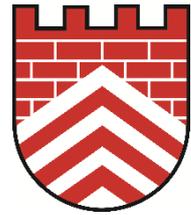


Bauleitplanung der Stadt Borgholzhausen,

Bebauungsplan Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Erweiterung III“



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a(1) BauGB

1. Planungsziele

Das Betriebsgrundstück der 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“. Diese Änderungspläne haben in den Jahren 2005 und 2012 den Standort überplant und im Osten des gebietsquerenden Pustmühlenbachs erweitert. Die bisherige Gewässertrasse wurde als Grünzug festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wurde entsprechend angepasst.

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 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 bisher nicht überbaubare Trasse des Pustmühlenbachs hat jedoch keine bauliche Zusammenführung der Produktionsflächen erlaubt. Eine Verrohrung des Bachs unter einem geschlossenen Produktionshallenkomplex war wasserwirtschaftlich und naturschutzfachlich nicht möglich. Daher wurde im Zuge einer Machbarkeitsstudie die Verlegung des Pustmühlenbachs im Bereich der Pustmühle und der Gewerbeflächen geprüft. Im Ergebnis kann durch eine Verlegung und naturnahe Neugestaltung des Bachlaufs im Osten bzw. Südosten eine verbesserte eigendynamische Gewässerentwicklung und die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Bachs erreicht werden. Bisher unterbrach ein ca. 2 Meter hoher Absturz 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. 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 künftig besser 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 die 22. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, da der Bereich bisher teilweise als Grünfläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war. 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. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Umweltprüfung mit Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mit Angaben zu Ausgleichs-, Minderungs- und Monitoringmaßnahmen wird im **Umweltbericht** als separatem Teil der Begründung dargelegt.¹ In der Umweltprüfung wurden neben der Bestandsaufnahme vor Ort die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Der Umweltbericht wurde aufgrund teilweise paralleler Fragestellungen gemeinsam für den Bebauungsplan Nr. 9.2 und für die 22. FNP-Änderung erarbeitet. In der Umweltprüfung sind die Bestandsaufnahmen der Umweltbelange

- Mensch, Gesundheit, Bevölkerung
- Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
- Boden, Fläche
- Wasser
- Klima, Luft
- Landschaft
- Kultur, sonstige Sachgüter

sowie die Auswirkungen der Planung auf diese Belange, aus Umweltsicht gebotene Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen, mögliche Wechselwirkungen und kumulative Auswirkungen entsprechend ausführlich dargelegt.

Die folgenden Fachgutachten sind als Anlagen Bestandteil der Planunterlagen, zu Einzelheiten wird auf die Begründung und auf den Umweltbericht verwiesen:

- 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

Umfang und Inhalt der Umweltprüfung und des Fachgutachtens Immissionsschutz sind im Verfahren konkretisiert und weiter abgestimmt worden. Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gebeten, ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen im Sinne des „Scopings“ nach §§ 3, 4 BauGB der Stadt zur Verfügung zu stellen. Auf

¹ 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 – unverändert übernommen

dieser Basis wurde der Umweltbericht im weiteren Verfahren fortgeschrieben, auf den Bericht wird insgesamt verwiesen.

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 über den bisherigen Bebauungsplan Nr. 9.1 hinaus. Aus umweltfachlicher Sicht ist zunächst festzuhalten, dass die Planung zwar Eingriffe zusätzlich vorbereitet, dass aber durch das Gesamtkonzept mit der Gewässerverlegung und der Aufweitung der Grünflächen im Osten und Süden auch erhebliche Vorteile für das Gewässer und für Natur und Landschaft gesehen werden. Hinzu kommen als Bestandteil der Standortentscheidung 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 umweltfachlichen Vorschläge und Anforderungen gemäß Umweltbericht sind gemeinsam durch Stadt- und Umweltplanung erarbeitet worden und können i. W. auf Grundlage des § 9 BauGB sachgerecht umgesetzt werden (s. Plankarte des Bebauungsplans Nr. 9.2 und Umweltbericht, Kapitel 3). 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 resultieren aus dem Boden- und Denkmalschutzrecht.

Zur Frage der Alternativen bzw. der Null-Variante (= Verzicht auf die Planung) wird zunächst auf die Standortgebundenheit des Unternehmens verwiesen (s. auch Begründung zur Bauleitplanung). Zudem wird auf die im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 9.2 erläuterte 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 Maßnahmen für die Gewässeraufwertung einschließlich Eingrünung etc. wird im Ergebnis im Umweltbericht festgestellt, dass die Planung die bestmögliche Alternative für den Standort abbildet, auch gegenüber einem neuen Standort an anderer Stelle. Der Eingriff kann zudem naturschutzfachlich durch den Biotopwertüberschuss im Zuge der Gewässerverlegung vollständig kompensiert werden.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Sitzung des Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten am 07.02.2022 wurden der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB für die 22. FNP-Änderung sowie für den Bebauungsplan Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Erweiterung III“ vorberaten und in der Sitzung des Rats am 10.02.2022 beschlossen (Vorlage-Nr. VL-19/2022 1. Ergänzung).

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 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 vorgeschlagen, in den anstehenden Sitzungen im März 2023 den Bebauungsplan Nr. 9.2 „GE Am Bahnhof – Erweiterung III“ als Satzung zu beschließen.

4. Planentscheidung

Die Stadt Borgholzhausen verfolgt mit der Planung das Ziel, dem ortsansässigen Unternehmen eine langfristige Standortsicherung zu ermöglichen. Die Fa. fetra Fechtel Transportgeräte GmbH hat die künftige Betriebsentwicklung durchgeplant und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Erweiterung als 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.

Auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie für die Verlegung des Pustmühlenbachs im Bereich der Pustmühle und der Gewerbeflächen wurde die wasserrechtliche Genehmigung zur ökologischen Verbesserung des Pustmühlenbachs und eines namenlosen Nebengewässers beantragt und am 28.04.2021 erteilt. Im Ergebnis kann durch eine Verlegung und naturnahe Neugestaltung eine verbesserte eigendynamische Gewässerentwicklung und die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Bachs erreicht werden. Diese Verlegung und Aufwertung des Pustmühlenbachs ermöglicht nunmehr eine Überplanung des Firmenstandorts fetra, um eine effektivere Gewerbeflächenutzung auf den langfristig dann nicht mehr erweiterungsfähigen Flächen zu erreichen. Der Gewässerzug bindet das Gewerbegebiet zudem künftig besser als bisher in den Landschaftsraum ein. Im Ergebnis können die städtebaulichen Ziele der Stadt Borgholzhausen sachgerecht umgesetzt werden.

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 „GE Am Bahnhof – Erweiterung III“ als Satzung gemäß § 10(1) BauGB beschlossen (s. Vorlage VL-36/2023 und Sitzungsprotokolle Fachausschuss/Rat).

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

Borgholzhausen, im März 2022