

## Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfen“, Gemeinde Borchten einschl. 44. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Abwägung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden  
gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB im Zeitraum vom 02.09.2024 bis einschl. 02.10.2024  
eingegangenen Anregungen und Bedenken**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag Beschlussempfehlung Ing.-Büro / Verwaltung
<b>a) betroffene Behörden / Nachbarkommunen</b>	
<b>1. Vodafone West (05.09.2024)</b>	
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	<b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme
<b>2. Wasserverband Aabach-Talsperre (05.09.2024)</b>	
Die Belange des Wasserverbandes Aabach-Talsperre werden in den von Ihnen gekennzeichneten Bereichen nicht berührt.	<b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme
<b>3. Westfalen Weser Netz (17.09.2024)</b>	
<p><b>Gas:</b> Aus Sicht der Westfalen Weser Netz GmbH bestehen keine Bedenken. Eine Erschließung des Gewerbegebietes mit Gas ist derzeit nicht vorgesehen.</p> <p><b>Strom:</b> Für die Erschließung mit Strom muss eine Fläche für die Trafostation reserviert werden. Im Anhang befindet sich ein Vorschlag mit einem passenden Standort.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme</p> <p>Der vorgeschlagene Standort für die ONS (Ortsnetzstation) liegt vor einem für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Grundstück(steil). Um hier mögliche Zufahrten nicht zu behindern</p>

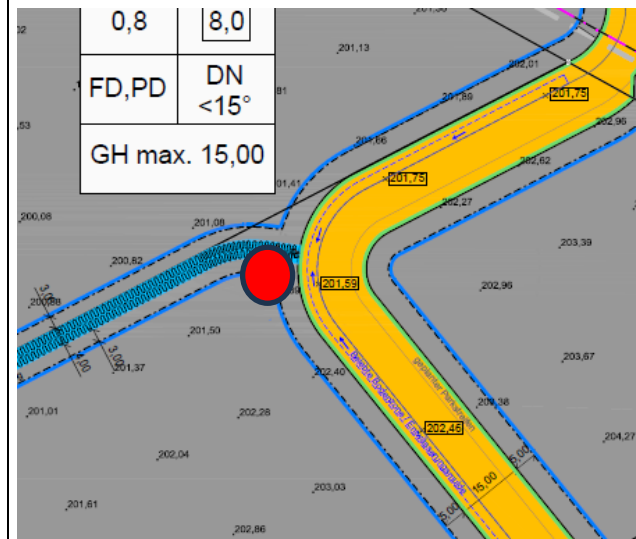
Vorgeschlagener Standort:



oder die gewerbliche Nutzung einzuschränken, sollte die ONS weiter nach Norden in den Bereich der Kurve / des Notwasserweges verlegt werden. Dieser Standort sollte mit dem Energieversorger im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen abgestimmt und festgelegt werden. Dieses hat keine Auswirkungen auf dieses Bauleitplanverfahren.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme; im Rahmen der Abstimmung der Erschließungsarbeiten mit den Energieversorgern wird der genaue Standort einvernehmlich geregelt. Ziel ist es, die ONS möglichst da zu verorten, wo sie die Nutzung der Gewerbegrundstücke nicht einschränkt (Bereich Notwasserweg/Kurve; siehe Skizze).



**4. Vodafone (Netzplanung) (18.09.2024)**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine

**Beschlussvorschlag:**  
Kenntnisnahme

<p>Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Schreiben gleichen Inhalts auch für die Maßnahmenflächen 1 bis 3.</p>	
<p><b>5. Kreis Paderborn (20.09./25.09.2024)</b></p>	
<p><b>FNP:</b> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><b>B-Plan:</b> Bezüglich der eingereichten Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan habe ich aus Sicht von Natur und Landschaft anzumerken, dass im Umweltbericht auf Seite 45 noch die Tabelle zu Maßnahmenfläche 3 einzufügen ist.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der redaktionelle Fehler wird behoben. Die fehlende Tabelle wird unter die verbale Beschreibung zur Kompensation auf der Maßnahmenfläche 3 eingefügt. An der Berechnung der Biotopwertpunkte ändert sich dadurch nichts.</p>
<p><b>6. Wald und Holz NRW, Regionalforstamt (24.09.2024)</b></p>	
<p>aus forstbehördlicher Sicht bestehen gegen die Planungen keine Bedenken.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme</p>
<p><b>7. Bez. Reg. Detmold, Dez. 33 Ländl. Entwicklung (25.09.2024)</b></p>	
<p><b>FNP:</b> Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, allgemeinen Landeskultur, Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und kommunales Abwasser geprüft.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme</p>

Hinweise des Dezernates 52, 54 (Bodenschutz, Wasserwirtschaft)

**Hinweise:**

1. Nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.
2. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 und der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borchen beabsichtigten Planungen („Gewerbliche Baufläche“) sind bezogen auf die Schutzgüter Boden und Fläche als erheblicher Eingriff einzustufen. Eine Überbauung und Flächenversiegelung führen dort annähernd zu einem vollständigen Verlust schutzwürdiger Böden und bisher unbebauten naturnahen Freiflächen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden sollten dabei insbesondere unter Aspekten des Bodenschutzes erfolgen (z.B. Entsiegelung bereits versiegelter Flächen, Bodenlockerung bei verdichteten Flächen etc.).

**Begründung:**

Die Bezirksregierung Detmold als obere Bodenschutzbehörde ist zuständig für Anlagen nach § 2 ZustVU, sogenannte Zaunanlagen.

Soweit für Grundstücke der vorgenannten Anlagen, bis zum 31.12.2009, bereits Einträge in einen Kataster im Sinne von § 8 LBodSchG oder § 30 LAbfG erfasst worden sind, bleibt für diese Flächen oder Teilflächen die kreisfreie Stadt / der Kreis zuständige Bodenschutzbehörde (Spezialregelung der Nr. 6 des Anhangs II ZustVU).

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche ergibt sich allein daraus, dass das hier bereits vorhandene Gewerbegebiet durch die Planung erweitert wird und die infrastrukturellen Voraussetzungen weitgehend gegeben sind. An dieser Stelle befindet sich der gewerbliche Schwerpunkt der Gemeinde, der durch die Planung ausgebaut werden soll. Andere, ebenso geeignete Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung, so dass in Anbetracht einer zukunftsfähigen Entwicklung der Gemeinde vor dem Hintergrund der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Sicherung Borchens als attraktiver Gewerbestandort die Inanspruchnahme gerechtfertigt ist.  
Darüber hinaus wird auf die Extensivierung der Maßnahmenflächen verwiesen. Der Boden dieser Flächen erfährt im Gegensatz zur intensiven Grünland-/Ackernutzung hinsichtlich des durchwurzelbaren Bodenraums eine Verbesserung, da das Befahren des Bodens im Gegensatz zur intensiven Nutzung deutlich eingeschränkt wird. Durch die Extensivierung der Maßnahmenflächen werden die natürlichen Bodenfunktionen, wie die Filter- und Pufferfunktion, gefördert. Zudem schützt die Nutzungsextensivierung vor Erosion und hilft, die Puffer- und Speicherfähigkeit des Bodens zu verbessern. Durch die dauerhafte Begrünung der Flächen wird Stickstoff gebunden. Der Verzicht auf Düngung wirkt sich ebenfalls positiv auf das Schutzgut Boden aus. Durch Pflugverzicht (im Bereich der Maßnahmenfläche 1) wird der Boden weitgehend in seinem natürlichen Aufbau belassen. Dauerhaft pfluglos bestellte Flächen weisen ein stabileres Bodengefüge auf und beherbergen mehr Regenwürmer und Bodenlebewesen. Zudem können sie Starkregen besser verkraften und neigen weniger zu Erosion und Verschlammung.

Für die Berücksichtigung der Bodenschutzbelange hinsichtlich vorsorgender Bodenschutz, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen und Altlasten außerhalb von Zaananlagen sind die Unteren Bodenschutzbehörden zuständig (Grundzuständigkeit nach § 1 Abs. 3 ZustVU).

Nach einem Abgleich mit den GIS-Kartenwerk des Dezernates 52 sind für den o.a. Planbereich keine Zaananlagen registriert (vergl. a. Anlage Karte).

Nachrichtlich weise ich darauf hin, dass nach den der Bezirksregierung Detmold vorliegenden Daten für die Planbereiche auch keine altlastverdächtigen Flächen und Altlasten im Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Paderborn erfasst sind.

Werden darüber hinaus bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen festgestellt, besteht nach § 2 Abs. 1 LBodSchG eine Mitteilungspflicht an die zuständige Behörde (vergl. Hinweis 1).

Der rechtskräftige Regionalplan OWL der Bezirksregierung Detmold stellt den Geltungsbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borchten ist das Änderungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,5 ha. Durch die angestrebten Planungen soll eine Nutzungsänderung durch künftige Ausweisung als „Gewerblichen Baufläche“ (5,8 ha) erfolgen.

Nach dem Vorsorgegrundsatz des § 1 LBodSchG NRW soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen im besonderen Maße erfüllen, sind besonders zu schützen.

Gemäß Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW, 3. Auflage 2016, sind für den Planbereich schutzwürdige Böden vom Bodentyp Braunerden tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte, verzeichnet. Darüber hinaus können die bisher unbebauten Flächen im Plangebiet noch als weitgehend naturnahe Böden mit natürlichen Bodenfunktionen eingestuft werden.

Insgesamt sind die mit den Planungen verbundenen bau- und anlagenbedingten Bodenveränderungen mit einer hohen Flächenversiegelung sowie Beeinträchtigungen auf die Standort-, Puffer- und Filterfunktion der Böden als dauerhafte und erhebliche Wirkung bezogen auf die Schutzgüter Boden und Fläche einzustufen (vergl. Hinweis 2).

Hinsichtlich der Kompensationsbedarfs zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter wird auf drei im Umweltbericht unter Nr. 4.3 aufgeführte Maßnahmen verwiesen.

Aus Sicht des Bodenschutzes sollten Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur- und Landschaft insbesondere unter Aspekten des Bodenschutzes und des Flächenverbrauchs erfolgen (z.B. Entsiegelung bereits versiegelter Flächen, Bodenlockerung bei verdichteten Flächen etc.) / (vergl. Hinweis 2).

*B-Plan:*

Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, allgemeinen Landeskultur, Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und kommunales Abwasser geprüft.

Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken.

**Beschlussvorschlag:**  
Kenntnisnahme

<p><b>8. Deutsche Telekom (01.10.2024)</b></p> <p><b>FNP:</b> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  Gegen die vorgelegte 44. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwände.  Im angegebenen Planbereich betreibt die Telekom keine Telekommunikationslinien</p> <p><i>B-Plan:</i> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfen“ bestehen keine Einwände.  Im angegebenen Planbereich betreibt die Telekom keine Telekommunikationslinien, wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich ist. Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme</p>               <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme</p>
--	--

<p>koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.</p> <p>Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.</p>	
<b>9. Landwirtschaftskammer NRW (01.10.2024)</b>	
zu o. g. Planung nehme ich als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft – wie folgt Stellung:	



<p>Um das bestehende Gewerbegebiet zu erweitern, soll der südwestlich angrenzende ca. 5,5 ha große Acker-„Feldblock“ (zusammenhängend zu bewirtschaftende Einheit) überplant werden. Der betroffene Feldblock ist gut strukturiert, die Bodenwertzahlen liegen bei 35 und 31.</p> <p>Der mit den Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktdefizit von 66.551 Biotoppunkten bewertet. Dieses soll auf drei Maßnahmenflächen beglichen werden:</p> <p>Auf dem Flurstück 124, Flur 14 in der Gemarkung Kirchborchen soll auf einer Ackerfläche eine 5.041 qm große Streuobstwiese angelegt werden. Die Maßnahmenfläche liegt am südöstlichen Rand eines ca. 15,7 ha großen Ackerfeldblocks im Bereich eines im Regionalplan OWL (2024) ausgewiesenen landwirtschaftlichen Kernraums. Aufgrund der Lage am Rand des betroffenen Feldblocks ist über die Flächeninanspruchnahme hinaus keine weitere Beeinträchtigung der Agrarstruktur zu besorgen.</p> <p>Auf dem Flurstück 200, Flur 3 in der Gemarkung Alfen sollen 6.961 qm Intensivgrünland als extensive Mähwiese etabliert werden. Betroffen ist der südliche Bereich eines kleinen (ca. 1,6 ha), schlecht strukturierten, aber hoch fruchtbaren (BWZ 72) Grünlandfeldblocks. Die Maßnahmenfläche grenzt im Westen an die Alme und im Osten an den Wiesenweg, im Süden wird sie durch Gehölzbestand begrenzt. Auf der Maßnahmenfläche sind u. a. Pflegeumbrüche und Nachsaaten nicht gestattet. Ich rege an, zu prüfen, ob Über- und Nachsaaten ggf. bei Bedarf ermöglicht werden können, um Verunkrautung und Verbuschung zu verhindern und somit das extensive Grünland langfristig als solches zu erhalten.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme</p> <p>Eine Verbuschung der Fläche wird bereits durch die Mahd verhindert. Extensive Grünflächen müssen und sollen gemäht oder beweidet werden, damit es nicht zu einer Verbuschung kommt und damit die Fläche weiter erhalten bleibt. Eine Nach- oder Übersaat wird als nicht für erforderlich gehalten und ist hier auch nicht zielführend. Durch die bisherige intensive Wiesennutzung ist eine ausgeprägte Grasnarbe vorhanden. Sollten Offenbodenstellen entstehen, können sich diese durch die umliegenden Grünlandflächen selbst begrünen oder als Rohbodenstelle zur Strukturvielfalt der Fläche beitragen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
---	--

<p>Auf dem Flurstück 11, Flur 4 in der Gemarkung Niederntudorf soll gut ein Hektar bisher intensiv genutzte Ackerfläche extensiv bewirtschaftet werden und es sollen sechs Lerchenfenster angelegt werden. Diese artenschutzrechtliche Maßnahme wird multifunktional auch für den naturschutzrechtlichen Ausgleich genutzt. Die Maßnahmenfläche liegt im Bereich eines im Regionalplan OWL (2024) ausgewiesenen landwirtschaftlichen Kernraums. Sie liegt relativ mittig in der betroffenen Ackerfläche. Es handelt sich um eine produktionsintegrierte Maßnahme.</p> <p>Weitere Hinweise werden nicht vorgetragen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme</p>
<p>10. Straßen NRW (02.10.2024)</p>	
<p>Da hier entlang der L 756 (Abschnitt 1 und 2) eine Radwegroute zwischen Alfен und Etteln im Radverkehrsnetz NRW besteht, hat der Landesbetrieb Straßenbau die Verpflichtung bei einem Aus- und Neubau der Straße einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg anzulegen. Deshalb ist entlang der Landesstraße ein straßenbegleitender Korridor von 5,00m Breite freizuhalten. Dieser Korridor grenzt parallel an die Flurstücksgrenze der Landesstraße. Ich bitte dies in ihrer Planung unbedingt zu berücksichtigen.</p> <p>Außerdem sollte der Notwasserweg hinter den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ angeordnet werden. Also weiter entfernt vom</p>	<p>Bzgl. der Anlage eines Radweges und der Ertüchtigung der Landesstraße 756 wurden bereits Gespräche geführt, in denen auch die Anlage eines Radweges thematisiert wurde. Die Gemeinde Borchен ist der Auffassung, dass durch diese Bauleitplanung der Bau eines Radweges entlang der L 756 nicht verhindert wird. Der Radweg würde auf der Westseite der L 756 deutlich besser liegen, da seine Fortführung nach Norden noch über unbebaute landwirtschaftliche Flächen möglich wäre, während sich auf der Ostseite der Landesstraße bereits gewerblich genutzte Grundstücke befinden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Durch die Planung wird die Möglichkeit der Errichtung eines Radweges entlang der L 756 nicht beeinträchtigt. Ein Radweg entlang der Westseite der L 756 ist aus Sicht der Gemeinde sinnvoller und voraussichtlich auch leichter zu realisieren. Dem Hinweis wird daher nicht gefolgt.</p> <p>Die Anlage des Notwasserweges entlang der Ostgrenze der L 756 ist bewusst gewählt worden, weil:</p>

Straßenkörper, damit der frostsichere Oberbau der Landesstraße durch den Wasserstand des Notwasserweges nicht durchnässt wird. Der Straßenkörper darf durch diese Planung später nicht gefährdet bzw. beschädigt werden. Sollten durch diese Planungen eine spätere Behandlungsbedürftigkeit des Oberflächenwassers der Landesstraße notwendig werden, hat der Vorhabenträger dieser Bauleitplanung entsprechend die Kosten zu tragen (Verursacherprinzip).

Ein rechtlicher Anspruch auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landesstraße besteht zu keiner Zeit. Hier sind eigene Vorkehrungen zu treffen und zu finanzieren.

Diese Stellungnahme begründet keinen Rechtsanspruch an die Straßenbauverwaltung, Verkehrsanlagen zu bauen oder zu ändern, zu den Kosten derartiger Vorhaben beizutragen oder einen Zuschuss zu gewähren.

Sollten sich aus dieser Stellungnahme Fragen ergeben stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Abschließend bitte ich Sie uns über den weiteren Verfahrensablauf, hinsichtlich der Abwägungsergebnisse in Bezug auf die vorgebrachten Anregungen und Bedenken, Rechtskraft des Bebauungsplanes oder eventuell Zurückstellungen wegen Verfahrensmängel oder Verzögerungen im Ablauf, zu informieren.

1. Die Unterhaltung dieses Entwässerungssystems durch die Gemeinde über die L 756 möglich ist und eine Verlegung die Erreichbarkeit und Pflege der Notwasserwege erschweren würde.
2. Der Anpflanzungsstreifen in das Eigentum der angrenzenden Gewerbeflächeneigentümer übergehen soll und dieser bei einer Verlegung an die Landesstraße durch die Notwasserwege getrennt wäre.
3. Die Notwasserwege sind hydraulisch bemessen und können die anfallenden Regenwässer schadlos abführen. Aus Sicht des Fachplaners und der Gemeinde Borchten geht hierbei von den Notwasserwegen keine Gefahr für die Landesstraße aus.

**Beschlussvorschlag:**

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Bedenken werden nicht geteilt. Eine Verlegung des Notwasserweges sowie eine Berücksichtigung des evtl. Baus eines Radweges östlich entlang der L 756 wird nicht gefolgt.

<p><b>b) Bürger</b></p>	
<p><b>1. Bürger 1 (23.09.2024)</b></p>	
<p>hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr.60 „Gewerbegebiet Alfen“ OT Alfen ein der am 28.08.2024 veröffentlicht wurde. Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.</p> <p>-Auszug aus dem Bebauungsplan - Seit 9-</p> <p><b>5 Festsetzungen/Planinhalte</b>  <b>5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>... Nicht zulässig sind:</p> <p>5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.</p> <p><u>1.Einwand</u>  In dem bereits bestehenden Gewerbepark Alfen sind zahlreiche Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter errichtet und bewohnt. In diesem Punkt wird die Nutzung des Plangebietes eingeschränkt und weicht erheblich ab von der unter Punkt <b>4 Städtebauliches Konzept</b> angeführten Aussage:  „Die südwestliche Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets orientiert sich in seiner Art und Maß der baulichen Nutzung insbesondere an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 und nimmt dessen Strukturen weitgehend auf.“</p> <p>Hiermit fordere ich die Gemeinde Borchen auf die unter Punkt 5 angeführte Einschränkung</p>	<p>In der Begründung wird der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bereits begründet. Insbesondere erfolgt der Ausschluss, um immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen der Wohnnutzung und den Gewerbebetrieben zukünftig zu verhindern. Durch diese Beschränkung wird die grundsätzliche Homogenität mit dem angrenzenden Gewerbegebiet nicht in Frage gestellt, da die Grundzüge einer gewerblichen Nutzung der Flächen dadurch nicht berührt sind.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Nicht zulässig sind:

„5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“

Ersatzlos zu streichen.

## 5.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche/Bauweise Seite 10

... Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt unter Einhaltung einer **5,00m** breiten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die an die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, an die Straßenverkehrsfläche und die **benachbarten Grundstücksgrenzen grenzt. ...**

-Auszug aus der Bauordnung für das Land NRW-

Geltende Gesetze und Verordnung (SGV.NRW.) Stand vom 15.08.2024  
Bauordnung für das Land NRW (Landesbauverordnung 2018-  
BauONRW2018) vom 21.07.2018

§6(Fn8) Abstandsflächen

(5) Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt  $0,4H$  **mindestens 3 m**.  
In Gewerbe und Industriegebieten genügt eine Tiefe von  $0,2H$ , in Kerngebieten von  $0,25H$ .

### 2. Einwand

Hier wird in dem von der Gemeinde Borchen aufgestellten Bebauungsplan eine Einschränkung der zu bebauende Fläche angeführt, die in der Bauordnung für das Land NRW nicht gefordert ist.  
Zudem befindet sich die tatsächliche Bebauung im bisher erschlossenen Gewerbepark Alfен teilweise mit einem Grenzabstand zu benachbarten

Die Festlegung der überbaubaren Fläche weist einen Abstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu der Anpflanzungsfläche im Westen auf. Zum von Ost nach West verlaufenden Notwasserweg beträgt der Abstand 3,0 m. Nach Süden zur Plangebietsgrenze ist ebenfalls ein 5,0 m breiter Abstand vorgesehen.

Innerhalb dieser überbaubaren Flächen werden die Abstände zu den bisher nicht bekannten Grundstücksgrenzen planungsrechtlich nicht festgelegt, da derzeit nicht bekannt ist, wie die Grundstücksgrenzen der zukünftigen Gewerbegrundstücke verlaufen, um hier eine größtmögliche Flexibilität bei der Vermarktung der Flächen zu behalten. Die einzuhaltenden Abstände nach Parzellierung der Gewerbegrundstücke richten sich dann nach der BauO NW und sind abhängig von der Höhe der zukünftigen Gebäude. Die Bedenken sind daher unbegründet. Der in der Begründung auf Seite 10 aufgeführte Halbsatz „...und an die benachbarten Grundstücksgrenzen grenzt“ wird gestrichen, um hier klarzustellen, dass ein 5,0m breiter Abstand nicht für die zukünftigen Grundstücksgrenzen gilt.

Grundstücken von **3m** und widerspricht unter dem „Punkt 4 Städtebauliches Konzept“

-Die südwestliche Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets orientiert sich in seiner Art und Maß der baulichen Nutzung insbesondere an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.22 und nimmt dessen Strukturen weitgehend auf.

Hiermit fordere ich die Gemeinde Borchten auf den geplanten Grenzabstand zu benachbarten Grundstücken von **5m** auf **3m** zu ändern.

Auszug aus dem Bebauungsplan-

#### **5.4 Flächen und Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses**

... Aufgrund des vorhandenen Geländegefälles sind die neuen baulichen Anlagen vor Schäden durch Niederschlagswasser zu schützen.

Dementsprechend wird gemäß

§ 9 (1) Nr.16 c BauGB festgesetzt, **dass die abflusswirksamen Flächen der nutzbaren Baugrundstücke ein Gefälle zur öffentlichen Erschließungsstraßen aufweisen**. Es empfiehlt sich, den Erdgeschossfertigfußboden über der Straßengradiente zu errichten.

Anfallendes Regenwasser (von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports, Zufahrten/Zuwegungen und der privaten Straßenverkehrsflächen) ist vor Ort zu versickern. ...

... Zusätzlich sind im Plangebiet zwei Notwasserwege in Form von Mulden festgesetzt, welche das abfließende Niederschlagswasser bei Starkregen innerhalb des Plangebiets fassen...

#### **3.Einwand**

Im nord- und östlichen Teil des Plangebietes trifft es zu das das Gelände der zu bebauende Grundstücke zur geplanten öffentlichen Erschließungsstraße hin abfällt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Bedenken werden nicht geteilt. Es erfolgt eine Klarstellung der Formulierung in der Begründung (redaktionelle Änderung).

Die im Planentwurf gewählte Formulierung der textlichen Festsetzung ist gegenüber der Aussage in der Begründung irrtümlich irreführend formuliert. Insofern sind die Bedenken berechtigt. Inhaltlich ist mit beiden Formulierungen gemeint, dass die abflusswirksamen Flächen der nutzbaren Baugrundstücke ein Gefälle zu den öffentlichen Erschließungsstraßen und/oder zu den festgesetzten Notwasserwegen aufweisen müssen. Dabei sind die öffentlichen Erschließungsstraßen gem. der Starkregenbetrachtung als Notwasserwege ausgebildet.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Formulierung wird in der Planzeichnung und in der Begründung inhaltlich identisch wie folgt formuliert:

„Die abflusswirksamen Flächen der nutzbaren Baugrundstücke müssen ein Gefälle zur öffentlichen Erschließungsstraße/Verkehrsfläche und/oder zu den festgesetzten Notwasserwegen aufweisen (gem. § 9(1) Nr. 16c BauGB).“

Somit ist es an dieser Stelle sinnvoll, dass die abflusswirksamen Flächen der nutzbaren Baugrundstücke ein Gefälle zur öffentlichen Erschließungsstraßen aufweisen.

Hingegen liegen die zu bebauende Grundstücke im südlichen Teil, ab dem geplanten Notwasserweg unterhalb der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße.

Für diese Grundstücke müssten laut Bebauungsplan die Flächen so weit aufgefüllt werden, dass das Regenwasser entgegen des vorhandenen Gefälles abgeführt wird, obwohl der Entwässerungsgraben entlang der Landstraße 756 Am Kleeberg tiefer liegt.

Hiermit fordere ich die Gemeinde Borchten auf die topografischen Gegebenheiten des Geländeverlaufs im Plangebiet zu berücksichtigen und den Bebauungsplan anzupassen.

Bitte bestätigen Sie den Eingang dieses Einspruchs schriftlich und teilen Sie mir das Ergebnis Ihrer Überprüfung mit.

Es wird empfohlen, den Erdgeschossfertigfußboden der Gebäude über Niveau der Straßengradiente zu errichten.“

Der Anregung wird damit durch eine redaktionelle Änderung der Formulierung gefolgt.