstellung im Flächennutzungsplan und im Regionalplan 2004 zurück (Differenz ohne Eingrünungen ca. 4 ha). Im Rahmen der o. g. Beratungen über den Bebauungsplan wurde daher auch beschlossen, die bisher sehr umfassende FNP-Darstellung an die Beschlusslage für den Bebauungsplan Nr. 12.2 anzupassen, um eindeutig klarzustellen,

- dass die Gewerbeflächen teilweise zurückgenommen und künftig nur noch in dem aus heutiger Sicht sachgerechten Umfang dargestellt werden,
- dass im Randbereich der Gewerbeflächen eine entsprechende Ortsrandeingrünung vorzusehen ist und
- dass die Trasse der Sammelstraße künftig flächensparend mit der Binnererschließung des Gewerbegebiets kombiniert werden kann; die frühere Planung, die mit sehr umfassenden Eingriffen in den südlichen Freiraum verbunden wäre, wird darüber hinaus nicht mehr benötigt.

Somit sollen im Rahmen der 20. FNP-Änderung die Fläche der im Änderungsbereich dargestellten *Hauptverkehrsstraße* der südlichen äußeren Erschließung und die südlichen *gewerblichen Bauflächen* zukünftig als *Flächen für die Landwirtschaft* und als *Grünfläche* dargestellt werden, die Binnererschließung des Änderungsbereichs wird auch als *örtliche Hauptverkehrsstraße* dargestellt.

Die im März 2019 abgebrannte Eloxalanlage nördlich der Straße In der Lake (Werk 2) sollte zunächst auf jeden Fall in Borgholzhausen wieder aufgebaut werden. Ende September 2019 hat das Unternehmen jedoch völlig überraschend in einer Presseerklärung einen Strategiewandel für den Standort Borgholzhausen angekündigt. Die abgebrannte Eloxalanlage wird demnach nicht wieder aufgebaut, die ursprünglichen Erweiterungspläne im Süden wurden zurückgenommen. Nach Gesprächen mit der Borgholzhausener Geschäftsleitung der Fa. Schüco wurde zunächst trotz des weitgehenden Eigentums nicht mehr ein auf Dauer zusammenhängendes Betriebsgelände mit Werk 1

und Werk 3 über den Barenbergweg hinaus als Ziel formuliert. Dieses war jedoch ein wesentlicher Grund, die Alternative einer Erschließung über den vorhandenen Barenbergweg und Hamlingdorfer Weg im bisherigen Planverfahren zu verwerfen.

Da dieser Strategiewechsel neben dem geringeren Flächenbedarf von Schüco auch Auswirkungen auf die verkehrliche Situation und auf mögliche Erschließungsvarianten im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“ hat, wurde die am 04.09.2019 beschlossene Offenlage für den Bebauungsplan Nr. 12.2 zurückgestellt. Es wurde zunächst untersucht, ob sich nunmehr veränderte zu prüfende und zu bewertende Verkehrsflüsse und Erschließungsalternativen ergeben. Die Variantenprüfung wurde als Grundlage für eine erneute Erörterung im Fachausschuss durchgeführt (s. Bebauungsplan Nr. 12.2, insbesondere Variantendiskussion in Kapitel 5.4 der Begründung).

In der Sitzung des Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten am 27.11.2019 wurde hierüber berichtet. Es wurde zusammenfassend festgestellt, dass eine Führung der angestrebten Sammelstraße Am Stadtgraben über den Barenbergweg und über den Hamlingdorfer Weg flächenmäßig und schallschutzfachlich neue Konflikte aufwerfe und auch bei einer von verschiedenen Seiten vorgeschlagenen nochmaligen Reduzierung der geplanten Gewerbeflächen im Süden und Südosten die städtebaulichen Ziele im Plangebiet sowie die Entwicklungsoption im Nordosten mit möglichen neuen Gewerbe- und Wohnnutzungen (Fa. Bartling, Wohngebiet Hamlingdorf, ggf. Querverbindung Richtung Großes Moor) nicht zufriedenstellend und nur mit deutlichen Mehrbelastungen für alle Altanlieger an der Trasse erfüllen könnte. Zudem hat die Fa. Schüco zum 27.11.2019 sowie in der Beratung selbst auf Rückfrage mitgeteilt, dass weiterhin ein Ausbau des Werks 3 Richtung Süden beibehalten werden soll und dass im Gegensatz zu zwischenzeitlich nicht eindeutigen Aussagen im Zuge der Erklärungen im September 2019 ein langfristiges Zusammenführen der Betriebsflächen der Werke 1 und 3 angestrebt wird. Ansonsten könnte langfristig auch das Werk 3 selbst als Standort gefährdet sein.

Aus diesen Gründen und im Interesse einer langfristigen Sicherung der städtebaulich für sinnvoll gehaltenen kommunalen Gewerbeflächen und der neuen Planstraße als Sammelstraße für die südliche Ortsrandlage hat der Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten am 27.11.2019 daher mehrheitlich das Plankonzept bestätigt und die Einleitung der Entwurfs-offenlage gemäß § 3(2) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 12.2 beschlossen (s. Vorlage Nr. VL-143/2019 mit Anlagen und Sitzungsniederschrift). Somit soll nunmehr auch die **entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans** im Zuge der vorliegenden 20. FNP-Änderung erfolgen.

Flächenbilanz der 20. FNP-Änderung:

Teilfläche/Bestand und geplante Nutzung – Flächenbilanz alt/neu: ¹	Alt	neu
Gewerbliche Bauflächen Bestand/Planung	8,72	4,74
Verkehrsflächen (Annahme 15 m Trasse/brutto wg. Vergleichbarkeit)	1,98	1,17
Grünflächen	0,07	1,51
Fläche für die Landwirtschaft	-	3,35
Plangebiet, Summe ca.	10,77	10,77

¹ Ermittelt auf Basis der Plankarte 1:10.000, Stand Juni 2021, Werte gerundet!

Achtung: bestehende Bauflächen im Westen südlich der Planstraße und vorhandener kleiner Gewerbebetrieb im Nordosten einbezogen!

Die gewerbliche Baufläche wird somit im FNP um ca. 4 ha zurückgenommen, die Verkehrsfläche für die Sammelstraße rechnerisch auf FNP-Ebene um ca. 0,8 ha. Dafür werden entsprechend landwirtschaftliche Flächen mit ca. 3,3 ha und Grünflächen als Ortsrandeingrünung mit ca. 1,5 ha neu dargestellt.

Nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens sind die o. g. mögliche Fortsetzung der Erschließungsstraße für einen späteren südlichen Anschluss der Fa. Bartling und für eine Wohngebietsentwicklung im Bereich Hamlingdorf sowie die Frage einer eventuellen späteren Querverbindung in Richtung der Straße Großes Moor im Nordosten. Gleichwohl wurde über diese Fragen und über flächenhafte Grobkonzepte ebenfalls in der Ausschusssitzung am 27.11.2019 beraten. Die Vorplanungen sollen im Ergebnis fortgesetzt werden (s. Vorlage Nr. VL-148/2019 mit Anlagen und Sitzungsniederschrift). Für diese Planvorhaben sind jeweils zu einem späteren Zeitpunkt politische Beschlüsse als Voraussetzung für konkrete Bauleitplanungen zu fassen. Die Planstraße muss daher ausdrücklich optional die Möglichkeit bieten, als Sammelstraße ohne Querung und größere Belastung von bestehenden Siedlungsgebieten für spätere städtebauliche Entwicklungsschritte genutzt werden zu können.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Übergang vom südlichen Siedlungsrand mit Misch- und Gewerbegebieten sowie angrenzenden Wohnnutzungen zum Freiraum mit einzelnen Hofstellen und i. W. landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Norden des Plangebiets liegen am Barenbergweg bzw. am Hamlingdorfer Weg zwei kleinere Gewerbebetriebe (Schüco-Standort Werk 3 und ein Gewerbebetrieb/Feinwerkmechanik mit Handel von Grillgeräten etc. und Betriebswohnung). Zwei frühere Wohnhäuser am Barenbergweg sind im Vorfeld der Planungen von der Stadt Borgholzhausen erworben und abgerissen worden. Das Plangebiet wird ganz überwiegend landwirtschaftlich als **Ackerfläche** genutzt, Teilflächen im Norden am Hamlingdorfer Weg und im mittleren bzw. südlichen Plangebiet am Barenbergweg werden auch als **Grünland** genutzt oder sind als **Brachstreifen mit Gehölzen** bestanden.

Der Barenbergweg quert das Plangebiet von Norden nach Süden und bindet als Wirtschafts-/Gemeindeweg Teile des südlichen Landschaftsraums in Richtung Kernstadt an. Zudem werden über den Barenbergweg der Fernwanderweg „Hermannsweg“ sowie verschiedene Radrouten (u. a. „Grenzgängerroute Teuto-Ems“, „Adel verpflichtet“) geführt. Darüber hinaus verläuft im Süden ein untergeordneter, kaum befestigter Wirtschaftsweg, der vom Barenbergweg aus nach Südosten abzweigt. Zwischen beiden Wegen stocken einzelne Gehölze (verblieben nach dem Abriss der früheren Streubebauung im Außenbereich). Am Hamlingdorfer Weg und südlich stocken weitere Einzelbäume.

Das **Gelände** steigt zunehmend an, insbesondere in Richtung Südosten. Die Höhen liegen am Hamlingdorfer Weg etwa zwischen 133,0/133,5 m über NHN im Nordosten und 135,0 m über NHN im Nordwesten (Höhenlage Kanaldeckel in der Fahrbahn), im Randbereich des Plangebiets im Südosten steigt das Gelände auf rund 141 m über NHN an, am Barenbergweg im Süden liegt das Gelände bei rund 138,5 m über NHN. Im westlichen Plangebiet in Verlängerung des Schüco-Standorts ist das Plangelände dagegen nur noch schwach geneigt bzw. relativ eben.

Das **städtebauliche Umfeld** ist zunächst geprägt durch den nördlich des Plangebiets anschließenden Gewerbebetrieb Schüco mit den Werksstandorten 1, 2 und 3. Diese sind über die Straße In der Lake sowie über die Straßen Südstraße und Hamlingdorfer Weg erschlossen. Das gesamte Gebiet wird über den Anschluss der Straße In der Lake an die Bahnhofstraße (L 785) angebunden. Da das Unternehmen Schüco die Gewerbebestandorte sowohl nördlich als auch südlich der Straße In der Lake betreibt, sind der öffentliche Verkehr aus dem Gesamtgebiet zur L 785 und der querende Werksverkehr kritisch zu bewerten.

Die Standorte der Fa. Schüco sind durch teils großflächige Gewerbebauten mit Flachdächern, durch entsprechende Betriebs-/Rangierflächen und durch eine große Stellplatzanlage geprägt. Zwischen dem Schüco-Werk 3 und den entlang der Bahnhofstraße angeordneten Hallen liegt westlich des Barenbergwegs eine Bauzeile mit kleinteiligen Wohngebäuden, die sich nördlich des Hamlingdorfer Wegs fortsetzt. Zudem wird die Bebauung im Nordosten in Richtung Ravensberger Straße/Kleines Moor kleinteiliger und ist zunehmend durch Wohnnutzungen geprägt. Ergänzend finden sich hier einzelne kleingewerbliche Ansätze (u. a. Lagerhallen, Gastronomie) im Rahmen der dort planungsrechtlich festgesetzten Mischgebiete (s FNP-Darstellung und Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 12.1).

Im gewerblich geprägten Umfeld bestehen darüber hinaus mit einer Segelmacherei und einem Unternehmen mit Schwerpunkt im Vertrieb von chemisch-technischen Produkten im Baustoffbereich weitere Gewerbebetriebe. Die Bahnhofstraße (L 785) als überörtliche Verbindungsstraße mit neuem Kreisverkehr liegt westlich des Plangebiets. Nach Erschließung einer kleineren Gewerbefläche im Südwesten mit Anschluss an die Bahnhofstraße über diesen Kreisverkehr (Bebauungsplan Nr. 30, s. dort) haben sich dort bereits ein Textilfachunternehmen, ein Fitnessstudio und ein Malerbetrieb mit Betriebsleiterwohnung angesiedelt. Weitere Flächen sind inzwischen für eine Autoglaswerkstatt und einen Hersteller von Fliegengittern mitsamt Betriebsleiterwohnung veräußert, so dass derzeit nur noch eine kleine Restfläche für weitere Grundstücksinteressenten verfügbar ist. Im weiteren westlichen Umfeld jenseits der Bahnhofstraße befindet sich das derzeit neu erschlossene Wohngebiet „Enkefeld“ mit der Klimaschutzsiedlung „Enkefeld“ der Stadt Borgholzhausen.

Sog. „Störfallbetriebe“ (Gewerbebetriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5(3a) BImSchG, s. auch Kapitel 5.1) sind im Umfeld nicht vorhanden.

Die o. g. Bebauung und die Gewerbebetriebe bilden bisher den Abschluss des zusammenhängenden Siedlungsraums der Kernstadt von Borgholzhausen in südlicher Richtung und stellen den Übergang zum nach Süden und Osten folgenden Landschaftsraum mit dem südlichen Höhenzug des Teutoburger Waldes dar. Dieser ist durch Ackerflächen mit gliedernden Gehölzstrukturen, durch einige Grünlandflächen sowie durch Streubebauung mit Hoflagen und Einzelhäusern geprägt. Etwas abgesetzt im Süden beginnen die Waldflächen am Hangfuß des Barenbergs.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Borgholzhausen ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP)** als Grundzentrum eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Der zeichnerisch festgelegte Siedlungsraum umfasst den Stand der Bauleitplanung bzw. der Regionalplanung im LEP-Aufstellungsverfahren. Der Kammzug des Teutoburger Walds, welcher sich sowohl westlich als auch östlich bzw. südöstlich des Siedlungsraums der Kernstadt Borgholzhausens erstreckt, wird als *Gebiet zum Schutz der Natur* dargestellt. Der westliche Bereich liegt zudem im Bereich eines großflächigen

Gebiets zum Schutz des Wassers. Ebenso ist der Bereich Nordbruch am südlichen Übergangsbereich des Stadtgebiets Borgholzhausen zu den Nachbarkommunen Halle (Westf.) und Versmold als *Gebiet zum Schutz der Natur* festgelegt worden.

Die Stadt Borgholzhausen verfügt über drei Gewerbebereiche, die auch entsprechend im **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld aus dem Jahr 2004** als **Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)** und im Flächennutzungsplan der Stadt als **gewerbliche Baufläche** dargestellt sind (s. nachfolgende Abbildung als Auszug aus dem Regionalplan):

- GIB „In der Lake“ im Süden der Kernstadt angrenzend an die Bahnhofstraße L 785,
- GIB im Bereich Borgholzhausen-Bahnhof (GIB „Hof Schütte“ und GIB „Am Bahnhof“ nördlich bzw. südlich der B 68 und der Bahntrasse „Haller Willem“),
- Interkommunaler GIB Borgholzhausen/Versmold „IBV“ angrenzend an die A 33 bzw. an die Stadtgrenze zu Versmold.

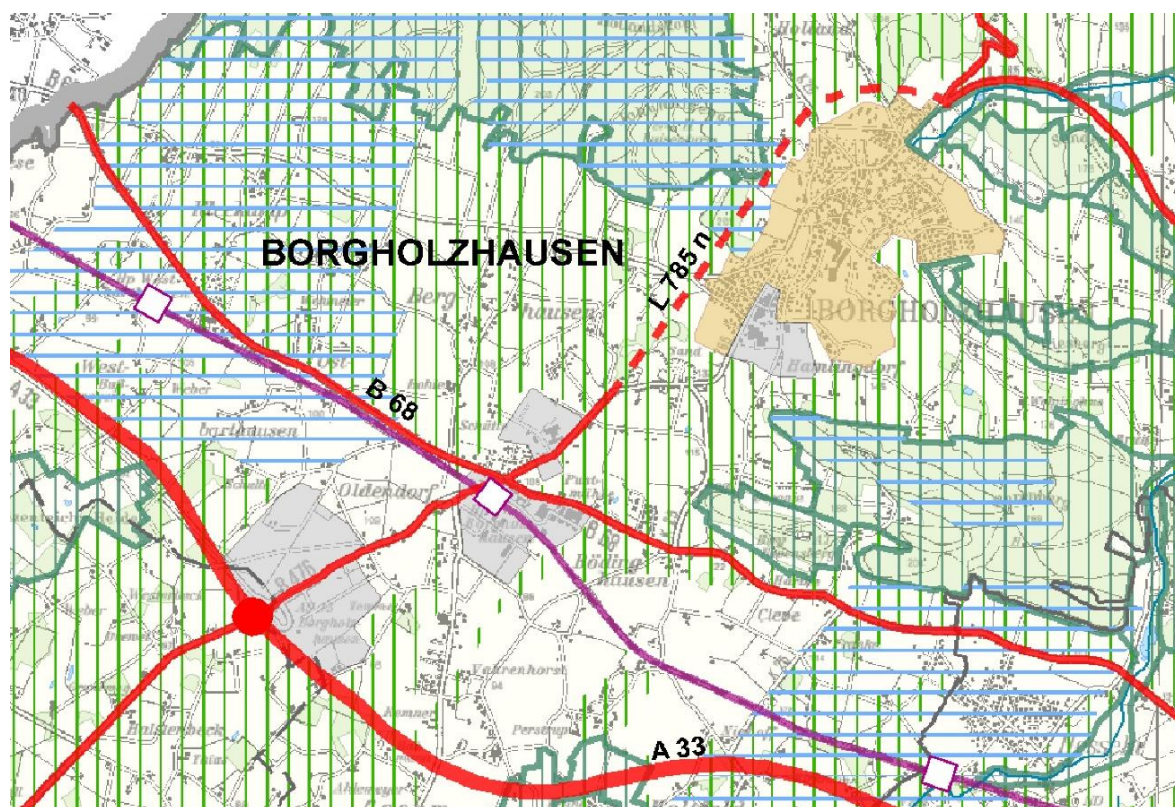


Abb. 2 Ausschnitt (Montage) aus dem gültigen Regionalplan mit den GIB
Blätter 10 und 11, Stand 2004

ohne Maßstab ▲ Nord

Hinzu kommt als größerer Gewerbebestandort die Fa. Bartling südlich des Haller Wegs, die im großflächigen **allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)** liegt, heute über den Haller Weg/Freistraße in der Innenstadt erschlossen wird, sich aber in Richtung Süden innerhalb des ASB weiter entwickeln möchte.

Gemäß Regionalplan ist der Änderungsbereich somit Teil des bisher festgelegten GIB-Bereichs. 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. Im Sinne der bedarfsgerechten Entwicklung darf die bauleitplanerische Umsetzung von GIB-Flächen nur in dem Umfang erfolgen, für den nachweisbar Bedarf

besteht. Die bedarfsangepasste Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen bewertet die Stadt gemäß § 1(4) BauGB als vereinbar mit den landes-/regionalplanerischen Zielvorgaben. Im Norden, Osten und Westen schließen **allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)** an den GIB-Standort an.

Die **Ziele der Raumordnung** sind in der Planung gemäß § 1(4) BauGB zu beachten, die Grundsätze sind zu berücksichtigen. Die Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen bewertet die Stadt Borgholzhausen gemäß § 1(4) BauGB als vereinbar mit den landes-/regionalplanerischen Zielvorgaben. Die Standortdiskussionen und Entwicklungsperspektiven in Borgholzhausen und im interkommunalen Gewerbegebiet IBV sind mit der **Bezirksregierung Detmold** im Zuge der vorbereitenden Gespräche für die Regionalplan-Neuaufstellung OWL intensiv erörtert worden. Auf dieser Basis wurden in den Jahren 2016 bis 2018 kommunale Flächenkonzepte für Gewerbe-/Industrie und für Siedlungsflächen erstellt (s. oben) und weiter mit der Bezirksregierung erörtert. Die Überlegungen können von dort (weiterhin) nachvollzogen werden.

Die **regionalplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG** ist in der Folge für die Flächenrücknahme gemäß der 20. FNP-Änderung auf die Abgrenzung gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 im Winter 2019/2020 erfolgt. Seitens der Bezirksregierung bestehen gemäß Schreiben vom 16.01.2020 keine Bedenken gegen die Flächenrücknahme und damit auch nicht gegen die 20. FNP-Änderung.

Zurzeit wird der **Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe** neu aufgestellt, er liegt derzeit als Entwurf vor (Regionalplan OWL Entwurf 2020).¹ Das erste Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und für die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen erfolgte von November 2020 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.

Auf den Entwurf des Regionalplans OWL (Stand Oktober 2020) wird ausdrücklich Bezug genommen. Im Entwurf der Plankarte sind die im Vorfeld diskutierten kommunalen Entwicklungsperspektiven und Überlegungen auf Grundlage der heutigen regionalplanerischen Rahmenbedingungen geprüft und i. W. aufgenommen worden. In diesem Planentwurf wird der vorliegende Planbereich Am Stadtgraben wie im Vorfeld erörtert auf Basis der von der Stadt vorgeschlagenen Flächenrücknahme des bisherigen GIB gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 und 20. FNP-Änderung abgegrenzt. Die weiteren perspektivischen Überlegungen für eine Entwicklung südlich der Fa. Bartling und für ein (im Südosten etwas reduziertes) Baugebiet Hamlingdorf sind ebenfalls aufgenommen worden.

Da landesplanerisch die künftigen GIB im neuen Regionalplan restriktiver als bisher für emittierende Industrie- und Gewerbebetriebe vorzuhalten sind, werden im Entwurf sehr viele ortsnahe bisherige GIB gemäß Regionalplan 2004 in der gesamten Planungsregion künftig neu als ASB festgelegt. Dieses gilt sowohl für bestehende als auch für geplante Gewerbegebiete, die quasi als ASB / Gewerbe zu bewerten sind. Dieses betrifft hier den Bereich In der Lake / Am Stadtgraben mit Bestand und Planung. Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 12.2 und der 20. FNP-Änderung sowie die kommunale Vorgehensweise bezüglich der Fragestellung der perspektivischen Entwicklungen im Bereich Hamlingdorf werden insofern bestätigt. Der Bereich kann künftig als ASB mit Blick auf den gewerblichen Schwerpunkt arrondiert werden. Eine Entwicklung für Wohnnutzungen wäre in der gewerblich geprägten Ortsrandlage städtebaulich und immissionsschutzfachlich kritisch, neue Immissionspunkte und zusätzliche Schutzansprüche sollen nicht geschaffen werden.

¹ Bezirksregierung Detmold: Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe, Entwurf 2020, Detmold 05.10.2020.

In der vorliegenden Bauleitplanung sind neben den zeichnerischen Festlegungen die textlichen Ziele und Grundsätze des Regionalplan-Entwurfs 2020 zu berücksichtigen. Dieses betrifft zunächst unter Punkt **3. Siedlung** hier insbesondere:

- **Ziel S 1 – Allgemeine Siedlungsbereiche**
- **Ziel S 5 – Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen**
- **Ziel S 11 – Flächenkontingente für Wirtschaftsflächen**
- **Ziel S 12 – Anrechnungsregeln für Wirtschaftsflächen**
- **Grundsatz S 2 – Kompakte Siedlungsentwicklung**
- **Grundsatz S 3 – Flächensparende Siedlungsentwicklung**
- **Grundsatz S 4 – Standortsicherung von Betrieben innerhalb von ASB**
- **Grundsatz S 6 – Bauleitplanerische Umsetzung der Reserven von GIB**

Diese Ziele und Grundsätze werden – auch im Sinne des LEP NRW - beachtet. Eine gewisse Ausnahme stellt der Grundsatz S 3 dar, da im Bebauungsplan Nr. 12.2 mit Rücksicht auf die Wohnnutzungen im Nordosten und auf den Landschaftsraum im Süden und Osten das nordöstliche und östliche Plangebiet in den Nutzungsmöglichkeiten abgestuft wird (Immissionsschutz, Bauhöhen). Dieses wird als Kompromiss aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen aber für sinnvoll und vertretbar gehalten.

Aus Sicht der 20. FNP-Änderung ist dagegen zu hinterfragen, ob die Flächenrücknahme letztlich richtig und vertretbar ist.

Die in der Bauleitplanung ggf. zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze des Regionalplan-Entwurfs unter Punkt **4. Freiraum und Umwelt** sind im Plangebiet und im Umfeld insbesondere:

- **Ziel F 10 – Bereiche für den Schutz der Natur**
- **Ziel F 11 – Sicherung und Entwicklung der Bereiche für den Schutz der Natur**
- **Ziel F 26 – Trinkwasserversorgung und Trinkwasservorsorge**
- **Grundsatz F 2 – Gestaltung von Übergängen zwischen Siedlung und Freiraum**
- **Grundsatz F 5 – Bodenschutz**
- **Grundsatz F 7 – Innerörtliche Freiraumsysteme**
- **Grundsatz F 8 – Biotopverbund im Siedlungsbereich**
- **Grundsatz F 9 – Kompensationsmaßnahmen**
- **Grundsatz F 16 – Bereiche für den Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung**
- **Grundsatz F 17 – Sicherung der BSLE durch Schutzausweisung**
- **Grundsatz F 31 – Vermeidung von nachteiligen Hochwasserauswirkungen**
- **Grundsatz F 32 – Starkregen**
- **Grundsatz F 35 – Leitbild Kulturlandschaften**
- **Grundsatz F 36 – Regional- und landesbedeutsame Kulturlandschaftsbereiche**
- **Grundsatz F 39 – Bauleitplanung und Klimaanpassung**

Im Plangebiet selbst sind i. W. die Themen Boden, Eingrünung und Gliederung des Siedlungsraums, Klima und Starkregen, Kulturlandschaft und Ausgleich betroffen. Ggf. relevante Schutzgebiete sind nicht oder nur randlich betroffen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass die ggf. relevanten Aspekte in der Bauleitplanung in der Abwägung berücksichtigt werden.

Aus den Punkten **5. Verkehr und technische Infrastruktur, 6. Transportleitungen, 7. Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, 8. Rohstoffsicherung** und **9. Energieversorgung** des Regionalplan-Entwurfs ergeben sich im Plangebiet keine weitergehenden Fragestellungen oder Anforderungen.

Wie bereits dargelegt wurde in den Sitzungen des Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten und des Rates am 17.02.2021 bzw. am 18.03.2021 über den Regionalplan-Entwurf beraten. Auf die Stellungnahme der Stadt wird nochmals verwiesen (s. Beratungsvorlage VL-4/2021 und Sitzungsprotokolle).

Aus Sicht der 20. FNP-Änderung ist festzuhalten, dass die Flächenrücknahme auf das Plangebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 als Kompromiss zwischen langfristigen Entwicklungsperspektiven und den städtebaulichen und landschaftspflegerischen Rahmenbedingungen in der südlichen Ortsrandlage zu sehen ist und vor diesem Hintergrund als sachgerecht bewertet wird.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Flächen im Änderungsbereich werden derzeit überwiegend als Acker bewirtschaftet. Südlich und östlich des Änderungsbereichs setzen sich die intensiv genutzten Ackerflächen fort. Entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Grenze des Änderungsbereichs sind Teilflächen bebaut und teilweise gewerblich genutzt. Im Nordosten befinden sich neben einer Baumreihe/Heckenstruktur einzelne straßenbegleitende Gehölze. Einzelne kleinere Gehölze stehen relativ zentral im Plangebiet am Barenbergweg. Südlich in ca. 200 bis 300 m Entfernung beginnen die Waldgebiete.

Im Plangebiet sind keine Teilflächen von Europäischen Vogelschutz- und FFH-Gebieten, keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten betroffen.

Das Plangebiet wird von den Darstellungen des **Landschaftsplans Osning** erfasst, der aber für die überplanten Flächen ganz überwiegend keine Schutzgebiete festsetzt. Das LSG „Osning“ (LSG-3915-0001) basiert auf dem in den 1990er Jahren vom Kreis Gütersloh erarbeiteten Landschaftsplan Osning, Schutzzweck ist die Erhaltung oder Wiederherstellung

- der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder
- der besonderen Bedeutung für die Erholung.

Der Landschaftsplan gilt für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne. ... Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans oder Erlass einer Satzung nach § 34(4) BauGB treten mit deren Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft (s. Landschaftsplan Osning, hier A) Rechtsgrundlagen, Rechtswirkungen, Satzungsbestandteile und B) Räumlicher Geltungsbereich).

Für die im Regionalplan und im FNP bereits abgesicherten Flächen gilt das Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung“, das nur vorübergehende Wirkung besitzt und eine bauliche Entwicklung nicht behindert. Diese Planungen sind unter Beteiligung des Kreises Gütersloh und gemäß Beschlussfassungen des Stadtrats und des Regionalrats genehmigt und wirksam geworden. Die neue LSG-Grenze wird dann durch hieraus entwickelte Bebauungspläne angepasst. Nach der Festsetzungskarte des Landschaftsplans tangiert das **Landschaftsschutzgebiet „Osning“** im südlichen Randbereich den Änderungsbereich und erstreckt sich von hier weiter ins südliche Umfeld. Die im Plange-

biet betroffenen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt und vom Barenbergweg gequert, prägende Landschaftselemente sind in diesem Teilbereich nicht vorhanden. Für diesen Randbereich zu berücksichtigende Entwicklungsziele liegen in der Anreicherung der Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen.

Im Bereich der Überlagerung soll eine Ortseingrünung mit Ortsrand-/Wanderweg mit Bäumen, Heckenzügen etc. mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen vorgenommen werden. Dies wird sich konfliktmindernd auswirken und gleichzeitig die Bedeutung des Gebiets für die Erholung (Wanderwege) wiederherstellen. Gleichzeitig schirmen die Strukturen das Gewerbegebiet von den südlich bestehenden wertvollen Waldstrukturen ab, die Wegeverbindung zur Burg Ravensberg wird im Plangebiet neu geschaffen. Angrenzend an das Plangebiet erfolgt zurzeit eine Aufwertung der Landschaft im Sinne des Landschaftsplans Osning mit Hecken. Darüber hinaus wurden nach Beseitigung einer Altablagerung Siek und Oberlauf des Pustmühlenbachs wieder hergestellt. Dieser Bereich stellt ein weiteres Teilstück der angestrebten Waldbrücke dar. Wesentliche Schutzziele bzw. Kernbereiche des Schutzgebiets sind nicht betroffen. Diese Grundsatzfrage ist hier i. Ü. schon in den 1990er Jahren durch die überlagernde Darstellung von gewerblichen Bauflächen durch FNP-Änderung und durch den Regionalplan 2004 geklärt worden.

Zudem liegt das überwiegende Stadtgebiet nördlich der B 68 und damit auch das vorliegende Plangebiet innerhalb des **Natur- und Geoparks Terra.vita**. Ggf. wesentliche Beeinträchtigungen dieses großräumigen Schutzgebiets durch die Änderungsplanung werden aufgrund der Planungsziele zur Rücknahme der gewerblichen Baufläche und Aufgabe der geplanten äußeren Erschließungsstrasse nicht gesehen, die Planänderung unterstützt eher diese Ziele.

Im nahen Umfeld des Plangebiets gelten folgende naturschutzfachliche Regelungen²:

- Südliches Umfeld: Der südwestlich des Änderungsbereichs verlaufende Pustmühlenbach ist Teil des **Landschaftsschutzgebiets** „LSG-Bäche des Ostmünsterlandes“ sowie der **Biotopverbundfläche** „Casumer Bach und Pustmühlenbach“. Dort eingebunden sind auch ein **geschütztes Biotop** aus Sümpfen, Röhrrichten, seggen- und binsenreichen Nasswiesen und das **schutzwürdige Biotop** „Oberlauf des Pustmühlenbachs“ ca. 200 m südwestlich des Änderungsbereichs.
Südlich in ca. 250 m Entfernung erstrecken sich zudem die Flächen des **Biotopverbunds** „Teutoburger Wald südlich Borgholzhausen“.
- Nordöstliches Umfeld: Teilflächen entlang des Violenbachs etwa 200 bis 250 m nordöstlich des Änderungsbereichs liegen im **Landschaftsschutzgebiet** „LSG-Sieke des Ravensberger Hügellandes“ und innerhalb des **Biotopverbunds** „Strukturreiche Grünlandtäler östlich Borgholzhausen“. In diesem Bereich werden in noch etwas größerer Entfernung fast deckungsgleich seggen- und binsenreiche Nasswiesen als **geschützte Biotope** sowie der „Oberlauf des Violenbachs“ als **schutzwürdiges Biotop** eingestuft.

Eine Beeinträchtigung der Schutz-/Entwicklungsziele im Kontext Erhalt und Optimierung des jeweiligen Fließgewässerbiotopverbunds bzw. zum Erhalt und zur Entwicklung des Buchenwaldkomplexes Teutoburger Wald infolge der vorliegenden Planung wird nach dem heutigen Kenntnisstand nicht gesehen.

² Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV), NRW Umweltdaten vor Ort, Abfrage am 25.10.2018.

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete (NSG) und Naturdenkmale sind im direkten Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ (DE-4017-301)** schließt ca. 850 m südlich des Geltungsbereichs sowie ca. 1,2 km nordwestlich des Geltungsbereichs an. Schutzziel ist der Erhalt eines landesweit und im Naturraum bedeutsamsten Waldmeister-Buchenwaldkomplexes u. a. mit großflächigen wärmeliebenden Ausbildungen und fließenden Übergängen zum Hainsimsen-Buchenwald sowie darin eingebetteten orchideenreichen Kalkmagerrasenflächen. Zudem sind für die Meldung des Gebiets nicht touristisch erschlossene Höhlen, Vorkommen des großen Mausohrs und des Schwarzspechts relevant. Die örtlichen Planungen stehen den für das Gebiet formulierten Schutzzielen nach Abstimmung mit den Fachbehörden nach heutigem Kenntnisstand nicht entgegen. Eine unmittelbare Betroffenheit ist nicht gegeben, zudem soll die gewerbliche Entwicklung arrondierend an bereits bestehendes Gewerbe vorgenommen werden. Wertgebende prioritäre Lebensräume und Arten werden von der vorliegenden Planung nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets können ausgeschlossen werden, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist gemäß Behördenabfrage nicht notwendig.

Zur Bestandsaufnahme, zu umgebenden Schutzgebieten und zu weiteren naturschutzfachlichen Fragestellungen wird auf den **Umweltbericht zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans** Bezug genommen (Hinweis: Der Umweltbericht zur 20. FNP-Änderung wurde auf Grundlage der umfassenden Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 12.2 erarbeitet und basiert daher auf einer umfangreicheren Arbeitsgrundlage als im Regelfall auf der vorbereitenden FNP-Ebene erforderlich).

Aus Sicht der 20. FNP-Änderung ist hier festzuhalten, dass die Flächenrücknahme auf das Plangebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 als Kompromiss zwischen langfristigen Entwicklungsperspektiven und den städtebaulichen und landschaftspflegerischen Rahmenbedingungen in der südlichen Ortsrandlage zu sehen ist und vor diesem Hintergrund als sachgerecht bewertet wird.

3.4 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Der Pustmühlenbach entspringt in dem freigelegten Siek südwestlich des Änderungsbereichs und verläuft in südliche Richtung. Die Planung berührt oder beeinträchtigt nicht den Gewässerverlauf des Pustmühlenbachs oder der Gewässerparzelle. Für den Pustmühlenbach hat die Stadt ein Konzept zur naturnahen Entwicklung erstellt. Der Violenbach verläuft ca. 250 m nordöstlich des Plangebiets.

Im südlichen Randbereich wird die **Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Borgholzhausen-Hamlingdorf“** berührt, die Schutzgebietsverordnung vom 03.01.1984 (s. Abl. Reg. Dt. 1984 S. 27–30) ist zu beachten.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW³ stehen im Plangebiet **lehmige Sandböden** i. W. als Braunerde, z. T. tiefreichend humos, an. Diese Böden weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit auf. Sie sind durch eine geringe Sorptionsfähigkeit sowie eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit geprägt. Im westlichen Randbereich sind diese Sandböden als Gley, stellenweise Anmoorgley, ausgeprägt. Kennzeichnend sind eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit und eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit. Der Grundwassereinfluss reicht bis in den

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983.

Oberboden. Nach der Bodenkarte NRW weisen die Böden geringe bis mittlere Bodenwertzahlen auf. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁴ treffen auf die innerhalb des Plangebiets im Bereich der Gewerbeflächen vorzufindenden Böden nicht zu.

Zur Bestandsaufnahme und zu weiteren bodenschutzfachlichen Fragestellungen wird auf den **Umweltbericht zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans** verwiesen. Darüber hinaus wird auch auf die Ergebnisse des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 12.2 mit Umweltprüfung Bezug genommen.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Änderungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt bisher 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.

Im Südwesten außerhalb des Plangebiets war bisher im Talzug des Pustmühlenbachs die Altablagerung 3915.0010.B Enkefeld verzeichnet. Nach der im Jahr 2019 erfolgten Beseitigung der Boden- und Bauschuttdeponie wird der Pustmühlenbach in diesem Abschnitt wieder zu einem naturnahen Fließgewässer mit Retentionsraum etc. entwickelt.

Im Beteiligungsschritt gemäß § 4(1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 12.2 hat die Bezirksregierung Arnsberg den **Verdacht auf eine mögliche Kampfmittelgefährdung** geäußert. Nach der Durchführung einer Oberflächendetektion am 13.03.2019 haben sich insgesamt 14 Verdachtsmomente für eine Kampfmittelbelastung ergeben. Mit dem feststellenden Bodeneingriff vom 10.04.2019 durch die Fa. Schollenberger ergaben sich aber keine Hinweise auf eine konkrete Kampfmittelbelastung, vielmehr ist davon auszugehen, dass es sich bei den Signalursachen gemäß Prüfungsergebnis um „diversen Schrott“ handelt. Derartige Funde können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg sind weiter zu beachten:

- Es ist möglich, dass die Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.
- Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich sind keine **Bau- oder Bodendenkmale** bekannt. Auch befinden sich hier oder im direkten Umfeld keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

Wert sind. Die gegliederte und abwechslungsreiche **Kulturlandschaft** im südlich und östlich anschließenden Freiraum ist durch Grünlandbereiche, (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen und teilweise alten, markanten Baumbestand geprägt.

Der LWL hat allerdings im Beteiligungsschritt gemäß § 4(1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“ auf folgenden Sachverhalt hingewiesen: *„Im Planungsgebiet liegt eine steinzeitliche Fundstelle. Es ist davon auszugehen, dass weitere archäologische Fundplätze in diesem Gebiet liegen. Daher ist vor Beginn der Erd-/Erschließungsarbeiten eine archäologische Prospektion notwendig, die in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt wird.“* Die archäologische Prospektion ist vor Beginn der Planumsetzung durchzuführen.

Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 12.2 aufgenommen worden.

3.8 Land- und Forstwirtschaft

Die von der Flächenrücknahme und der Herausnahme der alten Straßentrasse betroffenen Flächen werden bisher **landwirtschaftlich** genutzt, die Flächen gehören ganz überwiegend zu den im Umfeld gelegenen Hofanlagen. Die landwirtschaftliche Nutzung kann beibehalten werden.

Im Änderungsbereich sind keine **Waldflächen** betroffen.

3.9 Freizeit und Erholung

Im Planbereich verlaufen Wirtschaftswege, die auch für die Erholung genutzt werden. Über den Barenbergweg werden der Fernwanderweg „Hermannsweg“ sowie verschiedene Radrouten (u. a. „Grenzgängeroute Teuto-Ems“, „Adel verpflichtet“) geführt. Die Flächenrücknahme schränkt diese Wegeführungen nicht ein, gleichwohl führt der Bebauungsplan Nr. 12.2 durch die Flächeninanspruchnahme zu einer Veränderung der Ausgangslage (s. dort).

3.10 Sonstige planerische Bindungen, Leitungstrassen

Im Bereich des Barenbergwegs verlaufen diverse **Versorgungsleitungen**, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 12.2 (s. dort) ggf. verlegt werden sollen oder **die künftig durch Leitungsrechte in ihrer Lage gesichert und ggf. auch von Bebauung** freizuhalten sind.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Die **Bahnhofstraße (L 785)** führt als übergeordnete Hauptstraße durch das Stadtgebiet Borgholzhausen und schließt im Süden im Bereich Borgholzhausen-Bahnhof an das weitere Hauptstraßennetz bis hin zur A 33 in Richtung Bielefeld bzw. Osnabrück und an den Bahnhof des „Haller Willems“ an. Im Norden wird das Stadtgebiet über die L 785 in Richtung Bielefeld und in Richtung Melle zur A 30 angebunden. Die Gewerbe-, Misch-/Wohnnutzungen in der südlichen Kernstadt sind, insbesondere über die Straße In der Lake sowie weiter nördlich über die Freistraße, an die L 785 angebunden.

Heute wird das gesamte Gewerbe- und Mischgebiet „In der Lake“ i. W. über den Anschluss der Straße In der Lake an die Bahnhofstraße angebunden, teilweise wird auch in Richtung Norden zur Stadtmitte über die Ravensberger Straße gefahren (ebenfalls durch Siedlungsbereiche). Hier sind jeweils gewerbliche und wohngebietsbezogene Verkehre vermischt, zudem führen die nördlich und südlich der Straße In der Lake vorhandenen Standorte des Unternehmens Schüco zu querendem Werksverkehr und kritischen Situationen.

Gemäß des bisher wirksamen FNP der Stadt Borgholzhausen ist eine südliche Sammelstraße als langfristige Erschließungsmaßnahme für das südliche Stadtgebiet vorgesehen. Zu den Zielen und Änderungen der Bauleitplanung wird auf Kapitel 2 verwiesen. Als wichtiges Ergebnis der Standort- und Variantendiskussion auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 12.2 kann auf die frühere, sehr aufwändige und mit erheblichen Eingriffen in den angrenzenden Freiraum verbundene Trassenführung im Süden und Osten des Gewerbestandorts künftig verzichtet werden.

Die aufgrund der geänderten Planungen der Fa. Schüco gemäß Plankonzept auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 12.2 künftig vorgesehene **Binnenerschließung** erlaubt auch eine Kombination mit einer späteren Sammelstraßenfunktion im Osten, kann somit den Flächenverbrauch reduzieren und mindert ganz erheblich die Eingriffswirkungen gegenüber der bisherigen FNP-Konzeption. Die geplante Sammelstraße kann als leistungsfähige Hauptanbindung der Fa. Schüco und des Plangebiets gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 in idealer Weise im Südwesten an die Bahnhofstraße (L 785) mit dem neu errichteten Kreisverkehr angebunden werden. Die Planstraße ermöglicht damit sowohl eine bessere Entflechtung der heute vorhandenen Verkehre als auch eine vollständige Führung der neuen Gewerbeverkehre ohne Belastung von bestehenden Wohn- und Mischnutzungen im Bereich „In der Lake“. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 12.2 mit Fachgutachten sind umfassende verkehrliche Erörterungen mit optionalen Verknüpfungen künftiger Stadtentwicklungsmaßnahmen im Nordosten etc. erfolgt, hierauf wird verwiesen.

4.2 Immissionsschutz

Die 20. FNP-Änderung umfasst eine teilweise Rücknahme der Gewerbeflächen sowie die Aufgabe der früheren Trasse der Sammelstraße, die künftig flächensparend mit der Binnenerschließung durch das Gewerbegebiet kombiniert werden kann. Diese Rücknahmen führen zu einer Entlastung der betroffenen Bereiche auch aus immissionsschutzfachlicher Sicht. Die geplante Trassenführung innerhalb der Gewerbeflächen sowie die Gewerbegebietsentwicklung gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 sind dort umfassend geprüft worden und sind danach grundsätzlich umsetzbar. Auf den **Bebauungsplan Nr. 12.2 mit Fachgutachten** etc. wird ausdrücklich Bezug genommen. Insofern führt die vorliegende FNP-Änderung selbst im Vergleich zu der bisherigen FNP-Darstellung nicht zu ggf. kritischen Fragestellungen.

Durch die Aufgabe der südlichen, alten Umgehungsstraße wird ein Heranrücken des Straßenverkehrs an das o.g. FFH-Gebiet bzw. ein Durchschneiden der o.g. Biotope und damit auch der Eintrag von Immissionen in die Schutzgebiete gemindert bzw. vermieden.

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Durch die geplante Rücknahme der Gewerbeflächen und die Aufgabe der früheren Trasse der Sammelstraße zugunsten der Fläche für die Landwirtschaft und von Grünflächen werden keine Auswirkungen auf die Themen **Ver- und Entsorgung sowie Brandschutz** erwartet.

Der südöstliche Bereich der Änderungsfläche, welche überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und untergeordnet als gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt wird, befindet sich im **Wasserschutzgebiet Zone III**. Die Flächenrücknahme in der 20. FNP-Änderung reduziert hier die teilweise befürchteten Konfliktpotentiale. Eine weitergehende Flächenrücknahme ist nicht erforderlich.

Das städtische Trinkwassergewinnungsgebiet wird sich aus hydrogeologischen Gründen weiterhin auf die Grundwasserspeicher unterhalb der Bergrücken von Barenberg (Wasserschutzgebiet Hamlingdorf) und Johannisegge (Wasserschutzgebiet Holland) konzentrieren. Die Wassergewinnungsgebiete lassen sich auf Grund der geologischen Verhältnisse klar abgrenzen. Die Wasserschutzzone III des WSG Hamlingdorf wird nur im geringen Maß durch die Gewerbefläche im Süden des Plangebietes berührt. Gemäß Schutzgebietsverordnung sind diverse Nutzungen und ebenso Gewerbenutzungen unter Beachtung von Auflagen auch in Zone III zulässig. Ein Industriegebiet wird hier nicht geplant. Eine besondere Belastungssituation liegt hier nicht vor, Hinweise von den zuständigen Fachbehörden zu ggf. denkbaren Konflikten liegen ebenfalls nicht vor. Undurchlässige Gesteinsschichten bilden zudem einen Schutz des für die Trinkwassergewinnung genutzten Grundwasserleiters, so dass eine negative Beeinflussung der Trinkwassergewinnung der Stadt Borgholzhausen durch das geplante Gewerbegebiet nicht zu befürchten ist.

Eine Auswirkung des Gewerbegebiets auf Hausbrunnen wird nicht gesehen, da die meisten Häuser im näheren Umfeld des Plangebiets an die städtische Wasserversorgung angebunden sind.

Angesichts einiger sehr niederschlagsarmer Jahre und zugleich immer höherer Spitzenverbräuche an heißen Sommertagen kam die städtische Wasserversorgung im August 2020 an ihre Leistungsgrenze. Zur Aufrechterhaltung der Wasserversorgung erfolgte daher ein Bezug von Trinkwasser über den Leitungsverbund mit den T.W.O. Halle (Westf.). Auf Grund der letzten regenarmen Jahre hat die Grundwasserneubildung im Barenberg abgenommen. Um den Grundwasserkörper zu schonen ist die Wasserförderung aus Brunnen 1 und 2 vorübergehend reduziert worden. Des Weiteren wird zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate die Naturverjüngung ohne Nadelbäume und idealerweise sogar Neuaufforstungen von entsprechend relevanten Hanglagen angestrebt. In jedem Fall hat jedoch das in Hamlingdorf niedergehende Regenwasser für die städtische Wasserversorgung heute wie auch in Zukunft keine Bedeutung. Vielmehr wird es – nicht zuletzt durch teils landwirtschaftliche Drainagen und Gräben – schon heute relativ direkt dem Violenbach als seit jeher zentralem Wasserabfluss des Pümer Talsattels zugeleitet.

Parallel zur Bauleitplanung wurden umfassende Untersuchungen zu weiteren Möglichkeiten der Wassergewinnung mit Unterstützung des Hydrogeologen Dr. Brehm durchgeführt. Um die Versorgungssicherheit auch bei Verbrauchsspitzen in trockenen, niederschlagsarmen Sommern sicherzustellen, erfolgt im Winter 2021/22 eine Ersatzbohrung des aus technischen Gründen in seiner Leistung seit Jahren nachlassenden Brunnen 3 am Jammerpatt, um die in ca. 150 Meter Tiefe

liegenden ergiebigen wasserführenden Schichten aus dem Einzugsgebiet der Johannesegge besser als derzeit zu erschließen. Dieser Brunnen wird die autarke städtische Wasserversorgung für viele Jahre sichern. Entsprechend den Empfehlungen des Hydrogeologen und den Beratungen und Beschlüssen werden begleitend zahlreiche weitere Maßnahmen verfolgt. Für Details hierzu wird auf die Beratungen und Beschlüsse des Betriebsausschusses der letzten Monate verwiesen.

Sowohl bei der Erteilung neuer Wasserentnahmerechte als auch bei der Aufstellung des Wasserversorgungskonzeptes der Stadt Borgholzhausen werden die Risiken des Klimawandels berücksichtigt, so dass die genehmigten Wasserentnahmemengen keine negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt haben.

Nach dem Landeswassergesetz i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die belasteten Flächen aus dem benachbarten Gewerbebereich und der bisherigen Erschließungsstraße sind an ein östlich der Bahnhofstraße vorhandenes Regenklärbecken angeschlossen.

Im Plangebiet wird der nordöstliche Abschnitt in Richtung Norden entwässert (Violenbach), der südliche und westliche Abschnitt in Richtung Südwesten (Pustmühlenbach). Die künftigen Verkehrs- und Gewerbeflächen werden nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes ordnungsgemäß entwässert, indem das anfallende Niederschlagswasser ortsnah in ein Gewässer eingeleitet wird. Die Entwässerungsplanung wurde durch ein Fachbüro für Siedlungswasserwirtschaft erarbeitet, die Hinweise der Anlieger wurden darin berücksichtigt. Die Planung sieht vor der Einleitung umfassende Maßnahmen zur Regenwasserklärung und –rückhaltung vor, um die Gewässer vor Schadstoffeinträgen und hydraulischer Überlastung zu schützen.

Diese Maßnahmen wurden im Vorfeld mit der zuständigen unteren Wasserbehörde und der Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh abgestimmt. Das abgestimmte Entwässerungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser aus dem südlichen Teil des Plangebiets über das vorhandene RRB In der Lake/Enkefeld, welches erweitert wird, gedrosselt in den Pustmühlenbach einzuleiten. Der nördliche Teil, der sich im natürlichen Einzugsgebiet des Violenbachs befindet, soll über ein neu zu errichtendes RRB gedrosselt in einen Nebenlauf des Violenbachs entwässert werden.

Der Betriebsausschuss der Stadt Borgholzhausen hat in seiner Sitzung am 14.04.2021 ein umfassendes Entwässerungskonzept mit Fokus auf Schaffung zusätzlicher Rückhaltetvolumina zur Verbesserung der hydraulischen Verhältnisse im Violenbach als zentraler Vorflut des Borgholzhauser Stadtgebietes beschlossen. Gemäß Plankonzept können alle Anforderungen bezüglich Ver- und Entsorgung von Niederschlags- und Schmutzwasser sinnvoll im Plangebiet und angrenzend erfüllt werden. Durch die geplante Entwässerung wird die Gefahr eines Kanalarückstaus, insbesondere im Bereich der Überleitung des offenen Grabenzuflusses in den Regenwasserkanal im Kleinen Moor, bei Starkregen deutlich reduziert.

Die Entwässerungsanlagen im Bereich des Bebauungsplangebiets Nr. 12.2 werden entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgelegt, die auch Starkregenereignisse entsprechend berücksichtigen. Im Zuge der Planung wurde eine detaillierte Höhenvermessung des Gebiets durchgeführt, die als Grundlage für die Planung dient. Das hieraus entwickelte Höhenkonzept berücksichtigt auch die Fließwege des oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers. Es muss seitens der Grundstückseigentümer gewährleistet werden, dass das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser schadlos auf den betroffenen Grundstücken zurückgehalten

werden kann. Daher ist gemäß DIN 1986-100 für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² ein Überflutungsnachweis verpflichtend. Der Überflutungsnachweis muss zeigen, dass das betreffende Grundstück einen starken Regen schadlos übersteht. Dabei ist die relevante Messgröße die Differenz zwischen der Regenmenge eines mindestens 30-jährlichen Regeneignisses und eines 2-jährlichen Regens. Sollten die Regeneinzugsflächen des Grundstücks weitestgehend aus Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen bestehen, ist die Überflutungsprüfung in Verbindung mit der Notentwässerung für das 5-Min-Regeneignis in 100 Jahren ($r(5,100)$) nachzuweisen. Ferner werden im Rahmen der Verkehrs- und Grünflächenplanung Bereiche berücksichtigt, die im Starkregenfall der Aufnahme vom überschüssigem Niederschlagswasser dienlich sind. Durch die geplante Regenwasserkanalisation, einschließlich der Rückhaltemaßnahmen, wird grundsätzlich die Gefahr von Überschwemmungen durch den heute unregelmäßigen oberflächlichen Abfluss von den landwirtschaftlich genutzten Flächen deutlich vermindert.

4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Entwurf des **Umweltberichts** wird als **Teil II der Begründung** beigelegt. Der Bericht wurde aufgrund teilweise paralleler Fragestellungen zunächst gemeinsam für den Bebauungsplan Nr. 12.2 und für die 20. FNP-Änderung erarbeitet. Für den Entwurf der 20. FNP-Änderung wurde aber nunmehr ein eigenständiger Umweltbericht vorgelegt.

Durch die vorliegende 20. FNP-Änderung selbst ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die gegenwärtige Nutzung der Flächen. Die teilweise Rücknahme der Gewerbeflächen sowie die Aufgabe der früheren Trasse der Sammelstraße im südöstlichen Außenbereich, die künftig flächensparend mit der Binnenerschließung des Gewerbegebiets kombiniert werden kann, bewirken zusammenfassend im Verhältnis zur früheren Planung eine deutlich geringere Belastung der betroffenen Bereiche aus Umweltsicht. Eine Zerschneidung von Acker- und Waldflächen sowie eine Querung von Gewässern und damit einhergehende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im Änderungsbereich auf FNP-Ebene nicht mehr vorbereitet. Insofern führt die vorliegende FNP-Änderung selbst im Vergleich zu der bisherigen FNP-Darstellung nicht zu ggf. kritischen umweltrelevanten Fragestellungen.

Im Gegensatz zu der Rücknahme auf FNP-Ebene ist dagegen der konkret vorbereitete Flächenverbrauch mit entsprechenden Auswirkungen auf das Umfeld durch den Bebauungsplan Nr. 12.2 zu bewerten (s. dort). Insofern wird auf den jeweiligen Umweltbericht für die beiden Planverfahren Bezug genommen.

4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Mit der vorliegenden FNP-Änderung gehen keine Änderungen in Bezug auf die gegenwärtige Nutzung der Flächen einher. Eingriffe in Bereiche mit schutzwürdigen Böden unterbleiben. Die teilweise Rücknahme der Gewerbeflächen sowie die Aufgabe der früheren Trasse der Sammelstraße,

die künftig flächensparend durch das Gewerbegebiet führen soll, bewirken eine Entlastung der betroffenen Böden und Flächen.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Durch die vorliegende 20. FNP-Änderung werden keine **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereitet. Die teilweise Rücknahme der Gewerbeflächen und die Verlegung der Sammelstraße durch das Gewerbegebiet entlasten im Vergleich zur bisherigen Planung auf FNP-Ebene den südlich an das Plangebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 angrenzenden Bereich.

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind **Tiere und Pflanzen** als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Durch die 20. FNP-Änderung ergeben sich auch hier keine Änderungen in Bezug auf die gegenwärtige Nutzung der Flächen und somit auch keine negativen Auswirkungen auf das gegenwärtige Arteninventar. Durch den Verzicht auf die geplante Ortsumgehungsstraße werden Zerschneidungen von Ackerflächen und Waldbereichen vermieden. Im Bebauungsplan Nr. 12.2 sind dagegen die künftigen Eingriffswirkungen auf den dortigen Flächen zu berücksichtigen. Auf den beigefügten Umweltbericht zur 20. FNP-Änderung und auf die Umweltprüfung zum parzellenscharfen Bebauungsplan Nr. 12.2 wird verwiesen.

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den **Klimaschutz und die Klimaanpassung** grundsätzlich fördern. Mit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB 2011 ist nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden. Die Belange werden seit der genannten Änderung des BauGB besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Generell ist die Planfläche aus Sicht der Umweltprüfung nicht als klimatischer Lastraum einzustufen. Im westlichen, südlichen und östlichen Umfeld verbleiben gemäß Plankonzept der Bauleitplanung und hier zudem zusätzlich durch die Rücknahme der Bauflächen im FNP potenzielle Kaltluftentstehungsflächen, die sich positiv auf die Bestandssituation auswirken können und im Zuge der Planungen keine Veränderungen erfahren werden. Die Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 12.2, welche zukünftig bebaut werden, werden ihre bioklimatischen und lufthygienischen Funktionen einbüßen und zur Ausbildung von Stadtklimaeffekten beitragen. Insgesamt ist allerdings zu erwarten, dass sich diese Auswirkungen auf das Bebauungsareal selbst beschränken werden.

Wichtige, über die lokale Situation hinausreichende klimatische Ausgleichsfunktionen sind dadurch nicht betroffen. Umliegende landwirtschaftliche Freiflächen im Osten bleiben bestehen, die Waldbestände um Borgholzhausen sind nicht von den vorliegenden Planungen betroffen.

Ergänzend ist im Zuge der Regionalplan-Diskussion bezüglich der (weiteren) Aufnahme des Bereichs Hamlingdorf als Siedlungsbereich und mit Blick auf Arbeiten für die Bauleitplanung „Am Stadtgraben“ eine gutachterliche Stellungnahme zum Thema Klimaökologie eingeholt worden.⁵ Zusammenfassend werden hier durch die geplante Gewerbe- und Wohnflächenentwicklung keine klimaökologisch relevanten Einschränkungen der Belieferung von Siedlungsräumen in Borgholzhausen mit Kaltluft erwartet, die Aussagen des Umweltberichts werden bestätigt. Im vorliegenden Plangebiet ist festzuhalten, dass hier die bodennahe Kaltluftströmungsrichtung i. W. von Ost nach West führt, also in Richtung Enkefeld und nicht nach Norden in Richtung Siedlungsflächen. Die betroffenen Flächen werden i. W. als Flächen *mit geringer bioklimatischer Bedeutung* bewertet.

Besondere Probleme werden im Plangebiet und angrenzend nicht gesehen. Abschließend werden in der Expertise Maßnahmen genannt, damit sich die bioklimatische Situation im Untersuchungsgebiet nicht verschlechtert und die neu zu entwickelnden bzw. die im FNP verbleibenden gewerblichen Bauflächen Bereiche keine Wärmeinseln darstellen. Diese Maßnahmen werden teilweise durch das Plankonzept des Bebauungsplans Nr. 12.2 bereits konkret befolgt (Dachbegrünung, umfassende Ein-/Durchgrünungsmaßnahmen, s. dort). Die grundstücks- bzw. projektbezogenen Maßnahmen werden im Zuge der Umsetzung der Planung und im Rahmen der Bewerbergespräche für die Flächen von der Verwaltung aufgegriffen.

Eine ggf. relevante **Belastung durch Luftschadstoffe, Gase, Gerüche, Stäube etc.** ist im Plangebiet und angrenzend angesichts der Rahmenbedingungen, der (sehr geringen) Vorbelastungen und der Planungsziele mit im Norden auf Mischgebiets-Niveau abgestuften Gewerbenutzungen und mit einer örtlichen Sammelstraße mit letztlich begrenztem Verkehrsaufkommen nicht zu erkennen oder zu erwarten.

Die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen sowohl im Bereich Schüco als auch im Teilbereich mit stadtbezogenen, kleineren und mittleren Gewerbetrieben als Zielgruppe lassen nicht erkennen, dass es in dieser topographischen Situation in der Ortsrandlage mit guter Durchlüftung zu eventuellen, ggf. kritischen gewerblichen oder verkehrlichen Emissionen bzw. zu ggf. kritischen Immissionen in den nördlich und nordöstlich anschließenden Siedlungsgebieten kommen könnte.

Die südwestlich des Baugebiets vorgenommenen bzw. geplanten Anpflanzungen der sog. „Waldbrücke“ werden allerdings in Verbindung mit den gewerblichen Entwicklungen im Plangebiet zu einem eingeschränkten Abfluss der Luft beitragen. Insgesamt ist eine Frischluftzufuhr aber weiterhin gegeben, während der Abfluss dort teilweise eingeschränkt wird.

Im Ergebnis kann eine erhebliche Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas auch nach Umsetzung der Planungen ausgeschlossen werden. Durch die 20. FNP-Änderung erfolgen zudem die o. g. Flächen- bzw. Trassenrücknahmen, so dass hierdurch keine möglichen negativen Auswirkungen auf Klimaschutzbelange verbreitet werden. Maßnahmen der Klimaanpassung sind hier nicht erforderlich.

⁵ Expertise Klimaökologie zum Vorhaben Borgholzhausen / Gewerbe- und Wohnbauflächenentwicklung, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Januar 2021.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der **Aufstellungsbeschluss** für die 20. FNP-Änderung gemäß § 2(1) BauGB ist in der Sitzung des Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten am 04.09.2019 vorberaten und in der Sitzung des Rats vom 12.12.2019 beschlossen worden (Vorlage-Nr. VL-100/2019).

Der **Bebauungsplan Nr. 12.2 „Gewerbegebiet am Stadtgraben“** wurde gemäß Entwicklungsgebot nach § 8(2) BauGB im Rahmen der Flächendarstellung des FNP und im Sinne der regional-planerischen Vorgaben aufgestellt und bleibt deutlich hinter der bisherigen Gewerbeflächen-Darstellung im Flächennutzungsplan zurück (Differenz der gewerblichen Bauflächen ca. 4 ha). Im Rahmen der intensiven Beratungen über den Bebauungsplan Nr. 12.2 wurde daher auch beschlossen, die bisher umfassende FNP-Darstellung an die Beschlusslage für den Bebauungsplan Nr. 12.2 anzupassen, um klarzustellen,

- dass die Gewerbeflächen teilweise zurückgenommen und künftig nur noch in dem aus heutiger Sicht sachgerechten Umfang dargestellt werden,
- dass im Randbereich der Gewerbeflächen eine breite Ortsrandeingrünung vorzusehen ist und
- dass die Trasse der Sammelstraße künftig flächensparend mit der Binnererschließung des Gewerbegebiets kombiniert werden kann; die frühere Planung, die mit sehr umfassenden Eingriffen in den südlichen Freiraum verbunden wäre, wird darüber hinaus nicht mehr benötigt.

Somit sollen im Rahmen der 20. FNP-Änderung die Fläche der im Änderungsbereich dargestellten *Hauptverkehrsstraße* der südlichen äußeren Erschließung und die südlichen *gewerblichen Bauflächen* zukünftig als *Flächen für die Landwirtschaft* und *Grünfläche* dargestellt werden. Die Binnererschließung des Änderungsbereichs wird auch als *örtliche Hauptverkehrsstraße* dargestellt, über die ggf. zusätzliche Planvorhaben im Osten des vorliegenden Plangebiets später mit erschlossen werden könnten. Stichworte sind hier die Überlegungen für ein eventuelles Wohngebiet Hamlingdorf und eine südliche Entwicklung der Fa. Bartling (vgl. auch Kapitel 2 und Regionalplan-Diskussion).

Das Planverfahren für die 20. FNP-Änderung mit der ergänzenden Anpassung der Flächenrücknahme wurde nach den in Kapitel 2 zusammenfassend dargelegten intensiven Beratungen über die Erschließungskonzepte etc. des Bebauungsplans Nr. 12.2 fortgesetzt. Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB wurde vom 22.05.2020 bis zum 01.07.2020** einschließlich durchgeführt. Parallel wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß §§ 4(1), 2(2) BauGB beteiligt.

In diesem Zeitraum erfolgte auch die Entwurfsoffenlage des Bebauungsplans Nr. 12.2. Zu diesem Verfahren sind aus der Öffentlichkeit rund 100 Schreiben nochmals mit überwiegend grundlegender Kritik und mit z. T. umfangreichen Anregungen und Wünschen eingegangen. Die Stellungnahmen zur 20. FNP-Änderung sind teilweise nahezu identisch bzw. gleichlautend verfasst, so dass in den (relativ wenigen) Stellungnahmen auf FNP-Ebene auch eine Vielzahl von Argumenten gegen die Neuausweisung gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 vorliegt – und weniger bezogen auf die Flächenrücknahme in der 20. FNP-Änderung.

In den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind immer wieder die o. g. grundsätzlichen Kritikpunkte bzw. Fragen angesprochen worden. Da von der Bewertung dieser Ziele und der zentralen Planungsfragen auch das weitere FNP-Verfahren abhing, wurde wie schon in den bisherigen Beratungen über den Bebauungsplan Nr. 12.2 vorgeschlagen, auch im Zuge der 20. FNP-Änderung zunächst in Teil I der **Beratungsvorlage zum Entwurfsbeschluss** über diese grundlegenden Themen

zu beraten (s. dort, VL-70/2021). In der Beratungsvorlage wurde anschließend in Teil II in der Diskussion der individuellen Stellungnahmen auf diese zentralen Themen Bezug genommen.

Von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange etc. sind dagegen gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB nur vergleichsweise wenige Stellungnahmen vorgelegt worden, danach ist das Planvorhaben aus der fachlichen Sicht der Behörden umsetzbar (s. Teil III der Beratungsvorlage).

Der Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten hat auf dieser Grundlage in seiner Sitzung am 16.06.2021 die ersten Stellungnahmen gemäß §§ 2(2), 3(1) und 4(1) BauGB vorläufig ausgewertet und beschlossen, das Planverfahren für die 20. FNP-Änderung mit der Entwurfsoffenlage fortzusetzen (s. Vorlage Nr. VL-70/2021 und Sitzungsprotokoll). Die Entwurfsbegründung wurde gemäß Beratungsergebnis ergänzt.

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** erfolgte in der Zeit **vom 16.08.2021 bis zum 17.09.2021**. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB wiederum parallel beteiligt.

In der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB sind nochmals erneut teilweise sehr umfangreiche Stellungnahmen eingegangen. Diese beziehen sich wie bisher auf Grundsatzfragen und zudem auf eine Reihe von Aspekten, die eher die konkrete Flächenentwicklung auf Ebene des parzellenscharfen Bebauungsplans Nr. 12.2 betreffen und weniger die Rücknahme von Gewerbeflächen von ca. 4 ha und der Straßentrasse gemäß der vorliegenden 20. FNP-Änderung. Ebenso hat erstmals der BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Kreisgruppe Gütersloh eine sehr umfangreiche Stellungnahme mit grundlegender Kritik an der Gebietsentwicklung vorgelegt, die in den Beratungsunterlagen unter Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geführt wird. Von Fachbehörden etc. sind dagegen gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB keine bzw. nur wenige Stellungnahmen mit einzelnen Hinweisen etc. vorgelegt worden, danach ist die 20. FNP-Änderung aus der fachlichen Sicht der Behörden gut umsetzbar.

Planungsziele und Planungsaspekte, die von zentraler Bedeutung für die Bauleitplanung sind und die in den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit immer wieder genannt werden, sind zusammenfassend:

1. Städtebauliche Ausgangslage, Gewerbe und Standortdiskussion in Borgholzhausen, Baulandbedarf
2. Verkehrskonzept: Verkehrsuntersuchung unter Einbeziehung potenzieller späterer Entwicklungen (Bartling, WA Hamlingdorf), Breite der Straßentrasse und Anschluss der Straße Kleines Moor
3. Plangebiet „Am Stadtgraben“ und langfristige Entwicklungsperspektiven: Kritik „Salamitaktik“
4. Immissionsschutz Gewerbe und Verkehr (Lärm, Gerüche, Gase, Stäube, Erschütterungen), Art der baulichen Nutzung und Immissionsschutzkonzept
5. Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 12.2 (hier v. a. Bauhöhen und Gebäuhöhen im Gewerbegebiet)
6. Flächenverlust für die Landwirtschaft
7. Natur-, Arten- und Landschaftsschutz, FFH-Verträglichkeit, Ausgleichsflächenkonzept, Wasserschutzgebiet und Trinkwassergewinnung
8. Freiraumbelange und Naherholung, Klima, Luftschadstoffe

9. Erschließungsplanung, hier Entwässerungskonzept, Starkregenereignisse
10. Wertminderung von Immobilien
11. Art und Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Diese zentralen Planungsziele und Planungsaspekte wurden in der Beratungsvorlage für die Sitzungen des Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten und des Rates im Februar 2022 zunächst in **Teil I.B der Beratungsvorlage** erörtert, anschließend wurde dann in den **Teilen II, III, IV und V** in der Erörterung der individuellen Stellungnahmen gemäß §§ 2(2), 3, 4 BauGB auf diese zentralen Themen soweit sinnvoll Bezug genommen, um Wiederholungen zu begrenzen und um die Beratungsvorlage noch möglichst überschaubar zu gestalten.

Die 20. FNP-Änderung erfolgt mit dem Ziel, die bisher umfassende FNP-Darstellung an die sehr intensiv geprüfte Beschlusslage für den Bebauungsplan Nr. 12.2 anzupassen, um klarzustellen,

- dass die Gewerbeflächen um rund 4 ha Flächen zurückgenommen und künftig nur noch in dem aus heutiger Sicht sachgerechten Umfang dargestellt werden,
- dass im Randbereich der Gewerbeflächen eine breite Ortsrandeingrünung vorzusehen ist und
- dass die Trasse der Sammelstraße künftig flächensparend mit der Binnererschließung des Gewerbegebiets kombiniert werden kann; die frühere Planung, die mit sehr umfassenden Eingriffen in den südlichen Freiraum verbunden wäre, wird darüber hinaus nicht mehr benötigt.

Die zentralen Planungsziele und Planungsaspekte wurden in den Planunterlagen und in der umfassenden Beratungsvorlage für die Sitzungen des Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten und des Rates im Februar 2022 erörtert. Die teilweise Rücknahme der Gewerbeflächen sowie die Aufgabe der früheren Trasse der Sammelstraße im südöstlichen Außenbereich bewirken zusammenfassend aus Umweltsicht im Verhältnis zur früheren Planung eine deutlich geringere Belastung der potenziell betroffenen Belange. Die kommunalen Planungsziele können durch die vorliegende Änderungsplanung umgesetzt werden. Im Ergebnis dient die Planung der langfristigen Entwicklung der südlichen Ortsrandlage mit Abschluss der gewerblichen Bebauung und wirksamer Ortsrandeingrünung.

Zum Thema mittel- bis langfristiger Bedarf wird nochmals auf die Zielsetzungen des Regionalplan-Entwurfs aus Herbst 2020 verwiesen. Neben den auf die ASB/GIB-Festlegungen bezogenen Zielen und Grundsätzen steuert der Regionalplan – wie im Grundsatz auch heute schon – die flächenmäßige Siedlungsentwicklung durch den nach den landesplanerischen Vorgaben quantitativ ermittelten Bedarf bis zum Jahr 2040 (s. dort, Ziele S 9 bis S 13 in Kapitel 3. Siedlung). Danach ergibt sich für Borgholzhausen ein Flächenkontingent von 31 ha bis zum Jahr 2040. Für die Partnerkommune im IBV, Versmold, wird sogar ein Flächenkontingent von 52 ha zugrunde gelegt.

Somit wird deutlich, dass die im Bebauungsplan Nr. 12.2 erfolgende stadtbezogene Entwicklung von rund 8 ha Netto-Gewerbefläche (einschl. Bestandsüberplanung) durchaus in dem von der Regionalplanung für den Planungsraum mittelfristig ermittelten Korridor liegt. Die Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale und der Arbeitsplätze vor Ort ist sowohl kommunalpolitisch als auch regionalplanerisch ein wichtiges Ziel. Der in Einwendungen bezweifelte weitere Flächenbedarf – es wurde auch gefordert, im FNP die geplanten gewerblichen Bauflächen möglichst insgesamt zurückzunehmen - ist vor diesem Hintergrund zu bewerten.

Aus Sicht der 20. FNP-Änderung ist dagegen auch zu hinterfragen, ob die Flächenrücknahme von rund 4 ha vor diesem Hintergrund der langfristig prognostizierten Bedarfe überhaupt letztlich

richtig und vertretbar ist. Aus Sicht der 20. FNP-Änderung ist festzuhalten, dass die Flächenrücknahme auf das Plangebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 als Kompromiss zwischen langfristigen Entwicklungsperspektiven und den städtebaulichen und landschaftspflegerischen Rahmenbedingungen in der südlichen Ortsrandlage zu sehen ist und vor diesem Hintergrund als sachgerecht bewertet wird.

Der Rat der Stadt Borgholzhausen hat sich – nach Vorberatung im Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten am 07.02.2022 – in seiner Sitzung am 10.02.2022 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 die 20. Flächennutzungsplan-Änderung beschlossen (s. Vorlage Nr. VL-15/2022 und Sitzungsprotokolle). Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Borgholzhausen und seines Fachausschusses sowie auf die entsprechenden Sitzungsniederschriften wird insgesamt Bezug genommen.

Borgholzhausen, im Februar 2022