



Zweckverband „Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen / Versmold“

**hier: Begründung mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 2
„Interkommunales Gewerbegebiet“ (2. BA)**

Satzung, Dezember 2010

Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit den Verwaltungen:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 - Gliederung

- 1. Planungsvorlauf, landesplanerische Grundsatzentscheidung und Bauabschnitt 1**
- 2. Bauabschnitt 2: Geltungsbereich und Größe**
- 3. Ziele der Bauleitplanung, Vorgehensweise und planerische Leitlinien**
- 4. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 4.2 Plangebiet, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 4.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald und Gewässerschutz
 - 4.4 Altlasten, Kampfmittelvorkommen und Belange des Bodenschutzes
 - 4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Belange des Verkehrs
 - 5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 5.5 Technische Erschließung, Wasserwirtschaft und Brandschutz
 - 5.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Waldes
 - 5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 6. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB**
- 7. Belange der Landwirtschaft**
- 8. Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 2**
- 9. Bodenordnung**
- 10. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung s.d. -

Teil III: Anhang (zum 1. Original)

- A.1** Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 2 ..., AKUS GmbH, Bielefeld, März 2010
- A.2** Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Landschaftsplanung Lutermann, Rietberg, April 2010
- A.3** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für Landschaftsplanung Lutermann, Rietberg, April 2010 und
- A.4** Floristische und faunistische Untersuchungen zum Interkommunalen Gewerbegebiet, AG Biotopkartierung, Herford, aktualisierte Fassung März 2010

Teil I: Begründung

1. Planungsvorlauf, landesplanerische Grundsatzentscheidung und Bauabschnitt 1

Die Städte Borgholzhausen und Versmold entwickeln gemeinsam im Anschluss an die Autobahnauffahrt zur A 33 das „Interkommunale Gewerbegebiet“ an der Stadtgrenze zwischen Borgholzhausen und Versmold. Die Grundsatzbeschlüsse für dieses Gewerbe- und Industriegebiet sowie die Beschlüsse zur Organisationsform und über die Gründung des Zweckverbandes, über zu tragende Kosten etc. sind durch den Rat der Stadt Borgholzhausen und durch die Stadtvertretung Versmold bereits im Jahr 2000 gefasst worden.

Die beiden Städte haben im Juli 2000 bei der Bezirksregierung die **Änderung des Gebietsentwicklungsplanes (heute Regionalplan)** für den gesamten Planbereich beidseits der B 476 beantragt. Gleichzeitig sollten andere Bauflächen zurückgenommen werden. Die Genehmigung der 23. GEP-Änderung im Gebiet der Städte Borgholzhausen und Versmold zur Neudarstellung und zur teilweisen Rücknahme von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen wurde im Dezember 2001 durch die Staatskanzlei des Landes NRW erteilt.

Der Regionalplan ist im Bereich des Ortsteils Oldendorf in Borgholzhausen dahingehend geändert worden, dass hier anstelle der bisher ausgewiesenen Agrarbereiche bzw. einer Waldparzelle ein *Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)* in einer Gesamtgröße von brutto ca. 70 ha ausgewiesen wurde. Planungsziel war ein **GIB-Standort mit regionaler Bedeutung** und mit einer gewerblichen Nettofläche von insgesamt ca. 50 ha (einschl. Erschließung), die bis zum GEP-Horizont 2015 entwickelt werden soll (siehe GEP 2004, Textliche Ziele und Erläuterungen, S. 31). Etwa 20 ha waren als Grün- und Ausgleichsflächen vorgesehen. Der Schwerpunkt der Grün- und Ausgleichsflächen war im Norden und Nordwesten des vorliegenden Bauabschnittes 2 auf dort höherwertigen Flächen vorgesehen. Ausdrücklich Bezug genommen wird auf die vorbereitenden Planungsunterlagen zu diesem GEP-Verfahren (LEG Bielefeld, Juli 2000 - siehe auch Unterlagen zur 12. FNP-Änderung) und auf das Abweichungsverfahren zur 23. GEP-Änderung.

In diesem GEP-Verfahren wurde eine umfangreiche Alternativen- und Standortdiskussion geführt. Im Ergebnis bieten sich in beiden Städten keine anderen Flächen mit einer derartigen Entwicklungsperspektive an. Der ermittelte zusätzliche Flächenbedarf beträgt in beiden Städten bis 2015 ca. 26 ha. Hinzu kommen ca. 20 ha, die an bis dahin im GEP dargestellten Standorten in Versmold (17 ha) und Borgholzhausen (3 ha) gestrichen wurden, weil sie langfristig nicht verfügbar oder mit großen Restriktionen belegt sind.

Das **Interkommunale Gewerbegebiet** wird vereinbarungsgemäß in **2 Bauabschnitten** südlich bzw. nördlich der B 476 entwickelt, wobei sich im Zuge des Planverfahrens im Jahr 2009/2010 für den 2. Bauabschnitt **Änderungen der o.g. Regionalplan-Inhalte** ergeben haben:

- **Bauabschnitt 1:**

Auf Grundlage des GEP wurde für den **1. Teilabschnitt südlich der B 476** die 9. FNP-Änderung gemäß § 8(3) BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen / Versmold durchgeführt. Diese 9. FNP-Änderung ist seit dem 28.09.2004 wirksam, der Bebauungsplan Nr. 1 wurde am 28.06.2005 von der Zweckverbandsversammlung als Satzung beschlossen.

Aufgrund eigentumsrechtlicher Vorbehalte im Nordwesten umfasst Bauabschnitt 1 allerdings nur etwa 25 ha und ist damit um etwa 5 ha gegenüber den damaligen GEP-Überlegungen reduziert worden.

Der Zweckverband hat die überplanten Grundstücksflächen des 1. Teilabschnittes erworben, die Erschließung ist fertig gestellt, die Flächen sind bereits weitgehend vermarktet worden. Die verbleibenden Grundstücke eignen sich aufgrund Lage und Zuschnitt nur noch für kleinteilige, ergänzende Betriebsansiedlungen.

- **Bauabschnitt 2:**

Da bereits frühzeitig weitere Anfragen für größere Ansiedlungsvorhaben vorlagen und weil künftig wegen der besonderen Standortgunst an der A 33 Anfragen verstärkt erwartet werden, haben der Rat der Stadt Borgholzhausen und die Zweckverbandsversammlung jeweils im Juni 2005 beschlossen, für den 2. Bauabschnitt die 12. Flächennutzungsplan-Änderung der Stadt Borgholzhausen einzuleiten und den Bebauungsplan Nr. 2 aufzustellen. Beide Verfahren werden gemeinsam in einem sog. „Parallelverfahren“ gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt.¹

Die landesplanerische Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz ist ebenfalls bereits im Jahr 2005 gestellt worden. Die im Bauabschnitt 2 zu erwartenden 26 ha Bauland einschließlich Erschließung bewegen sich im Rahmen der bisherigen landesplanerischen Diskussion.

Nachdem parallel zur Erschließung des Bauabschnittes 1 für den Bauabschnitt 2 zunächst technische Fragen und Fragen des Grunderwerbs im Vordergrund standen, wurden im Herbst/Winter 2007/2008 die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB für beide Bauleitpläne durchgeführt.

Wie oben dargelegt, sollte aus landesplanerischer Sicht ein erheblicher Teil der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet bzw. im nahen Umfeld erfolgen. Zusammenfassend sind im 2. Bauabschnitt nördlich der B 476 nach den damaligen Plankonzepten im Norden und im Westen umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Waldflächen mit zusammen über 13 ha aufgenommen worden.

Im Zuge der weiteren Entwicklung des Vorhabens konnten bisher nicht alle geplanten Bau- und Grünflächen erworben werden. Zudem hat sich herausgestellt, dass aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes und im Interesse des Artenschutzes - der mittlerweile aufgrund der europarechtlichen Vorgaben ein sehr viel höheres Gewicht als noch vor wenigen Jahren besitzt - die Flächen im Norden

¹ Die Stadt Borgholzhausen führt die notwendigen Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Borgholzhausen durch, da die Flächen nahezu vollständig auf Borgholzhausener Stadtgebiet liegen. Der Zweckverband „Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen / Versmold“ ist dagegen satzungsgemäß für die Bebauungspläne für das gemeinsame Gewerbe- und Industriegebiet zuständig.

nicht die benötigte Wertigkeit haben. Für Kiebitz und Feldlerche können diese Flächen nicht den notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleich liefern, da der Raum schon jetzt zu stark beeinträchtigt ist.

Daher haben Verwaltung, ULB und Biostation bereits seit einiger Zeit nach Alternativen gesucht. Aus fachlicher Sicht wurden nunmehr ideale kommunale Flächen bei Versmold-Bockhorst gefunden, die u.a. dort vorhandene § 62er Biotope ergänzen. Diese Flächen liefern mehr als den artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich und können nach Aussage der Fachbehörde auch als Versiegelungsausgleich angerechnet werden.

Somit kann auf einen Teil der flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Baugebietes selber verzichtet werden, sofern die Eingrünung gesichert bleibt und ausreichende Maßnahmen für die örtliche Rebhuhn-Population ergriffen werden. Diese Überlegung wurde bereits mit der Bezirksregierung erörtert, der naturschutzfachlich wesentlich besseren Lösung in Bockhorst wurde zugestimmt.

Daher wurde beschlossen, den Geltungsbereich der 12. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 2 nunmehr um ca. **6 ha Ausgleichsflächen** zu reduzieren. Gleichzeitig werden im Nordwesten die in die Ausgleichsflächen bestandsorientiert eingebundene Waldfläche und eine Fläche für die Landwirtschaft nicht mehr im Geltungsbereich aufgenommen. Zu den im Stadtgebiet Versmold liegenden Flächen wird auf Kapitel 5.6 der Begründung, auf den Umweltbericht und auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

2. Bauabschnitt 2: Geltungsbereich und Größe

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Interkommunales Gewerbegebiet“ (2. BA) schließt direkt an die Autobahnauffahrt zur A 33 im Südwesten von Borgholzhausen-Bahnhof an der Stadtgrenze zu Versmold an. Der Geltungsbereich liegt weitestgehend in Flur 55 und Flur 57 der Gemarkung Borgholzhausen. Ausgenommen ist nur ein schmaler, 20 bis 40 m breiter Randstreifen direkt an der Trasse der A 33, der zur Gemarkung Bockhorst/Versmold gehört und der i.W. innerhalb der von Hochbauten freizuhaltenden Abstandsflächen entlang der A 33 liegt.

Der Geltungsbereich des Bauabschnittes 2 wird wie folgt begrenzt, die genaue Grenzziehung ist aus den beigefügten Plankarten ersichtlich:

- Im Norden und Nordwesten wird das Plangebiet durch den dortigen Wirtschaftsweg Thielheide, durch eine Hofstelle und durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen parallel zur Ostbarthauser Straße begrenzt;
- die östliche Grenze bildet die Straße Thielheide, wobei die Grenze etwa auf Höhe der früheren 10 kV-Leitung etwas nach Nordwesten abknickt.
- Im Süden reicht das Plangebiet bis zur Bundesstraße B 476 (Versmolder Straße);
- im Westen schließt das Gebiet an die Gemarkungsgrenze zu Versmold bzw. an Trasse und Auffahrt der A 33 an.²

² Hinweis: Der Bebauungsplan Nr. 2 des Zweckverbandes umfasst im Randbereich Gemarkungsgrenze / A 33 auch einen 20 bis 40 m breiten Randstreifen, der zur Gemarkung Versmold-Bockhorst gehört und der i.W. innerhalb der von Hochbauten freizuhaltenden Abstandsflächen entlang der A 33 liegt. Für diesen Streifen zwischen A 33 und Gemarkungsgrenze führt die Stadt Versmold eine ergänzende FNP-Änderung durch.

Der vorliegende Bauabschnitt 2 nördlich der B 476 umfasst nach dem aktuellen Planungsstand brutto einschließlich Erschließungs- und Grünflächen insgesamt noch rund 33 ha.

3. Ziele der Bauleitplanung, Vorgehensweise und planerische Leitlinien

Die Städte Borgholzhausen und Versmold wollen gemeinsam die regionale Wirtschaftsstruktur und ihre Branchenvielfalt fördern und das bestehende Arbeitsplatzangebot sichern und erweitern. Der regionale Wirtschaftsstandort soll nachhaltig gestärkt werden, das künftige Gewerbe-/Industrieflächenangebot soll auf den gut nutzbaren und langfristig über die A 33 hervorragend erschlossenen Bereich konzentriert werden. Kleinräumige Standortkonkurrenzen zwischen den Kommunen werden vermieden.

Gemäß dieser übergeordneten Zielsetzung wurde bereits in enger partnerschaftlicher Zusammenarbeit der 1. Bauabschnitt zum „Interkommunalen Gewerbegebiet Borgholzhausen/Versmold“ entwickelt (s.o.). Die gemeinsame Gebietsentwicklung hat für beide Kommunen den großen Vorteil, dass ein sinnvoller, gut erschlossener Standort mit regionalem Gewicht entwickelt werden kann.

Auf die umfangreiche Standortdiskussion in beiden Städten im Zuge der 23. GEP-Änderung wurde bereits verwiesen. Im Rahmen der parallel durchgeführten 12. FNP-Änderung der Stadt Borgholzhausen wird dort auch auf den **Erläuterungsbericht zum Antrag auf Änderung des Gebietsentwicklungsplanes** mit Standortprüfung, Voruntersuchung der Umweltbedingungen und der möglichen Auswirkungen etc. Bezug genommen (LEG Bielefeld, Juli 2000). Dieser ist dort als Anlage beigefügt und ist Grundlage der bauleitplanerischen Standortprüfung (siehe dort).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sowohl in Borgholzhausen als auch in Versmold größere, gut zugeschnittene gewerblich-industriell nutzbare Flächen außerhalb des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes nicht zur Verfügung stehen. Zu berücksichtigen sind zudem Siedlungsstruktur und Erschließung der beiden Stadtgebiete sowie Flächenprobleme und schwierige Verkehrsverhältnisse in den Kernstädten:

- Die **Stadt Borgholzhausen** verfügt über 2 gewerblich-industrielle Standorte. Im Süden der Kernstadt erlauben notwendige Standortsicherung der ansässigen Unternehmen sowie naturräumliche Lage, Siedlungsstruktur und schwierige Verkehrsverhältnisse keine Erweiterungen, im Bereich Borgholzhausen-Bahnhof sind kaum noch verfügbare Flächen vorhanden.
- Aus Sicht der **Stadt Versmold** sind die besonderen Standortanforderungen der traditionell starken Fleischwarenindustrie und die Strukturprobleme der letzten Jahre zu berücksichtigen. Beispielhaft ist auf die Abwanderung einiger fleischverarbeitender Betriebe nach Niedersachsen zu verweisen. Eine weitere Abwanderung konnte vermieden werden, weil durch das Land NRW die Nutzung eines Teiles der LEP VI - Fläche (Gebiete für flächenintensive Großvorhaben) ausnahmsweise

zugestanden wurde. Im Bereich der Kernstadt sind zudem erhebliche Verkehrs- und Immissionsschutzprobleme zu verzeichnen.

Vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Standortentscheidung im GEP, die aus landesplanerischer, städtebaulicher und naturräumlicher Sicht intensiv diskutiert worden ist, sowie angesichts des weiteren Bedarfs ergibt sich die Begründung für die vorliegende Bauleitplanung und für den erheblichen Eingriff in den Landschaftsraum durch die gewerbliche Ansiedlung.

Im Rahmen der 9. FNP-Änderung der Stadt Borgholzhausen und des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes wurde bereits der 1. Bauabschnitt entwickelt, um dem Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen Rechnung zu tragen. Nach zügiger Erschließung des 1. Bauabschnittes erfordern der absehbare künftige Bedarf und die Planungsziele für den **2. Bauabschnitt nördlich der B 476** die vorliegende **12. FNP-Änderung und den Bebauungsplan Nr. 2**.

Bauflächen, die als *Gewerbegebiet GE* gemäß § 8 BauNVO mit begrenztem Emissionspotenzial insbesondere für kleinere und störungsarme Betriebe geeignet sind, sind in der Region und im Nahbereich der Kernstädte noch vorhanden. Ein besonderer Bedarf besteht jedoch vorrangig an Flächen, die tatsächlich als *Industriegebiet GI* gemäß § 9 BauNVO oder großflächig als *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO mit höherem Emissionspotenzial entwickelt werden können, da diese den ansiedlungswilligen größeren Betrieben einen ausreichenden Entwicklungsspielraum einräumen. Die Kommunen streben daher aufgrund der Lagegunst und der räumlichen Voraussetzungen an der A 33 ausdrücklich die Weiterentwicklung der *Industriegebiete* des Bauabschnittes 1 an.

Die Gebietsentwicklung wird in enger Abstimmung mit den Bauwilligen erfolgen. Planungsziel ist eine architektonisch möglichst hochwertige und interessante Gewerbearchitektur, die auch außenwirksam dargestellt werden soll. Diese kann alleine durch rahmensetzende Vorgaben in einem Bebauungsplan nicht gesichert werden, zumal detaillierte bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorgaben aufgrund der noch nicht bekannten Nutzungen nur begrenzt möglich sind. Hier wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Bauherren angestrebt.

Das Plankonzept wurde bereits im Jahr 2005 als städtebaulicher Rahmenplan in Abstimmung mit der Erschließung des 1. Bauabschnittes vorbereitet, um alle wichtigen Fragen des Grunderwerbs, der verkehrlichen und technischen Erschließung, der Eingrünung etc. frühzeitig berücksichtigen und abstimmen zu können. Die **Städtebauliche Rahmenplanung „Interkommunales Gewerbegebiet, 2. Bauabschnitt“** mit den *Blättern 1 und 2: Nutzungsübersicht* bzw. *Planungskonzept* ist als Anlage A.1 zur Begründung dem 1. Original beigelegt, als Auszug wird nachfolgend das Plankonzept dargestellt.

Das Konzept geht auf die Überlegungen im Rahmen der GEP-Änderung zurück und wurde für die Bauleitplanung fortgeschrieben. Das Grundkonzept sieht eine Anordnung der Gewerbe-/Industrieflächen entlang der B 476 vor, der nördliche Abschnitt mit wertvolleren Biotopstrukturen sowie die nordwestlichen und nordöstlichen Randzonen sollen freigehalten bzw. als Ausgleichsflächen weiter entwickelt werden. Der

leistungsfähige Knotenpunkt mit der B 476 für beide Bauabschnitte liegt direkt an der Anschlussstelle der A 33 und ist bereits für die Erschließung des Bauabschnittes 1 ausgebaut worden. Der Mindestabstand von 225 m zur A 33-Auffahrt ist im Vorfeld mit Straßen.NRW abgestimmt worden. **Alternativen** für die Erschließung und damit für das Konzept der Flächenentwicklung ergeben sich nicht.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist zusammenfassend für den 2. Bauabschnitt gegeben, um den gemäß Bebauungsplan Nr. 1 südlich der B 476 erschlossenen 1. Bauabschnitt weiter zu entwickeln und um die bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden Flächen nördlich der Bundesstraße nach den gemeinsamen Zielsetzungen der Kommunen zu entwickeln. Die konkreten städtebaulichen Ziele im Plangebiet sind unter diesen Voraussetzungen:

- a) Bauabschnitt 2 als Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes mit variablen Grundstückszuschnitten und sinnvollem Spielraum für die anzusiedelnden Betriebe.
- b) Reduzierung potenzieller Nachbarschaftskonflikte und Sicherung der städtebaulichen Ordnung insbesondere durch gegliederte Emissionskontingente auf Grundlage von immissionswirksamen Schallleistungspegeln für jede Teilfläche (sog. „IFSP“).
- c) Leistungsfähige Erschließung und kurze Anbindung an das überörtliche Hauptverkehrsnetz über den vorgegebenen Knotenpunkt mit der Bundesstraße B 476 und der Autobahn A 33.
- d) Entwicklung der benötigten, großvolumig nutzbaren Bauflächen, aber auch möglichst angemessene Einbindung in den Siedlungs- und Landschaftsraum durch Höhenbegrenzungen und durch umfangreiche Maßnahmen zur Ein-/Durchgrünung in Richtung Westen und Norden.
- e) Sachgerechter Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet und nach den nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegenden artenschutzrechtlichen Anforderungen.
- f) Abstimmung der städtebaulichen Planung mit einer wirtschaftlichen Erschließung und Ver- und Entsorgung des Gebietes.

4. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Borgholzhausen bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* und als *Straßenfläche* (B 476 mit Neutrassierung zum Anschlusspunkt A 33) dargestellt worden. Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 2 wurde daher für den 2. Bauabschnitt auch die 12. Flächennutzungsplan-Änderung der Stadt Borgholzhausen eingeleitet. Diese wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 2 durchgeführt.

Im Bereich der 12. FNP-Änderung werden ca. 25,5 ha als *gewerbliche Bauflächen* (einschl. Erschließung) und ca. 6,5 ha als *Wald* sowie als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* dargestellt. Nicht erfasst hiervon ist der in Kapitel 2 geschilderte, ca. 20 bis 40 m schmale Randstreifen direkt an der Trasse der A 33, der mit einer Gesamtfläche von rund 9.000 m² zur Gemarkung Bockhorst/ Versmold gehört und der i.W. in den von Hochbauten freizuhaltenen Abstandsflächen entlang der A 33 liegt. Für diesen Streifen zwischen A 33 und Gemarkungsgrenze führt die Stadt Versmold eine ergänzende FNP-Änderung durch.

Damit wird der Bebauungsplan Nr. 2 im Grundsatz aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

4.2 Plangebiet, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet nördlich der B 476 ist Teil einer bisher noch relativ unverbauten Landschaft im Osning-Vorland - abgesehen von verstreut liegenden Einzelhöfen und Streubebauung im Außenbereich. Allerdings ist im Landschaftsraum eine massive Zäsur durch den Bau der A 33 mit Einschnitten, Böschungen und Anschlusspunkt mit der ausgebauten B 476 erfolgt. Im Südosten dominiert die Trasse der stark befahrenen B 476. Das Plangebiet umfasst gemäß Darstellung in der Übersichtskarte im Umweltbericht (s.d., Kapitel 3.1) 2 Bereiche, die sich durch Intensität und Großflächigkeit der landwirtschaftlichen Nutzung unterscheiden:

- Der **südliche und südwestliche Abschnitt** im Nahbereich der B 476 und der A 33 wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hier dominieren größere Ackerschläge sowie im Südwesten etwas tiefer liegend Grünlandparzellen. Strukturierende Elemente wie Feldgehölze sind kaum vorhanden, einzelne Gehölze finden sich am Oldendorfer Plaggenweg, der das Plangebiet vom Anschluss an die Thielheide im Osten bis zur Autobahnbrücke im Westen quert und der neben der Bedeutung für die Landwirtschaft eine ergänzende Erschließungsfunktion für die Streubebauung im weiteren Außenbereich besitzt.

Zwei isolierte, ältere Wohnhäuser bestehen im Außenbereich unmittelbar hinter dem Lärmschutzwall an der Auffahrt zur A 33, ein weiteres Wohnhaus liegt im Westen direkt an der Trasse der A 33. Die Gebäude mit jeweils 1-2 Wohneinheiten werden durch den Bebauungsplan gewerblich-industriell überplant. Im Osten an der Thielheide liegt ein weiteres bewohntes Gebäude unmittelbar an der B 476 mit umgebenden Wirtschaftsgebäuden und offenbar früherer kleingewerblicher

Nutzung. Mit den Eigentümern wurden jeweils zwischenzeitlich Vereinbarungen über die Nutzungsaufgabe abgeschlossen.

- Der **nördliche und nordwestliche Abschnitt** des Plangebietes ist dagegen durch Waldparzellen deutlich von den großflächig und intensiv genutzten Bereichen abgegrenzt. Dieser Teilraum ist deutlich kleinstrukturierter und umfasst neben Grünland und den Waldparzellen auch Feldgehölze, Gräben, Graswege und Raine. An diesen Bereich grenzt eine Hofstelle mit weiteren Wohnnutzungen an. Ein Resthof sowie drei Wohnhäuser als Streubebauung im Außenbereich grenzen im Nordosten, Norden und Westen an.

Die folgende Tabelle vermittelt einen Überblick über die heutigen Nutzungen. Zur detaillierten landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme wird ansonsten auf Teil II Umweltbericht und auf Teil III mit dem Fachbeitrag in der Anlage verwiesen.

Tabelle: Aktuelle Nutzung und Biotoptypen im Plangebiet

Aktuelle Nutzung / Grobgliederung	Fläche
Acker	22,2 ha
Intensivgrünland (i.W. Fettweide/Fettwiese)	6,9 ha
Waldparzellen, Gehölzstrukturen	1,2 ha
Straßen, Wege, Hofflächen	1,0 ha
Sonstige Flächen, Randstreifen, Zier-/Nutzgarten	1,7 ha
Gesamtfläche Bauleitplanung	ca. 33,0 ha

*Ermittelt auf Basis der Plankarte Rahmenplan 1:2.000, Werte gerundet !

Das flach wellige Gelände im Plangebiet liegt in einer Höhe zwischen etwa 98,5 m im Südwesten an der Trasse der A 33 und rund 101 m im Nordosten und Norden im Bereich Thielheide.

4.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald und Gewässerschutz

a) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Waldes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Die Eingriffsregelung ist auf Grundlage des BauGB, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB, abzuarbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden. Für den verursachten, für unvermeidbar gehaltenen (zunächst planerischen) Eingriff in Natur und Landschaft sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln. Der Eingriff durch das Bebauungsplangebiet Nr. 2 besteht i.W. in der Störung, Überbauung und Versiegelung eines bisher fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraums und in den damit verbundenen Verlusten als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Grundwassers sowie einer weiteren Überprägung des Landschaftsbildes. Auf Kapitel 5.6 und auf **Teil II Umweltbericht** wird ergänzend verwiesen.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen zu folgenden naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien Aussagen vor:

- **Landschaftsplan:** Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes (LP) Halle-Osning (1999)³. Der LP enthält keine Festsetzungen für die bereits bebauten Wohn- und Gewerbebereiche.
Die Entwicklungskarte beinhaltet für annähernd das gesamte Plangebiet das Entwicklungsziel „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Nur am Westrand zur benachbarten A 33 besteht das Entwicklungsziel „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“. Gemäß Festsetzungskarte gehört das gesamte Plangebiet zum großflächigen **Landschaftsschutzgebiet Osning**, in dem „charakteristische Ausschnitte des Ravensberger Hügellandes und des Ostmünsterlandes“ erfasst sind. Der gesamte westlich angrenzende Landschaftsraum auf Gebiet der Stadt Versmold liegt ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet.
- **Naturschutzgebiete:** Etwa 0,5 km westlich liegt jenseits der A 33 das **Naturschutzgebiet Salzenteichsheide**. Die Ausweisung ist u.a. erfolgt „wegen der Seltenheit, besonderen Eigenart und Schönheit der Flächen“. (LP, S. 49).
- Flächen der **FFH-RL (92/43/EWG)** oder der **Vogelschutzrichtlinie (79/409/ EWG)** sind im Plangebiet und im weiteren Umfeld nicht betroffen.
- **Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG NRW):** Das LÖBF-Biotop-Kataster (1986) weist für das Plangebiet keine schutzwürdigen Biotopstrukturen aus. Etwa 400 m nordwestlich der Plangebietsgrenze liegt das Objekt Nr. BK-3915-106 mit ca. 5,5 ha strukturreichem Laubwald aus meist bodensaurem Buchenwald mit mittlerem bis starkem Baumholz. Er wird als naturnaher Laubwald und wertvoll für Höhlenbrüter und als Trittsteinbiotop eingestuft.
- **Naturdenkmale:** Nördlich des Plangebiets sind eine alte solitäre Stieleiche am Hof Pettker (Nr. 2.3.2) sowie drei freistehende Eichen am Rolfbach nahe Hof Schulte (Nr. 2.3.35) als Naturdenkmale ausgewiesen.
- Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Sinne des **gesetzlichen Artenschutzes** ist darüber hinaus zu prüfen, ob als Folge des Eingriffes Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (§ 19, § 44 BNatSchG). Der Eingriff wäre dann nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist. Im Umweltbericht sind weitere Aussagen zur Untersuchung der Avifauna im Plangebiet enthalten.
- **Wald, forstliche Nutzung (§ 25 LG NW):** Für das Plangebiet selber bestehen keine besonderen Festsetzungen für die **forstliche Nutzung** (§ 25 LG NRW). Die im Plangebiet liegenden kleineren Waldflächen unterliegen dem **Forstgesetz NRW** und bleiben sämtlich erhalten.

³ Kreis Gütersloh: Landschaftsplan „Osning“, Gütersloh 1999

b) Gewässerschutz und Trinkwasserschutz

Als natürliches **Fließgewässer** ist im Plangebiet lediglich ein schmaler, begradigter Wiesengraben betroffen. Das Gewässer tritt an der Straße Thielheide im Nordosten aus einer Verrohrung aus und verläuft dann mit schmalem Kastenprofil Richtung Westen in einem kurzen Abschnitt durch den nördlichen, nicht bebaubaren Teil des Plangebiets. Der Graben mündet in den Rolfbach, der im Nordwesten in etwa 200 m Abstand parallel zur Plangebietsgrenze verläuft. Daneben bestehen **Entwässerungsgräben**, die überwiegend keine gewässertypischen Strukturen aufweisen. Darüber hinaus besteht an der Straße Thielheide ein **kleiner Teich**, der stark beschattet ist.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

4.4 Altlasten, Kampfmittelvorkommen und Belange des Bodenschutzes

a) Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 sind gemäß **Altlastenkataster des Kreises Gütersloh** bisher keine Altlasten registriert. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodengesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde mitzuteilen, wenn derartige Hinweise bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund angetroffen werden.

Für den Bauabschnitt 1 und für angrenzende Flächen bestand nach Auswertung vorliegender Luftbilder durch die Bezirksregierung kein Verdacht auf das Vorhandensein von **Bombenblindgängern**. Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigung, vom 11.03.2008 liegen auch im 2. Bauabschnitt Erkenntnisse über **Bombenabwürfe** oder **Munitionsfunde** nach den bekannten Unterlagen bisher nicht vor. Weitergehende Maßnahmen sind derzeit nicht erforderlich (Indikator 1: keine Bombardierung). Vorkommen im Plangebiet können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Polizei, Ordnungsamt der Stadt und der Staatliche Kampfmittelräumdienst sind umgehend zu benachrichtigen.

b) Belange des Bodenschutzes

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

Gemäß Bodenkarte NRW⁴ stehen im Plangebiet **lehmige Sandböden** als Pseudogleye (staunasse Böden) mit hoher Wasserdurchlässigkeit in den Deckschichten und mittlerer Durchlässigkeit im Untergrund an, mit Staunässe bis in den Oberboden muss

⁴ Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L3914 Bad Iburg, Krefeld 1983

gerechnet werden. Diese Böden kommen in ebenen Lagen und auf flachen Rücken südlich des Teutoburger Waldes vor. Ebenfalls werden lehmige Sandböden als Gleye (Grundwasserböden) mit meist hoher Wasserdurchlässigkeit überplant. Diese Böden sind in Tälern und am südlichen Hangfuß des Teutoburger Waldes zu finden, der Grundwassereinfluss reicht bis zur Oberfläche. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**⁵ treffen auf diese Böden nicht zu.

Aus Sicht des Bodenschutzes ist jedoch zu beachten, dass die Böden unter Grünland und v.a. unter Wald aufgrund der weniger intensiven Nutzungen als relativ naturnah einzustufen und demzufolge in der Abwägung mit größerem Gewicht zu berücksichtigen sind.

Grundsätzlich sind die Städte Borgholzhausen und Versmold bestrebt, die **Neuver-siegelung im Außenbereich** zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Für die Umsetzung der Planungsziele werden jedoch größere, gut zugeschnittene gewerblich-industriell nutzbare Flächen benötigt. Diese sind in den Stadtgebieten jeweils so nicht vorhanden, zudem wäre die Ansiedlung großflächigen Gewerbes aufgrund der zu erwartenden Konflikte (Schallimmissionen etc.) in Nachbarschaft zu bestehenden/geplanten Wohngebieten sowie aufgrund der schwierigen Verkehrsverhältnisse und der notwendigen Standort-sicherung der ansässigen Unternehmen an den vorhandenen Standorten problematisch. Die Planung wird eingeleitet, um die regionale Wirtschaftsstruktur in ihrer Branchenvielfalt zu fördern und um das bestehende Arbeitsplatzangebot zu sichern. Daher sollen die Belange des Bodenschutzes **in der Abwägung** nach heutigem Kenntnisstand voraussichtlich zurückgestellt werden.

4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Allerdings wird **aus Sicht des Kulturlandschaftsschutzes** festgehalten, dass das Siedlungs- und Landschaftsbild im Norden des Plangebietes Richtung Ostbarthauer Straße durch einen landschaftstypischen, kleinräumigen Wechsel von Acker, Grünland, Hofstellen mit Hofeichen und Waldparzellen sowie Feldgehölzen geprägt ist und eine deutlich höhere Wertigkeit als im Süden des Gebietes besitzt.

Vorsorglich wird jedoch auf die **denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen** verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband für Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Interkommunales Gewerbegebiet“ (BA 2) werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gebietes nördlich der B 476 und die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den in Kapitel 1 und 3 genannten Zielvorstellungen ab. Das Plankonzept strebt zum einen eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren Bauflächen an, zum anderen werden aber auch Abstufungen, Eingrünungen etc. vorgenommen, um das Gebiet angemessen in den Landschaftsraum einzubinden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung und Gliederung der Baugebiete

Das Plangebiet wird entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen im südlichen Abschnitt und im zentralen Bereich möglichst weitgehend als **Industriegebiet „GI“ gemäß § 9 BauNVO** festgesetzt. Die Flächen in Randlage zur B 476 im Osten sowie die Flächen im Nordosten und an der Westgrenze werden ergänzend als **Gewerbegebiet „GE“ gemäß § 8 BauNVO** ausgewiesen, da diese gemäß der immissionschutzrechtlichen Gliederung nicht als GI geeignet sind und um eine Abstufung gegenüber dem Außenbereich zu sichern.

Grundlegendes Ziel ist die vielfältige gewerblich-industrielle Nutzung der Bauflächen unter angemessener und sicherer Beachtung der Belange der im weiteren Umfeld vorhandenen Streubebauung. Die Teilbereiche sollen möglichst sinnvoll gegliedert werden. Die Wohnnutzungen im näheren Umfeld liegen im Außenbereich und werden deshalb mit einem Schutzniveau analog zu Mischgebieten eingestuft.

Vor diesem Hintergrund wurden zur Vorbereitung des Planverfahrens Nr. 2 für den 2. Bauabschnitt bereits im Jahr 2005 Gebietsausweisung, Gliederungsmöglichkeiten und Immissionsschutzbelange im Detail durch ein Schallschutzgutachten⁶ geprüft. Das Gutachten hat hierbei eine Gesamtbetrachtung für das Plangebiet unter Einbeziehung des 1. Bauabschnittes durchgeführt und die dort im 1. Bauabschnitt gewählte Prüfung fortgeschrieben. Die Vorüberlegungen gemäß damaliger GEP-Diskussion, ggf. langfristig weitere Gewerbe- und Industrieflächen nördlich der Thielheide in Richtung Borgholzhausen-Bahnhof zu entwickeln, wurden hierbei nicht berücksichtigt, da erst zum Zeitpunkt der späteren Planung eine wirksame Gliederung durch einen Grünzug und der Umgang mit der Streubebauung im Umfeld sinnvoll geprüft werden kann.

Im Ergebnis wird im Bebauungsplan Nr. 2 eine **Gebietsgliederung nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO** hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gewählt:

- a.a) als Gliederung nach dem Emissionsverhalten für Geräusche durch Festsetzung von **„immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln“ (kurz: IFSP)** in dB(A) je m² Betriebsgrundstück und

⁶ Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 2, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 26.03.2010

a.b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Gerüche und Stäube als Gliederung gemäß **Abstandsliste nach dem Abstandserlass NRW in der Neufassung 2007**.

Hiernach sind Betriebe und Anlagen zulässig, wenn (a) deren gesamte Schallemission ggf. nach Einbeziehung flexibel zu ergreifender Schallschutzmaßnahmen auf dem Betriebsgelände das jeweils zulässige Geräusch-Kontingent für das einzelne Grundstück nicht überschreitet und wenn (b) für sonstige Emissionen wie Gerüche und Stäube ergänzend die Grobgliederung gemäß Abstandserlass NRW eingehalten wird.

In der Plankarte sind auf Basis des Schalltechnischen Gutachtens die entsprechenden Schallleistungspegel IFSP für die Teilflächen eingetragen, ebenso die Gliederung gemäß Abstandserlass NRW. Damit wird bezüglich Lärm die Vorgehensweise aus dem 1. Bauabschnitt fortgeschrieben. Die ergänzende Gliederung gemäß Abstandsliste NRW wird nunmehr gewählt, um auch sonstige Emissionen wie Gerüche und Stäube regeln zu können. Maßgebliche Kriterien sind weiterhin die angestrebte Flexibilität zu Gunsten Industrie/Gewerbe, die erforderliche Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen sowie die einzuhaltenden Schutzansprüche der Nachbarschaft und die akzeptorbezogene Betrachtungsweise nach BImSchG und TA Lärm.

Auch bei aus schalltechnischer Sicht zur Nachtzeit eingeschränkt nutzbaren GI-Flächen ist die Festsetzung dieser GI-Gebiete sinnvoll. Hierdurch wird ein größeres Betriebsspektrum zulässig, zumal die Problematik „Lärm“ häufig schon (mit u.U. geringem Mehraufwand) alleine durch geschickte Anordnung z.B. von Hallenbaukörpern als abschirmende Maßnahme bewältigt werden kann.

Verwiesen wird auf Kapitel 5.4 mit weiteren Erläuterungen zur immissionsschutzfachlichen Gliederung.

b) Betriebswohnungen - besondere Anforderungen in den GE und GI

Betriebswohnungen können gemäß § 8(3) bzw. § 9(3) BauNVO ggf. als **Ausnahme** zugelassen werden. Hierfür sind jedoch im Interesse der gewerblich-industriellen Nutzungen im gesamten Plangebiet strenge Anforderungen an Standort, Bauformen, Ausrichtung und Anordnung gegenüber umgebenden Betrieben, Schallschutz etc. zu stellen. Angrenzende Betriebe dürfen nicht in ihrer Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit eingeschränkt werden.

Aufgrund schlechter Erfahrungen mit betriebsbezogen genehmigten Wohnnutzungen, die im Nachhinein zu erheblichen Konflikten mit benachbarten Industrie-/Gewerbebetrieben geführt haben und z.T. sogar als reine Wohnnutzungen umgenutzt worden sind, werden die Kommunen in der Vermarktung die Ausnahmeregelung sorgfältig prüfen und mit dem Kreis Gütersloh als Baugenehmigungsbehörde abstimmen. Anforderungen an Objektplanungen mit einer eventuell gewünschten Wohnung sind insbesondere eine betriebsbezogen angemessene Größe und Anordnung, eine sinnvolle Anordnung auf dem Baugrundstück im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes gegenüber umgebenden Bauflächen und ausreichender Schallschutz nach dem Maßstab des jeweiligen Baugebietes. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Kommunen und mit der Baugenehmigungsbehörde wird ausdrücklich empfohlen.

Dieses gilt entsprechend auch für die Frage der **Vorbelastung durch Verkehrslärm**: In den Randstreifen der Bauflächen zur B 476 und im Südwesten gegenüber der A 33 können in der Straßenrandlage die Orientierungswerte für gewerbliches Wohnen überschritten werden. Aufgrund der dort heute teilweise errichteten Lärmschutzanlagen (für die künftig ausgelagerte Streubebauung) und angesichts bei Betriebsansiedlungen im Regelfall vorgelagerten Grünstreifen, Stellplatzanlagen etc. ist die Fragestellung aber in diesen Streifen überschaubar.

Eine Festsetzung von allgemeinen passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan für die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurde geprüft, wird im Ergebnis aber nicht vorgenommen, da aus Sicht des Bebauungsplanes nur pauschale Regelungen möglich wären, hier aber eine besondere Situation in jedem Einzelfall zu betrachten sein wird. Deren angemessene Beachtung kann in den Baugenehmigungsverfahren erfolgen, so dass der Konflikttransfer aufgrund der Ausnahmeregelung vorgenommen wird.

Dort ist sicherzustellen, dass ungesunde Wohnverhältnisse vermieden werden. Zielgröße ist gemäß TA Lärm ein Innenpegel von 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts. Je nach Lage, Abschirmung durch Baukörper etc. sind hierzu die notwendigen aktiven abschirmenden oder passiven Maßnahmen im Einzelfall sachgerecht und ergänzend zu treffen. Dieses gilt im übertragenen Sinne ebenfalls für die allgemein zulässigen Büronutzungen mit anzustrebenden Innenpegeln von 40 dB(A) tags.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass selbst bei nachgewiesener Betriebsbezogenheit **kein Rechtsanspruch auf Genehmigung einer Betriebswohnung**, sondern lediglich ein Anspruch auf eine fehlerfreie Ermessensentscheidung besteht (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO - Kommentar, 11. Auflage 2008, § 9 Rn. 9.2).

Ein allgemeiner Ausschluss von Betriebswohnungen insbesondere in den GI-Gebieten wurde aufgrund der o.g. negativen Erfahrungen zunächst erwogen, um dauerhaft dort die o.g. Konflikte zu vermeiden und eine sinnvolle Ausnutzung gewährleisten zu können. Nach Prüfung wurde jedoch hiervon abgesehen, da im Einzelfall z.B. Notdienstpersonal angesichts der Lage des Plangebietes außerhalb der Siedlungsbereiche durchaus wünschenswert sein und sinnvoll auch auf einem GI-Grundstück untergebracht werden kann und da Betriebswohnen in einem GI nach gesicherter Rechtsprechung keine weitergehenden Schutzansprüche als andere zulässige GI-Nutzungen beanspruchen kann. Hier bestehen rein rechtlich auf Dauer keine Abwehransprüche gegen emittierende Betriebe. Auch innerhalb der GE-Gebiete sind entsprechend die GE-Werte gemäß TA Lärm einzuhalten.

Die Bauaufsicht hat rechtlich alle Mittel zur Sicherung der plangemäßen Nutzung in der Hand (s.o.) - auch wenn in der Praxis hier unstrittig häufig Probleme entstehen.

c) Ausschluss von Nutzungen in den GE und GI gemäß § 1, Absätze 5, 6, 9 BauNVO

Großflächige und relativ (Emissions-)konfliktarme Gewerbe- und Industrieflächen sind aufgrund der Rahmenbedingungen in den beiden Stadtgebieten und in der Region begrenzt. Die Entwicklung derartiger Flächen ist in beiden Kommunen immer wieder aufgrund der Wohnsiedlungen und der weit verbreiteten Streubebauung sowie angesichts von vielfältigen Wald- und Naturschutzflächen im Umfeld der potenziellen Bauflächen auf erhebliche Konflikte gestoßen (vgl. auch Flächendiskussion im Rahmen

der damaligen GEP-Ausweisung). Daher sollen die entwicklungsfähigen Bauflächen im Interkommunalen Gewerbegebiet Borgholzhausen / Versmold ausdrücklich zweckgebunden v.a. durch Gewerbe und Industrie, das heißt, v.a. durch größere Betriebe und Anlagen mit entsprechenden Standortanforderungen hinsichtlich Größe, Erschließung und zulässiger Emissionen genutzt werden können (siehe auch Bebauungsplan Nr. 1 südlich der B 476 für den 1. Bauabschnitt). Hierbei ist auch von Bedeutung, dass die angestrebte positive Außendarstellung des Gebietes nicht durch einzelne Branchen mit ggf. besonderen, i.d.R. als nachteilig bewerteten Auswirkungen eingeschränkt wird (Beispiel Schrottplätze neben einer modernen Lebensmittel-Kühlspedition und Logistikdienstleistungen rund um die in der Region besonders wichtige Lebensmittel-Branche).

Der periphere und außerhalb der Siedlungsbereiche gelegene, aber sehr gut erschlossene Standort mit stark frequentierten regionalen Hauptverkehrsachsen könnte ggf. für Kfz-orientierte Nutzungen attraktiv sein, die aber aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen heraus in möglichst engem Zusammenhang mit den großflächigen Wohn- und Mischnutzungen in den Ortslagen stehen sollten. Zu nennen sind hier insbesondere Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Vor diesem Hintergrund werden insbesondere diese Nutzungen, die die o.g. Zielsetzungen beeinträchtigen können, gemäß § 1, Absätze 5, 6 und 9 BauNVO in den GE und GI ausgeschlossen.⁷

Bei der weitergehenden Differenzierung der zulässigen bzw. der unzulässigen Nutzungen gemäß § 1(9) BauNVO sind gemäß BauNVO „besondere städtebauliche Gründe“ erforderlich. Hiermit sind nicht *besonders schwerwiegende Gründe* gemeint, sondern *spezielle Gründe*, die sich aus einer ganz konkreten städtebaulichen Situation für einen einzelnen Planungsfall ergeben. In den nachfolgenden Absätzen c.1 bis c.4 und c.6 werden diese besonderen Gründe in dem vorliegenden, peripher zu den Siedlungsbereichen gelegenen Plangebiet erläutert.

Aufgrund des Standortes außerhalb der Siedlungsbereiche, des Flächenbedarfs und der Gliederung bzw. Aufgabenteilung der Industrie- und Gewerbegebiete in Borgholzhausen und Versmold wird diese Vorgehensweise in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange für vertretbar gehalten. Angesichts der zentralen Vermarktung der Bauflächen durch Kommunen bzw. Zweckverband werden zudem die künftigen Bauwilligen vor der Standortentscheidung über diese Planungsziele informiert. Diese Ziele sind damit mit dem Kaufvertrag akzeptierte Voraussetzung für die ansiedlungswilligen Betriebe. In bestehende Rechte wird nicht eingegriffen.

c.1) Ausschluss von Einzelhandel in den GE und GI

Die o.g. bestimmungsgemäße Nutzung des Plangebietes durch größere Gewerbe- und Industriebetriebe stellt das herausragende Ziel des Zweckverbandes und der beteiligten Kommunen dar. Einzelhandel ist aus städtebaulichen Erwägungen in möglichst engem Zusammenhang mit den Siedlungsbereichen anzuordnen. Insofern wird grundsätzlich neben z.B. Handel für die Nahversorgung auch der Verkauf von jeglichen

⁷ Hinweis: Aufgrund der abweichenden Inhalte bzw. Gliederung der §§ 8 und 9 BauNVO werden die Einschränkungen in der Plankarte getrennt für die GE- und GI-Gebiete festgesetzt. In der Begründung können die Gründe für diese Planinhalte gemeinsam behandelt werden.

Konsumgütern an Endverbraucher unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11(3) BauNVO kritisch gesehen. Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auch auf die Lage zwischen den Oberzentren Bielefeld und Osnabrück und auf die sehr gute verkehrliche Anbindung dorthin. Allgemein besteht eine hohe Attraktivität für Einzelhandel an gut erschlossenen Gewerbestandorten (Stichwort Factory-Outlet-Verkäufe). Ergänzend stellt die angemessene Weiterentwicklung der zentralen Innenstadtlagen mit einem funktionstüchtigen Innenstadthandel in Borgholzhausen und Versmold eine weitere städtebauliche Zielsetzung der beiden Kommunen dar. Zudem hat die oberzentrale Ausstrahlungskraft erhebliche Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation der kleineren Kommunen (große Konkurrenz für qualitative Ausstattung im Fachhandel).

Stellvertretend für diese Aussagen wird auf folgende Untersuchungen verwiesen:

- Entwicklungskonzept Borgholzhausen, BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster 2002.
- Markt- und Standortanalyse Stadt Versmold, BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster 1999 sowie
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Versmold, GMA Köln, Dezember 2008.
- Regionales Einzelhandelskonzept OWL aus dem Jahr 2003.

Aufgrund dieser städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele wird **Einzelhandel an Endverbraucher** insgesamt, also auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit i.S.d. § 11(3) BauNVO, im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen. Angesichts der enormen Dynamik und der zu erwartenden weiteren Planungskonflikte im Einzelhandel besitzt dieses auch den Vorteil der grundlegenden Klarstellung im Plangebiet. Folgende **Sonderregelungen und Ausnahmen** sind zu beachten:

- Nicht betroffen von dem Ausschlussziel sind **Großhandelsbetriebe** ohne maßgeblichen Verkauf an Endverbraucher, die als Zwischenhandel betrieben bzw. angesiedelt werden könnten und die als „Zulieferer“ für regional stark vertretene Branchen bedeutsam sein können. Für die Lebensmittelbranche mit den produzierenden Lebensmittelbetrieben in der Region sei als Beispiel Gewürzhandel genannt.
- 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. Zu nennen sind hier für die beiden Kommunen nach heutigem Sachstand **Kfz- und sonstiger Fahrzeughandel, Landmaschinen und Zubehör** sowie **Bau- und Brennstoffhandel**. In diesem Zusammenhang werden auch **Verkaufsstellen für Tankstellen** gesehen, die hier als Zubehör an diesem Lkw-affinen Standort vertretbar sind und eine ergänzende Versorgungsfunktion für die Nutzer des Gebietes übernehmen können.
- Sonstige gemäß §§ 8, 9 BauNVO zulässige (und erwünschte) **Gewerbe- und ggf. größere Handwerksbetriebe** sollen möglichst nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Da für einige Branchen zugehöriger Verkauf - auch als Dienstleistung verstanden - eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, kann dieser als Ausnahme zugelassen werden, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Beispielhaft zu nennen sind größere und häufig lautere Handwerksbetriebe wie (Bau-)Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und

Gebrauchsgüter anbieten können oder müssen. Der Ausnahmeverbehalt gemäß § 31(1) BauGB lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalles zu.

Aufgrund des Bestandes, des Flächenbedarfs und der Gliederung der Gewerbegebiete in den Städten Borgholzhausen und Versmold sowie des Standortes wird diese **Vorgehensweise im Abwägungsergebnis** für vertretbar gehalten.

Mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung des OVG Münster behandelt Janning bereits in BauR 2005, S. 1093ff auch das Randthema „Ausschluss von Kiosken“ bei einer derartigen Einschränkung des Einzelhandels in Gewerbegebieten. Der Zweckverband bzw. die beiden Kommunen folgen in der Abwägung den dortigen Ausführungen auf S. 1107ff und stellen fest, dass eine weitere (ggf. rechtsunsichere) Sonderregelung hierfür nicht getroffen werden soll, dass aber im Fall eines Ansiedlungswunsches für einen Kiosk o.ä. hierüber ggf. auch im Wege der Befreiung nach den oben angeführten Überlegungen entschieden werden kann.

c.2) Ausschluss von selbstständigen Schrottplätzen in den GE und GI

Schrottplätze als Unterart von Verwertungsbetrieben und Lagerplätzen besitzen in der Regel v.a. optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen (die im Plangebiet allerdings durchaus möglich sind) u.v.m. Angesichts der o.g. Planungsziele, hier vor allem aufgrund der angestrebten „positiven“ Außendarstellung (Image) des Gewerbegebietes werden diese Betriebe daher aus heutiger Sicht für den 2. Bauabschnitt ausgeschlossen.

Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass je nach Erschließung und Branchenentwicklung im Gebiet sowie je nach der (ggf. rückwärtigen) Lage eines Baugrundstückes mit eventuell begrenzter Außenwirkung und einer im Einzelfall überzeugenden Objektplanung zu einem späteren Zeitpunkt auch derartige Betriebe wieder zugelassen werden könnten.

c.3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume und Gebäude für freie Berufe in den GE und GI

Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie nicht der Zielsetzung „Gewerbe- und Industriegebiet“ entsprechen (s.o.). Hinzu kommt, dass diese Nutzungen im Regelfall ihren idealtypischen Standort im Siedlungsbereich oder zumindest in direkter Siedlungsnähe finden sollten und daher aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht im Sinne der o.g. Aufgabenteilung z.B. in den ortsnahen, tlw. eingeschränkten Gewerbegebieten oder in Mischgebieten etc. unterzubringen sind. Bezüglich der verkehrlichen Aspekte ist auch zu bedenken, dass direkter Kundenverkehr aus dem Siedlungsraum nicht unnötig in den Bereich „gezogen“ werden soll.

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

Nicht verkannt wird, dass in der Lage an der A 33 langfristig ggf. ein Hotelbetrieb mit Blick auf Fernreisende attraktiv sein könnte. Angesichts der vorrangigen GI-Nutzungsziele wird hier aber nach dem heutigen Stand ein Risiko gesehen. Je nach Weiterentwicklung und Erschließung des 2. Bauabschnittes könnte ggf. auf Grundlage einer projektbezogenen Detailplanung mit genauer Kenntnis der Lage, Anordnung und der Nachbarschaften bzw. der Konfliktlage zu einem späteren Zeitpunkt ein verträglicher Sonderstandort – ggf. mit einer Bebauungsplan-Änderung - entwickelt werden.

c.4) Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche Betriebe in den GE und GI

Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche Betriebe werden insgesamt im Plangebiet aus den o.g. Gründen, insbesondere aber auch aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel „Ansiedlung möglichst hochwertiger Industrie-/Gewerbebetriebe“ ausgeschlossen. Bezüglich Vergnügungsstätten ist ebenfalls anzumerken, dass der Standort außerhalb der Siedlungsbereiche der Kommunen für derartige zentral oder zumindest in Randlage der Siedlungsschwerpunkte unterzubringende Nutzungen städtebaulich und verkehrlich ungeeignet ist. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein ggf. möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standortes v.a. für besonders erwünschte zukunftsweisende Firmen und Technologien beeinträchtigen würde („Trading-down-Effekt“).

c.5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den GE und GI

Auch diese Nutzungen widersprechen aus den oben genannten Gründen den Planungszielen für das Plangebiet selber, aber auch den städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen im Stadtgebiet, da diese Anlagen im Regelfall möglichst siedlungsnah unterzubringen sind. Die Anlagen werden somit ausgeschlossen. Unterschiede in der Festsetzung ergeben sich zwischen den GE- und GI-Gebieten alleine aus dem Aufbau der § 8 bzw. § 9 BauNVO mit Regel-/Ausnahmefällen.

c.6) Werbeanlagen für Fremdwerbung in den GE und GI

Diese eigenständigen gewerblichen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie den o.g. Planungszielen und hier v.a. auch der angestrebten Außendarstellung des Baugebietes im Regelfall widersprechen würden. Insbesondere die Lage an der A 33 ist außerordentlich attraktiv, gerade hier soll jedoch später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung vermieden werden. In der Region gibt es einige negative Beispiele v.a. in Form von mobilen Anhängern mit Werbetafeln an den Haupt- bzw. Bundesstraßen.

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und 2 BauGB werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen im Außenbereich und in der Randlage an B 476 und A 33 bedarfsorientiert entwickelt. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

a) Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl GRZ orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, um aufgrund des Bedarfs und der schwierigen Gewerbe-/Industrieflächenentwicklung eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen.

b) Höhe baulicher Anlagen

Da für die GE-/GI-Entwicklung ausdrücklich erheblicher Spielraum erforderlich ist und auch gewünscht wird, soll die Höhe baulicher Anlagen trotz der Aussagen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und im Umweltbericht nicht zu eng begrenzt zugelassen werden. Die zulässige Höhe wird in diesem Rahmen gemäß § 16(3) BauNVO auf - je nach Lage der Teilfläche und Geländeivellierung - Bauhöhen um 12 bis 20 m über heutigem Gelände festgelegt. Durch die Bezugnahme auf die Höhe über NN werden diese Obergrenzen gegenüber Außenbereich und Umfeld eindeutig und unabhängig von Geländebewegungen festgelegt. Die Höhen werden Richtung Außenbereich nach Norden und Westen sowie zur B 476 nach Osten aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen abgestuft.

Insgesamt werden die gewählten Höhen aufgrund der Lage an B 476 und A 33 sowie aufgrund der großflächigen Grünflächen im Norden und Westen mit umfangreichen Eingrünungen für vertretbar gehalten.

Als Ausnahme kann ggf. eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung je nach Lage der Teilbaufläche um bis zu 5 m oder 10 m durch Dachaufbauten für untergeordnete technische Bauteile wie Maschinen-/Technikräume, Be-/Entlüftungsanlagen, Fahrstühle etc. sowie durch Baukörper für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen wie z.B. Lagerhäusern/Hochregallagern mit bestimmten Stapelhöhen zugelassen werden, um im Einzelfall gebotene, innerbetrieblich notwendige Abläufe nicht zu gefährden.

Diese Regelungen können ggf. je nach Sachverhalt im Baugenehmigungsverfahren mit entsprechenden Anforderungen zur möglichst verträglichen Einbindung in das Umfeld verbunden werden. Die Auswirkungen auf Umfeld und Landschaftsbild können z.B. durch Anordnung, Verkleidung, Farbgestaltung, Begrünung etc. reduziert werden. Beispielhaft wird auf das Hochregallager der Fa. Miele in Gütersloh verwiesen, dass durch eine gebänderte Farbgebung von grün aufsteigend zu hellen Farben trotz der Gesamtgröße - vom roten Schriftzug abgesehen - relativ zurückhaltend wirkt.

Da betriebsbedingt notwendige Schornsteine ggf. noch anderen, etwa immissionsschutzrechtlichen Kriterien unterliegen, soll hier im Einzelfall eine Überschreitung von je nach Lage der Teilbaufläche um bis zu 10 m oder bis zu 20 m zugelassen werden, zumal aufgrund der eher geringen Durchmesser die Außenwirkung in den Landschaftsraum relativ gering ist. Die mit diesen Ausnahmen verbundene mögliche

Gesamthöhe von etwa 30 m für Gebäude mit Aufbauten sowie bis zu 40 m über Grund für Schornsteine wird als Obergrenze gewählt, da in der räumlichen Lage darüber hinaus voraussichtlich erhebliche Fernwirkungen zu verzeichnen wären.

Auf die zusätzliche Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** kann damit verzichtet werden, da diese für Gewerbe-/Industriebetriebe mit Hallenbauten etc. ohnehin nicht zielführend wäre und ggf. eher flächensparende mehrgeschossige Büronutzungen erschweren könnte. 3 bis 4 Geschosse müssen flächensparend für Büronutzungen in einem größeren Gebiet möglich sein, zumal Hallenbauten ohnehin entsprechende Gesamthöhen erreichen können. Die Gesamthöhe erlaubt diese und im Regelfall ausreichend bemessene Produktionsstätten und Hallenbauten.

c) Bauweise

Eine Bauweise wird gemäß der „kann“-Vorschrift in § 22 BauNVO nicht festgesetzt, weil diese im Gewerbe- und Industriegebiet nicht erforderlich ist und um große Flexibilität gewährleisten zu können, was z.B. auch aus Immissionsschutzgründen sinnvoll sein kann (z.B. längere Hallenbauten oder Anschluss an Nachbarbetriebe).

d) Baugrenzen und überbaubare bzw. nicht überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden aus den o.g. Gründen ebenfalls möglichst großzügig bemessen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten. Städtebauliche Konflikte entstehen durch diese planerische Zurückhaltung nicht.

In den Randlagen werden nicht überbaubare Flächen z.T. als Grünstreifen festgesetzt. Hier sind aus Gründen einer verträglichen Einbindung der Planung gegenüber Außenbereich und Verkehrswegen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind - je nach Einzelfall - Einfriedungen und Zufahrten.

5.3 Belange des Verkehrs

Das „Interkommunale Gewerbegebiet“ Borgholzhausen / Versmold liegt verkehrstechnisch sehr günstig. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die **B 476** (Versmolder Straße) und über die Autobahnanschlussstelle der **A 33**. Somit ist eine sehr gute Anbindung an das regionale Netz sowie an das überregionale Straßennetz gegeben. Der Verkehr in Richtung Osnabrück wird über die A 33 schon heute flüssig und ohne Beeinträchtigung anderer Siedlungsbereiche abgeleitet. Die B 476 (Sassenberg – Borgholzhausen) führt nach Süden in Richtung Versmold sowie nördlich nach Borgholzhausen, wobei am Bahnhofpunkt Borgholzhausen die B 68 (Bielefeld – Osnabrück) gekreuzt wird. Diese besitzt eine erhebliche Bedeutung, da sie bis zum Lückenschluss der Autobahn die Weiterführung auf die A 2 /A 33 über Halle (Westf.) und Bielefeld darstellt.

Langfristig wird das Gebiet nach einem weiteren Ausbau der A 33 (Paderborn – Bielefeld – Osnabrück) hervorragend in das Fernstraßennetz eingebunden sein. Ange-

sichts der erheblichen Eingriffe durch die Trasse der A 33 relativiert sich im Nahbereich der A 33 auch die Eingriffswirkung der Neuplanung in den Naturraum.

Das Verkehrsaufkommen aus dem Gewerbegebiet ist durch das Hauptstraßennetz nach Prüfung durch Fachingenieure und Fachbehörden (auch bereits im Zuge der 23. GEP-Änderung, z.B. dort Erläuterungsbericht, Kapitel D und E) grundsätzlich gut zu bewältigen, bei einem Weiterbau der A 33 wird sich zudem langfristig die heute durch die A 33-Abfahrt verursachte Situation deutlich entschärfen, so dass langfristig keine durchgreifende Verschärfung der Verkehrsproblematik der B 476 im Nahbereich des Gewerbegebietes Richtung Borgholzhausen hiermit verbunden ist. Für den Standort spricht gerade der unmittelbare Anschluss an A 33 und B 476. Die A 33 kann ohne Belastung jeglicher Baugebiete und sonstiger Wohnnutzungen unmittelbar erreicht werden, die Aus- bzw. Zufahrt liegen nur ca. 200 m entfernt.

Durch den Ziel- und Quellverkehr des Interkommunalen Gewerbegebietes ergibt sich jedoch auch eine **zusätzliche Verkehrsbelastung auf der B 476**. In der Verkehrszählung im Jahre 2001 wurden nach Auskunft von Straßen.NRW vom beauftragten Ingenieurbüro 12.000 Kfz/Tag gezählt. Bis zur Fertigstellung des Teilabschnittes der A 33 zwischen der Anschlussstelle in Borgholzhausen an der B 476 und dem Autobahnkreuz Bielefeld-Süd müssen die B 476 und die B 68 zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Eine grobe Abschätzung des **Ziel- und Quellverkehrs** aus dem Plangebiet ergibt heute folgende Größenordnungen, die die in der GEP-Untersuchung festgestellte Verträglichkeit für das Gesamtgebiet bestätigen:

- Das Plangebiet bietet nach der GEP-Flächenkennziffer von 350 m² Gewerbefläche je Beschäftigtem grob je nach Betriebsstruktur etwa 650-700 Arbeitsplätze (siehe GEP, Kapitel B.I.4: ca. 24 ha Baufläche / 350 m² je Beschäftigtem = 685 Beschäftigte). Bei gerundet 600 Pkw für Beschäftigte können sich zzgl. Besucher überschlägig Größenordnungen von rund 3.500 Pkw-Fahrbewegungen pro Tag ergeben, die sich je nach Einzugsbereich über B 476 nach Norden und Süden bzw. über die A 33 in ähnlichen Anteilen verteilen und angesichts des Ausbaustandards und der heutigen Belastung als insgesamt verträglich gewertet werden.
- Das Lkw-Aufkommen hängt sehr stark von den anzusiedelnden Betrieben ab und ist im Vorfeld schwer abzuschätzen. Sofern z.B. neben der Spedition Nagel im 1. Bauabschnitt noch ein weiterer Logistikdienstleister angesiedelt werden sollte, ist von einem höheren Lkw-Anteil auszugehen. Hier greift jedoch in besonderem Maße die Standortgunst an der A 33, über die langfristig der ganz überwiegende überregionale Lkw-Verkehr abgewickelt werden wird.

a) Erschließungssystem: Anschluss an die B 476 und Binnenerschließung

Der leistungsfähige **Knotenpunkt mit der B 476** für beide Bauabschnitte liegt direkt an der Anschlussstelle der A 33 und ist bereits für die Erschließung des Bauabschnittes 1 ausgebaut worden. Der Mindestabstand von 225 m zur A 33-Auffahrt ist im Vorfeld mit Straßen.NRW abgestimmt worden. Durch das Planungskonzept mit zentraler Anbindung an die B 476 können die öffentlichen und privaten Belange und die Interessen der Anlieger im Bereich Thielheide (Schutz vor gewerblichen Schleichverkehren) relativ gut berücksichtigt werden, so dass dieses Konzept in der Abwä-

gung vertretbar ist. Alternativen für den Anschluss an die B 476 und damit für das Konzept der Flächenentwicklung ergeben sich nicht.

Zufahrtsverbote und eindeutige Abgrenzungen durch Grünflächen oder durch Anschluss von Wirtschaftswegen - mit möglichem Ausschluss von öffentlichem Verkehr - sind für die übrigen Bereiche entlang B 476 und A 33 sowie zu den umgebenden örtlichen Wirtschaftswegen und Straßen aufgenommen worden.

Ausgenommen ist hiervon der westliche Anschluss des **Oldendorfer Plaggenweges**, der mit Anschluss über die Autobahnbrücke als Erschließungsweg für den weiteren Außenbereich und für die Landwirtschaft dient. Dieser Anschluss soll nach Möglichkeit beibehalten werden, für den umgebenden Außenbereich belastender Schleichverkehr muss allerdings ggf. durch verkehrsregelnde Maßnahmen ausgeschlossen werden können.

Die **innere Erschließung** ergibt sich aus dem vorgegebenen Knotenpunkt:

- **Planstraße A** soll als attraktive Hapterschließungsachse die Gebietszufahrt prägen. Die Zufahrt wird bis zum Kreisverkehr entsprechend großzügig mit einem mittleren Grünstreifen aufgeweitet und durch eine Haltespur mit Lageplan ergänzt, die durch Besucher zur ersten Orientierung genutzt werden kann.
- Über den zentral gelegenen **Kreisverkehr**, der ebenfalls aus gestalterischen Gründen und zur „Adressbildung“ großzügig gestaltet werden soll, erfolgt eine Verteilung in die gleichwertig zu **gestaltenden Planstraßen A (Fortsetzung) und B**. Diese werden jeweils als Stichwege mit entsprechenden Wendekreisen ausgelegt, da gemäß Rahmenplanung der gewerbliche Regelverkehr über den zentralen Knoten mit der B 476 abgewickelt wird und keine sonstige Verknüpfung mit dem umgebenden untergeordneten Straßennetz vorgesehen ist.
- Auf die früher dort ebenfalls angeschlossene **Planstraße C**, die die Hauptbaufläche Gle1/GE1 erschließen sollte, soll nach dem heutigen Stand verzichtet werden, um dort ein oder zwei größere Betriebe ansiedeln zu können. Städtebaulich bedeutsam ist jedoch in diesem Fall ebenfalls eine Hapterschließung über den Anschlusspunkt Kreisverkehr.
- Im Bebauungsplan Nr. 2 soll darüber hinaus eine **Option für eine Verbindungs-trasse Richtung Nordosten** mit einer gemäß GEP-Diskussion langfristig eventuell denkbaren weiteren Bauflächenentwicklung Richtung Borgholzhausen-Bahnhof vorgehalten werden. Hierfür soll keine Verkehrsfläche festgesetzt werden, der Zweckverband will im Zuge der Vermarktung eine Trasse freihalten. Aus heutiger Sicht sprechen die Erschließung der Teilflächen des GEN und GE3 im Nordosten sowie ein Abrücken von der B 476 (ein neuer Knotenpunkt mit der B 476 würde als Hapterschließung unabhängig von der Detailplanung ohnehin erforderlich) für die in der Plankarte unverbindlich vorgeschlagene Trasse oder für eine etwas nach Norden verschobene Variante.

b) Anschluss an den ÖPNV und Bahnanschluss für den Güterverkehr

Der **Anschluss des Standortes an den ÖPNV** ist über die auf der B 476 verkehrenden Buslinien in Richtung Versmold und Borgholzhausen gegeben, auch der Anschluss an den benachbarten **Bahnhaltepunkt des Haller Willem „Borgholzhausen-Bahnhof“** ist

so möglich. Der langfristige Ausbau der ÖPNV-Anbindung kann jedoch erst im Zuge der weiteren Bebauung abgestimmt werden. Die attraktive Anbindung an das ÖPNV-Netz stellt zwar ein wichtiges Kriterium für die Gesamtbewertung des Vorhabens unter Verkehrs- und Umweltgesichtspunkten dar. Da die zeitliche und quantitative Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes (bezogen auf Arbeitsplatzangebot und künftige Arbeitnehmer als ÖPNV-Kunden) bis auf weiteres nicht abzuschätzen ist, kann das ÖPNV-Angebot jedoch erst wirtschaftlich vertretbar dargestellt werden, wenn eine ausreichend große Zahl an Nutzern erreicht werden kann.

In der regionalplanerischen Vorstudie war optional eine **Verbindungsstrasse zur Bahnlinie Haller Willem** im Bereich Borgholzhausen-Bahnhof angedacht worden. Aus heutiger Sicht wird nach den Erfahrungen der letzten Jahre dieser Anschluss für das vorliegende Plangebiet als unrealistisch bewertet. Denkbar wäre dieses nur, wenn ein großer Nutzer mit gesicherter Verkehrsfrequenz die erheblichen Investitionen rechtfertigen oder gar mittragen könnte. Dieses wäre ggf. für einen kürzeren Stich im Rahmen der langfristigen GEP-Überlegung im Nordosten noch denkbar, jedoch unter den heutigen Rahmenbedingungen nicht mehr im Zuge des Bauabschnittes 2. Je nach Entwicklung der Vermarktung wird der Zweckverband eine Trasse im Nordwesten in Waldrandlage freihalten.

Aus gegenwärtiger Sicht ist für den Gütertransport auf der Schiene eine regionale Umschlagstation in Anspruch zu nehmen. Hier könnte ggf. ein Ausbau in Borgholzhausen-Bahnhof einen größeren Nutzerkreis ansprechen.

c) Straßenquerschnitte, ruhender Verkehr und Fußgänger/Radfahrer

Die **Querschnitte der Planstraßen** werden mit 14 m Breite so ausgelegt, dass neben dem Straßenzug (6,5 m) ein einseitiger Gehweg (1,5 m), abschnittsweise ein öffentlicher LKW-Parkstreifen im Straßenraum bzw. ein Grünstreifen (3,0 m) sowie ein Streifen mit Rigolen für das Oberflächenwasser von Verkehrsflächen (3,0 m) angelegt werden können.

Fußgänger und Radfahrer können über den Anschluss an den komfortabel ausgebauten Radweg an der B 476 in das Gebiet einfahren. Im Westen und im Nordwesten des Plangebietes werden zusätzliche Anschlüsse an das örtliche Wegenetz abseits der Hauptstraßen vorgesehen.

Im Gewerbe- und Industriegebiet sind ausreichende **Stellplätze** auf den Baugrundstücken nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen erforderlich.

d) Grenzziehung und Abstände zur B 476 und zur A 33

Entlang B 476 und A 33 werden **Verbote für Zufahrten und Zugänge** aufgenommen, um eine Verkehrsgefährdung auf den übergeordneten Straßen zu vermeiden (s.o.).

Die **Baugrenzen** halten gemäß den gesetzlichen Regelungen 40 m bzw. 20 m Abstand zu den jeweiligen Fahrbahnrandern der A 33 (einschl. Auffahrt) und der B 476 ein. Straßen.NRW wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB um Prüfung gebeten, ob diese Maße ggf. in Teilbereichen reduziert werden können. Hier erfolgte jedoch keine Zusage.

Im Südwesten entlang der Auffahrt zur **A 33** wird nach heutigem Stand **kein Heckenzug als Eingrünung** auf den Bauflächen vorgesehen, da aufgrund des Höhenversatzes eine ggf. problematische Blendwirkung nicht erwartet wird. Der Zweckverband möchte hier keine Eingrünung vorsehen, um die in der Gebietsentwicklung und Vermarktung besonders wichtigen Flächen an der A 33 nicht zu sehr „zu verstecken“ und um eine angemessene Außendarstellung - mit möglichst qualitätvoller Architektur - und Eigenwerbung der Betriebe zuzulassen.

Auf die **straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen an Werbeanlagen** entlang B 476 und A 33 wird in der Plankarte entsprechend hingewiesen.

5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

a) Gliederung des Plangebietes und Schallschutzbelange

In Kapitel 4.1 sind die Grundsätze des Plankonzeptes und die **Gliederung** der Gewerbe- und Industriegebiete **nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO** hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen bereits zusammenfassend erläutert worden. Die Gliederung im Bebauungsplan Nr. 2 erfolgt

- bezüglich **Lärm** durch Festsetzung von „**immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln IFSP**“ L_w in dB(A) je m² Betriebsgrundstück und
- bezüglich sonstiger Emissionen wie **Gerüche** oder **Stäube** durch ergänzenden Rückgriff auf den **Abstandserlass NRW** (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659 mit Anhang *Abstandsliste*). Voraussetzung ist die Verträglichkeit gemäß (a) IFSP-Gliederung.

Grundlage der schalltechnischen Gliederung ist das bereits frühzeitig erstellte und im Planverfahren fortgeschriebene **Schalltechnische Gutachten**, das auf der gutachterlichen Kontingentierung für den Bebauungsplan Nr. 1 des Zweckverbandes aufbaut und das somit eine sachgerechte Betrachtung des Gesamtbelastung im Umfeld durch beide Bauabschnitte beinhaltet.⁸

Durch Festsetzung der IFSP sind Betriebe und Anlagen möglich, deren gesamte Schallemission ggf. nach Bau aktiver Schutzmaßnahmen auf dem Betriebsgelände das jeweils auf dem eigenen Grundstück zulässige Geräusch-Kontingent nicht überschreitet. Die Definition der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP und weitere Anforderungen und Rahmenbedingungen werden im Gutachten dargelegt. Die ermittelten IFSP beziehen sich gemäß TA Lärm 1998 (GemMBI. S. 503) auf die Tageszeit von 6.00-22.00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22.00-6.00 Uhr.

Das Planungsinstrument IFSP wird im Gutachten in Kapitel 3 erläutert, in Kapitel 4 wird die errechnete und vorgeschlagene Emissionskontingentierung vorgestellt. Im Gutachten wird in Kapitel 5 ausdrücklich auf die **Berechnungsgrundlagen** und auf den **Vollzug der IFSP in den Genehmigungsverfahren** eingegangen. Die Ermittlung der sich aus den IFSP ergebenden Lärm-Kontingente an den Nachbarwohnhäusern erfolgt

⁸ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 2 ..., AKUS GmbH, Bielefeld, Fortschreibung 26.03.2010.

gemäß Schallgutachten mit folgenden Grundannahmen, die im Vollzug jeweils zu beachten sind und die daher auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes über die IFSP als entsprechende Hinweise aufgenommen worden sind:

- Höhe h der Flächenschallquellen über Grund: $h = 2 \text{ m}$.
- Innerhalb des Plangebietes: Keine Berücksichtigung von bestehenden Gebäuden (also keine Schallabschirmung, keine Reflexionen).
- Außerhalb des Plangebietes: Berücksichtigung aller schalltechnisch relevanten Hindernisse und des Geländes.
- Durchführung von Schallausbreitungsberechnungen gemäß der Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeine Berechnungsverfahren“.

Der Gutachter weist darauf hin, dass die Ausbreitungsberechnungen gemäß DIN ISO 9613-2 TA Lärm konform sind. Sie weichen von dem vereinfachenden Modell der DIN 45691 „Geräuschkontingierung“ ab (DIN 45691, Deutsches Institut für Normung e.V., 12/2006, Bezug: Beuth Verlag, 10772 Berlin), welches nicht TA Lärm konform ist. Daher werden diese Grundlage und der Begriff IFSP in dem Gutachten angewandt, dieser ist entsprechend auch in den Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Auf Grundlage des Gutachtens wurde frühzeitig deutlich, dass die Wohnhäuser im Plangebiet an B 476 bzw. A 33 vom Zweckverband übernommen und überplant werden müssen. Nur unter dieser Voraussetzung können die angestrebten GI-Flächen entwickelt werden. Entsprechende Verhandlungen mit den Eigentümern sind daher bereits im Vorfeld aufgenommen und im 2. Bauabschnitt auch abgeschlossen worden.

Die Prüfung basiert auf einer „Rückrechnung“ und erfolgt in folgenden Schritten:

- Die im weiteren Umfeld liegenden Wohnnutzungen befinden sich im **Außenbereich gemäß § 35 BauGB** und werden deshalb im Grundsatz mit einem Schutzniveau analog zu Mischgebieten eingestuft. Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm betragen demnach im Außenbereich 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Diese Werte stellen die Summe aller gewerblich-industriellen Geräusche an diesen Häusern als angestrebte Obergrenze bei maximaler Ausnutzung der Bauflächen im Interkommunalen Gewerbegebiet mit den Bauabschnitten 1 und 2 dar. Sie liegen somit i.A. in gewisser Weise „auf der sicheren Seite“, da hiervon in der Realität eher nicht auszugehen ist.
- Die **Vorbelastung durch den B-Plan Nr. 1 für den ersten Bauabschnitt** (= bestehende Rechte insbesondere der Streubebauung zwischen den Bauabschnitten an der B 476, die auch im Plangebiet Nr. 2 zu beachten sind) ist zu beachten. Darüber hinaus sind keine gewerblichen Vorbelastungen gegeben. Die schalltechnische Gliederung im Bauabschnitt 1 wird nach dem Stand des aktuellen Planverfahrens **Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung** als Bestand übernommen. Dort werden allerdings die o.g. Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte an einigen Wohnhäusern schon ausgeschöpft oder auch überschritten, der Beitrag des Plangebietes Nr. 2 kann hier nur relativ gering sein.

- Die zulässigen Werte werden nach Prüfung umgerechnet, der ermittelte Spielraum für mögliche Geräuschkontingente wird auf das nach Planungszielen vorgegliederte Plangebiet im Bauabschnitt 2 verteilt (vgl. Gutachten). Im Ergebnis wird somit **für jeden Quadratmeter Baugebiet** bzw. für ein späteres Betriebsgrundstück **ein Emissionskontingent** zugeordnet, das individuell durch den Betrieb geplant und ausgenutzt werden kann. Jeder Betrieb verfügt dann über einen genau bestimmten zulässigen Geräuschimmissionsanteil an den Immissionspunkten im weiteren Umfeld.
- Diese Vorgehensweise kann auf den ersten Blick als Mehraufwand gegenüber einer einfacheren Gliederung gemäß Abstandserlass NRW aufgefasst werden. Die Gliederung ist jedoch immissionsschutzrechtlich gut nachvollziehbar und kann im Baugenehmigungsverfahren gerecht und betriebsbezogen unabhängig von anderen Emittenten und deren Vorbelastungen eindeutig umgesetzt werden. Ein „Windhundverfahren“ wird ausgeschlossen: Die ersten Betriebe könnten ansonsten die Grenzwerte an den betroffenen Wohnhäusern ausschöpfen, so dass spätere Betriebe kaum noch Spielraum besitzen würden. Verwiesen wird ausdrücklich auf die umfassende Darstellung im Schallgutachten. Im Vergleich zur Aufnahme aktiver und eher unflexibler Schutzvorschriften wie Wälle oder zwingende Hallenbauten ist diese Vorgehensweise im Plangebiet aufgrund der Rahmenbedingungen in Kombination mit dem Abstandserlass NRW als geeignet zu werten.
- Wichtig ist, dass ansiedlungswillige Betriebe frühzeitig eine **allgemeine schalltechnische Vorprüfung** auf Grundlage der ersten Plankonzepte, die für Flächenzuschnitt/-größe ohnehin gebraucht werden, durchführen. Auf dieser Grundlage können Flächeneignung, Betriebsanordnung etc. gut beurteilt werden.
- Die in Festsetzung B.1.3 ergänzend eingeführte „**Kappungsgrenze**“ erlaubt gemäß Gutachten, Kapitel 3, eine Vereinfachung für nur wenig Lärm emittierende Betriebe.

Auf dieser Grundlage werden folgende Gebietsgliederungen vorgeschlagen:

- **Industriegebiet GI, Teilflächen Gle1 und Gle2** im südwestlichen und mittleren Bereich, tagsüber mit GI-idealtypischen IFSP von 70/74 dB(A), nachts mit eingeschränkten IFSP von 59/58 dB(A), welche jedoch noch immer deutlich über GE-typischen Pegeln liegen. Auch bei aus schalltechnischer Sicht zur Nachtzeit eingeschränkt nutzbaren GI-Flächen ist die Festsetzung dieser GI-Gebiete sinnvoll, da hierdurch ein größeres Betriebsspektrum zulässig ist und da die Problematik „Lärm“ häufig schon (mit u.U. geringem Mehraufwand) alleine durch geschickte Anordnung z.B. von Hallenbaukörpern als abschirmende Maßnahme bewältigt werden kann.
- **Gewerbegebiet GE, Teilflächen GE1 und GE3** im südlichen Bereich an der B 476 und im Osten mit GE-typischen IFSP von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, **Teilflächen GE2 und GE4** im Nordwesten und Norden auch mit einem höheren Pegel von 65/45 dB(A) bzw. 67/50 dB(A).
- **Gewerbegebiet GEN:** Der Randbereich entlang der B 476 zwischen Knotenpunkt und Thielheide kann aufgrund der Vorbelastung der Wohnnutzung südlich der B 476, die im regionalplanerisch geplanten GIB liegt, aber bis heute nicht

ausgesiedelt werden konnte, durch den Bauabschnitt 1 (Spedition Nagel) nur als Gewerbegebiet für Betriebe mit mischgebietstypischem Emissionsverhalten festgesetzt werden (IFSP von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts).

Auswirkungen auf Immissionsorte, Bewertung der Gliederung und Abwägung:

Tabelle 1 im Gutachten zeigt die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (bei Anwendung der DIN 18005 auch Orientierungswerte genannt) für die überwiegende Zahl der Immissionsorte. Ausgenommen hiervon sind folgende Immissionsorte: Am Immissionsort I2 wird der Nacht-Richtwert um 1,6 dB(A) und an den Orten I7 und I14 um 1 dB(A) überschritten. Der Tag-Richtwert wird an den Immissionsorten I2 und I3 um 1 dB(A) überschritten, dieses geht dort aber wesentlich auf die Vorbelastung durch den Bauabschnitt BA 1 zurück. Tagsüber werden durch den 2. Bauabschnitt somit ansonsten die Werte eingehalten.

Die gutachterlich ermittelten Überschreitungen der Richtwerte um 1 dB(A) tags oder nachts werden vom Gutachter als tolerabel innerhalb der der TA Lärm-Systematik innewohnenden Toleranz bewertet. Zudem stellen diese Pegel Maximalwerte dar, die durch zu erwartende bauliche Abschirmungen nicht ausgeschöpft werden. Außerdem wird nicht jedes Unternehmen einen Nachtbetrieb aufweisen oder werden nicht alle Betriebe gleichzeitig die ungünstigste Nachtstunde bei vollem Betrieb haben.

Darüber hinaus bestehen bei den o.g. Richtwerten für Mischgebiete/Außenbereich und bei den geringen Überschreitungen um ca. 1 dB(A) keine Gesundheitsgefährdungen gemäß schalltechnischem Regelwerk zu Gewerbe- oder Verkehrslärm. Die nächtlichen Überschreitungen sind innerhalb der Gebäude nach dem heutigen Stand des Wärmeschutzes durch handelsübliche Fenster und Bauausführungen (somit auch bei den zu einem erheblichen Teil renovierten Außenbereichsbebauungen) ausreichend abgeschirmt. Die tagsüber belasteten Freiraumbereiche werden zum Teil durch Gebäudeanordnungen mit abgeschirmt.

Zur Bewertung des Schutzbedürfnisses der Wohnbebauung im Umfeld ist auch festzuhalten, dass der Außenbereich gemäß § 35 BauGB von Bebauung freizuhalten ist und dass die Streubebauung im Außenbereich ein regional weit verbreitetes Problem für alle Flächenentwicklungen, aber auch für Straßenbau und Landwirtschaft darstellt. Dagegen genießt der Standort an der A 33 sehr hohe Priorität für die in Kapitel 1-3 genannten gewerblich-städtebaulichen Zielsetzungen und ist letztlich ohne Alternative – auch im Interesse des Immissionsschutzes in den Ortslagen vor Gewerbe- und Verkehrslärm. In der Abwägung muss in vertretbarem Maße also auch das idealtypische Schutzinteresse der Streubebauung zurückgestellt werden können, solange keine Gesundheitsgefährdung erfolgt.

Vor allem das schwierige Anwesen an der B 476 (Immissionspunkte I2 bzw. I2A und I10) liegt innerhalb des regionalplanerisch festgelegten GIB mitten zwischen den Bauabschnitten, konnte aber nicht erworben werden. Auf eine gewerbliche Überplanung des Grundstückes (mit Anwendung der Entschädigungsregelungen gemäß § 42ff BauGB) und der Gebäude und auf das nunmehr für den 2. Bauabschnitt eingeleitete Umlegungsverfahren wurde im 1. Bauabschnitt im Interesse des Anliegers noch verzichtet. In der Konsequenz muss aber in der Abwägung über die zugelassene

rechnerische Gesamtbelastung auch ein gewisser Spielraum gegeben sein, sofern keine besondere Belastung oder Gefährdung erfolgt.⁹

Hierzu ist auch noch auf folgendes hinzuweisen: Wie Anlage 3, Blatt 1, des Gutachtens entnommen werden kann, wirkt keine der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 2 relevant auf diesen Immissionsort ein. Die stärkste Einwirkung aus dem Plangebiet Nr. 2 stammt mit nachts 33,1 dB(A) von der Fläche Gle1. Dieser Pegelanteil liegt ca. 13 dB(A) unter der durch den Bebauungsplan Nr. 1 erzeugten Vorbelastung von 46,4 dB(A), erhöht diese Vorbelastung jedoch rechnerisch um 0,2 dB(A), so dass in der Rundung ein Pegel von nachts 47 dB(A) erzielt wird. Eine Pegeldifferenz von 0,2 dB(A) ist nicht spürbar. Um diesen Pegelanstieg von 0,2 dB(A) zu vermeiden, müsste der IFSP der Fläche Gle1 von 59 dB(A)/m² auf 52 dB(A)/m² nachts reduziert werden. Bei einem Pegel von nur 52 dB(A)/m² nachts wäre realistischerweise kein LKW-Verkehr möglich. Eine derartige Entwertung der zentral gelegenen, wichtigsten GI-Fläche bei keinem spürbaren Gewinn für den betroffenen Nachbarn wird als nicht verhältnismäßig gewertet.

Vor diesem Hintergrund werden die genannten rechnerischen Richtwert-Überschreitungen als noch zumutbar bewertet. Im Ergebnis schließt sich der Zweckverband somit den Aussagen des Gutachtens an und übernimmt die vorgeschlagenen rechnerischen Kontingente in die Festsetzungen der IFSP.

Hinzuweisen ist ergänzend auf die Vorbelastung durch **Verkehrslärm von der B 476 und der A 33**. In der Randzone sind Büronutzungen und unter Auflagen u.U. als Ausnahme betriebszugehörige Wohnnutzungen je nach Ausrichtung ggf. belastet. Im Zuge der Projektplanung ist daher auf ausreichende Abstände, Abschirmung oder Schalldämmung zu achten. Angesichts der großflächigen GI-/GE-Nutzungen ist genügend Planungsspielraum gegeben, der im Baugenehmigungsverfahren sachgerecht umzusetzen ist. Somit erfolgen keine zusätzlichen Untersuchungen und Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe auch Kapitel 5.1.b).

b) Geruchsemissionen oder -immissionen

Auf das Plangebiet wirken heute ortsübliche Immissionen aus der Landwirtschaft ein (Ackerbau, Grünlandbewirtschaftung), eine eventuell für die Gewerbe- und Industriegebiete problematische Massentierhaltung oder entsprechende Planungen (angemessene und realistische Erweiterungsmöglichkeiten für die betroffenen Betriebe im Umfeld sind ggf. ebenfalls in die Abwägung einzustellen) sind im näheren Umfeld des Bauabschnittes 2 bisher nicht bekannt.¹⁰

Im Zuge des Scoping-Termins zur Umweltprüfung im Februar 2006 sind hierzu keine Bedenken vorgetragen oder Hinweise gegeben worden. Ein eventuelles Erfordernis für Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan wird derzeit nicht gesehen.

⁹ **Hinweis:** Bei Aufgaben von Immissionsorten, die heute limitierend für die Festsetzungen der IFSP im Bebauungsplan wirken, kann eine Überprüfung der festgesetzten IFSP sinnvoll sein. Ggf. sind höhere Kontingente möglich, die über eine Änderung des Bebauungsplanes rechtlich verbindlich aufgeteilt werden könnten.

¹⁰ Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 war die Entwicklung eines Schweinemastbetriebes im Südosten des Plangebietes Nr. 1 zu berücksichtigen, auf das Planverfahren wird verwiesen. Dieser Standort hat keine Auswirkungen auf das Plangebiet Nr. 2.

5.5 Technische Erschließung, Wasserwirtschaft und Brandschutz

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen und für den Bauabschnitt 1 bereits teilweise ausgebauten Versorgungsnetze.

a) Technische Erschließung

Die **Energieversorgung** soll über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze erfolgen. Die früher das östliche Plangebiet querende 10 kV-Leitung ist zwischenzeitlich abgebaut und verkabelt worden.

Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt durch die TELEKOM AG. Geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien sind vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte an unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 bzw. nachfolgende Veröffentlichungen, zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen nicht behindert werden.

b) Wasserwirtschaft

Die Planungen für die Ver- und Entsorgung werden nach Fortsetzung des Planverfahrens und im Zuge der fortschreitenden Bodenordnung vorangetrieben. Die **Trinkwasserversorgung** wird durch Anschluss an die bereits für den Bauabschnitt 1 verlegte neue Leitung aus Richtung Borgholzhausen gesichert. Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt ebenfalls durch Anschluss an die für Bauabschnitt 1 errichtete Kanaltrasse Richtung Südosten zur Pumpstation und damit durch die zentrale Kläranlage Borgholzhausen mit heute ausreichenden Kapazitäten. Falls später Betriebe mit besonders hoher oder problematischer Schmutzwasserfracht angesiedelt werden sollten, wäre die Kapazität der Kläranlage ggf. zu überprüfen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutz-** bzw. **Quellenschutzgebiet**.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der Abfluss aus dem Plangebiet hat gedrosselt auf den natürlichen Geländeabfluss über die Vorflut zu erfolgen. Abflussverschärfungen im Vorflutsystem sind zwingend zu vermeiden.

Zur Klärung der Untergrundverhältnisse wurden im Vorfeld bereits Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis ist die Wasserdurchlässigkeit in der lehmig-sandigen Deckschicht zwar teilweise hoch, im sandig-lehmigen Untergrund jedoch nur mittel. Hinzu kommt, dass kleinräumig erhebliche Unterschiede vorhanden sind und dass der Grundwasserstand in Teilbereichen relativ hoch ist. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist im Plangebiet eine Versickerung anfallenden unverschmutzten Regenwassers nur begrenzt möglich, ohne dass im Vorfeld eine genaue Grenze oder eine nachvollziehbare Abgrenzung für Teilgebiete angegeben werden kann. Im Ergebnis kann eine Versickerung durch Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 51a(3) LWG nicht vorgeschrieben werden.

Für die **Regenwasserbewirtschaftung** wurden daher folgende Alternativen erörtert:

- zentrale Vorklärung und Rückhaltung des Regenwassers auf öffentlichen Flächen
- oder de- oder semizentrale Rückhaltungen (und ggf. Klärungen) auf oder am Rande der Baugrundstücke sowie Sammlung des Regenwassers im öffentlichen Raum durch Mulden/Rigolen im Straßenzug.

Der Zweckverband hat sich grundsätzlich für eine **dezentrale Rückhaltung** von Regenwasser auf den Baugrundstücken entschieden. Gründe sind die größere Flexibilität sowie die möglichen Kosteneinsparungen für die öffentliche Hand und für die Betriebe. Der Zweckverband müsste zentrale Rückhaltemaßnahmen nach maximal denkbarer Auslastung planen und frühzeitig finanzieren und vorhalten. Die Betriebe können dagegen abgestimmte individuelle Lösungen wählen und an die schrittweise Standortentwicklung anpassen. In den **Straßenzügen** erfolgt eine Sammlung des im öffentlichen Raum anfallenden Regenwassers in **Mulden/Rigolen**.

Sammlung und Ableitung der Überläufe erfolgen über den **Regenwasserkanal** nach Nordwesten in den dort vorhandenen Graben Richtung Rolfbach, der im Nordwesten in etwa 200 m Abstand parallel zur Plangebietsgrenze verläuft. Die Entwässerungsplanung wird parallel zum Bebauungsplan-Verfahren weiter bearbeitet und abgestimmt.

Eine **Brauchwassernutzung** kann anfallendes Regenwasser reduzieren und bleibt unter Beachtung der erforderlichen Maßnahmen (siehe Plankarte, E. Hinweise) zulässig.

c) Brandschutz

Zur druck- und mengenmäßig ausreichenden Versorgung des Gebietes mit **Feuerlöschwasser** hat der Kreis Gütersloh im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 1 folgende grundlegende Anforderungen und Hinweise gegeben, die auch für den Bauabschnitt 2 gelten:

- Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 192 m³/h für **2 Stunden** zur Verfügung zu stellen. Für den ersten Löschangriff muss eine Entnahmestelle in höchstens 100 m Entfernung, gemessen über verlegte Schlauchleitung, von den entferntesten Teilen des Objekts vorhanden sein. Sie muss eine Löschwasserentnahme von 800 l/min ermöglichen.
- Es ist damit zu rechnen, dass im Industrie-/Gewerbegebiet im Brandfall kontaminiertes Löschwasser in großen Mengen zurückgehalten bzw. aufgenommen werden muss. Für die Löschwasserrückhaltung sollten entsprechende Maßnahmen im betreffenden Baugebiet vorgesehen werden.
Die Löschwasserrückhaltung könnte z.B. in Kombination mit vorhandenen oder geplanten Abwasseranlagen (Regenrückhaltebecken, -klärbecken, Kanäle etc.) erfolgen. Diese Rückhaltung könnte gleichzeitig als Löschwasserreservoir genutzt werden. Es hat sich hierbei bewährt, die einzelnen Planungsphasen in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und der Brandschutzdienststelle durchzuführen.
Damit Kläranlagen, Vorfluter etc. im Brandfall geschützt werden, ist die Lage und Art der Absperrvorrichtungen (Schieber) in den Einsatzplan der Feuerwehr (bzw. Löschwasserrückhalteplan) mit aufzunehmen (§ 54 BauO NRW).

- Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, muss mindestens eine Außenwand mit notwendigen Fenstern oder den zum Anleitern bestimmten Stellen für Feuerwehrfahrzeuge (12 to Normfahrzeuge) auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein (§ 5 BauO NRW u. 5 VVBauO NRW).

Weitere Hinweise sind dem **Merkblatt des Kreises Gütersloh** „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen (www.kreis-guetersloh.de/bindata_download/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung.pdf). Eine frühzeitige **Abstimmung der Objektplanungen** mit den jeweils zuständigen Brandschutzingenieuren wird empfohlen.

5.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Waldes

a) Grünordnung

Das **grünordnerische Konzept** basiert auf den Abstimmungsergebnissen im Zuge des GEP-Verfahrens, auf den bisherigen Ergebnissen der Umweltprüfung und auf der weiteren Abstimmung und artenschutzrechtlichen Prüfung im Planverfahren. Das Konzept beinhaltet eine Mindestein-/durchgrünung auf den Bauflächen - die nach den Planungszielen möglichst großflächig und weitgehend genutzt werden sollen - gegenüber dem Umfeld und eine Einbindung des Gebietes in den nördlichen und westlichen Landschaftsraum durch umfangreiche, vorgelagerte Eingrünungstreifen gemäß § 9(1)20 BauGB:

- Die **Waldparzellen** im Plangebiet, die einen erheblichen Beitrag zur Abschirmung des Landschaftsraumes liefern können, werden erhalten und in das Grünflächenkonzept eingebunden.
- In Randlage des Gewerbe- und Industriegebietes werden im Nordosten, Norden und Westen geschlossene, umfangreiche **Gehölzzüge für Baumhecken und vorgelagerten strukturreichen Saumzonen** mit einer Breite im Mittel um 40 bis 60 m angelegt, die langfristig eine wirksame Eingrünung bieten werden.
Im Grundsatz ist geplant, entlang der Gebietsgrenze der Bauflächen dichte Gehölzzüge mit einer Breite im Regelfall zwischen 15 und 30 m anzulegen. An der Außenseite sind anschließend strukturreiche Randzonen mit einzelnen Gehölzen, Staudensäumen und gelenkter Sukzession geplant. Denkbar wäre ggf. eine Zuordnung eines Teils der dichten Gehölzpflanzungen zu den Baugrundstücken (z.B. eines Streifens von 10-12 m), da hier Pflege und Erhalt eindeutig geregelt und einfach gesichert werden können. Zäune dürften hierin jedoch nicht entstehen, die fachlichen Anforderungen sind uneingeschränkt zu sichern. Die Randbereiche und Saumzonen müssen jedoch individuell nach fachlichen Kriterien kontrolliert und regelmäßig unterhalten und gepflegt werden.
- Entlang der Waldparzellen und parallel zu den o.g. Baumhecken werden auf den Baugrundstücken zur besseren Eingrünung und als Schutz der angrenzenden Gehölze **2- bis 3-reihige Heckenzüge auf privaten Grundstücksflächen** festgesetzt, in denen Nebenanlagen ausdrücklich ausgeschlossen sind.
- Entlang der B 476 soll eine **Baumzeile** das Baugebiet einfassen, zusätzlich ist eine **Schnitthecke als sichtabschirmende Pflanzung** vorgesehen.

- Vorgesehen wird im Zuge der Straßenplanung eine **Baumzeile in der Gebietszufahrt**, um die Außenwirkung zu unterstützen. Weitere Pflanzmaßnahmen im Straßenraum müssen sich später nach der Ausbauplanung mit Rigolen und Lkw-Standplätzen richten und können erst im Zuge der Detailplanung konkretisiert werden.
Entlang der Wegeverbindung für Radfahrer über den Oldendorfer Plaggenweg, Planstraße A (rückwärtiger Abschnitt) und den Wirtschaftsweg Richtung Norden ist eine einheitliche **Baumzeile** als erkennbare Leitlinie vorgegeben. Durchgehende Baumzeilen entlang der Planstraßen werden ansonsten aufgrund negativer Erfahrungen des Zweckverbandes in der Umsetzung in Bauabschnitt 1 nicht mehr vorgesehen.
- Die festgesetzten **Baumpflanzungen** auf Privatgrundstücken sind aus gestalterischen Gründen einheitlich mit Stieleichen (*Quercus robur*) vorzunehmen. Dieses ist angesichts Planungsziel und Vermarktung durch den Zweckverband vertretbar.
- Die gemäß Bauordnung festgesetzte **Begrünung von Stellplatzanlagen** trägt zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und dient auch der städtebaulich-gestalterischen Einbindung derartiger Anlagen.
- Im Südwesten wird nach heutigem Stand **keine Eingrünung entlang der Auffahrt zur A 33** auf den Bauflächen vorgesehen. Der Zweckverband möchte die in der Gebietsentwicklung und Vermarktung besonders wichtigen Flächen an der A 33 nicht „verstecken“ und eine angemessene Außendarstellung - mit möglichst qualitvoller Architektur - und Eigenwerbung der Betriebe zulassen.

Zu weiteren Aussagen über die geplanten Pflanzmaßnahmen wird auf den in der Anlage beigefügten **landschaftspflegerischen Fachbeitrag** verwiesen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung und Belange des Waldes

Das Gesamtvorhaben Interkommunales Gewerbegebiet - bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 für den 1. Bauabschnitt eingeleitet - bereitet angesichts der Größe außerordentlich **umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft** vor, die aufgrund der Festsetzungen durch erstmalige Erschließung und Neubauten erfolgen werden. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie die Belange des Waldes insbesondere nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Dieses leistet die Planung auf Basis der Umweltprüfung (siehe dort) und des ergänzenden Fachbeitrages mit artenschutzrechtlichen Untersuchungen.

Nach heutigem Planungsstand sind folgende Aspekte festzuhalten:

- **Heutige Nutzung:** Das für die Bebauung vorgesehene Plangebiet wird überwiegend als Ackerland intensiv genutzt, in Teilbereichen werden Grünland (Wiesen, Weiden) oder Grünlandbrache beansprucht. Kleinflächig werden Waldbestände und sonstige Brachflächen einbezogen. Die Streubebauung im Plangebiet und im näheren Umfeld ist durch Gehölzbestände auf den Grundstücken oder durch angrenzende Wäldchen stärker strukturiert bzw. eingefasst. Auf die umfassende

Bestandsaufnahme und Bewertung sowie auf die Ermittlung des rechnerischen Ausgleichsbedarfs im Umweltbericht und im Fachbeitrag wird verwiesen.

- Zur Bewertung der **Flora und Fauna** wurden für den Bauabschnitt 1 bzw. zum Bebauungsplan Nr. 1 Untersuchungen mit primär avifaunistischer Ausrichtung durchgeführt¹¹. Hierbei wurde auch der nunmehr vorbereitete 2. Bauabschnitt mit betrachtet. Danach wurde erwartet, dass die Planung im Grundsatz vertretbar ist, soweit v.a. die Waldparzelle im mittleren Plangebiet und der Grünlandbereich im nördlichen Anschluss in der Planung angemessen beachtet werden. Mit Blick auf die aktuelle ökologische Wertigkeit der Flächen sind bestehende Vorbelastungen durch die Hauptverkehrsstraßen A 33 und B 476 zu berücksichtigen.

In der **weiterführenden Untersuchung** wurde dann das Gebiet des 2. Bauabschnitts (Kerngebiet) mit 200-m-Umfeld erfasst.¹² Insgesamt wurden im Untersuchungszeitraum 2003 44 Vogelarten **für den gesamten Untersuchungsraum** nachgewiesen, davon 40 Arten als Brutvögel, zwei als Nahrungsgäste und zwei weitere Arten als Durchzügler. Auf die ausführliche Darstellung im Fachbeitrag und im Umweltbericht wird verwiesen.

Die Offenlandarten sind direkt von der geplanten Bebauung betroffen. Die potenziellen Beeinträchtigungen bestehen auf den künftig überbauten Flächen i.W. im vollständigen Qualitätsverlust heutiger Nahrungs- und Brutbiotope. Die deutliche Verkleinerung der offenen Feldbereiche wird außerdem dazu führen, dass einige Brutvögel des stark strukturierten Umfeldes einen Teil ihrer Nahrungsräume verlieren werden.

Von den „**planungsrelevanten Arten**“ sind insbesondere *Feldlerche*, *Kiebitz* und *Rebhuhn* betroffen. Die Beeinträchtigungen können für das *Rebhuhn* im Randbereich des Plangebietes so ausgeglichen werden, dass eine Minderung des positiven Erhaltungszustands der örtlichen Populationen vermieden wird. Hiervon profitieren auch einige der anderen genannten betroffenen Vogelarten wie *Rauchschwalbe* und *Feldsperling*, für die im Umfeld aber auch ausreichend Ausweichräume zur Verfügung stehen. Geeignete Maßnahmen sind die umfangreichen Eingrünungen und die Anreicherung mit naturnahen Strukturen auf heute intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen und Norden des Plangebietes.

Wie in Kapitel 1 dargelegt, waren als Ergebnis der frühzeitig im Zuge des Regionalplan-Verfahrens erfolgten Vorabstimmung umfangreiche Ausgleichsflächen im Nordwesten des Plangebietes in direkter Randlage zu den Bauflächen vorgesehen. Aus Sicht des Artenschutzes haben diese Flächen heute aber nicht die benötigte Wertigkeit. Für *Kiebitz* und *Feldlerche* konnten diese Flächen nicht den notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleich liefern, da der Raum schon jetzt zu stark beeinträchtigt ist. Daher wurden aus fachlicher Sicht **ideale kommunale Ausgleichsflächen für den Artenschutz bei Versmold-Bockhorst** in ca. 2,5 km Entfernung vom Plangebiet gefunden, die u.a. dort vorhandene § 62er Biotope ergänzen und die dort extensiviert und wieder vernässt werden können. Diese Flächen mit ca. 3,5 ha Fläche liefern mehr als den artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich und können nach Aussage der Fachbehörde auch als Versiegelungsausgleich angerechnet werden. Somit wurde auf einen Teil der bislang

¹¹ siehe Zusammenfassung in Teil II, Kapitel 3.2

¹² AG-BIOTOPKARTIERUNG, 2003: Floristische / faunistische Untersuchungen zum interkommunalen Gewerbegebiet Borgholzhausen/Versmold an der A 33 (2. Bauabschnitt); Herford, Juni 2003, aktualisiert März 2010

besprochenen flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Baugebietes selber verzichtet.

Eine **Festsetzung der externen Flächen in Versmold im Bebauungsplan Nr. 2** ist angesichts der Konstruktion „Zweckverband“ für das engere Plangebiet des Interkommunalen Gewerbegebietes problematisch. Eine Festsetzung in einem separaten Bebauungsplan der Stadt Versmold ist nicht erforderlich, da die Flächen von den Kommunen bzw. vom Zweckverband erworben worden sind.

Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen sind im Gegensatz zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Eingriffsregelung nicht der planerischen Abwägung zugänglich. Die Maßnahmen im Plangebiet im Westen und Norden mit strukturreichen Eingrünungen sowie die externen Maßnahmen in Versmold-Bockhorst sind unverzichtbar für die artenschutzrechtliche Umsetzung des Vorhabens und sind möglichst frühzeitig durchzuführen, um vor den Eingriffen funktionsfähige Ersatzlebensräume zur Erhaltung der lokalen Populationen anbieten zu können.

Bezüglich **Amphibien und Fledermäusen** wird das Vorhaben nicht zu erheblichen Eingriffen führen (siehe Umweltbericht, Kapitel 4.2 und Fachbeiträge).

Im **Resümee im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag** (siehe dort, Kapitel 4.4) wird festgestellt, dass unter der Voraussetzung der frühzeitigen Anlage der mit der Fachbehörde vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Populationen im Sinne der Verschlechterung des jeweiligen Erhaltungszustandes ausgeschlossen werden können. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld bleibt erhalten. Nicht ersetzbare Biotope werden durch das Vorhaben nicht zerstört. Die Planung ist unter artenschutzrechtlichen Aspekten vollziehbar. Für die betroffenen Arten sind Vorgehensweise, Pflege-/Entwicklungsmaßnahmen, Ausnahmeregelung und Monitoring eng mit der Fachbehörde abzustimmen.

- Gemäß **Landschaftsplan „Osning“** (1999) gehören das Plangebiet sowie das Umfeld im Nordwesten zum **Landschaftsschutzgebiet „Osning“**, in dem „charakteristische Ausschnitte des Ravensberger Hügellandes und des Ostmünsterlandes“ erfasst sind. Der westlich angrenzende Landschaftsraum auf dem Gebiet der Stadt Versmold liegt ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet. In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan Osning wird für den untersuchten Landschaftsraum als Ziel formuliert: „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Für den Geländestreifen von 200 m Breite parallel zur A 33 gilt das Entwicklungsziel „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“.

Allerdings wurden von den zuständigen Behörden bereits im Vorfeld der Planung im Rahmen der GEP-Entscheidung für den gesamten Bereich nördlich und südlich der B 476 die Entlassung aus dem Landschaftsschutz und die Befreiung von den Verboten der Verordnungen avisiert.

Etwa 0,6 km westlich der A 33 beginnt das **Naturschutzgebiet „Salzenteichsheide“**. Zudem sind im Umfeld des Plangebiets mehrere **Eichen als Naturdenkmale** ausgewiesen. Diese Schutzgebiete und -objekte sind durch die Planung nicht betroffen.

- Standort und Flächendarstellung resultieren aus o.g. Zielen und Rahmenbedingungen in Borgholzhausen und Versmold und aus der grundsätzlichen Standortprüfung im Zuge der **23. GEP-Änderung**. In der Abwägung der betroffenen Belange planen daher die beiden Städte die Weiterentwicklung des Gebietes. Die Überplanung wird als Ergebnis der bisherigen Prüfung im Anschluss an die A 33 aus Sicht der Stadtentwicklung beider Städte für ausdrücklich geboten und vertretbar gehalten.
- Das **grünordnerische Konzept** ist bereits in Absatz (a) beschrieben worden. Dieses wird im Planverfahren fortgeschrieben.
- Die **rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Fachbeitrag** (siehe dort, Kapitel 5) hat unter Einbeziehung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen ergeben, dass in der Gesamtbilanz die durch das Baugebiet zu erwartenden Eingriffe mit den ergriffenen Maßnahmen ausgeglichen werden können.

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen am Gebietsrand mit strukturreichen Eingrünungen (*Rebhuhn*) und die ca. 3,5 ha großen externen Ausgleichsmaßnahmen in Versmold-Bockhorst in Flur 10, Flurstück 3 tlw. mit Feuchtgrünland etc. (*Kiebitz, Feldlerche*) sind im Gegensatz zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Eingriffsregelung unverzichtbar für die artenschutzrechtliche Umsetzung des Vorhabens, leisten aber auch den ganz überwiegenden Teil des ansonsten im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß BauGB ermittelten Ausgleichsflächenbedarfes. Angesichts der Rahmenbedingungen und der Eingriffsschwere aufgrund der Größe des Gebietes planen die Kommunen somit im Ergebnis einen weitestgehenden Ausgleich des fachplanerisch ermittelten Defizites (Vollkompensation). Die Darstellung der durch Eigentum der Kommunen bzw. des Zweckverbandes gesicherten Flächen erfolgt im Umweltbericht und auf der Plankarte.

Die o.g. Ausgleichsmaßnahmen sollen über den Grundstückspreis oder durch vertragliche Vereinbarungen von den Bauherren refinanziert werden. Eine **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** zu den Eingriffsgrundstücken als Voraussetzung für eine Refinanzierung gemäß §§ 9(1a), 135a ff BauGB nach dem Verursacherprinzip wird ggf. nicht notwendig, soweit der Zweckverband Grundstücksverkehr und Ausgleichsflächen gemeinsam regeln kann und die Kosten ohne aufwändige Regelungen nach § 135a ff BauGB umgelegt werden können. Angesichts der derzeit erfolgenden Bodenordnungsmaßnahmen durch ein Umlegungsverfahren wird aber vorbeugend und zur Klarstellung eine **Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9(1a) BauGB** aufgenommen.

Die **anteilige Zuordnung der externen Maßnahmen zu Baugebieten (93,63 %) und Erschließungsmaßnahmen (6,37 %)** ergibt sich nach einer vom Landschaftsplaner vorgenommenen Aufteilung gemäß Anteilen am Gesamteingriff und ermöglicht die Anrechnung und Kostenzuordnung nach Eingriffsbereichen. Hierfür sind zwar auch andere Modelle wie die Zuordnung jedes Grundstückes zu den jeweils (zufällig) überbauten Acker- oder Grünlandflächen oder auch die Anrechnung von Pflanzmaßnahmen auf Einzelgrundstücken denkbar, jede Anrechnungsmethodik hat aber anerkanntermaßen Vor- und Nachteile. Eine komplette Einzelfallgerechtigkeit kann es hierbei nicht geben, der Zweckverband muss sich für eine Variante entscheiden. Vor diesem Hintergrund wird der gewählte Anteil an Gesamtflächen unabhängig von der Lage eines Grundstückes auf Acker oder Grünland für vertretbar gehalten und als eine angemessene und gerechte Lösung bewertet.

5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden - ähnlich wie im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 1 für den 1. Bauabschnitt - örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele auch in den Bebauungsplan Nr. 2 aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB. Mit Blick auf die Lage im Landschaftsraum werden entsprechende Festsetzungen v.a. zur Fassadengestaltung und zu Werbeanlagen sowie zu den im Straßenraum wirksamen Einfriedungen und Stellplätzen getroffen. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und angesichts des Grundstücksverkehrs sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein:

- **Fassadengliederung:** Für Hallenbauten ist eine Gliederung sinnvoll, um eine vertikale, optische Gliederung massiver Baukörper zu erreichen und um Ortsbild und Nachbarschaft nicht zu stark zu beeinträchtigen. Fassaden können z.B. durch Versätze, Materialwechsel oder Begrünung wirksam gegliedert werden. Zwecks Anstoßwirkung wird eine Regelung aufgenommen, die aufgrund der Bandbreite unproblematisch ist und der Architektur vielfältigen Spielraum lässt.
- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben; maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild, städtebaulichen Charakter und Ortsrandlage berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel oder Blinklichtern oder mit grellem Licht wird ausgeschlossen. Das berechtigte Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.
- Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind maßgeblich für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.
- **Einfriedungen** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzuges, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist v.a., dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann.
Zu betonen ist, dass über die gewählten Straßenquerschnitte hinaus auf kosten-treibende größere öffentliche Seitenstreifen und Grünflächen verzichtet wird. Aus diesem Grund wachsen aber auch im Interesse der Gesamtdarstellung und der Außenwirkung des Plangebietes die gestalterischen Anforderungen an angrenzende private Flächen.
Zudem werden weitere Verpflichtungen zur Herstellung von Einfriedungen in den GE und GI aufgenommen: Rückwärtige Einfriedungen zu den Grünflächen gemäß § 9(1)20 BauGB werden vorgegeben, um eine gestalterische Trennung zwischen Bau- und Grünflächen zu erreichen sowie um die planerische Zielsetzung für diese Flächen und eine sichere Abschirmung zu gewährleisten. Einfriedungen entlang der A 33 und B 476 sind zudem auch zur Sicherung des Verkehrs erforderlich.

6. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB

Für das Plangebiet wird gemäß BauGB 2004 eine **Umweltprüfung** durchgeführt. Die Arbeiten erfolgen unter Berücksichtigung der Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. 1 und den dort bereits gesammelten Erfahrungen im Zuge der Realisierung. Es erfolgt somit eine umweltrelevante Gesamtschau der heute absehbaren Entwicklungen. Eine gemäß GEP-Diskussion eventuell langfristig mögliche Erweiterung im Norden Richtung Borgholzhausen-Bahnhof kann heute nicht in die Prüfung einbezogen werden, da diese Flächenentwicklung noch völlig unbestimmt ist.

Der **Umweltbericht** wird gemäß § 2 BauGB gemeinsam für die 12. FNP-Änderung und für den Bebauungsplan Nr. 2 erstellt (siehe Teil II dieser Begründung). Dieser Bericht wurde im Zuge des Planverfahrens nach Auswertung der Ergebnisse gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB fortgeschrieben. Öffentlichkeit und Fachbehörden wurden gebeten, veränderte Fragestellungen oder neue Erkenntnisse dem Zweckverband mitzuteilen, damit diese fachgerecht geprüft werden können.

Im Scoping-Termin nach § 4(1) BauGB im Februar 2006 wurden der Untersuchungsrahmen sowie Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung erörtert und abgestimmt. Zur Darlegung dieser Anforderungen und der umweltrelevanten Grundlagen wird auf den Umweltbericht verwiesen. Der zunächst vorgelegte **Vorentwurf des Umweltberichtes** bildete die Grundlage für die weitere Prüfung der Schutzgüter in der Bauleitplanung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der weiteren **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und angemessen berücksichtigt.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass das geplante interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet im südlichen Teilbereich einen i.W. intensiv agrarisch genutzten Landschaftsraum beansprucht, der durch Bau und Betrieb der A 33 bzw. durch die in diesem Zuge teilweise verlegte B 476 erheblich vorbelastet ist. Der Eingriff ist nach den bisherigen Ergebnissen der Prüfung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zwar sehr umfangreich, aber vertretbar und im weiteren Naturraum sachgerecht ausgleichbar. Die vorrangige Problematik betrifft - über den Flächenverbrauch hinaus - die Eigenschaften des großflächigen Lebensraums *Agrarlandschaft* mit den typischen Tierarten, die Großflächigkeit des Vorhabens mit Auswirkungen auf Bodenversiegelung und Wasserwirtschaft sowie die im Umfeld teilweise vorhandene Nachbarschaft mit Streubesiedlung und Hofstellen.

Auf die ausführliche Bearbeitung in der Umweltprüfung wird Bezug genommen.

7. Belange der Landwirtschaft

Die durch das Gewerbe- und Industriegebiet zu erwartenden Eingriffe beanspruchen in erheblichem Umfang **landwirtschaftlich genutzte Flächen**, die für diese Nutzung verloren gehen. Ein erheblicher Teil der Flächen ist bereits in den Besitz des Zweckverbandes übergegangen. Für weitere Flächen laufen derzeit Verkaufsverhandlungen. Zum Teil wird den Eigentümern Ersatzland angeboten. Die Pächter verlieren jedoch landwirtschaftliche Flächen.

Durch die Planung wird auch ein **Bedarf an umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen** ausgelöst, die ebenfalls auf bisher z.T. landwirtschaftlich genutzten Standorten realisiert werden. Dieses führt zu weiteren Flächenverlusten für die Landwirtschaft. In Abwägung der berührten Belange der Landwirtschaft einerseits und des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie nach den Vorgaben der Rechtslage andererseits (Artenschutz) wird jedoch dem adäquaten Ausgleich des ermittelten Eingriffsdefizits aufgrund der Großflächigkeit des Eingriffs Vorrang eingeräumt. Grundsätzlich kommen aber nur Flächen in Frage, die von den bisherigen Eigentümern entweder verkauft werden oder die ggf. auch als Pachtfläche zur Verfügung gestellt werden könnten.

Im Nordwesten des Plangebietes liegt eine **alte Hofstelle** mit mehreren Wohnungen, die wesentlich von den Flächenverlusten betroffen ist, deren Eigentümer aber frühzeitig erhebliche Flächen im Umfeld an den Zweckverband sowohl für Gewerbe- als auch für Grün-/Ausgleichsflächen nach § 9(1)20 BauGB veräußert haben.

8. Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 2

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*	
	Bestand / Planung	
1. GE-/GI- Flächen, Summe*:	0,20	24,10
- GEN inkl. Bestand	0,20	3,40
- GE1	-	3,05
- GE2 (inkl. Hecken mind. 2reihig ca. 0,252 ha)	-	4,17
- GE3 (inkl. Hecke mind. 2reihig ca. 0,056 ha)	-	0,97
- GE4 (inkl. Hecke mind. 2-/3reihig ca. 0,105 ha)	-	1,51
- Gle1	-	6,40
- Gle2 (inkl. Hecke mind. 2-/3reihig ca. 0,115 ha)	-	4,60
*Hinweis: Baumstandorte und Schnitthecken nicht bilanziert !		
2. Verkehrsflächen, Summe:	0,41	1,67
- Überplanung B 476 einschl. Bushaltest.	0,03	-
- Planstraßen A, B (Gesamtfläche)	-	1,45
- Oldendorfer Plaggenweg	0,18	-
- Wirtschaftswege	0,20	0,22
3. Grünflächen und Wald, Summe:	0,79	5,68
- Flächen a/b gemäß § 9(1)20 BauGB, Summe	-	5,68
- Wald	0,79	-
B-Plan Nr. 2, Gesamtfläche ca. 32,85 ha*	1,40	31,45

* Ermittelt auf Basis der Plankarte 1:1.000, Stand Juli 2010, Werte gerundet!

9. Bodenordnung

Der Zweckverband hat bereits umfangreiche Flächen im Plangebiet erworben. Berücksichtigt wurden soweit möglich ebenfalls die betrieblichen Interessen der betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe, Tauschflächen für betroffene landwirtschaftliche Flächen sind erworben worden. Weitere Verhandlungen sind erfolgt.

Nachdem sich im freihändigen Grunderwerb mit einzelnen verbliebenen Eigentümern noch unterschiedliche Auffassungen ergeben haben, ist für die weitere Umsetzung des Planvorhabens ein Bodenordnungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB eingeleitet worden.

10. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Zweckverband Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen/Versmold hat mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Interkommunales Gewerbegebiet“ (2. BA) im Sommer 2005 die Weiterentwicklung des Interkommunalen Gewerbegebietes Borgholzhausen/Versmold an der Auffahrt zur A 33 eingeleitet. Auf die Beratungsunterlagen der Zweckverbandsversammlung wird ausdrücklich Bezug genommen, ebenso auf die entsprechenden Grundlagenarbeiten und auf die Standortentscheidung im Zuge der 23. GEP-Änderung.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat im November 2007 bis Januar 2008 die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** und die **Beteiligung der Behörden etc. und der Nachbarkommunen gemäß §§ 4(1), 2(2) BauGB** durchlaufen:

- Die eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern bezogen sich i.W. auf Standortfragen, auf Fragen im Zusammenhang mit dem Grunderwerb sowie auf die von den Bewohnern im Umfeld gewünschte Abstufung der Lärmkontingente, der zulässigen Bauhöhen und auf eine zusätzliche Gebietseingrünung.
- Grundlegende Kritik an der Bauleitplanung haben die behördlichen Vertreter der Landwirtschaft angesichts des Flächenverlustes durch das geplante Baugebiet und durch Ausgleichsmaßnahmen geäußert. Die Fachbehörden haben ansonsten i.W. Anregungen zur schallschutzfachlichen Gliederung, zu Fragen der Eingrünung und des Natur- und Landschaftsschutzes sowie zur Gebietsabgrenzung und zu Baumaßnahmen und Werbeanlagen an Bundesstraße und Autobahn vorgetragen.

Die Zwischenergebnisse der ersten Verfahrensschritte wurden zunächst in der Sitzung der Zweckverbandsversammlung am 02.07.2009 behandelt. Zu dem damaligen Zeitpunkt stand die Abwägung noch unter dem Vorbehalt der Fortschreibung des Schallgutachtens. Das Schallgutachten, in dem auch Entwicklungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 (1. BA) überprüft worden sind, wurde Anfang April 2010 vom Gutachter vorgelegt.

Darüber hinaus hat sich ein wichtiger Änderungspunkt ergeben, der im Mai 2010 eine erneute Beschlussfassung über den Planentwurf erfordert hat. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Vorhabens konnten nicht alle geplanten Bau- und Grünflächen erworben werden. Zudem hat sich herausgestellt, dass aus Sicht des Natur-

und Landschaftsschutzes sowie des Artenschutzes die bisher vorgesehenen Ausgleichsflächen im Norden des Baugebietes nicht die benötigte Wertigkeit haben. Für Kiebitz und Feldlerche können diese Flächen nicht den notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleich liefern, da der Raum schon jetzt zu stark beeinträchtigt ist. Daher wurden aus fachlicher Sicht ideale Flächen in Versmold-Bockhorst für artenschutzbezogene Maßnahmen in das Verfahren einbezogen, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde entsprechend reduziert (siehe auch Kapitel 1 dieser Begründung und Kapitel 5.6).

Das Planverfahren wurde mit der **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** im Juli/August 2010 fortgesetzt. Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden nicht mehr vorgetragen. Die Landwirtschaftskammer hat jedoch nach wie vor Bedenken gegen die grundlegende Flächeninanspruchnahme vorgetragen. Dieser Kritik hat der Zweckverband jedoch die umfangreiche landesplanerische Diskussion über Bedarfe, Flächenkontingente, Standorte und Flächenrücknahmen entgegengehalten. Der Zielkonflikt wurde zu Gunsten der Planungsziele zur Weiterentwicklung der lokalen Wirtschaftsstruktur und zur Arbeitsplatzsicherung entschieden.

Der Kreis Gütersloh hat die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln (IFSP) als taugliches Gliederungsinstrument des vorbeugenden Immissionsschutzes bewertet, hat jedoch nochmals die vorgeschlagene Höhe der Schallleistungspegel mit im Einzelfall rechnerisch möglicher Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete von 60/45 dB(A) tags/nachts bzw. der gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 1-2 dB(A) - hier analog diskutiert im Bezug auf die Streubebauung im Außenbereich im Umfeld des Plangebietes - kritisiert. Von anderen Fachbehörden und Kommunen wurden i.W. keine zusätzlichen neuen Anregungen vorgetragen.

Die für Gebietsentwicklung und Abwägung wesentliche Fragestellung der IFSP-Festsetzung ist wiederholt intensiv erörtert worden. Die Kritik bzw. die aufgeworfenen Fragestellungen - die ähnlich bereits im Vorentwurf im Zuge des Verfahrens gemäß § 4(1) BauGB genannt worden sind - wurden mit dem Gutachter geprüft. Im Ergebnis sind die vom Kreis Gütersloh kritisierten Emissionskontingente mit der Konsequenz der o.g. Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte festgesetzt worden.

In der Bauleitplanung sind zunächst die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 als Maßstab anzuwenden. Die DIN 18005 mit Beiblatt ist als Grundlage für die Bauleitplanung in ständiger Rechtsprechung anerkannt. Die jüngere Rechtsprechung hat zudem wiederholt betont, dass die im Beiblatt 1 aufgenommenen Orientierungswerte für die Bauflächen bzw. Baugebiete nicht als strikte Grenzwerte zu verstehen sind, sondern im Grunde „idealtypische“ Zielwerte darstellen, die nach Möglichkeit eingehalten oder auch unterschritten werden sollten. Diese Werte können aber in begründeten Fällen ggf. auch überschritten werden. Die im Einzelfall dann zumutbare Belastung kann und muss im Wege der Abwägung in der Bauleitplanung geprüft und entschieden werden.

Die obere Grenze des Abwägungsspielraums ist grundsätzlich die Schwelle der Gesundheitsgefährdung, die nach wie vor nicht eindeutig festgelegt ist, aber in der jüngeren Rechtsprechung in den dort behandelten Fällen weiterhin wiederholt mit 70/60 dB(A) tags/nachts als unstrittig obere Grenze angesprochen wird.

Ausgangsannahme für die schallgutachterliche Ermittlung sind zunächst die Orientierungs-/Richtwerte der vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets, die als Größenordnung - Zielgröße - der Berechnung zu Grunde gelegt werden. Für Wohnen im Außenbereich wird allgemein auf die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete von 60/45 dB(A) tags/nachts bzw. der gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm zurückgegriffen.

Der Gutachter hat zur Beurteilung der danach ermittelten Emissionskontingente und der resultierenden Überschreitungen festgestellt, dass neben den Überschreitungen um bis zu 1 dB(A) an den Immissionsorten I3, I7, I14 insbesondere am Immissionsort I2 südlich der B 476 neben dem Tag-Richtwert um 1 dB(A) der Nacht-Richtwert um 1,6 dB(A) überschritten werden. Von der o.g., abschließend eingezogenen Grenze des Abwägungsspielraums bei 70/60 dB(A) tags/nachts ist die vorliegende Situation sehr weit entfernt. Bei dem durch den Bebauungsplan Nr. 2 beeinflussten Rahmen handelt es sich außerdem nur um 0,2 bis 1 dB(A) Überschreitung der Orientierungswerte. Diese Größenordnung liegt grundsätzlich im Bereich des zulässigen Abwägungsspielraums.

Gemäß Anlage 3, Blatt 1, des Gutachtens wirkt keine der Flächen des Bebauungsplans Nr. 2 relevant v.a. auf die nächtliche Überschreitung um 1,6 dB(A) am Immissionsort I2 ein. Die stärkste Einwirkung aus dem Plangebiet Nr. 2 stammt mit nachts 33,1 dB(A) von der Fläche B-Plan 2-F5. Dieser Pegelanteil liegt ca. 13 dB(A) unter der durch den Bebauungsplan Nr. 1 erzeugten Vorbelastung von 46,4 dB(A) und erhöht diese Vorbelastung rechnerisch um 0,2 dB(A), so dass in der Rundung ein Pegel von nachts 47 dB(A) erzielt wird.

Eine Pegeldifferenz von 0,2 dB(A) ist nicht spürbar. Um diesen Pegelanstieg von 0,2 dB(A) zu vermeiden, müsste der IFSP der Fläche B-Plan 2-F5 von 59 dB(A)/m² auf 52 dB(A)/m² nachts reduziert werden. Bei einem Pegel von nur 52 dB(A)/m² nachts wäre realistischerweise kein LKW-Verkehr möglich. Eine derartige Entwertung der i.W. betroffenen Fläche B-Plan 2-F5, die als Gle1 im Bebauungsplan die Kernfläche darstellt, bei keinem spürbaren Gewinn für den betroffenen Nachbarn wird als nicht verhältnismäßig gewertet.

Die Entwicklung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets Borgholzhausen/Versmold ist Ergebnis einer **intensiven kommunalen und regionalplanerischen Standortdiskussion**. Ein zentraler Standortvorteil ist die Lage an der A 33 bzw. direkt an der Auffahrt zur A 33, verbunden hiermit aber auch die mögliche Großflächigkeit und die Lage im Außenbereich an dem durch die Verkehrswege vorbelasteten Standort, der insbesondere auch angesichts der in der Region weit verbreiteten Streubebauung so nicht an anderer Stelle in den Kommunen zu entwickeln ist. Hiermit sind unter den Gesichtspunkten des Immissionsschutzes erhebliche Entlastungen z.B. für die Ortslage Versmold durch Lkw-Verkehr der umgesiedelten Kühlspektion verbunden.

Auf die landesplanerische Entscheidung für das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet an der A 33 wird nochmals ausdrücklich Bezug genommen. Dafür wurden im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung der Region und der Versorgung mit Arbeitsplätzen an anderen, weniger geeigneten Stellen in den Kommunen z.B. auch Flächenpotenziale aufgegeben. Hieraus ergibt sich eine gewisse Standortgebundenheit bzw. -zuweisung, die zwangsläufig mit einem höheren Gewicht in die

Abwägung einhergehen muss wie andere private Nutzungsinteressen, hier von Wohnnutzungen, die für sich genommen landesplanerisch und planungsrechtlich im Außenbereich nicht erwünscht bzw. problematisch sind und die i.Ü. grundsätzlich nicht verfestigt werden sollen.

Die **Wohnnutzungen liegen im Außenbereich**. Zwar wird im Regelfall der Schutzanspruch für Wohnen im Außenbereich analog zu Misch-/Dorfgebieten gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 bzw. TA Lärm gewertet. Gleichwohl ist festzuhalten, dass aus Sonderregelungen des § 35 BauGB heraus genehmigte Wohnnutzungen im Außenbereich – sofern diese nicht im Zusammenhang mit privilegierten Nutzungen wie der Landwirtschaft bestehen – grundsätzlich dem Außenbereich nicht als reguläre Nutzung zugewiesen sind. Insofern muss hier tendenziell ein etwas höherer Abwägungsspielraum als für „geplante“ Wohnnutzungen im Siedlungszusammenhang bestehen.

Nach den o.g. Aussagen wird in der Gesamtschau als **Zwischenfazit** die sinnvoll ausgearbeitete Kontingentierung, die rechnerisch zu etwas höheren als den idealerweise einzuhaltenden Orientierungswerten der DIN 18005 führt, im Verhältnis zu der Bedeutung der Planungsziele GE/GI für die Kommunen und zu der landesplanerischen Standortentscheidung an der A 33 als zumutbar bewertet, eine Gesundheitsgefährdung besteht nicht. Die Sicherung von Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung ist somit nicht erforderlich, ein Anspruch hierauf gegenüber dem Zweckverband wird nicht gesehen. Unbenommen hiervon sind die Möglichkeiten, die die Privateigentümer haben, um auf ihren Grundstücken oder in den Gebäuden jeweils zusätzliche Abschirmungen zu erreichen („architektonische Selbsthilfe“). Zum **Schutz der Außenwohnbereiche** ist allgemein festzuhalten, dass nicht der gesamte Garten „ruhig gehalten“ werden muss, sondern dass geschützte Freisitze vorhanden oder möglich sein müssen. In den Beratungsunterlagen sind die einzelnen tagsüber betroffenen Immissionspunkte erörtert worden.

Die **privaten Belange und die Belastung der Anlieger** durch die Gebietsentwicklung insgesamt werden nicht verkannt. Dieses betrifft neben dem oben diskutierten Lärmaspekt z.B. Überplanung und Verlust des Freiraums bzw. an Erholungsflächen im Umfeld, Verkehrszunahmen und die Vermarktbarkeit der Gebäude. Hier ist aber nochmals deutlich festzuhalten, dass die Wohnnutzungen, soweit sie nicht oder nicht mehr im Zusammenhang mit im Außenbereich privilegierten Nutzungen wie der Landwirtschaft stehen, im Außenbereich nicht unproblematisch sind und nicht uneingeschränkt das Schutzniveau wie in Wohn- oder auch Mischgebieten im Siedlungsbereich beanspruchen können. Ein Anspruch auf Erhalt des Gebietscharakters (oder allgemein des Freiraums) besteht z.B. nicht. Hier besteht ein **Zielkonflikt** zwischen den privaten Belangen der Anlieger und den Planungszielen der Kommunen (und gemäß Regionalplan).

Im Übrigen sei angemerkt, dass die I10/I2 weiterhin innerhalb der GIB-Regionalplandarstellung liegen und dass sich die Kommunen bisher vergeblich um einen freihändigen Erwerb bemüht haben. Konsequenz ist zunächst eine massive Abstufung der Bauzeile im Plangebiet Nr. 2 entlang der B 476 als GEN, die dazu führt, dass sich hier nur Betriebe mit einem Emissionsverhalten in einem mischgebietstypischen Rahmen ansiedeln können. Weitergehende massive Abstufungen der Kontingente im Plangebiet stehen wie vom Gutachter oben unter 1. dargelegt in keinem Verhältnis zu den nur geringen erreichbaren rechnerischen Pegeldifferenzen.

Grundsätzlich hat das kommunale und landesplanerische Ziel eines leistungsfähigen zentralen Gewerbe- und Industriegebiets in hervorragend erschlossener Lage an der A 33 ein besonderes Gewicht. Ansiedlung und Vorgehensweise bzw. die Zumutbarkeit relativ geringer Überschreitungen der o.g. Orientierungswerte sind aus den o.g. Gründen folgerichtig. Langfristige Zielsetzung ist weiterhin die plangemäße Umsetzung des GIB gemäß Regionalplan und somit auch der Erwerb dieser Immissionspunkte und die Entwicklung als Baufläche.

Als Nebenaspekt sei auch angemerkt, dass die ermittelten Immissions-Schallpegel Maximalpegel darstellen. Es ist zu erwarten, dass diese Maximalpegel z.B. aufgrund der Schallabschirmung der im Plangebiet zu errichtenden Gebäude nicht ausgeschöpft werden. Weiterhin wird nicht jedes Unternehmen einen Nachtbetrieb aufweisen bzw. werden nicht alle Unternehmen in derselben Nachtstunde die jeweils ungünstigste Nachtstunde bei gleichzeitiger Höchstauslastung haben. Insofern wird die zu erwartende Belastung v.a. nachts vermutlich auch etwas geringer als errechnet ausfallen.

Im **Ergebnis** wird in der **Abwägung** der berührten privaten und öffentlichen Belange die grundlegende Standortentscheidung für ein großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet mit den damit allgemein verbundenen Nachteilen für die Anlieger im weiteren Umfeld, aber auch mit der hier im speziellen verbundenen Überschreitung der Orientierungs- und Richtwerte nach den einschlägigen Regelwerken an den genannten Immissionsorten für vertretbar und zumutbar gehalten. Zusammenfassend werden die rechnerisch möglichen Überschreitungen um 1-1,6 dB(A) im vorliegenden Fall als zumutbar bewertet. Diese begrenzten Überschreitungen der Werte durch die IFSP-Gliederung im Bebauungsplan Nr. 2 werden letztlich als geboten im Sinne eines umsetzbaren Nutzungskonzepts bewertet. Tatsächlich werden die rechnerischen Werte gemäß nachvollziehbarer Darlegung des Gutachters in der Praxis auch eher nicht erreicht werden.

Auf die Sitzung der Zweckverbandsversammlung am 07.12.2010 mit Beratungsvorlagen über die Verfahrensergebnisse und für den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2 sowie auf das Protokoll der Sitzung wird Bezug genommen.

Borgholzhausen und Versmold, im Dezember 2010