

**Bauleitplanung der Stadt Borgholzhausen:  
20. FNP-Änderung im Bereich „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“**

**Gliederung der Anlage *Beratungsvorlage* für die Beratungen im Februar 2022:**

- Teil I: Sachverhalt und zusammenfassende Erörterung grundlegender Planungsfragen und häufiger Kritikpunkte**
- A. Sachverhalt und Vorgehensweise**
  - B. Zusammenfassende Erörterung der grundlegenden Planungsfragen und wiederholt vorgetragener Kritikpunkte und Anregungen (Fortschreibung zum Vorschlag Feststellungsbeschluss)**
- Teil II: Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweise etc. aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB und Beratungsvorschläge (Fortschreibung zum Vorschlag Feststellungsbeschluss)**
- Teil III: Stellungnahmen der Kommunen sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB und Beratungsvorschläge (Fortschreibung zum Vorschlag Feststellungsbeschluss)**
- Teil IV: Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweise etc. aus der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB und Beratungsvorschläge**
- Teil V: Stellungnahmen der Kommunen sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB und Beratungsvorschläge**

## **Teil I: Sachverhalt und zusammenfassende Erörterung grundlegender Planungsfragen und häufiger Kritikpunkte**

### **A. Sachverhalt und Vorgehensweise**

#### **1. Sachverhalt / Grundüberlegungen**

In der Kernstadt sind am südlichen Ortsrand bzw. südlich des Haller Wegs die Unternehmen Schüco International KG und Bartling ansässig, deren Standortsicherung und Weiterentwicklung für die Stadt eine große Bedeutung besitzen. Die Fa. Schüco hält im Südosten des Standorts bislang noch großflächige betriebsbezogene Erweiterungsflächen vor, die wiederholt projektbezogen überplant werden sollten. Diese sind jedoch bislang noch nicht entwickelt worden und werden in dieser Größenordnung vom Unternehmen nicht mehr benötigt. Nach dem schweren Brand des Eloxalwerks (Werk 2) nördlich der Straße „In der Lake“ wird die zu Beginn der aktuellen Bauleitplanung noch in gewissem Rahmen angestrebte Süderweiterung und -erschließung des Werks 1 inzwischen nicht weiterverfolgt. Für das im Plangebiet liegende zuletzt ausgebaute Werk 3 sind jedoch auf Unternehmenswunsch Erweiterungsmöglichkeiten zu entwickeln, der Barenbergweg soll zur Vereinfachung betrieblicher Binnenverkehre möglichst abgebunden werden.

Das ortsansässige Schüco-Werk hat unter anderem hinsichtlich der Arbeitsplätze und Steuereinnahmen eine hohe Bedeutung für die Stadt Borgholzhausen. Insofern war die nach dem Brand des Eloxalwerks getroffene Entscheidung, dieses nicht wieder aufzubauen und diesen wichtigen Aspekt der Wertschöpfung des hiesigen Werks künftig extern zu vergeben, aus kommunaler Sicht sehr bedauerlich. Die auf dem Gelände des früheren Eloxalwerks verbliebenen noch nutzbaren Anlagen wurden inzwischen instandgesetzt und sollen nach aktuellen Unternehmensplänen nun doch noch längerfristig als Lager und für eine neu entwickelte Produktlinie genutzt werden. Auch die für Frühjahr 2022 vorgesehene rechtliche Verselbstständigung der wesentlichen Aktivitäten von Schüco in Borgholzhausen wird aus Sicht der Kommune als Stärkung des hiesigen Geschäftsfelds Alu Competence bewertet.

Um die Profitabilität zu steigern, wurden seit Jahren Prozesse optimiert und auch Personal abgebaut, aktuell sorgen eine gute Marktlage und neue Produktentwicklungen wieder für einen Personalaufbau. Die vorhandenen Gebäude und Flächen des Werks 1 zwischen „In der Lake“/L 785 (Bahnhofstraße) und Barenbergweg werden weiter optimiert, zuletzt durch eine neue Be- und Entladung an der Hallensüdseite. Das Areal von Werk 1 und 2 ist nach Auskunft und Einschätzung der Geschäftsleitung groß genug, um auf lange Sicht das entsprechende Geschäftsfeld Alu Competence erfolgreich zu betreiben. Die als interne Dienstleistung für den kompletten Konzern erfolgende und in der KG verbleibende, hoch automatisierte Beschlägefertigung in Werk 3 östlich des Barenbergwegs stößt dagegen schon heute an Kapazitätsgrenzen. Insofern plant die Fa. Schüco derzeit eine schrittweise Erweiterung der dortigen Fertigung Richtung Osten und Süden. Für eine solche Erweiterung besteht heute kein Baurecht, eine nochmalige Erweiterung auf Basis des § 34 BauGB scheint ausgeschlossen. Insofern fordert und befürwortet das Unternehmen weiterhin die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.2 für diesen gesamten Bereich. Die verbleibenden, perspektivisch nicht mehr vom Unternehmen benötigten Flächen wird die Kommune zu marktüblichen Konditionen erwerben. Gerade deshalb kann – wie in den Bauleitplanverfahren wiederholt erläutert – die Planstraße nunmehr als Binnenerschließung durch das Gebiet geführt werden.

Das Plangebiet Am Stadtgraben kann somit sehr gut an die Bahnhofstraße (L 785) verkehrlich angebunden werden. Im Zuge der Entwicklung der Klimaschutzsiedlung „Enkefeld“ westlich der L 785 wurde bereits der leistungsfähige Anschluss der neuen Erschließungsstraße Am Stadtgraben mit einem neuen Kreisverkehr südlich des heutigen Schüco-Standorts an die

Bahnhofstraße (L 785) vorbereitet. Die Trassenführung der Erschließungsstraße soll als Binnerschließung durch das Plangebiet geführt werden, so dass von dieser zentralen Achse aus Gewerbeflächen für stadtbezogene kleinere und mittlere Betriebe entwickelt werden und an der neuen äußeren Süd- und Ostgrenze dieser Bebauung durch Eingrünungsmaßnahmen ein dauerhafter Siedlungsrand ausgebildet werden kann.

Die Stadt Borgholzhausen verfügt inzwischen über keinerlei im kommunalen Eigentum stehende Industrie- und Gewerbegrundstücke mehr. Während noch größere Gewerbe-/Industrieflächen am „Steinbrink“ (GIB „Am Bahnhof“) ausgewiesen, aber nicht verfügbar sind und mittelfristig eine Erweiterung des Interkommunalen Gewerbegebiets an der A 33 angestrebt wird, gibt es keine Optionen mehr für kleinteilige gewerbliche Grundstücke. Die zuletzt südwestlich des Gewerbegebiets „In der Lake“ über den Bebauungsplan „Enkefeld“ verfügbar gemachten Flächen (ca. 1,5 ha) sind inzwischen vollständig an 6 Unternehmen aus Stadt und Region vergeben.

Nordöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12.2 „Am Stadtgraben“ und der vorliegenden 20. FNP-Änderung liegt die Fa. Bartling. Sie 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, entsprechend hierzu erforderliche Flächen hat sich das Unternehmen über die Jahre eigentumsrechtlich bereits gesichert. Vor diesem Hintergrund soll die geplante Erschließung Am Stadtgraben die Option für eine zusätzliche Erschließung der Fa. Bartling erlauben, um diese Erweiterungsfläche anbinden und eine verkehrliche Entlastung durch (bestehenden und künftig ggf. hinzukommenden) Firmenverkehr Bartling im Bereich Haller Weg, Freistraße und Ravensberger Straße erreichen zu können. Das Unternehmen hat auf Nachfrage der Verwaltung zur Vorbereitung der weiteren Beratungen nochmals ausdrücklich bekräftigt, dass mittelfristig Baumaßnahmen und Erweiterungen angestrebt werden. Ein Grund ist, dass die Diskussionen um das Thema Verpackungen und Ökologie dazu führen, dass für alternative Produkte neue und zusätzliche Produktionsprozesse zu entwickeln sind und hierfür Flächen benötigt werden. Da diese Produkte ebenfalls sehr energieintensiv sind, sei es sinnvoll, auf die auch in der Hinsicht sehr gute Infrastruktur an dem bestehenden Standort zurückzugreifen.

Ferner hat der Bereich Hamlingdorf östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12.2 und der 20. FNP-Änderung voraussichtlich eine hohe Bedeutung für eine potenzielle künftige Abrundung der Kernstadt durch Wohnbebauung, um der stetig steigenden Wohnraumnachfrage gerecht zu werden (s. Kapitel B.1). Die unzureichende Erschließung dieses Gebiets war einer der Gründe, weshalb vor einigen Jahren erst das Wohnbaugebiet Enkefeld vorrangig geplant und erschlossen wurde. Die geplante Erschließung Am Stadtgraben bietet somit auch die Option, ein solches Wohnbaugebiet sowie das östlich davon bereits existierende Baugebiet „Bienenfeld“ künftig leistungsfähig an die L 785 anzubinden.

## **2. Vorgehensweise / Verfahrensverlauf**

Aus den o. g. Beweggründen hat sich der Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten in seiner Sitzung am 29.03.2017 für die Fortführung des bereits in den 1990er Jahren eingeleiteten Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.2 „In der Lake-Erweiterung II“ (jetzt: „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“) ausgesprochen. Begrenzt wird das Plangebiet durch die bestehende Ortsrandlage mit gemischten Nutzungen, Kleingewerbe und bestehenden Schüco-Flächen im Norden und Westen sowie landwirtschaftlichen Frei- und Nutzflächen im Osten und Süden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs Nr. 12.2 umfasste eine Fläche von ca. 11 ha und sah rund 8,9 ha Gewerbefläche vor (einschl. rund 1,2 ha Bestand). Dieser Geltungsbereich blieb somit deutlich hinter FNP- und Regionalplandarstellung

sowie hinter der vormals vorgesehenen äußeren Erschließungstrasse zurück. Er schafft zudem einen gesonderten Siedlungsabschluss als geordneter Übergang in die Landschaft und zu den Hofstellen im Osten.

Auf Grundlage des Grobkonzepts Anfang 2017 wurden erste fachgutachterliche Untersuchungen eingeholt. Im Rahmen eines nicht öffentlichen Workshops wurden die Untersuchungen vorgestellt und die unterschiedlichen Interessenlagen mit den Grundstückseigentümergefamilien, den Unternehmen Schüco und Bartling, Vertretern der Politik sowie der Bürgerinitiative Hamlingdorf erörtert. Die Zwischenergebnisse sind im Mai 2018 im Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten und im Mai und Juli 2018 im Rat beraten worden, ein erster Vorentwurf wurde vorgestellt (vgl. Vorlage VL-63/2018 und Sitzungsprotokolle). Der fortgeschriebene Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 12.2 war Gegenstand der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB im Dezember 2018/Januar 2019.

Nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12.2 liegt die o. g. mögliche Fortsetzung der Erschließungsstraße für einen ggf. möglichen 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 erst sachgerecht zu einem späteren Zeitpunkt nach Konkretisierung der Planungsfragen Bartling und Wohngebiet Hamlingdorf zu beraten und zu entscheiden. Diese Optionen sind aber perspektivisch im Plankonzept des Bebauungsplans Nr. 12.2 offen zu halten und zu sichern (= „nicht zu verbauen“) und im Zuge der gutachterlichen Untersuchungen mit zu berücksichtigen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der parallel durchgeführten Beteiligung der Nachbarkommunen, Behörden etc. im Dezember 2018/Januar 2019 zum Bebauungsplan Nr. 12.2 sind rund 180 Stellungnahmen gemäß § 3(1) BauGB aus der Öffentlichkeit eingegangen. Von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange etc. sind dagegen nur vergleichsweise wenige Stellungnahmen gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB mit inhaltlich relevanten Anregungen und Kritikpunkten vorgelegt worden. Danach ist das Planvorhaben aus der fachlichen Sicht der Behörden weitestgehend umsetzbar.

In den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind immer wieder Kritikpunkte bzw. allgemeine Fragen angesprochen worden, die die Planungsziele und zentrale Planungsaspekte betreffen, wie z. B. Standortdiskussion, Bedarf, Immissionsschutz, Erschließungsoption Richtung Osten, Natur und Landschaft, Wertminderungen etc. Da von der Bewertung dieser Ziele und der zentralen Planungsfragen das weitere Planverfahren abhängt und da sich diese Fragestellungen in den Stellungnahmen im Grundsatz sehr häufig wiederholen, wurde im Mai 2019 zunächst in einer ersten umfassenden Diskussion über diese grundlegenden Fragen beraten. In der Beschlussvorlage VL-63/2019 wurden als Zwischenfazit mögliche Szenarien für das Plangebiet vorgestellt und Beschlussvorschläge vorbereitet. In den Beratungen im Mai 2019 wurden die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele formuliert. Auf dieser Basis wurde nach den Sommerferien 2019 die Planung weiter beraten.

In den Beratungen am 22.05.2019 wurde als Zwischenergebnis beschlossen, das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 12.2 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, 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). Hinzu kamen die umfassenden öffentlichen Grünflächen im Süden und Osten mit knapp 1,8 ha (detaillierte Flächenbilanz s. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12.2). Dieses 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 den bisherigen wirksamen Gewerbeflächen- bzw. GIB-Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) und im Regionalplan 2004 zurück (Differenz gewerbliche Bauflächen ca. 4 ha ohne Eingrünung). Die früher angedachte äußere Erschließungstrasse konnte damit ebenfalls aufgegeben werden, da diese aufgrund der Reduzierung der Schüco-Flächen im Süden entfallen kann (keine Zerschneidung künftiger Betriebsflächen Schüco mehr) und da diese Straße mit umfassenden Eingriffen in den südlichen Freiraum verbunden wäre.

Ergänzend haben der Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten und der Rat der Stadt am 04.09.2019 bzw. am 26.09.2019 beschlossen, auch den **Flächennutzungsplan der Stadt Borgholzhausen entsprechend zu ändern**, um diese Flächenrücknahme und die angestrebte langfristige Ortsrandgestaltung auch auf der vorbereitenden Planungsebene eindeutig zu dokumentieren (s. VL-100/2019 und Sitzungsprotokolle).

Der Brand in der Eloxalanlage der Fa. Schüco im März 2019 führte, wie oben dargelegt, zu einem Ende September 2019 seitens des Unternehmens verkündeten Strategiewandel für den Standort Borgholzhausen. Die abgebrannte Eloxalanlage wird nicht wieder aufgebaut, die ursprünglichen Erweiterungspläne im Süden werden zurückgenommen, allerdings ein auf Dauer zusammenhängendes Betriebsgelände über den Barenbergweg mit Werk 1 und Werk 3 sowie ein erweiterungsfähiges Werk 3 als Ziel formuliert. 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 noch einmal untersucht, ob sich nunmehr veränderte zu prüfende und zu bewertende Verkehrsflüsse und Erschließungsalternativen ergeben (s. insbesondere Variantendiskussion in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12.2, 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 nochmals bekräftigt, dass der Ausbau des Werks 3 Richtung Süden beibehalten werden soll und ein langfristiges Zusammenführen der Betriebsflächen der Werke 1 und 3 angestrebt wird, ansonsten könne 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 mehrheitlich das Plankonzept des Bebauungsplans Nr. 12.2 bestätigt (s. Vorlage Nr. VL-143/2019 mit Anlagen und Sitzungsniederschrift).

Somit wurde auch das Planverfahren für die 20. FNP-Änderung mit der ergänzenden Anpassung der Flächenrücknahme fortgesetzt. Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB wurde vom 22.05.2020 bis zum 01.07.2020** einschließlich durchgeführt. Parallel wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß §§ 4(1), 2(2) BauGB beteiligt.

In diesem Zeitraum erfolgte auch die Entwurfsopenlage des Bebauungsplans Nr. 12.2. Zu diesem Verfahren sind aus der Öffentlichkeit rund 100 Schreiben nochmals mit überwiegend grundlegender Kritik und mit z. T. umfangreichen Anregungen und Wünschen eingegangen.

Die Stellungnahmen zur 20. FNP-Änderung sind teilweise nahezu identisch bzw. gleichlautend verfasst, so dass in den (relativ wenigen) Stellungnahmen auf FNP-Ebene auch eine Vielzahl von Argumenten gegen die Neuausweisung gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 vorliegt – und weniger bezogen auf die Flächenrücknahme in der 20. FNP-Änderung.

In den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind immer wieder die o. g. grundsätzlichen Kritikpunkte bzw. Fragen angesprochen worden. Da von der Bewertung dieser Ziele und der zentralen Planungsfragen auch das weitere FNP-Verfahren abhing, wurde wie schon in den bisherigen Beratungen über den Bebauungsplan Nr. 12.2 vorgeschlagen, auch im Zuge der 20. FNP-Änderung zunächst in **Teil I.B der Beratungsvorlage zum Entwurfsbeschluss** über diese grundlegenden Themen zu beraten (s. dort, VL-70/2021). In der Beratungsvorlage wurde anschließend in Teil II in der Diskussion der individuellen Stellungnahmen auf diese zentralen Themen Bezug genommen, um teilweise Wiederholungen zu vermeiden und um die Beratungsvorlage möglichst überschaubar zu gestalten.

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

Der Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten hat auf dieser Grundlage in seiner Sitzung am 16.06.2021 die ersten Stellungnahmen gemäß §§ 2(2), 3(1) und 4(1) BauGB vorläufig ausgewertet und beschlossen, das Planverfahren für die 20. FNP-Änderung mit der Entwurfs-offenlage fortzusetzen.

Der Rat der Stadt Borgholzhausen hat den Bebauungsplan Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“, der in der Flächenausweisung deutlich hinter den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans zurückgeblieben war (s. Begründung zur 20. FNP-Änderung und nachfolgend Teil I B dieser Vorlage), nach Vorberatung am 16.06.2021 im Fachausschuss in seiner Sitzung am 01.07.2021 als Satzung beschlossen (s. Beratungsvorlage Nr. VL-71/2021).

Die **Entwurfsoffenlage der 20. FNP-Änderung gemäß § 3(2) BauGB erfolgte vom 16.08.2021 bis zum 17.09.2021** einschließlich. Parallel wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß §§ 4(2), 2(2) BauGB beteiligt.

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

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

1. Städtebauliche Ausgangslage, Gewerbe und Standortdiskussion in Borgholzhausen, Baulandbedarf

2. Verkehrskonzept: Verkehrsuntersuchung unter Einbeziehung potenzieller späterer Entwicklungen (Bartling, WA Hamlingdorf), Breite der Straßentrasse und Anschluss der Straße Kleines Moor
3. Plangebiet „Am Stadtgraben“ und langfristige Entwicklungsperspektiven: Kritik „Salamitaktik“
4. Immissionsschutz Gewerbe und Verkehr (Lärm, Gerüche, Gase, Stäube, Erschütterungen), Art der baulichen Nutzung und Immissionsschutzkonzept
5. Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 12.2 (hier v. a. Bauhöhen und Gebäudegrößen im Gewerbegebiet)
6. Flächenverlust für die Landwirtschaft
7. Natur-, Arten- und Landschaftsschutz, FFH-Verträglichkeit, Ausgleichsflächenkonzept, Wasserschutzgebiet und Trinkwassergewinnung
8. Freiraumbelange und Naherholung, Klima, Luftschadstoffe
9. Erschließungsplanung, hier Entwässerungskonzept, Starkregenereignisse
10. Wertminderung von Immobilien
11. Art und Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Diese zentralen Planungsziele und Planungsaspekte werden zunächst nachfolgend in **Teil I.B der Beratungsvorlage** erörtert, bevor vor Beratung der Einzeleinwendungen ein zusammenfassender Beschlussvorschlag zu Teil I B vorgeschlagen wird. In der Beratungsvorlage wird dann anschließend in den **Teilen II, III, IV und V** in der Diskussion der individuellen Stellungnahmen gemäß §§ 2(2), 3, 4 BauGB auf diese zentralen Themen soweit sinnvoll Bezug genommen, um Wiederholungen zu begrenzen und um die Beratungsvorlage noch möglichst überschaubar zu gestalten.

Soweit Aspekte nicht auf der FNP-Ebene zu beraten sind, sondern Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 12.2 sind bzw. waren, wird hierauf ggf. verwiesen. Soweit aus Sicht der 20. FNP-Änderung sinnvoll, erfolgen hierzu jeweils kurze Aussagen zur Erläuterung oder zur Klarstellung, ebenso erfolgen teilweise Klarstellungen zu unzutreffenden Aussagen bzgl. des Bebauungsplans Nr. 12.2 in den Stellungnahmen.

Abschließend wird eine **Gesamtabwägung in Kenntnis der grundlegenden Planungsfragen und der individuellen Stellungnahmen und Belange** notwendig.

## B. Zusammenfassende Erörterung zentraler Planungsfragen und wiederholt vorgetragener Themen

### 1. Städtebauliche Ausgangslage, Gewerbe und Standortdiskussion in Borgholzhausen, Baulandbedarf

*Beteiligte äußern grundlegende Kritik an dem Planvorhaben sowohl auf Ebene der Flächennutzungsplanung mit der Flächenrücknahme als auch auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 12.2 mit der konkreten Standortentwicklung. Die Standortentscheidung für ein Gewerbegebiet wird für falsch gehalten. Letztlich wird eine Rücknahme der gesamten FNP-Darstellungen für geplante gewerbliche Bauflächen mit Planstraße am südlichen Ortsrand gefordert. Neuentwicklungen sollten, wenn überhaupt, an anderer Stelle erfolgen, der Bedarf für gewerbliche Bauflächen wird in Borgholzhausen-Kernstadt nicht gesehen. Kaum in Frage gestellt wird allerdings eine Erweiterung der Fa. Schüco.*

#### a) Städtebauliche Ausgangslage, Gewerbestandorte und Standortdiskussion in Borgholzhausen

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

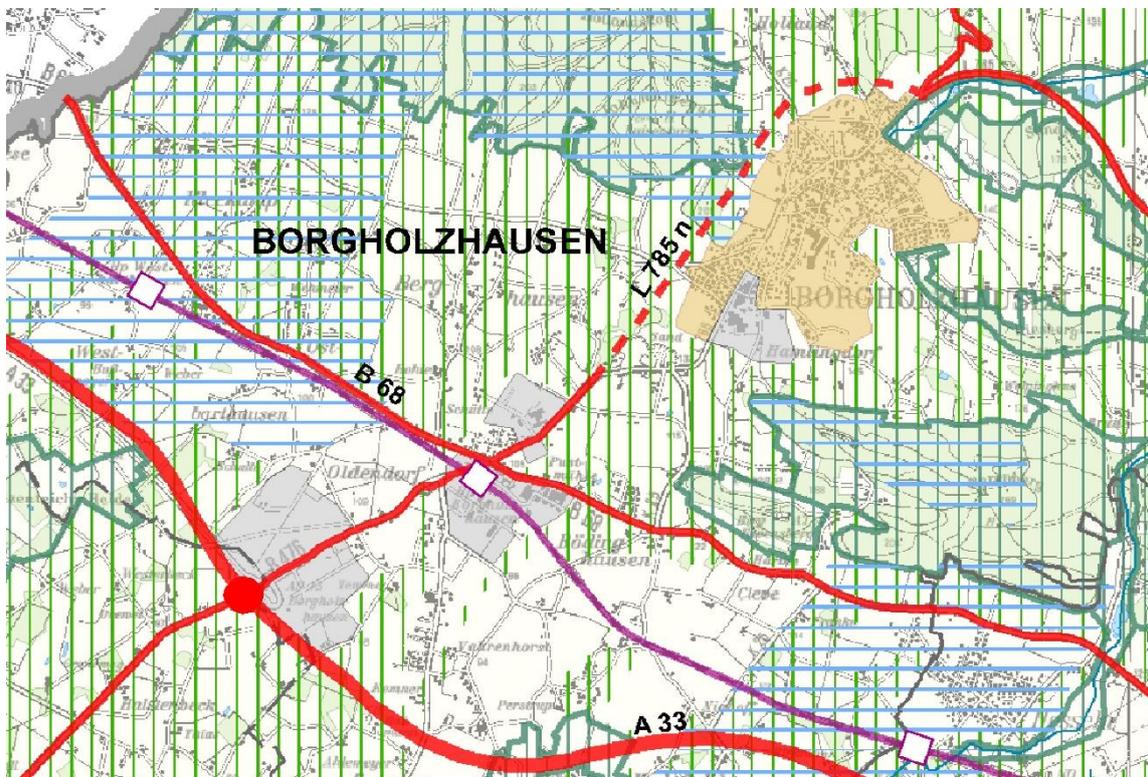


Abb. Ausschnitt (Montage) aus dem gültigen Regionalplan 2004 mit den GIB

Stand: Blätter 10 und 11, 2004

– ohne Maßstab  $\Delta$  Nord

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

Hinzu kommt als größerer Gewerbestandort die Fa. Bartling südlich des Haller Wegs, die entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt ist und heute über den Haller Weg/Freistraße in der Innenstadt erschlossen wird, sich aber in Richtung Süden weiter entwickeln möchte.

Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Borgholzhausen** stellt den Bereich „In der Lake“ seit Jahrzehnten bereits großräumig als gewerbliche Baufläche dar, die in der heutigen FNP-Darstellung nach der 2. Änderung in den 1990er Jahren durch eine an der Außengrenze liegende neue Sammelstraße erschlossen werden sollte. Im Regionalplan 2004 schließt zudem im Osten ein großräumiger sog. allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) an, der regionalplanerisch bei einem entsprechenden Bedarf eine Erweiterung der Fa. Bartling und ein neues Wohngebiet im Bereich Hamlingdorf erlauben würde (s. Regionalplan).

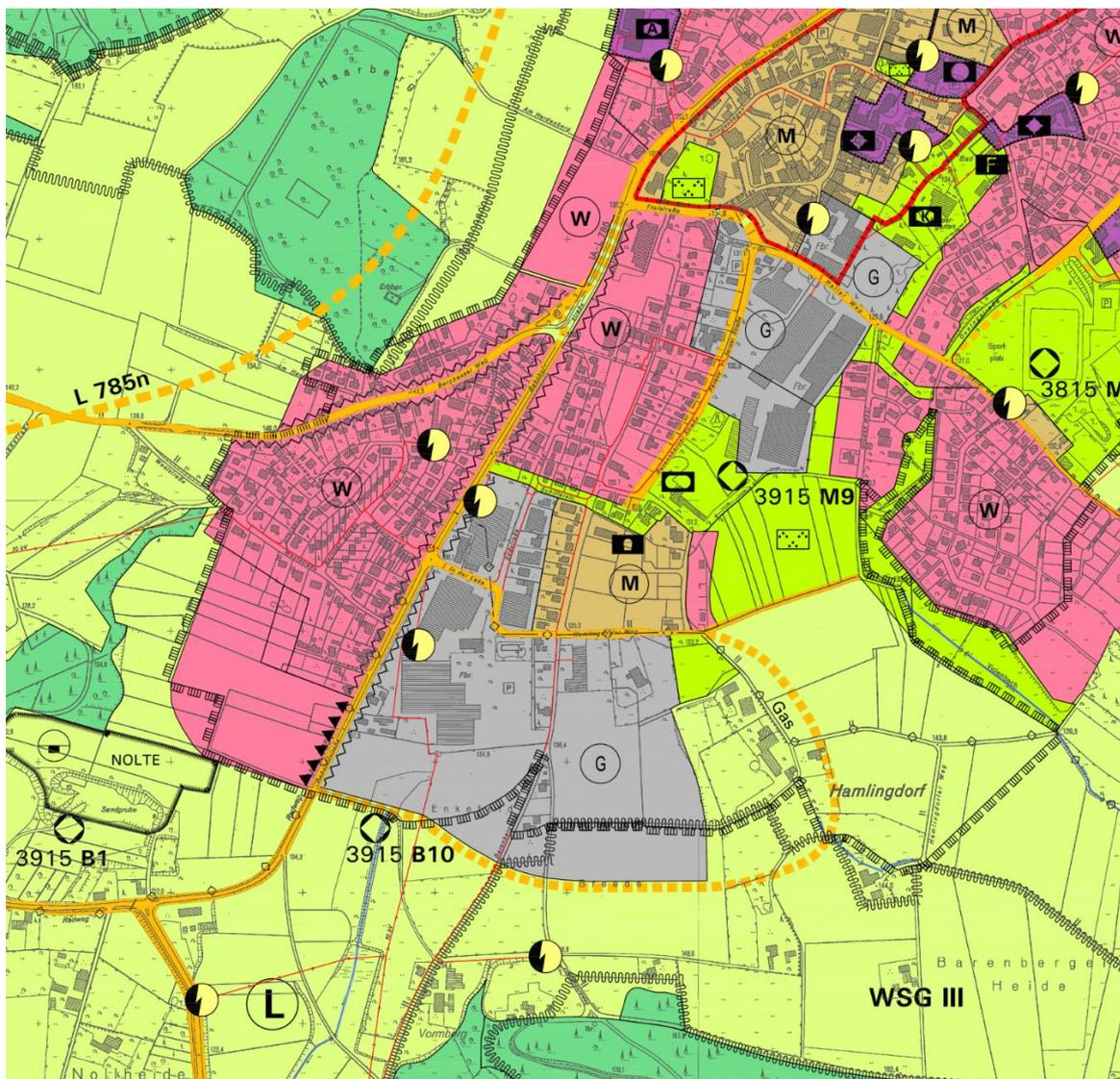


Abb. Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Borgholzhausen, Ausschnitt  
Stand: April 2016, Legende s. FNP-Gesamtplan

– ohne Maßstab Δ Nord

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

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

Zusammenfassend ergeben sich insbesondere die folgenden Rahmenbedingungen und Schlussfolgerungen:

- In der **Kernstadt** sind die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe ganz klar vorgegeben. Im Westen, Norden und Osten sind aufgrund der Topographie, der vorhandenen Wohnbau-/Gemeinbedarfsflächen und der angrenzenden Freiraumstrukturen mit erheblichen Restriktionen (Wald, Grünland, Auenbereiche, Hanglagen etc.) keine gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten denkbar, auch für Wohnbauflächen sind nur sehr begrenzte und zum Teil hangaufwärts im Bereich Am Hardenberg umstrittene Potenzialflächen möglich. Hieraus folgt, dass die bereits im FNP und im Regionalplan dargestellten Entwicklungsperspektiven für Gewerbe im Bereich In der Lake/Schüco die einzigen heute möglichen gewerblichen Flächen in der Kernstadt darstellen. Hinzu kommt in begrenztem Maß die optionale Süderweiterung der Fa. Bartling.  
Die Stadt Borgholzhausen kann heute keine gewerblichen Bauflächen mehr anbieten. Die vor einigen Jahren südwestlich des Gewerbegebiets „In der Lake“ über den Bebauungsplan Nr. 30 „Enkefeld“ verfügbar gemachten Flächen (ca. 1,5 ha) sind inzwischen vollständig an 6 Unternehmen aus Stadt und Region vergeben.

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

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

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

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

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

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

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

Als Gewerbebrache bzw. als Standort mit geänderter Zielsetzung und einem Umnutzungspotenzial ist nur das ehemalige Poppenburg-Gelände in unmittelbarer Randlage zum Stadtkern einzustufen (Fleischwarenfabrik und Wohnhaus/Park). Die Gewerbebrache soll durch den Bebauungsplan Nr. 33 „Hahnenwiese“ überplant und neu entwickelt werden, der sich zzt. in Aufstellung befindet. Geplant sind eine teilweise gewerbliche Nutzung durch die Fa. Bartling im südlichen Streifen entlang des Haller Wegs (ggf. auch ein Parkhaus als Schallschutzriegel konzipiert) sowie gemischte Nutzungen und weitere Wohnnutzungen im Norden und im Osten in 2. Reihe. Eine weitere umfangreichere gewerbliche Nutzung scheidet in dieser Innenstadtlage aus städtebaulicher Sicht aus. Die auf dem Gelände des abgebrannten Schüco-Eloxalwerkes verbliebenen noch nutzbaren Anlagen wurden inzwischen instandgesetzt und sollen nach aktuellen Unternehmensplänen nun doch noch längerfristig als zunächst mitgeteilt als Lager und für eine entwickelte neue Produktlinie genutzt werden.

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

Ausdrücklich Bezug genommen wird auf den Entwurf des Regionalplans OWL 2040 (Stand Oktober 2020). Im Entwurf der Plankarte sind die o. g. wesentlichen Entwicklungsperspektiven und Überlegungen in vielen Punkten nach den heutigen regionalplanerischen Rahmenbedingungen aufgenommen worden. Dieses betrifft insbesondere in der Kernstadt die Entwicklung im Bereich In der Lake (Abgrenzung +/- gemäß Bebauungsplan-Entwurf Nr. 12.2) sowie die perspektivischen Überlegungen für eine Entwicklung südlich der Fa. Bartling und für ein (im Süden etwas reduziertes) Baugebiet Hamlingdorf.

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 mit Bestand und Planung (s. Regionalplan-Entwurf 2020 mit den Zielen und Grundsätzen S 1 bis S 7 in Kapitel 3. Siedlung). Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 12.2 und der 20. FNP-Änderung sowie die Vorgehensweise bezüglich der perspektivischen Entwicklungen im Bereich Hamlingdorf werden insofern bestätigt.

In den Sitzungen des Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten und des Rats am 17.02.2021 bzw. am 18.03.2021 ist über den Regionalplan-Entwurf beraten worden. Auf die im Ergebnis beschlossene Stellungnahme der Stadt wird verwiesen (s. Beratungsvorlage VL-4/2021 und Sitzungsprotokolle).



Abb. Ausschnitt (Montage) aus dem Entwurf des Regionalplans OWL, Stand Oktober 2020  
– ohne Maßstab  $\Delta$  Nord

### Zwischenfazit:

Die bereits seit Jahren im FNP und im Regionalplan aufgenommenen Entwicklungsflächen für Gewerbe im Bereich In der Lake/Schüco stellen als Ergebnis der kommunalen Fachbeiträge zum Regionalplan OWL 2040 auch weiterhin die heute sinnvollen Entwicklungsflächen für die Fa. Schüco und für kleinere gewerbliche Betriebe in der Kernstadt dar, wenn und soweit eine gewerbliche Entwicklung weiterhin vom Rat der Stadt Borgholzhausen angestrebt wird. Alternative gewerbliche Bauflächenpotenziale für diese Zielsetzung bestehen in der Kernstadt nicht mehr.

Auch die Bestandsaufnahmen und gutachterlichen Untersuchungen im Zuge des Bebauungsplans Nr. 12.2 haben eindeutig ergeben, dass hier keine ggf. durchgreifenden, nicht sachgerecht und angemessen lösbaren Restriktionen oder Konflikte bestehen (Natur-/Artenschutz und Umweltpflicht, Verkehr, Schall etc.). Auf die insofern unkritischen Ergebnisse der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 BauGB sowohl zur 20. FNP-Änderung als auch zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 12.2 wird verwiesen.

### b) Planungsziele und Baulandbedarf

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 sind

- die **langfristige Standortsicherung** der Fa. Schüco mit den heute vorzuhaltenden Erweiterungsmöglichkeiten,
- 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 sind neben den Entwicklungen der Firmen Schüco und Bartling die **nachbarlichen Belange** (städtebauliche Aspekte, Verkehr, Immissionsschutz) zu berücksichtigen sowie eine sinnvolle und angemessene **landschaftliche Einbindung** der Flächen durch eine umfassende Abrundung und Eingrünung im Übergang in den freien Landschaftsraum zu gewährleisten.

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

Die Fa. Schüco strebt die Weiterentwicklung im Süden des heutigen Werksstandorts 3 an. Das schrittweise seit den 1960er Jahren gewachsene Unternehmen hat nunmehr die nach §§ 30 und 34 BauGB möglichen Flächenpotenziale am Standort ausgeschöpft, ist aber bereits seit langem Eigentümer erheblicher betrieblicher Erweiterungsflächen im Anschluss an den Bestand. Dem Unternehmen soll somit die städtebaulich verträgliche Entwicklungsperspektive am Standort Borgholzhausen eröffnet werden. Hier ist darauf hinzuweisen, dass dieses zum einen für standortbezogene Produktionserweiterungen gilt, zum anderen hängen aber auch strategische Entscheidungen in der gesamten Schüco-Gruppe davon ab, dass an einem Standort hier schnell und verlässlich entsprechende Kapazitäten vorhanden sein können. Hierauf müssen die Werke in Borgholzhausen ausgerichtet werden, um langfristig diesen Standort zu sichern. Diese Vorgehensweise – als Kombination aus Reaktion auf Bedarfe und vorbereitende Planungen – ist nach den Erfahrungen der Stadt Borgholzhausen und der Nachbarkommunen ein wichtiges und legitimes Entwicklungsziel gerade im Verhältnis zu den in der Region ansässigen Großunternehmen und zu dem in OWL sehr entwicklungsstarken Mittelstand.

Nach dem Brand des Eloxalwerks (Werk 2) hat Schüco die strategische Entscheidung getroffen, dieses Werk nicht wieder aufzubauen und die beschädigten Hallen inzwischen abgerissen. Die auf dem Gelände nördlich der Straße „In der Lake“ verbliebenen noch nutzbaren Hallen wurden inzwischen instandgesetzt und sollen nach aktuellen Unternehmensplänen längerfristig als Lager und für eine neu entwickelte Produktlinie genutzt werden.

Schüco konzentriert sich mit dem Aluminiumgeschäft insbesondere auf sein Kerngelände (Werk 1) zwischen L 785, In der Lake und Barenbergweg unter Optimierung der dortigen Prozess- und Logistikströme (ohne eine immer wieder Sicherheitsprobleme verursachende Querung der Sammelstraße/Zufahrt zur L 785/In der Lake), was auch zu Baumaßnahmen führt. Neben diesen beständigen Investitionen wird auch die für Frühjahr 2022 vorgesehene rechtliche Verselbstständigung der wesentlichen Aktivitäten von Schüco in Borgholzhausen als Stärkung des hiesigen Geschäftsfelds Alu Competence interpretiert.

Die nicht in diese neue Fa. eingebrachte Beschlägefertigung für den Konzern in Bielefeld wurde inzwischen in einer umgebauten und erweiterten Halle (Werk 3) östlich des Barenbergwegs konzentriert und wird dort relativ autark betrieben, hier ist eine Ausweitung der Kapazitäten durch Anbauten in östlicher (bis zur Planstraße) und südlicher Richtung vorgesehen. Die hier im Eigentum der Fa. Schüco verbleibenden Erweiterungsflächen werden somit voraussichtlich schon in einigen Jahren vollständig bebaut und genutzt sein.

Darüber hinaus besteht auch weiterhin Nachfrage nach ortsnahen Grundstücken für kleinteiliges, stadtbezogenes Gewerbe. Die gewerbliche Flächennachfrage ist sich in den letzten Jahren in Borgholzhausen und im Kreis Gütersloh bekanntermaßen sehr dynamisch gewesen. In Borgholzhausen sind neben den größeren Entwicklungen insbesondere im Interkommunalen Gewerbegebiet (Erweiterungen und Neubauten für ortsansässige Unternehmen in beiden Bauabschnitten sowie derzeit erfolgende Ansiedlung eines weiteren großen Unternehmens Entwicklung im nordwestlichen Bereich) weitere Entwicklungen erfolgt. Im Gewerbegebiet Hof Schütte konnte eine Erweiterungsfläche durch Neuordnung mit den Altanliegern mobilisiert werden, eine zweite Erweiterungsfläche wird durch eine (aufwändige) Bachverlegung ebenfalls für den angrenzenden ansässigen Betrieb geschaffen, da ansonsten hier keine Alternativen mehr bestehen (s. Bebauungsplan Nr. 25, 1. Änderung, Satzungsbeschluss Dezember 2021). Damit sind dort die Flächenpotenziale abschließend erschöpft.

Die zuletzt südwestlich des Gewerbegebiets „In der Lake“ über den Bebauungsplan Nr. 30 „Enkefeld“ (Satzungsbeschluss 2015) verfügbar gemachten Flächen (ca. 1,5 ha) sind inzwischen vollständig an 6 kleine Unternehmen aus Stadt und Region vergeben.

Die Stadt Borgholzhausen verfügt inzwischen über keinerlei im kommunalen Eigentum stehende Industrie- und Gewerbegrundstücke mehr. Während noch größere (leider privat blockierte) Gewerbe-/Industrieflächen im Bereich am „Steinbrink“ (Gewerbegebiet „Am Bahnhof“) ausgewiesen, aber nicht verfügbar sind, gibt es keine Optionen mehr für kleinteiliger nutzbare gewerbliche Grundstücke.

Auf die besondere wirtschaftliche Stärke und auf die entsprechenden Bedarfe im Bereich Kreis Gütersloh/Bielefeld wird verwiesen. Der Kreis Gütersloh und die Bezirksregierung haben hierauf in den bisherigen Gesprächen zum Regionalplan OWL 2040 nachdrücklich hingewiesen. Für diese Nutzungen sind derzeit keine Flächen in Borgholzhausen vorhanden, denn die hierfür geeigneten Gewerbeflächen sind bebaut worden. Darüber hinaus sind planungsrechtlich ausgewiesene Reserveflächen in Borgholzhausen-Bahnhof derzeit und auch auf absehbare Zeit nicht verfügbar (s. oben). Zur Deckung des Bedarfs sollen daher die von der Fa. Schüco nicht mehr benötigten südlichen Teilflächen mitsamt arrondierender, teils landwirtschaftlich und teils schon gewerblich genutzter Flächen einiger anderer Eigentümer als kernstadtbezogenes Gewerbegebiet für kleinere und mittlere Betriebe entwickelt werden.

Zum Thema mittel- bis langfristiger Bedarf wird nochmals auf die Zielsetzungen des Regionalplan-Entwurfs aus Herbst 2020 Bezug genommen. Neben den oben unter a) kurz dargelegten zeichnerischen Aussagen und den auf 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, Zielen S 9 bis S 13 in Kapitel 3. Siedlung). Danach ergibt sich für Borgholzhausen ein Flächenkontingent von 31 ha bis zum Jahr 2040. Für die Partnerkommune im IBV, Versmold, wird sogar ein Flächenkontingent von 52 ha zugrunde gelegt.

Somit wird deutlich, dass die im Bebauungsplan Nr. 12.2 erfolgende stadtbezogene Entwicklung von rund 8 ha Netto-Gewerbefläche (einschl. Bestandsüberplanung) durchaus in dem von der Regionalplanung für den Planungsraum mittelfristig ermittelten Korridor liegt. Die Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale und der Arbeitsplätze in der Region und vor Ort ist sowohl kommunalpolitisch als auch regionalplanerisch ein wichtiges Ziel. Der in Einwendungen bezweifelte weitere Flächenbedarf ist vor diesem Hintergrund zu bewerten. Aus Sicht der 20. FNP-Änderung ist dagegen zu hinterfragen, ob die Flächenrücknahme von rund 4 ha vor diesem Hintergrund überhaupt letztlich richtig und vertretbar ist.

Die Entwicklungsprozesse am Arbeitsmarkt werden je nach Branche zu unterschiedlichen Konsequenzen führen, so dass die pauschale Kritik bzw. Aussage „Arbeitskräftemangel“ hier nicht als Gegenargument zur Entwicklungsmaßnahme verstanden wird, sondern mehr als Aufforderung und Notwendigkeit zur genauen Beobachtung der lokalen Wirtschaft und zur sorgfältigen Auswahl der anzusiedelnden Unternehmen. Hierzu steht der Rat i. Ü. bereits seit 2019 im Diskussionsprozess, um das Plangebiet bewusst behutsam und langfristig sinnvoll mit einer geeigneten Auswahl der Unternehmen zu entwickeln.

Zweifellos gibt es Branchen, in denen in der Region wie auch bundesweit Arbeitskräftemangel herrscht, dem durch entsprechende Aus- und Fortbildungsmaßnahmen sowie attraktiverer Bezahlung begegnet werden muss. Festzuhalten ist aber, dass die Gewerbeflächennachfrage in der ganzen Region weiterhin sehr hoch ist. Aufgrund von Automatisierung und Lagerhaltung benötigen Unternehmen deutlich größere Flächen (und weniger Arbeitskräfte/ha) und zugleich ist die verkehrliche Erschließung der Region mit A 30 und A 33 für viele regionale Unternehmen ideal. Ein aktuelles Positionspapier der pro Wirtschaft GT (proWi) fordert die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im Kreis Gütersloh, um absehbar wegfallende Arbeitsplätze zu ersetzen. Dabei sieht die pro Wirtschaft GT eine große strukturelle Herausforderung darin, dass der Kreis Gütersloh mit unter 20 % Experten und Spezialisten bislang über vergleichsweise wenige hochqualifizierte Arbeitsplätze verfügt. Zudem sei die Entwicklung der Steuereinnahmen im Kreis Gütersloh - und im Vergleich zu Gesamt-OWL – unterdurchschnittlich, insbesondere sei die Entwicklung des Wertschöpfung geschwächt.

Der aktuelle Demografiebericht 2020 des Kreises (vgl. <https://www.kreis-guetersloh.de/unser-kreis/unsere-region/demografie/>) berücksichtigt die Entwicklungen der letzten Jahre, in denen wie in vielen Kommunen des Kreises insbesondere auch in Borgholzhausen – entgegen den vorherigen Prognosen – ein spürbares Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist. Aktuelle Entwicklungen wie Homeoffice und die verstärkte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken außerhalb der Innenstädte mit eigenem Garten u.a. aufgrund der Corona-Pandemie sind in dieser Prognose noch gar nicht enthalten. Derzeit gibt es für einen verfügbaren kommunalen Bauplatz im Mittel 10 Interessenten, die Grundstücks- und Mietpreise steigen erheblich. Der Demografiebericht kommt für den Betrachtungszeitraum von 20 Jahren bis 2040 in seiner restriktiven unteren Variante zu dem Ergebnis, dass Borgholzhausen zwar eine leicht negative Geburtenbilanz (weniger Geburten als Sterbefälle) haben wird, dieses Geburtendefizit durch Wanderungsgewinne jedoch mehr als ausgeglichen wird. Der Einfluss der Zu- und Fortzüge wird also weiter zunehmen, Borgholzhausen ist hier durch seine städtebaulich-landschaftlich wie auch verkehrstechnisch sehr gute Lage weiterhin ein sehr attraktiver Wohnort. Die meisten Städte und Gemeinden des Kreises werden gemäß der unteren Variante bis 2040 ein Bevölkerungswachstum zwischen null und vier Prozent zu verzeichnen haben, für Borgholzhausen

wird mit einem Wachstum von gut 3 % gerechnet. Die Ergebnisse der letzten Jahre und die zu erwartende Entwicklung in den nächsten Jahren sind also nicht so einseitig wie in den Einwendungen mehrfach dargelegt.

Die Stadt Borgholzhausen schafft mit der Entwicklung des Gewerbegebiets „Am Stadtgraben“ Gewerbeflächen für kleinere und wenig störende Gewerbebetriebe in ortsnahe Lage für einen prognostizierten Zeitraum von 10–20 Jahren. Ein vergleichbares Angebot gab es zuletzt im Gewerbegebiet „Hof Schütte“, das heute vollständig vergeben ist und wo sich nachweislich viele örtliche, teils neu gegründete Betriebe angesiedelt haben (Bebauungsplan Nr. 25 aus dem Jahr 1999 mit damals rund 13 ha Netto-GE-Fläche). Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 30 „Enkefeld“ wurden bereits erste Gewerbegrundstücke an der Straße „Am Stadtgraben“ ausgewiesen. Diese sind inzwischen ebenfalls an örtliche oder regionale kleinere Unternehmen vergeben und zum größten Teil bereits bebaut. Diese Entwicklung soll mit der Erweiterung dieses (den Standort Schüco ergänzenden) Gewerbeansatzes mit dem Bebauungsplan Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“ fortgesetzt werden.

Dabei wurden i. Ü. zunächst Arbeitsplätze gesichert und darüber hinaus (begrenzt) neue Arbeitsplätze geschaffen. Teilweise ergaben sich Verlagerungen aus Siedlungsgebieten oder aus dem Außenbereich. Diese Unternehmen hätten sich sonst an anderer Stelle in der Region ansiedeln müssen, zu einem Flächenverbrauch wäre es somit in jedem Fall gekommen. Eine ähnliche Entwicklung wird auch für die mit dem Bebauungsplan neu zu schaffenden Gewerbeflächen erwartet, Unternehmensgründern wie Kleinunternehmen werden attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten eröffnet und dadurch ggf. auch städtebaulich sinnvolle Umzugsketten in Gang gesetzt. Genau in diesem Sinne soll i. Ü. bei absehbarer städtischer Verfügbarkeit für die neu zu vermarktenden Flächen im Zuge des Grundstücksverkaufs eine zielgerichtete Auswahl der Firmen erfolgen. Insofern liegt der Fokus auf der Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben, wobei keine Gefährdung von Bestandsfirmen durch zusätzliche Konkurrenz auf dem Arbeitsmarkt gesehen wird. Hinzuweisen ist abschließend auf die Festlegung hoher ökologischer Standards im Bebauungsplan Nr. 12.2 und beabsichtigter Regelungen in den Kaufverträgen sowie einer städtebaulich festgelegten und abschließenden Ortsrandgestaltung durch eine abschirmende Eingrünung.

Im Ergebnis dient die Planung damit 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 mitgenutzt und ausgelastet werden.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und die Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen. Aus Sicht der 20. FNP-Änderung ist festzuhalten, dass die Flächenrücknahme um ca. 4 ha Baufläche auf das Plangebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 als Kompromiss zwischen langfristigen wirtschaftlichen Entwicklungszielen einerseits sowie den städtebaulichen und landschaftspflegerischen Rahmenbedingungen in der südlichen Ortsrandlage andererseits zu sehen ist und vor diesem Hintergrund als im Ergebnis begründet und sachgerecht bewertet wird.

Ein langfristiges Arbeitsplatzangebot auch vor Ort und stadtbezogen ist ausdrücklich Ziel der Stadtentwicklung. Auf die kommunalen Fachbeiträge zum Regionalplan OWL 2035 *Siedlungsflächen-Konzept* und *Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept* mit umfassenden Aussagen hierzu wird ebenso wie auf das Gewerbeflächenkonzept des Kreises Gütersloh ausdrücklich verwiesen. Verwiesen wird ebenso auf die Stellungnahmen der IHK zum Bebauungsplan Nr. 12.2 gemäß §§ 4(1), 4(2) BauGB (s. Teile III und V der Beratungsunterlagen).

### **Zwischenfazit:**

Als Schlussfolgerung kann im Plangebiet Nr. 12.2 als Umsetzung der bisherigen Ziele gemäß Regionalplan und Flächennutzungsplan der standortbezogene Entwicklungsbedarf der Fa. Schüco ebenso gedeckt werden wie eine angemessene Flächenentwicklung für stadtbezogenes kleineres und mittleres Gewerbe, für das heute keine Alternativen in Borgholzhausen bestehen.

Andernfalls müsste politisch klar entschieden werden, dass ggf. nur eine Teilfläche für die Fa. Schüco entwickelt wird und dass sich die gewerbliche Wirtschaft darüber hinaus hier nicht mehr in der Kernstadt Borgholzhausen weiter entwickeln soll.

## **2. Verkehrskonzept: Verkehrsuntersuchung unter Einbeziehung potenzieller späterer Entwicklungen (Bartling, Wohngebiet Hamlingdorf), Breite der Straßentrasse und Anschluss der Straße Kleines Moor**

*Auch im Verfahren für die 20. FNP-Änderung wird immer wieder das Plankonzept des Bebauungsplans Nr. 12.2 kritisiert, weniger die 20. FNP-Änderung selbst. Die geplante Trasse der Straße Am Stadtgraben wird als überzogen und unnötig bewertet, da auf weitere östliche Entwicklungsüberlegungen gemäß Regionalplan oder für die Fa. Bartling verzichtet werden soll. Das Verkehrsgutachten wird ebenfalls als unzureichend kritisiert bzw. die dortigen Ergebnisse werden als unzureichende Begründung für das Plankonzept mit einer Straßentrasse bis in Höhe Hamlingdorfer Weg/Kleines Moor bewertet.*

*Die Breite der Planstraße mit den im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 12.2 vorgeschlagenen 12,5 m wurde als viel zu breit und überdimensioniert bewertet, die Option Lkw-Stellplätze wird strikt abgelehnt.*

### **a) Gewerbliche Entwicklung, Bedeutung der Planstraße und weitere Planungsoptionen**

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

Die künftige Hauptanbindung des Plangebiets Nr. 12.2 kann – unabhängig von der Größe des Plangebiets und von späteren Bauabschnitten – in idealer Weise im Südwesten über die weiter auszubauende Straße Am Stadtgraben an den neu errichteten Kreisverkehr erfolgen. Hier sind keine Misch-/Wohngebiete betroffen, zudem kann die Planstraße neue Gewerbenutzungen einschließlich der Erweiterung Schüco erschließen. Aufgrund des Verzichts der Fa. Schüco auf eine umfassende Erweiterung südlich ihres Werks 2 und entsprechender Bereitschaft zur Flächenveräußerung kann die Planstraße nunmehr im Gegensatz zu den früheren Variantendiskussionen als zentrale Achse mit beidseitiger Erschließungsfunktion durch das Plangebiet geführt werden. Als wichtiges Ergebnis der Standort- und Variantendiskussion kann somit die früher angedachte, sehr aufwändige und mit erheblichen Eingriffen in den angrenzenden Freiraum verbundene Trassenführung im Süden und Osten des Gewerbestandorts verworfen werden.

Heute wird das gesamte Gewerbe- und Mischgebiet In der Lake i. W. über den Anschluss der Straße In der Lake an die Bahnhofstraße angebunden, teilweise wird auch in Richtung Norden zur Stadtmitte über die Ravensberger Straße gefahren (ebenfalls durch Siedlungsbereiche). Hier sind jeweils gewerbliche und wohngebietsbezogene Verkehre vermischt, zudem führten

die (bisher) nördlich und südlich der Straße In der Lake und beidseits des hier sehr schmalen Barenbergwegs vorhandenen Werksstandorte des Unternehmens Schüco zu querendem Werksverkehr und kritischen Situationen. Die Neutrassierung der Planstraße Am Stadtgraben bindet den Hamlingdorfer Weg neu nach Süden bzw. Südwesten zur L 785 an und zugleich den Barenbergweg nach Norden ab. Dieses ermöglicht 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.

Über diese zunächst eigenständig zu bewertende Erschließungsfunktion im Plangebiet „Am Stadtgraben“ hinaus kann die Planstraße als „südliche Erschließungsstraße“ mittel- bis langfristig wie in den bisherigen Diskussionen und in den Planunterlagen (s. Begründung und Verkehrs- und Schallgutachten) dargelegt ggf. zusätzliche Funktionen übernehmen:

- 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 2004 bzw. gemäß Regionalplan-Entwurf 2020,
- 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 der Kernstadt.

Als Grundlage für die Diskussion dieser Fragestellungen wurde im Vorfeld der Bauleitplan-Verfahren ein **Verkehrsgutachten** erstellt, in dem die kurz- bis langfristig möglichen Erschließungsfunktionen der Planstraße Am Stadtgraben in 5 Planfällen P1 bis P5 geprüft worden sind.<sup>1</sup> 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 mit dem Diskussionsstand „Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 12.2“ 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 dort verworfen worden sind. Hier würde jeweils bei einer Anbindung über den Barenbergweg das geplante zusammenhängende Betriebsgelände der Fa. Schüco (= ein zentrales Planungsziel) durchschnitten; der Bereich Hamlingdorfer Weg und die angrenzenden Nachbarschaften würden weiterhin durch Ziel- und Quellverkehre belastet, insbesondere bei der – Stand heute – durchaus realistischen Option für ein Wohngebiet Hamlingdorf gemäß Regionalplan und erst recht bei einer späteren Südanbindung der Fa. Bartling.

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

- Planfall P1 „Südliche Erschließungsstraße zwischen L 785 und Großes Moor“ (s. Hauptgutachten, Kapitel 4.2.1),
- Planfall P2 „Erschließungsstraße bis Hamlingdorfer Weg“ (s. Hauptgutachten, Kapitel 4.2.1),

---

<sup>1</sup> Rahmenplanung „Südliche Erschließungsstraße/In der Lake“, Bebauungsplan Nr. 12.2 „In der Lake Erweiterung II“, Verkehrsgutachten, RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, August 2017 mit Ergänzung zum Verkehrsgutachten, RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Oktober 2017.

- Planfall P5 „Erschließungsstraße bis Hamlingdorfer Weg“ ohne südliche Anbindung der Fa. Bartling (s. Ergänzung, Kapitel 2.1.2).

Der Gutachter kommt 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 Anbindung von Osten außerhalb von Siedlungsbereichen mit Misch-/Wohnnutzungen besitzt immer der Kreisverkehr Planstraße Am Stadtgraben/L 785, weshalb hier eine besondere planerische Präferenz für ein Offenhalten langfristiger Planungsoptionen im Bereich Hamlingdorf 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 wird hier auch die Frage der Mitarbeiterverkehre eine Rolle spielen (Denkmodell Parkhaus Bartling oder Mitarbeiterparkplätze vorrangig im Süden des Betriebsgeländes Bartling).

Hier können heute keine Ergebnisse vorweggenommen werden, diese Optionen sollen jedoch nach der bisherigen städtebaulichen und politischen Zielsetzung der Stadt in der Bauleitplanung und in der Konzeption der Planstraße Am Stadtgraben ausdrücklich berücksichtigt und offengehalten werden.

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 sachgerecht berücksichtigt werden. Zudem ist das dortige Planungsrecht gemäß Bebauungsplan Nr. 12.1 zu berücksichtigen und an den aktuellen Sachstand anzupassen (s. Punkt 3).

Die Bauleitplanung ist insofern 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. Die Planung funktioniert auch in diesem sinnvollerweise gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 abgegrenzten Bauabschnitt, der für sich genommen auch langfristig bis zur Einschleifung Hamlingdorfer Weg angebunden werden kann und städtebaulich und verkehrlich Sinn ergeben würde.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass auch das gemäß Regionalplan-Diskussion bisher und voraussichtlich auch weiterhin denkbare Wohngebiet Hamlingdorf ansonsten gemäß Bebauungsplan Nr. 12.1 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.

Einwender haben im Verfahrensschritt gemäß § 3(1) BauGB kritisiert, dass das Verkehrsgutachten nicht die maximal möglichen Entwicklungsschritte berücksichtige. 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 Wohnraummangels in weiten Teilen Ostwestfalens in der letzten Zeit und der entsprechenden (aber noch sehr 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 eine potenzielle Größenordnung wie im alten Regionalplan 2004 dargestellt kaum erwartet wird. Hier wären vor einer Entwicklung aber zunächst politische Grundsatzbeschlüsse erforderlich. Vor diesem Hintergrund wurde die Kritik aufgegriffen, Verkehrs- und Schallgutachten wurden an die aktuellen Rahmenbedingungen mit absehbar theoretisch möglichen Flächenkulisse angepasst und entsprechend fortgeschrieben (Maximal- bzw. worst case-Szenario):

- In dem alten Testentwurf für ein Wohngebiet Hamlingdorf aus dem Jahr 2013 wurden bisher einschl. Abstandsräume 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 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 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 darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung Hamlingdorf wird hier weiterhin aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher 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 ggf. als größte Wohnbauflächenausdehnung (Bruttofläche) planerisch fundiert angenommen werden können – sofern das künftig vor Ort politisch gewünscht sein sollte.
- Zur Sicherheit wurde hier im Verkehrs- und Schallgutachten zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12.2 eine Verdoppelung der o. g. bisher angerechneten Flächenkapazität auf rund 560 Einwohner in ca. 160 Wohneinheiten aufgenommen.
- Verkehrsgutachterlich sind zudem die Eingangsdaten im weiteren Umfeld in der Kernstadt überprüft und teilweise aktualisiert worden.

Nach dem Brand in der Eloxalanlage (Werk 2) und dem Strategiewandel der Fa. Schüco im September 2019 wurden die Auswirkungen auf die verkehrliche Situation und auf mögliche Erschließungsvarianten im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Am Stadtgraben“ überprüft. Im Fachausschuss erfolgte eine erneute Variantendiskussion auch unter Einbeziehung der ebenfalls neu gerechneten schalltechnischen Auswirkungen der betrachteten Planfälle. Auf das Verkehrsgutachten wird hierzu insgesamt verwiesen (s. dort, zur Variantendiskussion und zu den Schlussfolgerungen insbesondere Kapitel 3 und 4, s. auch Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 5.4). 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 Straßentrasen 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 nochmals verwiesen.

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 und der ergänzenden, klarstellenden Flächenrücknahme im Zuge der 20. FNP-Änderung.

Mit dem so erstellten Verkehrsgutachten wird als Grundlage für die schalltechnische Prüfung im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 12.2 insgesamt ein Mengengerüst „auf der sehr sicheren Seite“ abgebildet (s. dort, Schallgutachten Verkehr, Kapitel 5). Im Sinne des Monitorings gemäß § 4c BauGB sind diese Daten bei späteren Planungsschritten im Osten zu überprüfen.

Ergänzt sei, dass im Regionalplan-Entwurf 2020 der ASB-Abschnitt im Bereich Hamlingdorf als einzig verbleibende größere Siedlungserweiterung und -abrundung im gesamten Stadtgebiet weiterhin enthalten ist. Allerdings ist die Gebietskulisse verglichen zum bisher geltenden GEP im Süden bis zum Hamlingdorfer Weg zurückgenommen worden, der Rat hat daraufhin um eine zumindest begrenzte Erweiterung um eine Bauzeile südlich des Hamlingdorfer Wegs gebeten (s. Regionalplan-Entwurf 2020 und Stellungnahme der Stadt gemäß Beratungsvorlage VL-4/2021 und Sitzungsprotokolle). Auch unter diesem Aspekt werden die Grundlagen und Annahmen im Verkehrsgutachten unter Beachtung der gegebenen Rahmenbedingungen als sinnvoll und angemessen bewertet.

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

#### **Zwischenfazit:**

**Der Bebauungsplan Nr. 12.2, die Flächenrücknahme in der 20. FNP-Änderung und das zugrunde liegende Verkehrskonzept werden als folgerichtig bewertet, 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 bekräftigt worden sind, offengehalten werden sollen. Die Planung ist in diesem Bauabschnitt städtebaulich und verkehrlich sinnvoll.**

**Andernfalls müsste politisch klar entschieden werden, dass die Planstraße nicht diese langfristige „Mehrwert“-Funktion für eine Stadtentwicklung im Süden der Kernstadt haben soll und dass sich die gewerbliche Wirtschaft nicht hier in Borgholzhausen weiter entwickeln soll.**

## **b) Breite der Planstraße, Unfallrisiko**

Zu diesen Fragen wird auf das konkrete parzellenscharfe Bebauungsplan-Verfahren Nr. 12.2 verwiesen.

## **c) Erschließungsplanung, hier Anschluss Kleines Moor**

Zu diesen Fragen wird ebenfalls auf das konkrete parzellenscharfe Bebauungsplan-Verfahren Nr. 12.2 verwiesen.

## **3. Plangebiet „Am Stadtgraben“ und langfristige Entwicklungsperspektiven: Kritik „Salamitaktik“**

*Beteiligte kritisieren neben dem Verkehrskonzept auch die Abgrenzung des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 12.2 mit der Planung der Straßentrasse bis in Höhe Kleines Moor im Nordosten und die dahinter stehenden Überlegungen für spätere Bauvorhaben mit dem optionalen Wohngebiet Hamlingdorf, der Südanbindung der Fa. Bartling und einer eventuellen späteren (deutlich abgelehnten) Querverbindung bis zur Straße Großes Moor – sinngemäß „würden hier bereits Fakten geschaffen“, der Vorwurf „Salamitaktik“ steht im Raum.*

*Gefordert werden eine Rücknahme der Planung und eine Beschränkung auf den westlichen bzw. südwestlichen Teilbereich mit einer möglichst kurzen Straßentrasse. Teilweise wird aber auch gefordert, das langfristige FNP-Gesamtkonzept insgesamt jetzt zum Gegenstand des Planverfahrens zu machen. Die konkrete Flächenrücknahme im Zuge der (begrenzten) 20. FNP-Änderung wird dagegen kaum erörtert.*

Unter Punkt 1 wurde zunächst die Standortdiskussion erläutert. Im Vordergrund steht aktuell eindeutig die schon seit Jahrzehnten angedachte Gewerbeentwicklung, insbesondere auch mit Blick auf die Bedürfnisse des ansässigen örtlichen Großbetriebs Schüco, der Planungssicherheit und Entwicklungsspielräume benötigt. Insofern ist die vorliegende Planung mit dieser Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bedarf der Fa. Schüco und zwecks ergänzender Neuentwicklung (nicht mehr im Stadtgebiet verfügbarer) gewerblicher Bauflächen für eher ortsbezogenes, kleineres Gewerbe eingeleitet worden und für diese Ziele auch absolut sinnvoll und vertretbar.

Ein potenzielles 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, zumal der Bereich im Grundsatz auch im Regionalplan-Entwurf 2020 enthalten ist. Die unter Punkt 1 genannten vorbereitenden Rahmenplanungen für die Regionalplan-Neuaufstellung haben den ggf. möglichen weiteren städtebaulichen Spielraum erneut dargelegt, der gemäß Beschlusslage des Rats der Stadt Borgholzhausen als Option für die Stadtentwicklung ermöglicht werden soll.

Es ist festzuhalten, dass bislang noch keine Entscheidung des Rats über eine konkret einzuleitende Bauleitplanung getroffen worden ist und dass hierfür noch weitere Prüfungen und Ergebnisse unabhängig vom Plangebiet Bebauungsplan Nr. 12.2 erforderlich sind. Der Bebauungsplan Nr. 12.2 und die vorliegende 20. FNP-Änderung sollen insofern die weiteren potenziellen Entwicklungen auch noch nicht konkret überplanen, hier ist auch zunächst die weitere Regionalplan-Neuaufstellung zu begleiten.

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 Gewerbestandorts 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 südöstlichen Kernstadt insgesamt 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 (trotz schon hierzu seit Jahrzehnten vorhandenem städtischen Eigentum und rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 12.1 direkt südlich der Häuser und soweit schalltechnisch und verkehrlich sinnvoll bzw. möglich) besser berücksichtigt werden, als wenn jetzt diese Fragen ausgeblendet und verschoben werden.

Unter Punkt 2 werden die verkehrlichen Überlegungen und Untersuchungen vorgestellt. Unter Punkt 4 werden 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. Der Vorwurf der „Salamitaktik“ wird ausdrücklich zurückgewiesen. Rahmenbedingungen und Fragestellungen werden aus Sicht der Verwaltung sehr offen kommuniziert.

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 Rats 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 seit Jahren durch den Regionalplan und durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Rahmen entwickelt wird (und gemäß Planungsvorschlag 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 weitere 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 (ggf. „Nadelöhr“). Diese Zwangspunkte könnten die o. g. langfristigen Optionen im Osten dann „verbauen“ oder zumindest zu schlechteren Lösungen für die Betroffenen im Bereich Hamlingdorfer Weg/südliches Kleines Moor führen. Somit wird hier ein klares Planungserfordernis im Sinne der Freihaltung 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“ einfach am Rand des Bebauungsplans Nr. 12.2 endet, sondern dort die Anbindung Kleines Moor regelt und an den vorhandenen Hamlingdorfer Weg so anbindet, dass dieser weiterhin den weiteren 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 jedoch von zwei Aspekten, die bisher als 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 passt dort nicht, der Randbereich muss daher 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). An einer Straßentrasse gemäß bisheriger Rechtslage mit Erschließungsfunktion Richtung Osten besteht als Schlussfolgerung aus den Stellungnahmen dort sicher kein Interesse mehr.

Ergänzt sei, dass auch bereits im Bebauungsplan Nr. 21 „Bienenfeld“ 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 Flächennutzungsplan – verwiesen worden ist. Somit greift die Planung die langfristigen Planungsziele auf und verbessert mit der Planstraße die bisherige Planung Nr. 12.1 im Bereich Hamlingdorfer Weg/Kleines Moor bzw. ersetzt die alte Trassenplanung gemäß Flächennutzungsplan großräumig „um das Gebiet“ herum.

Aus Sicht der 20. FNP-Änderung ist somit auch hier festzuhalten, dass die gewerbliche Flächenrücknahme auf das Plangebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 als Kompromiss zwischen langfristigen Entwicklungsperspektiven und den städtebaulichen und landschaftspflegerischen Rahmenbedingungen in der südlichen Ortsrandlage zu sehen ist und vor diesem Hintergrund als sachgerecht bewertet wird. Die weitere Entwicklung im Osten ist auf Grundlage der weiteren Regionalplan-Diskussion zu einem späteren Zeitpunkt sachgerecht zu erarbeiten.

#### **Zwischenfazit:**

**Der Bebauungsplan Nr. 12.2 und die Flächenrücknahme in der 20. FNP-Änderung sind folgerichtig, wenn in Umsetzung der bisherigen Ziele der vorbereitenden Planungsebenen Regionalplan und Flächennutzungsplan Gewerbe entwickelt werden soll und spätere Entwicklungsoptionen, die sich im Rahmen der Diskussion der Regionalplan-Neuaufstellung abzeichnen bzw. die von der Fa. Bartling als langfristiges Zielkonzept vorgetragen worden sind, offengehalten werden sollen.**

**Die Planung mit den vorgenommenen Plangebietsgrenzen ist sinnvoll und erforderlich**

- **um das Gewerbegebiet und den Bereich Hamlingdorfer Weg/In der Lake nach Südwesten anzubinden und**
- **um die Optionen im Osten des Hamlingdorfer Wegs jetzt fachlich und flächenmäßig abzusichern und um die bisherige, dort als ggf. kritischer bewertete Festsetzung/Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 12.1 zu überarbeiten.**

#### **4. Immissionsschutz Gewerbe und Verkehr (Lärm, Gerüche, Gase, Stäube, Erschütterungen), Art der baulichen Nutzung und Immissionsschutzkonzept**

*Insbesondere Betroffene im Umfeld des Plangebiets kritisieren die durch die Planung „Am Stadtgraben“ ausgelösten Emissionen und fürchten unzulässige und ggf. gesundheitsgefährdende Immissionen durch zusätzliches Gewerbe- und Verkehrsaufkommen. Die konkrete Flächenrücknahme im Zuge der (begrenzten) 20. FNP-Änderung wird dagegen auch hier kaum erörtert.*

Das Plangebiet „Am Stadtgraben“ und das westlich und nördlich angrenzende Umfeld sind durch Gewerbe- und Mischnutzungen vorgeprägt: Im Nordwesten des Plangebiets bzw. östlich

der Bahnhofstraße (L 785) liegen bestehende Gewerbenutzungen (insbesondere der größere Standort der Fa. Schüco mit den Werken 1 bis 3, Bebauungsplan Nr. 4). Zudem werden im Westen des Plangebiets im Bereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Enkefeld“ derzeit gewerbliche Nutzungen mit mischgebietstypischem Störgrad angesiedelt. Im nördlichen Umfeld befindet sich ein Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 12.1), im Nordosten schließen im Eckbereich Hamlingdorfer Weg/ Kleines Moor Wohnnutzungen an, die auf Grundlage des § 35(2) BauGB genehmigt worden sind (s. ausführlich hierzu Punkt 10 mit Übersichtskarte und weiteren Erläuterungen). Im Osten folgen Hofstellen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Durch den Anschluss der Planstraße Am Stadtgraben im Südwesten an den Kreisverkehr mit der L 785 kann die Gebietserschließung ohne Querung von Wohn- oder Mischgebieten erfolgen (s. Punkt 2).

Im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 12.2 sind die Immissionsschutzanforderungen im Umfeld sorgfältig geprüft worden, die jeweiligen Richt- und Grenzwerte bezüglich Gewerbe- und Verkehrsemissionen sind durch die Planung und durch die späteren Nutzungen zu beachten. Es wird ein angebotsorientierter Bebauungsplan zur Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets aufgestellt, um sowohl der angrenzenden Fa. Schüco Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten als auch neue Firmen ansiedeln zu können. Es ist somit zurzeit nicht abschließend absehbar, welche Betriebe sich im Gewerbegebiet in den südlichen und östlichen Teilbereichen des GE und GEN niederlassen werden und welchen Flächenbedarf diese haben etc. Die Stadt strebt an, Eigentümerin der südöstlich der Planstraße liegenden Flächen zu werden und die Flächen bedarfsgerecht zu vermarkten.

Die mögliche Gebietsentwicklung und die grundsätzliche Machbarkeit sind im Vorfeld auf Grundlage der Vorentwurfpläne mit dem Schallgutachter erörtert worden. Sowohl die Gewerbeentwicklung als auch die Straßenführung waren nach der Vorprüfung schalltechnisch grundsätzlich umsetzbar, dieses galt bei einer gewerbetypischen Nutzung gemäß BauNVO und bei den angestrebten Gebietsgliederungen auch für die sonstigen Emissionen wie Gerüche, Gase, Stäube oder Erschütterungen, die üblicherweise mit diesen Gebietstypen verbunden sein können und die betriebsbezogen einzuhalten sind. Im Zuge der Entwurfsplanungen wurde die schallgutachterliche Prüfung konkretisiert.

Aus Sicht der 20. FNP-Änderung mit der Flächenrücknahme von ca. 4 ha ist festzuhalten, dass das Plankonzept sehr sinnvoll und vertretbar gegenüber dem Umfeld umgesetzt werden kann. Die Flächenrücknahme führt grundsätzlich eher zu einer Verringerung der kritisierten potenziellen Problematiken. Auf die umfangreichen Maßnahmen und Erläuterungen zum Thema Immissionsschutz im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 12.2 wird ergänzend verwiesen.

#### **Zwischenfazit:**

**Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Rahmenbedingungen für eine gewerbliche Entwicklung im Plangebiet „Am Stadtgraben“ unter immissionsschutzfachlichen Aspekten grundsätzlich gut sind. Die Flächenrücknahme von ca. 4 ha Gewerbefläche im Zuge der 20. FNP-Änderung führt grundsätzlich eher zu einer Verringerung der kritisierten potenziellen Problematiken.**

**Das Plankonzept des Bebauungsplans Nr. 12.2 mit einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, das gegliedert wird als GE und GEN und mit der Planstraße Am Stadtgraben (Anschluss an den Kreisverkehr L 785 im Südwesten und optionale spätere Erschließung von Flächenentwicklungen im Osten) ist nach den gutachterlichen Prüfungen grundsätzlich gut umsetzbar (s. Bebauungsplan Nr. 12.2).**

#### **5. Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 12.2 (hier v. a. Bauhöhen und Gebäudegrößen im Gewerbegebiet)**

*Einwender fürchten zu große, unmaßstäbliche Baukörper und Gebäudehöhen in der sensiblen Ortsrandlage mit dem angrenzenden hochwertigen Freiraum (Städtebau, Naherholung, Natur- und Landschaftsschutz).*

Zu diesen Fragen wird ebenfalls auf das konkrete parzellenscharfe Bebauungsplan-Verfahren Nr. 12.2 verwiesen.

## **6. Flächenverlust für die Landwirtschaft**

*Einwender kritisieren, dass die überplanten Flächen der Landwirtschaft und den betroffenen Betrieben verloren gehen. Die Kritik bezieht sich auch unter diesem Aspekt vorrangig auf den Bebauungsplan Nr. 12.2 und weniger auf die Flächenrücknahme im Zuge der 20. FNP-Änderung.*

Die von dieser FNP-Änderung betroffenen Grundstücke sind überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die mit dieser FNP-Änderung erfolgende deutliche Reduzierung der bisherigen FNP-Darstellung von Gewerbeflächen um ca. 4 ha bleiben somit auch entsprechend mehr Ackerflächen erhalten, dieses Änderungsverfahren wirkt sich also ausdrücklich positiv auf den Erhalt landwirtschaftlicher Flächen aus.

In dem reduzierten Gewerbebereich bzw. im Geltungsbereich des konkret parzellenscharfen Bebauungsplans Nr. 12.2 gehören die wesentlichen dort aktuell noch agrarwirtschaftlich genutzten Flächen nur 3 Eigentümern: Der Stadt Borgholzhausen, dem Unternehmen Schüco und einem Nebenerwerbslandwirt.

Der Nebenerwerbslandwirt bewirtschaftet seine hier betroffene Teilfläche von gut 1 ha selbst und verfügt darüber hinaus noch über erhebliche weitere Flächen außerhalb des Plangebiets, ihre Einbringung ist zur Umsetzung der konkreten Bauleitplanung gemäß Bebauungsplan 12.2 vor allem hinsichtlich der Erschließungsanlagen nicht relevant.

Der ganz deutlich überwiegende Flächenbedarf im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12.2 betrifft somit keine Eigentumsflächen von landwirtschaftlichen Betrieben. Gleichwohl sind diese Flächen an Betriebe verpachtet und gehen bei einer Planrealisierung der landwirtschaftlichen Nutzung verloren. Die Flächen von Schüco im Umfang von rund 4 ha wurden zuletzt von verschiedenen Pächtern bewirtschaftet, der weitaus größte Anteil von einem in der Nachbarstadt Halle (Westf.) ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb. Für diesen sind die verhältnismäßig geringen und weit vom Hof entfernt liegenden, nun wegfallenden Flächen in keiner Form existenzgefährdend. Die Ackerflächen der Stadt im Umfang von rund 2 ha, die teils erst in den letzten Jahren und Jahrzehnten erworben wurden, sind über die Zeit verschiedenen örtlichen Landwirten verpachtet worden und dienten eine Weile auch als Stilllegungsflächen, eine Existenzgefährdung durch Wegfall dieser kleinen Areale kann auch ausgeschlossen werden. Für die Flächen der Stadt und des Unternehmens Schüco gibt es aufgrund der laufenden Bauleitplanung inzwischen nur noch jährliche Pachtverträge, um diese dann bedarfsweise für eine Bebauung bereitzustellen.

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 ent-

weder 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.

Bezüglich des gewerblichen Bedarfs wird auf Punkt 1 und auf die Flächendiskussionen in der Kommune und im Kreis Gütersloh (Gewerbeflächenkonzept des Kreises Gütersloh) im Zuge der derzeitigen Neuaufstellung des Regionalplans OWL verwiesen. Wenn der vorhandene und der im Zeithorizont erkennbare Bedarf gedeckt werden soll, muss auf die nach den wiederholten Standortdiskussionen auf Flächennutzungsplan- und Regionalplan-Ebene ausgewählten Potenzialflächen zurückgegriffen werden, da in Borgholzhausen in der Kernstadt und im nördlichen Bereich Borgholzhausen-Bahnhof keine Alternative für die hier relevante Zielgruppe an Unternehmen besteht.

Für diese Entwicklung spricht angrenzend an den Standort Schüco, Werk 3 der standortbezogene Bedarf des Unternehmens. Die Flächen im Süden und Südosten, die ebenfalls dem Unternehmen gehören (bzw. teilweise der Stadt), werden dagegen in dieser Größenordnung nicht mehr als betriebsgebundene Entwicklungsoptionen benötigt, so dass flächen- und kostensparend eine zentrale Erschließungsstraße und eine Neuordnung mit kleinteiligeren Gewerbeflächen im Süden und Osten geplant werden können.

Diese Aspekte und die Möglichkeiten zur Ansiedlung ortsnahen Kleingewerbes 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 und eine Zerschneidung landwirtschaftlicher Flächen durch eine äußere Straßentrasse vermieden wird. Auf die Begründung zur 20. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 12.2 wird ergänzend Bezug genommen.

Somit wird das Planungsziel „gewerbliche Entwicklung“ in diesem Bereich in der Lake/Am Stadtgraben weiterhin für sinnvoll und vertretbar gehalten. Gemäß vorliegender Abgrenzung des Geltungsbereichs mit Rücknahme von bisherigen Bau- und Straßenflächen – auch als Konfliktminderung verstanden – müssen daher im Ergebnis die landwirtschaftlichen Belange zurückgestellt werden. Eine existenzgefährdende Beeinträchtigung von landwirtschaftlichen Betrieben wird nicht gesehen.

#### **Zwischenfazit:**

**Als Zwischenstand ist festzuhalten, dass der Zielkonflikt mit der Landwirtschaft im Plangebiet in der konkreten Projektentwicklung besteht, dass aber die Eigentumsverhältnisse und die planerischen Rahmenbedingungen für eine gewerbliche Entwicklung im Plangebiet sprechen. Die Flächenrücknahme von ca. 4 ha Gewerbefläche und die Rücknahme der äußeren Straßentrasse im Zuge der 20. FNP-Änderung führen jedoch grundsätzlich eher zu einer Verringerung der kritisierten potenziellen Problematiken (s. bisherige FNP- und Regionalplan Darstellung).**

#### **7. Natur-, Arten- und Landschaftsschutz, FFH-Verträglichkeit, Ausgleichsflächenkonzept, Wasserschutzgebiet und Trinkwassergewinnung**

*Einwender kritisieren die Auswirkungen der Planung auf den Natur-, Arten- und Landschaftsschutz, bezweifeln die Verträglichkeit mit den umgebenden Schutzgebieten (Landschaftsschutz, Naturschutz- und FFH-Gebiete) und die Wirksamkeit von Ausgleichsmaßnahmen.*

*Zwischen der Flächenrücknahme gemäß der vorliegenden 20. FNP-Änderung und der Umsetzung der (bestehenden) FNP-Darstellung im konkreten Bebauungsplan Nr. 12.2 wird hierbei kaum unterschieden, die Flächenrücknahme von ca. 4 ha im Zuge der 20. FNP-Änderung wird kaum beachtet.*

#### **a) Faunistische Untersuchungen / Artenschutz**

Einwender kritisieren als unzureichend empfundene Bestandsaufnahmen in der Umweltprüfung.

Mögliche Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten sind durch die Planung und durch ggf. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt zu vermeiden. 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.

Es muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass nicht alle theoretisch erdenklichen Fragestellungen in einer Bauleitplanung zu begutachten sind, sondern dass das angemessene Untersuchungsprogramm sich vernünftigerweise auf das im Plangebiet und im Umfeld ggf. relevante Arten- und Konfliktpotenzial konzentrieren soll. Eine hohe Bedeutung kommt hierbei der weiteren Bewertung der Fachbehörde und der Fachöffentlichkeit zu, die jeweils auch über geeignete Maßstäbe aufgrund vergleichbarer Planvorhaben verfügen.

Durch die Erfassung der Avifauna wurden vier in NRW planungsrelevante Arten nachgewiesen. Jedoch lediglich eine (Feldsperling) davon als Brutvogel. Die Vorgaben des BNatSchG können berücksichtigt werden, ein Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG wird durch hinreichende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen. Mit Maßnahmen wie z.B. einer Bauzeitenbeschränkung wird einer Tötung von Individuen entgegengewirkt werden. 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.

Erfasste Strukturen im Bereich der Einzelbaumbestände werden durch geeignete Maßnahmen kompensiert und ausgeglichen. Eine Untersuchung auf Fledermaus- und Brutvorkommen vor einer eventuellen Fällung von Bäumen ist durchzuführen.

Das Plangebiet besteht weitestgehend 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 waren aufgrund fehlender Strukturen und 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.

Im Rahmen des Artenschutzbeitrags zur Umweltprüfung (gemeinsamer Umweltbericht für Bebauungsplan und FNP-Änderung) wurden im weiteren Verfahren Auswirkungen auf das potenziell vorkommende Artenspektrum innerhalb des Plangebiets sowie auch umliegender Flächen überprüft. Angrenzende Habitatbestandteile potenziell vorkommender Arten wurden berücksichtigt. Geeignete Maßnahmen zum Ausschluss von Verbotstatbeständen im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes wurden festgelegt und sind umzusetzen.

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

#### **Zwischenfazit:**

**Die Flächenrücknahme von ca. 4 ha Gewerbefläche und die Rücknahme der äußeren Straßentrasse im Zuge der 20. FNP-Änderung führen grundsätzlich eher zu einer Verringerung der kritisierten potenziellen Problematiken (s. bisherige FNP- und Regionalplan-Darstellung). Im Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 12.2 sind angemessene und fachgerechte artenschutz- und umweltfachliche Bestandsaufnahmen erfolgt, dieses gilt erst recht auf der vorbereitenden Planungsebene der 20. FNP-Änderung mit der Flächenrücknahme.**

#### **b) Antrag: Ausweisung als Naturdenkmal**

*Einwender gehen von einer hohen Schutzwürdigkeit von Gehölzstrukturen im Plangebiet aus: 2 Eichen und eine „Wallhecke“ (Gehölzstreifen) am Hamlingdorfer Weg, eine Pappelreihe, Fledermäuse.*

Die örtlichen Strukturen stellen keine deutliche Wallhecke dar, es handelt sich um Straßenbegleitgrün des Hamlingdorfer Wegs. Die Eichen wurden hinsichtlich der Eignung als Naturdenkmal durch die UNB bereits geprüft, der Antrag wurde abgelehnt. Das geschätzte Alter von 250 Jahren ist deutlich zu hoch, ein Fachgutachter geht von rund 160 Jahren aus (Durchmesser auf 1 m Höhe ca. 91 cm, Stammumfang ca. 280 cm). An beiden Stammfüßen bestanden zudem Aufschüttungen, welche die Vitalität der Bäume negativ beeinflussen. Aufgrund von Erscheinungsbild und Dimensionen werden die Kriterien eines Naturdenkmals gem. § 28 BNatSchG nicht erfüllt. Weiterhin stehen die Bäume nicht im Widerspruch zum B-Plan 12.2. Der westliche Baum an der Zufahrt zum angrenzenden Betrieb zeigte bereits einen deutlichen Absterbeprozess in der Baumkrone mit Totästen und lückiger Krone sowie Pilzbefall, der Fach-

gutachter sah hier eine akute Verkehrsgefährdung, ein Erhalt war gemäß Gutachter nicht möglich, der Baum musste bereits gefällt werden. Der östliche Baum hat noch eine gewisse Lebenserwartung (nach Beseitigung von Totholz in der Krone und vorsichtigem Abtragen von Aufschüttungen im Wurzelbereich unter den Kronen als Schutzmaßnahme). Auch Fledermäuse können die genannten Strukturen weiterhin nutzen. Die auf Privatgrundstücken stehende Pappelreihe ist nach zwischenzeitlicher durch die Privateigentümer veranlasster Beseitigung nicht mehr vorhanden.

#### **Zwischenfazit:**

**Eine naturdenkmalwürdige Qualität von Gehölzstrukturen im Plangebiet ist nicht gegeben. Die westliche Eiche am Hamlingdorfer Weg musste inzwischen gefällt werden (Totholz, Standsicherheit, Pilzbefall), auch die östliche Eiche hat nur noch eine überschaubare Lebenserwartung.**

#### **c) Einfluss auf Schutzgebiete und FFH-Verträglichkeit/Natura 2000-Gebiete,**

*Einwender kritisieren die Planung im Landschaftsschutzgebiet sowie in der Randlage bzw. im nahen Umfeld des FFH-Gebiets „Östlicher Teutoburger Wald“. Zwischen der Flächenrücknahme gemäß der vorliegenden 20. FNP-Änderung und der Umsetzung der (bestehenden) FNP-Darstellung im konkreten Bebauungsplan Nr. 12.2 wird hierbei kaum unterschieden.*

#### **Landschaftsschutzgebiet „Osning“ (LSG-3915-0001):**

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 Naturhaushalts oder die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbilds oder
- der besonderen Bedeutung für die Erholung.

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

Das danach großflächig erlassene LSG ist im Süden im Bereich Barenbergweg offenbar nach dem alten Stand des Flächennutzungsplans (FNP) abgegrenzt worden. Die Grenze liegt dort im Süden/Südosten des früheren Gebäudes auf dem Flurstück 118 bzw. an der Südgrenze des Flurstücks 147, im Südwesten verläuft die Grenze in einem kleinen Bogen zum Barenbergweg hin. Im aktuellen FNP sind diese Grenzen dargestellt, die dort ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen überschreiten diese o. g. LSG-Grenzen um rund 90–100 m, ähnlich der Regionalplan 2004 mit dem dort für die Kernstadt dargestellten größeren Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB), auf die jeweils verwiesen wird. 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.

Tatsächlich blieb bereits der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 12.2 mit der Baufläche deutlich hinter der entsprechenden FNP-Darstellung zurück. Es bestand nur eine randliche, kleinflächige Überlagerung der LSG-Fläche durch die Baufläche des Gewerbegebiets, im Südosten zwischen etwa 15 und 35 m. Die weiteren Planflächen umfassten den Grünzug mit ca. 20 m

privater Pflanzfläche und 10 m öffentlichem Grünstreifen. Durch die im Verfahren des Bebauungsplans Nr. 12.2 erfolgte weitere Flächenrücknahme im Süden um einen ca. 21 m breiten Streifen (ca. 0,6 ha) verbleibt hier also nur eine geringfügige Überschneidung, die nochmals deutlich hinter den früheren vorbereitenden Planungen im FNP und im Regionalplan zurückbleibt.

Zur langfristigen Klarstellung wurde hier auch diese 20. FNP-Änderung mit der gewerblichen Flächenrücknahme eingeleitet, die somit diese Fragestellung sachgerecht berücksichtigt.

Im Bereich der verbleibenden Überlagerung bzw. Rücknahme der LSG-Grenze wird gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 insbesondere eine Ortseingrünung mit Wanderweg und mit Bäumen, Heckenzügen, Gras- und Staudenfluren sowie Heckenzügen mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen vorgesehen. Dies wird sich konfliktmindernd auswirken und gleichzeitig die Bedeutung des Gebiets für die Erholung (Wanderwege) wiederherstellen. Gleichzeitig schirmen die Strukturen das Gewerbegebiet von den südlich bestehenden wertvollen Waldstrukturen ab, die Wegeverbindung u. a. des Hermannswegs zur Burg Ravensberg wird im Plangebiet neu geschaffen. Angrenzend an das Plangebiet erfolgt zurzeit eine Aufwertung der Landschaft im Sinne des Landschaftsplans Osning mit Hecken. Darüber hinaus wurde nach Beseitigung einer Altablagerung Siek und Oberlauf des Pustmühlenbachs wieder hergestellt, welches ein weiteres Teilstück der angestrebten Waldbrücke darstellt. Wesentliche Schutzziele bzw. Kernbereiche des Schutzgebiets sind nicht betroffen. Diese Grundsatzfrage ist hier i. Ü. schon in den 1990er Jahren durch die überlagernde Darstellung von gewerblichen Bauflächen durch FNP-Änderung und durch den Regionalplan 2004 geklärt worden.

#### **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ (DE-4017-301) (mind. 800 m südlich des Geltungsbereichs sowie ca. 1 km nordwestlich des Geltungsbereichs):**

Schutzziel ist die Erhaltung eines landesweit und im Naturraum bedeutsamsten Waldmeister-Buchenwaldkomplexes u. a. mit großflächigen wärmeliebenden Ausbildungen und fließenden Übergängen zum Hainsimsen-Buchenwald sowie darin eingebetteten orchideenreichen Kalkmagerrasenflächen. Zudem sind für die Meldung des Gebiets nicht touristisch erschlossene Höhlen, Vorkommen des großen Mausohrs und des Schwarzspechts relevant.

Die örtlichen Planungen stehen den für das Gebiet formulierten Schutzzielen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen. Eine unmittelbare Betroffenheit ist nicht gegeben. Wertgebende prioritäre Lebensräume und Arten werden von den vorliegenden Planungen nicht berührt. Weiterhin ist das Gebiet ca. 1 km von den vorliegenden Planungen entfernt. Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets können ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

Das FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ schließt erst mindestens 800 m südlich des Geltungsbereichs sowie ca. 1 km nordwestlich des Geltungsbereichs an. Die örtlichen Planungen stehen den für das Gebiet formulierten Schutzzielen nach Abstimmung mit den Fachbehörden nach heutigem Kenntnisstand nicht entgegen. Eine unmittelbare Betroffenheit ist nicht gegeben, zudem soll die gewerbliche Entwicklung arrondierend an bereits bestehendes Gewerbe vorgenommen werden. Wertgebende prioritäre Lebensräume und Arten werden von der vorliegenden Planung nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets können ausgeschlossen werden, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung war gemäß Behördenabfrage nicht notwendig.

Die Flächenrücknahme von ca. 4 ha Gewerbefläche und die Rücknahme der äußeren Straßentrasse im Zuge der 20. FNP-Änderung führen grundsätzlich zudem zu einer Verringerung der kritisierten potenziellen Problematiken (s. bisherige FNP- und Regionalplan-Darstellung).

#### **Wasserschutzgebiet und Trinkwassergewinnung:**

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Borgholzhausen wird durch die geplanten zusätzlichen Gewerbeflächen nicht beeinträchtigt. Es sind keine baulichen Anlagen im Bereich der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets Borgholzhausen-Hamlingdorf geplant. Für das Gebiet wird z. Zt. ein Gutachten durch ein hydrogeologisches Fachbüro erstellt, welches die aktuellen Verhältnisse im Wasserschutzgebiet untersucht und ggf. zu einer Anpassung des Gebiets führt. Die Unterlagen zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebiets werden zu gegebener Zeit öffentlich ausgelegt.

Der zusätzliche Trinkwasserbedarf, der durch weitere Gewerbeflächen entstehen wird, ist zzt. nicht absehbar, wird aber durch die bestehenden Wasserrechte abgedeckt. Der temporäre Wassermangel im Sommer 2020 wurde durch sehr hohe Spitzenverbräuche in Verbindung mit einem gesunkenen Grundwasserstand nach den Dürresommern 2018 und 2019 verursacht. Angesichts der sehr niederschlagsarmen 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 zur Bauleitplanung wurden umfassende Untersuchungen zu weiteren Möglichkeiten der Wassergewinnung mit Unterstützung des Hydrogeologen Dr. Brehm durchgeführt. Um die Versorgungssicherheit auch bei Verbrauchsspitzen in trockenen, niederschlagsarmen Sommern sicherzustellen, erfolgt im Winter 2021/22 eine Ersatzbohrung des aus technischen Gründen in seiner Leistung seit Jahren nachlassenden Brunnen 3 am Jammerpatt, um die in ca. 150 Meter Tiefe liegenden ergiebigen wasserführenden Schichten aus dem Einzugsgebiet der Johannisegge besser als derzeit zu erschließen. Dieser Brunnen wird die autarke städtische Wasserversorgung für viele Jahre sichern. Entsprechend den Empfehlungen des Hydrogeologen und den Beratungen und Beschlüssen werden begleitend zahlreiche weitere Maßnahmen verfolgt. Für Details hierzu wird auf die Beratungen und Beschlüsse des Betriebsausschusses der letzten Monate verwiesen.

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

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 Plangebiets berührt. Gemäß Schutzgebietsverordnung sind diverse Nutzungen und ebenso Gewerbenutzungen unter Beachtung von Auflagen auch in Zone III zulässig. Ein Industriegebiet wird hier nicht geplant. Eine besondere Belastungssituation liegt hier nicht vor, Hinweise von den zuständigen Fachbehörden zu ggf. denkbaren Konflikten liegen ebenfalls nicht vor. Undurchlässige Gesteinsschichten bilden zudem einen Schutz des

für die Trinkwassergewinnung genutzten Grundwasserleiters, so dass eine negative Beeinflussung der Trinkwassergewinnung der Stadt Borgholzhausen durch das geplante Gewerbegebiet nicht zu befürchten ist.

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

Die Flächenrücknahme im Zuge der 20. FNP-Änderung führt auch hier zudem zu einer Verringerung des Konfliktpotenzials.

#### **Zwischenfazit:**

**Ggf. wesentliche Konflikte mit den Schutzgebietskategorien werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen. Die gewerblichen Bauflächen gemäß Flächennutzungsplan (FNP) und Regionalplan überlagern das LSG im Randbereich und sind in Abstimmung mit den Fachbehörden aufgenommen worden. Zur langfristigen Klarstellung wurde diese 20. FNP-Änderung mit der gewerblichen Flächenrücknahme eingeleitet.**

#### **d) Berücksichtigung der angrenzenden Waldbrücke**

*Einwender fürchten Konflikte und Wertverluste für die im Südwesten des Plangebiets entstehende sog. „Waldbrücke“ als Biotopverbindung zwischen den Waldbeständen im Südosten und Westen. Die Planung der Waldbrücke erfolgte allerdings auch immer in Kenntnis der gewerblichen Entwicklungsperspektiven der Fa. Schüco und der gewerblichen FNP- und Regionalplandarstellungen. Die Kritik bezieht sich auch hier wieder vorrangig auf den Bebauungsplan Nr. 12.2 und weniger auf die Flächenrücknahme im Zuge der 20. FNP-Änderung.*

Die entstehende Waldbrücke grenzt an das Plangebiet im Südwesten an, wurde zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Borgholzhausen abgestimmt und auch im Bauleitplanverfahren sachgerecht berücksichtigt. Auch hier ist festzuhalten, dass die Flächenrücknahme von ca. 4 ha Gewerbefläche und die Rücknahme der äußeren Straßentrasse im Zuge der 20. FNP-Änderung das Konfliktpotenzial erheblich reduzieren.

Beeinflussungen der angrenzenden Waldbrücke sind am Nordrand ggf. durch Lärm- und Lichtemissionen aus dem Gewerbegebiet möglich. Um eine Abschirmung des Gebiets der Grünbrücke und eine unterstützende Wirkung zu erreichen, wäre eine Gehölzpflanzung von min. 10–15 m empfehlenswert. Einzelheiten sind im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 12.2 geprüft und fachlich abgestimmt worden. Danach werden sich die umfassenden Anpflanzungen, welche die Waldbrücke weitgehend von der gewerblichen Bebauung und der Straßentrasse abschirmen, positiv auswirken und eine Pufferwirkung bezüglich Lichtmissionen einnehmen. Aufgrund der Grundstücksverhältnisse müssen aber im Bereich des heute schon vorhandenen Fuß-/Radwegs Pflanzmaßnahmen auch im Bereich der Waldbrücke entsprechend ausgerichtet werden. Fragestellungen bzgl. eines entsprechenden Lichtkonzepts sind mit der UNB ebenfalls im Bebauungsplan-Verfahren abgestimmt und im Rahmen des Artenschutzbeitrags und des Umweltberichts geprüft worden. Ziel ist eine Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild durch öffentliche Grünflächen gem. § 9(1) Nr. 15 BauGB sowie durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) Nr. 25a BauGB, die im Süden zusammen eine Breite von i. W. 30 m aufweisen. Diese werden auch bezüglich der künftig anteilig südwestlich entlang des Plangebiets verlaufenden Grünbrücke eine ausreichende Pufferfunktion einnehmen und diese durch umfassende Pflanzungen ergänzen. Ein angepasstes Beleuchtungskonzept (fledermaus- und insektenverträglich) des Gewerbes ist im Bebauungsplan Nr. 12.2 für die südliche Randzone aufgenommen worden (s. dort).

### **Zwischenfazit:**

**Die entstehende Waldbrücke wurde zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Borg-  
holzhausen abgestimmt und im Bauleitplanverfahren sachgerecht berücksichtigt. Die  
Flächenrücknahme der 20. FNP-Änderung mindert zudem das Konfliktpotenzial erheb-  
lich.**

### **e) Ausgleichsflächenkonzept und Umsetzung**

*Einwender kritisieren den erheblichen Eingriff in Natur und Umwelt, umfangreiche Ausgleichs-  
maßnahmen werden erforderlich. Die Flächenrücknahme im Zuge der 20. FNP-Änderung wird  
nicht beachtet.*

Nach Klärung der Grundsatzfragen zur Gebietsabgrenzung, zur weiteren Vorgehensweise etc.  
wurde im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 12.2 die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit  
einer Bewertung des Planungsraums vor und nach der Planung detailliert abgearbeitet. Für  
das rechnerisch ermittelte Defizit werden umfassende Minderungs- und Ausgleichsmaßnah-  
men vorgesehen, die vorrangig im nahen Umfeld der Planung durchgeführt werden. Die Maß-  
nahmen im Plangebiet und die zusätzlichen externen Maßnahmen ergeben sich aus dem Be-  
bauungsplan Nr. 12.2 mit Begründung und aus dem Umweltbericht (s. dort). Die umfassende  
Eingrünung im Osten und Süden i. V. mit den Maßnahmen am Bachlauf und im Bereich der  
Waldbrücke entsprechen den genannten landschaftspflegerischen Zielen. Es wurden keine  
Anhaltspunkte für einen teilweisen Verzicht auf rechnerisch ermittelte, gebotene Ausgleichs-  
maßnahmen gesehen, aufgrund des Gesamtvorhabens mit einer erheblichen Größe wird ein  
100 %iger naturschutzfachlicher Ausgleich vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 12.2 sieht zu-  
dem umfangreiche Eingrünungen wie die Anpflanzung standortgerechter heimischer Bäume  
im Straßenbereich sowie eine Ortsrandeingrünung vor. Dies dient gleichzeitig auch dem  
Schutz vor Immissionen durch die Abschirmwirkung von Hecken und Gehölzen. Ein mögliches  
Ziel der Maßnahmenplanung ist die Stärkung und Weiterentwicklung des südlich angrenzen-  
den Waldkorridors.

Auch zu dieser Fragestellung ist festzuhalten, dass die Flächenrücknahme von ca. 4 ha Ge-  
werbefläche und die Rücknahme der äußeren Straßentrasse im Zuge der 20. FNP-Änderung  
das Konfliktpotenzial erheblich reduzieren. Die 20. FNP-Änderung ist im Vergleich zum wirk-  
samen Flächennutzungsplan mit einer deutlich größeren Flächenkulisse an „Gewerblichen  
Bauflächen“ und „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrs-  
züge“ als durchweg positiv für die Umweltbelange zu bewerten. Somit werden durch die ge-  
plante Flächenrücknahme der 20. FNP-Änderung auch keine weiteren Maßnahmen erforder-  
lich, welche über die bereits festgesetzten Maßnahmen gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 (s.  
dort) hinausgehen. Eine Eingriffsbilanzierung ist hier auf FNP-Ebene nicht erforderlich.

### **Zwischenfazit:**

**Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird im Planverfahren zum parzellenschar-  
fen Bebauungsplan Nr. 12.2 abgearbeitet, für das rechnerisch ermittelte Defizit wird  
sachgerecht und angemessen naturschutzfachlicher Ausgleich vorgesehen (s. dort).  
Die Flächenrücknahme der 20. FNP-Änderung mindert zudem das Konfliktpotenzial er-  
heblich.**

## **8. Freiraumbelange und Naherholung, Klima, Luftschadstoffe**

### **a) Freiraumbelange und Naherholung**

*Einwender betonen die hohe Bedeutung des Plangebiets (u. a. auch als wertvoller Kulturlandschaftsraum) und der angrenzenden Bereiche für die Naherholung und kritisieren die Planung, die zu einem Verlust dieser Qualität führt. Zwischen der Flächenrücknahme gemäß der vorliegenden 20. FNP-Änderung und der Umsetzung der (bestehenden) FNP-Darstellung im konkreten Bebauungsplan Nr. 12.2 wird hierbei wiederum kaum unterschieden.*

Die vorgeschlagene gewerbliche Entwicklung überplant unstrittig 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. Ebenso unstrittig ist die Qualität und Bedeutung des südlich anschließenden Freiraums für Landschaftsbild, Naherholung etc. Es muss aber auch festgehalten werden, dass Qualität und Attraktivität der Wegeverbindung und des Freiraums in der Ortsrandlage derzeit eingeschränkt sind. Wie oben dargelegt, sind Ortsrandlage und Straßen im Übergang zwischen Misch- und Gewerbenutzungen zum Freiraum noch nicht abschließend „entwickelt“ bzw. endausgebaut. Es handelt sich insofern um eine seit etlichen Jahren „unfertige“ Situation, Wegetrasse und Hermannsweg zwischen Gewerbe und Mischnutzungen haben hier deutliche Mängel. Der Barenbergweg liegt bereits zwischen den Schüco-Standorten mit Verkehrsbeziehungen, auch die betriebsbezogenen Erweiterungsflächen würden zu weiteren Konflikten führen.

Die geplante Gewerbeentwicklung soll diese Situation neu ordnen und langfristig abschließend gestalten. 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 nicht zuletzt aufgrund der Anlage der Waldbrücke und der Teiche südlich angrenzend wird das Landschaftserlebnis neu hergestellt. Ziel ist, wie oben dargelegt, eine Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild durch umfangreiche öffentliche Grünflächen und Pflanzmaßnahmen, die zusammen im Süden und Südosten eine Breite von i. W. 30 m aufweisen. Die Eingrünungsmaßnahmen werden frühzeitig durchgeführt.

Der gesamte Geltungsbereich liegt flächendeckend innerhalb des Kulturlandschaftsbereichs A 8.03 „Teutoburger Wald und Eggegebirge“ (Fachsicht Archäologie). Dieser für die Archäologie bedeutsame Raum verläuft von Nordwesten nach Südosten fast diagonal durch den Regierungsbezirk Detmold und durchquert dabei die Kulturlandschaften Nr. 03, 06-09 und 16. Der Schwerpunkt liegt jedoch in der Kulturlandschaft 08 „Lipper Land“ (LWL, 2017). Die Kartendarstellungen des kulturlandschaftlichen Fachbeitrags zur Regionalplanung geben keinerlei Hinweise auf kulturlandschaftsprägende Bodendenkmäler oder Bauwerke im Bereich des Plangebiets. Der LWL weist allerdings auf folgenden Sachverhalt hin: *„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 FachFa. durchgeführt wird.“* Die archäologische Prospektion wird vor Beginn der Planumsetzung berücksichtigt und durchgeführt.

#### **Zwischenfazit:**

**Die Ortsrandlage soll langfristig geordnet werden, eine Neuanlage und teilweise Aufwertung der Wegeverbindungen kann im Vergleich zur heutigen Situation im Bereich des nördlichen Barenbergwegs erfolgen. Die Nutzung als Naherholungsgebiet des südlich angrenzenden Freiraums ist damit künftig weiterhin möglich. Auf FNP-Ebene ist erneut auf die insofern sinnvolle Flächenrücknahme zu verweisen.**

## **b) Klima und Luftschadstoffe sowie Klimaschutzziele der Kommune**

*Einwender fürchten Auswirkungen auf die klimatische Situation und eine Erhöhung der Luftschadstoffe in der Ortsrandlage durch gewerbliche Überbauung und Planstraße. Die Flächenrücknahme gemäß dieser 20. FNP-Änderung wird hierbei nicht beachtet, die Kritik richtet sich vorrangig gegen den Bebauungsplan Nr. 12.2 mit Planstraße.*

Generell ist die Planfläche aus Sicht der Umweltprüfung nicht als klimatischer Lastraum einzustufen. Im westlichen, südlichen und östlichen Umfeld verbleiben gemäß Flächenrücknahme im FNP und gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 potenzielle Kaltluftentstehungsflächen, die sich positiv auf die Bestandssituation auswirken können und im Zuge der Planungen keine Veränderungen erfahren werden. Die Teilflächen des Bebauungsplans, welche zukünftig bebaut werden, werden ihre bioklimatischen und lufthygienischen Funktionen einbüßen und zur Ausbildung von Stadtklimaeffekten beitragen. Insgesamt ist allerdings zu erwarten, dass sich diese Auswirkungen auf das Bebauungsareal selbst beschränken werden. Wichtige, über die lokale Situation hinausreichende klimatische Ausgleichsfunktionen sind dadurch nicht betroffen. Umliegende landwirtschaftliche Freiflächen im Osten bleiben bestehen, die Waldbestände um Borgholzhausen sind nicht von den vorliegenden Planungen betroffen.

Ergänzend ist im Zuge der Regionalplan-Diskussion bezüglich der (weiteren) Aufnahme des Bereichs Hamlingdorf als Siedlungsbereich und mit Blick auf Arbeiten für die Bauleitplanung eine gutachterliche Stellungnahme zum Thema Klimaökologie eingeholt worden.<sup>2</sup> 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 Am Stadtgraben und im Umfeld 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 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 des Bebauungsplans Nr. 12.2 bereits konkret befolgt (Dachbegrünung, umfassende Ein-/Durchgrünungsmaßnahmen, s. dort), die grundstücks- bzw. projektbezogenen Maßnahmen werden im Zuge der Umsetzung der Planung und im Rahmen der Bewerbergespräche für die Flächen von der Verwaltung aufgegriffen.

Nicht bzw. nur teilweise berücksichtigt ist im Plankonzept des Bebauungsplans Nr. 12.2 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 Gewebestreifen 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 umfangreichen Pflanzmaßnahmen verwiesen. Ebenso ist festzuhalten, dass die 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 durch die Bauleitplanung und nach Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

---

<sup>2</sup> Expertise Klimaökologie zum Vorhaben Borgholzhausen / Gewerbe- und Wohnbauflächenentwicklung, GEONET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Januar 2021.

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

Die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen sowohl im Bereich Schüco als auch im Teilbereich mit stadtbezogenen, kleineren und mittleren Gewerbetrieben als Zielgruppe lassen nicht erkennen, dass es in dieser topographischen Situation in der Ortsrandlage mit guter Durchlüftung zu eventuellen, ggf. kritischen gewerblichen oder verkehrlichen Emissionen bzw. zu ggf. kritischen Immissionen in den nördlich und nordöstlich anschließenden Siedlungsgebieten kommen könnte (s. auch Kapitel 4 Immissionsschutz Gewerbe und Verkehr). Der Bebauungsplan Nr. 12.2 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. Weiterhin ist die Nutzung regenerativer Energien wie Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) sowie Dachbegrünungen von Flachdächern und flach geneigten Dächern innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens des Bebauungsplans möglich bzw. vorgegeben.

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.

### **Ergänzung: Klimaschutz, Anspruch und Konzept der Stadt**

Durch die Teilnahme am European Energy Award (EEA) seit dem Jahr 2004 hat sich die Stadt Borgholzhausen im Bereich des Klimaschutzes sehr früh strategisch aufgestellt. Daraus resultieren das Klimaschutzkonzept und das Mobilitätskonzept mit ihren laufend fortgeschriebenen Maßnahmenplänen sowie unzählige seither umgesetzte Maßnahmen zur Reduzierung der Energieverbräuche, zur Steigerung des Anteils regenerativer Energien und zur nachhaltigen Mobilität. Die zweimalige Gold-Zertifizierung ist Ausdruck der bereits erreichten Erfolge.

Im Jahr 2020 wurde neben der Fortführung dieses EEA-Prozesses mit aktuell geplanter Re-zertifizierung im Jahr 2023, auch die Teilnahme am European Climate Adaption Award (ECA) mit dem Schwerpunktthema Klimaanpassung beschlossen. Angesichts der pandemiebedingten Einschränkungen und einer Fülle umzusetzender Umwelt- und Klimaschutzprojekte wird der dazu geplante bürgerschaftliche Klimadialog im Laufe des Jahres 2022 beginnen. Auch in diesem Themenfeld ist bereits in den letzten Jahren viel passiert und wird derzeit weiter forciert. Beispiele hierfür sind die Offenlegung und Renaturierung des Violenbachs als zentrale Vorflut im Bereich der Kernstadt sowie weiterer Bachläufe, der Bau zahlreicher Regenrückhaltebecken und aktuell eines Retentionsbodenfilters. Schaffung von Heckenstrukturen und Aufforstungen wie beispielsweise die Waldbrücke und weiterhin die Bohrung neuer Brunnen und Grundwassermessstellen für die Sicherung der städtischen Trinkwasserversorgung.

Ein aktueller Leuchtturm ist das Regionale-Projekt Linien-E-Carsharing mit der neuen Mobilstation am Bahnhof, doch gerade im Themenfeld Mobilität wird auch die Abhängigkeit vom Mitwirken übergeordneter Behörden deutlich. Stadtrat und Verwaltung verfolgen hier ehrgeizige Ziele und haben präzise Maßnahmen beschlossen, aber können hier kaum autark handeln.

Neben ihrer Vorbildfunktion in den eigenen Liegenschaften ist die Stadt auch im Bereich der örtlichen Bauleitplanung mit der Klimaschutzsiedlung Enkefeld Vorreiter. Angesichts der nicht abschließend geklärten Rechtslage ist eine verbindliche PV-Nutzung gemäß § 9 BauGB v. a.

bei gewerblichen Bauvorhaben zurzeit noch nicht sicher durch einen Bebauungsplan zwingend vorzugeben. In Baugebieten, in denen die Stadt Eigentümer von Bauflächen ist oder sonstige Einflussmöglichkeiten hat, nutzt sie diese daher auch auf anderem Wege. Prägnantes Beispiel ist die zum Teil bereits umgesetzte 2,1 MWp PV-Anlage auf dem Hallenneubau des Logistikers B+S, die als eine der größten PV-Anlagen in ganz OWL über intensive Abstimmungen und vertragliche Regelungen erreicht wurde.

Rat und Verwaltung wägen ihr entsprechendes Engagement stets verantwortungsvoll mit anderen Zielen und Bedarfen ab, so auch der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der Sicherung von Arbeitsplätzen und kommunaler Steuereinnahmen. Ausdrücklich nicht kommunales Ziel ist ein pauschaler Verzicht auf jegliche weitere kommunale Bauleitplanung und jeglichen weiteren Flächenverbrauch, dieser soll aber so umwelt- und stadtbildverträglich und flächensparend wie möglich erfolgen. Entsprechend bietet sich gerade die städtebauliche Abrundung der südlichen Kernstadt in relativ flachem Gelände und ohne besonders hohe Natur- und Landschaftsschutzstandards an.

Im Bereich „Am Stadtgraben“ werden mit dieser FNP-Änderung im Regionalplan aufgenommene und im FNP bereits seit 2004 wirksam dargestellte Bauflächen deutlich zurückgenommen. Zur Landschaft und auch entlang der Erschließungsstraße sind umfangreiche Eingrünungen vorgesehen. Mikroklimatische Auswirkungen wurden im Zuge der Bauleitplanung gutachterlich untersucht und haben keine wesentlichen Nachteile ergeben. Insofern liegt unter Aspekten des Klimaschutzes keine Verschlechterung der aktuellen Gegebenheiten vor. Vielmehr wirkt sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage die Rücknahme der Gewerbefläche und der Verzicht auf die damals geplante Ringstraße positiv auf Aspekte wie Klima und Flächenverbrauch aus.

#### **Zwischenfazit:**

**Aus Sicht der Umweltprüfung werden keine grundsätzlichen klimatischen Konflikte gesehen. Dieses hat auch die zusätzliche klimaökologische Stellungnahme belegt. Die Flächenrücknahme im FNP ist vor diesem Hintergrund allerdings auch sinnvoll.**

## **9. Erschließungsplanung, hier Entwässerungskonzept, Starkregenereignisse**

*Einwender aus dem Bereich Kleines Moor haben die Sorge vorgetragen, dass insbesondere bei Starkregenereignissen größere Wassermassen und Sedimente/Schlamm von den Ackerflächen auf die randlichen Grundstücke und in den Bereich Kleines Moor drücken. Kritisiert wird, dass die Stadt Borgholzhausen kein vernünftiges Konzept habe. Zwischen der Flächenrücknahme gemäß der vorliegenden 20. FNP-Änderung und der Umsetzung der (bestehenden) FNP-Darstellung im konkreten Bebauungsplan Nr. 12.2 wird hierbei kaum unterschieden.*

Die durch den menschengemachten Klimawandel festzustellenden extremer werdenden Wetterereignisse haben auch Folgen für Borgholzhausen. In den letzten Jahren wurde dieses durch starke Stürme wie Kyrill und Friederike (und entsprechend in Mitleidenschaft gezogene Fichtenmonokulturen), durch lange Hitze- und Trockenphasen (mit erheblichen Folgeschäden für Einzelbäume und Wälder sowie Versorgungsengpässen im städtischen Trinkwassernetz und in privaten Hausbrunnen) und auch starke Regenereignisse (mit vor Ort zuletzt wenigen leichten Überschwemmungen und Hangabträgen von Ackerflächen) deutlich. Der beschlossene Klimadialog im Rahmen des ECA-Prozesses soll und wird sich gerade auch dieser Themen annehmen, das Themenfeld Starkregen und Hochwasserschutz wurde zudem im Herbst 2021 in zahlreichen Ausschüssen des Stadtrats behandelt (siehe hierzu insbesondere die umfassende Vorlage zum Umweltausschuss am 23.08.2021).

In Borgholzhausen bestehen durch die Höhenzüge des Teutoburger Walds als großräumige Wasserscheide zwei Flussgebietseinheiten. Die südlich der Wasserscheide fließenden Gewässer gehören zum Gewässereinzugsgebiet der Ems, die nördlich der Wasserscheide abfließenden Gewässer gehören zum Gewässereinzugsgebiet der Weser. Die auf dem Stadtgebiet rund 70 km Fließgewässer sind somit kleinere Quellbäche und ohne größere Bachläufe oder gar Flüsse, die allerdings in den vergangenen Jahrhunderten den damaligen Erfordernissen der Bebauung und landwirtschaftlichen Nutzung angepasst und so in ihrer Fließlänge und ihren natürlichen Retentionsräumen eingeschränkt wurden. Für die massiven ökologisch wie hydrologisch negativen Auswirkungen der umfassenden Begradigungen und teils auch Verrohrungen ist erst in den letzten Jahrzehnten das nötige Bewusstsein entstanden. Es wurden und werden erhebliche Anstrengungen von Rat und Verwaltung unternommen, hier zu Verbesserungen zu kommen.

Entsprechend den Analysen und Karten des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) gibt es in der Stadt Borgholzhausen nahezu keine Hochwasserrisikogebiete im Sinne der EG-Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (HWRM-RL). Lediglich an der Hessel unterhalb der Zentralkläranlage ist auf dem Stadtgebiet von Versmold ein Überschwemmungsbereich dargestellt. Die hängige Topographie, die für einen zügigen Ablauf des Wassers sorgt, ist für die Stadt Borgholzhausen hier von Vorteil. Allerdings wird an hängigen Lagen mit ackerbaulicher Nutzung bei Starkregen ggf. der Oberboden abgespült, was an einzelnen Stellen durchaus wiederkehrend zu Schlammablagerungen auf Straßen in Gräben und Gewässern führt. Bei erheblichem Starkregen sammelt sich zudem in einigen Senken und vor Durchlässen von Bauwerken wie der A 33, der Bahnlinie oder auch der B 68/K 26 laut der Hochwasserrisikokarten das Wasser.

Mitten durch die vor einigen Jahrzehnten entstandene recht dichte Bebauung der Kernstadt im Sattel des Teutoburger Walds verläuft der Violenbach als zentrale Vorflut. Nach seinem Quellgebiet am Nordhang des Barenbergs münden in ihn im Bereich der Kernstadt mit Hamlingdorfer Graben, Piumer Bach, Sundernbach und Hengbergbach mehrere heute noch sichtbare weitgehend offene Gewässerezuläufe. Er kommt damit auf ein für die Kernstadt relevantes Einzugsgebiet von 7,76 km<sup>2</sup>. Er dient zudem (mit Ausnahme von Enkefeld und Stadtgraben) als Vorflut für die komplette Regenwasserkanalisation der Kernstadt, und nördlich der Sundernstrasse im Bereich von Pumpstation und dem im Bau befindlichen Retentionsbodenfilter auch als Überlauf des Mischkanalnetzes.

Die früheren gerade in der Kernstadt sehr massiven Eingriffe in den Bach- und Auenbereich des Violenbachs durch Begradigungen, Verrohrungen und teils sehr enge Gewässerschnitte führten dort immer wieder zu Überschwemmungen. Vor rund 10 Jahren erfolgten daher umfassende hydrologische Untersuchungen und Modellrechnungen (Überschwemmungsgebiet und Schadenspotenzialanalyse), auf deren Basis ein hochwassersicherer Ausbau ausgelegt auf ein sog. „hundertjähriges“ Regenereignis (HQ100) samt Renaturierung weiter Teile des Violenbachs erfolgt ist. Durch den Abriss des Bauhofgeländes und Mitwirkung weiterer Eigentümer wird derzeit sogar die Offenlegung des letzten verrohrten Abschnitts des Violenbachs inmitten der Kernstadt möglich, zum Hochwasserschutz bleibt die Verrohrung aber als Überlauf erhalten, so dass rechnerisch nun sogar ein HQ125 schadlos abfließen kann.

Die beschriebene leichte Überschwemmung im Freibad geht darauf zurück, dass sich der Einlauf eben dieser Verrohrung durch mitgeschwemmtes Gras und Zweige zugesetzt hatte, war also kein konzeptionelles Problem. Der beschriebene Wassereintritt im Keller des Bauamts lag an einer fehlerhaften Dachentwässerung.

Im Fazit bleibt festzuhalten, dass durch umfassende Regenrückhaltungsmaßnahmen und entsprechenden Gewässer- und Kanalausbau die schadlose Regenentwässerung nach heutigem Stand der Technik und der Richtlinien in Borgholzhausen gewährleistet ist. Das gilt auch, wenn es zu zusätzlichen Versiegelungen kommt und eine ortsnahe Versickerung von Regenwasser

nicht erfolgen kann oder ausreichend ist. Hierzu gibt es gerade auch für den Bereich Stadtgraben ein umfassendes und schlüssiges Entwässerungskonzept.

Im Plangebiet „Am Stadtgraben“ wird der nordöstliche Abschnitt in Richtung Norden entwässert (Violenbach), der südliche und westliche Abschnitt in Richtung Südwesten (Pustmühlenbach).

Aus Sicht der 20. FNP-Änderung ist auch hier festzuhalten, dass die Flächenrücknahme auf das Plangebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 das Konfliktpotenzial reduziert und umsetzbar ist. Die künftigen Verkehrs- und Gewerbeflächen gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 werden nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes ordnungsgemäß entwässert, indem das anfallende Niederschlagswasser über Regenrückhalteanlagen gepuffert und dann ortsnah in ein Gewässer eingeleitet wird. Die Entwässerungsplanung wurde durch ein Fachbüro für Siedlungswasserwirtschaft erarbeitet, die Hinweise der Anlieger wurden darin berücksichtigt. Für den Violenbach und den Pustmühlenbach wurde ein Vorflutnachweis gemäß dem Merkblatt BWK-M3 erstellt, welcher der Unteren Wasserbehörde vorliegt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden auch Grundlage für die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet sein.

Die Planung sieht vor der Einleitung umfassende Maßnahmen zur Regenwasserklärung und -rückhaltung vor, um die Gewässer vor Schadstoffeinträgen und hydraulischer Überlastung zu schützen. Diese Maßnahmen wurden im Vorfeld mit der zuständigen unteren Wasserbehörde und der Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh abgestimmt. Das abgestimmte Entwässerungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser aus dem südlichen Teil des Plangebiets über das vorhandene RRB in der Lake/Enkefeld, welches erweitert wird, gedrosselt in den Pustmühlenbach einzuleiten. Der nördliche Teil, der sich im natürlichen Einzugsgebiet des Violenbachs befindet, soll über ein neu zu errichtendes RRB gedrosselt in einem 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 Rückhaltevolumen zur Verbesserung der hydraulischen Verhältnisse im Violenbach als zentrale Vorflut des Borgholzhauser Stadtgebiets 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 von Kanalrückstau, insbesondere im Bereich der Überleitung des offenen Grabenzuflusses in den Regenwasserkanal im Kleinen Moor bei Starkregen deutlich reduziert.

Die Entwässerungsanlagen im Bereich des Bebauungsplangebiets Nr. 12.2 werden entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgelegt, die auch Starkregenereignisse entsprechend berücksichtigen. Im Zuge der Planung wurde eine detaillierte Höhenvermessung des Gebiets durchgeführt, die als Grundlage für die Planung dient. Das hieraus entwickelte Höhenkonzept berücksichtigt auch die Fließwege des oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers. Es muss seitens der Grundstückseigentümer gewährleistet werden, dass das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser schadlos auf den betroffenen Grundstücken zurückgehalten werden kann. Daher ist gemäß DIN 1986-100 für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> ein Überflutungsnachweis verpflichtend. Der Überflutungsnachweis muss zeigen, dass das betreffende Grundstück einen starken Regen schadlos übersteht. Dabei ist die relevante Messgröße die Differenz zwischen der Regenmenge eines mindestens 30-jährlichen Regenereignisses und eines 2-jährlichen Regens. Sollten die Regeneinzugsflächen des Grundstücks weitestgehend aus Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen bestehen, ist die Überflutungsprüfung in Verbindung mit der Notentwässerung für das 5-Min-Regenereignis in 100 Jahren (r(5,100)) nachzuweisen. Ferner

werden im Rahmen der Verkehrs- und Grünflächenplanung Bereiche berücksichtigt, die im Starkregenfall der Aufnahme vom überschüssigem Niederschlagswasser dienlich sind. Durch die geplante Regenwasserkanalisation, einschließlich der Rückhaltemaßnahmen, wird grundsätzlich die Gefahr von Überschwemmungen durch den heute unregelmäßigen oberflächlichen Abfluss von den landwirtschaftlich genutzten Flächen deutlich vermindert.

#### **Zwischenfazit:**

**Die Entwässerungsplanung ist parallel zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 12.2 weiter ausgearbeitet worden. Inzwischen wurde vom zuständigen Betriebsausschuss ein umfassendes Entwässerungskonzept mit Fokus auf Schaffung zusätzlicher Rückhaltevolumina zur Verbesserung der hydraulischen Verhältnisse beschlossen. Dieses sieht eine zuverlässige Ableitung der ankommenden Wassermengen durch neue Kanäle östlich der Siedlung Kleines Moor vor und nicht mehr wie heute in den unterhalb der Straße „Kleines Moor“ mittig zwischen der dortigen Wohn- und Mischbebauung. Insofern wird den Sorgen der Anlieger umfassend Rechnung getragen.**

**Die Flächenrücknahme der hier vorliegenden 20. FNP-Änderung mindert zudem das Konfliktpotenzial.**

## **10. Wertminderung von Immobilien**

*Einwender haben Bedenken vorgetragen, weil sie durch die Planrealisierung und durch die damit verbundenen städtebaulichen, verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen eine Wertminderung ihrer Immobilien oder einen Leerstand bzw. Minderung oder Verlust von Mieteinnahmen befürchten. Die Planung sei entsprechend aufzugeben oder zu reduzieren.*

Aus Sicht der 20. FNP-Änderung ist auch hier zu unterscheiden zwischen der Flächenrücknahme auf FNP-Ebene – auch wenn in Einwendungen eine noch weitergehende Flächenaufgabe gefordert wird – und der konkreten Planung des Gewerbegebiets gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2. Die 20. FNP-Änderung reduziert auf dieser Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung das Konfliktpotenzial deutlich.

Die Betroffenen erfahren durch die geplanten Verkehrs- und Gewerbeflächen gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 eine Veränderung in ihrem heute v. a. am südöstlichen Ortsrand landwirtschaftlich geprägten Umfeld. Diese Veränderungen im Lebensumfeld können jedoch legitimes Ergebnis von öffentlich-rechtlichen Planverfahren sein, die gemäß Planfeststellungsrecht und Baugesetzbuch möglich sind und in denen die kommunalen und gesamtgesellschaftlichen Interessen und Belange mit den betroffenen privaten Belangen abzuwägen sind. Zudem besteht gemäß ständiger Rechtsprechung der Obergerichte auch kein Rechtsanspruch für Bewohner z. B. in (bisheriger) Siedlungsrandlage auf Beibehaltung dieser Randlage und einer Aussicht in den Freiraum, ebenso können hier in einer Randlage nicht idealtypische Verhältnisse bzw. Schutzansprüche wie innerhalb eines geplanten Wohngebiets erwartet werden.

Reaktionen auf dem Immobilienmarkt mit temporären oder auch längerfristigen Auswirkungen auf die Grundstücksbewertung sind vor diesem Hintergrund bei einer rechtlich begründbaren Änderung von Rahmenbedingungen grundsätzlich möglich.

Zunächst ist die Ausgangslage zu betrachten, in die etliche dieser Anlieger hineingebaut oder Eigentum erworben haben. Die **Mischnutzungen und die Wohnbebauung im Umfeld** unterliegen unterschiedlichen Rahmenbedingungen und sind auf den folgenden Rechtsgrundlagen entstanden bzw. weiterentwickelt oder in den letzten Jahren veräußert worden:

- **Bereich im Westen des Plangebiets im Anschluss bis zur Bahnhofstraße:** Der dort angrenzende **Bebauungsplan Nr. 30 „Enkefeld“** (Rechtskraft 2015) hat bis zur Bahnhofstraße auf den bereits 2015 verfügbaren städtischen Flächen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN) gemäß § 8 BauNVO und den Knotenpunktausbau der Planstraße Am Stadtgraben mit der Bahnhofstraße vorbereitet.
- **Bereich westlich Barenbergweg:** Der Bereich westlich des Barenbergwegs liegt im **Bebauungsplan Nr. 4 „In der Lake“** (Rechtskraft 1966), dort wurde der Standort Schüco als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO einschließlich Eingrünung zum südlich anschließenden Landschaftsraum überplant. Die damals schon als Bauzeile am Barenbergweg bestehenden Siedlungshäuser wurden als Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Für dieses Gebiet wurden 3 Änderungsverfahren abgeschlossen (1., 2. und 4. Änderung).
- **Bereich nördlich Hamlingdorfer Weg zwischen den Straßen Barenbergweg im Westen und Kleines Moor im Osten:** Der Bereich nördlich der heute noch nicht endausgebauten Straßentrasse liegt im **Bebauungsplan Nr. 12.1 „In der Lake“ – Erweiterung I** (Rechtskraft 1994) und ist als Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO damals erstmals entwickelt worden. Dort finden sich heute tatsächlich auch gemischte Nutzungen (Büro, Dienstleistungen), 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 damals offenbar schon bestanden.
- **Bereich östlich Kleines Moor:** Die Wohnbauzeile östlich Kleines Moor ist 1997/1998 **gemäß § 35(2) BauGB** zugelassen worden, eine weitere Genehmigung im Norden erfolgte im Jahr 2003 auf Grundlage des § 34 BauGB.
- **Hofanlagen im Osten am Hamlingdorfer Weg** liegen im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

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, auf die vorliegende Flächenrücknahme gemäß dieser 20. FNP-Änderung ist ausdrücklich nochmals zu verweisen (s. auch Punkt 1). Für das Plangebiet 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, jedoch nicht abgeschlossen worden.

Somit konnte niemand der in den letzten 20–30 Jahren hinzuziehenden Bewohnerinnen und Bewohner in dieser Lage eine „dauerhaft geschützte Wohngebietsentwicklung“ erwarten, sondern musste von dieser Randlage mit Gewerbe/Mischnutzungen, angrenzenden Hoflagen und von einer zumindest teilweisen mittel-/langfristigen Weiterentwicklung mit Gewerbe/Mischnutzungen ausgehen. Hier konnte und musste man sich damals entsprechend informieren, genau wie heutige Kaufinteressenten diese Randlage und die übergeordneten Planungsziele in der Bewertung berücksichtigen würden. Ein Immobilienwert wie inmitten eines attraktiven Wohngebiets (WA, WR) gemäß § 30 BauGB kann hier unabhängig von aktuellen Planverfahren nicht zugrunde gelegt werden. Auch ggf. erhöhte Einwirkungen in der Randlage, z. B. durch gemäß § 35 BauGB privilegierte Nutzungen im Außenbereich, wären denkbar.

Im Rahmen der Abwägung der betroffenen Belange gegen- und untereinander gemäß § 1(7) BauGB sind die wirtschaftlichen Ziele und Aspekte sachgerecht in die Planung einzubeziehen. Mit der vorliegenden Planung soll der in Borgholzhausen und in der Region bestehende hohe Gewerbeflächenbedarf gedeckt werden, hier für die Fa. Schüco als größerem Unternehmen

sowie für stadtbezogene kleinere Betriebe (s. oben). Diese kleineren Betriebe sind gemäß der landes-/regionalplanerischen Zielvorgaben nicht in dem großflächigen GIB-Standort an der A 33 unterzubringen, andere Flächen stehen aber nicht zur Verfügung (s. oben). Damit sollen zum einen bereits in der Stadt vorhandenen Betrieben Erweiterungsoptionen eröffnet werden und zum anderen Ansiedlungsvorhaben neuer, kleinerer Firmen ermöglicht werden. Im Ergebnis dient die vorliegende Planung der Stärkung der örtlichen Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur. Zudem werden Arbeitsplätze vor Ort gesichert und neue geschaffen. Langfristig sollen stadtnah ausreichende Arbeitsplatzangebote ermöglicht werden, auch im Sinne der Verkehrsvermeidung/-minderung. Diese Zielsetzungen begründen die planerische Entscheidung für die Entwicklung des Gewerbegebiets Am Stadtgraben.

Auf FNP-Ebene soll daher eine weitergehende Rücknahme von Gewerbeflächen nicht erfolgen.

Unter dem Gesichtspunkt der Wertminderung kommt ein Abwehranspruch darüber hinaus nur dann in Betracht, wenn die Wertminderung die Folge einer dem Betroffenen **unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks** ist.

Auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird verwiesen: „Einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der Einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, gibt es nicht.“<sup>3</sup> Artikel 14(1) GG schützt zwar die Nutzbarkeit des Eigentums und die diesbezügliche Verfügungsfreiheit. Rechtmäßige, hoheitlich bewirkte Minderungen des Marktwerts eines Vermögensguts berühren jedoch in der Regel nicht den Schutzbereich des Eigentumsrechts. Dies gilt insbesondere auch für Wertverluste an einem Grundstück, die durch die behördliche Zulassung eines Vorhabens in der Nachbarschaft eintreten.<sup>4</sup>

Gemäß laufender Rechtsprechung kann das Interesse der Eigentümer der Grundstücke in Nachbarschaft zum Plangebiet, dass die geplante Bebauung gegenüber der Bestandsbebauung verträglich gestaltet wird, grundsätzlich als abwägungserheblich angesehen werden. Es besteht jedoch kein Anspruch der Grundstückseigentümer, dass „ein unbebautes Plangebiet hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche ebenso gestaltet wird wie die vorhandene Bebauung“<sup>5</sup>.

Bezüglich des **Rücksichtnahmegebots** steht einem Nachbarn lediglich das Recht zu, Nutzungsstörungen abzuwehren, wenn diese als rücksichtslos anzusehen sind. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn aufgrund des geplanten Bauvorhabens eine Beeinträchtigung der Nutzung seines eigenen Grundstücks entstehen würde. Dies ist im vorliegenden Planungsfall nicht gegeben. Wie oben erläutert, wird die vorliegende Planung in der Erörterung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für wirtschaftlich sinnvoll, städtebaulich vertretbar und für nachbarverträglich gehalten. Auf die Vorgeschichte und auf die langfristigen Zielaussagen „Gewerbe“ am südlichen Stadtrand wird verwiesen. Die Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft werden in der Situation und durch verschiedene planerische Maßnahmen sachgerecht und angemessen berücksichtigt. Die nach Süden von den dortigen Wohnnutzungen abgerückte Führung des seit langer Zeit als Erschließungsstraße vorgesehenen Hamlingdorfer Wegs bzw. der beiden Planstraßen gemäß Bebauungsplan Nr. 12.1 trägt hierzu ebenso bei wie die zugunsten der Anlieger im Norden vorgesehene Festsetzung des nordöstlichen Abschnitts als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>N</sub>), obwohl dieses schalltechnisch nicht erforderlich ist (s. oben, Kapitel 4).

---

<sup>3</sup> BVerwG, Entscheidung vom 13.11.1997, Az. 4 B 195/97.

<sup>4</sup> BVerfG vom 24.01.2007, Az. 1 BvR 382/05 und VGH München vom 05.10.2007, Az. 22 CS 07.2073.

<sup>5</sup> OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 26.04.2017 - 8 C 11681/16.

Die vorliegenden Bedenken aus den Einwendungen hinsichtlich der Annahmen zur Wertminderung werden daher insgesamt als voraussichtlich nicht durchgreifend bewertet, die Bauleitplanung kann auch unter diesem Aspekt fortgesetzt bzw. abgeschlossen werden.

Darüber hinaus können auf Genehmigungsebene vorhabenbezogen entsprechende Auflagen (z. B. Anordnung der Hallen, Anordnung von Fenster-/Türöffnungen) festgelegt werden, um die relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Leit-Immissionsorten in der Misch-/Wohnnachbarschaft sicher einzuhalten und Wohnnutzungen vor zu hohen Einwirkungen durch Geruch, Licht oder Erschütterung angemessen zu schützen. Ergänzend wird auf die Ausführungen zu den Punkten 2 und 4 sowie auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12.2 verwiesen. Im Ergebnis ist von einer ggf. hier durchgreifenden Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks im Umfeld des Gewerbegebiets nicht auszugehen.

Auf Ebene der 20. FNP-Änderung ist abschließend nochmals festzuhalten, dass die Flächenrücknahme auf das Plangebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 den Anliegern im Umfeld damit eher entgegenkommt.

### **Zwischenfazit:**

**Die Sorgen und Bedenken der Einwender hinsichtlich der Annahmen zur unzulässigen Wertminderung ihrer Immobilien sind zunächst verständlich, werden aber insgesamt mit Blick auf die Zulässigkeit der Planung als nicht begründet bewertet.**

## **11. Art und Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

*Aus der Öffentlichkeit wurde der Wunsch geäußert, für die Bauleitplanung im Bereich Stadtgraben, hier insbesondere für das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 12.2, eine intensivere Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Verwiesen wird auf die Veranstaltungen im Zuge der Diskussion um die 380 kV-Trasse, erwartet wird eine entsprechende Berücksichtigung der Bedenken und Kritik. Diese Fragen sind teilweise auch in den Stellungnahmen zur 20. FNP-Änderung angeschnitten worden, daher werden diese Aspekte auch in dieser Vorlage erörtert.*

Die Stadt Borgholzhausen führt das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 12.2 und die ergänzende Flächenrücknahme gemäß dieser 20. FNP-Änderung in einer sehr offenen und transparenten Weise durch und strebt ausdrücklich eine intensive Erörterung mit den Beteiligten an – weit über die Anforderungen des BauGB hinaus. Nach den Überlegungen für die Fortsetzung des Planverfahrens wurden die Planungsüberlegungen und erste fachgutachterliche Untersuchungen im Rahmen eines nicht öffentlichen Workshops vorgestellt und die unterschiedlichen Interessenlagen mit den Grundstückseigentümerfamilien, den Betrieben Schüco und Bartling, Vertretern der Politik sowie der Bürgerinitiative Hamlingdorf erörtert. Die Zwischenergebnisse sind im Mai 2018 im Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten und im Mai und Juli 2018 im Rat beraten worden, ein erster Vorentwurf wurde vorgestellt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB wurde mit einem Diskussionsabend eingeleitet. Es bestand zudem ein vielfältiger und offener Austausch zwischen Politik, Verwaltung und vielen Betroffenen. Die Beratungen über das weitere Verfahren wurden im Mai 2019 ebenfalls mehrstufig mit einer intensiven Erörterung der Grundsatzfragen in öffentlichen Sitzungen durchgeführt, erneute öffentliche Beratungen vor allem hinsichtlich der Erschließungsvarianten erfolgten im Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten im September und November 2019 als Reaktion auf veränderte betriebliche Entwicklungen beim Unternehmen Schüco und im Februar 2021 zum Thema perspektivische Gesamtentwicklung im Zuge der Regionalplan-Diskussionen.

Zudem ist die gewerbliche Weiterentwicklung am südlichen Stadtrand tatsächlich seit Jahrzehnten immer wieder Thema der öffentlichen Erörterungen gewesen:

- Für das Plangebiet Nr. 12.2 sind bereits in den 1970er und 1990er Jahren Planverfahren für ein Gewerbegebiet „In der Lake“, Erweiterung eingeleitet worden. Auf die Flächennutzungsplan-Verfahren hierzu und auf die Regionalplan-Ausweisungen als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich wird ebenfalls verwiesen. Für alle diese Regional- und Bauleitplanungen sind öffentliche Verfahrensschritte durchgeführt worden.
- Im Zuge des Städtebaulichen Rahmenplans Borgholzhausen Kernstadt/Bahnhof (2001–2003) sind Workshops und Diskussionsrunden durchgeführt worden, die auch diese langfristigen gewerblichen Perspektiven betrachtet haben.

Zusammenfassend bemüht sich die Stadt um ein sehr transparentes, offenes Planverfahren und um eine breite Information und Meinungsbildung. Die Bewertungen der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange und die Entscheidungen über die zu lösenden Zielkonflikte und über die weitere Vorgehensweise sind aber von dem u. a. hierfür gewählten Rat der Stadt auf Grundlage des BauGB sowie im Rahmen der Zuständigkeitsordnung des von ihm gebildeten „Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten“ zu treffen bzw. vorzubereiten.

Aus Sicht der 20. FNP-Änderung ist festzuhalten, dass die Flächenrücknahme als Kompromiss zwischen langfristigen Entwicklungsperspektiven und den städtebaulichen und landschaftspflegerischen Rahmenbedingungen in der südlichen Ortsrandlage zu sehen ist und vor diesem Hintergrund den Einwendungen auch entgegenkommt.

Mit Blick auf Diskussionen um die 380 kV-Trasse sei angemerkt, dass auch dort unterschiedliche Belange berührt sind und private Belange und Landwirtschaft teilweise unterschiedliche Auffassungen haben. Auch hier kann man es nicht allen Beteiligten „Recht machen“.

#### **Zwischenfazit:**

**Das Bedürfnis der Öffentlichkeit nach einem transparenten Bauleitplanverfahren wird erfüllt, die Bewertung der öffentlichen und privaten Belange und die Entscheidungen über die weitere Vorgehensweise sind vom Rat der Stadt Borgholzhausen auf Grundlage des BauGB zu treffen.**

#### **Zusammenfassender Beschlussvorschlag zu Teil I B**

#### **Zusammenfassender Beschlussvorschlag zu den oben erörterten Punkten 1 bis 11:**

**Die kritisierten Auswirkungen und Belastungen für den Planbereich und das Umfeld sind gemäß den Erläuterungen und Aussagen unter den Punkten 1 bis 11 im Verhältnis zu den Planungszielen und zu der Standort- und Flächendiskussion zu bewerten. Die Zielkonflikte sind in den Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 12.2 und für die ergänzende Flächenrücknahme gemäß dieser 20. FNP-Änderung sehr deutlich geworden.**

**Aus Sicht der 20. FNP-Änderung ist festzuhalten, dass die Flächenrücknahme auf das Plangebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 12.2 als Kompromiss zwischen langfristigen Entwicklungsperspektiven und den städtebaulichen und landschaftspflegerischen Rahmenbedingungen in der südlichen Ortsrandlage zu sehen ist und vor diesem Hintergrund als sachgerecht bewertet wird. Eine Reduzierung der gewerblichen Bauflächen auf den heutigen baulichen Bestand – ohne Erweiterungsoptionen – wird dagegen aufgrund des absehbaren weiteren Flächenbedarfs für stadtbezogenes Gewerbe abgelehnt (s. auch Regionalplan-Diskussion).**

**Die Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 12.2 in das Umfeld und in Natur und Landschaft werden in der Summe letztlich als noch vertretbar bewertet, hierzu wird ergänzend auf die Ergebnisse der Beteiligungsschritte gemäß §§ 2(2), 3, 4 BauGB und auf die abschließenden Beratungen des Bebauungsplans Nr. 12.2 im Sommer 2021 verwiesen.**