



STADT BORGHOLZHAUSEN

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 12.2**

„Gewerbegebiet Am Stadtgraben“

Juli 2021

Stadt Borgholzhausen
Schulstraße 5
33829 Borgholzhausen

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

Teil I: Begründung

1.	Einführung	5
2.	Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich	8
3.	Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen	9
3.1	Aktuelle Nutzung, städtebauliche Situation und angrenzende Bebauungspläne	9
3.2	Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan	12
3.3	Naturschutz und Landschaftspflege	17
3.4	Gewässer	19
3.5	Boden.....	19
3.6	Altlasten und Kampfmittel	19
3.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	20
4.	Planungsziele und Plankonzept	21
4.1	Grundlegende Planungsziele der Stadt Borgholzhausen	21
4.2	Städtebauliches Konzept, Vorgehensweise im Planverfahren und Fachgutachten	31
5.	Inhalte und geplante Festsetzungen des Bebauungsplans	33
5.1	Art der baulichen Nutzung	33
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	37
5.3	Örtliche Bauvorschriften	39
5.4	Erschließung und Verkehr	40
5.5	Immissionsschutz.....	49
5.6	Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft	56
5.7	Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege	58
6.	Umweltrelevante Auswirkungen.....	60
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	60
6.2	Bodenschutz und Flächenverbrauch, hier landwirtschaftliche Flächen.....	61
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	63
6.4	Eingriffsregelung.....	66
6.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	68
7.	Bodenordnung	70
8.	Flächenbilanz	71
9.	Verfahrensablauf und Planentscheidung.....	71

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1	Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Borgholzhausen, Ausschnitt.....	5
Abb. 2	Übersicht: Bebauungsplan Nr. 12.2 und planungsrechtliche Grundlagen im Umfeld (05/2019)	11
Abb. 3	Ausschnitt (Montage) aus dem gültigen Regionalplan mit den GIB.....	13
Abb. 4	20. Flächennutzungsplan-Änderung der Stadt Borgholzhausen, Ausschnitt alt/neu	16
Abb. 5	Arbeitskarte zum Fachbeitrag Siedlungsflächen-Konzept, hier Ausschnitt mit dem Siedlungsbereich südliche Kernstadt Borgholzhausen, Oktober 2018.....	24
Abb. 6	Rahmenplanung Wohn- und Gewerbegebiet Hamlingdorf.....	25
Abb. 7	Bebauungsplan Nr. 12.1 „In der Lake – Erweiterung“, Ausschnitt.....	31

Teil II: Umweltbericht

Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“ und 20. Flächennutzungsplanänderung, Umweltbericht, Herford, 31.03.2020 mit Nachtrag Mai 2021

Teil III: Anlagen (zum 1. Original) ¹

- A.1 RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH [08.2017]: Rahmenplanung „Südliche Erschließungsstraße/In der Lake“, Bebauungsplan Nr. 12.2 „In der Lake Erweiterung II“, Verkehrsgutachten, August 2017, Gütersloh, 31.08.2017
- A.2 RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH [10.2017]: Rahmenplanung „Südliche Erschließungsstraße/In der Lake“, Bebauungsplan Nr. 12.2 „In der Lake Erweiterung II“ Ergänzung zum Verkehrsgutachten, Oktober 2017, Gütersloh, 20.10.2017
- A.3 RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH [11.2019]: Rahmenplanung „Südliche Erschließungsstraße/In der Lake“, Bebauungsplan Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“, Verkehrsgutachten, Fortschreibung Oktober 2019 mit Anlagen, Gütersloh, 14.11.2019
- A.4 AKUS GmbH [11.2019]: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“ der Stadt Borgholzhausen – Verkehrslärm, Fortschreibung, Bielefeld, 26.11.2019

¹ Hinweis: Frühere Bezeichnung gemäß Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 12.2 „In der Lake - Erweiterung“, daher entsprechende Bezeichnung in den Gutachten 2017/2018, Umbenennung zur besseren Unterscheidung vom Bebauungsplan Nr. 12.1 gemäß Beschluss im Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten vom 14.05.2018, neu: Bebauungsplan Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“.

- A.5 AKUS GmbH [07.2019]: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“ der Stadt Borgholzhausen; Gewerbelärm, Bielefeld, 05.07.2019
- A.6 Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH [03.2020]: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“ und 20. Flächennutzungsplanänderung, Artenschutzbeitrag, Herford, 31.03.2020
- A.7 Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung Hadasch-Meier-Starrach GbR [11.2017]: Faunistische Untersuchung Plangebiet Nr. 12.2 „In der Lake-Erweiterung“ in Borgholzhausen, Herford, November 2017
- A.8 Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH [03.2020]: Bebauungsplan Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“, Bestandsanalyse, hier Nutzungsübersicht und Konfliktpotenziale, Rheda-Wiedenbrück, März 2020
- A.9 Ergänzung zur Satzungsberatung: GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Expertise Klimaökologie zum Vorhaben Borgholzhausen/Gewerbe- und Wohnbauflächenentwicklung, Hannover, Januar 2021

1. Einführung

In der Kernstadt sind am südlichen Ortsrand bzw. südlich des Haller Wegs die Unternehmen Schüco International und Bartling ansässig, deren Standortsicherung und Weiterentwicklung für die Stadt eine große Bedeutung besitzen. Die Fa. Schüco hat bisher betriebsbezogen im Südosten des Standorts großflächige Erweiterungsflächen vorgehalten, die wiederholt projektbezogen, z. B. für eine großflächige Freiflächenphotovoltaikanlage im Jahr 2009, überplant werden sollten, bislang jedoch noch 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. Diese wurden jedoch aus verschiedenen Gründen bisher nicht weiter umgesetzt.

Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Borgholzhausen** stellt den Bereich „In der Lake“ bereits seit 1993 großräumig als **gewerbliche Baufläche** dar, die aufgrund der zusammenhängenden Flächen der Fa. Schüco durch eine an der Außengrenze liegende neue Sammelstraße erschlossen werden sollte:

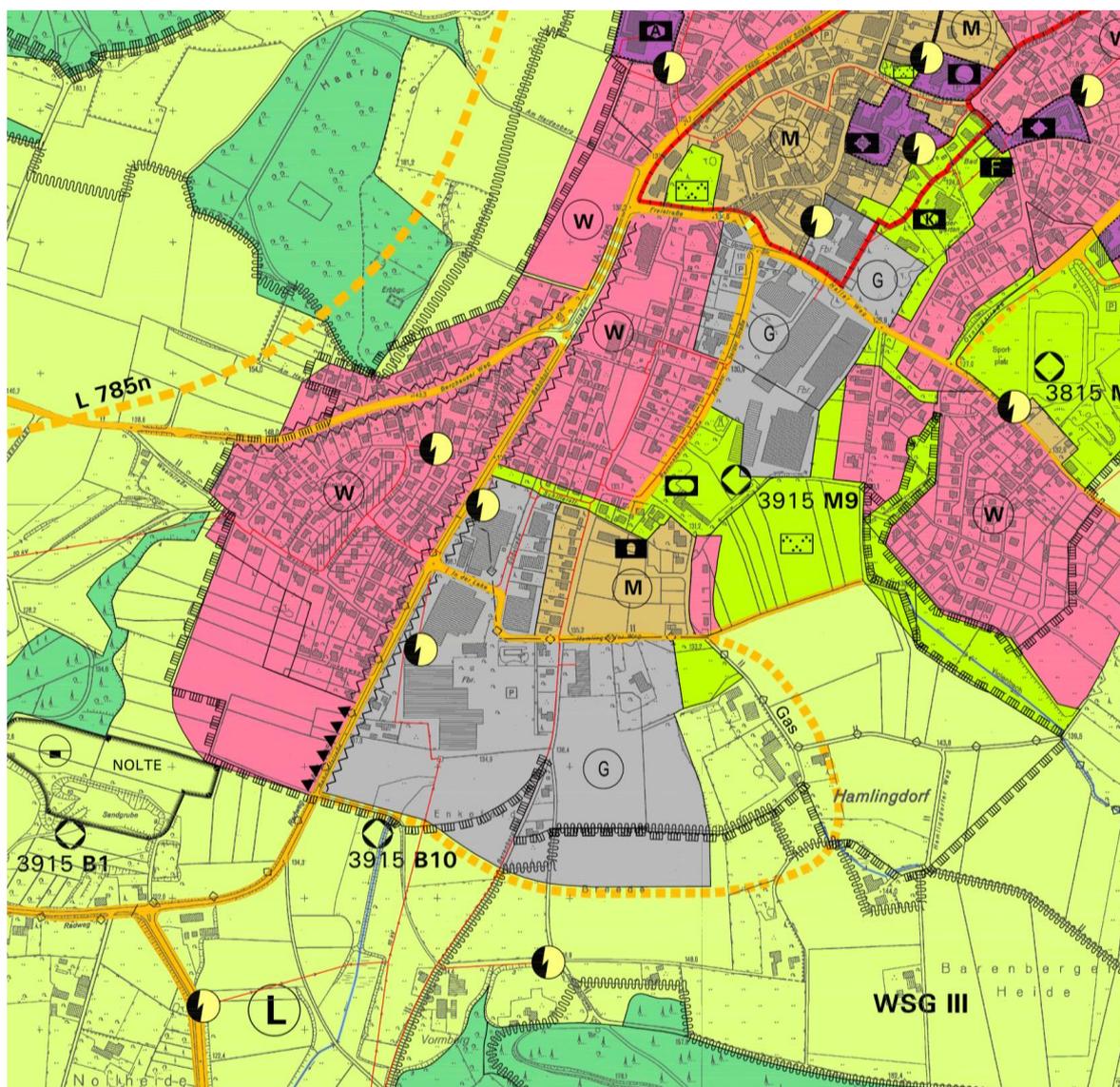


Abb. 1 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Borgholzhausen, Ausschnitt
Stand: April 2016, Legende siehe FNP-Gesamtplan, ohne Maßstab

△ Nord

Im Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld aus dem Jahr 2004 sind diese Flächen ebenfalls bereits als sog. *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) festgelegt worden. Im Regionalplan schließt zudem im Osten noch ein großräumiger sog. *allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) an, der eine Erweiterung der Fa. Bartling und ein neues Wohngebiet im Bereich Hamlingdorf erlauben würde (s. auch Kapitel 3.2 und 4).

Die GIB- und ASB-Erweiterungsflächen können sehr gut über die Bahnhofstraße (L 785) verkehrlich angebunden werden. Im Zuge der Entwicklung der Klimaschutzsiedlung „Enkefeld“ westlich der L 785 wurde zudem mit einem neuen Kreisverkehr der leistungsfähige Anschluss der neuen Erschließungsstraße „Am Stadtgraben“ südlich des heutigen Schüco-Standorts an die Bahnhofstraße (L 785) vorbereitet.

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 Barenbergwegs (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 Haupterschließung 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 Trassenführung der Erschließungsstraße nunmehr als Binnenerschließung durch das Plangebiet geführt werden. Die im Plangebiet südlich und östlich an die verbleibenden Schüco-Flächen 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.2** ausgesprochen, um die weitere Entwicklung der Fa. Schüco und Gewerbegrundstücke 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 Rich-

tung der Straße Großes Moor und der Fa. Bartling – vorbereiten zu können (s. Vorlage Nr. VL-37/2017 und Sitzungsniederschrift).²

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 **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 Entwurfs offenlage gemäß § 3(2) BauGB des Bebauungsplans Nr. 12.2** gefasst (s. Vorlage Nr. VL-103/2019 mit umfassenden Anlagen und Sitzungsniederschrift).

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 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. insbesondere Variantendiskussion in Kapitel 5.4).

In der Sitzung des Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten am 27.11.2019 wurde hierüber berichtet und 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

² Hinweis: Der Verlauf des Planverfahrens wird ausführlich in **Kapitel 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung** dargestellt.

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 längerfristigen Sicherung der städtebaulich für sinnvoll gehaltenen, neu geplanten kommunalen Gewerbegrundstücke 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).

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. Zusammenfassend stellt der Bebauungsplan Nr. 12.2 bis zum Anschluss an den Hamlingdorfer Weg somit weiterhin einen aus Sicht der Stadt Borgholzhausen sinnvollen Planungsabschnitt dar, der eigenständig zu bewerten ist, der aber gleichwohl die denkbaren städtebaulichen Entwicklungen im Nordosten und Osten eröffnet bzw. nicht verbaut. Diese Optionen sind im Zuge der erforderlichen gutachterlichen Untersuchungen sachgerecht zu berücksichtigen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12.2 liegt im Süden der Kernstadt Borgholzhausen westlich der Bahnhofstraße (L 785), umfasst etwa 10,4 ha einschließlich Planstraße, Grünflächen etc. und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch das im Anschluss an die Bahnhofstraße gelegene neu erschlossene Gewerbegebiet „Am Stadtgraben“,
- im Nordwesten durch den Gewerbebestandort Schüco,
- im Norden durch gemischte Nutzungen (Kleingewerbe, Büro, Dienstleitungen etc., Wohnen) nördlich anschließend an den Hamlingdorfer Weg,
- im Osten und Süden durch Ackerflächen, Grünland und Hofstellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt deutlich hinter der bisherigen Abgrenzung der *gewerblichen Baufläche* im **Flächennutzungsplan** und der entsprechenden GIB-Ausweisung im **Regionalplan** zurück. Auf das Verfahren zur **20. Flächennutzungsplan-Änderung** wird verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung, städtebauliche Situation und angrenzende Bebauungspläne

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 Nordwesten wird der Randbereich des Betriebsgeländes Werk 1 der Fa. Schüco einbezogen, 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 im Plangebiet vom Barenbergweg aus nach Südosten abzweigt. Zwischen beiden Wegen stocken einzelne Gehölze (verblieben nach dem Abriss der früheren Streubebauung im Außenbereich). Darüber hinaus befindet sich im nordöstlichen Bereich eine Heckenstruktur zwischen dem Standort Schüco, Werk 3 östlich des Barenbergwegs und dem benachbarten Gewerbegebäude. Südlich hiervon sowie entlang des ebenfalls in Teilen einbezogenen Hamlingdorfer Wegs 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 **städttebauliche 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 Gewerbestandorte 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 im Plangebiet liegenden 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 (Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 12.1, s. dort).

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. Die weiteren Flächen sind heute ebenfalls an kleinere Unternehmen veräußert worden, so dass hier keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. 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.

Verwiesen wird ergänzend auf die als Anlage beigefügte **Übersichtskarte Bestandsanalyse** mit Nutzungsübersicht und Konfliktpotenzialen und mit einer Darstellung der städtebaulichen Rahmenbedingungen. Zur umweltfachlichen Bestandsaufnahme, zu umgebenden Schutzgebieten etc. wird auf den **Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 12.2** verwiesen.

Das geplante Gewerbegebiet schließt südlich an die Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 12.1 sowie östlich an den Bebauungsplan Nr. 30 an:

- Der **Bebauungsplan Nr. 4 „In der Lake“** (Rechtskraft 1966) überplant den Standort Schüco als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO einschließlich Eingrünung zum südlich anschließenden Landschaftsraum. Die damals schon als Bauzeile am Barenbergweg bestehenden Siedlungshäuser wurden als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Für dieses Plangebiet wurden 3 Änderungsverfahren abgeschlossen (1., 2. und 4. Änderung).
- Der **Bebauungsplan Nr. 12.1 „In der Lake – Erweiterung I“** (Rechtskraft 1994) einschließlich der 1. Änderung entwickelt nördlich des Hamlingdorfer Wegs und östlich des Barenbergwegs überwiegend Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO und setzt die gebietserschließenden Verkehrsflächen Barenbergweg, Hamlingdorfer Weg und Kleines Moor entsprechend fest. Dort finden sich heute tatsächlich auch gemischte Nutzungen (Büro, Dienstleistungen etc.), das damals überplante einzelne alte Gebäude im Osten (heute Wohnnutzung) befand sich zuvor im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, ein Teil der Gewerbegebäude am Hamlingdorfer Weg hat gemäß Katasterkarte des Bebauungsplans damals offenbar schon bestanden.
- Der **Bebauungsplan Nr. 30 „Enkefeld“** (Rechtskraft 2015) entwickelt das Wohngebiet Enkefeld westlich der Bahnhofstraße und hat zudem östlich der Bahnhofstraße auf den bereits 2015 verfügbaren städtischen Flächen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN) gemäß § 8 BauNVO sowie den Knotenpunkt der Planstraße Am Stadtgraben mit der Bahnhofstraße vorbereitet.
- **Angrenzende Bereiche:** Die **Bauzeile östlich Kleines Moor** mit Wohnnutzungen ist 1997/1998 gemäß § 35(2) BauGB zugelassen worden und damit ca. vier Jahre nach Rechtskraft des FNP für das umfassende davon südlich gelegene Gewerbegebietes. Eine weitere Genehmigung im Norden erfolgte im Jahr 2003 auf Grundlage des § 34 BauGB. Die **Hofanlagen im Osten** am Hamlingdorfer Weg liegen im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

In der nachfolgenden Übersichtskarte sind die planungsrechtlichen Grundlagen im Umfeld des Bebauungsplans Nr. 12.2 dargestellt (Stand: Mai 2020):

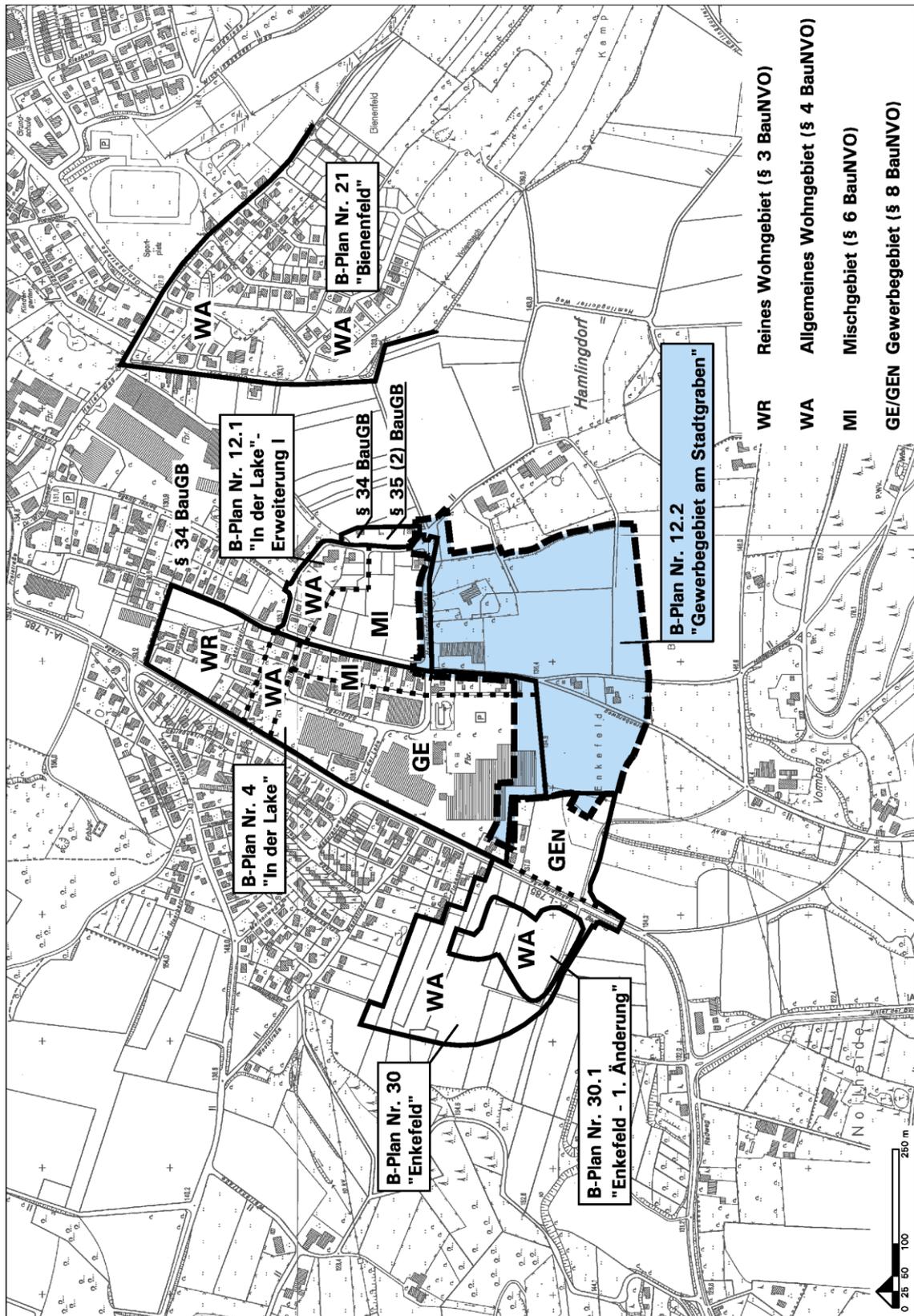


Abb. 2 Übersicht: Bebauungsplan Nr. 12.2 und planungsrechtliche Grundlagen im Umfeld (05/2019)
(vereinfachte Darstellung, zu Detailregelungen s. Original-Bebauungspläne, Genehmigungen etc.)

Es wird deutlich, dass die angrenzende Bebauung – mit Ausnahme der Bauzeile am Barenbergweg direkt angrenzend an die vorhandenen Schüco-Standorte und des alten Gebäudes Kleines Moor 30 – in diese Ortsrandlage mit gewerblich/gemischten Nutzungen hinein entwickelt worden ist. In dieser Lage ist zu keinem Zeitpunkt ein idealtypisches Wohngebiet im Sinne der §§ 3, 4 BauNVO in hochwertiger Ortsrandlage geplant worden. Tatsächlich ist der gesamte Bereich seit Jahrzehnten in der Kernstadt Borgholzhausen als Entwicklungsbereich für Gewerbe- und Mischnutzungen vorgesehen gewesen (s. auch Kapitel 1 und 3.2 mit Aussagen zu Regionalplan- und Flächennutzungsplan-Inhalten). Für das vorliegende Plangebiet 12.2 sind zudem bereits in den 1970er und 1990er Jahren Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 12 Gewerbegebiet „In der Lake“, Erweiterung (Teilfläche des Plangebiets) bzw. für den Bebauungsplan Nr. 12.2 „In der Lake – Erweiterung“ (größerer Geltungsbereich gemäß FNP-Abgrenzung) eingeleitet worden. Diese Planverfahren sind jedoch damals nicht abgeschlossen worden.

Der Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplans Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“ erfasst in Randbereichen einzelne Teilflächen der o. g. rechtsgültigen Bebauungspläne und überplant diese neu, um den Zusammenhang der baulichen Flächen und den Anschluss der Verkehrsflächen herzustellen bzw. anzupassen. Darüber hinaus erfasst der Geltungsbereich im Nordwesten den bereits bebauten Schüco-Standort Werk 3 sowie einen weiteren kleinen Gewerbebetrieb südlich des Hamlingdorfer Wegs, die bisher nicht überplant sind. Die weiteren Flächen im Plangebiet sind derzeit nicht bebaut und im Rahmen des § 35 BauGB zu bewerten.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

a) 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 Waldes, 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 Stadtgebietes 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.

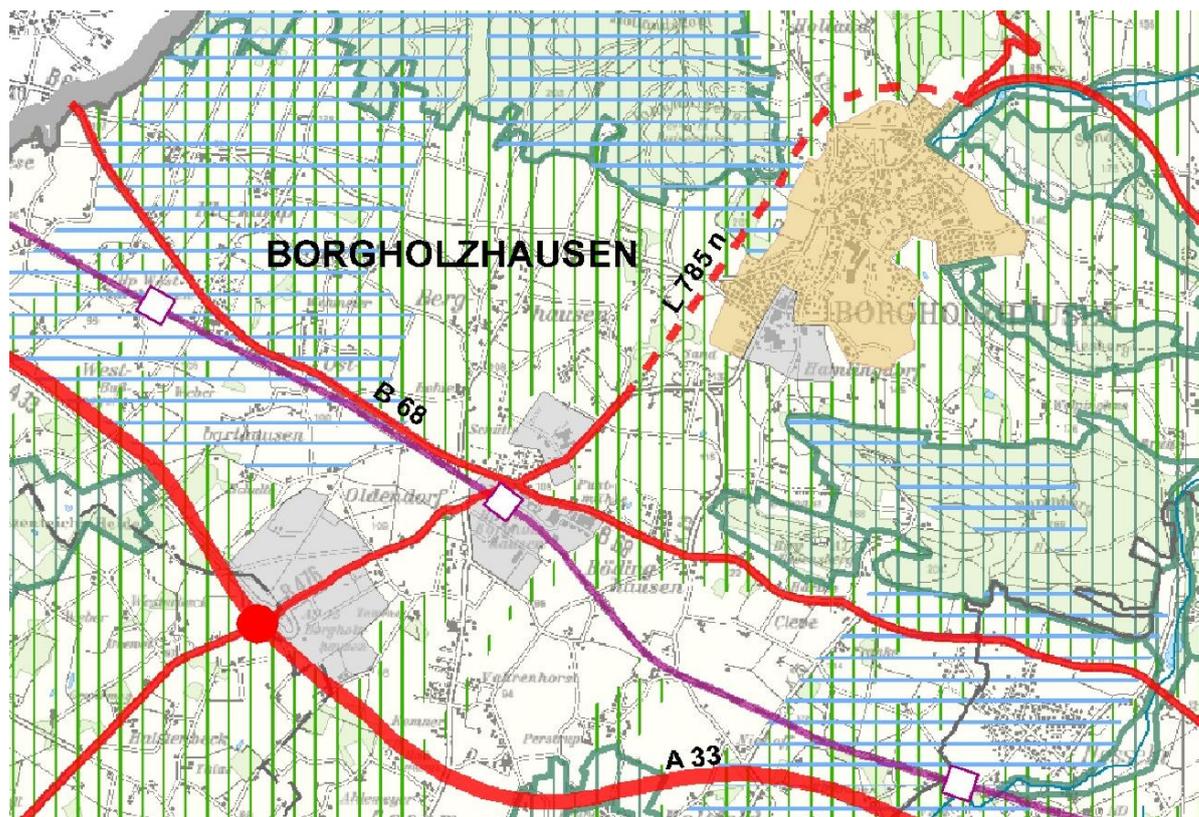


Abb. 3 Ausschnitt (Montage) aus dem gültigen Regionalplan mit den GIB
Stand: Blätter 10 und 11, 2004, ohne Maßstab

△ 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 das Plangebiet 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 erfolgt die bauleitplanerische Umsetzung von GIB-Flächen in Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde auf Grundlage des absehbaren kurz- und mittelfristigen Bedarfs und mit Blick auf die vorgesehene Erschließung in der südlichen Stadtrandlage. Die Planung soll hierbei schrittweise umgesetzt werden, der Bebauungsplan umfasst den sinnvollen Erschließungs- bzw. Planungsabschnitt bis zur Straße Kleines Moor im Nordosten. 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. Kapitel 4) und weiter mit der Bezirksregierung erörtert. Die Überlegungen können von dort (weiterhin) nachvollzogen werden.

Das **regionalplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG** ist in der Folge für die Flächenrücknahme gemäß der 20. FNP-Änderung auf die Abgrenzung gemäß vorliegendem 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. Änderung des Flächennutzungsplans.

Zurzeit wird der **Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe** neu aufgestellt, er liegt derzeit als Entwurf vor (Regionalplan OWL Entwurf 2020).³ 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 dieser gewerblich geprägten Ortsrandlage städtebaulich und immissionsschutzfachlich kritisch, neue Immissionspunkte und zusätzliche Schutzansprüche sollen hier nicht geschaffen werden.

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**

³ Bezirksregierung Detmold: Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe, Entwurf 2020, Detmold 05.10.2020.

- **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 hier 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). Dies wird als Kompromiss aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen aber für sinnvoll und vertretbar gehalten.

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.

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 Stellungnahme der Stadt wird verwiesen (s. Beratungsvorlage VL-4/2021 und Sitzungsprotokolle).

b) Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Borgholzhausen entwickelt als vorbereitender Bauleitplan gemäß § 5 BauGB die Ziele und die angestrebte Bodennutzung der Kommune in den Grundzügen und stellt den Bereich „In der Lake“ bereits seit Jahrzehnten großräumig als **gewerbliche Baufläche** dar, die in der heuti-

gen FNP-Darstellung nach der 2. Änderung in 1993 durch eine an der Außengrenze liegende neue **Sammelstraße** erschlossen werden sollte (s. auch Auszug aus dem FNP in Kapitel 1).

Das Plangebiet erfasst hier zunächst i. W. die großflächigen, bisher betriebsbezogenen Erweiterungsflächen der Fa. Schüco. Im südlichen Randbereich wird diese Darstellung durch nachrichtlich übernommene Grenzen eines **Landschafts- sowie eines Wasserschutzgebiets** überlagert. Der Hamlingdorfer Weg wird im Norden als **Hauptverkehrsstraße** bis zur Straße Großes Moor im Osten dargestellt. Im Süden anschließend ist die Trasse der auf Grundlage früherer Konzepte **geplanten Südumfahrung** in den FNP aufgenommen worden. Darüber hinaus schließen im Westen und Norden weitere **gewerbliche Bauflächen** und eine **gemischte Baufläche** an. Im Süden und Osten ist der umgebende Außenbereich als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt worden.

Die vorliegende Bauleitplanung wird gemäß Entwicklungsgebot nach § 8(2) BauGB im Rahmen der Flächendarstellung des FNP und im Sinne der regionalplanerischen Vorgaben aufgestellt, bleibt aber deutlich hinter der bisherigen wirksamen Gewerbeflächen- bzw. GIB-Darstellung im Flächennutzungsplan und im Regionalplan 2004 zurück (Differenz einschließlich umfangreicher Eingrünungen rund 3,5 ha). Die damals geplante äußere Erschließungstrasse wird ebenfalls aufgegeben, da diese Straße mit umfassenden Eingriffen in den südlichen Freiraum verbunden wäre und aufgrund der Reduzierung der Schüco-Flächen im Süden nunmehr vermieden werden kann. Die Stadt führt jedoch eine 20. FNP-Änderung durch und stimmt die Darstellungen auf den konkreten Bebauungsplan Nr. 12.2 ab, um klar zu dokumentieren, dass die Rücknahme der hier nun reduzierten Flächen und der zentral im Gebiet gelegenen Straßentrasse nicht mehr – auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt – geplant ist und dass eine langfristige Ortsrandgestaltung angestrebt wird.

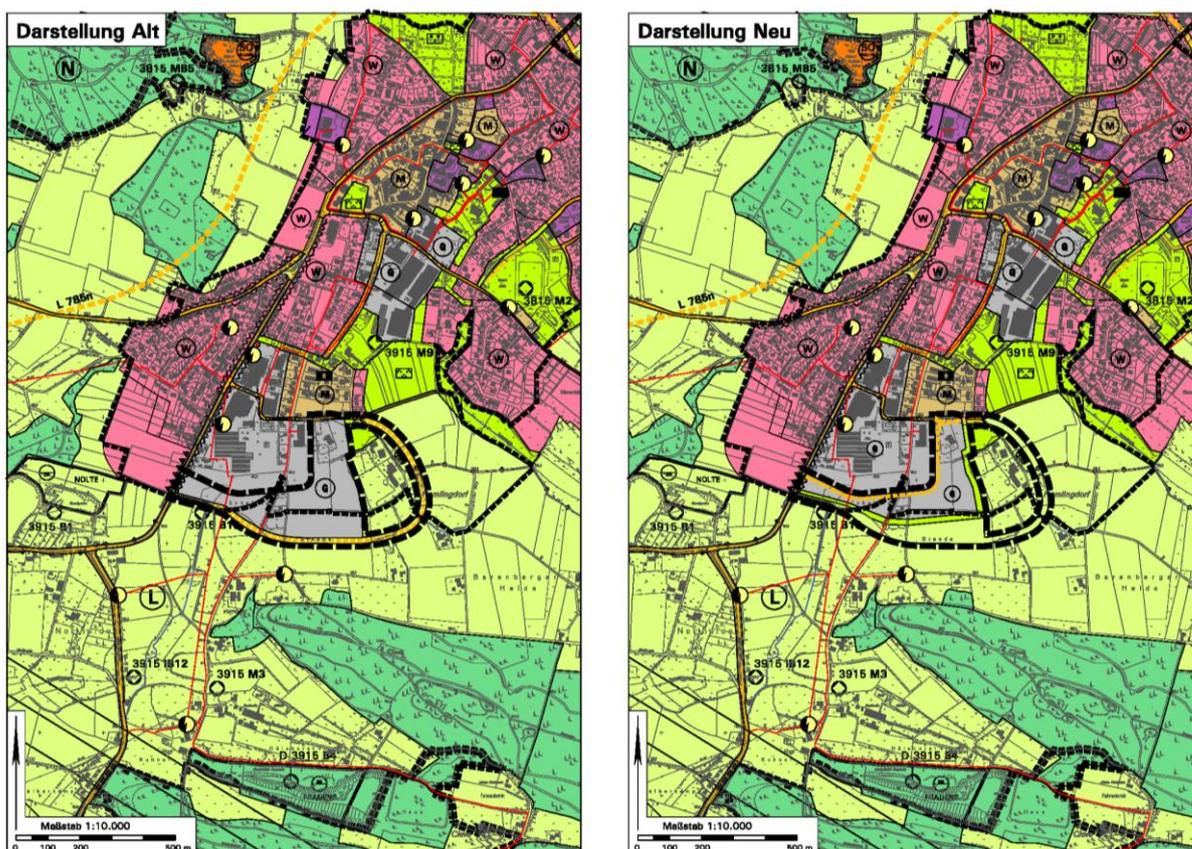


Abb. 4 20. Flächennutzungsplan-Änderung der Stadt Borgholzhausen, Ausschnitt alt/neu

Stand: Entwurf, Mai 2021, Legende siehe 20. FNP-Änderung, ohne Maßstab

△ Nord

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit überwiegend als Acker bewirtschaftet. Südlich und östlich des Plangebiets setzen sich die intensiv genutzten Ackerflächen fort. Im Norden sind Teilflächen bebaut und 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 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans und erstreckt sich von hier weiter ins südliche Umfeld. Die im Plangebiet 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. Wesentliche Schutzziele bzw. Kernbereiche des Schutzgebiets sind durch den Bebauungsplan Nr. 12.2 nicht betroffen. Die Grundsatzfrage der möglichen Gebietsentwicklung 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.

Die o. g. Entwicklungsziele werden durch den Bebauungsplan Nr. 12.2 aufgegriffen. Im Bereich der Überlagerung soll eine Ortseingrünung mit Ortsrand/Wanderweg mit Bäumen, Heckenzügen, Gras- und Staudenfluren sowie Heckenzügen mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen vorgenommen werden. Dies wird sich konfliktmindernd auswirken und gleichzeitig die Bedeutung des Gebietes 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 (s. Kapitel 5.7).

Angrenzend an das Plangebiet erfolgt zurzeit eine Aufwertung der Landschaft im Sinne des Landschaftsplans Osning. Die sog. „**Waldbrücke Borgholzhausen**“ zwischen den Waldbeständen Johannisegge und Barenberg/Ravensberg soll unter Einbeziehung einzelner Waldstücke als bisherige Trittsteine die bisher räumlich getrennten Waldgebiete im Südosten und Westen der Kernstadt durch Waldanlagen, Heckenzüge und Obstbaumzeilen verbinden. Getragen wird das Gesamtkonzept insbesondere von der Stiftung Burg Ravensberg und von der Stadt Borgholzhausen und diversen Kooperationspartnern. Dieser Korridor wird künftig außerhalb des Plangebiets etwa an der Südwestgrenze des Plangebiets verlaufen und ist durch die Planung zu berücksichtigen (s. Umweltbericht, Kapitel 1.2 und weitere Aussagen). Dort wurden nach Beseitigung einer Altablagerung **Siek und Oberlauf des Pustmühlenbachs** als weiteres Teilstück der Waldbrücke hergestellt.

Zudem liegen 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 vorliegende Planung in der bebauten und gewerblich vorgeprägten Siedlungsrandlage werden unter der Voraussetzung einer städtebaulichen Gliederung und Höhenbegrenzung sowie sachgerechter Eingrünungsmaßnahmen nicht gesehen.

Im nahen Umfeld des Plangebiets gelten folgende naturschutzfachliche Regelungen:⁴

- **Südliches Umfeld:**
Der südwestlich des Plangebiets 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, Röhrichten, seggen- und binsenreichen Nasswiesen sowie das **schutzwürdige Biotop** „Oberlauf des Pustmühlenbachs“ ca. 220 m südwestlich des Plangebiets. Südlich in ca. 250–300 m Entfernung erstrecken sich zudem die Flächen des **Biotopverbunds** „Teutoburger Wald südlich Borgholzhausen“.
- **Nordöstliches Umfeld:**
Teilflächen entlang des Violenbachs etwa 260 m nordöstlich des Plangebiets 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. Erhalt und Entwicklung des Buchenwaldkomplexes Teutoburger Wald infolge der vorliegenden Planung wird nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

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. 800-900 m südlich sowie ca. 1-1,2 km nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12.2 an. Schutzziel ist der Erhalt eines landesweit und im Naturraum bedeutsamen 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

⁴ S. Teil II, Umweltbericht, insbesondere Kapitel 1.2.

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 zum Bebauungsplan Nr. 12.2** verwiesen.

3.4 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Der Pustmühlenbach entspringt in dem freigelegten Siek südwestlich des Plangebiets Nr. 12.2 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. 300 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. Die Abgrenzung des Wasserschutzgebiets wird in der Plankarte nachrichtlich zur Information aufgenommen.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW⁵ 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 Oberboden. Nach der Bodenkarte NRW weisen die Böden geringe bis mittlere Bodenwertzahlen auf. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁶ treffen auf die innerhalb des Plangebiets vorzufindenden Böden nicht zu.

Zur Bestandsaufnahme und zu weiteren bodenschutzfachlichen Fragestellungen wird auf den **Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 12.2** verwiesen.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Sofern jedoch bei 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: Kreis Gütersloh, Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen.

⁵ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld, 1983.

⁶ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld, 2017.

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 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.

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.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet 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 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-Archäologie für Westfalen hat allerdings im Beteiligungsschritt gemäß § 4(1) BauGB 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 wird vor Beginn der Planumsetzung berücksichtigt und durchgeführt.

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

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Grundlegende Planungsziele der Stadt Borgholzhausen

a) Langfristige städtebauliche Entwicklungsperspektive

Die südliche Erweiterung des Gewerbegebiets „In der Lake“ und des Standorts der Fa. Schüco ist seit den 1970er Jahren Gegenstand der langfristigen kommunalen Planungsüberlegungen, auf die o. g. Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4 und Nr. 12.1, auf die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 12.2 (Aufstellungsbeschluss Mai 1999) sowie auf die Planaussagen im Flächennutzungsplan mit einer großflächigen gewerblichen Baufläche und entsprechend im Regionalplan wird verwiesen (s. Kapitel 1, 2 und 3.2).

Im Zuge der anstehenden **Neuaufstellung des Regionalplans** für den Regierungsbezirk Detmold mit dem Planungshorizont 2035/2040 sind die vorhandenen Siedlungs- und Gewerbeflächen in Borgholzhausen und der mögliche künftige Entwicklungsspielraum einer umfassenden Gesamtprüfung unterzogen worden. 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 2035 mit umfassenden Aussagen zu vorhandenen Gewerbeflächen, Entwicklungsflächen etc. sowie auf die entsprechend intensiven Beratungen in den politischen Gremien der Stadt Borgholzhausen hierüber Bezug genommen:

- Stadt Borgholzhausen: Städtebaulicher Rahmenplan Borgholzhausen Kernstadt/Bahnhof, September 2001 + Nachtrag März 2003.
- Stadt Borgholzhausen: Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept, Juni 2016 (s. Beratungen im Frühjahr/Sommer 2016 und Sitzungsprotokolle sowie Beschlussvorlage VL-55/2016).
- Stadt Borgholzhausen: Siedlungsflächen-Konzept, Kommunaler Fachbeitrag zum Regionalplan OWL 2035, Oktober 2018 (s. Beratungen im Herbst 2018 und Sitzungsprotokolle sowie Beschlussvorlage VL-97/2018 2. Ergänzung).

a.1) Gesamtstädtische Perspektive

Zusammenfassend ergeben sich aus gesamtstädtischer Perspektive 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“ (weiterhin) die einzigen heute sinnvollen Flächen in der Kernstadt darstellen. Hinzu kommt in begrenztem Maß die firmenbezogene Süderweiterung der Fa. Bartling.

Ebenso hat sich erneut gezeigt, dass die Entwicklungsperspektive für ein Wohngebiet Hamlingdorf gemäß Regionalplan 2004 weiterhin denkbar ist, zumal innerörtliche Verdichtungspotenziale inzwischen weitgehend ausgenutzt sind.

- Im Bereich **Borgholzhausen-Bahnhof** sind die planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen entweder ausgeschöpft oder absehbar nicht verfügbar. Im Bereich „Hof Schütte“ müssen als Bedingung der Eigentümer Flächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan herausgenommen werden, um wenigstens Teilflächen für einen bestehenden Betrieb mobilisieren zu können. An anderer Stelle ist die Nachverdichtung bereits nur noch durch Rücknahme eines gebiets-internen Grünstreifens möglich.

Erwogen war bisher gemäß 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. Der Stadtrat hat in seiner Stellungnahme zu diesem Entwurf im März 2021 nicht auf einer weiteren Ausweisung bestanden, sondern strebt im Bereich Borgholzhausen-Bahnhof dort jetzt möglichst eine wohnbauliche Entwicklung an. Somit gibt es auch hier keine Potentiale mehr für die Ansiedlung kleinteiligen Gewerbes.

Das Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ ist vorrangig für mittlere und größere Betriebe geeignet, weniger für die Zielgruppe mit eher kleineren Gewerbebetrieben wie im Plangebiet Nr. 12.2. Im nördlichen Abschnitt „Am Bahnhof“ bestehen aufgrund Bahntrasse, B 68 und naturschutz-fachlich 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. 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. Daher wird eine Herausnahme der Flächen aus der Bauleitplanung geprüft.

- Das **Interkommunale Gewerbegebiet IBV** ist gemäß Regionalplan als interkommunaler Gewerbe- und Industriestandort ausdrücklich für größere und/oder störende Betriebe vorgesehen. Kleinere und eher stadtbezogene Betriebe, Handwerker etc. sind dort aus regional-planerischen, städtebaulichen und verkehrlichen Gründen nicht unterzubringen, hierfür sind möglichst ortsnahe Flächen sinnvoll.

Die kommunalen Flächen sind in beiden Bauabschnitten praktisch vergeben. Eine zuvor nicht mobilisierbare größere private Fläche im 2. Bauabschnitt wurde inzwischen entwickelt (s. Planverfahren des Zweckverbands IBV: Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung). Damit verbleibt nur noch eine kleine private Restfläche, deren gewerbliche Nutzung derzeit noch nicht abschließend geklärt ist. Auch hier bestehen somit heute keine verfügbaren Flächenreserven mehr.

Die Kommunen Borgholzhausen und Versmold beabsichtigen eine Fortsetzung der gemeinsamen Arbeit und eine Erweiterung des IBV. Nach umfangreichen ökologischen Untersuchungen wird eine Erweiterung süd-östlich der A 33 bzw. der B 476 (sog. Suchraum 8 mit Priorisierung 1) angestrebt. Dieser sogenannte 3. Bauabschnitt wurde von den Stadträten der beiden Verbandskommunen Borgholzhausen und Versmold im Jahr 2019 mit breiten Mehrheiten beschlossen und für den Regionalplan OWL 2035 (zusätzlich mit dem sog. Suchraum 7 Priorisierung 2) angemeldet. Diese Erweiterung ist zum Teil in der Öffentlichkeit nicht unumstritten.

Festzuhalten ist, 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 Diskussionen Regionalplan OWL 2035 und Gewerbeflächenkonzept des Kreises Gütersloh zum Regionalplan OWL 2035).

- 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 infrage.

Als Gewerbebrache bzw. als Standort mit geänderter Zielsetzung und einem Umnutzungspotenzial ist nur der Standort ehem. 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) sowie gemischte Nutzungen und weitere Wohnnutzungen im Norden und im Osten in 2. Reihe. Eine weitere gewerbliche Nutzung scheidet in dieser Innenstadtlage aus.

- Diese Standortdiskussionen und Entwicklungsperspektiven sind mit der **Bezirksregierung Detmold** im Zuge der vorbereitenden Gespräche für die Regionalplan-Neuaufstellung OWL 2035 intensiv erörtert worden. Insbesondere die Aussagen und Zielvorstellungen der Stadt Borgholzhausen im Bereich der Kernstadt können von dort (weiterhin) nachvollzogen werden. Zum Thema mittel- bis langfristiger Bedarf wird nochmals auf die Zielsetzungen des Regionalplan-Entwurfs 2020 Bezug genommen. Neben den oben in Kapitel 3.2.a dargelegten 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, Zielen S 9 bis S 13 in Kapitel 3. Siedlung). Gemäß Entwurf 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 liegt die vorliegende stadtbezogene Entwicklung von rund 8 ha Gewerbefläche im Bebauungsplan Nr. 12.2 (einschl. Bestandsüberplanung und Schüco-Erweiterung) an dem heute sinnvollsten Standort in Borgholzhausen in dem von der Regionalplanung für den Planungsraum mittelfristig ermittelten Korridor.

a.2) Entwicklungsoptionen in der Kernstadt Borgholzhausen

In den o. g. städtebaulichen Entwicklungskonzepten sind die bestehenden Entwicklungsziele im Flächennutzungsplan und im Regionalplan mit GIB- und ASB-Entwicklungsbereichen nach Prüfung dieser Flächen und möglicher Alternativen im Stadtgebiet im Grundsatz bestätigt worden, offen sind noch die jeweiligen Gebietsgrenzen und die Verknüpfung der Entwicklungsziele sowie die langfristige Gesamterschließung im südlichen Kernstadtgebiet. Auf die o. g. Entwicklungskonzepte wird ausdrücklich Bezug genommen, die zentralen Aussagen für die südliche Stadtrandlage sind in der nachfolgenden Abbildung der Arbeitskarte (Auszug) aus dem Siedlungsflächen-Konzept zusammenfassend dargestellt:⁷

- Aus städtebaulicher Sicht besteht im Vergleich zu den anderen Randlagen der Kernstadt Borgholzhausen **im Bereich Hamlingdorf ein deutlich größerer Planungsspielraum**, der entsprechend bereits im Regionalplan 2004 sowohl für die Erweiterung des GIB südlich der Fa. Schüco als auch für die Weiterentwicklung des ASB südlich der Fa. Bartling und weiter im Südosten entlang des Hamlingdorfer Wegs aufgenommen worden war. Waldrandbereich und Hangzug des Teutoburger Walds liegen im Süden deutlich weiter entfernt von der heutigen Ortsrandsituation, das Gelände steigt hier vergleichsweise moderat an, landschaftsschutz- und naturschutzfachlich festgesetzte Schutzgebiete etc. sind nicht oder ggf. nur randlich berührt.

⁷ Hinweis: Die Übersichtskarte basiert auf dem Flächennutzungsplan, die aktuellen Regionalplangrenzen sind in blau (GIB-Grenze) und lila (ASB) zur Information ergänzt.

- Die **Standortsicherung und Erweiterung der Fa. Schüco** sowie die Entwicklung der nicht mehr von der Fa. Schüco benötigten Flächen als **kernstadtbezogenes Gewerbegebiet für kleine und mittlere Betriebe** gemäß Flächennutzungsplan sind weiterhin zentrale städtebauliche Ziele (s. Arbeitskarte, **Teilfläche I.1**).
- Die **langfristige Standortsicherung der ortsansässigen Fa. Bartling** hat große Bedeutung für die Wirtschaftskraft und für das Arbeitsplatzangebot in Borgholzhausen. 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. Die Lage des Betriebs im weiteren Siedlungszusammenhang ist einerseits problematisch (Nutzungskonkurrenzen, Immissionschutz, Verkehr), andererseits ist die ortsnahe Anbindung von Arbeitsplätzen auch ein wichtiges landesplanerisches Ziel (Verkehrsvermeidung, Begrenzung der Zersiedlung etc.). Einzelheiten für eine südliche Betriebserweiterung in einem Korridor zwischen den Siedlungsgebieten im Westen und im Osten sind auf Basis eines noch vorzulegenden Entwicklungskonzepts der Fa. Bartling städtebaulich und schalltechnisch zu prüfen (s. Arbeitskarte, **Teilfläche NII.1**). Hierfür werden separate Bauleitplanverfahren erforderlich, wenn der Rat der Stadt Borgholzhausen nach Vorlage einer konkreten Plankonzeption ein Planverfahren einleiten möchte.
- Im Süden wird der Bereich Hamlingdorf nach Prüfung alternativer Flächen im Stadtgebiet weiterhin als **vorrangige Potenzialfläche für die mittel- bis langfristige Siedlungsentwicklung** gesehen, sofern in den nächsten Jahren ein entsprechender Bedarf an zusätzlichen Neubauf Flächen besteht. Voraussetzung ist ein Ausgleich der o. g. gewerblichen Entwicklungsziele mit den Anforderungen an eine Wohnbaulandentwicklung (s. Arbeitskarte, **Teilfläche B.1**).

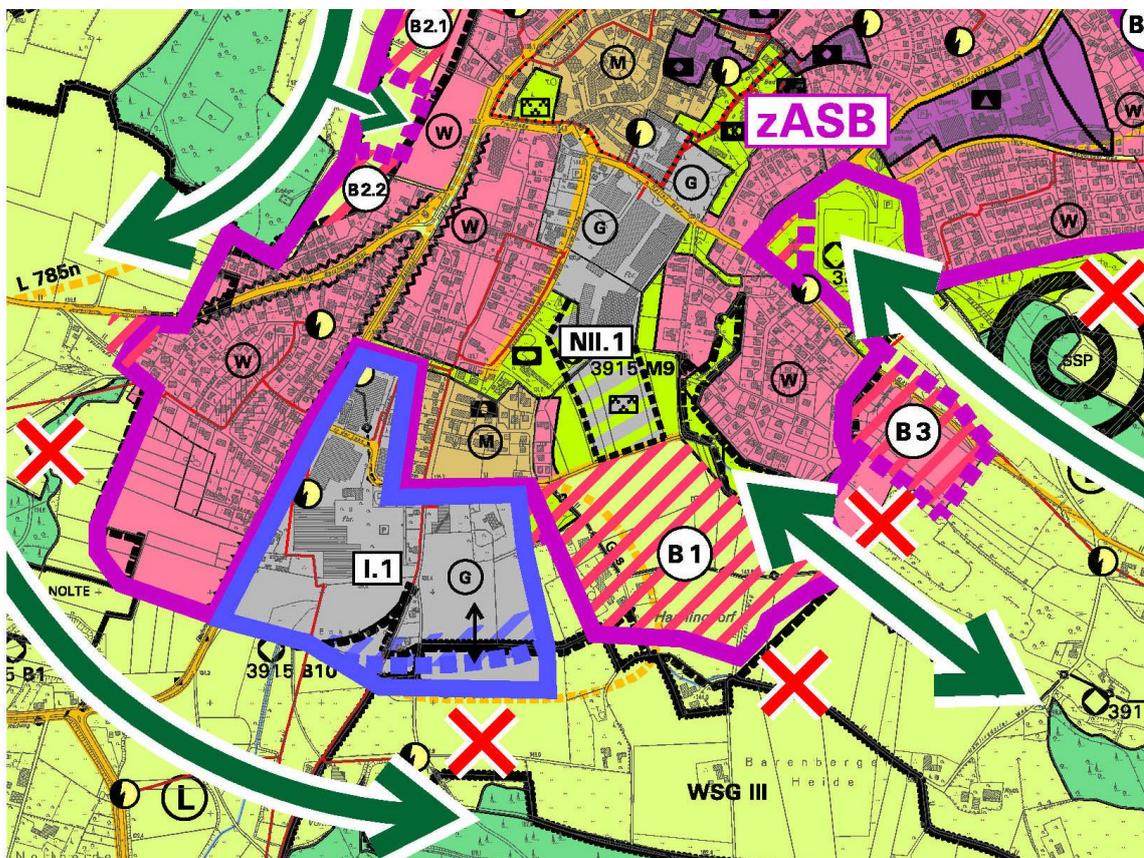


Abb. 5 Arbeitskarte zum Fachbeitrag Siedlungsflächen-Konzept, hier Ausschnitt mit dem Siedlungsbereich südliche Kernstadt Borgholzhausen, Oktober 2018

Legende siehe Gesamtplan, Maßstab i. O. 1:10.000

△ Nord

Voraussetzung für diese potenziellen Gewerbe- und Wohnbauflächen ist eine **leistungsfähige Erschließung**, die die vorhandenen Siedlungsgebiete mit schützenswerten Misch- und Wohnnutzungen möglichst wenig bzw. nur in begrenztem Maße zusätzlich belastet. Ein wichtiger langfristiger Baustein der Stadtentwicklung ist somit die Neuordnung der Erschließung des südlichen Stadtgebiets durch den Anschluss über die Straße Am Stadtgraben an die L 785 im Südwesten. Der früher angedachte „große Bogen“ (s. FNP-Darstellung, Abb. 1, S. 5) wurde jedoch verworfen. Nach Freigabe von bisher betriebsgebundenen Reserveflächen durch die Fa. Schüco wird eine flächen- und kostensparende Erschließungssachse innerhalb des Plangebiets möglich.

Diese neue Sammelstraße erlaubt eine Erschließung des potenziellen Wohngebiets Hamlingdorf sowie die Erschließung einer Süderweiterung der Fa. Bartling. Bei einer innerbetrieblichen Neuordnung könnte zudem der gesamte Betrieb Bartling künftig so organisiert werden, dass das betriebsbezogene Verkehrsaufkommen im Norden über die innerstädtische Straßen Haller Weg und Freistraße vom bzw. zum hoch belasteten Knoten Bahnhofstraße ggf. deutlich reduziert wird (ggf. Betriebsorganisation von Norden nach Süden mit Abfahrt i. W. im Süden Richtung L 785). Denkbar wäre möglicherweise auch eine Anbindung der Planstraße über ein neues Wohngebiet Hamlingdorf an die Straße Großes Moor im Nordosten und in Richtung Innenstadt. Auch wenn diese Fragen zu gegebener Zeit zu prüfen und zu entscheiden sind, wurde gleichwohl hierüber und über flächenhafte Grobkonzepte ebenfalls bereits in der Ausschusssitzung am 27.11.2019 vorberaten, in der der Beschluss für die Einleitung der Entwurfsoffenlage für den Bebauungsplan Nr. 12.2 bestätigt worden ist (s. Kapitel 1). Abb. 5 stellt diese Überlegungen zusammenfassend dar:

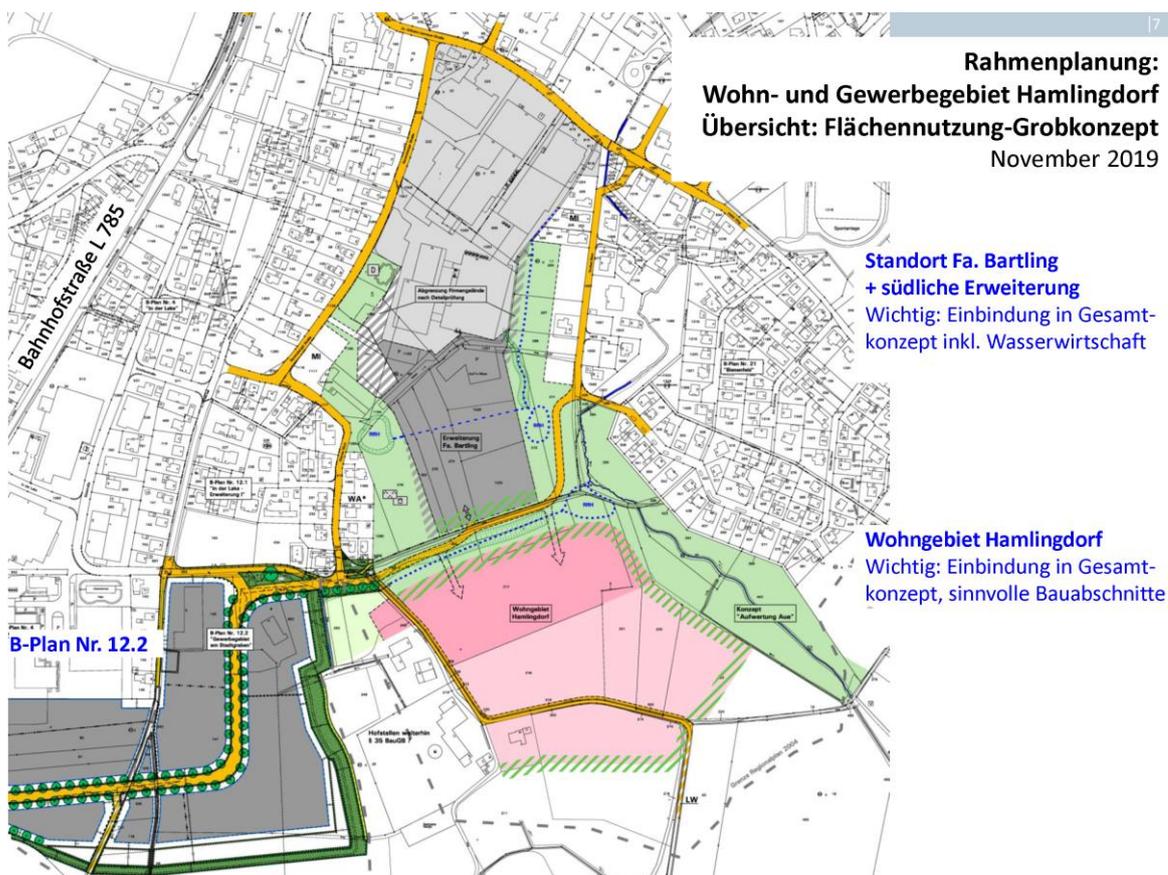


Abb. 6 Rahmenplanung Wohn- und Gewerbegebiet Hamlingdorf
 Arbeitskarte zur Beratung im Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten am 27.11.2019, ohne Maßstab
 Δ Nord

Die Vorplanungen sollen im Ergebnis nach mehrheitlicher Auffassung 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. Sinnhaftigkeit und Ausbaustandard der **Planstraße als Anschlussoption gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2** bis zum Anschluss Kleines Moor/Hamlingdorfer Weg im Nordosten wurden damit nochmals bekräftigt.

b) Entwicklung der Unternehmen Schüco und Bartling in der Kernstadt Borgholzhausen

Die gewerbliche Entwicklung in der Kernstadt wird durch die beiden **größeren Betriebe Schüco und Bartling** geprägt.

Die **Fa. Schüco** ist schrittweise seit den 1960er Jahren gewachsen und hatte die nach §§ 30 und 35 BauGB möglichen Flächenpotenziale am Standort weitgehend ausgeschöpft, verfügt aber bereits seit Jahrzehnten über betriebliche Erweiterungsflächen im südlichen Anschluss an den Bestand beidseits des Barenbergwegs. Das Unternehmen hat daher 2016/2017 konkrete Entwicklungsvorstellungen für die an den Betriebsstandort direkt angrenzenden Teilflächen im Süden (Erweiterung Werk 1) und im Osten des Barenbergwegs (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 Haupterschließung des gesamten Standorts von Süden über eine neue leistungsfähige Sammelstraße mit Anbindung an die Bahnhofstraße (L 785) über den bereits umgesetzten neuen Kreisverkehr 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 Trassenführung der Erschließungsstraße nunmehr als Binnenerschließung durch das Plangebiet geführt werden (s. dagegen bisherige FNP-Darstellung in Kapitel 1 mit einer Trassenführung am Süd- bzw. Ostrand der Gewerbeflächen). Die südlich und südöstlich anschließenden Flächen können als Gewerbeflächen für stadtbezogene kleinere und mittlere Betriebe entwickelt werden, da die Stadt Borgholzhausen keine entsprechenden Flächen mehr anbieten kann und alternative Entwicklungsflächen hierfür in der Kernstadt nicht bestehen. Die zuletzt südwestlich des Gewerbegebiets „In der Lake“ über den Bebauungsplan „Enkefeld“ verfügbar gemachten kleingewerblichen Flächen (ca. 1,5 ha) sind bereits vergeben.

Im März 2019 ist die Eloxalanlage der Fa. Schüco in Werk 2 nördlich der Straße In der Lake abgebrannt. Diese sollte zunächst 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.

Da dieser Strategiewechsel neben dem geringeren Flächenbedarf von Schüco auch Auswirkungen auf die Bewertung der verkehrlichen Situation und auf mögliche Erschließungsvarianten im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“ hat, wurden zunächst weitere Untersuchungen durchgeführt und Alternativen mit einer Reduzierung des Plangebiets und einer neuen Sammel-Erschließung über Barenbergweg/Hamlingdorfer Weg erörtert.

In den Gesprächen mit der Borgholzhausener Geschäftsleitung der Fa. Schüco wurde im Herbst 2019 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. Daher wurde eine Variantenprüfung als Grundlage für eine erneute Erörterung im Fachausschuss durchgeführt (s. insbesondere Varianten Diskussion in Kapitel 5.4).

In der Sitzung des Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten am 27.11.2019 wurde hierüber berichtet und 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 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 weiterhin angestrebt wird. Ansonsten könnte langfristig auch das Werk 3 selbst als Standort gefährdet sein.

Ein wichtiger Aspekt für ein langfristiges Zusammenführen ist die zumindest teilweise Aufhebung des Barenbergwegs und die Überprüfung der dortigen Bauzeile, die als Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzt worden war (s. Kapitel 3.1 und 5.1). Wenn zu einem späteren Zeitpunkt hier Klarheit mit den Beteiligten besteht kann diese Mischgebietszeile ggf. (teilweise) überplant werden, die Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 4 und Nr. 12.2 können dann ggf. teilweise zusammengeführt werden. Eine heute hier vorgreifende Planung soll dagegen nicht erfolgen.

Aus diesen Gründen und im Interesse einer längerfristigen Sicherung und Erschließung der für städtebaulich sinnvoll gehaltenen, neu geplanten kommunalen Gewerbegrundstücke hat der Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten am 27.11.2019 daher mehrheitlich das Plankonzept bestätigt und die Fortsetzung des Planverfahrens mit der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) beschlossen (s. Vorlage Nr. VL-143/2019 mit Anlagen und Sitzungsniederschrift). Aufgrund des Brandunglücks und in der Folge der Überprüfung und Neuausrichtung des Schüco-Standorts Borgholzhausen erhält die langfristige Standortsicherung für die Arbeitnehmerschaft und für die Stadt ganz besonderes Gewicht.

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.

c) Ergebnis der städtebaulichen Entwicklungskonzepte und der Betriebsentwicklung der Unternehmen Schüco und Bartling: Bebauungsplan Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“ als erster Planungsschritt

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“ mit Anschluss an den Kreisverkehr Bahnhofstraße (L 785) dient der Umsetzung der gewerblichen Entwicklungsziele und als Planungsschritt für die Entwicklung künftiger Optionen im Bereich Hamlingdorf/Fa. Bartling-Süderweiterung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich geordnete Entwicklung des gewerblich vorgeprägten Siedlungsbereichs am südlichen Rand der Kernstadt geschaffen werden. Konkrete Ziele sind insbesondere

- Sicherung und Weiterentwicklung wohnortnaher Arbeitsplätze für die Bevölkerung,
- Sicherung und Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft vor Ort mit einem möglichst dauerhaft stabilen Größen- und Branchenmix in der Kernstadt über die beiden großen Unternehmen Schüco und Bartling hinaus,
- langfristige Standortsicherung der Fa. Schüco am Standort Borgholzhausen mit den von dem Unternehmen aktuell genannten Entwicklungszielen für die Werke 1 und 3 und soweit möglich mit einem Planungsspielraum für den Gesamtstandort darüber hinaus,
- Schaffung von Angeboten für kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe zur Deckung des gegenwärtigen, aber auch des langfristigen Gewerbeflächenbedarfs in der Kernstadt,
- verbunden hiermit nach Möglichkeit auch Standortsicherung bzw. Ansiedlung von Handwerksbetrieben etc. vor Ort für die langfristige „Nahversorgung“ der Bevölkerung mit entsprechenden Angeboten und Dienstleistungen.
- Wirksame Neuordnung der Erschließung im Bereich In der Lake/Hamlingdorfer Weg und im Süden der Kernstadt mit entsprechender verkehrssicherer Anbindung an die Bahnhofstraße (L 785) über den neuen Kreisverkehr und damit
- mögliche Entwicklung der Bartling-Süderweiterung und von Wohnbauflächen im Bereich Hamlingdorf mit möglichst geringer verkehrlicher Belastung vorhandener Siedlungsgebiete.
- Sachgerechte Berücksichtigung der Belange des Verkehrs, des Immissionsschutzes und der nachbarlichen Belange im Bereich Hamlingdorfer Weg und im weiteren Umfeld.
- Abschließende Festlegung der seit Jahrzehnten vorbereiteten Weiterentwicklung des südlichen Gewerbebestands mit Aufgabe der darüber hinausgehenden Größenordnungen und der externen Erschließungstrasse (s. auch 20. FNP-Änderung) sowie – hiermit verbunden –
- Entwicklung einer sinnvollen landschaftlichen Einbindung des Plangebiets durch Höhenbegrenzungen etc. auf den Bauflächen selbst und durch umfassende Eingrünungsmaßnahmen im Übergang zum Landschaftsraum.

Damit dient die Planung der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebestands in Borgholzhausen-Kernstadt, unterstützt in diesem Rahmen die Sicherung und Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen sowie die Stärkung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft. Die Flächen anschließend an die bestehenden Gewerbeflächen im Norden und Westen eignen sich aufgrund ihrer Vorprägung und der guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung und Weiterentwicklung. Vorhandene Infrastrukturen können mit-

genutzt und ausgelastet werden, gleichzeitig ist aber die in der Ortsrandlage unbedingt gebotene Gesamtschau mit Anlage des künftigen Ortsrands ebenfalls in der Planung zu beachten.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die Fläche und die Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen.

d) Stichwort Abschnittsbildung gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 und langfristige Entwicklungsperspektiven

Im bisherigen Planverfahren wurde erhebliche Kritik an der Abgrenzung des Plangebiets geübt. Je nach Zielsetzung und Betroffenheit wurden eine kleinere Gebietsabgrenzung, andere Straßenführungen oder eine Gesamtplanung einschließlich Bartling-Süderweiterung und Wohngebiet Hamlingdorf gefordert.

Gemäß Standortdiskussion steht zunächst im Zuge der vorliegenden Planung Nr. 12.2 die schon seit Jahrzehnten angedachte Gewerbeentwicklung mit Blick auf die Bedürfnisse der Fa. Schüco und auf Gewerbeflächen für die Kernstadt im Vordergrund, verbunden mit der heute – im Gegensatz zu den früheren Planungen – möglichen sinnvollen und eingriffsmindernden Binnenerschließung durch eine zentrale Planstraße. Die vorliegende Planung ist mit dieser Abgrenzung des Geltungsbereichs für diese Ziele auch absolut sinnvoll und vertretbar.

Ein potentiell Wohnbaugebiet Hamlingdorf und eine Süderweiterung der Fa. Bartling sind im Rahmen der ASB-Gebietskulisse bereits im Regionalplan 2004 enthalten bzw. möglich. Für diese könnte, vorbehaltlich einer positiv beschiedenen landesplanerischen Anfrage, durch den Stadtrat jederzeit eine vorbereitende Bauleitplanung eingeleitet werden. Die o. g. vorbereitenden Rahmenplanungen für die aktuell anstehende Regionalplan-Neuaufstellung OWL 2035 und Diskussion über die flächenhaften Grobkonzepte in der Ausschusssitzung am 27.11.2019. (s. Vorlage Nr. VL-148/2019 mit Anlagen und Sitzungsniederschrift) haben den ggf. möglichen weiteren städtebaulichen Spielraum als Option für die Stadtentwicklung erneut dargelegt. Es ist festzuhalten, dass bislang noch keine Entscheidung des Rates über eine konkret einzuleitende Bauleitplanung getroffen worden ist und dass hierfür noch weitere Prüfungen und Ergebnisse unabhängig vom Plangebiet Nr. 12.2 erforderlich sind. Das vorliegende Bauleitplanverfahren Nr. 12.2, das insbesondere den heute absehbaren gewerblichen Planungsbedarf abdecken soll, kann insofern die weiteren potenziellen Entwicklungen auch noch nicht konkret überplanen.

Aufgrund der Lage des Gewerbegebiets im Südwesten der Kernstadt angrenzend an die ideale Hauptanbindung der Planstraße an den Kreisverkehr der L 785 im Südwesten ist die Beschäftigung mit „rückwärtig gelegenen“, langfristigen Planungsoptionen im Osten des Gewerbebestands und östlich des Hamlingdorfer Wegs im Bebauungsplan Nr. 12.2 zwingend geboten. Spätere Anbindungen sind nur möglich, wenn jetzt die potenziellen Anforderungen geklärt und Flächen gesichert werden.

Diese Planstraße Am Stadtgraben kann für die Bürgerschaft der südlichen Kernstadt im Gegensatz zu einer Straßenführung über den Bestand Hamlingdorfer Weg/Südstraße//In der Lake eine sehr verträglich zu gestaltende südliche Sammelstraße für die o. g. Optionen ermöglichen. Aufgrund der Trassenführung i. W. durch Gewerbeflächen anstatt durch Siedlungsgebiete mit Wohnnutzungen etc. sind hier nur vergleichsweise wenige Betroffene im Umfeld ansässig. Diese Betroffenen, insbesondere im Bereich Hamlingdorfer Weg/südliches Kleines Moor, können zudem durch eine frühzeitige Prüfung und durch ein Abrücken der Straßentrasse nach Süden (soweit schalltechnisch

und verkehrlich sinnvoll bzw. möglich) besser berücksichtigt werden, als wenn jetzt diese Fragen ausgeblendet und verschoben werden.

In den Kapiteln 4.2, 5.4 und 5.5 werden die verkehrlichen Überlegungen und Untersuchungen sowie die resultierenden Fragen des Immissionsschutzes erläutert, Sinn und Notwendigkeit einer schalltechnischen Prüfung „auf der sicheren Seite“ können nicht ernsthaft bezweifelt werden. Eine andere Vorgehensweise wäre aus städtebaulicher und gutachterlicher Sicht fahrlässig. Durch die Trassenführung bis zum Hamlingdorfer Weg werden noch keine abschließenden Fakten, sondern grundsätzlich (nur) die Voraussetzungen geschaffen, um ggf. in einem späteren Schritt das Unternehmen Bartling und ein Wohngebiet Hamlingdorf anbinden zu können. Hierfür sind zu gegebener Zeit jeweils weitere Entscheidungen des Rates der Stadt Borgholzhausen sowie die landesplanerische Zustimmung und natürlich auch entsprechende Bauleitplanverfahren etc. erforderlich. Dieses gilt erst recht für eine eventuelle Querverbindung in Richtung Großes Moor. Diese Planungsüberlegungen, die eine ganze Reihe von weiteren Aspekten umfassen, können und müssen heute noch nicht konkreter gefasst werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan Nr. 12.2 aus dem durch den Regionalplan und durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Rahmen entwickelt wird (aber auch deutlich dahinter zurückbleibt). Auch die Erschließung ist somit bis zum Anschluss an den Hamlingdorfer Weg in Höhe des Schüco-Werks 3 sachgerecht und gewerbetauglich auszulegen und stellt einschließlich der Anbindung an den Hamlingdorfer Weg eine sinnvolle Abschnittsbildung dar.

Das Plankonzept mit dem Anschluss Kleines Moor/östlicher Hamlingdorfer Weg ist sinnvollerweise jetzt ebenfalls planerisch zu klären, bevor sich durch weitere bauliche Entwicklungen im Rahmen der §§ 34 oder 35 BauGB, die die Stadt ggf. nicht ordnen könnte, hier spätere Zwangspunkte ergeben können (Gefahr „Nadelöhr“). Diese Zwangspunkte könnten die o. g. langfristigen Optionen im Osten dann „verbauen“ oder zumindest zu schlechteren Lösungen auch für die Betroffenen im Bereich Hamlingdorfer Weg/südliches Kleines Moor führen. Somit wird hier ein eindeutiges Planungserfordernis im Sinne der Beibehaltung von späteren Optionen gesehen. Ein Endausbau der östlichen Planstraße insbesondere von der Einmündung Kleines Moor in Richtung Großes Moor/Bartling steht vorerst nicht an, sofern dieses nicht verkehrlich geboten sein sollte (z. B. für große landwirtschaftliche Fahrzeuge).

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Planstraße im Nordosten im Bereich Hamlingdorfer Weg/Kleines Moor nicht – wie wiederholt kritisiert – als „Stummellösung“ am Rand des Bebauungsplans Nr. 12.2 endet, sondern dort die Anbindung Kleines Moor regelt und an den Hamlingdorfer Weg so anbindet, dass dieser weiterhin den Außenbereich und weiträumige landwirtschaftliche Flächen erschließen kann. Diese Situation ist i. Ü. im Grundsatz schon mit der bisherigen Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 12.1 gegeben – ausgenommen von zwei Aspekten, die bisher kritischer zu bewerten sind und die durch den Bebauungsplan Nr. 12.2 aus Sicht der Stadt besser gelöst werden:

- Der im Bebauungsplan Nr. 12.1 festgesetzte Anschluss an den östlichen Hamlingdorfer Weg schließt dort nicht an den bestehenden Weg an, der Randbereich muss hier überplant werden.
- Der Anschluss des heutigen Fuß-/Radwegepatts nach Osten in Höhe der Häuser Kleines Moor 15/17 ist bisher als ca. 7 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt – tatsächlich wird diese in öffentlichem Eigentum stehende Fläche aber dort bislang als südliche Gartenerweiterung genutzt (im Süden durch eine Hecke mit kleiner Verwallung eingegrünt). Eine spätere Straßen-trasse gemäß bisheriger Rechtslage mit Erschließungsfunktion Richtung Osten hätte für die Anlieger voraussichtlich größere Nachteile.

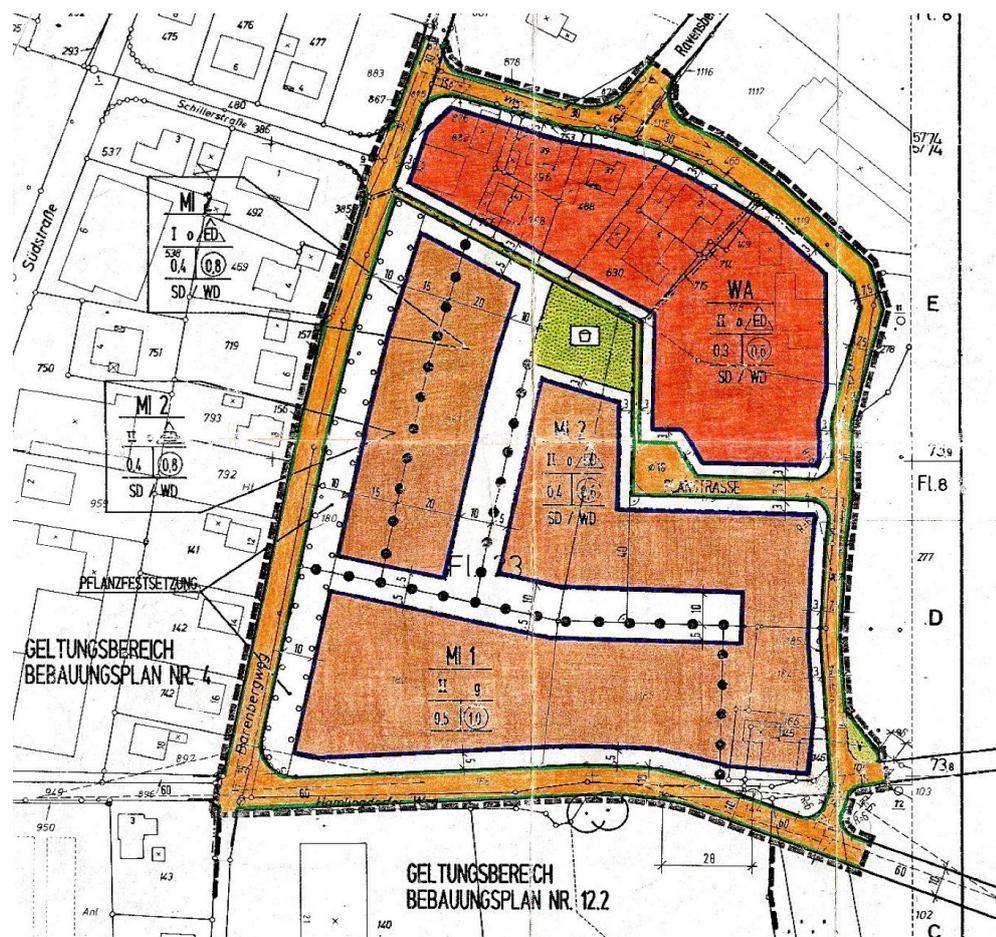


Abb. 7 Bebauungsplan Nr. 12.1 „In der Lake – Erweiterung“, Ausschnitt
rechtsverbindlich seit 1994, Festsetzungen und Legende s. dort, ohne Maßstab

△ Nord

Ergänzt sei, dass bereits im Bebauungsplan Nr. 21 „Bienenfeld“ für das Wohngebiet Bienenfeld/ Großes Moor im Osten im Jahr 1996 in Text und Karte auf eine eventuelle spätere Planung im Südwesten und auf eine Planstraße Richtung Südwesten zur L 785 – zu den gewerblichen Bauflächen gemäß FNP – verwiesen worden ist. Somit greift die Planung die langfristigen Planungsziele auf und verbessert mit der Planstraße die damalige Planung Nr. 12.1 im Bereich Hamlingdorfer Weg/ Kleines Moor bzw. ersetzt die früheren großräumige Trassenplanungen „um das Gebiet herum“.

4.2 Städtebauliches Konzept, Vorgehensweise im Planverfahren und Fachgutachten

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung der Entwicklungsflächen für die Fa. Schüco und für die Ansiedlung kleinerer bis mittlerer Betriebe durch die Planstraße Am Stadtgraben als zentrale gebietsinterne Erschließungsachse vor. Der Bereich Schüco soll für das Unternehmen als möglichst flexibel nutzbare gewerbliche Baufläche entwickelt werden, allerdings ist die Wohnnutzung am Barenbergweg (Mischgebietsbauzeile gemäß Bebauungsplan Nr. 4) hier als limitierender Faktor zu bewerten. Optional kommen eine zumindest teilweise Aufhebung des Barenbergwegs und die Überprüfung der Mischgebietsbauzeile in Frage (s. Kapitel 3.1, 4.1 und 5.1), wenn zu einem späteren Zeitpunkt hier Klarheit mit den Beteiligten besteht. Die Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 4 und Nr. 12.2 können dann ggf. teilweise zusammengeführt, die Begrenzung als eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 12.2 (GEN1) kann dann nach immissionsschutzfachlicher Prüfung ggf. aufgehoben werden. Die südlich und östlich der Planstraße geplanten

Gewerbeflächen sollen in der Gebietsrandlage bzw. im Anschluss an die Wohnnutzungen im Nordosten abgestuft in Nutzungsgrad, Höhen etc. erschlossen werden.

Die Planstraße soll als gebietsinterne Sammelstraße mit Anschluss an den Kreisverkehr mit der L 785 im Westen das vorliegende Plangebiet leistungsfähig erschließen und den Bereich „In der Lake“ langfristig verkehrlich entlasten. Somit schließt die Planstraße an den Hamlingdorfer Weg im Norden an. Mittel- bis langfristig kommen, wie oben dargelegt, eine weitere Erschließung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Bereich Hamlingdorf (je nach Bedarfsentwicklung) und eine südliche Entwicklung der Fa. Bartling mit Optimierung innerbetrieblicher Firmenverkehre in Frage. Alternativ ist auch die Verknüpfung eines Wohngebiets Hamlingdorf oder der Planstraße Am Stadtgraben mit den Straßen Großes Moor/Haller Weg im Nordosten denkbar.

Diese Optionen sollen im Zuge des Bebauungsplans Nr. 12.2 und der Konzeption der Planstraße Am Stadtgraben ausdrücklich offen gehalten werden. Daher wird neben dem Anschluss an den Hamlingdorfer Weg auch der Bereich Kleines Moor/Hamlingdorfer Weg in der Randlage zur Bebauung Kleines Moor in das Plankonzept einbezogen, um hier die bisherige Straßenführung gemäß Bebauungsplan Nr. 12.1 zu überarbeiten, damit eine entsprechende Variantendiskussion und schalltechnische Fragen frühzeitig berücksichtigt werden kann und ggf. notwendige Flächenanforderungen für die Planstraße und für gliedernde Grünstreifen, Schallschutzmaßnahmen etc. mit aufgenommen werden können (s. auch Kapitel 5.3).

Das Plangebiet schließt unmittelbar südlich an den Siedlungsbereich im Süden von Borgholzhausen an. Im Süden und Osten grenzt der landwirtschaftlich geprägte freie Landschaftsraum an. Bei der Planung sind die angrenzende Bebauung und die künftige Lage am Stadtrand im Übergang zum freien Landschaftsraum durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung etc. angemessen zu berücksichtigen. Für eine angemessene Einbindung der Gewerbebebauung zum angrenzenden Landschaftsraum ist neben einer Höhenbegrenzung der Gebäude eine wirksame Eingrünung erforderlich. Da eine durchgehende Fortführung des Barenbergwegs durch die Entwicklung einer zusammenhängenden Betriebsfläche der Fa. Schüco nicht möglich sein wird, ist im Zuge des Verfahrens auch eine alternative Führung des Fernwanderwegs „Hermannsweg“ erarbeitet worden. Vorgeschlagen wird eine möglichst landschaftsgerechte Führung am Gebietsrand.

Die später denkbare Fortsetzung der Planstraße für einen Anschluss der Fa. Bartling und für ein Wohngebiet im Bereich Hamlingdorf sowie die Frage einer eventuellen späteren Querverbindung in Richtung Großes Moor im Nordosten sind somit ausdrücklich nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens. Diese Fragen sind zu einem späteren Zeitpunkt in eigenständigen Planverfahren sachgerecht zu diskutieren. Ein sinnvoller baulicher Anschlusspunkt, das ggf. mögliche Verkehrsaufkommen und eine schalltechnische Ermittlung im Sinne einer plausiblen „worst case-Betrachtung“ (frühzeitige kumulierende Betrachtung) für den Bereich Kleines Moor sind jedoch im vorliegenden Planverfahren Nr. 12.2 zu berücksichtigen.

Daher wurden auf Grundlage eines ersten Grobkonzepts im Jahr 2017 vorbereitende fachgutachterliche Untersuchungen zu der großräumigen Verkehrssituation, zu möglichen Planvarianten, zu Fragen des langfristig ggf. möglichen Verkehrslärms und zum Thema Artenschutz eingeholt. Diese Fachgutachten sind im Planverfahren weiter erörtert und fortgeschrieben worden. Im Herbst 2019 erfolgte zudem nach Bekanntgabe der veränderten Schüco-Standortpolitik in Borgholzhausen nochmals eine zusätzliche Variantendiskussion, die auch eine eventuelle Trassenführung über den Barenbergweg umfasste (vgl. auch Kapitel 1 und 9).

Die Umsetzung der Trassenplanung und die Gewerbebebauung sollen dann schrittweise gemäß Rahmenbedingungen und Bedarf sowie gemäß Weiterentwicklung der Diskussionen über die südliche Erweiterung der Fa. Bartling und die Wohnbebauung im Bereich Hamlingdorf erfolgen.

5. Inhalte und geplante Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO entwickelt. Diese Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Planungsziel ist ausdrücklich die Entwicklung gewerblicher Bauflächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie für Handwerksbetriebe etc., hier für das Unternehmen Schüco und für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe. Das Plangebiet wird hinsichtlich des angedachten zulässigen Störgrads und verschiedener Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugestaltung etc. gegliedert. Die Festlegungen zur Feinsteuerung hinsichtlich zulässiger Störgrade und Nutzungen gemäß § 1(4–6, 9) BauNVO sollen den im Rahmen der städtebaulichen Ziele angestrebten Entwicklungsspielraum gewährleisten.

Die schalltechnische Untersuchung zu den möglichen bzw. zulässigen Gewerbegeräuschen wurde nach Klärung grundlegender Planungsfragen im Sommer 2019 durchgeführt.⁸ Die Stadt Borgholzhausen hat Untersuchungsumfang und Rahmenbedingungen umfassend mit dem Gutachter erörtert, die Stadt folgt im Ergebnis den Aussagen des Gutachters und hält die nachfolgend und in Kapitel 5.5 weiter erläuterte Gebietsgliederung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar und angemessen. Folgende nutzungs- und immisionsschutzbezogene Gliederung nach Nutzungsarten gemäß § 1(4) BauNVO, die der räumlichen Verteilung zulässiger Nutzungen und Zuweisung bestimmter Standortbereiche dient, ist vorgesehen:

- **Teilfläche GE₁** im südlichen Anschluss an das Schüco-Werk 1 bis zur Planstraße war zunächst ausschließlich für die firmenbezogene Erweiterung des Standorts und für die Anpassung der angrenzenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4 vorgesehen. Gewünscht wurden von dem Unternehmen ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ohne wesentliche Einschränkungen und die Zusammenführung mit den bisherigen Baugrenzen gemäß Bebauungsplan Nr. 4, die dort bis zu 30 m von der Südgrenze zurückgesetzt waren (überplante Bestandsfläche ca. 0,75 ha). Nach dem derzeitigen Standortkonzept Schüco Werk 1 kann die zusätzliche Neubaufäche von gut 1 ha zzgl. Überplanung der Wegetrasse Barenbergweg mit ca. 0,2 ha) bis zur Planstraße voraussichtlich überwiegend von der Stadt für die Neuansiedlung von Betrieben genutzt werden, hier erfolgen allerdings noch weitere Gespräche mit der Fa. Schüco.
- **Teilfläche GE_{N1}** umfasst zwischen Barenbergweg und Planstraße das Schüco-Werk 3 und die südliche Erweiterungsfläche, die weiterhin von der Fa. Schüco als betriebsbezogene Gewerbefläche vorgesehen ist. Diese Fläche soll auf der Grundlage des Schallgutachtens zum Gewerbelärm (s. dort, Kapitel 4/5 und Anlage 2, hier Teilfläche F6) zunächst als **ingeschränktes Gewerbegebiet** festgesetzt werden, da die Wohnnutzung am Barenbergweg (Mischgebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 4) hier aufgrund des Schüco-Bestands als limitierender Faktor bewertet wird. Die Gewerbenutzung wird hier so begrenzt, dass nur Gewerbenutzungen zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO *neben oder zwischen* Wohnnutzungen zulässig sind (= „die das Wohnen nicht wesentlich stören“). Auf dieser Bewertungsgrundlage ist auch das Schüco-Werk 3 erweitert worden.
Sofern die Fa. Schüco hier zu einem späteren Zeitpunkt Grundstücke übernehmen kann und will, kann eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 12.2 mit Überplanung und Abriss der Wohnhäuser am Barenbergweg, mit zumindest teilweiser Aufhebung des Barenbergwegs und im Ergebnis mit einer Aufwertung des Planbereichs als nicht (mehr als GE_N) einge-

⁸ AKUS GmbH [07.2019].

schränktes Gewerbegebiet in Frage kommen. Eine heute hier vorgeifende Planung soll dagegen nicht erfolgen.

- **Teilfläche GE₂** südlich und südöstlich der Planstraße ist von der Stadt Borgholzhausen als angebotsorientierte Baufläche für stadtbezogene kleinere und mittlere Gewerbebetriebe vorgesehen. Hier kann im Süden ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ohne besondere Einschränkungen entwickelt werden.
- Für **Teilfläche GE_{N2}** (vorher GE_{N1}) im Nordosten hängt die konkrete Gebietsgliederung von der Rücksichtnahme auf das Umfeld ab. Der Schallgutachter hat dargestellt, dass dieser gesamte Bereich als „lupenreines“, nicht eingeschränktes GE entwickelt werden könnte (s. Gutachten Gewerbelärm, Kapitel 4/5 und Anlage 2, hier Teilfläche F8). Zugunsten der Anlieger im Norden wird jedoch vorgeschlagen, dass der nordöstliche Abschnitt des geplanten Gewerbegebiets nur als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_N)** mit dem Störgrad eines Mischgebiets vorgesehen wird, obwohl dieses schalltechnisch nicht erforderlich ist.
- **Teilfläche GE_{N3}** im Westen schließt aufgrund der geringfügigen Änderung der Straßentrasse lediglich an die eingeschränkte GE_N-Fläche im Bebauungsplan Nr. 30 an, dort werden sinnvollerweise die dortigen Regelungen übernommen.

Im Sinne der **weiteren Feinsteuerung** zur städtebaulich verträglichen Einbindung des geplanten Gewerbegebiets enthält der Bebauungsplan Nr. 12.2 weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Diese gelten insgesamt sowohl für das emissionsseitig eingeschränkte Gewerbegebiet GE_N als auch für das uneingeschränkte Gewerbegebiet GE. Das Plangebiet soll für die Fa. Schüco und für produzierende und verarbeitende kleinere und mittlere Betriebe sowie für Handwerksbetriebe entwickelt werden. Vor diesem Hintergrund sollen einzelne Nutzungen und Ausnahmemöglichkeiten, die dieser Zielsetzung widersprechen können, im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen werden:

a) Selbstständige Schrott- und Lagerplätze für Schüttgüter besitzen als Unterart von Verwertungsbetrieben in der Regel besonders optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen und vielem mehr. Sie werden nicht zugelassen, um ein harmonisches Orts- und Straßenbild in dieser markanten Ortsrandlage zu sichern. Weiterhin soll durch den Ausschluss von offenen Lagerplätzen auch der Lage des Plangebiets in der Nähe zu immissionsempfindlichen Wohnnutzungen weiter Rechnung getragen werden. Ebenso sollen aus diesen Gründen **Tankstellen**, die zudem durch Betrieb und Beleuchtung etc. besonders auffallen sollen bzw. können, ausgeschlossen werden.

b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da sie zunächst nicht der o. g. Zielsetzung „Gewerbegebiet“ und der Reservierung der gut erschlossenen Bauflächen hierfür (s. o.) entsprechen. Zudem sollten diese Nutzungen im Stadtgebiet Borgholzhausen im Regelfall ihren idealtypischen, integrierten Standort möglichst im engen Siedlungsbereich in der Ortsmitte finden. Das vorliegende Plangebiet liegt am Rand des Siedlungszusammenhangs, das Ortszentrum ist fußläufig insofern nicht optimal erreichbar (rund 900 m durch Wohn- und Gewerbenutzungen).

Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden Ruheanspruchs – trotz Genehmigung in GE-Gebieten mit Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen – langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblichen Nutzungszielen führen können, die vorbeugend vermieden werden können.

c)/e) Vergnügungsstätten jeder Art und **Kinos** sowie **Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u. ä.)

sind im Gebiet unzulässig, da solche Betriebe aufgrund ihres Charakters und ihrer mitunter grellen Außengestaltung einen negativen Einfluss auf das Orts- und Straßenbild ausüben können. Dies gilt insbesondere in der hier gegebenen markanten Lage sowie in der Nachbarschaft zu den nördlich gelegenen Wohngebieten. Ein Trading-Down-Effekt sowohl für den gewerblichen Gesamtstandort als auch die angrenzende Wohnbebauung soll unterbunden werden. Außerdem werden diese Nutzungen dem Planungsziel der Vorhaltung des Gewerbegebiets vorrangig für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes nicht gerecht.

d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die primäre gewerbliche Nutzung zu reservieren. Ausgenommen ist hier nur der Bereich im Süden in Höhe des Barenbergwegs, der bereits durch einen Schützenverein genutzt wird. Dieses soll dort auch weiterhin im Rahmen des Gewerbegebiets möglich bleiben. Daher können dort kulturelle Nutzungen in diesem Teilbereich als Ausnahme gemäß § 8(3) Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.

f) Einzelhandel wird im gesamten Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Verwiesen wird hierzu auf das **Einzelhandelskonzept für die Stadt Borgholzhausen**.⁹ Das Konzept ist im Jahr 2012 beschlossen worden und dient als wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung des Einzelhandels und der städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Handel im Stadtgebiet.

Mit dem generellen Einzelhandelsausschluss wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.2 angestrebt, den Gewerbebestandort dauerhaft für Gewerbenutzungen vorzuhalten. Somit wird weiterhin das Ziel der Flächenbevorratung für produzierendes Gewerbe verfolgt. Angesichts der enormen Dynamik und der auch künftig zu erwartenden Planungskonflikte im Einzelhandel besitzt die Regelung den Vorteil einer grundlegenden Klarstellung für die überplanten gewerblichen Flächen.

Ausgenommen von diesem grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss sind Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u. ä.), Brenn- und Baustoffe (kein Einzelhandel im engeren Sinne). Von dieser Handelsnutzung außerhalb der Zentren sind aufgrund der Struktur und des Flächenbedarfs i. A. keine negativen Auswirkungen auf zentrale Bereiche zu erwarten. Weiterhin ist aufgrund des typischen Flächenbedarfs nicht davon auszugehen, dass solche Nutzungen im gewachsenen Siedlungsbereich angesiedelt werden können oder sollten.

Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung bzw. Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt bzw. im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht, die Verkaufsfläche i. S. v. § 8(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Ausnahmen können somit für **untergeordnete betriebsbezogene Verkaufsstätten** von Unternehmen zugelassen werden. Da für einige Branchen zugehöriger Verkauf (auch als Dienstleistung verstanden) eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, kann dieser als Ausnahme zugelassen werden, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Beispielhaft genannt werden können Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten können oder ggf. müssen (z. B. Beschläge). Der Ausnahmeverbehalt lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls zu. Voraussetzung ist, dass negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO auf zentrale Versor-

⁹ Einzelhandelskonzept für die Stadt Borgholzhausen. Stadt Borgholzhausen und Büro Stadt + Handel, Dortmund, März 2012.

gungsbereiche der Stadt nicht zu befürchten sind. Gleichzeitig trägt die Regelung angemessen dazu bei, klassische Einzelhandelsnutzungen auf die Ortslage zu lenken.

- g) Werbeanlagen für Fremdwerbung** als eigenständige gewerbliche Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie den o.g. Planungszielen und der angestrebten qualitätvollen Außendarstellung des Baugebiets widersprechen können. Im Plangebiet ist das naturräumlich sensible Umfeld zu beachten, Fremdwerbung müsste in dieser Lage relativ auffällig angeordnet werden. Gerade deshalb soll jedoch später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung mit ggf. erheblicher Fernwirkung aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen vermieden werden.

Nicht hierunter fallen jedoch zentrale Werbetafeln für das Plangebiet oder Hinweisschilder auf die dort ansässigen Firmen. Derartige Anlagen gehören zur Grundausrüstung eines Gebiets und müssen selbstverständlich zulässig bleiben.

- h) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter** gemäß § 8(3) Nr. 1 BauNVO werden in den überwiegenden Teilflächen des Plangebiets ausgeschlossen, da diese Nutzungen hier zu ggf. erheblichen Konflikten mit der jeweils im Frühjahr erfolgenden temporären Nutzung der Teilfläche im Süden am Barenbergweg durch den Schützenverein stehen würden. Der Schützenplatz soll erhalten bleiben können, da in der Vergangenheit erhebliche Konflikte um einen geeigneten Standort zu lösen waren und da die Neuplanung insofern an den nach Alternativdiskussionen für sinnvoll und nutzbar gehaltenen Standort heranrückt.

Das Schützenfest erstreckt sich über 5 Tage im Jahr als seltenes Ereignis i. S. d. Freizeitlärmrichtlinie NRW¹⁰ und verursacht erhebliche Geräuschemissionen. Gemäß TA Lärm, Nr. 6.3,¹¹ ist der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von nachts 55 dB(A) an den vorhandenen Immissionspunkten am Barenbergweg im Norden (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) und im Außenbereich im Süden jeweils einzuhalten, dieses gilt ebenso für Immissionsorte in Gewerbegebieten. Der Abstand des Wohnhauses Barenbergweg 26 bzw. der Wohnhäuser im südlichen Außenbereich zum Festplatz wird daher als Maßstab für den Ausschluss von betriebsbezogenem Wohnen in den umgebenden Teilflächen des Gewerbegebiets gewählt.

Hiervon sind insbesondere die Fa. Schüco und zunächst die Stadt Borgholzhausen, die voraussichtlich über wesentliche Bauflächen im Plangebiet verfügen und den Grundstücksverkehr regeln wird, betroffen. In der Abwägung mit der gesellschaftlichen Bedeutung und den Aufgaben des Schützenvereins für das kleinstädtische Gemeinwesen wird diese Einschränkung der neu geplanten Gewerbeflächen für sinnvoll und vertretbar gehalten. Der im Nordwesten randlich einbezogene schmale Streifen des Schüco-Standorts (Zusammenführung der überbaubaren Flächen) liegt hier zwar außerhalb dieser Distanz, eine weitere Differenzierung soll im Interesse der Panklarheit und Lesbarkeit nicht vorgenommen werden, zumal diese Flächen künftig zentral im Gewerbegebiet liegen werden.

- i) Weitere Schutzvorkehrungen: Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind – Steuerung gemäß § 1(9) BauNVO**

In der Rechtsprechung des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Er-

¹⁰ Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen bei Freizeitanlagen RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-5 - 8827.5 - (V Nr.) v. 23.10.2006, zuletzt geändert durch RdErl. vom 16.09.2019.

¹¹ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, 6. AVwV vom 26.08.1998 (GemMBI S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

fordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Diese sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Im vorliegenden Fall handelt es sich insbesondere um die Siedlungsbereiche im weiteren Umfeld im Norden, Westen und Osten.

Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc. Der Leitfaden „KAS 18“ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen.¹² Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Daraus ergibt sich aufgrund der Lage und Ausdehnung des Gewerbegebiets zu den o. g. schutzwürdigen Gebieten, dass das Baugebiet nach den Abstandsempfehlungen der KAS nicht für Betriebe mit einem Achtungsabstand von 200 m und größer geeignet sein kann. Zudem ist die sensible Lage im Übergang zum wertvollen Freiraum des Teutoburger Waldes zu beachten.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Nähe des Gewerbegebiets zum Siedlungsbereich sowie zu der Verkehrsstrasse L 785 als schutzwürdige Gebiete i. S. d. § 50 BImSchG entscheidet sich die Stadt hier für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5(3a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet **keine sog. „Störfallbetriebe“** angesiedelt werden können.

Der eröffnete Nutzungskatalog berücksichtigt damit sowohl die übergeordneten planerischen Zielvorstellungen der Stadt als auch die ortsspezifischen Rahmenbedingungen und die Lage des Plangebiets am südlichen Ortsrand sowie in Nachbarschaft zu bestehenden Siedlungsbereichen. Mit den Regelungen wird ein angemessener Spielraum für gewerbliche Nutzungen eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden nicht ermöglicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Regelungen zu Nutzungsmaßen, Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen etc. sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten. Die geplanten Gewerbeflächen sind für die Fa. Schüco, für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe sowie für Handwerksbetriebe vorgesehen (s. oben). Vor diesem Hintergrund werden Nutzungsmaße und

¹² Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf [Stand Juli 2013]].

weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB unter Beachtung der bestehenden gewerblichen Nutzungen und der Ortsrandlage bedarfsorientiert entwickelt.

Als Obergrenze der möglichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO wird die **Grundflächenzahl GRZ** mit 0,8 aufgenommen, um eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen. Die **Baumassenzahl BMZ** wird auf 8,0 begrenzt, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung soll mit Blick auf Nachbarschaften und Ortsrandlage vermieden werden.

Die **überbaubaren Flächen** werden durch Baugrenzen bestimmt. Im Nordwesten im Bereich der Fa. Schüco schließen die überbaubaren Flächen an den Bestand gemäß Bebauungsplan Nr. 4 an und orientieren sich mit i. W. zusammenhängenden Bauflächen an den gewerblichen Erfordernissen. Da die künftigen Grundstücksgrößen und -grenzen der einzelnen Betriebe auf den übrigen Gewerbeflächen noch nicht bekannt sind, werden auch hier zusammenhängende Bauflächen vorbereitet, um eine ausreichende Flexibilität für die gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen.

Die **Bauweise** gemäß § 22 BauNVO wird in den Teilflächen aufgrund der Anforderungen des betroffenen Unternehmens einerseits und der Randlage zum hochwertigen Freiraum im Süden differenziert festgesetzt:

- In den Teilflächen GE_1 und GE_{N1} , die an die vorhandenen Betriebsflächen Schüco anschließen bzw. das Schüco-Werk 3 umfassen, wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauGB aufgenommen. Hier gelten jeweils grundsätzlich die Vorgaben der offenen Bauweise, jedoch mit der Maßgabe, dass für den größeren Betriebsstandort eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Dieses ist aus Sicht der Wirtschaft erforderlich und hier innerhalb des Gewerbegebiets städtebaulich vertretbar. Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstands bleiben hiervon jeweils unberührt.
- In der Teilfläche GE_{N3} im Westen, die lediglich an die überbaubaren Flächen im Bebauungsplan Nr. 30 anschließt, wird sinnvollerweise die dortige Regelung mit einer abweichenden Bauweise und mit Gebäudelängen bis maximal 65 m übernommen.
- Im GE_2 und im GE_{N2} im Nordosten im Übergang zum Freiraum bzw. zu Hofstellen im Süden und Osten sowie zum Mischgebiet im Norden wird die Bauweise aufgrund dieser Rahmenbedingungen kleinteiliger als offene Bauweise gemäß § 22(2) BauGB mit Gebäudelängen bis 50 m festgesetzt.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung werden im Bebauungsplan die **maximalen Gebäudehöhen** durch Festsetzung als Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Durch die Bezugnahme auf die Höhe über NHN kann die Gebäudeobergrenze gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen festgelegt werden. Folgende Grundaussagen werden für die Bauhöhen in den Teilflächen getroffen:

- Für den Bereich GE_1 und GE_{N1} , der zwischen Bestand der Fa. Schüco und Planstraße innerhalb des Gebiets eingebunden ist, werden bei einer zulässigen gesamthöhe von maximal 148 m über NHN mögliche Bauhöhen um 10 bis 14 m – je nach Lage der Teilfläche und Geländeverlauf – vorgesehen. Damit wird den Wünschend er Fa. Schüco im südlichen Randbereich des Werks 1 und den allgemeinen Anforderungen von Betrieben mit etwas größeren Hallenbauten einschließlich Lagertechnik etc. Rechnung getragen.
- Für die südwestlich der Planstraße bzw. westlich des Barenbergwegs liegende Teilfläche des GE_2 erlaubt die Höhenbegrenzung von maximal 146,0 m über NHN Bauhöhen um rund 10 m je

nach Anordnung eines Gebäudes und Geländeanschnitt. Hier soll der Ortsrandlage und dem landschaftsräumlichen Umfeld entsprechend größere Bedeutung beigemessen werden als den Wünschen von Gewerbebetrieben nach entsprechendem größeren Planungsspielraum (vgl. Bereich GE₁ und GE_{N1}).

- Analog lassen die Höhenbegrenzungen von maximal 148,0 m über NHN für die südlich und südöstlich der Planstraße bzw. östlich des Barenbergwegs liegende größere Teilfläche des GE₂ im Westen Bauhöhen von bis zu rund 10,5 m im Nordosten, rund 9–10 m in der Mitte und im Westen und von rund 8 im Südosten zu.
- Für die im Nordosten festgesetzte GE_{N2}-Fläche werden als Gesamthöhe maximal 146,0 m über NHN aufgenommen, dieses entspricht einer Bauhöhe von rund 9 m im südlichen Bereich und maximal rund 11–12 m Bauhöhe im Nordosten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den Inhalten gemäß § 9(1) BauGB werden zur Sicherung der Planungsziele einige grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB in Verbindung mit der BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit Blick auf die Randlage zum Landschaftsraum sowie in Anlehnung an die Vorgaben im Bebauungsplans Nr. 30 für das westlich angrenzende kleinteilige Gewerbegebiet werden insbesondere Regelungen zur Fassadengestaltung, zu Solaranlagen, zu Werbeanlagen sowie zu Stellplatzbepflanzungen und zu Einfriedungen vorgesehen. Die Regelungen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben als sinnvoll und verhältnismäßig bewertet, ohne die Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauwilligen übermäßig einzuengen.

- **Fassadengliederung:** Für größere Gebäude oder Hallenbauten ist eine Gliederung i. A. sinnvoll, um eine vertikale, optische Gliederung massiver Baukörper zu erreichen und um Ortsbild und Nachbarschaft nicht zu stark zu beeinträchtigen. Fassaden können z. B. durch Versätze, Materialwechsel oder Begrünung wirksam gegliedert werden. Zwecks Anstoßwirkung wird eine Regelung aufgenommen, die aufgrund der Bandbreite unproblematisch ist und der Architektur vielfältigen Spielraum lässt. Sofern eine anspruchsvolle Gewerbearchitektur auch mit anderen Stilmitteln Qualität bieten kann, sind Abweichungen denkbar.
- **Solaranlagen:** Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich sinnvoll und ausdrücklich gewünscht. Mit Blick auf die Außen- und Fernwirkung (Straßenraum, Ortsrand, Fernwirkung zum Teutoburger Wald) sollen die Anlagen aber auf den Dachflächen mit Blick auf Aufbauhöhe und (ggf. massive) Sichtbarkeit am Dachrand etwas eingeschränkt werden. Die grundlegenden Maße werden abgeleitet von heute üblichen Anlagentypen bzgl. Aufbauhöhe (maximal 1,2 m) und bzgl. Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (= Schnittkante Dach/Fassadenwand, Abstand mindestens 2,0 m).
- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben; maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild, städtebaulichen Charakter und Ortsrandlage berücksichtigen und sich unterordnen. Große Werbeanlagen an Gebäuden, freistehende Pylone etc. sowie aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel oder Blinklichtern oder mit grellem Licht werden daher hier ausgeschlossen. Das berechtigende Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.
- Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind maßgeblich für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen ins-

besondere auch der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Pkw-Beschattung im Sommer.

- **Einfriedungen** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzugs, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist v. a., dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum oder zum Außenbereich wirksam werden, was bereits durch schmale Vorpflanzungen, z. B. mit einer Heckengehölzreihe, sehr wirksam gemildert werden kann.

5.4 Erschließung und Verkehr

a) Ausgangslage und Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV

Die **Bahnhofstraße (L 785)** quert als übergeordnete Hauptstraße das Stadtgebiet Borgholzhausen und knüpft 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 L785 in Richtung Bielefeld und in Richtung Melle zur A 30 angebunden. Für die Gewerbe-, Misch- und Wohnnutzungen in der südlichen Kernstadt sind die Hauptzufahrten zur L 785 die Straßen In der Lake sowie weiter nördlich die Freistraße.

Das gesamte Gewerbe- und Mischgebiet „In der Lake“ beidseits der Straße In der Lake und des Hamlingdorfer Wegs wird i. W. über den Anschluss In der Lake an die Bahnhofstraße erschlossen, 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 Werksstandorte 1, 2 und 3 des Unternehmens Schüco zu querendem Werksverkehr und wiederholt zu kritischen Situationen.

Auf die Standort- und Flächendiskussion gemäß FNP sowie gemäß Gebietsentwicklungsplan 1984 und Regionalplan 2004 wurde bereits in den Kapiteln 1 und 4 eingegangen. Auf dieser Grundlage ist angesichts der Ausgangslage und der geplanten Entwicklungsflächen eine neue **südliche Sammelstraße als wesentliche Erschließungsmaßnahme** für das südliche Stadtgebiet vorgesehen worden.

Die **Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV** erfolgt über die Bahnhofstraße (L 785). Über diese örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße verkehren alle wichtigen **Buslinien** mit Anschluss an den Ortskern sowie an den Ortsteil Borgholzhausen-Bahnhof (**Bahnhaltepunkt „Haller Willem“** Richtung Bielefeld bzw. Osnabrück) und an die benachbarten Kommunen. Die nächste Haltestelle Schüco/Enkefeld liegt oberhalb des Plangebiets in Höhe der Einmündung der Straße In der Lake und wird von den Linien 62, 90, 92 und 190 angefahren. Zukünftig ist direkt am Kreisel noch eine Bushaltestelle Enkefeld geplant. Für Radfahrer besteht zudem ebenfalls eine gute Anbindung des Plangebiets an den Bahnhaltepunkt „Haller Willem“ über die straßenbegleitenden Radwege.

b) Erschließungskonzept In der Lake / Am Stadtgraben und verkehrsgutachterliche Prüfungen

b.1) Erschließungskonzept In der Lake / Am Stadtgraben

Die künftige leistungsfähige Anbindung des Plangebiets Nr. 12.2 einschließlich der hierüber angeschlossenen Teilflächen der Fa. Schüco kann – unabhängig von der genauen Größe des Plange-

biets und von späteren Bauabschnitten – in idealer Weise im Südwesten über die Planstraße Am Stadtgraben und über den Anschluss an die Bahnhofstraße (L 785) mit dem neu angelegten Kreisverkehr erfolgen. Die Neutrassierung der Planstraße Am Stadtgraben kann die geplanten Gewerbenutzungen und den Hamlingdorfer Weg alternativ nach Südwesten zur L 785 anbinden. Die Planstraße ermöglicht damit sowohl eine bessere Entflechtung der vorhandenen Verkehre als auch eine vollständige Führung der neuen Gewerbeverkehre ohne Belastung von bestehenden Wohn- und Mischnutzungen im Bereich „In der Lake“.

Der Anschluss an die L 785 zwischen heutigen Gewerbenutzungen und dem hochwertigen Freiraum mit der geplanten „Waldbrücke“ im Süden ist wie dargelegt ein wesentlicher Baustein der langfristigen städtebaulichen Konzeption der Stadt und in der Lage im Südwesten ohne Alternative. Im Bebauungsplan Nr. 30 „Enkefeld“ ist dieser Anschluss daher bereits gesichert worden (s. dort). Offen war damals allerdings noch die genaue Anbindung der Erweiterung im Osten, die daher im Bebauungsplan Nr. 30 mit einem gewissen Spielraum für eine Verschwenkung nach Süden vorgehalten worden ist (= Anpassung an Planstraße und GE_N im Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12.2).

Aufgrund der reduzierten Planungen der Fa. Schüco kann die Planstraße nunmehr im Gegensatz zu den früheren Variantendiskussionen als **zentrale Achse mit beidseitiger Erschließungsfunktion** durch das Plangebiet geführt werden. Als erstes wichtiges Ergebnis der Standort- und Variantendiskussion konnte somit die frühere, sehr aufwändige und mit erheblichen Eingriffen in den angrenzenden Freiraum verbundene äußere Trassenführung im Süden und Osten in Randlage des Gewerbebestands endgültig verworfen werden.

Darüber hinaus sind die langfristigen möglichen Bausteine der Stadtentwicklung im Plankonzept Nr. 12.2 zu berücksichtigen. Über die zunächst eigenständig zu bewertende Erschließungsfunktion im Plangebiet Nr. 12.2 für bestehende und geplante Gewerbenutzungen und für die Entlastung im Bereich „In der Lake“ kann die Planstraße Am Stadtgraben als südliche Erschließungsstraße mittel- bis langfristig, wie in den bisherigen Diskussionen und in den Planunterlagen dargelegt, ggf. zusätzliche Funktionen übernehmen (s. auch FNP, Regionalplan sowie Verkehrs- und Schallgutachten):

- Erschließung einer möglichen südlichen Entwicklung der Fa. Bartling mit Optimierung innerbetrieblicher Firmenverkehre (Stichwort Verkehrsabwicklung/Logistik „von Norden nach Süden“),
- Erschließung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Bereich Hamlingdorf gemäß bereits heute gegebener ASB-Darstellung im Regionalplan und gemäß Siedlungsflächen-Konzept der Stadt für die Regionalplan-Fortschreibung,
- ggf. aufgeteilt mit einer zusätzlichen Anbindung eines Wohngebiets Hamlingdorf in Richtung Nordosten über Großes Moor/Haller Weg entweder ohne oder mit ...
- ... einer durchgehenden Verknüpfung der Planstraße in Richtung Großes Moor/Haller Weg und zu den weiteren Siedlungsgebieten im Südosten und Osten der Kernstadt.

b.2) Verkehrsgutachterliche Prüfungen 2017 und planerische Bewertungen im Zuge der Vorentwurfsplanungen 2017/2018¹³

Als Grundlage für die Diskussion dieser Fragestellungen wurde im Vorfeld des Planverfahrens Nr. 12.2 ein **Verkehrsgutachten** erstellt, in dem die kurz- bis langfristig möglichen Erschließungsfunktionen der Planstraße Am Stadtgraben in fünf Planfällen P1 bis P5 geprüft worden sind.¹⁴ Die Berechnungen erfolgten auf Basis von Analysen und Verkehrszählungen für die ggf. betroffenen Straßenbeziehungen im Stadtgebiet sowie unter Einbeziehung von Prognosen zu künftigen Verkehrsentwicklungen durch die Unternehmen Schüco und Bartling, durch das Gewerbegebiet Nr. 12.2 und durch mögliche Wohnbauentwicklungen im Bereich Hamlingdorf.

Als erstes Ergebnis war zum Diskussionsstand „Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 12.2“ (Stand 2017/2018) festzuhalten, dass der Planfall P3 „Erschließungsstraße bis Barenbergweg“ (s. Hauptgutachten, Kapitel 4.2.3) und der Planfall P4 „Erschließungsstraße bis Barenbergweg“ mit Anschluss einer Bartling-Süderweiterung über den Bestand Hamlingdorfer Weg (s. Ergänzung, Kapitel 2.1.1) als nicht sinnvoll für das Gesamtkonzept des Bebauungsplans Nr. 12.2 bewertet und daher verworfen worden sind. Hier würde jeweils bei einer Anbindung über den Barenbergweg das gewünschte zusammenhängende Betriebsgelände der Fa. Schüco durchschnitten. Der Bereich Hamlingdorfer Weg und die angrenzenden Nachbarschaften würden zudem durch zusätzliche Ziel- und Quellverkehre belastet, insbesondere bei der Stand heute durchaus realistischen Option für ein Wohngebiet Hamlingdorf gemäß Regionalplan und erst recht bei einer Südanbindung der Fa. Bartling.

Die danach in den weiteren Diskussionen zu prüfenden Planvarianten umfassten die Prognose-Planfälle bzw. die verschiedenen Szenarien

- Planfall P1 „Südliche Erschließungsstraße zwischen L 785 und Großes Moor“ (s. Hauptgutachten 2017, Kapitel 4.2.1),
- Planfall P2 „Erschließungsstraße bis Hamlingdorfer Weg“ (s. Hauptgutachten 2017, Kapitel 4.2.1),
- Planfall P5 „Erschließungsstraße bis Hamlingdorfer Weg“ ohne südliche Anbindung der Fa. Bartling (s. Ergänzung zum Hauptgutachten 2017, Kapitel 2.1.2).

Der Gutachter kam zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass unabhängig von den untersuchten Szenarien die Verkehrsstärken im Straßennetz des Untersuchungsgebiets auch nach Umsetzung der geplanten Erschließungsmaßnahmen als verträglich einzustufen sind und sowohl im Straßenraum als auch an den betroffenen Knotenpunkten mindestens ausreichende Kapazitäten zur Verfügung stehen. Eine besondere Qualität mit sehr guter Leistungsfähigkeit und der Lage außerhalb von Siedlungsbereichen mit Misch-/Wohnnutzungen besitzt hierbei immer der Anschluss über den Kreisverkehr Am Stadtgraben/L 785, weshalb hier eine besondere planerische Präferenz für die Anbindung des Gewerbegebiets Nr. 12.2 und für die Beibehaltung der städtebaulichen Planungsoptionen (Wohngebiet Hamlingdorf, Bartling Süderweiterung, Verknüpfung mit dem Bereich Großes Moor) besteht.

Teilentlastungen sind durch das Planvorhaben im innerörtlichen Straßennetz je nach späterer Verkehrskonzeption v. a. im Bereich Freistraße/Dr. Wilhelm Upmeyer Weg/Haller Weg möglich. Neben dem Lkw-Verkehr der Fa. Bartling – von erheblicher Bedeutung v. a. auch bei einer weite-

¹³ RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH [11.2019].

¹⁴ RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH [08.2017], RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH [10.2017].

ren Standortentwicklung des Unternehmens – wird hier auch die Frage der Mitarbeiterverkehre eine Rolle spielen (Logistikkonzept ggf. künftig mit einer Organisation der Betriebsabläufe „von Norden nach Süden“, Denkmodell Parkhaus Bartling am Haller Weg oder Mitarbeiterparkplätze vorrangig im Süden des Betriebsgeländes Bartling).

Hier können heute keine Ergebnisse vorweggenommen werden, diese Optionen für die Fortsetzung der Erschließungsstraße für einen 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 sollen jedoch nach den bisherigen städtebaulichen und politischen Zielsetzungen der Stadt im Zuge des Bebauungsplans Nr. 12.2 und der Konzeption der Planstraße Am Stadtgraben ausdrücklich berücksichtigt und offen gehalten werden (s. oben, Kapitel 4.1, 4.2 und ebenso Beratungen über Grobkonzepte in der Ausschusssitzung am 27.11.2019, die Vorplanungen sollen im Ergebnis fortgesetzt werden, vgl. 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.

Daher wird neben dem Anschluss an den Hamlingdorfer Weg auch der Bereich Kleines Moor/Hamlingdorfer Weg in der Randlage zur Wohnbebauung Kleines Moor in den Bebauungsplan Nr. 12.2 einbezogen, um hier eine entsprechende Variantendiskussion und schalltechnische Fragen frühzeitig berücksichtigen zu können. Ggf. notwendige Flächenanforderungen für die Planstraße (Abstand nach Norden, Trassenbreite etc.) und für gliedernde Grünstreifen, Entwässerungsgräben, eventuelle Schallschutzmaßnahmen etc. sollen bereits jetzt inhaltlich und flächenmäßig in dem städtebaulichen Konzept und in der Bauleitplanung sachgerecht berücksichtigt werden.

Ebenso ist das bisherige Planungsrecht für die Straßenführung Hamlingdorfer Weg gemäß Bebauungsplan Nr. 12.1 zu berücksichtigen, das insofern dort heute als problematisch bewertet wird und an den aktuellen Sachstand angepasst werden soll (s. Kapitel 4.1). Ergänzend wird darauf verwiesen, dass ansonsten auch das denkbare Wohngebiet Hamlingdorf über die bestehende Trasse des Hamlingdorfer Wegs und/oder über den Bereich Großes Moor zu erschließen wäre. Dieses kann nicht im Interesse der Betroffenen am Hamlingdorfer Weg sein. Zudem wäre die Konfliktlage mit dem Gewerbeverkehr im Bereich „In der Lake“ dann kritisch.

Das Erschließungskonzept gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 ist damit folgerichtig, wenn in Umsetzung der bisherigen Ziele der vorbereitenden Planungsebenen Regionalplan und Flächennutzungsplan Gewerbe entwickelt werden soll und spätere Entwicklungsoptionen, die im Rahmen der Diskussion der Regionalplan-Neuaufstellung erneut bekräftigt bzw. die von der Fa. Bartling bereits als langfristiges Zielkonzept vorgetragen worden sind, offengehalten werden sollen.

Es ist aber auch festzuhalten, dass das Plankonzept auch in diesem Bauabschnitt gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 städtebaulich und verkehrlich sinnvoll ist und funktioniert, da die Einschleifung in den Hamlingdorfer Weg mit Anbindung des Bereichs Kleines Moor und des Außenbereichs zu klären ist (s. Kapitel 4.1.b und Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 12.1).

b.3) Fortschreibung des Verkehrsgutachtens 2019 und Schlussfolgerungen für das Planverfahren¹⁵

Die verkehrsgutachterlichen Untersuchungen sind im Planverfahren fortgeschrieben und weiter erörtert worden. Schwerpunkte waren die Aktualisierung der zugrunde gelegten Verkehrsdaten etc. sowie eine ergänzende Variantendiskussion aufgrund der Neuausrichtung der Fa. Schüco im Herbst 2019.

Aktualisierung der zugrunde gelegten Bauflächen, Verkehrsdaten:

Einwender haben im Verfahrensschritt gemäß § 3(1) BauGB kritisiert, dass das Verkehrsgutachten nicht die maximal möglichen Entwicklungsschritte berücksichtigt. Hierzu ist festzuhalten, dass das Gutachten nach dem Diskussionsstand Anfang 2017 erarbeitet worden ist. Nach dem damaligen Stand war die im Osten im Bereich Hamlingdorf im Sommer 2017 angenommene Größenordnung für ein Neubaugebiet von ca. 80 Wohneinheiten großzügig angesetzt, die Umsetzung war offen. Angesichts des heutigen Wohnraummangels in weiten Teilen Ostwestfalens und der entsprechenden (aber noch zurückhaltenden) Signale der Bezirksregierung Detmold im Zuge der aktuellen Diskussionen um die Fortschreibung des Regionalplans ist der eventuelle Bedarf bzw. die mögliche Perspektive für eine weitere Wohnbauflächenentwicklung im Bereich Hamlingdorf heute deutlich größer geworden, auch wenn weiterhin die Größenordnung wie im alten Regionalplan 2004 dargestellt kaum erwartet wird. Vor diesem Hintergrund wurde die Kritik aufgegriffen, Verkehrs- und Schallgutachten an die aktuellen Rahmenbedingungen mit absehbar theoretisch möglichen Flächenkulisse angepasst und entsprechend fortgeschrieben (Maximal- bzw. worst case-Szenario):

- In dem alten Testentwurf „Wohngebiet Hamlingdorf“ aus dem Jahr 2013 wurden bisher einschließlich Abstandsgrün zu einer möglichen Straßentrasse Richtung Großes Moor im Osten und zu einer Südzufahrt Bartling rund 5,5 ha überplant (= Schätzung: rund 280 Einwohner in ca. 80 Wohneinheiten gemäß Verkehrsgutachten August 2017).
- Die ASB-Regionalplan-Fläche 2004 umfasst brutto knapp 13 ha. Hierin enthalten sind allerdings auch der Bereich der beiden Hofanlagen westlich des Hamlingdorfer Wegs mit Ausrichtung zum geplanten Gewerbegebiet und die vorhandene Streubebauung auf großen Grundstücken mit zusammen rund 2,3 ha. Hier sind ggf. ergänzende Wohneinheiten denkbar, aber keine umfassende Entwicklung als Wohngebiet.
- Die Regionalplan-Fläche 2004 ragt im Südosten über die aus Naturschutzgründen einzuhaltende Siedlungsgrenze im nordöstlich anschließenden Baugebiet Bienenfeld hinaus. Eine über diese Grenze hinausgehende Siedlungsentwicklung Hamlingdorf wird hier weiterhin aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht ausdrücklich nicht befürwortet und ist nicht zu erwarten, dieses entspricht etwa 2,5 ha der Regionalplan-Fläche 2004.
- Damit verbleiben maximal rund 8,5 ha (5,5 ha + 3 ha), die als ggf. größte Wohnbauflächenausdehnung (Bruttofläche) planerisch fundiert angenommen werden können, sofern der Rat dieses zu einem späteren Zeitpunkt beschließen sollte. Zur Sicherheit wird hier im Verkehrs- und Schallgutachten zum Entwurf eine Verdoppelung der o. g. bisher angerechneten Flächenkapazität auf rund 580 Einwohner in ca. 160 Wohneinheiten aufgenommen.

Darüber hinaus sind verkehrsgutachterlich zudem die Eingangsdaten im weiteren Umfeld in der Kernstadt überprüft und aktualisiert worden. Dieses betrifft neben der Einbeziehung weiterer potenzieller Wohnbauflächen mit eventuellen Auswirkungen auf die Planfälle insbesondere die Anpassung an den geänderten Geltungsbereich des Plangebiets Nr. 12.2 und gewerbliche Verkehrs-

¹⁵ RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH [11.2019].

mengenverschiebungen aufgrund der Neuausrichtung der Fa. Schüco. Auf Kapitel 2 des Gutachtens mit den entsprechenden Einzelheiten wird verwiesen. Damit wird als Grundlage für die verkehrliche und schalltechnische Prüfung insgesamt ein **Mengengerüst „auf der sehr sicheren Seite“** abgebildet (s. Schallgutachten Verkehr, Kapitel 5.5). Im Sinne des Monitorings gemäß § 4c BauGB sind diese Daten bei späteren Planungsschritten im Osten und die Auswirkungen auf das Umfeld jeweils zu überprüfen.

Ergänzende Variantendiskussion aufgrund der Neuausrichtung der Fa. Schüco im Herbst 2019:

Nach dem Brand in der Eloxalanlage (Werk 2) hat die Fa. Schüco September 2019 überraschend einen Strategiewandel für den Standort Borgholzhausen angekündigt, die Erweiterungspläne im Süden wurden nochmals zurückgenommen, ein zusammenhängendes Betriebsgelände mit Werk 1 und Werk 3 über den Barenbergweg hinaus wurde nicht mehr als Ziel formuliert (s. Kapitel 1 und Kapitel 4.1). Dieses war jedoch im bisherigen Planverfahren ein wesentlicher Grund - neben der Betroffenheit der Nachbarschaften - für die negative Bewertung einer Erschließung über die vorhandenen Trassenabschnitte Barenbergweg und Hamlingdorfer Weg. Die Auswirkungen auf die verkehrliche Situation und auf mögliche Erschließungsvarianten im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“ wurden überprüft. Im Fachausschuss erfolgte eine erneute Variantendiskussion auch unter Einbeziehung der ebenfalls neu gerechneten schalltechnischen Auswirkungen der betrachteten Planfälle.

In der Fortschreibung wurden nach der städtebaulichen Bewertung und Abstimmung mit der Kommune die Szenarien berücksichtigt, die aus verkehrlicher und schalltechnischer Sicht die größtmögliche Relevanz für den Bebauungsplan Nr. 12.2 und für das betroffene Umfeld besitzen (s. Verkehrsgutachten 2019, Kapitel 1 und Kapitel 3).

- Prognose-Planfall 1.1 „Südliche Erschließungsstraße zwischen L 785 und Großes Moor“,
- Prognose-Planfall 2.1 „Erschließungsstraße bis WA Hamlingdorfer Weg“,
- Prognose-Planfall 6.1 „Erschließungsstraße über Bestand Barenbergweg, Bestand Hamlingdorfer Weg bis Großes Moor“,
- Prognose-Planfall 7.1 „Erschließungsstraße über Bestand Barenbergweg, Bestand Hamlingdorfer Weg bis WA Hamlingdorfer Weg“.

Hierbei handelt es sich zunächst um das Szenario 1 bzw. 1.1 der ursprünglichen Prüfung. Da im Szenario 1.1 durch ein geplantes Mitarbeiterparkhaus der Firma Bartling am Haller Weg die weitergehenden verkehrlichen Effekte zu erwarten sind, wurde dieses Szenario ausgewählt. Ein weiterer Schwerpunkt lag in der ursprünglichen Prüfung auch auf der Verkehrssituation im Bereich Freistraße mit dem Knotenpunkt Bahnhofstraße (L 785) / Freistraße. Um diesem Gesichtspunkt weiter Raum zu geben, wurde Szenario 2.1 noch einmal betrachtet, da hier – soweit die verkehrliche Erschließung des infrage stehenden Bebauungsplangebietes Hamlingdorf grundsätzlich als vereinbart anerkannt wird – die weitest gehenden Auswirkungen auf den Bereich Freistraße zu erwarten sind.

Ferner wurde das im Ursprungsgutachten beschriebene Szenario 3 (Anschluss der südlichen Erschließung an den Barenbergweg und Führung künftiger Verkehre über die bestehenden Trassen Barenbergweg und Hamlingdorfer Weg) unter den Bezeichnungen Szenario 6.1 und Szenario 7.1 fortgeschrieben. Szenario 6.1 geht dabei wie Szenario 1.1 von einem Durchbau der Erschließungsstraße bis zur Straße Großes Moor aus (= maximale Verknüpfung der Verkehrsbeziehungen und der Trassen bis zum Anschluss an die Bahnhofstraße (L 785) im Westen. Im Szenario 7.1 erfolgt die Erschließung dagegen wie im Szenario 2.1 lediglich bis zur geplanten südlichen Anbindung der Firma Bartling.

Die Ergebnisse der Fortschreibung zeigen zunächst, dass die verkehrlichen Entwicklungen im Netz für die Planfälle 1.1 und 6.1 nahezu deckungsgleich sind, gleiches gilt für den Vergleich der Planfälle 2.1 und 7.1. Die deutlichsten Abweichungen ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Trassierung für den Bereich Barenbergweg und Hamlingdorfer Weg. Insbesondere wird der Barenbergweg nördlich des Knotenpunktes Südstraße/Hamlingdorfer Weg in den Planfällen 2.1 und 7.1 deutlich höher belastet. Die Führung der Erschließungsstraße über die bestehenden Abschnitte Barenbergweg und Hamlingdorfer Weg in den Planfällen 6.1 bzw. 7.1 führt im Vergleich zu den Planfällen 1.1 und 2.1 zu einer deutlichen Mehrbelastung.

Insgesamt sind die Verkehrsstärken im Straßennetz des Untersuchungsgebiets im Umfeld des Bebauungsplans Nr. 12.2 – unabhängig von den untersuchten Szenarien – laut den Ergebnissen des Gutachtens auch nach Umsetzung der geplanten Erschließungsmaßnahmen aus verkehrlicher Sicht als verträglich einzustufen. Die Verkehrsbelastungen liegen im Bereich der Siedlungsstraßen auch künftig zumeist am unteren Rand der in der RAST 06 beschriebenen Schwellenwerte.¹⁶

Eine besondere Qualität mit sehr guter Leistungsfähigkeit und der Lage außerhalb von Siedlungsbereichen mit Misch-/ Wohnnutzungen besitzt hierbei immer der Anschluss über den Kreisverkehr Am Stadtgraben/L 785, weshalb hier eine besondere planerische Präferenz für die Anbindung des Gewerbegebiets Nr. 12.2 und für die Beibehaltung der städtebaulichen Planungsoptionen (Wohngebiet Hamlingdorf, Bartling Süderweiterung, Verknüpfung mit dem Bereich Großes Moor) besteht. Diese Verknüpfung hat in den Szenarien 1.1 und 6.1 die größten Entlastungswirkungen auch für die weiteren Siedlungsbereiche.

Auf das Verkehrsgutachten wird insgesamt verwiesen (s. zur Variantendiskussion und zu den Schlussfolgerungen insbesondere Kapitel 3 und 4). In der Sitzung des Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten am 27.11.2019 wurde hierüber berichtet. Darüber hinaus wurden mögliche Straßenplanungen für den dann erforderlichen Ausbau der Bestandsabschnitte Barenbergweg und Hamlingdorfer Weg vorgestellt, die aber jeweils aufgrund des Flächenbedarfs und der Verkehrsmengensteigerungen zu Konflikten mit Altanliegern und mit der Fa. Schüco (Werk 3) führen würden. Neben einem Kostenvergleich der Straßentrassen wurden außerdem Auswirkungen auf die Gebietsabgrenzung bzw. mögliche Flächenrücknahmen der Gewerbefläche im Südosten erörtert.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass eine abschnittsweise Führung der weiterhin sinnvollen 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. Auf die Vorlage Nr. VL-143/2019 mit Anlagen und auf die Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 27.11.2019 wird verwiesen.

¹⁶ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06), Ausgabe 2006.

Aus diesen Gründen und im Interesse einer längerfristigen Sicherung und Erschließung der für städtebaulich sinnvoll gehaltenen, neu geplanten kommunalen Gewerbegrundstücke wird daher das Plankonzept mit einer neuen Erschließungs- und Sammelstraße Am Stadtgraben beibehalten. Im Ergebnis bestätigt die Stadt Borgholzhausen nach intensiven Erörterungen die Ergebnisse der Verkehrsgutachten und übernimmt diese als Grundlage für die Planungsentscheidungen und für die Abwägung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 12.2.

c) **Trassenführung, Anschlussplanung Kleines Moor/Hamlingdorfer Weg im Nordosten und Breite der Planstraße**

Aufgrund der geänderten Planungen der Fa. Schüco kann die Planstraße nunmehr als zentrale Achse mit beidseitiger Erschließungsfunktion durch das Plangebiet geführt werden. Die **Lage der Planstraße** ergibt sich aus der Variantendiskussion (s. oben) aus den verschiedenen Überlegungen der Fa. Schüco, aus den angestrebten Grundstückstiefen für Gewerbe im Süden und Südosten (GE₂) und durch die Führung zwischen vorhandenem Gewerbe im Nordosten (Schüco-Werk 3 und bestehender Gewerbebetrieb im Osten) mit dem im Norden angestrebten Anschluss an den Hamlingdorfer Weg (Ringschluss).

Darüber hinaus sind das bisherige Planungsrecht für die Straßenführung Hamlingdorfer Weg gemäß Bebauungsplan Nr. 12.1 und der sachgerechte Anschluss des Hamlingdorfer Wegs im Nordosten, der den weiteren Außenbereich erschließt und auch von größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt wird, zu berücksichtigen (s. oben). Daher schließt das Plankonzept Nr. 12.2 im Nordosten bis an den Hamlingdorfer Weg als Hauptwirtschaftsweg im Außenbereich an. Die Lage der Planstraße wurde, soweit wie in bisheriger Abstimmung mit dem dortigen Grundstückseigentümer möglich, nach Süden gelegt. Der Abstand der Trasse zu den nördlichen Anliegern Kleines Moor 15/17 beträgt damit zu den Wohnhäusern ca. 25–30 m und zu den dortigen Eigentumsgrenzen rund 20 m. Dazwischen liegen noch städtische Flächen, die heute teilweise als Verkehrsflächen und als begleitendes Verkehrsgrün, im Norden aber auch als zusätzliche Gartenfläche (Gartenfläche und kleine Verwallung mit abschirmender Hecke) durch die Anlieger Kleines Moor 15/17 genutzt werden. Mit dem jetzigen Bebauungsplan Nr. 12.2 besteht dort auf städtischen Flächen Spielraum für einen – heute allerdings nach den Prognosen nicht erforderlichen – zusätzlichen aktiven Lärmschutz. Sofern darüber hinaus möglich soll die heute dort geduldete Gartennutzung i. W. beibehalten werden können.

Für die **Anbindung der Straße Kleines Moor** wurden drei Varianten vorgelegt, die in der Plankarte Vorentwurf mit abgebildet worden sind und Gegenstand der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB waren:

- **Variante 1:** Durchgehende Straßenverbindung zwischen Planstraße/Hamlingdorfer Weg und der Straße Kleines Moor.
- **Variante 2:** Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer, Durchfahrtssperre/Poller für Kfz, für Bedarfsfahrzeuge zu öffnen.
- **Variante 3:** Durchlässigkeit ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer, nicht für Bedarfsfahrzeuge; erforderlich: zusätzliche Wendeanlage im Bereich Kleines Moor.

Alle Varianten berücksichtigen eine räumliche Abschirmung der direkten Anlieger am Hamlingdorfer Weg durch eine getrennte Fuß- und Radwegführung und eine neue Zufahrt zu Haus Nr. 17 über die Straße Kleines Moor. Im Bebauungsplan-Vorentwurf hatte die Stadt zunächst Variante 2 aufgenommen, da diese dem (erwarteten) Schutzbedürfnis der Anlieger ohne gleichzeitigen Ein-

griff durch eine große Wendeanlage entgegenkommen würde. Auf die damalige Plankarte Vorentwurf mit Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Einwender aus dem Bereich Kleines Moor haben sich (soweit aus den vorliegenden Stellungnahmen erkennbar und unbeschadet der ansonsten grundsätzlichen Kritik an der Planung) in der Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB überwiegend im Sinne einer Meinungsäußerung „... wenn unvermeidbar, dann ...“ für eine Anbindung mit Durchfahrt zur Planstraße Am Stadtgraben gemäß Variante 1 bei gleichzeitigem Durchfahrtsverbot für Lkw und Sicherstellung von Tempo 7 km/h durch bauliche Maßnahmen in der Straße Kleines Moor ausgesprochen. Diesen Wünschen wird im Zuge der weiteren Planung durch Aufnahme der entsprechenden Flächen im Bebauungsplan Nr. 12.2 gefolgt. Die detaillierte Ausbauplanung, verkehrsregelnde Maßnahmen etc. sind dann im Zuge der späteren Umsetzung vorzunehmen.

Die Planstraße Am Stadtgraben ist grundsätzlich zunächst als Erschließung für ein Gewerbegebiet vorgesehen. Damit ist für den Begegnungsverkehr in einem Gebiet mit Lkw- und Pkw-Verkehren eine **Fahrbahnbreite von 6,5 m** geboten, mit Geh-/Radweg und Schutzstreifen (2,5 m, 2 x 0,75 m) wird eine Breite von 10,5 m notwendig. Angestrebt werden eine städtebaulich ansprechende Gestaltung und im Zuge der späteren Verkehrsregelungen möglichst Tempo 30.

Im Bebauungsplan-Vorentwurf war für die Planstraße mit Stellplätzen und Baumstandorten eine Breite von 12,5 m vorgeschlagen worden, um einen entsprechenden Gestaltungsspielraum mit einer gliedernden Baumzeile und abschnittsweise Stellplätzen zu erhalten. Dieses wurde in der Öffentlichkeit jedoch missverstanden und als absolut überdimensionierte Straßenbreite bewertet. Aufgrund der Sorgen um nächtliche Falschparker ohne Infrastruktur mit negativen Auswirkungen im Umfeld, Zweckentfremdung etc. wurde die Breite im Planentwurf auf 10,5 m reduziert, auch wenn dieses aus städtebaulich-gestalterischer Sicht als nachteilig bewertet wird. Besonders wichtig ist dann aus gestalterischer Sicht, dass auf den Baugrundstücken die Straßenraumgestaltung durch Baumzeilen auch sachgerecht umgesetzt wird.

d) Barenbergweg, Wirtschaftswege und Fuß-/Radwege

Der **Barenbergweg** erschließt im Norden des Plangebiets Werk 3 der Fa. Schüco und die vorhandene Randbebauung mit westlich gelegenen Einzelhäusern. Die Verkehrsfläche bis zur Hausnummer Barenbergweg 26 wird bestandsorientiert festgesetzt, da der Barenbergweg abgehängt wird und da ggf. maßgebliche zusätzliche Verkehre hier nicht mehr zu erwarten sind. Gemäß Abstimmung mit der Fa. Schüco kann auf eine ansonsten notwendige zusätzliche und kostenträchtige öffentliche Wendeanlage verzichtet werden, da eine Mitnutzung der am Werk 3 der Fa. Schüco bereits angelegten Wendemöglichkeit für Anlieger etc. gesichert werden kann.

Für **Anlieger im südlichen Außenbereich** und für **Fußgänger und Radfahrer** soll die bisherige Verbindung über den Barenbergweg künftig entfallen, um eine zusammenhängende gewerbliche Betriebsfläche zu ermöglichen und Schleichverkehre zu vermeiden. Davon ist auch der **Fernwanderweg „Hermannsweg“** betroffen, der über den Barenbergweg führt. Der Barenbergweg soll von Süden kommend künftig auf die Planstraße geführt werden, so dass landwirtschaftliche Fahrzeuge und Kfz-Verkehr über die Planstraße fahren. Für Fußgänger bzw. für den Fernwanderweg „Hermannsweg“ wurde eine möglichst landschaftsgerechte Führung erarbeitet, die durch die breite Eingrünung des Plangebiets im Süden und Osten führt (s. Kapitel 5.7).

Im östlichen Randbereich des Grünstreifens wird in Abstimmung mit dem Anlieger ein privater **Wirtschaftsweg** vorgesehen, damit von dort Pflegemaßnahmen an der dortigen Böschung samt Graben (außerhalb des Plangebiets) vorgenommen werden können.

5.5 Immissionsschutz

a) Gewerbliche Nachbarschaft und Immissionen

Im Norden des Plangebiets bzw. östlich der Bahnhofstraße (L 785) liegen bestehende Gewerbenutzungen (insbesondere Fa. Schüco). Zudem sind im Westen des Plangebiets im Bereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Enkefeld“ gewerbliche Nutzungen mit mischgebietstypischem Störgrad zulässig. Darüber hinaus finden sich im nördlichen Umfeld Misch- und Wohnnutzungen, für die nach den Bebauungsplänen Nr. 4 und Nr. 12.1 der Schutzstatus von Mischgebieten zugrunde zu legen ist (s. Kapitel 3.1 und Übersichtskarte). Im Nordosten schließen im Eckbereich Hamlingdorfer Weg/Kleines Moor Wohnnutzungen an, die auf Grundlage des § 35(2) BauGB genehmigt worden sind. Im Osten folgen Hofstellen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO entwickelt und hinsichtlich des angedachten zulässigen Störgrads gegliedert (s. oben, insbesondere ausführliche Darlegung in Kapitel 5.1). Die schalltechnische Untersuchung zu den möglichen bzw. zulässigen Gewerbegeräuschen ist Grundlage für die nutzungs- und immissionsschutzbezogene Gliederung:¹⁷

- **Teilfläche GE₁** umfasst die südlichen Teilflächen des Standorts Schüco (Überplanung Bebauungsplan Nr. 4) und die südlich bis zur Planstraße anschließenden gewerblichen Kernflächen des Plangebiets und kann als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ohne zusätzliche Einschränkungen festgesetzt werden.
- **Teilfläche GE₂** kann als Baufläche für stadtbezogene kleinere und mittlere Gewerbebetriebe ebenfalls als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ohne zusätzliche Einschränkungen entwickelt werden.
- **Teilfläche GE_{N1}** umfasst zwischen Barenbergweg und Planstraße das Schüco-Werk 3 und südliche Erweiterungsflächen und ist als **eingeschränktes Gewerbegebiet** auf MI-Niveau vorzusehen, da die Wohnnutzung am Barenbergweg (Mischgebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 4) hier aufgrund des Schüco-Bestands als limitierender Faktor zu bewerten ist (s. Kapitel 5.1). Sofern die Firma Schüco hier zu einem späteren Zeitpunkt die Wohngrundstücke übernehmen kann und will, kann eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 12.2 mit Aufwertung des Bereichs als nicht eingeschränktes Gewerbegebiet GE in Frage kommen.
- **Teilfläche GE_{N2}** im Nordosten könnte gemäß Schallgutachter als „lupenreines“, nicht eingeschränktes GE entwickelt werden könnte (s. Gutachten Gewerbelärm, Kapitel 4.5, hier Teilfläche 8). Zugunsten der Anlieger im Norden wird jedoch der nordöstliche Abschnitt des geplanten Gewerbegebiets nur als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_N)** für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (= zulässiger gewerblicher Störgrad wie in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, in dem ebenso Wohnnutzungen zulässig sind) vorgesehen, obwohl dieses schalltechnisch nicht erforderlich ist.

Die Stadt Borgholzhausen hat Untersuchungsumfang und Rahmenbedingungen umfassend mit dem Gutachter erörtert, die Stadt folgt daher den Aussagen des Gutachters und hält die in Kapitel 5.1 und nachfolgend erläuterte Gliederung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar und angemessen. Die geplante Gewerbeentwicklung schließt wie dargelegt nicht an festgesetzte Wohngebiete gemäß §§ 3, 4 BauNVO an, sondern an

¹⁷ AKUS GmbH [07.2019].

Hinweis: Teilfläche GE_{N3} im Westen schließt an die überbaubaren Flächen im Bebauungsplan Nr. 30 an, die als Teilfläche F3 sozusagen als Bestand bzw. Vorbelastung im Gutachten aufgenommen worden ist.

eine planungsrechtlich heterogene Ortsrandlage, die zudem nach den bisherigen, langfristig angelegten Plankonzepten der Stadt Borgholzhausen für eine gewerbliche Weiterentwicklung vorgesehen war (s. oben). Das Plangebiet kann in dieser Lage nach den Planungszielen als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO entwickelt und hinsichtlich des angedachten zulässigen Störgrads wie oben dargelegt sinnvoll gegliedert werden.

Gemäß laufender Rechtsprechung kann mit dieser im Bebauungsplan Nr. 12.2 vorgesehenen nutzungsbezogenen Grobgliederung dem **Trennungsgrundsatz** nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) angemessen Rechnung getragen werden. Zudem führt das OVG aus, dass es „keineswegs stets sachgerecht oder gar geboten (ist), zwischen Gewerbegebiete und Wohngebiete Mischgebiete oder andere gemischte nutzbare Zonen zu legen, zumal eine solche Gebietsabstufung häufig dazu führt, dass die gemischt nutzbare „Pufferzone“ mit einem falschen, vom eigentlichen Planungsziel nicht gedeckten Etikett versehen wird“¹⁸.

Im Ergebnis ermöglicht das im Bebauungsplan Nr. 12.2 geplante abgestufte System der Grobgliederung durch die vorgesehenen Nutzungseinschränkungen ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Mischnutzungen und Gewerbe. Durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Nordosten wird den Interessen der dort im Nordosten im Bereich Kleines Moor anschließenden Wohnbebauung zum Schutz ihrer Wohnruhe in erhöhtem Maße Rechnung getragen. Zur Verdeutlichung:

- Im Bereich Kleines Moor Nrn. 15, 17 werden damit sogar die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO eingehalten und unterschritten (s. Schallgutachten Gewerbe S. 8, ergänzender Hinweis: Die Teilfläche GEN2 ist gegenüber dem Schallgutachten aufgrund der beschlossenen Gliederung der Bauhöhen sogar noch um ca. 25 m nach Süden erweitert worden, damit können die errechneten Werte noch etwas mehr unterschritten werden).
- Auch an den weiteren Immissionspunkten im nördlichen und östlichen Umfeld werden die Immissionsrichtwerte für die hier z. B. festgesetzten Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO bzw. im Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingehalten und so weit unterschritten, dass z. T. auch Wohngebietswerte (WA und WR) eingehalten werden.

Auf Grundlage des Schallgutachtens und dieser Gliederung mit eingeschränkten Gewerbegebieten (GE_N) im Norden beidseits der Planstraße wird eine Gliederung mit Lärmemissionskontingenten auf Grundlage der DIN 45691 in diesem Planungsumfeld nicht erforderlich und ist nicht vorgesehen. Der Schallgutachter hat im vorliegenden Fall hier typische Pegel je m² für Gewerbegebiete mit und ohne Einschränkungen so zugrunde gelegt und hieraus die Belastung durch Gewerbelärm im Umfeld ermittelt, dass die Orientierungswerte und die Immissionsrichtwerte gemäß den hier zu beachtenden Regelwerken DIN 18005 und TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten und unterschritten werden, zumal der nordöstliche Abschnitt als eingeschränktes Gewerbegebiet GE_N stärker als schalltechnisch erforderlich begrenzt wird. Diese typisierende Betrachtungsweise ist das durchaus übliche und rechtssichere Verfahren in derartigen planerischen Situationen. Im Ergebnis sind somit im Norden ggf. kritische Gewerbeemissionen gegenüber den Wohnnutzungen im Mischgebiet am Hamlingdorfer Weg und am Barenbergweg sowie gegenüber den weiteren Wohnnutzungen im Nordosten nicht zu erwarten.

Nach Rücksprache mit dem Kreis Gütersloh als Immissionsschutzbehörde ist damit im Ergebnis eine geeignete Vorgehensweise für die spätere Umsetzung gegeben. Sonstige Emissionen von in dem Rahmen zulässigen Betrieben können angemessen und sachgerecht im Baugenehmigungs-

¹⁸ OVG NRW, Urteil vom 17.10.1996 - 7a D 122/94.NE.

verfahren geregelt werden. Eine zusätzliche Gliederung nach dem Abstandserlass NRW für sonstige Emissionen (das Thema Schall ist gemäß fallbezogener Prüfung geregelt) wird nicht erforderlich.

b) Störfallschutz

Die Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG stellt einen besonderen städtebaulichen Belang dar. Auf Ebene der städtebaulichen Planung besteht hier u. a. auch 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. In Kapitel 5.1 wird auf diese Fragestellung bereits eingegangen (s. dort).

c) Verkehrliche Immissionen

Mit der Planung wird der Neubau einer Erschließungsstraße vorbereitet, die als Sammelstraße über die planinduzierten gewerblichen Verkehre gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 hinaus künftig ggf. auch weitere Gewerbeverkehre v. a. von der Fa. Bartling (Option Süderweiterung) sowie ggf. Erschließungsverkehre von Wohngebieten im Osten (Wohngebiet Hamlingdorf, Anschluss Großes Moor) aufnehmen soll bzw. kann (s. insbesondere Kapitel 4, 5.4). Eine umfassende schalltechnische Untersuchung der möglichen Verkehrslärmsituation ist angesichts der Planungsziele notwendiger Bestandteil des Planverfahrens.

Grundsätzlich kann durch die leistungsfähige und verkehrssichere Anbindung an die L 785 über den Kreisverkehr im Südwesten eine sehr günstige, konfliktmindernde Erschließung erfolgen, die außerhalb der Siedlungsbereiche mit Wohnnutzungen liegt und erreicht werden kann. Dieses sind hier grundlegende verkehrliche und schalltechnische Vorteile mit Blick auf die heutige Anbindung über die Straßen in der Lake/Hamlingdorfer Weg (erst recht bei einer östlichen Anbindung der Fa. Bartling und/oder bei einem Wohngebiet Hamlingdorf) sowie auch im Vergleich zu vielen anderen Gewerbebeständen in Borgholzhausen und in der Region.

Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehr ist im Planverfahren fortgeschrieben worden und hat zur Aufgabe, die vom ggf. möglichen künftigen Kfz-Verkehr der geplanten Straße auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche zu ermitteln, damit auf Grundlage der einschlägigen Normen und Regelwerke wie der DIN 18005 und der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) eine Bewertung möglich wird.¹⁹ Unabhängig von späteren Entscheidungen über „kleine“, „große“ oder „teilweise“ Lösungen gemäß den oben dargelegten Planfällen muss der Gutachter im Sinne eines „worst case“-Ansatzes von der höchsten Verkehrsbelastung bei einer großen Erschließungsvariante mit Anschluss der eventuell möglichen Gewerbe- und Wohngebietsentwicklungen im östlichen Umfeld ausgehen, damit auch bei einer hohen Belastung durch spätere Entwicklungen eine sachgerechte Lösung im Bereich Hamlingdorfer Weg mit Wohnnutzungen durch Abstand und/oder aktiven/passiven Schallschutz möglich wird.

Im Schallgutachten „Verkehr“ werden in der Fortschreibung im November 2019 die ggf. möglichen, voraussichtlich höchsten Verkehrsmengen inklusive einer großflächigen Ausdehnung des Wohngebiets Hamlingdorf (Planfälle 1.1 und 2.1) sowie die zusätzlich zu erörternden Alternativen nach Neuausrichtung der Standortpolitik der Fa. Schüco (Planfälle 6.1 und 7.1) zugrunde gelegt, also die folgenden Planfälle gemäß Verkehrsgutachten:

¹⁹ AKUS GmbH [11.2019].

- Prognose-Planfall 1.1 „Südliche Erschließungsstraße zwischen L 785 und Großes Moor“,
- Prognose-Planfall 2.1 „Erschließungsstraße bis WA Hamlingdorfer Weg“,
- Prognose-Planfall 6.1 „Erschließungsstraße über Bestand Barenbergweg, Bestand Hamlingdorfer Weg bis Großes Moor“,
- Prognose-Planfall 7.1 „Erschließungsstraße über Bestand Barenbergweg, Bestand Hamlingdorfer Weg bis WA Hamlingdorfer Weg“,

Zur Erläuterung der Hintergründe und der Planfälle wird auf die Kapitel 1, 4 und 5.4 dieser Begründung sowie auf das Verkehrsgutachten und auf das Schallgutachten Bezug genommen.

Ergebnisse für die Planfälle 6.1 und 7.1

Zunächst ist festzuhalten, dass die als Alternative mit den Planfällen 6.1 und 7.1 im November 2019 nochmals erörterte abschnittsweise Führung einer weiterhin sinnvollen künftigen Sammelstraße im Süden des Siedlungsbereichs über den Barenbergweg und über den Hamlingdorfer Weg flächenmäßig und schallschutzfachlich neue Konflikte aufwerfen würde 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. Auch die Fa. Schüco hat sich nochmals für ein langfristiges Zusammenführen der Betriebsflächen der Werke 1 und 3 ausgesprochen. Auf die Vorlage Nr. VL-143/2019 mit Anlagen und auf die Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 27.11.2019 wird verwiesen. Somit sind die Planfälle 6.1 und 7.1 verworfen worden.

Ergebnisse für die Planfälle 1.1 und 2.1

Planfall 1.1 stellt aus schalltechnischer Sicht die höchste Verkehrs- und Geräuschbelastung der Anlieger im Umfeld des Hamlingdorfer Wegs dar und bezieht als Verkehrsaufkommen auf der Planstraße das vorliegende Plangebiet Nr. 12.2, ein künftiges großes Wohngebiet Hamlingdorf, die Süderweiterung der Fa. Bartling und die Verknüpfung mit dem Bereich Großes Moor sowie weitere potenzielle Bauflächen im Osten des Stadtgebiets, die ggf. teilweise diese Querspange nutzen könnten, mit ein. Die Prognose führt je nach Entwicklung und Anbindung im Osten innerhalb des Plangebiets Nr. 12.2 im westlichen Planstraßenabschnitt bis zu rund 3.850 Kfz/24 h und im östlichen Abschnitt Höhe Kleines Moor bis zu rund 2.850 Kfz (siehe auch Verkehrsgutachten). Diese sehr weitgehende Prognoserechnung ist also wenn überhaupt nur schrittweise nach Umsetzung aller Bausteine in vollem Umfang denkbar und stellt damit nach zwischenzeitlicher Aussage des Gutachters insgesamt ein Mengengerüst „auf der sicheren Seite“ als Grundlage für die schalltechnische Prüfung dar. Die verkehrs- und schallgutachterlichen Ergebnisse sind für das vorliegende Plangebiet als „worst case“ zu betrachten (s. Verkehrsgutachten und Schallgutachten Verkehr).

Im Sinne des Monitorings gemäß § 4c BauGB sind diese Daten bei späteren Planungsschritten im Osten jeweils schrittweise zu überprüfen.

Im Ergebnis werden auf Grundlage dieser Prognosen im Bereich Kleines Moor in der ersten südlichen Bauzeile an den beiden westlichen Gebäuden die idealtypischen Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß Beiblatt zur DIN 18005 für Mischgebiete (60/50 dB(A) tags/nachts) und im

Osten für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) erreicht und überschritten (s. Schallgutachten Verkehr, hier Immissionspunkte I 9, I 10, I 11 und I 12).

Die für den Neubau von Verkehrswegen zu beachtenden Immissionsgrenzwerte gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete (64/54 dB(A) tags/nachts) – in denen gesund im Sinne des BauGB gewohnt werden kann – werden dagegen im Westen im Bereich I 11 und I 12 eingehalten und unterschritten. Im Osten im Bereich I 9 und I 10 werden tags auch die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete eingehalten (59/49 dB(A) tags/nachts), nachts am I 10 eingehalten bzw. am I 9 um 1 dB(A) überschritten.

Die Stadt Borgholzhausen vollzieht die gutachterlichen Ermittlungen und Ergebnisse nach und übernimmt das Gutachten als Grundlage für die weitere Planung und Abwägung. Im Ergebnis werden mit den ermittelten Beurteilungspegeln die idealtypischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 in der Randlage zwar überschritten, die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV werden aber bei der zugrunde gelegten Prognose mit „voller Auslastung“ im Wesentlichen eingehalten und überwiegend auch deutlich unterschritten. Angesichts des vorliegend ermöglichten Neubaus einer Straße, bei dessen Umsetzung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu beachten sind, hält die Stadt Borgholzhausen den Rückgriff auf die etwas höheren Grenzwerte der 16. BImSchV im Rahmen der Abwägung für sachgerecht und vertretbar. Unter Berücksichtigung des jeweiligen Planungsrechts sind die ermittelten Pegel unterschiedlich zu werten:

▪ **Immissionsorte nördlich des Hamlingdorfer Wegs, hier Wohngebäude Kleines Moor Nr. 15 und Nr. 17 außerhalb des Plangebiets (= Immissionspunkte I 10 bzw. I 9):**

Die beiden Wohngebäude sind im Jahr 1998 auf Grundlage des § 35(2) BauGB genehmigt worden. Nördlich anschließend liegen Genehmigungen ebenso nach § 35(2) BauGB und nach § 34 BauGB vor (aus den Jahren 1997 und 2003).

Im Planfall 2.1 werden an beiden Gebäuden mit je 55/48 dB(A) tags/nachts die Grenzwerte für Wohngebiete tags unterschritten und nachts mindestens eingehalten. Gleiches gilt für den ungünstigeren Planfall 1.1 bei Pegeln von 57/49 dB(A) für das Gebäude I 10 sowie tags auch für das Wohnhaus I 9 (58 dB(A)). Allerdings wird dort in der am stärksten betroffenen Geschossebene mit ermittelten 50 dB(A) nachts der Wohngebiets-Grenzwert von 49 dB(A) um 1 dB(A) überschritten, der Mischgebiets-Grenzwert von 54 dB(A) aber deutlich eingehalten.

Gemäß aktueller Rechtsprechung scheidet eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei Dauerpegeln von 62 dB(A) während der Tagzeit grundsätzlich aus.²⁰ Die grafischen Ausbreitungskarten im Gutachten lassen hier jedoch den Schluss zu, dass derartig hohe Werte auf den privaten Grundstückflächen nicht erreicht werden. Die Nutzung der privaten Außenwohnbereiche im Sinne einer störungsfreien Kommunikation ist und bleibt somit möglich.

Die Lage der Sammelstraße wurde, soweit wie in bisheriger Abstimmung mit dem dortigen Grundstückseigentümer möglich, nach Süden geschoben. Der Abstand der Trasse zu den nördlichen Anliegern Kleines Moor Nr. 15/17 beträgt damit zu den Wohnhäusern ca. 25–30 m und zu den dortigen Eigentumsgrenzen rund 20 m.

Dazwischen liegen noch städtische Flächen, die heute teilweise als Verkehrsflächen und als begleitendes Verkehrsgrün, im Norden aber auch als zusätzliche Gartenfläche (Gartenfläche und kleine Verwallung mit abschirmender Hecke) durch die Anlieger Kleines Moor 15/17 selbst genutzt werden. Mit dem jetzigen Bebauungsplan Nr. 12.2 besteht dort auf städtischen Flächen Spielraum für einen – heute allerdings nach den Prognosen nicht erforderlichen – zusätzlichen

²⁰ BVerwG, Urteil vom 16.03.2006, Az.4 A 1075/04

aktiven Lärmschutz. Sofern darüber hinaus möglich soll zudem die heute von der Stadt geduldete Gartennutzung der städtischen Fläche durch die Anlieger Kleines Moor 15/17 i. W. beibehalten werden können.

Die beiden Wohngebäude sind wie dargelegt auf Grundlage des § 35(2) BauGB genehmigt worden und befinden sich in der Randlage zu einem Mischgebiet im Westen, zu im südwestlichen Umfeld folgendem Gewerbe sowie zu landwirtschaftlichen Nutzungen und zu Hofstellen im südlichen Außenbereich. Vor diesem Hintergrund können hier nicht idealtypische Immissionswerte wie innerhalb des Siedlungsbereichs z. B. in „geplanten“ allgemeinen Wohngebieten erwartet werden. Somit werden hier für diese Randlage weiterhin Mischgebietswerte als Orientierung für die Bewertung der Auswirkungen zugrunde gelegt. Diese Mischgebiets-Grenzwerte gemäß 16. BImSchV werden wie dargelegt deutlich eingehalten.

▪ **Immissionsorte nördlich des Hamlingdorfer Wegs, hier Wohngebäude Kleines Moor Nr. 30 und Büro-/Wohngebäude Hamlingdorfer Weg Nr. 5 außerhalb des Plangebiets (= Immissionspunkte I 11 bzw. I 12):**

Beide Gebäude liegen nach dem Bebauungsplan Nr. 12.1 in einem Mischgebiet. Nach den gutachterlichen Ergebnissen werden im ungünstigsten Planfall 1.1 tags/nachts mit 61/53 dB(A) am I 11 und mit 59/51 dB(A) am I 12 die Mischgebiets-Grenzwerte der 16. BImSchV mindestens eingehalten, i. W. aber unterschritten. Gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse sind angesichts der ermittelten Pegel sicher gewährleistet.

Es kann nach den grafischen Ausbreitungskarten für beide Planfälle nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere im Gartenbereich südlich des Wohnhauses I 11 z. T. auch höhere Schallpegel als die o. g. 62 dB(A)-Grenze für Außenwohnbereiche erreicht werden. Auf dem überwiegenden Grundstück sind verträgliche Außenwohnverhältnisse aber gegeben, so dass die ggf. etwas höhere Belastung der betroffenen Anwohner auch hier noch als vertretbar einstuft wird. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass im Vergleich zu den (verworfenen) Planfällen 6.1/7.1 bereits um bis zu 3 dB(A) niedrigere Schallpegel zu erwarten sind, so dass im Sinne der Anwohner bereits eine besser verträgliche Variante in der Trassenführung gefunden werden konnte.

▪ **Immissionsort I 13 innerhalb des Plangebiets (GEN2):**

Das heute gewerblich genutzte Gebäude im Außenbereich wird künftig innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebiets liegen. Die ermittelten Pegel liegen mit maximal 62/54 dB(A) tags/nachts auf dem Mischgebietsniveau der 16. BImSchV. Eine besondere Verkehrslärmproblematik wird hier nicht gesehen.

▪ **Immissionsorte westlich des Barenbergwegs, hier Wohngebäude Hamlingdorfer Weg Nr. 5, Barenbergweg Nrn. 20, 26 außerhalb des Plangebiets (= Immissionspunkte I 14, I 15, I 16):**

Eine besondere Problematik für die geprüften Immissionsorte entlang des Barenbergwegs, die nach dem geltenden Planungsrecht innerhalb eines festgesetzten Mischgebiets liegen, ist angesichts der sicheren Einhaltung von idealtypischen Wohngebietswerte nicht erkennbar.

Zusammenfassend wird die Belastung der Anlieger im Bereich nördlich des Hamlingdorfer Wegs angesichts der gutachterlichen Ergebnisse insgesamt als vertretbar einstuft. Ein Beibehalten der Trasse und ein Endausbau nach dem Stand des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12.1 hätte dagegen auch einige deutliche Nachteile und ggf. eine später näher heranrückende Trasse mit Sammelstraßenfunktion zur Folge. Die Straßenneuplanung kann somit grundsätzlich weitgehend immissionsschutzverträglich umgesetzt werden. Zu Einzelheiten wird auf das beigefügte Gutachten verwiesen, insbesondere auf Kapitel 4 und 5.

d) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich einzelne kleinere (z. T. auch ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Emissionen derartiger **landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe** (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind jedoch nicht bekannt.

e) Sonstige Immissionen und Emissionen

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

Eine ggf. relevante **Belastung des Umfelds durch Luftschadstoffe, Gase, Gerüche etc.** durch Planstraße und neu anzusiedelnde Betriebe ist im Plangebiet Nr. 12.2 angesichts der Rahmenbedingungen, der (sehr geringen) Vorbelastungen und der Planungsziele mit abgestuften Gewerbenutzungen und mit einer örtlichen Sammelstraße mit letztlich begrenztem Verkehrsaufkommen nicht zu erkennen oder zu erwarten.

Zur **lokalklimatischen Bewertung** wird auch auf den Umweltbericht verwiesen, zum Thema Emissionen/Luftaustausch erfolgte zunächst die Prüfung auf Ebene des Umweltberichts (s. dort). Besondere Emissionskonflikte sind in dieser grundsätzlich gut durchlüfteten Lage durch Planstraße und neu anzusiedelnde Betriebe nicht erkennbar. Regionale Luftbewegungen werden durch die Planung nicht behindert, lokal wird es dagegen zu den mit einer Bebauung typischerweise verbundenen Veränderungen kommen. Diese werden hier jedoch unter Berücksichtigung der Lage, des Umfelds und des Umfangs der Bebauung sowie der Eingrünungsmaßnahmen etc. bis hin zur Begrünung von Flachdächern als vertretbar bewertet. Eine zusätzliche gutachterliche Untersuchung und Regelungen im Bebauungsplan Nr. 12.2 werden danach nicht für erforderlich gehalten.

Eventuelle Gefahren bzgl. **Erschütterungen** durch Planstraße und neu anzusiedelnde Betriebe sind im Plangebiet Nr. 12.2 bzw. im Umfeld angesichts der Rahmenbedingungen, der lokalen Gegebenheiten und der Lage der Planstraße zur nördlichen Wohnbebauung (Abstand) nach heutigem Stand ebenfalls nicht zu erkennen.

Allgemeine **Lichtemissionen** durch Misch- und Gewerbenutzungen sind im angebotsorientierten Bauleitplanverfahren kaum konkret zu erfassen. Eine besondere Konfliktlage im Verhältnis zu der Nachbarschaft, die im Bebauungsplan Nr. 12.2 konkret gelöst werden müsste (wie z. B. eine räumlich kritische, zwingende Ausfahrt mit Lichtkegeln in Wohnbereichen) wird hier aber nicht gesehen. Mit Blick auf den Arten- und Freiraumschutz werden hier angesichts der auf den absehbar städtischen Flächen angestrebten kleinteiligen Nutzerstruktur ebenfalls i. W. keine besonderen Konfliktlagen erwartet. In der Nachbarschaft zum Freiraum im Süden werden hier gemäß Umweltprüfung durch Vorgaben zur Beleuchtung und durch umfassende Heckenpflanzungen Minderungsmaßnahmen, insbesondere mit Blick auf Fledermäuse etc., ergriffen (s. Kapitel 5.7).

Sofern einzelne Betriebe mit einem ggf. überdurchschnittlichen Emissionspotenzial bzgl. Gasen, Erschütterungen, Licht etc. in Frage kommen sollten, können diese Aspekte sachgerecht im Zuge der späteren Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Von den Fachbehörden sind gemäß § 4(1) BauGB keine Bedenken bzgl. des Flächen- und Immissionschutzkonzepts vorgetragen worden.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Erweiterung der Gewerbeflächen erfordert neue Anschlüsse zur **Ver- und Entsorgung** und für die **technische Erschließung** etc. (Trink-/Schmutzwasser, Energie, Telekommunikation) an die umliegend vorhandenen Anlagen/Netze sowie an die Kläranlage der Stadt. Die technischen Planungen werden parallel zum weiteren Planverfahren erarbeitet. Darüber hinaus liegen im Bereich des abzubindenden Barenbergwegs diverse **Versorgungsleitungen**, die nach Möglichkeit verlegt werden sollen oder die künftig durch **Leitungsrechte** in ihrer Lage gesichert und ggf. auch von Bebauung freizuhalten sind.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die bestehenden Straßen zu sichern. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Feuerlöschwasser ist ebenfalls zu gewährleisten. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Auf das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“²¹ des Kreises Gütersloh wird ergänzend hingewiesen. Der Kreis Gütersloh hat gemäß § 4(2) BauGB mitgeteilt, dass für das Plangebiet nach den technischen Regeln des DVGW – Arbeitsblatt W 405 eine **Löschwassermenge** von min. 96m³/h für die Dauer von 2 Stunden in Abhängigkeit von der späteren Flächennutzung zur Verfügung zu stellen ist.

b) Wasserwirtschaft

Das Plangebiet berührt im Süden randlich die **Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Borgholzhausen-Hamlingdorf“**; die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 03.01.1984 sind zu beachten (s. Kapitel 3.4). Gemäß Schutzgebietsverordnung sind Gewerbenutzungen unter Beachtung von Auflagen auch in Zone III zulässig. Eine besondere Belastungssituation liegt hier nicht vor, Hinweise von den zuständigen Fachbehörden zu ggf. denkbaren Konflikten liegen ebenfalls nicht vor. Ein Eingriff in die grundwasserleitenden Schichten ist nicht zu befürchten. An den Brunnen 1 und 2 liegen die Schichten, aus denen gefördert wird, bei 70 bzw. 105 m ü. NHN, die Geländehöhe am Rand des Plangebietes bei 139/140 m ü. NHN, also mindestens rund 35 m höher. Einzelheiten wird ein beauftragtes hydrogeologisches Gutachten zur Neuausweisung der Wasserschutzgebiete zeigen.

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.

²¹ www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung_2015_3.pdf.

Eine Auswirkung des Gewerbegebietes auf Hausbrunnen wird nicht gesehen, da die meisten Häuser im näheren Umfeld des Plangebietes 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 Piumer Talsattels zugeleitet.

Parallel 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, wird die Bohrung eines zusätzlichen vierten Brunnens geplant. Dieser Brunnen wird voraussichtlich die südwestlich des Plangebietes in ca. 150 Meter Tiefe liegenden ergiebigen wasserführenden Schichten aus dem Einzugsgebiet der Johannesegge erschließen. Für Details hierzu wird auf die Beratungen und Beschlüsse des Betriebsausschusses der letzten Monate verwiesen, insbesondere vom 14.04.2021.

Im Mai 2021 wurde eine Probebohrung zur Erkundung eines möglichen Brunnenstandorts durchgeführt. Die Ergebnisse des Pumpversuches und der Wasseranalysen hinsichtlich Ergiebigkeit und Wasserqualität des Grundwasserleiters liegen noch nicht vor. Die Errichtung des vierten Förderbrunnens soll parallel zum wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren im Herbst 2021 erfolgen. Dieser Brunnen wird die autarke städtische Wasserversorgung für viele Jahre sichern. Entsprechend der Empfehlungen des Hydrogeologen und der Beratungen und Beschlüsse werden begleitend zahlreiche weitere Maßnahmen verfolgt.

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 Regenwasserklä-

zung 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 Rückhaltevolumina 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 Grabenzufusses in den Regenwasserkanal im Kleinen Moor, bei Starkregen deutlich reduziert.

Die Entwässerungsanlagen im Bebauungsplangebiet werden entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgelegt, die auch Starkregenereignisse entsprechend berücksichtigen. Es muss seitens der Grundstückseigentümer gewährleistet werden, dass das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser schadlos auf den betroffenen Grundtücken zurückgehalten werden kann. 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.

Für den Graben/Bachlauf im Nordosten zum Hamlingdorfer Weg gibt es Überlegungen, den Grabenzug nicht mehr in die Verrohrung im Bereich Kleines Moor einzuführen, sondern im Sinne des Hochwasserschutzes südlich der neuen Straße Richtung Nordosten zur Vorflut neu anzulegen. Diese Option soll ebenfalls schon im Plangebiet Nr. 12.2 in der Grünfläche parallel zum Hamlingdorfer Weg vorgehalten werden.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Wesentliches grünordnerisches Ziel ist die Einbindung des Gewerbegebiets in die Ortsrandlage. Insbesondere durch Höhenbegrenzungen, Gebietsgliederung, umfassende Pflanzmaßnahmen und Dachbegrünungen sollen eine wirksame **Gliederung und Eingrünung zum freien Landschaftsraum** sowohl auf öffentlichen wie auch auf privaten Flächen geschaffen werden.

Die vorgeschlagene gewerbliche Entwicklung überplant die Ortsrandlage und den Barenbergweg, der als wichtige Wegeverbindung und als **Teil des Hermannswegs** in den südlichen Außenbereich hineinführt bzw. die Verbindung in Richtung Stadtmitte darstellt. Die Qualität und Bedeutung des südlich anschließenden weiteren Freiraums für Landschaftsbild, Naherholung etc. ist unstrittig. Es muss aber auch festgehalten werden, dass Qualität und Attraktivität der Wegeverbindung und des Freiraums in der (hier überplanten) Ortsrandlage derzeit erheblich eingeschränkt sind. Wie oben dargelegt sind die Ortsrandlage und die Straßen im Übergang zwischen Misch- und Gewerbenutzungen zum Freiraum noch nicht abschließend „entwickelt“ und gestaltet bzw. endausge-

baut. Es handelt sich insofern um eine seit etlichen Jahren „unfertige“ Situation, die Wegetrasse und der Hermannsweg zwischen Gewerbe und Mischnutzungen haben hier deutliche Mängel. Der Barenbergweg liegt bereits zwischen den vorhandenen Schüco-Standorten mit Verkehrsbeziehungen, auch die betriebsbezogenen Erweiterungsflächen würden zu weiteren Konflikten führen.

Zu berücksichtigen ist auch die im Südwesten des Plangebiets entstehende sog. „**Waldbrücke Borgholzhausen**“ als Biotopverbindung zwischen den Waldbeständen im Südosten und Westen. Diese Waldbrücke grenzt an das Plangebiet im Südwesten an, wird zwischen der Stiftung Burg Ravensberg und der Stadt Borgholzhausen eng abgestimmt und auch im Bauleitplanverfahren sachgerecht berücksichtigt. Die zu dem Themenkomplex zugerechnete Beseitigung einer Altablagerung und die Wiederherstellung des **Sieks des Pustmühlenbachs** wird von der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleichsmaßnahme für bauliche Eingriffe angerechnet (s. unten Kapitel 6.4 und Umweltbericht, Kapitel 3.5).

Die geplante Gewerbeentwicklung soll in dieser Situation langfristig abschließend gestaltet werden. Es ist vorgesehen, den Barenbergweg zu schließen und dafür den **Spazier- und Wanderweg** im Süden und Osten um das Plangebiet herum neu herzustellen, entsprechend einzugrünen und an das Kleine Moor bzw. an den Hamlingdorfer Weg und ggf. an eine zu verbessernde Fußwegführung nach Nordosten in Richtung Großes Moor anzubinden. Die Nutzung des südlich angrenzenden Freiraums als aus dem Siedlungsbereich gut erreichbarer Naherholungsraum ist damit künftig weiterhin möglich. Aufgrund der Neuanlage und Aufwertung der Wegeverbindungen mit Eingrünung (Hermannsweg) und der Anlage der Waldbrücke mit den verschiedenen Teilelementen südlich angrenzend wird das Landschaftserlebnis neu hergestellt.

Ziel ist wie oben dargelegt eine sinnvolle und wirksame Einbindung des Plangebiets in Freiraum und Landschaftsbild durch umfangreiche **öffentliche Grünflächen** gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB sowie durch **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB, die im Süden zusammen eine Breite von i. W. 30 m aufweisen. Entlang der äußeren Gebietsgrenzen im Süden und Osten werden umfassende Pflanzflächen als rund 10 bis 20 m breiter öffentlicher Grünzug sowie als 20 bis 10 m breite Heckenzüge auf den Gewerbegrundstücken vorgesehen. Entlang der Planstraße wird zudem eine durchgehende Baumzeile auf den Gewerbegrundstücken mit Unterpflanzung durch eine Heckenstruktur vorgesehen. Diese werden auch bezüglich der südwestlich geplanten Waldbrücke eine ausreichende Pufferfunktion einnehmen und diese ergänzen.

Aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht ist die Dachgestaltung mit der möglichen Außenwirkung in den Freiraum hinein ebenfalls von Bedeutung. Daher sowie aus wasserwirtschaftlichen und klimatischen sowie ergänzend auch aus Artenschutzgesichtspunkten (Insekten) werden **Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung** in der Randlage im Süden und Osten in den Teilflächen GE₂ und GE_{N2} festgesetzt. Kombinationen einer Dachbegrünung mit Solaranlagen können besonders sinnvoll sein und sind zulässig, auch Dachaufbauten mit reinen Solaranlagen sind in Abwägung mit den Zielen des Klimaschutzes zulässig.

Ein angepasstes **Beleuchtungskonzept** (fledermaus- und insektenverträglich) des Gewerbes wird angestrebt und in der südlichen Randlage aus Artenschutzgründen aufgrund der Nähe zum Korridor Waldbrücke mit langfristig hoher Bedeutung auch für die Fauna konkret vorgegeben (s. Umweltbericht, Kapitel 2.3.2.3 und Kapitel 3). Dieses ist auch aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht für die Begrenzung der gewerblichen Außenwirkung in den Freiraum hinein von Bedeutung.

Aus städtebaulicher, landschaftspflegerischer und naturschutzfachlicher Sicht ist die nunmehr nach Aufgabe der sehr umfangreichen früheren firmenbezogenen Reserveflächen geplante **Straßenführung** innerhalb des Plangebiets in jeder Hinsicht zu begrüßen, Störungen im Bereich der Grünbrücke durch Verkehrsaufkommen werden hier dauerhaft vermieden. Nach Reduzierung der Trassenbreite zu Lasten des öffentlichen Gestaltungsspielraums ist die begleitende qualitätvolle Hecken- und Baumpflanzung auf den angrenzenden Gewerbegrundstücken umso wichtiger für die Durchgrünung und Gestaltung und wird entsprechend ebenfalls gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Im Süden tangiert das **LSG „Osning“** das Plangebiet. Aufgrund der dort in Richtung des offenen Landschaftsraums i. W. vorgesehenen Anpflanzungsmaßnahmen werden nach bisheriger Kenntnis keine negativen Auswirkungen auf das LSG durch die vorliegende Planung erwartet. Weitere geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG und LNatSchG sind nach bisheriger Kenntnis nicht betroffen (s. Kapitel 3.3 und Umweltbericht).

6. Umwelrelevante 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 Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden, 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**²² wurde gemäß den Beratungsergebnissen im Herbst 2019 fortgeschrieben und ist als **Teil II** der Begründung beigefügt. Der Bericht wird aufgrund teilweise paralleler Fragestellungen gemeinsam für den Bebauungsplan Nr. 12.2 und für die 20. FNP-Änderung mit der Flächenrücknahme im Süden erarbeitet.

Aus Sicht der Umweltbelange war zunächst zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden können, ob aus Umweltsicht besondere Anforderungen bei einer weiteren Planung bestehen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der kommunalen Planungsziele vorhanden sind.

Aus umweltfachlicher Sicht sind bisher keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen könnten. Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich durch das planerisch vorbereitete Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch die dauerhafte gewerbliche Überbauung und Versiegelung von überwiegend bislang landwirtschaftlich relativ intensiv genutzten Flächen mit Auswirkungen v. a. auf Menschen, Lebensräume, betroffene Tierarten, Böden sowie auf Funktionen von Boden und Wasserhaushalt. Voraussichtlich werden diese Auswirkungen unter Berücksichtigung der in der Umweltprüfung erarbeiteten und im Bebauungsplan aufgenommenen Minderungs-, Artenschutz- und Eingrünungsmaßnahmen aber insgesamt auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar sein. Bisher liegen keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts in Borgholzhausen vermeidbare Beeinträchtigungen vor. Hierzu wird auf die Bestandsaufnahmen und Maßnahmenempfehlungen

²² Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH [03.2020].

im Umweltbericht und auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte unter Berücksichtigung der Umweltprüfung in der vorliegenden Begründung verwiesen.

Umfang und Inhalt der Umweltprüfung sowie weiterer Fachgutachten sind im Verfahren konkretisiert und weiter abgestimmt worden. Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gebeten, ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen im Sinne des „Scopings“ nach §§ 3, 4 BauGB der Stadt zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wurde der Umweltbericht im weiteren Verfahren fortgeschrieben, auf den Bericht wird insgesamt verwiesen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch, hier landwirtschaftliche Flächen

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind 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. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die angrenzende Bebauung sind die Böden jedoch bereits heute anthropogen überformt. Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen sind vorliegend nicht betroffen (s. Kapitel 3.5).

Die Errichtung gewerblicher Anlagen sowie die Befestigung von Freiflächen bewirken die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Die überplanten Flächen gehen zudem der Landwirtschaft verloren. Daher ist die Stadt grundsätzlich bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Sofern dies nicht möglich ist, muss jedoch auf die nach Standortdiskussion im Flächennutzungsplan ausgewählten Neubauflächen zurückgegriffen werden.

Die gewerbliche Entwicklung am südlichen Rand der Kernstadt erfolgt bereits seit den 1960er Jahren. Die bereits im Regionalplan und im FNP berücksichtigten betriebsgebundenen Reserveflächen wurden bislang nicht in Anspruch genommen. Mit der Erweiterung der gewerblichen Baufläche anschließend an den Standort Schüco sollen nunmehr aufgrund des Bedarfs Erweiterungen in der Randlage des Werks 1 und für Werk 3 planerisch abgesichert werden. Zudem verfügt die Stadt im Bereich der Kernstadt kurz-/mittelfristig über keine alternativen Flächen für gewerbliche Ansiedlungen, auch langfristig kommen hier keine anderen Flächen in Frage. Auf die umfangreichen Standortdiskussionen im Zuge der Regionalplan-Neuaufstellung wird nochmals Bezug genommen (s. Kapitel 4).

Im Ergebnis hält die Stadt Borgholzhausen die mit der vorliegenden Planung vorgesehene abschließende Erweiterung des Siedlungsraums im Süden der Kernstadt im Ergebnis weiterhin für sachgerecht und angemessen, die bedarfsgerechte Umsetzung kann durch die angestrebte kommunale Verfügbarkeit gesichert werden. Die aufgrund der geänderten Zielvorstellungen der Fa. Schüco mögliche Freigabe von bisher betrieblich gebundenen Reserveflächen für stadtbezogenes Gewerbe kleiner und mittlerer Größenordnungen, für die gebietsinterne Trassenführung der geplanten Sammelstraße Am Stadtgraben mit optionaler Anbindung im Nordosten und für die abschließende Ortsrandgestaltung ist aus städtebaulicher Sicht unbedingt sinnvoll. Erschließungsstraßen und Infrastrukturen können mitgenutzt und sinnvoll erweitert werden. Von den deutlich

umfangreicheren Planungen Ende der 1990er Jahre mit großräumiger Umfahrung der Gewerbeflächen wird damit zugunsten einer abschließenden Gesamtgestaltung begründet Abstand genommen. Unter diesen Maßgaben und auf Basis der landesplanerischen Rahmenbedingungen wird der Flächenverbrauch in der Abwägung insbesondere mit den wirtschaftlichen, städtebaulichen und verkehrlichen Belangen letztlich für vertretbar gehalten.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Umweltberichts sind im Zuge der Umsetzung einzelner Vorhaben grundsätzlich folgende Maßnahmen zum Bodenschutz zu berücksichtigen bzw. zu ergreifen (s. Umweltbericht, Kapitel 3):

- Reduzierung der Versiegelungsflächen in den Objektplanungen auf das unbedingt erforderliche Maß.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Tragschichten und Oberflächenbelägen, soweit es im Zusammenhang mit betriebsbedingten Anforderungen der Vorhaben möglich ist.
- Durchführung erforderlicher Bodenarbeiten einschließlich Zwischenlagerung von Boden entsprechend dem Stand der Technik und unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis und einschlägiger DIN-Normen.
- Verwendung von Bodenaushub innerhalb des Plangebiets, soweit technisch möglich.
- Rekultivierung von verdichteten Bereichen nach Beendigung der Bauarbeiten durch Tieflockung und ggf. durch Zwischeneinsaat mit Leguminosen.
- Anlage und Bepflanzung vorerst nicht benötigter Flächen und unversiegelter Grundstücksflächen mit möglichst standortgerechten, artenreichen Wiesensaaten bzw. mit heimischen Stauden und Gehölzen.
- Reduzierung und ordnungsgemäße Entsorgung von vorhabenbedingt entstehenden Abfällen.
- Vermeidung eines möglichen Schadstoffeintrags in den Boden durch schadlose Abführung und Reinigung anfallenden Oberflächenwassers.

Der Bebauungsplan Nr. 12.2 umfasst überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Durch das Gewerbegebiet einschließlich Erschließung und Flächen für umfangreiche Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden somit in erheblichem Umfang landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, die für diese Nutzung verloren gehen. Nach den Ergebnissen der Flächendiskussion und aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen für den südlichen Rand des heutigen Gewerbe- und Mischgebiets in der Kernstadt liegt angesichts des gewerblichen Flächenbedarfs der unvermeidbare Zielkonflikt mit der Landwirtschaft auf der Hand, die **Belange und Interessenlagen der Landwirtschaft** sind in die Abwägung einzustellen.

Der bislang i. W. landwirtschaftlich genutzte Bereich liegt vollständig innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen *Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)* und der im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellten *gewerblichen Baufläche*. Über die grundlegende Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen für Siedlungserweiterungen bei entsprechend nachgewiesenem Bedarf ist bereits auf Ebene der Regionalplanung entschieden worden. Wie dargestellt, betreibt die Stadt Borgholzhausen das Planvorhaben insbesondere aus Gründen der Standort- und Arbeitsplatzsicherung für die örtliche Wirtschaft und ihre mittelständische Struktur. Geeignete Flächenreserven und -alternativen sind nicht (mehr) in ausreichendem Maß vorhanden.

Durch die Überplanung der bisher ackerbaulich genutzten Flächen ist auch eine ggf. mögliche Existenzgefährdung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe zu prüfen. Im vorliegenden Plan-

gebiet sind erhebliche Flächen schon seit Jahrzehnten im Eigentum der Fa. Schüco, die nunmehr konkrete standortbezogene Entwicklungsbedürfnisse hat. Zudem verfügt die Stadt Borgholzhausen bereits über einige Flächen. Hinzu kommt ein vorhandener kleinerer Gewerbebetrieb auf einem größeren Grundstück. Der ganz deutlich überwiegende Flächenbedarf im Plangebiet betrifft somit keine Eigentumsflächen von landwirtschaftlichen Betrieben. Gleichwohl sind diese Flächen an Betriebe verpachtet und gehen bei einer Planrealisierung der landwirtschaftlichen Nutzung verloren. Die Stadt Borgholzhausen ist grundsätzlich bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Reserve- oder Brachflächen vorrangig zu aktivieren. Da jedoch für das vorliegende Planungsziel keine Gewerbebrachen oder militärische Konversionsflächen im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, geht der Flächenbedarf für zusätzliche Bauvorhaben unstrittig zu Lasten von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dieser Zielkonflikt ist bezogen auf die konkrete Flächenplanung nicht lösbar, ohne entweder auf die Planung zu Gunsten der stadtbezogenen Wirtschaft und der Arbeitsplatzsicherung in der Kernstadt ganz oder teilweise zu verzichten oder die landwirtschaftlichen Belange ggf. ganz oder teilweise begründet zurückzustellen.

Die o. g. Gründe sprechen für die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet Nr. 12.2. Die Flächen sind insofern auch seit weit über 20 Jahren in der Diskussion gewesen, hierauf konnten bzw. mussten sich auch die Pächter einstellen. Eine Gefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebs hierdurch ist der Stadt nicht bekannt. Dagegen wird von den deutlich umfangreicheren Planungen Ende der 1990er Jahre mit großräumiger Umfahrung der Gewerbeflächen Abstand genommen (s. auch FNP-Darstellung), wodurch ca. 3,5 ha Ackerfläche erhalten bleiben. Somit wird das Planungsziel „gewerbliche Entwicklung“ in diesem Bereich in der Lake/Am Stadtgraben weiterhin für sinnvoll und vertretbar gehalten. Nach der beschlossenen Abgrenzung des Geltungsbereichs müssen daher im Ergebnis die landwirtschaftlichen Belange zurückgestellt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die erforderliche Größenordnung des Vorhabens zu erheblichen Eingriffen und zu grundlegenden Zielkonflikten mit Bodenschutz und Landwirtschaft im Planbereich führt. Im Ergebnis der Abwägung sollen die Belange von Bodenschutz und Landwirtschaft mit Blick auf den bestehenden Bedarf an gewerblichen Flächen im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Borgholzhausen und des hiermit unvermeidbar verbundenen Flächenbedarfs an diesem siedlungsräumlich gut angebundenen und verkehrsgünstig gelegenen Standort jedoch zurückgestellt werden. Im Verhältnis zum Verlust der Böden und des Flächenverbrauchs ist bei der Entscheidung über den unvermeidbaren Zielkonflikt aus öffentlicher Sicht die angestrebte Stärkung der örtlichen Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur im Zusammenhang mit der Sicherung und ggf. Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort für die Stadt zu sehen. Im Zuge der Standortdiskussionen hat sich zudem gezeigt, dass keine derzeit nutzbaren alternativen Standorte und Brachflächen verfügbar sind. Die Inanspruchnahme der Böden wird im Ergebnis der Abwägung in diesem Planungsfall für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten. Der o. g. Bodenschutzklausel wird im Ergebnis angemessen Rechnung getragen.

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 die Errichtung von gewerblichen Gebäuden und Anlagen sowie von Erschließungsstraßen vorbereitet. Hiermit verbunden sind ein Wandel der Lebensraumstruk-

turen und eine Veränderung der Böden mit entsprechenden Auswirkungen auf Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie auf Nahrungs- und Jagdbereiche von im Plangebiet und im Umfeld lebenden Tieren. Erfasst werden neben bislang bereits bebauten Teilflächen insbesondere bislang überwiegend ackerbaulich bewirtschaftete Flächen. Der Standort bietet insofern Potenzial für Vorkommen von Arten, die an Offenbereiche gebunden sind (insbesondere Vögel und Fledermäuse). Zu berücksichtigen sind dabei auch teilweise auf die Fläche einwirkende Störeinflüsse durch intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die im Norden und Westen vorhandenen Gewerbenutzungen und Straßen.

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

Im Vorfeld der Planung wurden frühzeitig erste Bestandsaufnahmen der vorhandenen Biotopstrukturen, avifaunistische Kartierungen der Vogelwelt sowie die Erfassung von Horsten und von relevanten Gehölzstrukturen auch mit Blick auf potenzielle Fledermausvorkommen durchgeführt. Ziel war es, zunächst die Rahmenbedingungen und das in diesem Planungsfall angemessene und ggf. erforderliche Untersuchungsprogramm für das Planvorhaben einschätzen und mit der Naturschutzbehörde abstimmen zu können.

Durch die Erfassung der Avifauna wurden vier in NRW planungsrelevante Arten nachgewiesen, jedoch lediglich eine davon als Brutvogel (Feldsperling). Mäusebussard, Star und Turmfalke weisen einen sehr hohen Aktionsradius auf. Das Plangebiet kann lediglich als Teil eines Nahrungshabitats angesehen werden. Essenzielle Nahrungshabitats sind nicht betroffen, es verbleiben ausreichend geeignete Strukturen in der Umgebung. Für die Nest- bzw. Horstanlage geeignete Strukturen für diese Arten befinden sich ohnehin nicht innerhalb des Plangebiets. Darüber hinaus wurde im Übergangsbereich vom Siedlungs- zum Landschaftsraum eine Vielzahl charakteristischer Vogelarten kartiert, die nicht besonders geschützt und nicht als planungsrelevante Art in NRW gelistet sind. Bei diesen sog. Allerweltsarten ist davon auszugehen, dass auch bei Umsetzung der Planung in den Randbereichen des Plangebiets mit neuen Gehölzstrukturen sowie im angrenzenden Freiraum- und Agrarbereich ausreichende Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet besteht weitgehend aus landwirtschaftlich genutzten Freiflächen ohne für Fledermäuse relevante Quartierstrukturen wie geschlossene Gehölzbestände und Waldflächen. Im Rahmen der vorliegenden faunistischen Untersuchungen wurden die im Plangebiet bestehenden Einzelbäume auf relevante Baumstrukturen untersucht. Hierbei wurden lediglich drei Bäume ermittelt, welche potenziell Quartierstrukturen aufweisen. Diese Strukturen müssen und werden im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden. Geeignet wäre z. B. eine Kontrolle der Einzelbäume auf Besatz durch Fledermäuse vor einer eventuellen Rodung. Verbotstatbestände im Sinne besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG werden durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgelöst werden. Die Betroffenheit eines für bestimmte Fledermausarten essenziellen Nahrungshabitats kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da die Tiere einen sehr hohen Aktionsradius aufweisen und zudem ausreichend geeignete Strukturen in der Umgebung verbleiben. Waldbestände wie die südlich gelegenen Grenzbereiche des Teutoburger Waldes sind nicht von den vorliegenden Planungen betroffen.

Nachkartierungen von Vögeln oder von Fledermäusen und Amphibien sind aufgrund der Ausgangslage mit den vorhandenen Nutzungen und fehlenden Strukturen nach Abstimmung mit der Fachbehörde nicht notwendig.

Das Plangebiet liegt in einer relativ intensiv genutzten Ortsrandlage mit Gewerbe inner- und außerhalb des Plangebiets, diversen angrenzenden Mischnutzungen und i. W. intensiver Landwirtschaft. Die Biotopkartierungen haben hier keine Hinweise auf besondere und ggf. weiter zu untersuchende **Pflanzenarten** ergeben.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, wie z. B. durch geeignete Bauzeiten in der jeweiligen Projektrealisierung, um eine Tötung von Individuen zu vermeiden. Zur umfassenden Information werden daher auf der Plankarte allgemeine Hinweise zu den nach BNatSchG geltenden zeitlichen Begrenzungen von Gehölzbeseitigungen geführt.

Die Vorgaben des BNatSchG können berücksichtigt werden, ein Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG wird durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen. Geeignete Maßnahmen zum Ausschluss von Verbotstatbeständen im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes wurden im Umweltbericht erarbeitet und sind umzusetzen. Auf die ausführliche Darlegung im Umweltbericht, Kapitel 2.3.2 und auf die von der Stadt mit der Naturschutzbehörde abgestimmten sog. CEF-Maßnahmen²³ parallel zur Bauleitplanung sowie im Zuge der weiteren Umsetzung der Planung wird ausdrücklich verwiesen, zu nennen sind hier insbesondere:

- **CEF-Maßnahme der Stadt Borgholzhausen: Installation von Fledermauskästen und Entwicklung eines altersgestuften Feldgehölzes mit Altholzerhalt und Totholzentwicklung (Zielartengruppe: Fledermäuse)**
 - Vor Beginn des geplanten Vorhabens ist für den Verlust von vier potenziellen Fledermausquartieren Ersatz in Form von vier Fledermauskästen zu schaffen,
 - Die Maßnahme erfolgt auf Flurstück 695, Flur 42, der vorhandene altersgestufte Wald sowie Altholz ist zu erhalten.
 - Ein maßnahmenbezogenes Monitoring ist durchzuführen, weitere Maßnahmen können erforderlich werden und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- **CEF-Maßnahme der Stadt Borgholzhausen: Anlage von Nistkästen (Zielart: Feldsperling)**
 - Vor Beginn des geplanten Vorhabens ist der Brutplatz des Feldsperlings durch artspezifische Nisthilfen im räumlich funktionalen Zusammenhang auszugleichen
 - Die Maßnahme erfolgt auf Flurstück 452, Flur 23 ca. 300 m östlich des Plangebiets.
 - Eine jährliche Überprüfung und Reinigung außerhalb der Brutzeit ist erforderlich.
- **Allgemeine Maßnahmen der Stadt Borgholzhausen und ggf. der Vorhabenträger: Fachliche Begleitung der Fällarbeiten (Zielartengruppe: Fledermäuse)**
 - Vor Baubeginn bzw. Baufeldräumung sind die im Rahmen der faunistischen Untersuchungen nachgewiesenen Strukturbäume bzw. der Vogelnistkasten auf einen möglichen Besatz mit Fledermäusen zu überprüfen, um eine Tötung/Verletzung auszuschließen.
 - Begleitung der Fällung von Einzelbäumen durch Fledermausexperten.
 - Aufarbeitung der Höhlen am liegenden Baum, so dass die vollständige Kontrolle ohne Gefährdung ggf. vorhandener Fledermäuse möglich ist.

²³ Als sog. **CEF-Maßnahmen** (= continuous ecological functionality-measures) werden zusammenfassend zwingend notwendige Artenschutzmaßnahmen bezeichnet, die für eine dauerhafte ökologische Funktion eines Lebensraums z. B. für eine Vogelart erforderlich werden und die im Bereich der Bauleitplanung frühzeitig hergestellt werden müssen, bevor durch Bauvorhaben oder andere Eingriffe z. B. Nistmöglichkeiten oder ein Lebensraum dieser Art wie ein Feuchtbiotop zerstört werden.

- Bei gefundenen Fledermäusen ist eine kontrollierte Überwinterung und Freilassung im Frühjahr bei abendlicher Dämmerung geboten.
- **Sinngemäße Festsetzung für die südliche Randlage im Bebauungsplan Nr. 12.2 sowie allgemeine Maßnahmen der Stadt Borgholzhausen und ggf. der Vorhabenträger: Fledermaus- und insektenverträgliche Beleuchtung (Zielartengruppe: Fledermäuse)**
 - Während der Bauphase sind Störungen (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Zerschneidung von Flugkorridoren) durch Lichtimmissionen durch Anpassung der zukünftigen Beleuchtung des Gewerbes zu vermeiden. Dies gilt auch für die Waldbrücke Borgholzhausen.
 - Beschränkung der Beleuchtung auf das notwendige Maß, keine direkte Beleuchtung, v. a. der südlich unmittelbar angrenzenden Gehölzbestände, soweit möglich.
 - Eine niedrige Leuchtpunkthöhe ist zu wählen, ebenso Leuchtmittel mit sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil (Spektralbereich 540–650 nm, Farbtemperatur < 2700 K).
 - Abstimmung des Beleuchtungskonzepts mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- **Allgemeine Maßnahmen der die Stadt Borgholzhausen und ggf. der Vorhabenträger: Bauzeitenbeschränkung (Zielartengruppe: Vögel)**
 - Die Fällung der Gehölze ist außerhalb der Kernbrutzeit (01.03.–30.09.) vorzunehmen, um die Tötung von Nestlingen zu vermeiden.
 - Ist eine entsprechende Bauzeitenregelung nicht möglich, sind die Arbeiten durch eine ornithologisch geschulte Person zu begleiten.
 - Bei Feststellung einer Brut ist der Baubeginn erst nach Beendigung des Brutgeschehens möglich.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in aller Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Im Sinne des Vermeidungsgebots war zunächst zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden können, ob aus Umweltsicht besondere Anforderungen bei einer weiteren Planung bestehen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der kommunalen Planungsziele vorhanden sind. Hierzu wird auf die Bestandsaufnahmen und Maßnahmenempfehlungen im Umweltbericht und auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte unter Berücksichtigung der Umweltprüfung in der vorliegenden Begründung verwiesen.

Danach ist das Vorhaben grundsätzlich vertretbar und umsetzbar. Die Stadt Borgholzhausen hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Gewerbeentwicklung und zur Umsetzung des Erschließungskonzepts grundsätzlich für geboten und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Insofern sind die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen. Aufgrund der Rahmenbedingungen und der Neuentwicklung der Bauflächen mit einer erheblichen Größe werden nach heutigem Stand hier keine durchgreifenden Argumente gesehen, die einen Verzicht auf wesentliche Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen könnten, somit wird von einem vollständigen Ausgleichserfordernis für die vorbereiteten Eingriffe ausgegangen (100 %-Ausgleich).

Die Planung sieht zunächst umfangreiche Eingrünungen wie die breite, wirksame Ortsrandeingrünung und die Anpflanzung standortgerechter heimischer Bäume im Straßenbereich vor. Diese

Maßnahmen dienen neben der Durch- und Eingrünung auch dem Schutz vor Immissionen einschließlich Licht im Bereich der geplanten Waldbrücke im Südwesten und in den Freiraum hinein durch Abschirmwirkung von Hecken und Gehölzen. Die umfassende Eingrünung im Osten und Süden i. V. mit den Maßnahmen am Bachlauf und im Bereich der entstehenden sog. Waldbrücke entsprechen den genannten landschaftspflegerischen Zielen.

Nach Klärung der Grundsatzfragen zur Gebietsabgrenzung, zur weiteren Vorgehensweise etc. wurde die naturschutzfachliche Eingriffsregelung auf Basis des ausgearbeiteten Planentwurfs mit einer Bewertung des Planungsraums vor und nach der Planung abgearbeitet (detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der einschlägigen „Numerischen Bewertung von Biootypen für die Eingriffsregelung in NRW“²⁴, s. auch Umweltbericht, Kapitel 3.4). Dieses Verfahren ist für derartige Planungen mit den hier zu beachtenden Rahmenbedingungen anerkannt und plausibel, die Stadt bestätigt die gewählte Methodik in der Eingriffsbilanzierung. Das danach **rechnerisch ermittelte Defizit von 107.187 Punkten als ökologische Werteinheiten (öW)** soll wie dargelegt rechnerisch nach der gleichen Methodik vollständig ausgeglichen werden. Hierfür hat die Stadt Borgholzhausen umfassende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die im weiteren Umfeld der Planung durchgeführt werden bzw. die die Stadt bereits weitgehend in Abstimmung mit den Beteiligten und mit der Unteren Naturschutzbehörde schon durchgeführt hat (Stichwort „Ökokonto“, s. Umweltbericht, Kapitel 3.5):

Maßnahme 1: Pustmühlenbach-Renaturierung

Die bereits im Vorfeld durchgeführte städtische Maßnahme Pustmühlenbach-Renaturierung umfasst die Entnahme der Altablagerung einschließlich des randlich eingebauten Fremdbodens und die Wiederherstellung der Niederung des Pustmühlenbachs. Ziel ist ein naturnaher Bachverlauf mit hergestellter Sekundäraue und einer Entwicklung von Wald über Sukzession im Bereich der Böschungen. Die Maßnahme wurde anteilig auf den Flurstücken 500 und 431 der Flur 23, Gemarkung Borgholzhausen umgesetzt und umfasst eine Flächengröße von insgesamt 16.480 m². Die anrechenbare Kompensationsreserve liegt bei 5,8 öW / m².

In der Gesamtsumme bietet die Maßnahme „Pustmühlenbach-Renaturierung“ eine Kompensationsreserve von 95.321 öW, die dem Bebauungsplan Nr. 12.2 zugerechnet werden.

Maßnahme 2: Ausgleichsflächenkonzept Kleekamp

Das städtische Ausgleichsflächenkonzept Kleekamp ist ebenfalls im Vorfeld für zukünftige Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt worden und beinhaltet die Herstellung eines naturnahen Bachlaufs durch flächigen Bodenabtrag zur Förderung einer sekundärauenähnlichen Feuchtwaldentwicklung über Sukzession. Die Maßnahme wurde auf dem Flurstück 360 (tlw.) der Flur 73, Gemarkung Borgholzhausen umgesetzt und umfasst eine Flächengröße von insgesamt 1.230 m². Die anrechenbare Kompensationsreserve liegt bei 7 öW / m².

Aus dem Ausgleichsflächenkonzept Kleekamp wird eine Kompensationsreserve von 8.603 öW dem Bebauungsplan Nr. 12.2 angerechnet.

Maßnahme 3: Aufforstung einer Ackerfläche (Flurstück 158 tlw., Flur 77)

Ebenso wurde im Vorfeld die Aufforstung einer Ackerfläche mit einer vorwiegenden Bepflanzung der Fläche mit Eichen (in Gruppen) sowie kleinen Gruppen mit Linden und Ebereschen vorgenommen. Östlich und westlich wird die Fläche durch die Anpflanzung einer 8-reihigen Hecke begrenzt. Die Maßnahme wurde auf dem Flurstück 158 (tlw.) der Flur 77, Gemarkung Borgholzhausen

²⁴ Hrsg.: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW).

sen umgesetzt und umfasst eine Flächengröße von insgesamt 3.081 m². Die anrechenbare Kompensationsreserve liegt bei 4 öW / m².

In der Gesamtsumme bietet die Aufforstung der Ackerfläche eine Kompensationsreserve von 12.324 öW. Hiervon wird der in der Gesamtsumme von 107.187 öW noch fehlende Anteil von 3.263 öW für den Bebauungsplan Nr. 12.2 angerechnet (100 %-Ausgleich).

Im Ergebnis erfolgt somit begründet nach der einschlägigen „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ ein **rechnerisch vollständiger Ausgleich** der durch den Bebauungsplan Nr. 12.2 ermittelten (maximalen) Eingriffswirkung mit einem **Defizit von 107.187 ökologische Werteinheiten (öW)**. Aspekte, die ggf. für einen teilweisen Verzicht auf Ausgleichsmaßnahmen sprechen könnten, werden in dieser Situation wie erläutert nicht gesehen. Die Maßnahmen hat die Stadt Borgholzhausen in Abstimmung mit den Beteiligten im Rahmen des Gesamtpakets mit Schüco-Erweiterung sowie weitgehendem Grunderwerb der übrigen Flächen und Vermarktung durch die Kommune etc. übernommen und auf den stadteigenen bzw. vertraglich gesicherten Maßnahmenflächen bereits i. W. schon durchgeführt (Stichwort „Ökokonto“). Eine Zuordnung der Flächen gemäß § 9(1a) BauGB erfolgt nicht, die Refinanzierung ist nicht im Sinne der §§ 135a ff. vorgesehen, sondern erfolgt über die Veräußerung der Grundstücksflächen durch die Kommune. Mit dem Unternehmen Schüco erfolgen entsprechende vertragliche Vereinbarungen auch für die Schüco-Erweiterungsflächen im Zuge des Grundstücksverkehrs.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich eines durch Gewerbe und Mischnutzungen im Nordwesten und Norden vorgeprägten Siedlungsbereichs zum freien Landschaftsraum des Teutoburger Waldes mit Hofstellen und Streubebauung. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Borgholzhausen liegen nicht vor.

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. Eine besondere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung sowie häufig zu längeren Verkehrswegen und zu stärkeren Verkehrsverflechtungen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.2 geht grundsätzlich eine Freifläche mit gewissen klimatischen Ausgleichsfunktionen durch Frisch-/Kaltluftproduktion dauerhaft für eine Bebauung verloren. In Anbetracht des geplanten Anschlusses an bereits entwickelte Gewerbeflächen ist eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes bereits gegeben. Die bestehenden Infrastrukturen können so sinnvoll mitgenutzt und ausgelastet werden.

Generell ist die Planfläche aus Sicht der Umweltprüfung nicht als klimatischer Lastraum einzustufen. Im westlichen, südlichen und östlichen Umfeld gemäß Plankonzept Nr. 12.2 potenzielle Kaltluftentstehungsflächen, die sich positiv auf die Bestandssituation auswirken können und im Zuge der Planungen – auch im Gegensatz zu den früheren Planungen mit größeren Bauflächen und außen liegender Planstraße – keine Veränderungen erfahren werden. Die Teilflächen des Bebau-

ungsplans, welche zukünftig bebaut werden, werden ihre bioklimatischen und lufthygienischen Funktionen verlieren 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.

Die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen sowohl im Bereich Schüco als auch im Teilbereich mit stadtbezogenen, kleineren und mittleren Gewerbebetrieben 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 (s. auch Kapitel 5.1 und 5.5 mit Aussagen zur Art der baulichen Nutzung und zum Immissionsschutz Gewerbe und Verkehr). 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. Auf den Umweltbericht, Kapitel 2.3.6, wird verwiesen.

Die Planung sieht zudem umfangreiche Eingrünungen wie die Anpflanzung standortgerechter heimischer Bäume im Straßenbereich und auf privaten Stellplatzanlagen sowie eine umfangreiche Ortsrandeingrünung vor. Dies dient gleichzeitig auch dem Schutz vor Immissionen durch Abschirmwirkung von Hecken und Gehölzen.

Die Entwicklung des Gewerbegebiets stellt eine Angebotsplanung dar, insofern bestehen über die bei dem Unternehmen Schüco verbleibenden Flächen hinaus vorerst keine abschließenden Kenntnisse über die anzusiedelnden Betriebe. Da je nach Branche, Produktionsmethode und Größe völlig unterschiedliche energetische Anforderungen bestehen, aber Branchen, Anlagenarten etc. im Vorfeld nicht bekannt sind, ist eine konkrete Abschätzung der Anforderungen künftiger Unternehmen am Standort nicht möglich. Eine ausreichend sichere Bewertung von Energiebedarf, Stoffströmen, Produktionsabläufen und Auslegung der Anlagen kann daher erst im Zuge der Objektplanungen sachgerecht erfolgen.

Dachbegrünungen sowie Solaranlagen werden als ökologisch sinnvolle Bauelemente bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern festgesetzt bzw. ausdrücklich empfohlen. Es ist zu erwarten, dass auf den bei Gewerbebauten sehr häufig anzutreffenden flachen oder flach geneigten Dächern Solaranlagen aus energietechnischer Sicht grundsätzlich sinnvoll anzubringen sind.

Zwar können gemäß § 9(1) Nr. 23b BauGB im Bebauungsplan bauliche und technische Vorkehrungen an Gebäuden vorgeschrieben sowie Maßnahmen zur Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden, eine Betriebspflicht kann jedoch nach bisherigem Diskussionsstand nicht festgesetzt werden. Angesichts der vorerst noch offenen künftigen Nutzer und Nutzerbedürfnisse kann daher eine pauschale, abstrakte planungsrechtliche Vorgabe vorerst kaum sinnvoll erfolgen. Parallel zum Planverfahren wird daher erörtert, ob im Zuge der weitestgehenden Vermarktung der Bauflächen durch die Stadt Borgholzhausen für kleinere und mittlere Betriebe in den Kaufverträgen bzw. in städtebaulichen Verträgen für die einzelnen Vorhaben „maßgeschneiderte“ Regelungen für Erstellung und Betrieb z. B. von Solaranlagen auf den Dachflächen aufgenommen werden. Es wird zudem davon ausgegangen, dass die geplanten Dachbegrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen auch eingriffsmindernd im Hinblick auf das Lokalklima wirken werden.

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.

Ergänzend ist im Zuge der Regionalplan-Diskussion bezüglich der (weiteren) Aufnahme des Bereichs Hamlingdorf als Siedlungsbereich und mit Blick auf die Kritik zum Bebauungsplan Nr. 12.2 und auf die geplante Auswertung der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB eine **gutachterliche Stellungnahme zum Thema Klimaökologie** eingeholt worden.²⁵ 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 Plangebiet Nr. 12.2 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 weitgehend als Flächen *mit geringer bioklimatischer Bedeutung* bewertet.

Besondere Probleme werden im Plangebiet Nr. 12.2 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 Bereiche keine Wärmeinseln darstellen. Diese Maßnahmen werden teilweise durch das Plankonzept bereits konkret befolgt (Dachbegrünung, umfassende Ein-/Durchgrünungsmaßnahmen). Die grundstücks- bzw. projektbezogenen Maßnahmen werden im Zuge der Bewerbergespräche für die Flächen von der Verwaltung aufgegriffen. Zusätzliche pauschale Festsetzungen im Bebauungsplan werden aufgrund der erwarteten sehr unterschiedlichen Bedürfnisse der Unternehmen nicht aufgenommen.

Nicht bzw. nur teilweise berücksichtigt ist im Plankonzept der hier neue Vorschlag einer Ost-West ausgerichteten Strömungsachse für Kaltluft Richtung Westen zur Wohnbebauung Enkefeld. Dieses ist aufgrund der Straßenführung nach Norden und dann nach Osten, der Planungsziele mit dem nach diversen Flächenrücknahmen verbleibenden schmaleren Gewerbestreifen im Osten und Süden sowie der Nachbarschaften nicht sinnvoll innerhalb des Baugebiets – über die Straßenachse Ost-West im westlichen Abschnitt hinaus – möglich. Es wird jedoch nochmals auf die erhebliche Flächenrücknahme im Süden und auf die dortigen umfangreichen Pflanzmaßnahmen verwiesen. Ebenso ist festzuhalten, dass die notwendige Schallschutzmaßnahme im Bereich L 785/Enkefeld den östlichen Bereich abschirmt und so die Kaltluftzufuhr hier mindert. Zudem wird das Wohngebiet Enkefeld mit der Klimaschutzsiedlung und der nach Süden und Westen offenen Lage zum Freiraum nicht als Problemgebiet eingestuft. Im Ergebnis kann eine erhebliche Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas auch nach Umsetzung der Planungen ausgeschlossen werden.

7. Bodenordnung

Neben der Stadt Borgholzhausen verfügen insbesondere einzelne Gewerbebetriebe und Privatpersonen heute über die Grundstücksflächen im Plangebiet. Die Stadt strebt in enger Abstimmung mit den Beteiligten eine Neuordnung der Flächen für das Unternehmen Schüco sowie einen weitestgehenden Zwischenerwerb der übrigen Gewerbe-, Verkehrs- und Grünflächen durch die Stadt

²⁵ Expertise Klimaökologie zum Vorhaben Borgholzhausen / Gewerbe- und Wohnbauflächenentwicklung, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Januar 2021.

mit späterer bedarfsgerechter Steuerung der Vermarktung an. Sofern diese Maßnahmen im Sinne einer gemeinsamen Neuordnung nicht möglich sind, kommt als Maßnahme zur Mobilisierung der Flächen ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB in Frage.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/geplante Nutzung	Fläche in ha ¹	Bodenbeanspruchung (GRZ+50 %, Verkehrsflächen) ca.
Gewerbeflächen (einschließlich Bestand), davon:	8,12	6,50*
- GE ₁ , Teilfläche aus B-Plan Nr. 4, Bestand Fa. Schüco	0,75	0,60*
- GE ₁ , Teilfläche südlich der Fa. Schüco, Neuplanung	1,18	0,94
- GE ₂ für kleinere/mittlere Gewerbebetriebe	3,62	2,90
- davon Ortsrandeingrünung/Pflanzbindung	0,69	
- GE _{N1} (Bestand Schüco Werk 3 und südlicher Anschluss)	1,71	1,37*
- GE _{N2} für kleinere/mittlere Gewerbebetriebe (tlw. Bestand)	0,82	0,66*
- GE _{N3} (Anschluss Baufläche an Plangebiet Nr. 30)	0,04	0,03
Verkehrsflächen, davon:	1,15	1,15
- Planstraße Am Stadtgraben	0,70	0,70
- Verkehrsflächen Barenbergweg, Hamlingdorfer Weg, Anschl. Kleines Moor+ Fuß-/Radweg (tlw. Bestand), zus.	0,32	0,32*
- Wirtschaftsweg Barenbergweg, öffentlich (tlw. Bestand)	0,06	0,06*
- Fuß-/Radweg, öffentlich im Westen (tlw. Bestand)	0,01	0,01*
- Wirtschaftsweg, privat im Osten	0,06	0,06
- private Verkehrsfläche im Nordosten (Bestand)	(0,002)	(0,002)*
Grünflächen, davon	1,10	-
- Öffentliche Grünflächen, Ortsrandeingrünung	0,97	-
- Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün	0,13	-
- Private Grünflächen	(0,004)	-
Gewässer/Grabenzug	0,03	-
Plangebiet, Summe ca.	10,40	7,65

¹ Ermittelt auf Basis des Planentwurfs 1:1.000, Stand Februar 2020, Werte gerundet!

* einschl. Bestand mit vorh. Anlagen

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Frühere Planungsüberlegungen im Bereich „In der Lake“ und Neustart des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 12.2 in den Jahren 2017/2018

Für das Plangebiet Nr. 12.2 sind bereits in den 1970er und 1990er Jahren Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 12 Gewerbegebiet „In der Lake“, Erweiterung (Teilfläche des Plangebiets) sowie für den Bebauungsplan Nr. 12.2 „In der Lake – Erweiterung“ (größerer Geltungsbereich gemäß FNP-Abgrenzung) eingeleitet worden. Diese Planverfahren sind jedoch damals nicht abgeschlossen worden.

Angesichts der Standortdiskussionen um die Fa. Schüco, aufgrund der Nachfragen nach ortsnahen Gewerbegrundstücken und der fehlenden Verfügbarkeit geeigneter Flächen in den nächsten Jahren sowie aufgrund der Überlegungen für eine künftige südliche Sammel-Erschließungsstraße im Bereich „In der Lake/Hamlingdorfer Weg“ hat sich der Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten in seiner Sitzung am 29.03.2017 für die **Fortführung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.2** ausgesprochen.

Auf Grundlage eines Grobkonzepts wurden erste fachgutachterliche Untersuchungen eingeholt. Die Zwischenergebnisse sind im Mai 2018 im Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten und im Rat beraten worden, ein erster Vorentwurf wurde vorgestellt.

Dieses Plankonzept wurde im Rahmen eines nicht öffentlichen **Workshops im November 2017** vorgestellt, die unterschiedlichen Belange und Interessenlagen wurden mit den Eigentümerfamilien, mit den Betrieben Schüco und Bartling, mit Vertretern der Politik sowie mit der Bürgerinitiative Hamlingdorf erörtert. Ausgehend von den vorgetragenen Belangen der Beteiligten konnte aber eine überwiegende Verständigung auf die im Plankonzept für den eigenständig zu bewertenden Bebauungsplan Nr. 12.2 zugrunde gelegte Straßenführung vom Anschluss der Planstraße an den Kreisverkehr an der L 785 bis zum Hamlingdorfer Weg bzw. bis zum Kleinen Moor erreicht werden. Strittig war aus Sicht der Bürgerinitiative insbesondere die potenzielle Fortführung der Straße bis zum Großen Moor in späteren Planverfahren (s. oben und Vorlage VL-63/2018 für die Beratungen im Fachausschuss und im Rat im Mai 2018).

Nach den Vorberatungen des Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten am 14.05.2018 hat der Rat der Stadt Borgholzhausen in seiner Sitzung am 12.07.2018 den Beschluss gefasst, für den Bebauungsplan Nr. 12.2 mit einem fortgeschriebenen Geltungsbereich und mit der neuen Bezeichnung „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“ das **Aufstellungsverfahren gemäß BauGB** weiter durchzuführen (vgl. Vorlage VL-63/2018 und Sitzungsprotokolle).

Nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 12.2 liegen die o. g. mögliche Fortsetzung der Erschließungsstraße für einen späteren südlichen Anschluss der Fa. Bartling und für eine denkbare Wohngebietsentwicklung im Bereich Hamlingdorf. Auch die Frage einer eventuellen späteren Querverbindung in Richtung der Straße Großes Moor im Nordosten ist zu einem späteren Zeitpunkt nach Konkretisierung der Planungsfragen „Bartling-Süderweiterung“ und „Wohngebiet Hamlingdorf“ zu entscheiden. Diese Optionen sind aber perspektivisch im Plankonzept Nr. 12.2 offen zu halten und zu sichern (= „nicht zu verbauen“) und im Zuge der gutachterlichen Untersuchungen mit zu berücksichtigen.

b) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB und Auswertung der Ergebnisse

Die **frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** erfolgte vom 29.11.2018 bis zum 11.01.2019 auf Grundlage des ausgearbeiteten Bebauungsplan-Vorentwurfs mit den Varianten für die Anbindung Kleines Moor/Planstraße.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der parallel durchgeführten Beteiligung der Nachbarkommunen, Behörden etc. im Dezember 2018/Januar 2019 sind rund 180 Stellungnahmen gemäß § 3(1) BauGB aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese sind als individuelle Einzelstehungnahmen verfasst worden, teilweise wurden auch vorbereitete Formblätter genutzt und ggf. handschriftlich ergänzt. In den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind immer wieder

Kritikpunkte bzw. allgemeine Fragen angesprochen worden, die die Planungsziele und zentrale Planungsaspekte betreffen, dieses sind zusammenfassend insbesondere folgende Punkte:

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 Nr. 12.2 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 (hier v. a. Bauhöhen und Gebäudegrößen im Gewerbegebiet)
6. Flächenverlust für die Landwirtschaft
7. Natur-, Arten- und Landschaftsschutz, FFH-Verträglichkeit, Ausgleichsflächenkonzept und Umsetzung
8. Freiraumbelange und Naherholung, Klima, Luftschadstoffe
9. Erschließungsplanung, hier Entwässerungskonzept, Starkregenereignisse
10. Wertminderung von Immobilien
11. Art und Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange etc. sind dagegen gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB nur vergleichsweise wenige Stellungnahmen mit inhaltlich relevanten Anregungen und Kritikpunkten vorgelegt worden. Danach ist das Planvorhaben aus der fachlichen Sicht der Behörden weitestgehend umsetzbar.

Da von der Bewertung der o. g. Kritikpunkte und Planungsfragen das weitere Planverfahren abhängt und da sich diese Fragestellungen in den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sehr häufig wiederholen, wurde vorgeschlagen, im Mai 2019 zunächst in einer ersten umfassenden Diskussion über diese grundlegenden Punkte zu beraten. In der Beschlussvorlage VL-63/2019 wurden als Zwischenfazit mögliche alternative Szenarien für das Plangebiet vorgestellt und Beschlussvorschläge vorbereitet. Es wurde vorgeschlagen, in den Beratungen im Mai die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele zu formulieren und der Verwaltung eine zusammenfassende Wertung für die Ausarbeitung der konkreten Beratungs- und Entwurfsunterlagen an die Hand zu geben, um dann auf dieser Basis nach den Sommerferien 2019 die einzelnen Stellungnahmen und die Entwurfsplanung weiter beraten zu können.

In den Beratungen am 22.05.2019 wurde als Zwischenergebnis beschlossen, das Planverfahren mit einem nochmals etwas verkleinerten Plangebiet fortzusetzen. Kernpunkte für den Planentwurf waren eine Rücknahme der Gewerbefläche im Süden um einen ca. 21 m breiten Streifen (0,6 ha), eine Verschiebung und Reduzierung der Breite der geplanten Straßentrasse und der modifizierte Anschluss im Nordosten an die Straße Kleines Moor und an den Hamlingdorfer Weg im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12.1 mit Sicherung der Option für spätere Entwicklungsschritte im Osten (Stichworte: Bartling Süderweiterung, Wohngebiet Hamlingdorf und optionale Querverbindung zur Straße Großes Moor).

Das Plankonzept strebt einen langfristigen Siedlungsabschluss und einen geordneten Übergang in die Landschaft und zu den Hofstellen im Osten an. Die Flächenentwicklung bleibt damit weiter deutlich hinter der bisherigen wirksamen Gewerbeflächen- bzw. GIB-Darstellung im Flächennutzungsplan und im Regionalplan 2004 zurück. Die damals angedachte äußere Erschließungstrasse wird damit ebenfalls aufgegeben, da diese aufgrund der Reduzierung der Schüco-Flächen im Süden entfallen kann und da diese Straße mit umfassenden Eingriffen in den südlichen Freiraum verbunden wäre.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden in den Sitzungen des Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten am 22.05.2019 und am 04.09.2019 ausgewertet und auf Grundlage der fortgeschriebenen Entwurfsplanung diskutiert. Nach einer ausführlichen Erörterung hat der Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten in seiner **Sitzung am 04.09.2019 den Beschluss zur Entwurfs offenlage gemäß § 3(2) BauGB des Bebauungsplans Nr. 12.2** gefasst (s. Vorlage Nr. VL-103/2019 mit umfassenden Anlagen und Sitzungsniederschrift). Fachgutachten und Entwurfsunterlagen wurden auf Grundlage der Beratungsergebnisse für die Entwurfs offenlage gemäß § 3(2) BauGB ergänzt und fortgeschrieben.

Ergänzend wurde beschlossen, den **Flächennutzungsplan der Stadt Borgholzhausen in einem 20. Änderungsverfahren** entsprechend zu ändern, um die Flächenrücknahmen und die angestrebte langfristige Ortsrandgestaltung auch auf der vorbereitenden Planungsebene eindeutig zu dokumentieren (s. Vorlage VL-100/2019).

c) Zwischenschritt: Brand der Schüco-Eloxalanlage, Neuausrichtung der Schüco-Standortpolitik und Überprüfung der Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 12.2

Ende September 2019 hat die Fa. Schüco völlig überraschend einen Strategiewandel für den Standort Borgholzhausen angekündigt. Die im März 2019 abgebrannte Eloxalanlage nördlich der Straße In der Lake (Werk 2) wird demnach nicht wieder aufgebaut, die ursprünglichen Erweiterungspläne im Süden wurden zurückgenommen. Auch wurde zunächst trotz des weitgehenden Eigentums nicht mehr ein auf Dauer zusammenhängendes Betriebsgelände über den Barenbergweg hinaus (Werke 1 und 3) als Ziel formuliert. Dieses war jedoch ein wichtiger Grund, die Alternative einer Erschließung über die vorhandenen Trassen 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 nicht durchgeführt, sondern untersucht, ob sich nunmehr veränderte Verkehrsflüsse und Erschließungsalternativen ergeben (s. auch Verkehrsgutachten und Variantendiskussion in Kapitel 5.4).

In der Sitzung des Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten am 27.11.2019 wurde hierüber berichtet und 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 am 27.11.2019 mitgeteilt, dass weiterhin ein Ausbau des Werks 3 Richtung Süden beibehalten werden soll und dass im Gegensatz zu zwischenzeitlich nicht eindeutigen Aussagen ein Zusammenfüh-

ren der Betriebsflächen der Werke 1 und 3 angestrebt wird. Der Barenbergweg soll zur Vereinfachung betrieblicher Binnenverkehre möglichst abgebunden werden. Ansonsten könnte langfristig auch das Werk 3 selbst als Schüco-Standort gefährdet sein.

Aus diesen Gründen und im Interesse einer längerfristigen Sicherung und Erschließung der städtebaulich für sinnvoll gehaltenen, neu geplanten kommunalen Gewerbegrundstücke 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).

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. Zusammenfassend stellt der Bebauungsplan Nr. 12.2 bis zum Anschluss an den Hamlingdorfer Weg somit einen aus Sicht der Stadt Borgholzhausen sinnvollen Planungsabschnitt dar, der eigenständig zu bewerten ist, der aber gleichwohl denkbare städtebauliche Entwicklungen im Nordosten und Osten eröffnet bzw. nicht verbaut.

d) Entwurfs offenlage gemäß § 3(2) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 12.2

Für den Entwurf des Bauleitplans wurde die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB 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(2), 2(2) BauGB beteiligt.

Aus der Öffentlichkeit sind rund 100 Schreiben eingegangen, häufig nochmals mit den o. g. grundsätzlichen Kritikpunkten bzw. Fragen und mit z. T. umfangreichen Anregungen und Wünschen. Da sich diese Fragestellungen in den Stellungnahmen häufig wiederholen und da von der Bewertung dieser Ziele und der zentralen Planungsfragen das gesamte Planverfahren abhängt, wurde wie schon in den bisherigen Beratungen über die Bauleitplanung vorgeschlagen, zunächst in Teil I der Beratungsvorlage über diese grundlegenden Themen zu beraten. In der Beratungsvorlage wurde dann anschließend in den Teilen II, III, IV und V in der Diskussion der individuellen Stellungnahmen auf diese zentralen Themen Bezug genommen, um Wiederholungen zu vermeiden und um die Beratungsvorlage möglichst überschaubar zu gestalten. Von Behörden sind dagegen erneut nur wenige Stellungnahmen mit einzelnen Anregungen zu den jeweiligen fachbehördlichen Themen eingegangen. Auf dieser Grundlage erfolgte eine **Gesamtabwägung in Kenntnis der grundlegenden Planungsfragen und der individuellen Stellungnahmen und Belange**.

e) Planentscheidung

Der Bebauungsplan Nr. 12.2 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich geordnete Entwicklung des gewerblich vorgeprägten Siedlungsbereichs am südlichen Rand der Kernstadt schaffen. **Zentrale Ziele der Stadt Borgholzhausen** sind

- die langfristige Standortsicherung der Fa. Schüco mit den heute absehbaren Entwicklungsvorstellungen,
- die Schaffung von Angeboten für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe im Süden und Osten zur Deckung sowohl des mittelfristigen als auch des längerfristigen Gewerbeflächenbedarfs in der Kernstadt sowie
- die mögliche Neuordnung der Erschließung im Bereich In der Lake und im Süden der Kernstadt mit Vorhalten optionaler Anschlussmöglichkeiten für Bauflächen gemäß Regionalplan im Osten.

Hierbei ist neben städtebaulichen Aspekten, Verkehr, Immissionsschutz, gewerblichen und nachbarlichen Belangen auch eine sinnvolle und angemessene landschaftliche Einbindung der Flächen durch eine umfassende Abrundung und Eingrünung im Übergang in den freien Landschaftsraum zu gewährleisten.

Das Plankonzept berücksichtigt umfassend immissionsschutzfachliche, verkehrliche, naturschutzfachliche, gewerbliche und städtebauliche Belange und Zielsetzungen. Die Belange und Interessen der Bevölkerung im Umfeld werden in diesem Rahmen ebenfalls sorgfältig betrachtet und können unter den fachlichen und gesetzlichen Anforderungen in dieser teilweise deutlich gewerblich geprägten Ortsrandlage aus Sicht der Stadt ebenfalls angemessen berücksichtigt werden. Gleichwohl begegnet die Planung erheblicher Kritik aus dem Umfeld. Gewünscht bzw. gefordert werden in vielen Fällen eine weitgehende Aufgabe der gewerblichen Neuentwicklung über das Unternehmen Schüco hinaus und eine Rücknahme der Planstraße, hier soweit erkennbar v. a. die Aufgabe der Option für eine eventuelle spätere östliche Anbindung künftiger Planvorhaben.

Die Stadt Borgholzhausen hat sich jedoch - wie in dieser Begründung und in den Beratungsvorlagen dargelegt - nach sehr umfangreichen Diskussionen im gesamten Planverfahren sowie auf Grundlage der fachgutachterlichen Ergebnisse insbesondere zu den Themen Verkehr, Schallschutz, Natur- und Artenschutz und der hieraus resultierenden, sorgfältig abgewogenen Planinhalte für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.2 entschieden. Ausschlaggebend sind angesichts der o. g. Zielsetzungen der Bedarf an ortsnahen Gewerbeflächen und die fehlenden Alternativen in Borgholzhausen, hier insbesondere in der Kernstadt. Das Plangebiet ist in der gewerblich vorgeprägten Ortsrandlage sehr gut für das Planungsziel geeignet und kann ohne Queerung von Siedlungsbereichen leistungsfähig über den neuen Kreisverkehr an die Bahnhofstraße im Südwesten angebunden werden.

Die in Kapitel 4 genannten konkreten planerischen Ziele der Stadt Borgholzhausen können durch das Plankonzept berücksichtigt und umgesetzt werden. Die Planung beachtet die Anforderungen und Rahmenbedingungen sachgerecht und umfangreich, Stichworte sind z. B. Gebietsgliederung, Immissionsschutzkonzept, Abrücken der Planstraße vom Hamlingdorfer Weg, Gebietseingrünung und Ausgleichsmaßnahmenkonzept. Zu den Planungszielen, zu Gutachten und Planinhalten wird auf die umfassenden Planunterlagen sowie auf die Beratungsvorlagen verwiesen.

Zum Thema mittel- bis langfristiger gewerblicher Flächenbedarf wird nochmals ergänzend auf die Zielsetzungen des Regionalplan-Entwurfs Bezug genommen. 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). Danach ergibt sich für Borgholzhausen ein Flächenkontingent von 31 ha bis zum Jahr 2040. Für die Partnerkommune im IBV, Vermold, wird sogar ein Flächenkontingent von 52 ha zugrunde gelegt.

Die im Bebauungsplan Nr. 12.2 erfolgende stadtbezogene Entwicklung von rund 8 ha Netto-Gewerbefläche (einschl. Bestandsüberplanung) liegt deutlich in dem von der Regionalplanung für den Planungsraum mittelfristig ermittelten Korridor. Die Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale und der Arbeitsplätze in der Region und vor Ort ist sowohl kommunalpolitisch als auch regionalplanerisch ein wichtiges Ziel. Der in vielen Einwendungen bezweifelte Flächenbedarf ist vor diesem Hintergrund zu bewerten. Der durch das Plankonzept mit Flächenrücknahmen im Planverfahren und abschließender Eingrünung im Süden erfolgende planerische Verzicht auf die bisher im FNP und im Regionalplan 2004 angedachte Flächenkulisse ist insofern auch nicht unkritisch, gleichwohl wird das Plankonzept als sinnvolle Gesamtlösung bewertet.

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. Für diese Planvorhaben sind jeweils zu einem späteren Zeitpunkt politische Beschlüsse als Voraussetzung für konkrete Bauleitplanungen zu fassen. Die Planstraße soll aber optional die Möglichkeit bieten, als Sammelstraße ohne Querrung und größere Belastung von bestehenden Siedlungsgebieten für spätere städtebauliche Entwicklungsschritte genutzt werden zu können. Zusammenfassend stellt der Bebauungsplan Nr. 12.2 bis zum Anschluss an den Hamlingdorfer Weg somit einen aus Sicht der Stadt Borgholzhausen sinnvollen Planungsabschnitt dar, der eigenständig zu bewerten ist, der aber gleichwohl spätere denkbare städtebauliche Entwicklungen im Nordosten und Osten nicht verbaut.

Der Rat der Stadt Borgholzhausen hat sich – nach Vorberatung im Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten am 16.06.2021 – in seiner Sitzung am 01.07.2021 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 Bebauungsplan Nr. 12.2 als Satzung beschlossen (s. Vorlage Nr. VL-71/2021). Auf die umfassenden 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 Juli 2021