



STADT BORGHOLZHAUSEN

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9.2

„Gewerbegebiet Am Bahnhof – Erweiterung III“

März 2023

Stadt Borgholzhausen
Schulstraße 5
33829 Borgholzhausen

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

Teil I: Begründung

1.	Einführung	4
2.	Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen	5
3.1	Bisheriges Planungsrecht.....	5
3.2	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation.....	6
3.3	Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan	6
3.4	Naturschutz und Landschaftspflege	9
3.5	Gewässer und wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	10
3.6	Boden, Baugrund	11
3.7	Altlasten und Kampfmittel	11
3.8	Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
3.9	Land- und Forstwirtschaft	12
3.10	Leitungstrassen.....	12
4.	Planungsziele und Plankonzept	13
5.	Inhalte und Festsetzungen	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	18
5.3	Örtliche Bauvorschriften	19
5.4	Erschließung und Verkehr	20
5.5	Immissionsschutz.....	21
5.6	Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft und Gewässerverlegung.....	23
5.7	Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege	25
6.	Umweltrelevante Auswirkungen.....	25
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	25
6.2	Bodenschutz und Flächenverbrauch	26
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	27
6.4	Eingriffsregelung.....	28
6.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	29
7.	Bodenordnung	30
8.	Flächenbilanz	30
9.	Verfahrensablauf und Planentscheidung	30

Teil II: Umweltbericht

– Gliederung siehe dort –

Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Erweiterung III“ und 22. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Borgholzhausen, Umweltbericht, Entwurf zur Offenlage, Herford, 22.12.2022

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.2 „GE Am Bahnhof – Erweiterung III“ sowie der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Borgholzhausen, Bielefeld, 18.07.2022
- A.2 Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Erweiterung III“ und 22. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Borgholzhausen, Eingriffsbilanzierung, Entwurf zur Offenlage, Herford, 12.12.2022

1. Einführung

Im Gewerbegebiet Am Bahnhof ist am östlichen Ende der Industriestraße das Unternehmen fetra Fechtel Transportgeräte GmbH ansässig. Das derzeitige Betriebsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 9 „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ bzw. Nr. 9.1 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Erweiterung I“ und Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Erweiterung II“. Diese Änderungspläne haben mit ihrer Rechtskraft in den Jahren 2005 und 2012 den Standort überplant und im Osten des gebietsquerenden Pustmühlenbachs erweitert, die Gewässertrasse wurde als Grünzug festgesetzt.

Das Unternehmen kann sich am Standort aufgrund der Lage und des Grundstückszuschnitts sowie angesichts der innerbetrieblichen Organisation nur in Richtung Osten entwickeln. Dort werden bereits Reserveflächen vorgehalten, deren Nutzung jedoch angesichts der auf der Hand liegenden langfristigen Begrenzung des Standorts überprüft und falls möglich optimiert werden sollen. Die Fa. fetra Fechtel Transportgeräte GmbH hat daher die künftige Betriebsentwicklung durchgeplant und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Erweiterung der Produktionsflächen in unmittelbarer Fortführung der bestehenden Produktionshallen sowie eine Ausweitung der Betriebsflächen im Südosten mit Aufnahme eines flächensparenden Parkhaus-Standorts und einer Neuanlage der Regenrückhalteflächen im Süden die strategisch sinnvollste Entwicklung zur langfristigen Standortsicherung ist.

Die heutige nicht überbaubare Trasse des Pustmühlenbachs erlaubt jedoch keine bauliche Zusammenführung der Produktionsflächen. Eine Verrohrung des Pustmühlenbachs unter einem geschlossenen Produktionshallenkomplex ist unter wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Aspekten nicht möglich. Daher wurde im Zuge einer Machbarkeitsstudie die Verlegung des Pustmühlenbachs im Bereich der Pustmühle und der Gewerbeflächen geprüft (Ingenieurgesellschaft für Wasser und Abfallwirtschaft, Bad Oeynhausen 2019). Im Ergebnis kann danach durch eine Verlegung und naturnahe Neugestaltung des Bachlaufs nach Osten bzw. Südosten eine verbesserte eisdynamische Gewässerentwicklung und die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Bachs im Bereich des Mühlteichs nördlich der Bundesstraße erreicht werden. Bisher unterbricht ein ca. 2 Meter hoher Absturz des Bachs am Mühlteich die ökologische Durchgängigkeit.

Die nach behördlichen Abstimmungen beantragte wasserrechtliche Genehmigung zur ökologischen Verbesserung des Pustmühlenbachs und eines namenlosen Nebengewässers in Borgholzhausen im Bereich der Ortslage Bödinghausen wurde am 28.04.2021 erteilt. Derzeit befinden sich die Maßnahmen in der Umsetzung. Diese Verlegung und Aufwertung des Pustmühlenbachs ermöglicht nunmehr eine Überplanung des Firmenstandorts fetra, um eine effektivere Gewerbeflächennutzung auf den langfristig dann nicht mehr erweiterungsfähigen Flächen zu erreichen. Der Gewässerzug bindet das Gewerbegebiet zudem künftig besser als bisher in den Landschaftsraum ein. Die Erschließung der (zusätzlichen) gewerblichen Baufläche erfolgt wie bisher über die bestehende Erschließung durch die Industriestraße im Westen, eine zusätzliche Erschließungsmaßnahmen oder eine optionale Neuansiedlung von Gewerbe ist damit nicht vorgesehen. Die bestehende Regenrückhaltung wird im Süden in Richtung des neuen Gewässerverlaufs verschoben.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Borgholzhausen in seiner Sitzung am 10.02.2022 angesichts des Ziels der langfristigen Standortsicherung des ortsansässigen Unternehmens beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Erweiterung III“ gemäß § 2 BauGB einzuleiten. Parallel wurde ergänzend die 22. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Standort gemäß den städtischen Zielsetzungen geordnet zu entwickeln und die geplante gewerbliche Erweiterung planungsrechtlich vorzubereiten.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet Nr. 9.2 befindet sich in Borgholzhausen-Bahnhof südlich der Straße An der Bundesstraße (ehemalige B 68, neu K 26) und grenzt östlich an das bestehende Gewerbegebiet Am Bahnhof an. Der Planbereich schließt an den Bestand der fetra Fechtel Transportgeräte GmbH westlich der bisherigen Trasse des Pustmühlenbachs an und umfasst neben der Neuordnung der Bauflächen im Osten und im Süden die neu geplante Gewässerführung zuzüglich der östlich bzw. südlich des neuen Pustmühlenbach-Verlaufs geplanten Eingrünung. Im Norden wird das Plangebiet von der K 26 (ehemalige B 68) und im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,2 ha. Die genaue Gebietsabgrenzung ergibt sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bisheriges Planungsrecht

Der Standort der Fa. fetra Fechtel Transportgeräte GmbH befindet sich im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 9 „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ bzw. Nr. 9.1 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Erweiterung I“ und Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Erweiterung II“. Der Standort des Unternehmens wurde durch diese Änderungspläne überplant und im Osten des gebietsquerenden Pustmühlenbachs erweitert (Rechtskraft 2005 und 2012).

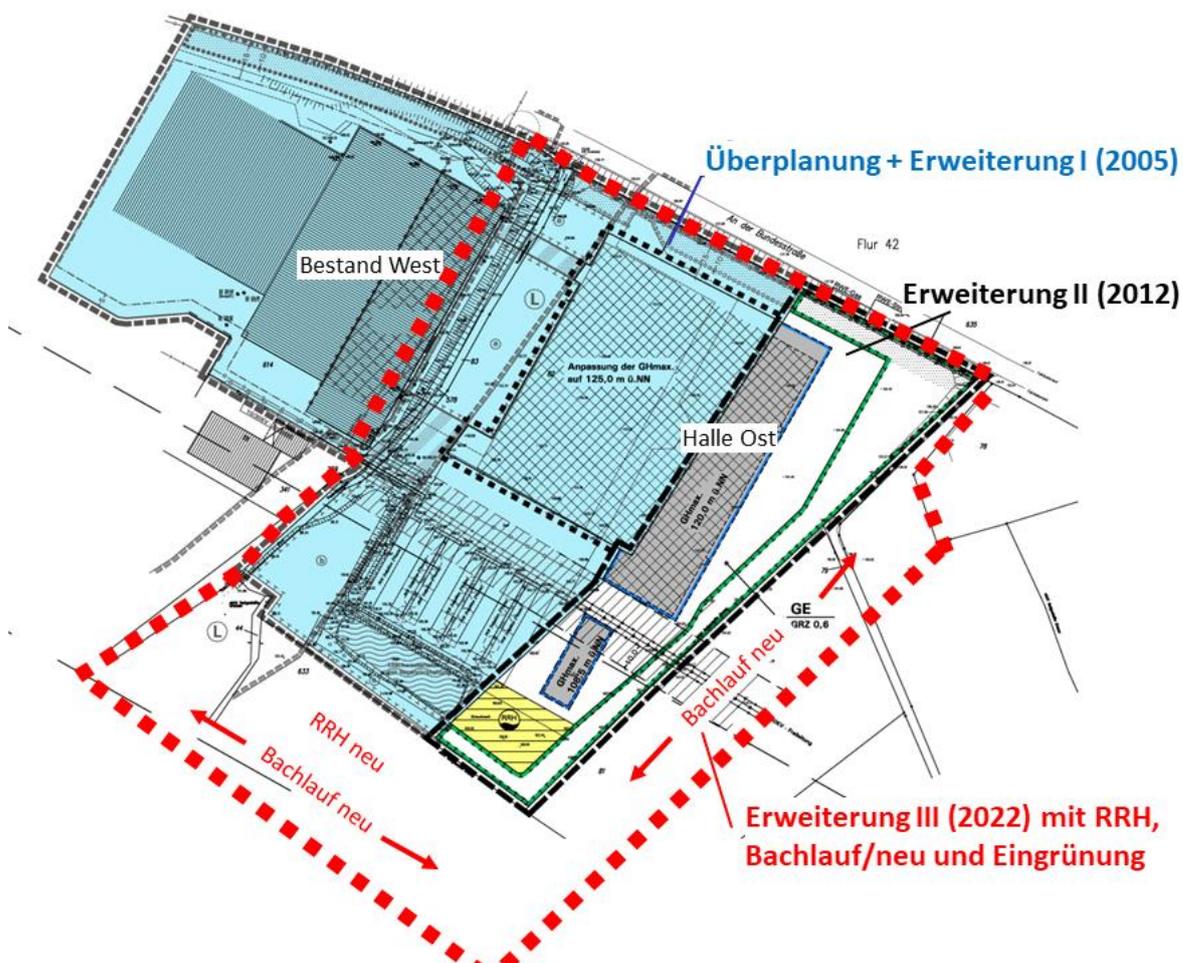


Abb. 1 Bebauungspläne Nr. 9.1 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Erweiterung I“ und Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Erweiterung II“ sowie Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Erweiterung III“ (Montage)

△ Nord

Der Pustmühlenbach trennt die östlichen und die westlichen Betriebsflächen und wurde im Bebauungsplan Nr. 9.1 als Fläche mit Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB als gliedernder Grünzug überplant. Die Gewerbeflächen sind sowohl im Bebauungsplan Nr. 9.1 als auch im Bebauungsplan Nr. 9.2 als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt worden. Zulässig sind großflächige Gewerbebauten mit Bauhöhen von bis zu 125 m über NN im zentralen Planbereich bzw. von bis zu 120 m über NN im östlichen Randbereich. Im Süden wurde aufgrund der damals noch querenden 30 kV-Leitung die Zulässigkeit auf Nebenanlagen, Verkehrs- und Stellplatzflächen begrenzt. Die Regenwasserrückhaltung mit Löschwasserteich wurde als das GE überlagernde Festsetzung im Süden des Baugrundstücks aufgenommen, anschließend im Süden und im Osten wurde eine Gebietseingrünung hier ebenfalls als überlagernde Festsetzung gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB aufgenommen.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation südlich der bisherigen B 68 („An der Bundesstraße“ – künftig K 26) im Ortsteil Borgholzhausen-Bahnhof ist entlang der früher (vor Inbetriebnahme der A 33) sehr stark befahrenen ehemaligen Bundesstraße geprägt durch gewerbliche und gemischt genutzte, heterogene Bebauungs- und Nutzungsstrukturen. Der gesamte Bereich zwischen Bahnlinie Haller Willem und der früheren B 68 im Süden bzw. im Norden, der L 785 (früher B 476) im Westen und dem Pustmühlenbach im Osten ist überwiegend gewerblich geprägt. Hier befinden sich verschiedene gewerbliche Ansätze und Betriebe. In der Umgebung finden sich zudem Hofstellen und Wohnbebauung im Außenbereich. In dem nachfolgenden Luftbild sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen gut erkennbar.

Das Plangebiet der vorliegenden Bauleitplanung wird auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 9.2 heute bereits teilweise als Betriebsgelände genutzt. Neben der östlichen Halle des Unternehmens sind hier Verkehrsflächen, Stellplatzanlagen, Regenrückhalteflächen und Nebenanlagen angelegt worden. Die betrieblichen Reserveflächen werden i. W. als Scherrasen unterhalten. Der bisherige Verlauf des Pustmühlenbachs gliedert den Gewerbebestandort, der randlich durch Hecken eingebunden ist. Die im Osten und Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Grünland i. W. intensiv genutzt, weiter oberhalb schließen Ackerflächen an.

Zur naturschutz- und umweltfachlichen Bestandsaufnahme und Bewertung wird auf den Umweltbericht zur Bauleitplanung verwiesen (s. dort, Kapitel 2 mit Unterkapiteln zu den einzelnen Umweltbelangen).

Die Erschließung der gewerblichen Erweiterung kann ausgehend von der Industriestraße über die bestehenden Betriebsflächen erfolgen.

3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

a) Landesplanung und Regionalplanung

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Erweiterungsbereich auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 9.1 und 9.2, aber auch den bisherigen Verlauf des Pustmühlenbachs im Westen im Übergang zum Altstandort sowie die östlichen und südlichen Randzonen, die bisher nicht durch die Bauleitplanung erfasst sind und nun insbesondere für die Verlagerung und Neuanlage der Regenrückhalteflächen und für den neuen Bachlauf mit erweiterter Ortsrandeingrünung neu überplant werden. Die übergeordneten Planungsvorgaben sind vor diesem Hintergrund zu beachten.

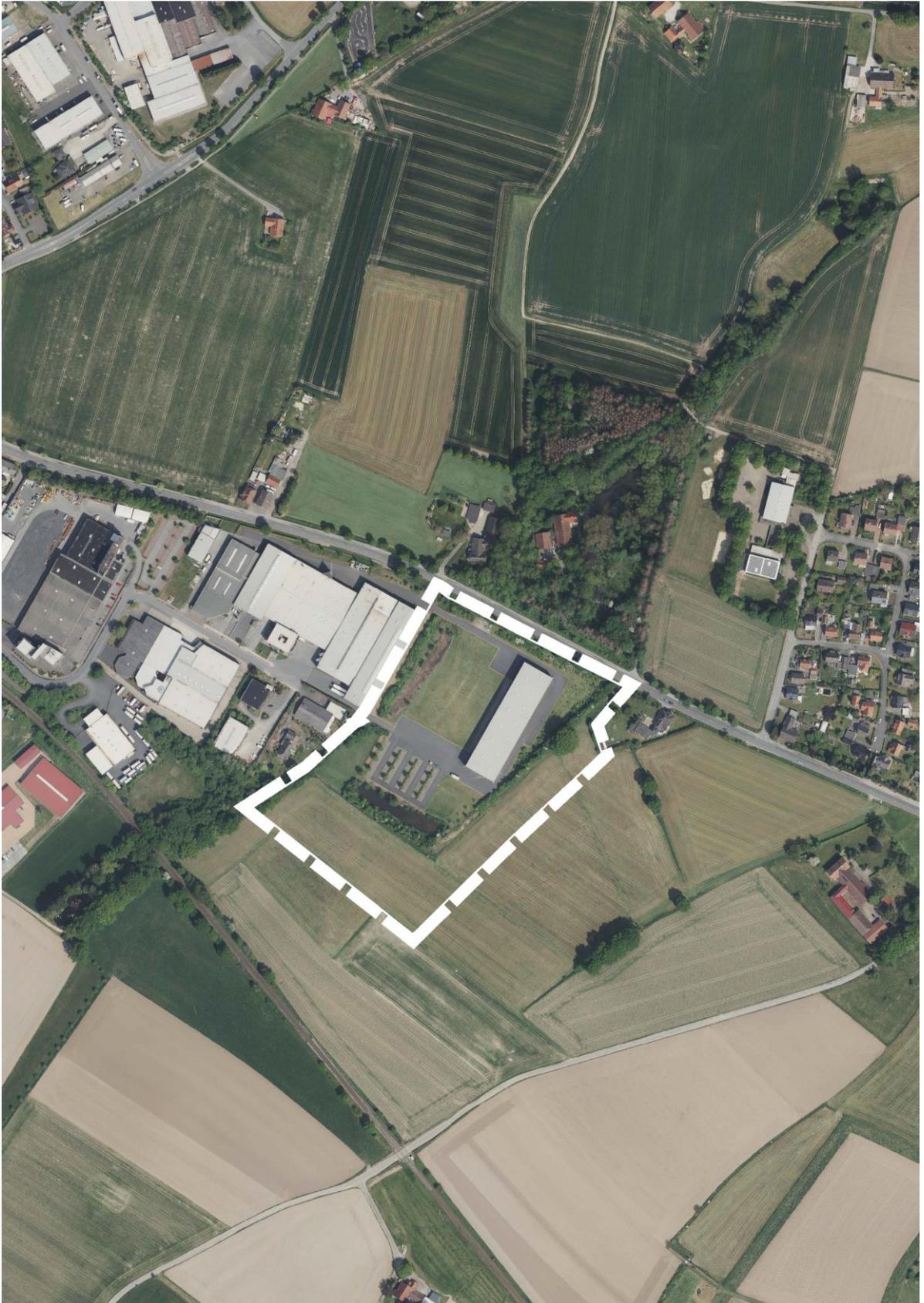


Abb. 2 Übersichtskarte Bestand Luftbild (Stand: 2022)

Weiß gestrichelte Linie = Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 9.2, Quelle: Land NRW (2022)
Datenlizenz Deutschland – Digitale Orthophotos – Vers. 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



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

Gemäß **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** aus dem Jahr 2004 liegt das Plangebiet ebenfalls im Randbereich zum bzw. angrenzend an den festgelegten **Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Bereich Borgholzhausen-Bahnhof**. Die nicht als GIB festgelegten Flächen im weiteren Umfeld sind im Regionalplan als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* aufgenommen und teilweise zusätzlich als *Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung* festgelegt worden. Die landesplanerische Zustimmung gemäß § 34 LPlG zur damaligen Erweiterung des Gewerbegebiets gemäß Bebauungsplan Nr. 9.1 wurde von der Bezirksregierung erteilt. Die Bezirksregierung hat dabei Hinweise u.a. zum Landschaftsbild und zum Artenschutz gegeben, die im Planverfahren und in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Gebietsgrenze des Gewerbegebiets verschiebt sich im Osten/Südosten nur geringfügig um wenige Meter bis zum (hier variierenden) Anschluss an die gemäß Wasserrecht festgelegte naturnahe neue Gewässertrasse. Im Randbereich werden wie bisher Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Im Süden wird die bisher das GE-Gebiet überlagernde Regenwasserrückhaltung um rund 40 m nach Süden verschoben.

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

Gemäß Entwurf des Regionalplans OWL liegen das Plangebiet Nr. 9.1 – und entsprechend das vorliegende, i. W. überlagernde Plangebiet Nr. 9.2 – im Bereich des dort festgelegten, nicht durch Straßen oder andere Grenzverläufe eindeutig abgegrenzten Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Nach den regionalplanerischen Zielvorgaben hat die Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung flächensparend, bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten, dieses gilt insbesondere für die Nutzung und Verdichtung in vorhandenen Siedlungsbereichen und Bauflächen. Diese Anforderungen sind durch die vorliegende Planung mit dem Ziel Nachverdichtung auf dem vorhandenen Betriebsgelände für bzw. durch das ansässige Unternehmen und damit Vermeidung von Flächenbedarf und Neubauten an anderer Stelle erfüllt. Auf den Entwurf des Regionalplans OWL (Stand Oktober 2020) wird ausdrücklich Bezug genommen.

Zum 01.09.2021 ist zudem der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** in Kraft getreten. Dieser nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Ziel ist insgesamt, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die darin aufgeführten Ziele sind ebenfalls in sämtlichen Bauleitplanverfahren zu beachten. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen den Geltungsbereich des Bebauungsplans hier aber nicht. Aufgrund der entwässerungstechnischen Voraussetzungen wird eine naturnahe Rückhaltung des Niederschlags im Plangebiet angestrebt. Das Maßnahmenpaket für den Pustmühlenbach sichert ebenfalls einen ökologisch und wasserwirtschaftlich

verbesserten Wasserhaushalt im Plangebiet und im Einzugsbereich des Bachs. Überflutungsgefahren im Falle von Starkregenereignissen können darüber hinaus durch Geländeanpassungen sowie durch die alte Bachtrasse als Hochwasserentlastung vermindert werden. Nach Auffassung der Stadt ist die vorliegende Planung somit auch mit den Zielen des BRPH vereinbar.

Die Bauleitplanung Nr. 9.2 zur Standortsicherung und -entwicklung des ortsansässigen Unternehmens am gewachsenen Gewerbebestandort „Am Bahnhof“ bewertet die Stadt Borgholzhausen somit gemäß § 1(4) BauGB als grundsätzlich **vereinbar mit den bestehenden und mit den absehbaren landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben**. Die **landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG** für die vorliegende Überplanung wurde mit Schreiben der Bezirksregierung Detmold vom 14.07.2022 beantwortet. Raumordnungsrechtliche Bedenken wurden nicht vorgetragen.

b) Flächennutzungsplan

Im **wirksamen Flächennutzungsplan** der Stadt Borgholzhausen ist das Plangebiet mit den bestehenden Betriebsflächen und mit dem Bachlauf überwiegend als *gewerbliche Baufläche* sowie als *Grünzug mit dem Bachlauf* bzw. als *randliche Eingrünung* gemäß § 5(2) Nr. 10 BauGB dargestellt. Auf die **14. FNP-Änderung** aus dem Jahr 2011 wird hier ausdrücklich Bezug genommen.

Für den heutigen Planbereich gemäß Bebauungsplan Nr. 9.2 wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB die **22. FNP-Änderung** mit dem Ziel der Darstellung des heutigen Bachlaufs und der Verschiebung der Regenrückhalteflächen im Süden als *gewerbliche Baufläche* durchgeführt. Die im Osten und im Westen mit dem Bachlauf und zusätzlich angrenzend vorgesehenen Eingrünungsflächen werden sinngemäß wie bisher als *randliche Grünzüge* gemäß § 5(2) Nr. 10 BauGB dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 9.2 wird damit aus den Darstellungen des zukünftigen Flächennutzungsplans entwickelt sein.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Überplant werden der bestehende, bauleitplanerisch gesicherte Erweiterungsbereich des Unternehmens fetra, aber auch der bisherige Verlauf des Pustmühlenbachs sowie die östlichen und südlichen Randzonen, die insbesondere für die Verlagerung und Neuanlage der Regenrückhalteflächen und für den neuen Bachlauf mit erweiterter Ortsrandeingrünung überplant werden. Diese Flächen werden bisher überwiegend als Grünland genutzt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans „Osning“** des Kreises Gütersloh. Der heutige Verlauf des Pustmühlenbachs ist Teil des im Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebiets Nr. 2.2.4 „Bäche des Ostmünsterlandes (LSG-3915-0003)“. Dieser Bereich, der als Teil des Gewerbegebiets entwickelt werden soll, muss im Zuge des Planverfahrens von den Festsetzungen des Landschaftsplans befreit werden.

In rund 550 m Entfernung liegt im Osten des Plangebiets das **Naturschutzgebiet (NSG) Ravensberg – Barenberg (NSG GT-034)**. Dieses NSG befindet sich größtenteils auch innerhalb des **europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000**, das den Bereich als FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald (DE-4017-301)“ ausweist. Das FFH-Gebiet liegt mit ca. 540 m Abstand nordöstlich des Plangebiets. Vordringliches Entwicklungsziel sind die Erhaltung und Entwicklung naturnaher Buchenwälder durch naturnahe Bewirtschaftung und Sukzession. Die Erhaltung und Sicherung der Kalkmagerrasen durch extensive Bewirtschaftung und die Erhaltung der bachbegleitenden Erlen-Eschenwälder sind weitere Ziele. Die vorliegende Bauleitplanung wird hier nicht als ggf. problematisch bewertet.

Nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 62 LG NW gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Eine Einstufung als **Biotopkatasterfläche** ist innerhalb des Plangebiets ebenfalls nicht gegeben. Der heutige Pustmühlenbach besitzt eine Verbundfunktion, die durch die neue Gewässertrasse im Süden und Osten des Plangebiets verbessert werden soll. Die Flächen sind Teil der Biotopverbundfläche VB-DT-GT-3815-0010 („Casumer Bach und Pustmühlenbach“) des **Biotopverbunds des LANUV NRW**.

Das gesamte Stadtgebiet nördlich der K 26 gehört zum **Natur- und Geopark Terra.vita**.

Innerhalb des geplanten Geltungsbereichs liegen **Ausgleichflächen**, die im Zusammenhang mit den vorhergehenden Erweiterungen auf Grundlage der Änderungen des Bebauungsplans Nr. 9.1 („Erweiterungen I und II“) festgesetzt worden sind. Diese werden im Planverfahren im Zuge der Eingriffsregelung sachgerecht berücksichtigt.

Zu den naturschutzfachlichen Schutzgebieten, zu konkreten Abgrenzungen und zu den weiteren naturschutzbezogenen Bestandsaufnahmen wird auf den in Teil II beigefügten Umweltbericht zur Bauleitplanung verwiesen (s. dort, insbesondere Kapitel 1.2 und 2.3.2). Ggf. wesentliche Beeinträchtigungen der genannten Schutzgebiete durch die vorliegende Planung in der gewerblich vorgeprägten Randlage werden nach heutigem Stand nicht gesehen.

3.5 Gewässer und wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird im Westen durch den **Pustmühlenbach** durchflossen, der ein stationiertes, aber kein berichtspflichtiges Gewässer ist (MULNV NRW 2022). Seine Quelle liegt südwestlich der Ortslage Borgholzhausen, der Bach mündet südlich von Oldendorf kurz vor der A 33 in den Casumer Bach. Das Plangebiet ist nicht durch Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten abgedeckt (MULNV NRW 2017-2022).

Für die Verlegung und für den naturnahen Ausbau mit Herstellung der **Durchgängigkeit des Pustmühlenbachs und eines Nebengewässers** liegt eine Plangenehmigung vor. Der Bach wird in dem Abschnitt, der heute durch das Betriebsgelände der Fa. fetra führt, nach Osten und Südosten verlegt. Er soll künftig ohne betriebsbedingte Querungen und Verrohrungen im Bereich der östlichen und südlichen Betriebsgrenzen verlaufen. Zu Einzelheiten hierzu wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9.2 und auf das wasserrechtliche Verfahren verwiesen. Der neue Gewässerverlauf im Osten und im Süden wird im Bebauungsplan Nr. 9.2 nachrichtlich übernommen, die jenseits in Richtung Freiraum liegenden Pflanzflächen werden durch den Bebauungsplan zusätzlich gesichert (s. Kapitel 4 mit Übersichtskarte). Die bisherige Trasse soll verrohrt werden und bleibt unterhalb der dann möglichen Gewerbeflächen erhalten, um als Hochwasserentlastung ggf. Wasserabfluss aus dem Bereich oberhalb der Bundesstraße und aus dem Firmenbereich zu ermöglichen.

Festgesetzte oder sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** sind für diese Gewässer nicht ausgewiesen. Das Plangebiet liegt auch außerhalb von **Wasserschutzgebieten**.

Zur Bestandsaufnahme, zu Schutzgebieten etc. wird ebenfalls auf den Umweltbericht verwiesen (s. dort, insbesondere Kapitel 1.2 und 2.3.5).

3.6 Boden, Baugrund

Gemäß **Bodenkarte NRW**¹ stehen lehmige Sandböden (Pseudogley) mit geringer Sorptionsfähigkeit und allgemein hoher Wasserdurchlässigkeit im Plangebiet an. Der Boden ist hier durch Staunässe im tieferen Unterboden geprägt. Die Böden weisen einen typischen Wechsel zwischen Vernässung und Austrocknung auf. Die im Plangebiet vorhandenen wasserbeeinflussten Böden reagieren grundsätzlich empfindlich auf Bodendruck von Bauwerken, so dass bei Bauvorhaben zu berücksichtigen ist, dass Setzungen möglich sind. Die Tragfähigkeit des Baugrunds ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Zur Bestandsaufnahme und zu weiteren bodenbezogenen Fragestellungen etc. wird auf den Umweltbericht verwiesen (s. dort, insbesondere 2.3.4).

Der geologische Dienst NRW hat mit Schreiben vom 16.08.2022 zum Thema **Baugrund** darauf hingewiesen, dass im Untergrund der Planfläche nach den dort vorliegenden Unterlagen potenziell verkarstungsfähige Gesteine (Mergelstein) der Oberkreide vorkommen. Erdfälle sind dort in der Umgebung nicht bekannt. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt (vgl. auch Umweltbericht, insbesondere Kapitel 1.2 und 2.3.4). 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, Kreis Gütersloh) mitzuteilen.

Bisher sind der Stadt Vorkommen von **Kampfmitteln** bzw. **Bombenblindgängern** im Planbereich nicht bekannt. Derartige Funde können aber nicht völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Gemäß Abfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg sind bisher **keine erkennbaren Belastungen** vorhanden. Es ist aber möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Große Sorgfalt ist daher bei allen Bodeneingriffen geboten. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

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

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1987

Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG). Zur Bestandsaufnahme etc. wird auf den Umweltbericht verwiesen (s. dort, insbesondere Kapitel 1.2 und 2.3.8).

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 052152002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16(2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16(4) DSchG NRW). Ein entsprechender Hinweis findet sich auch auf der Plankarte des Bebauungsplans.

Die **Burg Ravensberg** ist als Einzelobjekt (A 23) und als Ort mit funktionaler Raumwirkung im Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zur Regionalplanung aufgeführt (LWL 2017). Eine Ausweisung als „Kulturlandschaftsbereich Burg Ravensberg“ wird durch die Stiftung Burg Ravensberg forciert. Die Burg liegt rund 1,2 km vom Plangebiet entfernt im Nordosten des Plangebiets. Vom Burghof ist der Blick auf das Gewerbe aufgrund der Waldbestände am Südhang des Teutoburger Waldes nicht möglich, vom Burgturm ist das Gelände bei gutem Wetter aber sichtbar. Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen.

3.9 Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen sind im begrenzten Umfang im östlichen Teil des Plangebiets von der Bauleitplanung bzw. von der schon in Umsetzung befindlichen Gewässerverlegung betroffen. Hier wird der Randbereich der angrenzend landwirtschaftlich genutzten Fläche für die Umlegung des Pustmühlenbachs und zur Eingrünung des Gewerbegebiets in Anspruch genommen.

Im Änderungsbereich sind keine **Waldflächen** betroffen.

3.10 Leitungstrassen

Der bisherige Bebauungsplan hatte in seinen Festsetzungen eine oberirdische **30 kV-Leitung** inklusive Schutzstreifen berücksichtigt, die den Planbereich durchquert hatte. Diese Freileitung wurde zwischenzeitlich abgerüstet. Eine Übernahme der betroffenen Regelung aus dem Altplan ist insofern nicht erforderlich.

Die Versorgungsträger (hier insbes. EWE NETZ GmbH und Westnetz GmbH) haben im Planverfahren auf **Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldekabel und Gasleitungen)** im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verwiesen. Die mitgeteilten aktuellen Leitungstrassen sind in der Plankarte übernommen worden. Es wird aber ausdrücklich darauf verwiesen, dass dieses die Einzelfallabstimmung und die genaue Einmessung nicht ersetzen kann! Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Auf dem Firmengelände sind hierzu Abstimmungen zwischen Westnetz, EWE NETZ GmbH und Unternehmen erforderlich und erfolgt. Die Stellungnahmen werden dem Unternehmen zur direkten Abstimmung der grundstücksbezogenen Belange zur Verfügung gestellt. Zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan werden aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

4. Planungsziele und Plankonzept

Der Standort der fetra Fechtel Transportgeräte GmbH soll durch die vorliegende Überplanung zukunftssicher planerisch abgesichert werden, da betriebsbezogene Erweiterungsflächen ansonsten nicht mehr vorhanden sind. Die Planung dient hier der **Standortsicherung und Entwicklung ansässiger Unternehmen** sowie insbesondere dem **Erhalt von ortsnahen Arbeitsplätzen**. Die örtliche gewerbliche Wirtschaft und ihre klein- und mittelständische Struktur werden mit der angestrebten Weiterentwicklung entsprechend gestärkt.

Das Unternehmen kann sich am Standort aufgrund der Lage und des Grundstückszuschnitts im Gewerbegebiet sowie angesichts der innerbetrieblichen Organisation nur in Richtung Osten entwickeln. Dort wurden bereits Bau- und Reserveflächen vorbereitet, deren Nutzung jedoch angesichts der auf der Hand liegenden langfristigen Begrenzung des Standorts optimiert werden muss.

Die fetra Fechtel Transportgeräte GmbH hat die Möglichkeiten für die Betriebsentwicklung geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Erweiterung der Produktionsflächen im Anschluss an die bestehenden Produktionshallen sowie eine Ausweitung der Betriebsflächen im Süden mit Aufnahme eines flächensparenden Parkhauses die strategisch sinnvollste Entwicklung ist, um den Standort zu optimieren und langfristig zu sichern. Verbunden hiermit sind die Neuanlage der Regenrückhalteflächen und die naturnahe Neutrassierung des Pustemühlenbachs im Süden und Osten.

Die Erschließung der (zusätzlichen) gewerblichen Baufläche erfolgt wie bisher über die bestehende Erschließung durch die Industriestraße im Westen, zusätzliche (öffentliche) Erschließungsmaßnahmen oder eine optionale Neuansiedlung von Gewerbe sind damit nicht vorgesehen. Die bestehende Regenrückhaltung wird im Süden in Richtung des neuen Gewässerverlaufs verschoben. Nach den betrieblichen Untersuchungen stellen diese Bausteine die strategisch sinnvollste Entwicklung zur langfristigen Standortsicherung dar.

Der Pustmühlenbach kann gemäß der erstellten Machbarkeitsstudie und gemäß Ergebnis des wasserrechtlichen Verfahrens verlegt werden, so dass sowohl eine Aufwertung der Gewässerökologie als auch eine Optimierung des Firmenstandorts möglich werden. Die Gewässerneutrassierung ist zudem mit einer umfassenden Eingrünung des Gewerbebestands verbunden (s. nachfolgende Abb. 3 und Kapitel 1).

Die Stadt Borgholzhausen kann die Überlegungen des Unternehmens Fechtel für die künftige Standortentwicklung nachvollziehen und strebt die langfristige Standortsicherung des ortsansässigen Unternehmens ebenso wie die umfassende Eingrünung des Standorts an.

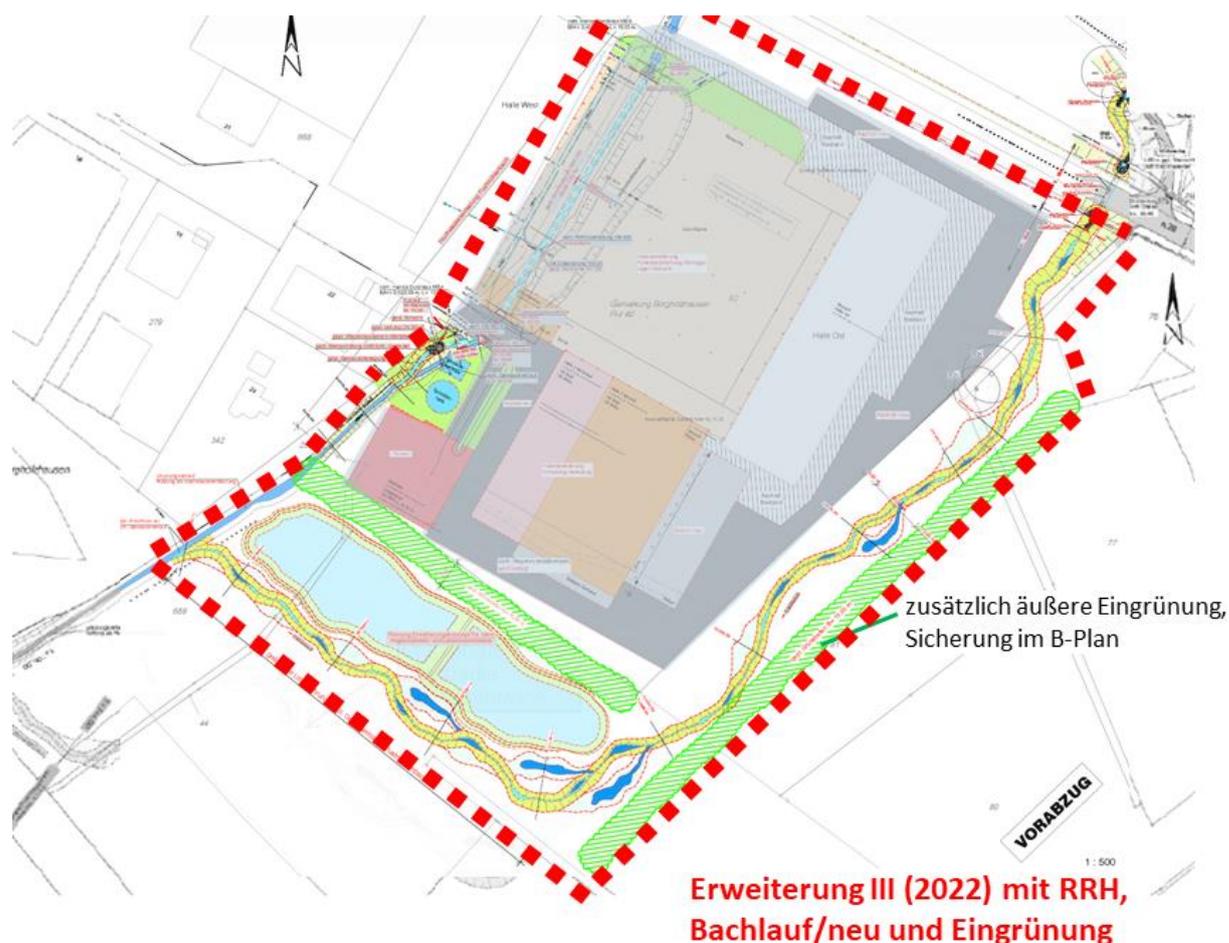


Abb. 3 Geplante Betriebsentwicklung fetra Fechtel Transportgeräte GmbH und naturnahe Verlegung des Pustmühlenbachs

▲ Nord

Montage der vorläufigen Werkplanung 2021 und der wasserrechtlichen Genehmigung 2021, ohne Maßstab
 Hinweis: Die abgebildete Betriebsentwicklung ist ausdrücklich als Prozessplanung zu verstehen, die schrittweise fortgeschrieben und weiterentwickelt wird!

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Erweiterung III“** werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gewerbebestands des Unternehmens geschaffen. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9.1 mit den Erweiterungen I und II werden aufgegriffen und nach dem heutigen Stand modifiziert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9.2 „Gewerbegebiet am Bahnhof – Erweiterung III“ leiten sich aus den insbesondere in den Kapiteln 1 und 4 dargelegten Zielvorstellungen ab und werden nachfolgend weiter erläutert. Der vorliegende Bebauungsplan wird wie bisher als sog. „Angebotsbebauungsplan“ im Regelverfahren gemäß §§ 8 ff BauGB erarbeitet. Als Grundlage dient die geplante, in Kapitel 4 dargelegte Betriebsentwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. 9.2 überlagert den bestehenden Bebauungsplan Nr. 9.1 mit den Erweiterungen I und II teilweise, somit werden hier jeweils die in den Teilflächen bisher geltenden Festsetzungen ersetzt. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine ersatzlose Überplanung bzw. Aufhebung bewirken, d. h. sofern der Bebauungsplan Nr. 9.2 „Gewerbegebiet am Bahnhof – Erweiterung III“ unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche im Plangebiet wird einschließlich der zugehörigen Frei- und Grünflächen entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen (s. oben) weiterhin als **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt bzw. in den östlichen und südlichen Randbereich sinngemäß erweitert. Städtebauliche Zielsetzung ist es, die Flächen für die betriebliche Erweiterung des am Standort ansässigen produzierenden Gewerbebetriebs zu nutzen.

Der Standort im Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ soll grundsätzlich langfristig dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein. Hinzuweisen ist hier auch auf die immer größer werdenden Schwierigkeiten, in der Region Ostwestfalen-Lippe Flächen für produzierende Unternehmen zu entwickeln und zweckgebunden qualitativ hochwertig für diese zu sichern. Dieses gilt auch gegenüber nicht auf Gewerbestandorte angewiesenen Nutzungen, die in die Gewerbegebiete z. B. aufgrund des geringeren Bodenpreises oder als Folgenutzung drängen, oft aber aufgrund der Verflechtungen und der Nutzergruppen sinnvollerweise in den Ortslagen unterzubringen sind. Dieses gilt aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen in besonderem Maße für den Standort des Gewerbegebiets „Am Bahnhof“ in Borgholzhausen.

Verwiesen sei zu diesen Fragen ergänzend auf die Siedlungsflächendiskussionen im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold und auf die vorbereitenden Rahmenplanungen und Gewerbeflächenkonzepte der Stadt Borgholzhausen und des Kreises Gütersloh.

Vor diesem Hintergrund werden einige Nutzungen, die die o.g. Zielsetzungen und die angestrebte standortgebundene Sicherung der Baufläche für produzierende Unternehmen, hier firmenbezogen auf das ansässige Unternehmen, langfristig beeinträchtigen könnten, im Rahmen der planerischen Feinsteuerung im Plangebiet gemäß § 1 Absätze 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Weitere besondere Gründe für die planerische Feinsteuerung sind u. a. die planerisch angestrebte städtebauliche Zuordnung der relevanten Nutzungen in dem gewerblich geprägten Umfeld sowie die Stärkung der weiteren Einzelhandelsentwicklung im zentralen Versorgungsbereich. Der verbleibende Nutzungskatalog ermöglicht eine sinnvolle gewerbliche Nutzung, potenziell konkurrierende Nutzungen werden nicht ermöglicht. Aufgrund des Standorts und des Flächenbedarfs insbesondere in diesem Bereich durch das ansässige produzierende Unternehmen wird diese Vorgehensweise im Rahmen des angebotsorientierten Bebauungsplans Nr. 9.2 in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange für vertretbar gehalten.

Zu den einzelnen Regelungen gemäß Festsetzung D.1.1.1:

Zu a) Ausschluss von selbstständigen Lager- und Schrottplätzen: Lagerplätze und Schrottplätze als Unterart von Verwertungsbetrieben besitzen in der Regel v.a. optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen u.v.m. Darüber hinaus widersprechen derartige Betriebe der Zielsetzung, hier einen Standort für das bereits vor Ort ansässige Gewerbe zu entwickeln. Alternative Standorte können ggf. im Stadtgebiet gefunden werden.

Zu b) Ausschluss von Tankstellen: In Randlage zur A 33 und zur bisherigen B 68 könnten große Tankstellen ggf. mit Rastmöglichkeiten für LKW interessant sein. Tankstellen werden auf Grund der Zielsetzung, hier eine dringend benötigte Gewerbefläche für die Erweiterung eines bereits vor Ort ansässigen Gewerbebetriebs auszuweisen, ausgeschlossen. Zudem ist der im Gewerbegebiet rückwärtig gelegene Standort aus verkehrlichen Gründen heute für eine Nutzung durch eine Tankstelle ungeeignet.

Zu c/d/i) Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke und von Betrieben des Beherbergungsgewerbes: Auch diese Nutzungen widersprechen aus den o. g. Gründen den Planungszielen für das Plangebiet selber, aber auch den langfristigen städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen im Stadtgebiet, zumal diese Anlagen im Regelfall möglichst ortsnah zu den Wohn- und Mischgebieten der Kommune unterzubringen sind. Die Anlagen werden somit ausgeschlossen.

Ebenso ist anzumerken, dass Beherbergungsbetriebe aus Gründen der Ortsentwicklung in integrierte Standorte in der Innerortslage gehören und dass diese aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden Ruheanspruchs - trotz einer Genehmigung in Gewerbegebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen - langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblichen Nutzungszielen führen können, die hiermit vorbeugend vermieden werden.

Diese Überlegungen treffen auch auf **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** zu, derartige Anlagen werden somit ebenso ausgeschlossen.

Zu e/j) Ausschluss von Bordellen und ähnlichen Betrieben sowie Erotik-Fachhandel und von Vergnügungsstätten: Bordelle und ähnliche Betriebe werden insgesamt im Plangebiet aus den o.g. Gründen, aber auch aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel „Sicherung des Gewerbebestands“ ausgeschlossen. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche gewerbliche Betriebe zudem ein möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standorts beeinträchtigen könnte. Diese Überlegungen treffen sinngemäß ebenso, wenn auch abgeschwächt, auf Vergnügungsstätten, Kinos etc. zu.

Zu f) Ausschluss von Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher: Angesichts der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele wird außerdem **Einzelhandel an Endverbraucher** insgesamt, also auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit i.S.d. § 11(3) BauNVO, im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen. Folgende **Sonderregelungen und Ausnahmen** sind zu beachten:

- Nicht betroffen von dem Ausschlussziel sind **Großhandelsbetriebe** ohne maßgeblichen Verkauf an Endverbraucher, die als Zwischenhandel hier z.B. in Ergänzung zu der ansässigen Firma betrieben bzw. angesiedelt werden könnten.
- Zugelassen werden darüber hinaus Gewerbebetriebe, die Gewerbe/Handwerk und flächenintensive Ausstellungen bzw. Lagerflächen notwendigerweise verbinden, die zudem zu Emissions- und Verkehrskonflikten führen können und die daher häufig kaum in sonstigen Gebieten untergebracht werden können und ggf. in Zusammenhang mit dem ansässigen Betrieb von Bedeutung sein können. Zu nennen sind hier **Kfz- und sonstiger Fahrzeughandel sowie Landmaschinen und Zubehör**.
- Sonstige gemäß § 8 BauNVO zulässige (und erwünschte) **Gewerbe- und ggf. größere Handwerksbetriebe** sollen möglichst nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Da für den ansässigen Betrieb unter Umständen zugehöriger Verkauf - auch als Dienstleistung verstanden - eine gewisse Rolle spielen kann, kann dieser als Ausnahme zugelassen werden, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Beispielhaft zu nennen sind größere und häufig lautere Handwerksbetriebe wie (Bau-)Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten können oder müssen. Voraussetzung für die Zulassung ist, dass das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren steht und dass die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und

in ihrer Grundfläche untergeordnet ist. Der Ausnahmehvorbehalt gemäß § 31(1) BauGB lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls zu.

Zu g) Ausschluss von selbstständigen Flächen für Freiflächensolaranlagen und Windenergieanlagen:

Wie oben dargelegt sind die ausgewiesenen Gewerbegebiete in der Region für diese Nutzungen langfristig zu sichern und aufgrund der Flächenbegrenzungen vor Flächenkonkurrenzen zu schützen. Da die Stadt Borgholzhausen nicht über die Flächen verfügt, werden diese Nutzungen daher ebenfalls ausgeschlossen, zumal PV-Anlagen als „Doppelnutzung“ auf Dachflächen viel sinnvoller angeordnet werden können. Auf entsprechende Zielsetzungen im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold wird Bezug genommen. Große Windenergieanlagen wären zwar nicht ohne Sonderregelung der Bauhöhe zulässig, gleichwohl kann aber auch die technische Entwicklung im Bereich der Kleinwindanlagen nicht vorhergesehen werden. Insofern werden diese Anlagen als selbstständige Flächennutzung klarstellend ausgeschlossen.

Sofern langfristig jedoch eine betriebsbezogene Windkraftanlage in Frage kommen sollte, wären hier die Anforderungen etc. zu klären und eine Einzelfallprüfung sowie ggf. ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan einzuleiten.

Zu k) Werbeanlagen für Fremdwerbung:

Werbeanlagen für Fremdwerbung werden als eigenständige gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen, da sie den o.g. Planungszielen und der angestrebten qualitätvollen Außendarstellung des Baugebiets widersprechen können. Im Plangebiet ist das naturräumlich sensible Umfeld zu beachten, Fremdwerbung müsste in dieser Lage relativ auffällig in Richtung A 33, zur bisherigen Bundesstraße B 68 oder in Richtung der Bahntrasse angeordnet werden. Gerade deshalb soll jedoch später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung mit ggf. deutlicher Fernwirkung aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen vermieden werden. Auf die Randlage zum Kammzug Teutoburger Wald und zur Burg Ravensberg wird ebenfalls verwiesen.

Nicht hierunter fallen jedoch zentrale Werbetafeln für das Plangebiet oder Hinweisschilder auf die dort ansässigen Firmen. Derartige Anlagen gehören zur Grundausstattung eines Gebiets und müssen selbstverständlich zulässig bleiben. Das Unternehmen hat ergänzend darauf hingewiesen, dass zeitlich begrenzte Hausmessen und Veranstaltungen mit Kunden stattfinden und ein wichtiges Marketing-Instrument darstellen. Als Ausnahme können daher ggf. in diesem Rahmen zeitlich befristet Werbeanlagen für Partnerfirmen der ansässigen Unternehmen z. B. im Zuge von Veranstaltungen, Hausmessen etc. zugelassen werden.

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

In der Rechtsprechung des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Diese sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Im vorliegenden Fall handelt es sich insbesondere um die Siedlungsbereiche im Umfeld und um die Verkehrsstrassen im Umfeld.

Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet

werden oder vorkommen etc. Der Leitfaden „KAS 18“ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen.² Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Daraus ergibt sich aufgrund der Lage und Ausdehnung des Gewerbegebiets zu den o. g. schutzwürdigen Gebieten, dass das Baugebiet nach den Abstandsempfehlungen der KAS nur begrenzt für derartige Betriebe geeignet ist. Zudem ist die sensible Lage im Übergang zum wertvollen Freiraum des Teutoburger Waldes zu beachten. Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Stadt hier für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5(3a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in diesem Gewerbegebiet **keine sog. „Störfallbetriebe“** angesiedelt werden können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In Randlage zur regionalen Hauptverkehrsstraße K 26 (früher B 68) werden die **nicht überbaubaren Flächen** z. T. als „Grünstreifen“ festgesetzt. Hier sind aus Gründen einer städtebaulich und landschaftspflegerisch verträglichen Einbindung gegenüber diesem übergeordneten Verkehrsweg Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen einschl. Werbeanlagen (ausgenommen zulässige Einfriedungen) unzulässig.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und 2 BauGB werden im Erweiterungsbereich unter Beachtung der bisherigen Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 9 bzw. 9.1 mit den Erweiterungen I und II aufgegriffen und angesichts der Rahmenbedingungen in der Gebietsrandlage bedarfsorientiert weiterentwickelt. Zentrale Inhalte ergeben sich für den Bebauungsplan Nr. 9.2 „Gewerbegebiet am Bahnhof – Erweiterung III“ aus folgenden Überlegungen:

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 und durch die **Baumassenzahl mit 10,0** sowie durch die zulässigen **Bauhöhen** festgesetzt. Ziel ist die langfristig effektive Ausnutzung der verfügbaren Gewerbeflächen, die künftig direkt flächensparend an den Bestand angebaut werden können. Daher sollen die Nutzungsmaße eine hohe Ausnutzung der Bauflächen zulassen. Dafür werden diese verdichtet bebaubaren Bauflächen aber gleichzeitig auch durch umfassende Grünflächen gegenüber dem Freiraum wirksam abgegrenzt. Die **Gebäudehöhen** werden durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudeoberkante konkret beschränkt, um Ausreißer in der Höhenentwicklung zu begrenzen und um eine abgestimmte und

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

verträgliche Höhenentwicklung im Plangebiet gerade auch im Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten. Die Höhenfestsetzung greift im zentralen Planbereich die bisherige Festsetzung von 125 m ü. NHN auf und erlaubt hier bei Bauhöhen von etwa bis zu 19 - 23 m auch Hochregallagerbauten. Im östlichen Bereich des Plangebiets in Richtung Außenbereich wird die Höhe dagegen auf 120 m ü. NHN begrenzt.

- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt, orientieren sich an der Unternehmensplanung (s. Kapitel 4) und ermöglichen nunmehr den direkten Anschluss an den Bestand in Höhe der bisherigen Trasse des Pustmühlenbachs sowie eine große zusammenhängend nutzbare Baufläche.

Wie in der bisherigen Änderungsplanung wird auch in der vorliegenden Erweiterungsplanung Nr. 9.2 eine ausnahmsweise ggf. mögliche Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie sonstige betriebsbedingte Anlagen etc. mit aufgenommen, um ggf. sinnvolle technische Maßnahmen regeln zu können und um ggf. innerbetriebliche Betriebsabläufe nicht zu gefährden.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den Inhalten gemäß § 9(1) BauGB wurden in dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 9.1 mit den Erweiterungen I und II ergänzende örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB in Verbindung mit der BauO NRW aufgenommen, die nunmehr gemäß § 89 BauO NRW zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen und fortgeschrieben werden. Die Gestaltungsregelungen unterstützen die o.g. Zielsetzungen einer angemessenen Einbindung in das Umfeld. Zu beachten sind insbesondere bzgl. Fassadengliederung, Werbeanlagen und Einfriedungen die Auswirkungen auf das Umfeld und auf das Landschaftsbild. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll und verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Unternehmens nicht übermäßig ein:

- **Fassadengliederung:** Für Hallenbauten ist eine Gliederung sinnvoll, um eine vertikale, optische Gliederung sehr großer, massiver Baukörper zu erreichen und um Orts- und Landschaftsbild sowie Nachbarschaft nicht zu stark zu beeinträchtigen. Fassaden können z. B. durch Versätze, Materialwechsel oder Begrünung wirksam gegliedert werden. Zwecks Anstoßwirkung wird eine Regelung aufgenommen, die auf Grund der Bandbreite unproblematisch ist und der Architektur vielfältigen Spielraum lässt. Bei einem abgestimmten Architekturkonzept oder in der Kombination mit Maßnahmen zur Eingrünung können Abweichungen zugelassen werden.
- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und bauliches Umfeld haben. Maßgeblich sind Größe, Anbringungsort, Material, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, den städtebaulichen Charakter und Ortsrandlage berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Wechsel- oder Blinklichtern wird deshalb ausgeschlossen. Das berechtigte Interesse der Gewerbetreibenden an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.
- Gestaltung und Begrünung von ebenerdigen **Stellplatzanlagen** tragen zur optischen „Reduzierung der Fläche“ bei und sind entscheidend für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung der Pkw im Sommer. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Stellplatzanlagen, über denen im Sinne des § 8(2) BauO NRW eine Photovoltaikanlage oder eine solarthermische Anlage installiert wird.

- **Einfriedungen** können im Straßenraum im Bereich der bisherigen B 68 und gegenüber dem Freiraum negative Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild. Aus diesen Gründen werden die Gestaltungsmöglichkeiten für Einfriedungen eingeschränkt. Sie sind entlang der Grundstücksgrenzen als Maschendrahtzäune an Stahl- oder Holzpfosten, als Stabgitterzäune oder heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Kombinationen der genannten Einfriedungen sind möglich.

Auf die aus straßenrechtlichen Gründen von der Fachbehörde in den früheren Verfahren gewünschte ergänzende Vorgabe einer Mindesthöhe für die Einfriedung entlang der bisherigen B 68 wird verwiesen. Angesichts der weiterhin vorhandenen Bedeutung der K 26 ist eine Abschirmung im Sinne der Verkehrssicherheit weiterhin sinnvoll. Im Osten entlang des neu zu gestaltenden Bachverlaufs werden Einfriedungen dagegen auf Wunsch des Kreises Gütersloh im Zusammenhang mit dem wasserrechtlichen Verfahren stark begrenzt, um die vollständige Durchlässigkeit für Tiere zu gewährleisten.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehende Betriebszufahrt zur Industriestraße und über den Anschluss der Industriestraße an das überregionale und regionale Straßennetz im Westen im Bereich Bahnhof. Nach der Freigabe der A 33 hat sich die Verkehrssituation im Bereich Borgholzhausen-Bahnhof bzw. auf den früheren Bundesstraßen B 476 (heute L 785) und B 68 (heute K 26) deutlich entschärft. Die gemäß Bebauungsplan Nr. 9.2 angestrebte Standortsicherung und (begrenzte) Betriebserweiterung führt hier nicht zu ggf. kritischen Änderungen des Verkehrsaufkommens.

Zufahrtsmöglichkeiten aus dem Plangebiet heraus auf die frühere Bundesstraße B 68 (heute K 26) sind weiterhin nicht vorgesehen, im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird aufgrund der weiterhin vorhandenen Bedeutung der K 26 nach dem heutigen Stand zur Sicherung das bisherige **Zu- und Abfahrtsverbot** weiter aufgenommen. Darüber hinaus wird zur wirksamen Abschirmung des Plangebiets gegenüber der K 26 sowie um ungesicherte Zu- und Abgänge für Fußgänger etc. zu vermeiden, eine lückenlose Einfriedung des Gewerbegebiets zur K 26 vorgegeben. Ob nach erfolgter Abstufung der B 68 zur Kreisstraße ggf. eine gesicherte Querung und Anbindung für Fußgänger und Radfahrer in das Plangebiet oder weiter westlich in das Gewerbegebiet Richtung Industriestraße möglich werden kann, ist zu gegebener Zeit mit dem Kreis Gütersloh zu prüfen und zu entscheiden (s. auch örtliche Bauvorschriften und Vorgaben zur Grünordnung).

Die **innere Erschließung** der betrieblichen Erweiterungsflächen erfolgt ausgehend von der Industriestraße über interne Verkehrsflächen des ansässigen Unternehmens, hier werden keine zusätzlichen Planinhalte im Bebauungsplan aufgenommen. Die fetra Fachtel Transportgeräte GmbH hat festgestellt, dass neben der Anordnung der Produktionsflächen die Aufnahme eines flächensparenden Parkhauses - auch angesichts der durch den neuen Bachlauf festgelegten Gebietsgrenze - die strategisch sinnvollste Entwicklung ist, um den Standort zu optimieren (s. oben, Kapitel 4). Die Stadt begrüßt den Bau des Parkhauses ausdrücklich, der Bauantrag wird bereits vorbereitet. Im Sinne der Flexibilität werden hierfür im Bebauungsplan keine zusätzlichen planungsrechtlichen Vorgaben erforderlich bzw. aufgenommen.

Der **Bahn- und Bushaltepunkt Borgholzhausen-Bahnhof** im Westen des Standorts ist fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV ist über den Bahnhof Borgholzhausen mit der Verknüpfung Schienen-/Busverkehr gegeben („Haller Willem“ Richtung Bielefeld bzw. Osnabrück, Regionalbuslinien und Verknüpfung mit dem lokalen ÖPNV Richtung Kernstadt).

5.5 Immissionsschutz

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die angestrebte Standortsicherung und -entwicklung des ansässigen Unternehmens werden aus Sicht des Immissionsschutzes und nach heutigem Kenntnisstand wie folgt bewertet:

a) Mögliche Einwirkungen auf das Plangebiet:

Das Plangebiet ist bereits durch Lärmemissionen durch die heute nur noch **regional bedeutsame K 26** (ehemalige Bundesstraße 68) sowie nachgeordnet durch die umgebenden Gewerbebetriebe vorbelastet, wesentliche Konflikte werden auf Grund der gewerblichen Nutzungsziele nicht gesehen. Nach der vollständigen Freigabe der A 33 hat sich die Verkehrssituation auf der früheren B 68 deutlich entschärft, die Lärmimmissionen im Umfeld der Straße und damit auch im Plangebiet sind erheblich zurückgegangen. Für Büronutzungen oder ggf. auch für betriebsbezogene Wohnnutzungen können im Einzelfall sachgerechte Lösungen mit ausreichender Lärmabschirmung in der Objektplanung gefunden werden. Diese Fragen und die ausnahmsweise ggf. mögliche Zulässigkeit von betriebszugehörigem Wohnen können im Zuge der Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, weitergehende Prüfungen und Festsetzungen im Bebauungsplan-Verfahren sind nicht erforderlich.

Die Deutsche Bahn AG hat im Verfahren bisher weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen. Auf die durch den **Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen** entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.) wurde vorsorglich hingewiesen. Die DB AG hat zudem darauf hingewiesen, dass Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden können, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage sei. Spätere Nutzer seien frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen. Angesichts des Charakters der eingleisigen Bahnstrecke und der Lage abgesetzt südlich des Gewerbegebiets werden insofern aus Sicht der Kommune keine ggf. kritischen Belastungen für das Planvorhaben gesehen.

b) Mögliche Auswirkungen der geplanten Nutzung:

▪ Schall:

Durch die Planung kann der Firmenstandort in etwas größerem Umfang als bisher durch Anschluss an den Bestand im Westen sowie durch (im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 9.2 „GE Am Bahnhof – Erweiterung II“ begrenzte) Erweiterungsoptionen im Osten und Süden genutzt werden. Durch diese Erweiterungen werden mit Blick auf den Bestand i. W. zusätzliche Schallemissionen ermöglicht, andererseits wird dadurch auch der schalltechnisch sinnvolle Lückenschluss der Betriebshallen ermöglicht.

Im Umfeld befinden sich Wohngebäude im Außenbereich (Bewertung analog zu Misch-/Dorfgebieten) und betriebsgebundenes Wohnen (Bewertung im Rahmen eines Gewerbegebiets), die als schützenswerte Nutzungen zu berücksichtigen sind. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde vor diesem Hintergrund das damalige Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 9.1 überprüft und fortgeschrieben³.

³ AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanverfahren Nr. 9.1 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Erweiterung II“ und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9.1 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Erweiterung I“ der Stadt Borgholzhausen, Bielefeld, 17.11.2011.

AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9.2 „GE Am Bahnhof – Erweiterung III“ sowie der 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Borgholzhausen, Bielefeld, 18.07.2022 – s. Anlage.

Die geplante Erweiterung des ansässigen metallverarbeitenden Betriebs (Herstellung von Transportgeräten aller Art wie Wagen, Karren, Hubgeräte etc.) gemäß Plankonzept in Kapitel 4 dieser Begründung wird zugrunde gelegt. Diese beinhaltet auch das geplante Mitarbeiter-Parkhaus. Die Betriebserweiterung wird über die vorhandene Erschließung angebunden, Erschließungsfunktionen, Nebenanlagen etc. können (auch schalltechnisch sinnvoll) gebündelt für den gesamten Betrieb angeordnet werden. Das Unternehmen betreibt einen Dreischicht-Betrieb, relevanter Lkw-Verkehr findet jedoch nur tagsüber statt. Im Gutachten sind die einzelnen vorhandenen und geplanten Betriebsabläufe im Detail aufgenommen worden (s. dort, Kapitel 3). Im Computermodell wurden Schallausbreitungsrechnungen auf die Nachbarschaft durchgeführt.

In Kapitel 4 der Untersuchung werden die Auswirkungen auf die umgebenden relevanten sieben Immissionsorte in Tabelle 1 dokumentiert und nachfolgend erläutert (s. dort).

Tags werden danach die jeweiligen Immissionsrichtwerte an den einzelnen Wohnhäusern mit Wohnen im Außenbereich bzw. mit Wohnen im Gewerbegebiet eingehalten und um mindestens 12 dB(A) unterschritten. Diese Tages-Beurteilungspegel sind somit irrelevant im Sinne der TA Lärm, daher muss hierfür auch eine eventuelle gewerbliche Vorbelastung aus dem Umfeld nicht mit einbezogen werden.

Nachts werden die Immissionsrichtwerte an fünf Immissionsorten eingehalten und um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Diese Beurteilungspegel sind ebenfalls irrelevant im Sinne der TA Lärm, auch hier muss eine gewerbliche Vorbelastung aus dem Umfeld nicht einbezogen werden. Am Immissionsort I3/I3A nördlich der K 26 werden die Immissionsrichtwerte nachts eingehalten und um 2 bzw. 3 dB(A) unterschritten. Da hier die vorhandenen Hallen des Unternehmens eine eventuelle Vorbelastung aus dem westlichen Gewerbegebiet mit anderen Unternehmen abschirmen, stellen die Gutachter fest, dass die Summenpegel nicht zu einer nächtlichen Überschreitung führen würden. Am Wunschstandort im Südwesten kann das Mitarbeiter-Parkhaus gemäß Prüfung errichtet werden, wenn die Westfassade akustisch geschlossen wird. Der Beurteilungspegel an dem dort benachbarten Immissionspunkt I6 (Wohnhaus im Gewerbegebiet) wäre dann deutlich verringert und ebenfalls irrelevant im Sinne der TA Lärm.

Die Stadt Borgholzhausen stimmt der Vorgehensweise und den Ergebnissen der Untersuchung zu und übernimmt diese als Abwägungsgrundlage im Planverfahren. Die Untersuchung zeigt, dass die Erweiterung des metallverarbeitenden Betriebs mit Parkhaus sinnvoll auf Grundlage des Bebauungsplans mit der Festsetzung Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO umgesetzt werden kann. Da dieser produzierende Betrieb durchaus als typischer Gewerbebetrieb für ein solches Gewerbegebiet gelten darf, wird die firmen- bzw. projektbezogene Betrachtung in der Untersuchung auch als sinnvoll und beispielhaft im Rahmen des angebotsorientierten Bebauungsplans Nr. 9.2 bewertet. Dieser Bebauungsplan ist zudem faktisch auf eine sinnvolle Betriebserweiterung ausgerichtet, eine Ansiedlung von (beliebigen) sonstigen Unternehmen ist kaum zu erwarten.

Konkrete Schallschutzmaßnahmen oder Vorgaben für Gebäudestellungen wären im Bebauungsplan denkbar, werden aber auf Grundlage der Untersuchung nicht als erforderlich bewertet. Hier wird der Flexibilität in der Umsetzung Vorrang eingeräumt. Die Umsetzung der Planung kann in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

▪ **Sonstige Emissionen:**

Erkenntnisse für eine eventuelle Relevanz sonstiger Immissionen für die vorliegende Planung, z. B. Gerüche, Staub oder Erschütterungen, liegen aus den bisherigen Planungen nicht vor. Auch für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9.2 werden hier nach dem heutigen Stand keine ggf. kritischen Fragestellungen erwartet. Dieses gilt für das Entwicklungskonzept des

ansässigen Unternehmens, aber auch allgemein für eine gewerbliche Entwicklung an diesem Standort.

▪ **Verkehrslärm und verkehrsbedingte Immissionen**

Das Gewerbegebiet ist vollständig erschlossen, die Verkehre werden über die gut ausgebaute Erschließungsstraße „Industriestraße“ direkt auf die übergeordneten Bundes-/Landesstraßen im Westen in Höhe des Bahnhofs abgeleitet. Mit der vorliegenden Planänderung werden zwar erhöhte Ausnutzungsmöglichkeiten eröffnet, diese führen jedoch aufgrund der Betriebsbezogenheit nur zu einem begrenzten zusätzlichen Aufkommen. Die Verkehre können zudem in Richtung A 33 sehr gut abgewickelt werden, der stadtbezogene Verkehr durch Siedlungsbereiche nach Norden geht in dem vorhandenen Verkehrsaufkommen auf.

c) Störfallschutz

Nach heutiger Rechtsprechung und gemäß BauGB besteht auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen (künftigen/möglichen) Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG (sog. Störfallbetrieben) und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG. Entsprechende Regelungen sind im Ursprungsplan noch nicht aufgegriffen worden, werden aber nunmehr im Bebauungsplan Nr. 9.2 aufgenommen (s. Kapitel 5.1).

d) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

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

e) Sonstige Immissionsschutzfragen

Im Sinne des Artenschutzes können Lichtimmissionen eine große Bedeutung erreichen, grundsätzlich sind **insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen** für Stellplatzanlagen, Gebäudefasaden, Freiflächen etc. zu wählen (vgl. auch Kapitel 6.3). Eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Kreis Gütersloh wird empfohlen. Der aktuelle Stand der Abstimmung mit der Fachbehörde ist als Festsetzung für die Gebietsrandlage und ergänzend als Hinweis in der Plankarte zur Beachtung aufgenommen worden.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft und Gewässerverlegung

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

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

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die bestehenden Straßen zu gewährleisten, ebenso die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Feuerlöschwasser. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen

DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“⁴ des Kreises Gütersloh zu entnehmen.

b) Wasserwirtschaft und Gewässerverlegung

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

Die heutige Trasse des Pustmühlenbachs erlaubt keine bauliche Erweiterung der Produktionsflächen, eine Verrohrung unter einem geschlossenen Produktionshallenkomplex ist unter wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Aspekten nicht möglich. Als Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Verlegung des Pustmühlenbachs im Bereich der Pustmühle und der Gewerbeflächen (Ingenieurgesellschaft für Wasser und Abfallwirtschaft, Bad Oeynhausen 2019) ist eine Verlegung und naturnahe Neugestaltung des Bachlaufs im Osten bzw. Südosten entwickelt und mit den Fachbehörden abgestimmt worden. Hierdurch kann eine verbesserte eigendynamische Gewässerentwicklung und die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Bachs im Bereich des Mühlteichs nördlich der Bundesstraße erreicht werden, da z. B. bisher ein ca. 2 Meter hoher Absturz des Bachs am Mühlteich die ökologische Durchgängigkeit unterbrochen hatte. Durch eine umfassende Bepflanzung und freie Entwicklung des natürlichen Gehölzaufwuchses des Gewässerstreifens erfolgt auch eine Eingrünung und Abschirmung des Gewerbegebiets zur freien Landschaft. Das Gewerbegebiet wird auch im Sinne der Landschaftsästhetik (Landschaft unter der Burg Ravensberg mit dem Siedlungssplitter Bödinghausen) hier im Osten abgeschlossen.

Die wasserrechtliche Genehmigung zur ökologischen Verbesserung des Pustmühlenbachs und eines namenlosen Nebengewässers in Borgholzhausen im Bereich der Ortslage Bödinghausen wurde am 28.04.2021 erteilt. Erste Maßnahmen werden bereits umgesetzt. Im Bebauungsplan werden die Flächen entsprechend nachrichtlich übernommen.

Nach der Gewässerverlegung erfolgt anstelle des alten Gewässerverlaufs auf dem Betriebsgelände eine Verrohrung DN 1600. Diese ist erforderlich, um weiterhin das Wasser von Drainagen und Dachentwässerungen der Grundstücke aufzunehmen, welche nicht an den neuen Gewässerverlauf angeschlossen werden können und um im Hochwasserfall Wasser aus dem Pustmühlenbach mit abzuleiten. Die bisherige Trasse bleibt südlich unterhalb der dann möglichen Gewerbeflächen in offener Führung erhalten.

Darüber hinaus werden wie oben dargelegt die bestehende **Regenrückhaltefläche** und die **Löschwasserversorgung** neu angelegt. Aktuell befindet sich ein Rückhaltebecken im Bereich parallel zum Pustmühlenbach, ein weiteres Becken liegt in Verbindung mit einer Löschwasserversorgung an der südlichen Grundstücksgrenze. Die neue Regenrückhaltemaßnahme wird mit Löschwasserversorgung weiter südlich als naturnahes Rückhaltebecken entsprechend den Anforderungen der künftigen Baumöglichkeiten angelegt. Zwischen Gewerbegrundstück und naturnahem Becken wird ein Gehölzstreifen das Gewerbegrundstück zur freien Landschaft abschirmen. Das Rückhaltebecken soll nicht eingezäunt werden.

⁴ www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung_2015_3.pdf.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Grünordnerisches und landschaftspflegerisches Ziel ist (weiterhin) die Einbindung des Gewerbebestands in die Gebietsrandlage gegenüber dem Freiraum und der umgebenden Nachbarschaft. Im bisherigen Plangebiet Nr. 9.1 sind bereits im Süden und Osten relativ umfangreiche Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB aufgenommen und umgesetzt worden.

Die bisherige Eingrünung wird durch die Planung nunmehr überplant, verlegt und erweitert und insgesamt unter Einbeziehung des neuen Gewässerverlaufs neu gestaltet. Auf Grundlage der wasserrechtlichen Genehmigung wird die künftige Trasse des Pustmühlenbachs zu einer erheblichen ökologischen Aufwertung für den Gewässerverlauf führen (s. dort und Kapitel 5.6 dieser Begründung).

Diese Gewässerverlegung wird verbunden mit der Verlegung und Vergrößerung der Regenwasserrückhaltung im Süden des Gewerbebestands und mit einer zusätzlichen landschaftsgerechten Eingrünung auf der Ostseite des neuen Gewässers. Im Bebauungsplan sind die Planinhalte gemäß den städtebaulichen und umweltfachlichen Zielsetzungen nach dem aktuellen Abstimmungsstand mit den Beteiligten in enger Zusammenarbeit zwischen Stadtplanung und Landschaftsplanung aufgenommen worden. Auf den Umweltbericht mit den Aussagen in den Kapiteln 2.3.2 bis 2.3.7 sowie Kapitel 3 wird ausdrücklich verwiesen. Die konkret festzusetzenden Planinhalte sind für die Grünzüge im Bebauungsplan auf Grundlage des § 9(1) BauGB zeichnerisch und textlich unter D.4 weitestgehend übernommen worden.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Durch die Planung ergeben sich eine Zusammenführung der gewerblichen Bauflächen durch Überbauung der bisherigen Gewässertrasse und eine begrenzte bauliche Erweiterung des Firmenstandorts im Osten und Süden der bisher durch den Bebauungsplan Nr. 9.1 ermöglichten Gewerbenutzungen. Aus umweltfachlicher Sicht ist zunächst festzuhalten, dass die Planung zwar Eingriffe zusätzlich vorbereitet, dass aber durch das Gesamtkonzept mit der Gewässerverlegung und der erheblichen Aufweitung der Grünflächen im Osten und Süden auch Vorteile für das Gewässer und für Natur und Landschaft gesehen werden.

Der Umweltbericht wurde zunächst als Vorentwurf, der die wesentlichen Planungsgrundlagen erfasst und beschreibt, vorgelegt, um in den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB die weiteren Abwägungsgrundlagen zu sammeln. Grundlegende Fragestellungen, die die Umsetzbarkeit der Planung aus Umweltsicht in Frage stellen könnten, sind in diesen Verfahrensschritten nicht bekannt geworden. Der Umweltbericht wurde anschließend als Entwurf erarbeitet und zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB als Teil II der Begründung beigefügt.

Die umweltfachlichen Vorschläge und Anforderungen gemäß Umweltbericht, die in dem vorliegenden (Angebots-)Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 BauGB sachgerecht umsetzbar sind, sind in der Plankarte und in den Festsetzungen weitestgehend übernommen worden. Gemäß Kapitel 3 des Umweltberichts sind dieses insbesondere

- die gewässerbegleitenden Grünzüge mit umfassenden grünordnerischen Maßnahmen gemäß Festsetzungen unter Punkt D.4;
- die Förderung alternativer Energiequellen, hier die Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) gemäß Festsetzungen unter Punkt D.5;
- die insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtungen im Außenbereich in den konkret in der Plankarte abgegrenzten südlichen und östlichen GE-Randbereichen mit 30 m Breite entlang des Bachlaufs und der Regenwasserrückhaltefläche gemäß Festsetzungen unter Punkt D.6;
- Einschränkungen von Werbeanlagen, die Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen und Vorgaben für Einfriedungen auf Grundlage der BauO NRW gemäß Festsetzungen unter Punkt E.1 und E.2.

Hinzu kommen als Bestandteil der Entscheidung für die Betriebserweiterung die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur des Gewerbegebiets bzw. des Unternehmens und der als sehr sinnvoll bewertete geplante Bau eines flächensparenden Parkhauses durch das Unternehmen (der Bauantrag wird bereits vorbereitet).

Die allgemeinen Hinweise bzgl. Umgang mit Boden etc. sind i. W. im Zuge der einzelnen Genehmigungsverfahren und auf Grundlage von bundes- oder landesrechtlichen Vorgaben umzusetzen. Die Aufgabenstellungen bezüglich Artenschutz und Bauzeitenregelungen ergeben sich aus dem Naturschutzrecht und sind in der Umsetzung der konkreten Bauvorhaben zu beachten. Die Anforderungen bezüglich Bodenschutz, kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden ergeben sich aus dem Boden- und Denkmalschutzrecht.

Zur Frage der Alternativen bzw. der Null-Variante (= Verzicht auf die Planung) wird zunächst auf Kapitel 1 und 4 dieser Begründung verwiesen. Zudem wird auf die Machbarkeitsstudie für die Verlegung des Pustmühlenbachs Bezug genommen (Ingenieurgesellschaft für Wasser und Abfallwirtschaft (IWA), Bad Oeynhausen 2019), nach der durch eine Verlegung und naturnahe Neugestaltung des Bachlaufs eine verbesserte eigendynamische Gewässerentwicklung und die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Bachs im Bereich des Mühlteichs nördlich der K 26 erreicht werden können. Aus Sicht der Umweltprüfung und unter Beachtung der Ziele und der o. g. Maßnahmen für die Gewässeraufwertung einschließlich Eingrünung etc. wird im Ergebnis im Umweltbericht festgestellt, dass die nunmehr abgebildeten flächenbezogenen Festsetzungen zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9.2 die bestmögliche Alternative für den Standort abbilden. Der Eingriff kann und soll aufgrund der Rahmenbedingungen in der Randalage zudem naturschutzfachlich durch den Biotopwertüberschuss im Zuge der Gewässerverlegung vollständig kompensiert werden.

Auf den Umweltbericht mit den Aussagen in den Kapiteln 2, 3, 4, 5 und 8 wird ausdrücklich verwiesen.

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

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Hiernach

insbesondere Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Die gewerbliche Entwicklung im „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ wurde bereits vor Jahrzehnten planerisch vorbereitet und schrittweise umgesetzt. Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen durch Erschließungsanlagen und Gewerbenutzungen mit den entsprechend negativen Auswirkungen (lokal vollständiger Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum und Filterkörper sowie als Produktionsfläche für Lebensmittel/Landwirtschaft) sind bereits i. W. erfolgt, die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind bereits in Teilen auch im aktuellen Planbereich entsprechend überprägt.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung und Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Derartige Flächenpotenziale stehen jedoch derzeit nicht für die Entwicklung von Gewerbeflächen zur Verfügung. Hinzu kommt, dass es sich im vorliegenden Fall um eine Betriebserweiterung handelt, die sinnvoll im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Standort realisiert werden kann bzw. muss. Ein alternativer Standort hätte eine eigenständige Infrastruktur, Nebenanlagen etc. sowie Mehraufwand und Mehrverkehre zur Folge und kommt daher aus ökologischen und ökonomischen Gründen nicht in Frage. Eine Umsiedlung des Betriebs wäre ebenfalls mit erheblichem zusätzlichem Aufwand verbunden und für das Unternehmen heute nicht darstellbar. Neben dem betrieblichen Zusammenhang und Synergieeffekten einschließlich Parkhaus-Konzept werden auch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zur Eingrünung des Gebiets vorgesehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9.2 werden zugunsten der Standortsicherung des ortsansässigen Unternehmens und der Nachverdichtung im Planbereich die gemäß Wasserrecht bereits genehmigte Neutrassierung des Pustmühlenbachs nachvollzogen und in die Bauleitplanung eingebunden und durch zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen ergänzt. Aufgrund dieser umfangreichen Maßnahmen und angesichts der vorhandenen Firmenanlagen sowie der bestehenden Erschließung wird das Gesamtkonzept grundsätzlich für sinnvoll gehalten. Die hieraus resultierenden Neuversiegelungen werden nach dem heutigen Stand als vertretbar bewertet, die hiermit verbundenen Fragestellungen wurden im Planverfahren geprüft.

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

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Die Artenschutzfragen wurden ebenfalls im Zuge des Umweltberichts überprüft. Das Vorhaben ist umsetzbar. Die Festsetzungen im Planentwurf wurden entsprechend gemeinsam erarbeitet. Eingriffsmindernd werden neben der neu zu gestaltenden Gewässertrasse umfassende Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Insgesamt wird erwartet, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist.

Im Sinne des Artenschutzes können Lichtimmissionen gerade in der Gebietsrandlage und angrenzenden an den Gewässerzug große Bedeutung erlangen. Daher werden entsprechende Vorgaben unter Festsetzung D.6 getroffen, damit im Randbereich des Gewerbegebiets **insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen** für Stellplatzanlagen, Gebäudefassaden, Freiflächen etc. installiert werden. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Kreis Gütersloh wird empfohlen. Der aktuelle Stand der Abstimmung mit der Fachbehörde ist als Festsetzung für die Gebietsrandlage und ergänzend als Hinweis in der Plankarte zur Beachtung aufgenommen worden

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung einschl. der Bauzeitenregelungen im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen** (vgl. Umweltbericht, Kapitel 3.2). Auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des BNatSchG i. V. m. LNatSchG NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten **verboten**, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September **Gehölze zu roden**, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Ergänzend ist die Baufeldfreimachung innerhalb noch landwirtschaftlicher Freiflächen vorsorglich außerhalb des Zeitfensters zwischen dem 1. März und 15. Juni vorzunehmen oder kurz vorher ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten auszuschließen.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Die Vorbereitung einer besseren Ausnutzbarkeit der Flächen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets sowie die Erweiterung im Osten und Süden führen zu zusätzlichen Eingriffen in Boden, Fläche, Natur und Landschaft etc.

Auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs wurde eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ erarbeitet, in der der Ausgleichsbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff rechnerisch ermittelt wird.⁵ In dieser separaten Bilanz werden die Flächen östlich und südlich der bestehenden Gewerbeflächen, welche bereits der Eingriffsbilanzierung des LBP zum „Naturnahen Ausbau und zur Herstellung der Durchgängigkeit des Pustmühlenbaches“ unterliegen, trotz der Lage innerhalb des

⁵ Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Erweiterung III“ und 22. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Borgholzhausen, Eingriffsbilanzierung, Entwurf zur Offenlage, Herford, 12.12.2022 – s. Anlage

Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9.2 nicht bilanziert. Details sind diesem Fachbeitrag und dem Umweltbericht (s. dort, Kapitel 3.4 und 3.5) zu entnehmen. Daher entsteht zunächst ein rechnerisches Defizit, das jedoch durch die teilweise mögliche Anrechnung der Maßnahmen am Pustmühlenbach vollständig ausgeglichen werden kann und soll. Aufgrund der Randlage zum Freiraum und der Flächenbeanspruchung soll ein vollständiger rechnerischer Ausgleich erfolgen (= 100 %-Ausgleich), planerische Gründe für einen teilweisen Verzicht auf Kompensation werden nicht gesehen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz trägt die bestandssichernde Änderungsplanung zu einer Vermeidung neuer Flächeninanspruchnahme und -versiegelungen bei. Bestehende Erschließungsanlagen, Infrastruktur etc. können flächensparend mitgenutzt und ausgelastet werden. Vom Grundsatz her übernehmen u. a. Gewässerläufe klimatisch ausgleichende Funktionen als Frisch-/Kaltluftbahnen. Es wird erwartet, dass das Gewässer im Zuge der Verlegung und Neutrassierung gemäß wasserrechtlichem Verfahren mit der neuen Trasse und den umfangreichen Grün-/Randzonen langfristig eine höhere ökologische Wertigkeit – auch mit Blick auf klimatische Belange - aufweisen wird. Negative klimatische Auswirkungen werden insofern nicht erwartet.

Das Unternehmen plant ausdrücklich, Photovoltaikanlagen zu nutzen (vgl. verpflichtende Festsetzung für Mindestanteile von PV-Anlagen auf Hauptgebäude gemäß Festsetzung D.5) und als Klimaanpassungsmaßnahmen umfangreiche Begrünungen durchzuführen und eine eigene Versickerung und Rückhaltung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zu betreiben. Darüber hinaus wird empfohlen, Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen durch Rückhaltungsmöglichkeiten und Schutzmaßnahmen auf den Grundstücken zu schaffen.

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

7. Bodenordnung

Das ansässige Unternehmen verfügt über die wesentlichen Bauflächen und hat das Erweiterungskonzept bzw. die geplante Gewässerverlegung in Abstimmung mit einem Grundstückseigentümer im Osten des Plangebiets vorbereitet. Zur Grundstückssituation ist zwischenzeitlich eine Einverständniserklärung zum Flächentausch nach erfolgter Umlegung der Bachumlegung mit dem Grundstückseigentümer vereinbart worden. Ein Erfordernis besonderer Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung etc.) ist heute nicht erkennbar, hier werden keine Hindernisse mehr für die zügige Durchführung des Planverfahrens und für die Maßnahmen gesehen.

8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in ha*
Gewerbegebiet GE, Gesamtfläche	4,17
davon:	
- Pflanzstreifen A gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB	0,28
- Maßnahmenfläche B mit Regenwasserrückhaltung etc. (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)	0,48
- Pflanzstreifen a, b gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB	0,28
Wasserflächen, Gesamtfläche	0,46
davon:	
- Pustmühlenbach, neuer Verlauf (1)	0,39
- verbleibender Anschluss Pustmühlenbach/alt (2) + Hochwasserentlastung (H)	0,07
Maßnahmenfläche C mit Pflanzfläche c etc. (§ 9(1) Nrn. 20, 25 BauGB)	0,58
Gesamtfläche Plangebiet ca.	5,21

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Nach Vorberatung des Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten am 07.02.2022 hat der Rat der Stadt Borgholzhausen in seiner Sitzung am 10.02.2022 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Erweiterung III“ aufzustellen und die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB durchzuführen. Auf die ausführliche Beratungsvorlage VL-19/2022 1. Ergänzung und auf die Sitzungsprotokolle wird verwiesen. Parallel wird ergänzend die 22. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Ein Planungserfordernis i.S. des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Standort gemäß den städtischen Zielsetzungen zu sichern und geordnet unter Berücksichtigung der wasserrechtlich genehmigten Verlegung des Pustmühlenbachs zu entwickeln und um die gemäß geplante gewerbliche Erweiterung planungsrechtlich vorzubereiten.

Nach Klärung verschiedener fachlicher Fragestellungen wurde im Sommer 2022 die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB** durchgeführt, parallel wurden die **Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange** werden gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB beteiligt.

Nach vorläufiger Auswertung der Verfahrensergebnisse im November/Dezember 2022 wurde die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** vom 16.01.2023 bis zum 17.02.2023 durchgeführt. Die umweltfachlichen Fragen wurden im Zuge des Umweltberichts überprüft, der Bericht wurde der Begründung beigelegt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB erneut parallel beteiligt.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, von Fachbehörden etc. wurden nur einzelne Anregungen und Hinweise vorgetragen, die keine inhaltlichen Änderungen der Planfestsetzungen erfordern. Der Entwurf des Umweltberichts konnte unverändert übernommen werden. 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 den Bebauungsplan Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Erweiterung III“ als **Satzung gemäß § 10 BauGB** beschlossen (s. Vorlage VL-36/2023 und Sitzungsprotokolle des Fachausschusses und des Rates).

Die Stadt Borgholzhausen verfolgt mit der Planung das Ziel, dem ortsansässigen Unternehmen eine langfristige Standortsicherung zu ermöglichen. Das Unternehmen kann sich am Standort aufgrund der Lage und des Grundstückszuschnitts sowie angesichts der innerbetrieblichen Organisation nur in Richtung Osten entwickeln. Dort werden bereits Reserveflächen vorgehalten, deren Nutzung jedoch angesichts der auf der Hand liegenden langfristigen Begrenzung des Standorts überprüft und falls möglich optimiert werden sollen. Die Fa. fetra Fechtel Transportgeräte GmbH hat daher die künftige Betriebsentwicklung durchgeplant und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Erweiterung der Produktionsflächen in unmittelbarer Fortführung der bestehenden Produktionshallen sowie eine Ausweitung der Betriebsflächen im Südosten mit Aufnahme eines flächensparenden Parkhaus-Standorts und einer Neuanlage der Regenrückhalteflächen im Süden die strategisch sinnvollste Entwicklung zur langfristigen Standortsicherung ist. Diese Überlegungen können von der Stadt nachvollzogen werden.

Die bisher nicht überbaubare Trasse des Pustmühlenbachs hat jedoch keine bauliche Zusammenführung der Produktionsflächen erlaubt. Eine Verrohrung des Pustmühlenbachs unter einem geschlossenen Produktionshallenkomplex war unter wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Aspekten nicht möglich. Daher wurde im Zuge einer Machbarkeitsstudie die Verlegung des Pustmühlenbachs im Bereich der Pustmühle und der Gewerbeflächen geprüft (Ingenieurgesellschaft für Wasser und Abfallwirtschaft, Bad Oeynhausen 2019). Die nach behördlichen Abstimmungen beantragte wasserrechtliche Genehmigung zur ökologischen Verbesserung des Pustmühlenbachs und eines namenlosen Nebengewässers in Borgholzhausen im Bereich der Ortslage Bödinghausen wurde am 28.04.2021 erteilt. Im Ergebnis kann danach durch eine Verlegung und naturnahe Neugestaltung des Bachlaufs nach Osten bzw. Südosten eine verbesserte eigendynamische Gewässerentwicklung und die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Bachs im Bereich des Mühlteichs nördlich der Bundesstraße erreicht werden.

Diese Verlegung und Aufwertung des Pustmühlenbachs ermöglicht nunmehr eine Überplanung des Firmenstandorts fetra, um eine effektivere Gewerbeflächennutzung auf den langfristig dann nicht mehr erweiterungsfähigen Flächen zu erreichen. Der Gewässerzug bindet das Gewerbegebiet zudem künftig besser als bisher in den Landschaftsraum ein. Die Erschließung der (zusätzlichen) gewerblichen Baufläche erfolgt wie bisher über die bestehende Erschließung durch die Industrie-

straße im Westen, eine zusätzliche Erschließungsmaßnahme oder eine optionale Neuansiedlung von Gewerbe ist damit nicht vorgesehen. Die bestehende Regenrückhaltung wird im Süden in Richtung des neuen Gewässerverlaufs verschoben.

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 März 2023