



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60 "Gewerbegebiet Alfén"



Erstellt von:
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Büren

Verfahrensstand:

**Frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit und der be-
troffenen Behörden gem.
§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

11/22



I Begründung

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Übergeordnete Vorgaben / Fachplanungen.....	4
3.1	Darstellung in der Regionalplanung.....	4
3.2	Flächennutzungsplan	6
4	Städtebauliches Konzept.....	7
5	Festsetzungen / Planinhalte	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.2	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche/ Bauweise	9
5.3	Grün- / Freiflächen	9
6	Erschließung	11
6.1	Verkehrliche Erschließung.....	11
6.2	Technische Erschließung / Infrastruktur / Entwässerung	11
7	Nutzung solare Strahlungsenergie insb. Photovoltaik.....	12
8	Sonstige Belange	12
8.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
8.2	Immissionsschutz.....	13
8.3	Altlasten	13
9	Umweltbelange	14
9.1	Ergebnis des Umweltberichts	14
9.2	Ergebnis der Artenschutzprüfung	14
10	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	14
11	Monitoring	14

II Umweltbericht

Anlage



1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Borchchen hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Gewerbepark Alfen" beschlossen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine südwestlich an das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet „Gewerbepark Alfen“ bzw. „Erweiterung Gewerbepark an der A33“ anschließende Fläche.

Ziel der Planung ist es, die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in Borchchen zu befriedigen und den vorhandenen Ansatz an gewerblichen Bauflächen auszubauen. Die hier vorhandene Infrastruktur sowie die verkehrsgünstige Lage östlich der Landstraße 756 und die Nähe zur Bundesautobahn A33 im Osten bieten dazu ideale Voraussetzungen.

Um die Wirtschaftskraft Borchchens zu erhalten und auszubauen, ist es daher dringend notwendig, die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben zu schaffen und vorhandenen Betrieben aus dem Gemeindegebiet Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat sich die Gemeinde Borchchen entschlossen, die Darstellungen als „gewerbliche nutzbare Fläche“ im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borchchen an die Festsetzungen und Ziele des Regionalplanes der Bezirksregierung Detmold anzupassen. Es ist daher notwendig, dass im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB der Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert wird. Dazu wurde die Einleitung des Verfahrens zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes am 09.12.2021 beschlossen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,09 ha (davon ca. 2,7 ha gewerbliche Nutzung) und befindet sich westlich bzw. südlich des bestehenden Gewerbegebiets, östlich der Landstraße 756 „Am Kleeberg“ und nördlich einer Landwirtschaftsfläche.

Folgende Flurstücke sind Bestandteile des Plangebiets:

Gemarkung Alfen, Flur 5, Flurstück 93, 564 (tlw.) und Gemarkung Kirchborchen, Flur 1, Flurstück 379 (tlw.).

Teil des Geltungsbereichs ist ein Teilbereich der Parzelle 379, der Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 44 „Erweiterung Gewerbepark an der A33“ ist und dort als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist. Diese Parzelle wurde in dem zuvor genannten Bebauungsplan vorgehalten, um zukünftig eine Verbindung zu dem nun entwickelten Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfen“ herzustellen und eine Erweiterung des Gewerbegebiets zu ermöglichen. Im Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfen“ wird dieser Teilbereich des Flurstücks 379 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und ersetzt damit die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 „Erweiterung Gewerbepark an der A33“ in diesem Bereich.



Abbildung 1: Übersichtsplan Lage des Planbereiches im Gemeindegebiet (ohne Maßstab);
Quelle: www.tim-online.nrw.de; eigene Darstellung)

3 Übergeordnete Vorgaben / Fachplanungen

3.1 Darstellung in der Regionalplanung

Der Regionalplan, Teilabschnitt Kreis Paderborn und Höxter der Bezirksregierung Detmold, stellt den Geltungsbereich als Ergänzung gemäß § 3 Absatz 4 LPIG als „Vorsorgebereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dar. Die Flächen nördlich und südlich des Geltungsbereichs sind ebenso auf Grundlage des Regionalplans als „Vorsorgebereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ ausgewiesen, und ermöglichen auf dieser Grundlage eine spätere Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets.

Im Entwurf zum Regionalplan OWL (2020) ist der Planbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt, so dass auch die regionalplanerischen Vorgaben des neuen Regionalplans eingehalten würden.

Die Vorgaben des Regionalplans stehen dem Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfen“ somit nicht entgegen.

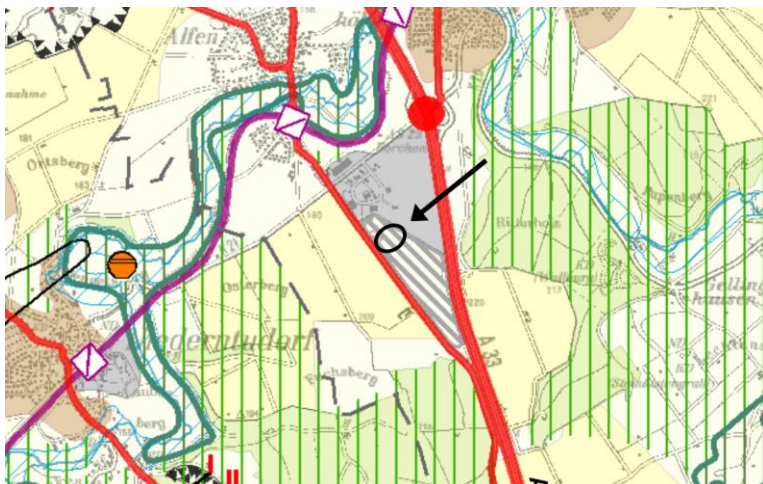


Abbildung 2: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans, Teilabschnitt Kreis Paderborn und Kreis Höxter, Bezirksregierung Detmold, Stand: nach 11. Änderung Juni 2019; ohne Maßstab (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

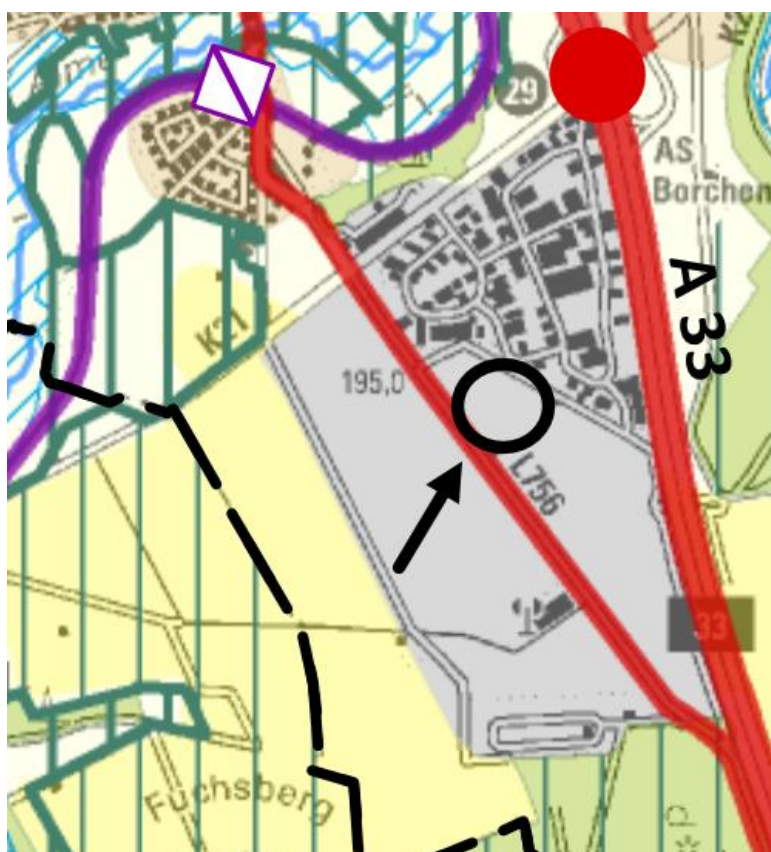


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Entwurf 2020; Blatt 35; ohne Maßstab (Quelle: Bezirksregierung Detmold)



3.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borchlen vollständig als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Darstellung reicht sogar über das geplante Industriegebiet hinaus.

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NW zu dieser geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 09.06.2022 durch die Bezirksregierung Detmold erteilt.



Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Borchlen mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (ohne Maßstab); Quelle: Gemeinde Borchlen



Abbildung 4: geplante Änderung des FNP der Gemeinde Borchen mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (ohne Maßstab); Quelle: Gemeinde Borchen

4 Städtebauliches Konzept

Die südwestliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 22 und Bebauungsplan Nr. 44) orientiert sich an den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und nimmt dessen Strukturen weitgehend auf.

Im Plangebiet soll eine neue gewerbliche Grundstücksfläche bereitgestellt werden, welche anhand einer Erschließungsstraße mit der Robert-Bosch-Straße verbunden werden soll. Diese gewerbliche Fläche macht einen Großteil des Plangebiets aus und soll planmäßig einem Unternehmen zugeschrieben werden. Da weitere Erweiterungen des bestehenden Gewerbegebietes denkbar sind, können weitere Erschließungsmaßnahmen im Süden des Plangebiets getätigt werden. Angrenzend zur Erschließungsstraße werden die bestehenden Grünflächen auf dem Flurstück 379 als Straßenbegleitgrün genutzt.

An der westlichen Grenze des Plangebiets ist ein 10 m breiter Grünstreifen ausgewiesen. Angrenzend zur Landesstraße 756 wird der Grünstreifen zur Hälfte als Fläche für Gehweg-, Fahr- und Leitungsrecht genutzt, welche vor allem für spätere Erweiterungen des Gewerbegebietes relevant sein wird. Die andere Hälfte des Grünstreifens wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellt, um einen Abstand zwischen der Landstraße 756 und dem Gewerbegebiet zu wahren.



5 Festsetzungen / Planinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Das Flurstück 93 und ein Teilbereich des Flurstück 564 werden als eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4-9) BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets knüpft einerseits hinsichtlich seiner Nutzungsart an die Festsetzungen im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 44 „Gewerbepark an der A33“ an. Darüber hinaus ermöglicht sie die Ansiedlung solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Hinblick auf die bestehenden Einschränkungen des benachbarten Industriegebiets sowie die städtebauliche Zielsetzung für das Gebiet wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
2. Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes mit max. 200 qm Verkaufsfläche.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Einzelhandelsbetriebe,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Der Ausschluss der aufgeführten Nutzungen erfolgt, wie im festgesetzten Gewerbegebiet, mit dem Ziel, keine Nutzungskonflikte mit der Umgebungsnutzung zu verursachen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im Industriegebiet ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte, insbesondere Immissionskonflikte, hinsichtlich einer vorrangig gewerblichen Nutzung zu vermeiden.



Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Baumassenzahl¹ von 8,0 gem. § 21 BauNVO als Höchstgrenze und einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und orientiert sich an den Festsetzungen des vorhandenen Industriegebiets. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 15,00 m begrenzt; unterer Bezugspunkt ist dabei die Straßenhöhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Damit werden die Festsetzungen des vorhandenen Industriegebietes weitestgehend übernommen.

5.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche / Bauweise

Die mittels Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche lässt im Gewerbegebiet eine weitreichende Ausnutzung der Grundstücke durch bauliche Anlagen zu, so dass den Investoren ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum bei der Stellung der Bauten auf dem Grundstück verbleibt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt unter Einhaltung einer 5,00 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die an die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, an die Straßenverkehrsfläche und an den benachbarten Grundstücksgrenzen grenzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen, sofern es sich um Hochbauten handelt. Lagerplätze, Stellplätze, Umfahrten etc. sind zulässig.

Um verkehrsbezogene Konflikte zu vermeiden, sind auf den Betriebsgrundstücken die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze anzuordnen. Dies wurde im Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbepark an der A33“ ebenfalls festgesetzt.

Um auch Gewerbebauten über 50 m Länge errichten zu können, wird gem. § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt.

5.3 Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An der Grenze zur Landstraße 756 soll ein 10 m breiter Grünstreifen die verkehrliche Nutzung von der gewerblichen Nutzung trennen. Die Festsetzung des Grünstreifens orientiert sich an die Umgebung, in der die Grünfläche eine Trennung zwischen Gewerbefläche und der Verkehrsfläche der Landstraße darstellt. Dies ist aus dem Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbepark Alfen“ zu entnehmen. Der geplante Grünstreifen dient hierbei als Fläche für Gehweg-, Fahr-, und Leitungsrecht und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, welche jeweils eine Breite von 5 m haben. Die Fläche für Gehweg-, Fahr- und Leitungsrecht wird präventiv für spätere Erweiterungen des Gewerbegebiets angelegt, um eine Fläche für den Abwasserkanal zu sichern. Angrenzend zur Fläche für Gehweg-, Fahr- und

¹ § 21 (1) BauNVO: Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) zulässig sind.



Leitungsrecht ist ein mind. 5 m breiter Gehölzstreifen aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen. Als standortgerecht gelten die Gehölze der Artenliste 1. Die Gehölze sind im Dreiecksverband (1m x 1m x 1m) zu pflanzen.

Artenliste 1

Bäume:

- Spitzahorn *Acer platanoides*
- Winterlinde *Tilia cordata*
- Stieleiche *Quercus robur*
- Eberesche *Sorbus aucuparia*
- Buche *Fagus sylvatica*#
- Vogelkirsche *Prunus avium*
- Esche *Fraxinus excelsior*
- Birke *Betula pendula*
- Feldahorn *Acer campestre*#
- Bergahorn *Aver pseudoplatanus*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Linde *Tilia platyphilos*

Sträucher:

- Hartriegel *Cornus sanguines*
- Wasserschneeball *Viburnum opulus*
- Hasel *Corylus acellana*
- Hundrose *Rosa canina*
- Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
- Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
- Holunder *Sambucus nigra*
- Schlehe *Prunus spinosa*

Des Weiteren ist zur Durchgrünung des Plangebiets je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Abweichend davon kann das berechnete Bepflanzungsmaß prozentual aufgeteilt werden. Von der rechnerisch ermittelten Anzahl an Laubbäumen sind mindestens 50 % zu pflanzen, die restlichen 50 % können durch Anpflanzung von Hecken, Sträuchern und /oder durch Kompensationszahlungen abgegolten werden.

Die öffentliche Grünfläche begleitend zur Erschließungsstraße dient als naturgerechtes Straßenbegleitgrün und geht in die Ausgleichsfläche M1 aus dem Bebauungsplan Nr. 44 „Gewerbepark an der A33“ über.



6 Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die vorhandene Robert-Bosch-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.44 „Erweiterung Gewerbepark an der A33“, die bereits die dort ansässigen Gewerbebetriebe erschließt. Hierbei fungiert die Verkehrsfläche hauptsächlich als Erschließungsstraße, da sie nur für die Erschließung eines Grundstücks sorgt und lediglich eine Anbindung zur Robert-Bosch-Straße vorweist. Aufgrund der hohen Nutzungsbelastung von Lastkraftwagen hat die Erschließungsstraße an der schmalsten Stelle eine Mindestbreite von 15 m und ermöglicht aufgrund ausreichender Kurvenradien die Nutzbarkeit von Lastkraftwagen. Eine Wendemöglichkeit für den motorisierten Individualverkehr muss auf dem Grundstück gewährleistet sein.

Bei späteren Erweiterungen des Gewerbegebietes ist eine Erschließung von der südlichen Grundstücksgrenze denkbar, wodurch sich neue Zufahrtmöglichkeiten für die Gewerbefläche ergeben könnten.

6.2 Technische Erschließung / Infrastruktur / Entwässerung

Die Versorgung mit Wasser, Energie und Telekommunikation muss durch das Verlegen neuer Leitungen sichergestellt werden. Dazu werden die vorhandenen Trassen im nordöstlich angrenzenden Gebiet entsprechend ausgebaut, so dass eine Versorgung gewährleistet ist.

Zur Versorgung des Gebietes mit Frischwasser ist der Bau und die Erweiterung eines Frischwasserleitungsnetzes geplant, da bisher keine öffentliche Wasserversorgung im (angrenzenden) Gebiet vorhanden ist. Es ist vorgesehen, die Wasserversorgung aus Richtung Norden von der Robert-Bosch-Straße ins Gebiet zu führen.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten werden in einem Abstimmungsgespräch mit den Versorgungsunternehmen die Details der Leitungsführung wie Lage, Schutzmaßnahmen etc. besprochen und einvernehmlich geregelt.

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal der Robert-Bosch-Straße angeschlossen und dann über die bestehenden Abwasserkanäle / -systeme der Kläranlage in Borchon zugeleitet. Dadurch ist eine ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers gewährleistet. Die Neuverlegung und die Erweiterung des Kanalnetzes erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird differenziert behandelt. Vorgesehen ist, das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser durch den Ausbau und die Erweiterung des bestehenden Regenwasserkanalnetzes dem Regenwasserkanal in der Robert-Bosch-Straße zu zuführen.



Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über eine Mulde zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind bzgl. ihrer Größe und Art nach ATV zu berechnen und vom Kreis Paderborn, -Untere Wasserbehörde-, genehmigen zu lassen. Zum Zeitpunkt der Kanalisierung der umliegenden Bereiche sind die Versickerungsmulden aufzugeben und das anfallende Niederschlagswasser an die gemeindliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Den Zeitpunkt des Anschluss- und Benutzungszwangs für das Niederschlagswasser bestimmt die Gemeinde Borcheln.

Gemäß § 3 Abs. 2 BHKG sind die Angaben des Arbeitsblattes „W 405“ (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW als Grundsatz zur Löschwasserversorgung zu beachten und umzusetzen.

Außerdem ergeht der Hinweis, dass notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrzufahrt und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, an keiner Stelle weniger als 3,00 m für Kraftfahrzeuge nutzbare Fahrbahnbreite aufweisen dürfen. Die in der DIN 14090 festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge sind zu beachten und einzuhalten.

Die vorhandene Topografie im Plangebiet ermöglicht voraussichtlich eine schadlose Ableitung ggf. auftretender Starkregenereignisse im Bereich des Grünstreifens in Richtung Norden. Eine genauere Überprüfung erfolgt mit Erstellung der detaillierten Entwässerungsplanung. In dieser sind detaillierte Aussagen über den Verlauf von Notwasserwegen zu treffen.

7 Nutzung solare Strahlungsenergie insb. Photovoltaik

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

8 Sonstige Belange

8.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Befunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Ent-



deckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmälern zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

8.2 Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen. Die Art der baulichen Nutzung wird als ein eingeschränktes Industrie- / Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der hier getroffenen Einschränkungen, insbesondere zu den zulässigen Betrieben gem. dem Abstanderlass NRW, und den Abständen zu immissionsempfindlichen (Wohn-)Nutzungen ist davon auszugehen, dass es zu keinen Konflikten hinsichtlich einer Lärm-, Geruchs- oder Staubbelastung kommen wird. Das Plangebiet grenzt an das bereits bestehende Industrie- / Gewerbegebiet. Ein Heranrücken an immissionsempfindliche Bereiche wird durch die Planung nicht induziert.

8.3 Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

8.4 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen bei der Gemeinde Borcheln keine Hinweise zu Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor. Auch in den nordöstlich angrenzenden bestehenden Bebauungsplänen sind keine Hinweise diesbezüglich vorhanden, sodass Altlasten im Planbereich nicht zu erwarten sind. Die Flächen sind bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden. Dennoch wird folgender Hinweis mit in die Planung aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu



benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

9 Umweltbelange

Für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet.

Es wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Daher wird die Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten untersucht.

Der Umweltbericht sowie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag befinden sich während der frühzeitigen Beteiligung in der Bearbeitung.

9.1 Ergebnis des Umweltberichts

9.2 Ergebnis der Artenschutzprüfung

10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

11 Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben der Bebauung auf die Umwelt gefordert.

Gemäß § 4c BauGB erfolgt die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, durch die Gemeinde Borcheln. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hinsichtlich der Einhaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen sowie der geplanten Flächennutzungsplanänderung ist ein Monitoring erforderlich. Dabei ist die sachgerechte Durchführung und Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu prüfen.



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfen“ OT Alfen

Die Gemeinde Borchten ist dafür zuständig, dies innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im November 2022

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Gemeinde Borchten
Der Bürgermeister

Borchten,

.....

"H:\Projekte\083-Borchten\042-00 Aufst. B-Plan Nr. 60 Gewerbegebiet Alfen, einschl. 44. Änd. FNP\!02 Vorplanung\Begründung
_frühzeitige Beteiligung_B-Plan Nr. 60 (Nov 2022).doc"