Stadt Borgholzhausen

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Uphof“

Gliederung:

1. **Bebauungsplan Nr. 18 und städtebauliche Situation**
2. **Ziele, Verfahren und Festsetzungen der 3. Änderung**
3. **Umweltrelevante Auswirkungen**
4. **Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange**
5. **Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Satzung Januar 2023

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Bebauungsplan Nr. 18 und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Ortskern von Borgholzhausen und umfasst das Flurstück 514, Flur 4, Gemarkung Borgholzhausen. Überplant wird der seit 1994 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 „Uphof“ sowie die 2. Änderung aus dem Jahr 2017.

Anlass der 3. Änderung ist eine Anfrage zur Bebauung des rückwärtigen Bereichs des Grundstücks Tanfanastraße 7 mit einem Einfamilienhaus. Jedoch sieht der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 18 in diesem Bereich kein Baufenster vor. Das Grundstück ist auch nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst. Der Gartenbereich des Grundstücks bietet eine gute Möglichkeit zur moderaten Nachverdichtung in zentraler Lage, da eine Erschließung über den Uphof möglich ist. Eine Befreiung gemäß § 31(2) BauGB für das Bauvorhaben ist nicht möglich, da das Gebäude komplett außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden soll und somit die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Das Plangebiet liegt im Südwesten des zentralen Ortskerns von Borgholzhausen und umfasst eine Fläche von ca. 0,05 ha. Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 513, Flur 4, Gemarkung Borgholzhausen,
- im Osten durch das Flurstück 311, Flur 4, Gemarkung Borgholzhausen,
- im Süden durch die Straße Am Uphof,
- im Westen durch das Flurstück 269, Flur 4, Gemarkung Borgholzhausen.

Die genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte zur 3. Änderung.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist für den Bereich entlang der Tanfanastraße ein Mischgebiet mit einem straßenbegleitenden Baufenster festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach mit einer Neigung von 40°–50° in abweichender Bauweise. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Auf dem Flurstück 311 befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wurden die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, hier Dacheindeckung im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften, angepasst. Südlich des Plangebiets grenzt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, ebenfalls aus dem Jahr 2017, an, in der eine geringfügige Anpassung des Straßenraums Am Uphof sowie eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich erfolgt ist. Darüber hinaus ist der bestehende Parkplatz an der Freistraße planungsrechtlich gesichert und das Baufenster an dieser Stelle angepasst worden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 liegt im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Tanfanastraße 7. Im vorderen Bereich ist straßenbegleitend ein 2 ½-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach und nach Süden ausgerichteten Balkonen/Terrassen errichtet worden. Auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück Tanfanastraße 5 befindet sich ein 1 ½-geschossiges denkmalgeschütztes Gebäude mit einem Krüppelwalmdach. Die rückwärtigen Bereiche der Tanfanastraße sind überwiegend durch Gartenbereiche und auf dem Eckgrundstück Tanfanastraße/Freistraße durch eine größere Stellplatzanlage geprägt. Südlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Straßenseite Am Uphof befinden sich 2 ½-geschossige Wohnhäuser mit Satteldächern zum Teil in Form von Reihenhäusern. Westlich und östlich des Plangebiets verlaufen die Straßen Klingenhagen und Freistraße, die in den zentralen Kern von Borgholzhausen führen. Auf dem Nachbargrundstück Klingenhagen 11 wird aktuell ein Mehrfamilienhaus errichtet. Südwestlich des Plangebiets befindet sich der Uphof mit einem für die innerörtliche Lage vergleichsweise großen zugeordneten Grünbereich. In dem westlich des Uphofs bis zur Tanfanastraße verbleiben-

den Bereich schließen sich Einrichtungen wie Nahversorger, Dienstleister, Gaststätten und Wohnnutzungen an. Neben dem teils denkmalgeschützten Gebäudebestand ist die Nachbarschaft im Laufe der Jahre auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 18 umgesetzt bzw. weiterentwickelt worden. Bis auf untergeordnete innere Bereiche im Ostteil ist es vollständig und insbesondere in den Randbereichen des Ostteils dicht bebaut. Festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 18 werden Kern- und Mischgebiete.

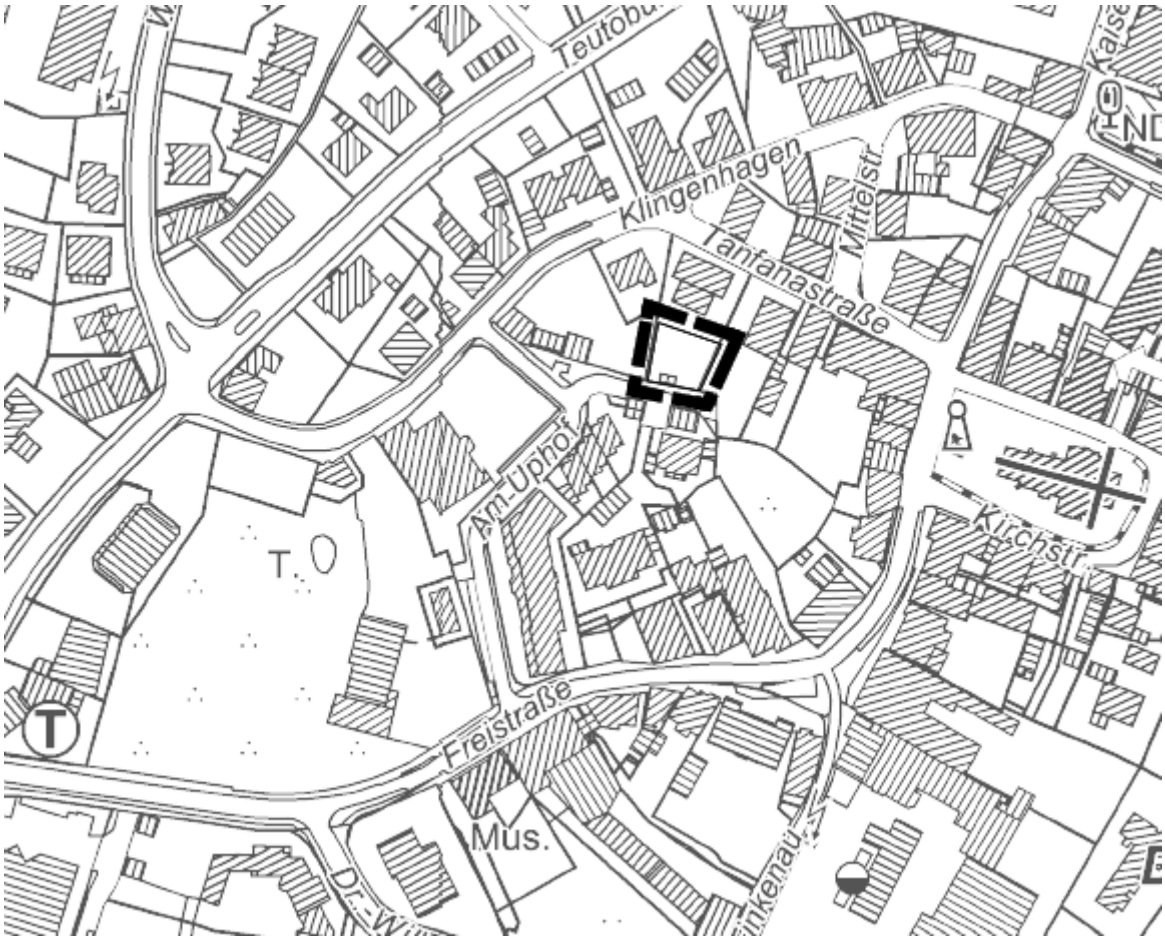

Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Uphof“

Land NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – ABK Schwarz-Weiß - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Im Umfeld besteht eine direkte, weiträumigere Anbindung an den freien Landschaftsraum lediglich im Westen. Hier grenzen Ausläufer des Teutoburger Waldes an die Teutoburger Straße. Ansonsten liegt der Bebauungsplan Nr. 18 vollständig innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs von Borgholzhausen, wodurch sich nicht nur innerhalb, sondern auch im nahen Umfeld zahlreiche Einrichtungen der Infrastruktur sowie unterschiedliche Wohnnutzungen befinden.

Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Uphof“

Land NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – digitale Orthophotos - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

2. Ziele, Verfahren und Festsetzungen der 3. Änderung

Zur Schaffung von Wohnraum im Rahmen einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Tanfanastraße 7 soll der rechtskräftige Bebauungsplan im Rahmen der 3. Änderung angepasst werden. Um eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle zu ermöglichen, ist die Ausweisung einer überbaubaren Fläche notwendig. Unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten soll der Bau eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Tanfanastraße 7 planungsrechtlich vorbereitet werden. Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben.

Es ist die Errichtung eines 2 ½-geschossigen Einfamilienhauses mit Satteldach und einer Dachneigung von ca. 45° im Bereich des Flurstücks 514, Flur 4, Gemarkung Borgholzhausen geplant. Die Gebäudelänge und -breite belaufen sich voraussichtlich auf jeweils 8,75 m. Die Firsthöhe ist mit ca. 10,40 m und die Traufhöhe mit ca. 6,00 m geplant. Die Erschließung des Grundstücks soll über die Straße Am Uphof erfolgen. Für den ruhenden Verkehr sollen an der westlichen Grundstücksgrenze ein Carport und ein offener Stellplatz errichtet werden. Um eine Beeinträchtigung des Baudenkmals auf dem Nachbargrundstück Tanfanastraße 5 zu vermeiden und die Wahrnehmung des Denkmals vom Uphof her weiterhin zu gewährleisten, soll das Bauvorhaben möglichst weit nach Norden in das Grundstück hineingerückt werden. Im südlichen Bereich des Einfamilienhauses ist die Anlage einer Terrasse geplant.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung eines überwiegend bebauten Gebiets innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs der Stadt Borgholzhausen in zentraler Lage.

Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB liegen vor: Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß aktuellem Kenntnisstand eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Im **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** (Blatt 11) und im Regionalplan OWL Entwurf (Blatt 12) werden der Änderungsbereich und sein Umfeld als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* gekennzeichnet.
Aufgrund der Lage im ASB wird die angestrebte Nachverdichtung der Mischgebietsfläche im betroffenen Bereich als sinnvoll und vertretbar bewertet.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Borgholzhausen ist die Gesamtfläche als *Gemischte Baufläche* dargestellt. Für die angestrebte 3. Änderung ist aufgrund der Planinhalte eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ist somit auch weiterhin aus dem FNP entwickelt.

Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 18, 3. Änderung „Uphof“ ist:

a) die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung,

b) die Festsetzung der Bauweise,

c) die Festsetzung der überbaubare Grundstücksflächen,

d) die Festsetzung für Stellplätze, Garagen und Carports.

Alle übrigen rechtsverbindlichen zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Borgholzhausen sowie seiner rechtskräftigen 2. Änderung bleiben unberührt und gelten weiterhin. Zur Begründung dieser Planinhalte und Festsetzungen wird ausdrücklich auf die jeweiligen Planverfahren und Begründungen Bezug genommen (siehe dort).

a) Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB leiten sich zum einen aus der umgebenden Bebauung ab, zum anderen soll eine geringfügige Unterordnung der Bebauung infolge der Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudes an der Tanfanastraße 5 erfolgen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird infolge der geplanten Wohnbebauung und der Unterordnung zur Bebauung entlang der Tanfanastraße mit 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt aus gleichen Gründen mit 0,6.

b) Festsetzung der Bauweise

Aufgrund der Kleinteiligkeit des geplanten Bauvorhabens und in Anlehnung an die umliegende Bebauung Am Uphof soll eine offene Bauweise zur Klarstellung, auch wenn die Größe des Baukörpers durch die Festsetzung der Baugrenzen eindeutig geregelt wird, festgesetzt werden.

c) Festsetzung überbaubare Grundstücksfläche

Infolge der Nähe zum Baudenkmal an der Tanfanastraße 5 soll die überbaubare Fläche im Norden des Plangebiets festgesetzt werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass das Baudenkmal auch noch vom Uphof aus wahrgenommen werden kann.

d) Festsetzung für Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich auf den hierfür vorgesehenen Flächen im westlichen Bereich des Grundstücks zulässig. Durch die Festsetzung und Anordnung der Carports und Garagen im hinteren Bereich des Grundstücks wird die Errichtung eines vorgelagerten offenen Stellplatzes ermöglicht.

3. Umweltrelevante Auswirkungen

Umweltbericht

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB** wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Zusammenfassend ergibt die allgemeine Prüfung im Zuge der Planarbeiten, dass vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind. Hinweise oder Ergebnisse nach denen einzelne Umweltbelange durch die Änderungsplanung zusätzlich beeinträchtigt werden können, liegen nicht vor.

Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Im Rahmen der Nachverdichtung auf der bislang nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Tanfanastraße 7 wird eine geringfügige Neuversiegelung erfolgen. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen; durch die vorliegende Planung werden Flächen im Innenbereich mobilisiert, wodurch die Ausweitung von zusätzlichen Siedlungsflächen in den Außenbereich vermieden werden können.

Somit sollen die Belange des Bodenschutzes im Ergebnis in der Abwägung vor allem gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für eine maßvolle Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung im Änderungsbereich sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere

in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden für sinnvoll und vertretbar gehalten.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Plangebiet erfasst die Teilflächen eines weitgehend umgesetzten Misch- und Kerngebiets in zentraler Lage. Es eignet sich unter Berücksichtigung der nutzungsbedingt vorhandenen Störeinflüsse v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Geeignete Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten werden bislang nicht gesehen, konkrete Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Im Zuge der Planänderung wird eine maßvolle Nachverdichtung durch die Errichtung eines Einfamilienhauses im bestehenden Siedlungszusammenhang ermöglicht (s. Kap. 2). Aufgrund der Planungssituation werden nach heutigem Stand daher **keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG** ausgelöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird aber darauf hingewiesen, dass die Artenschutzbelange über das Bauleitplanverfahren hinaus entsprechend den Vorgaben von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz auch im Rahmen einer konkreten Projektplanung/-umsetzung zu berücksichtigen sind.

Eingriffsregelung

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Eingriffe in Natur- und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits im Sinne des § 1a(3) Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus handelt es sich bei dem vorliegenden Planvorhaben um eine geringfügige Nachverdichtung innerhalb eines bebauten Siedlungsbereichs. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind durch die 3. Änderung nur geringfügig betroffen. Durch die Nachverdichtung kommt es zur Versiegelung von bislang gärtnerisch genutzten Freiflächen. Durch die Maßnahmen der Innenentwicklung wird durch die Schaffung von Wohnraum im Siedlungszusammenhang auf bereits erschlossenen Flächen der Ausweitung in den Außenbereich entgegengewirkt. Der gesamte Änderungsbereich besitzt in seiner innerstädtischen Lage angesichts der umgebenden Strukturen keine besondere Klimaschutzfunktion sowie keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche. Durch die 2. Änderung sind extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen im Plangebiet zulässig. Vor dem Hintergrund der behutsamen und nachfrageorientierten Planung werden hier keine speziellen Festsetzungen und Vorgaben zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene vorgesehen. Ungeachtet dessen sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten.

4. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange

Beim Einbau von **stationären Geräten,** wie z.B. Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken, kann es v. a. im nächtlichen Betrieb zu Geräuschen kommen, die im unmittelbaren Wohnumfeld (z. B. bei Schlafräumen) zu berechtigten Beschwerden führen können. Nachträgliche Abhilfemaßnahmen verursachen häufig hohen Aufwand. Im Zuge der Gebäudeplanung ist dieses in Abstimmung mit Fachplanern/-firmen frühzeitig zu beachten. Zur Information und Vermeidung von Geräuschbelastungen für die Nachbarschaft ist der frei verfügbare „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-

/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 zu beachten (Stand 09.01.2023).[1]

Photovoltaik- und Solarthermiemodule können, insbesondere bei unterschiedlichen Gebäudehöhen und tiefstehender Sonne, zu Blendungen und Lichtreflexionen an benachbarten Wohnhäusern führen. Hierauf haben die Bauwilligen zur Konfliktvermeidung frühzeitig bei Materialauswahl, Anordnung etc. zu achten. Berechtigte Beschwerden nach der Installation der Module würden ggf. zu komplexen Umbaumaßnahmen führen.

Gemäß **Bodenkarte NRW** befinden sich im Änderungsbereich mit Parabraunerde und Braunerde (im Unterboden z.T. pseudovergleyt) lehmige Schluffböden (L32).[2] Die Böden sind durch eine hohe Sorptionsfähigkeit sowie eine meist mittlere Wasserdurchlässigkeit geprägt. In der Karte schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen ist für den nahezu vollständig bebauten und erschlossenen Standort die **Stufe 3** kartiert (Fruchtbarkeit).[3]

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

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

Hinsichtlich des **Brandschutzes** kann die Erreichbarkeit für die Feuerwehr über die Straße Am Uphof sichergestellt werden. Eine druck- und mengenmäßig ausreichende Löschwasserbereitstellung ist über das bestehende Leitungsnetz zu gewährleisten. Gemäß der Stellungnahme des Kreises Gütersloh ist eine Mindestlöschwassermenge von 800 l/min für die Dauer von 2 Stunden nachzuweisen. Es wird davon ausgegangen, dass die notwendige Löschwassermenge über die vorhandenen Netze und Anlagen bereitgestellt werden kann.

Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Hinweise zum Thema Brandschutz können darüber hinaus auch dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ entnommen werden.[4]

Das Plangebiet im Bereich Uphof liegt im Kernbereich der Siedlung Borholzhausen und grenzt unmittelbar an den Standort eines ehemaligen Teichs, der archäologisch bis in das 14. Jahrhun-

---

1 https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

2 Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 2018.

3 Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2018.

4 https://www.kreis-guetersloh.de/themen/bevoelkerungsschutz/feuerschutz-brandschutz/merkblaetter-aus-dem-bereich-vorbeugender-brandschutz/merkblatt-brandschutz-in-bauleitplanung-2015-3.pdf

dert zurückdatiert werden kann. Gemäß dem LWL-Archäologie für Westfalen ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Uphof“ als vermutetes **Bodendenkmal** zu klassifizieren. Die im Plangebiet vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gem. § 2(5) DSchG NRW ein vermutetes Bodendenkmal, das bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln ist wie eingetragene Bodendenkmäler.

Eine Dokumentation aller durch das Vorhaben gefährdeten Teile des vermuteten Bodendenkmals muss sichergestellt werden. Die dafür erforderliche wissenschaftliche Untersuchung umfasst die Durchführung einer vollständigen archäologischen Begleitung aller geplanten Bodeneingriffe, damit die auftretende Bodendenkmalsubstanz umgehend festgestellt, dokumentiert und fachgerecht ausgegraben werden kann. Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren und/oder in den Neubau einzubeziehen.

Diese Ausgrabung ist von einer vom Bauherrn zu beauftragenden archäologischen Fachfirma durchzuführen, die im Vorfeld der Maßnahme bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde eine Grabungserlaubnis gemäß § 15(1) DSchG NRW einzuholen hat.
Der LWL-Archäologie für Westfalen, hier LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org), ist frühzeitig vom Vorhabenträger einzubinden.
Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist ein Kettenbagger mit Böschungsschaufel inkl. Fahrer zu stellen. Der Oberbodenabtrag wird im rückwärtigen Verfahren durchgeführt. Für die weiteren Planungen ist daher zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssten zunächst durch die archäologische Fachfirma ausgegraben bzw. untersucht werden.

Baudenkmale sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Auf dem Nachbargrundstück Tanfanastraße 5 befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude (Denkmalliste Nr. 27, ehemaliges Ackerbürgerhaus). Durch die Lage der überbaubaren Fläche sowie der Anordnung der Stellplätze, Garagen und Carports im Plangebiet wird von keiner Beeinträchtigung des Baudenkmals ausgegangen.

Im Änderungsbereich befindet sich kein Gewässer. Im Südosten verläuft in einer Entfernung von ca. 200 der Violenbach.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen** und **-neubildung** wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Das Plangebiet liegt weder in einem **Trinkwasser-** noch in einem **Heilquellenschutzgebiet**, auch nicht in einem festgesetzten **Überschwemmungsgebiet**.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Rat der Stadt Borgholzhausen hat in seiner Sitzung vom 08.09.2022 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Uphof“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sowie die Durchführung der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB und § 4(2) BauGB beschlossen (s. Vorlagen Nr. VL-82/2022).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB wurde abgesehen. Gemäß § 13a(3) BauGB wurde bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB aufgestellt werden soll. Der Öffentlichkeit wurde die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke

sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 30.09.2022 bis zum 14.10.2022 unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern.

Da aus der Öffentlichkeit in dem Zeitraum keine entscheidenden Äußerungen eingegangen sind, wurde ohne weitere politische Beratung der Entwurf des Bebauungsplans samt Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 21.11.2022 bis zum 21.12.2022 öffentlich ausgelegt. Außerdem sind parallel die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB eingeholt worden. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, von Fachbehörden etc. wurden i. W. nur einzelne Anregungen und Hinweise vorgetragen, die keine inhaltlichen Änderungen der Planfestsetzungen erfordern. Im Ergebnis wurde daher vorgeschlagen, in den anstehenden Sitzungen im März 2023 den Satzungsbeschluss zu fassen.

Auf dieser Grundlage hat der **Rat der Stadt Borgholzhausen** – nach Vorberatung im Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten am 20.03.2023 – **in seiner Sitzung am 30.03.2023** die Planunterlagen und das Aufstellungsverfahren geprüft. Im Ergebnis hat sich der Rat aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für den Abschluss des Planverfahrens entschieden und die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Uphof“ als **Satzung gemäß § 10 BauGB** beschlossen (s. Vorlage VL-26/2023 und Sitzungsprotokolle des Fachausschusses und des Rats).

Die Stadt Borgholzhausen verfolgt mit der Planung das Ziel, eine Bebauung des rückwärtigen Bereichs des Grundstücks Tanfanastraße 7 mit einem Einfamilienhaus zu ermöglichen. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 18 „Uphof“ sieht in diesem Bereich kein Baufenster vor. Das Grundstück ist auch nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst. Der Gartenbereich des Grundstücks bietet eine gute Möglichkeit zur moderaten Nachverdichtung in zentraler Lage, da eine Erschließung über den Uphof möglich ist. Eine Befreiung gemäß § 31(2) BauGB für das Bauvorhaben ist nicht möglich, da das Gebäude komplett außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden soll und somit die Grundzüge der Planung betroffen sind. Diese Überlegungen können von der Stadt nachvollzogen werden.

Im Ergebnis können die städtebaulichen Ziele der Stadt Borgholzhausen sachgerecht umgesetzt werden.

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

Borgholzhausen, im April 2023