



GEMEINDE BORCHEN

**Bebauungsplan Nr. 63
„Industriegebiet Im Klee“**

**Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet der Kommunen
Borchlen und Paderborn**

hier: Begründung

für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Vorentwurf, Mai 2025

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

Teil I: Begründung

1.	Einführung	4
2.	Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.	Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen	6
3.1	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation, bisheriges Planungsrecht.....	6
3.2	Landes- und Regionalplanung	11
3.2.1	Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)	11
3.2.2	Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe.....	12
3.2.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Borchten	15
3.3	Naturschutz und Landschaftspflege	15
3.4	Gewässer	16
3.5	Boden.....	16
3.6	Land- und Forstwirtschaft.....	17
3.7	Freizeit und Erholung.....	17
3.8	Altlasten und Kampfmittel.....	17
3.9	Denkmalschutz und Denkmalpflege	17
4.	Planungsziele und Plankonzept	18
4.1	Planungsziele der Kommunen Borchten und Paderborn.....	18
4.2	Übergeordnete städtebauliche Rahmenplanung „Im Klee“, Teilbereiche östlich und westlich der L 756.....	20
5.	Inhalte und Festsetzungen	24
5.1	Art der baulichen Nutzung	25
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	25
5.3	Örtliche Bauvorschriften.....	26
5.4	Erschließung und Verkehr.....	26
5.5	Immissionsschutz.....	29
5.6	Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien, Brandschutz, Wasserwirtschaft	32
5.7	Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Belange des Waldes.....	33
6.	Umweltrelevante Auswirkungen	34
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	34
6.2	Bodenschutz und Flächenverbrauch	34
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	35
6.4	Eingriffsregelung.....	35
6.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	36
7.	Bodenordnung	37
8.	Flächenbilanz	37
9.	Verfahrensablauf und Planentscheidung	38

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Bestandsanalyse „Interkommunales GI/GE-Gebiet Im Klee“	11
Abb. 2:	Ausschnitt Blatt 35 Regionalplan OWL, Bezirksregierung Detmold (2024)	12

Teil II: Umweltbericht

Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH (2025): Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „Industriegebiet Im Klee“ – 57. Flächennutzungsplanänderung – Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung – Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, 15.04.2025, Herford.

– Gliederung s. dort –

Teil III: Anlagen

- A.1 Bestandsanalyse „Interkommunales GI/GE Gebiet im Klee“, Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH, 09.04.2025, Rheda-Wiedenbrück.
- A.2 TÜV SÜD Industrie Service GmbH: Geruchstechnischer Bericht Nr. BI24_17.1/01 – Geruchstechnische Untersuchung im Rahmen des geplanten interkommunalen Gewerbegebiets Borcheln-Paderborn „Im Klee“ im Ortsteil Alfeln in 33178 Borcheln, 11.03.2025, Lingen (Ems).

Hinweis:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 63 „Industriegebiet Im Klee“ wird für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB als städtebaulicher Rahmenplan (Blatt 1) und als Vorentwurf des Bebauungsplans (Blatt 2) vorgelegt, zur Verdeutlichung der Flächenzuordnungen und der grundlegenden Planungsziele. Nach Klärung der grundlegenden Fragestellungen in diesen frühzeitigen Beteiligungsschritten erfolgen die weiteren Planungsarbeiten, die erforderlichen Gutachten werden erstellt bzw. fortgeschrieben. Auf dieser Grundlage werden dann die detaillierten Planfestsetzungen gemäß § 9 BauGB für den Bebauungsplan-Entwurf und für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB erarbeitet.

1. Einführung

Die Gemeinde Borchten und die Stadt Paderborn bereiten gemeinsam die gewerbliche Entwicklung des Industrie- und Gewerbebestands westlich der Landesstraße (L 756) Am Kleeberg in der Gemeinde Borchten vor. Im Regionalplan OWL ist entsprechend ein gewerblich-industrieller Ansatz für ein interkommunales Gewerbegebiet mit regionaler Bedeutung aufgenommen worden. Der Bedarf der Kommunen an Gewerbe- und Industrieflächen kann durch die bisher planerisch gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen nicht mehr gedeckt werden. Abwanderungen und Standortverlagerungen der regionalen, überwiegend mittelständisch geprägten Wirtschaft sind unbedingt zu vermeiden, auch im Interesse der wohnstandortnahen Arbeitsplatzsicherung der Bevölkerung.

Angestrebt wird die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebestands zwischen dem Judenweg, der A 33 und der Straße Am Kleeberg. Hier sind überwiegend kleinere und mittelgroße Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt. Ziel ist die Schaffung von Baurechten auf der westlichen Seite der Straße Am Kleeberg, um den Gewerbebestand vor allem für die Ansiedlung großer Industrieunternehmen im interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet zu erweitern.

Im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans OWL hat eine intensive Standortdiskussion über Gewerbe- und Industriestandorte mit regionaler Bedeutung (GIB) stattgefunden, die Ergebnisse sind in einem Gesamtkonzept für OWL zusammengeführt worden. Dabei sind sämtliche GIB-Standorte in der Region analysiert und bewertet worden. Das Konzept soll insbesondere als Grundlage für die regionsweite und nachhaltig planerische Verfügbarmachung gewerblicher/industrieller Flächen insbesondere für emittierende Wirtschaftsunternehmen dienen. Zu den Standortvorgaben, die auf Ebene der Regionalplanung diskutiert worden sind, gehören u. a. die verkehrliche Lagegunst, die Minimierung von Umwelt- und Freiraumkonflikten sowie die raum- und siedlungsstrukturelle Lage.

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Randbereich der Gemeinde Borchten zwischen der A33 im Osten des Plangebiets und dem Ortsteil Niederntudorf der Nachbarkommune Salzkotten im Westen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 umfasst überwiegend eine derzeit als Acker genutzte landwirtschaftliche Fläche und hat eine Größe von insgesamt ca. 36 ha. Der Standort eignet sich insbesondere aufgrund der Lage westlich der A 33 zwischen den Anschlussstellen Borchten und Etteln für das vorliegend geplante interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet. Eine gute Anbindung an die A 33 ist über die Landesstraße (L 756) Am Kleeberg sowie der Kreisstraße (K 21) Judenweg gegeben. Gemäß dem Regionalplan OWL sollten neue gewerbliche/industrielle Standorte möglichst an vorhandene Siedlungsbereiche angebunden werden. Das Plangebiet befindet sich südöstlich des bestehenden Gewerbegebiets in Borchten und liegt in der Nähe der Ortsteile Kirchborchen, Alfen und Niederntudorf (Stadt Salzkotten). Hinsichtlich der Minimierung von Umwelt- und Freiraumkonflikten lässt sich bereits festhalten, dass das Plangebiet einen Abstand von mindestens 250 m zum nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet westlich des Schorenwegs einhält und auch der Niederntudorfer Wald in einer Entfernung von ca. 500 m südlich des Plangebiets liegt. Nichtsdestotrotz sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden und u. a. immissionsschutzrechtliche, naturschutzrechtliche und verkehrliche Belange intensiver zu betrachten.

Das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet soll gemeinsam von den Kommunen Borchten und Paderborn getragen werden. Die Gemeinde Borchten ist Trägerin des Bauleitplanverfahrens, da das Plangebiet insgesamt im Gemeindegebiet Borchten im südlichen Bereich der Gemarkung Alfen liegt.

Das Plangebiet, das derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen ist, soll als Gewerbe- und als Industriegebiet gemäß §§ 8, 9 BauNVO entwickelt werden. Der Fokus liegt dabei entsprechend der regionalplanerischen Vorgaben im industriellen Bereich. Zu berücksichtigen sind insbesondere die Einhaltung der immissionsschutzfachlichen Schutzansprüche des

Siedlungsbereichs Alfen sowie der Hofstelle nördlich des Plangebiets und der vorhandenen betriebsgebundenen Wohnnutzungen im östlichen Gewerbegebiet, naturschutzfachliche Anforderungen vor allem mit Blick auf das westlich gelegene Landschaftsschutzgebiet, wasserwirtschaftliche Belange u. a. aufgrund der Topographie sowie die verkehrlichen Belange bezogen auf die Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung für Kfz-Verkehre über die Landesstraße Am Kleeberg, die Kreisstraße Judenweg und den Schorenweg, der heute einen Wirtschaftsweg darstellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „Industriegebiet Im Klee“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets geschaffen werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist zur Sicherung der interkommunalen Planungsziele somit geben.

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Industriegebiet Im Klee“ wird als sogenannter Angebotsplan in einem Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die ersten Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 63 „Industriegebiet Im Klee“ der Gemeinde Borchen werden auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans (Blatt 1) und einer Plankarte des Bebauungsplans mit einer Nutzungsgliederung als Vorentwurf (Blatt 2) durchgeführt. Zur Entwurfsberatung und zur Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB wird dann der Entwurf des Bebauungsplans als Rechtsplan mit Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO erstellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Borchen stellt das Plangebiet bisher i. W. als Flächen für die Landwirtschaft dar. Zur Umsetzung der Planungsziele wird somit eine FNP-Änderung erforderlich. Die 57. FNP-Änderung wird gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 63 „Industriegebiet Im Klee“ durchgeführt.

Infolge der o. g. Rahmenbedingungen erfolgt die Bauleitplanung im Regelverfahren gemäß § 2(4) BauGB mit Umweltprüfung. Die Ergebnisse sind im sogenannten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über die Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen. Der Vorentwurf des Umweltberichts wird als Teil II dieser Begründung angefügt.

In dem Bereich der L 756 und der K 21 handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen planfeststellungersetzenden Bebauungsplan gemäß § 38(5) Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) zur Schaffung der Baurechte für den Ausbau der Landesstraße und der Kreisstraße sowie der Errichtung neuer Knotenpunkte inklusive der Abbiegespuren. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die für diesen Bereich ansonsten erforderliche Planfeststellung. Straßenbaulastträger sind für die L 756 der Landesbetrieb Straßen NRW und für die K 21 der Kreis Paderborn, sodass die Planung in enger Abstimmung erfolgt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 63 „Industriegebiet Im Klee“ liegt westlich der Landesstraße L 756 Am Kleeberg und südlich der Kreisstraße K 21 Judenweg. Nördlich des Plangebiets in ca. 220 m Entfernung beginnt der wohnbaulich geprägte Siedlungsbereich des Ortsteils Alfen, während sich östlich der L 756 unmittelbar angrenzend das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Borchen befindet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 36 ha. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch als Acker genutzte landwirtschaftliche Flächen westlich des Schorenwegs,
- im Süden durch einen Geflügelzuchtbetrieb inkl. Freiflächen,

- im Osten durch ebenfalls als Acker genutzte landwirtschaftliche Flächen bzw. Wirtschaftsgrünland sowie durch das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Borchten und die geplanten Erweiterungsflächen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 60
- und im Norden auch durch als Acker genutzte landwirtschaftliche Flächen bzw. Wirtschaftsgrünland.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Plankarte des Bebauungsplans.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation, bisheriges Planungsrecht

Der geplante Standort des **interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets** befindet sich im südwestlichen Randbereich der Gemeinde Borchten im Ortsteil Alfien. Im Nordosten grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 63 „Industriegebiet Im Klee“ das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Borchten an. Der wohnbaulich geprägte Siedlungsbereich von Alfien befindet sich nördlich des Plangebiets in ca. 220 m Entfernung, westlich des Plangebiets beginnt in ca. 1,75 km der Siedlungsbereich des Ortsteils Niederntudorf der Stadt Salzkotten. Die Kernstadt der Stadt Paderborn liegt in ca. 7 km Entfernung (Luftlinie) nördlich des Plangebiets und ist aufgrund der sehr guten Anbindung über die A 33, die östlich des Plangebiets liegt, in weniger als 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Insbesondere die Nähe des Plangebiets zur A 33 spricht für die Entwicklung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets an dem vorliegenden Standort. Die direkte Erschließung des Gewerbe- und Industriestandorts ist über die Kreisstraße Judenweg (K 21) und über die Landesstraße Am Kleeberg (L 756) sowie über den westlich gelegenen Schorenweg geplant. Im Norden führt die L 756 weiter in Richtung Alfien und Wewer und im Südosten über die L 818 in Richtung Etteln und Atteln. Die Autobahnanschlussstelle Borchten auf die A 33 ist in ca. 800 m nordöstlich des Plangebiets über die Kreisstraße zu erreichen. Südlich des Plangebiets, in ca. 3,2 km Entfernung befindet sich die Anschlussstelle Etteln an die A 33. Anbindungen an die Autobahn sind somit ohne zusätzliche verkehrliche Belastungen von Siedlungsgebieten möglich. Das Autobahnkreuz Wünnenberg-Haaren liegt ca. 6,2 km (Luftlinie) südlich des geplanten interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets, sodass eine gute Anbindung an die A 44 in Richtung Ruhrgebiet sowie nach Hessen ebenfalls gegeben ist.

Der Geltungsbereich umfasst den Abschnitt des Judenwegs (K 21) inkl. der Knotenpunkte Judenweg/Schauernweg/Schorenweg und Am Kleeberg/Judenweg sowie den Abschnitt der Landesstraße Am Kleeberg (L 756) zwischen dem zuvor genannten Knotenpunkt bis auf Höhe des Geflügelzuchtbetriebs. Die Flächen westlich der L 756 und südlich der K 21 innerhalb des Plangebiets werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Ackernutzung). Im Westen befindet sich der Schorenweg, der derzeit als Wirtschaftsweg dient. Die westliche Seite des Schorenwegs wird abschnittsweise durch Baumreihen in Kombination mit Wildstrauchhecken eingegrünt. Beidseits des Judenwegs sind ebenfalls Baumreihen, z. T. mit größeren Lücken, vorhanden. Das Gelände des Plangebiets fällt von Süden in Richtung Norden hin ab. Der höchste Geländepunkt im Süden liegt bei ca. 211 m ü. NHN, während im Norden im Bereich des Judenwegs Höhen von ca. 180 m ü. NHN vorliegen. Somit liegt innerhalb des Plangebiets ein Gefälle von ca. 31,0 m vor. Das Gelände fällt darüber hinaus in Richtung Alfien weiter ab, sodass der wohnbaulich geprägte Siedlungsbereich niedriger als das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 63 liegt. Auch der Ortsteil Niederntudorf der Stadt Salzkotten, westlich des Plangebiets liegt niedriger. Die Höhenunterschiede zum bestehenden Gewerbegebiet sind hingegen relativ gering.

Südwestlich liegt außerhalb des Plangebiets im Kreuzungsbereich der Wirtschaftswege Schorenweg und Am Kleeberg eine gewerbliche Nutzung im Außenbereich. Südlich grenzt an das Plangebiet das Gelände eines Geflügelzuchtbetriebs inkl. der Freibereiche an. Südöstlich des Plangebiets befinden sich zwischen der L 756 und der A 33 ebenfalls als Acker genutzte landwirtschaftliche Flächen. Aufgrund der Standorte von Windkraftanlagen östlich der A 33 werden die Ackerflächen durch einen temporären Wirtschaftsweg für die Errichtung der Windkraftanlagen durchquert.

Für den nördlichen Bereich dieser Ackerflächen ist der **Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfen“** im Februar 2025 in Kraft getreten. Zwischen der Ackerfläche und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 befindet sich ein schmaler Streifen Wirtschaftsgrünland. Der Bebauungsplan soll der Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks Alfen dienen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der Umgebungsnutzung ist als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt worden. Zulässig sind demnach nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen. Ausnahmsweise können Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, als untergeordneter Teil des Betriebs mit maximal 200 m² Verkaufsfläche zugelassen werden. Ausgeschlossen werden Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandelbetriebe sowie betriebsgebundene Wohnungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Baumassenzahl von 8,0 als Höchstgrenze und einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 15,0 m festgesetzt, für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Lüftungsanlagen, Kühlungen und Silos kann eine Überschreitung auf bis zu 25,0 m zugelassen werden. Für die Zulässigkeit von Gewerbebauten mit einer Länge über 50,0 m ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Dachneigung ist mit < 15° festgesetzt. Erschlossen wird die Gewerbegebietserweiterung über die nordöstlich gelegene Robert-Bosch-Straße, die Anbindung an die Kreisstraße und darüber hinaus an die A 33 erfolgt somit durch das bestehende Gewerbegebiet. Eine Anbindung an die westlich gelegene L 756 ist nicht vorhanden. Die Erschließungsstraße endet im Süden und lässt somit langfristig die Erweiterungsmöglichkeit des kommunalen Gewerbegebiets auf den anschließenden Ackerflächen offen. Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 60 sind Notwasserwege festgesetzt, die zum Großteil parallel zur Landesstraße Am Kleeberg verlaufen. Zur Eingrünung gegenüber der Landesstraße ist ein mindestens 4,0 m breiter Gehölzstreifen aus standortgerechten Gehölzen parallel zur L 756 anzupflanzen und ein 5,0 m breiter Notwasserweg (bewachsener Oberboden mit einer Regiosaatgutmischung) anzulegen.

Das bestehende Gewerbegebiet liegt innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbepark Alfen“ mit insgesamt fünf Änderungen, des Bebauungsplans Nr. 37 „Gewerbepark an der A 33“ mit zwei Änderungen und des Bebauungsplans Nr. 44 „Erweiterung Gewerbepark an der A 33“ mit einer Änderung.

Der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbepark Alfen“** aus dem Jahr 1995 umfasst den westlichen Teil des Gewerbegebiets Borchens rund um die Rudolf-Diesel-Straße. Für den nördlichen Teilbereich ist ein Gewerbegebiet mit eingeschränkten, nicht wesentlich störenden Nutzungen festgesetzt. Im südlichen Teilbereich ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet ohne Einschränkungen festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen sind im gesamten Geltungsbereich mit 9,0 m festgesetzt. 1998 ist im Rahmen der vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplans eine ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhe für technische Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, Silos, technische Aufbauten für Aufzüge) in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die GRZ ist mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 8,0 festgesetzt. Durch die vereinfachte 2. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2001 ist u. a. eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 5,00 m zugelassen worden, sofern die Anpflanzfestsetzungen nicht betroffen sind.

Das Gewerbegebiet wird durch eine Ringstraße, ausgehend von der Kreisstraße im Norden, erschlossen. Geplante Anbindungen sind innerhalb des Bebauungsplans Nr. 22 bereits in Richtung Osten und Süden berücksichtigt worden. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2020 sind diese Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt worden, um die Erweiterung des Gewerbegebiets vorzubereiten. Zur Eingrünung des Plangebiets ist umlaufend eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Straßenbegleitgrün ist darüber hinaus alle 12 m als alleeartige Bepflanzung ein heimischer Laubbaum anzupflanzen. Das Plangebiet wird durch einen Grünzug mit einem Fußweg in Ost-West-Richtung durchquert. Im nordwestlichen Randbereich am Knotenpunkt der L 756 mit der K21 ist im Bebauungsplan Nr. 22 eine Versickerungsmulde innerhalb der öffentlichen Grün- und Pflanzflächen geplant. Im südlichen Bereich des Plangebiets ist ein Wirtschaftsweg mit Anbindung an die L 756 festgesetzt worden, der durch die 5. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2023 zum Großteil allerdings durch eine Anpflanzfläche überplant worden ist. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans ist zusätzlich die überbaubare Fläche des Gewerbegebiets in die ursprüngliche Eingrünung erweitert worden. In der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 aus dem Jahr 2016 ist ausschließlich eine Änderung der textlichen Festsetzungen dahingehend erfolgt, dass die Errichtung eines Wohnheims für Asylbegehrende zulässt.

Das Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplans Nr. 22 ist heute vollständig entwickelt. Insbesondere kleinere und mittelgroße Gewerbebetriebe haben sich hier angesiedelt. Innerhalb des Gewerbegebiets befinden sich neben den gewerblichen Nutzungen zusätzlich drei Betriebsleiterwohnungen. Im Norden und im Westen ist das Gewerbegebiet aufgrund der üppig gewachsenen Eingrünung kaum einsehbar. Im westlichen Bereich des Gewerbegebiets wird das Orts- und Landschaftsbild durch Getreidesilos mit Gebäudehöhen inkl. Geländer zwischen ca. 24,0 und 30,0 m geprägt. Diese überragen die Eingrünung und sind auch aus weiter Entfernung bereits zu sehen. Die Halle zwischen den Silos hat eine Gebäudehöhe von ca. 20 m und überragt somit ebenfalls die Eingrünung. Die meisten Gewerbehallen innerhalb des Gewerbegebiets verfügen über eine Gebäudehöhe¹ von ca. 7,0 – 9,0 m.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Osten bis hin zur A 33 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des **Bebauungsplans Nr. 37 „Gewerbepark an der A 33“** aus dem Jahr 2001. Auch in diesem Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung flächendeckend ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt worden. Zulässig ist die Errichtung von Gewerbebetrieben, Lagerhäusern und öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Verkaufsstellen von Handwerks- oder Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebs mit max. 200 m² Verkaufsfläche sowie betriebsgebundene Wohnungen zugelassen werden. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe. Auch in diesem Bebauungsplan ist die GRZ mit 0,8, die Baumassenzahl mit 8,0 und eine abweichende Bauweise im Sinne der Überschreitung der Gebäudelänge von 50,0 m festgesetzt. Anders als im westlich angrenzenden Bebauungsplan ist in diesem Gewerbegebiet eine maximale Traufhöhe von 12,0 m festgesetzt, sodass hier etwas höhere Gebäude errichtet werden können. Die Erschließung ist zum einen über das westliche bestehende Gewerbegebiet sowie im Nordosten über die Kreisstraße geplant. Im Süden des Bebauungsplans sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bereits so festgesetzt worden, dass ein Anschluss für eine südliche Erweiterung offengehalten wird. Der Bebauungsplan umfasst ebenfalls die Eingrünung des gesamten Gewerbegebiets, insbesondere gegenüber der Kreisstraße und der Autobahn.

Im Zuge der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 im Jahr 2002 sind im Nordwesten zwei überbaubare Grundstücksflächen, die im Ursprungsplan durch einen Grünstreifen mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gegliedert waren, zusammengeführt worden.

¹ Abmessung auf der Internetseite Digitaler Zwilling NRW (abgerufen am 09.04.2025): <https://www.dz.nrw.de/?lang=de>, © Geschäftsstelle des IMA GDI in Nordrhein-Westfalen, 2025.

Ziel war es, die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern, um die Vermarktungsfähigkeit zu erhöhen und einen größeren Spielraum zur Nutzung des Grundstücks zu schaffen. Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2004 sind die südlichen überbaubaren Grundstücksflächen bis an die Grenze des Geltungsbereichs herangezogen worden, um die Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Süden und eine bessere Ausnutzung der Grundstücke in den Übergangsbereichen ermöglichen zu können.

Auch dieser Bereich des Gewerbegebiets Borcheln ist heute vollständig bebaut. Hier haben sich ebenfalls überwiegend kleinere bis mittelgroße Gewerbebetriebe angesiedelt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 sind im nördlichen Randbereich zwischen dem Judenweg und der Nikolaus-Otto-Straße zwei betriebsgebundene Wohnungen entstanden. Die Höhen² der Gebäude variieren zwischen relativ flachen Hallenbauten mit einer Höhe von ca. 6,0 m und höheren Hallen- und Bürogebäuden mit Höhen zwischen ca. 10,0 und 12,0 m.

Die südliche Erweiterung des Gewerbegebiets liegt innerhalb des **Bebauungsplans Nr. 44 „Erweiterung Gewerbepark an der A33“** aus dem Jahr 2005. Dieser setzt für den nördlichen Randbereich im Übergang zum Bebauungsplan Nr. 37 ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind identisch. Für den Großteil des Bebauungsplans Nr. 44 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben sowie Tankstellen. Ausnahmsweise können betriebsgebundene Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Verkaufsstellen von Handwerks- oder Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebs mit max. 200 m² Verkaufsfläche zugelassen werden. Die Grundflächenzahl, Baumassenzahl und abweichende Bauweise sind analog zu den Bebauungsplänen Nr. 37 und 22 festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe ist im nördlichen Randbereich in Anlehnung an den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan mit maximal 12,0 m festgesetzt worden. Für das eingeschränkte Industriegebiet sind höhere Gebäudehöhen bis zu maximal 15,0 m zulässig. Die Erschließung des Plangebiets knüpft zum einen an das bestehende Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 37) nördlich und zum anderen im Südwesten an das bestehende Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 22) an. Auch der Bebauungsplan Nr. 44 sieht wiederum in Richtung Süden eine weitere Erschließung für eine mögliche nächste Erweiterung des Gewerbegebiets durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche vor. Im Bereich der Übergänge in Richtung Südwesten zur freien Landschaft sowie in Richtung Osten zur A 33 sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebiets getroffen worden.

Im Rahmen der vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 sind geringfügig die überbaubaren Grundstücksflächen zwecks besserer Ausnutzung und die Festsetzung der Be- und Durchgrünung des Plangebiets für eine praktikablere Umsetzung im Jahr 2012 angepasst worden.

Dieser Erweiterungsbereich des Gewerbegebiets Borcheln ist heute ebenfalls vollständig bebaut. Anders als in den anderen beiden Bereichen des Gewerbegebiets, haben sich überwiegend mittelgroße und zum Teil auch große Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt. Darüber hinaus befinden sich in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 fünf betriebsgebundene Wohnungen, überwiegend im südlichen Bereich. Die Höhen³ der Gebäude variieren zwischen relativ flachen Hallenbauten mit einer Höhe von ca. 4,5 m bis 6,0 m und höheren Hallen- und Bürogebäuden mit Höhen zwischen ca. 10,0 und 12,2 m.

² Abmessung auf der Internetseite Digitaler Zwilling NRW (abgerufen am 10.04.2025): <https://www.dz.nrw.de/?lang=de>, © Geschäftsstelle des IMA GDI in Nordrhein-Westfalen, 2025.

³ Abmessung auf der Internetseite Digitaler Zwilling NRW (abgerufen am 10.04.2025): <https://www.dz.nrw.de/?lang=de>, © Geschäftsstelle des IMA GDI in Nordrhein-Westfalen, 2025.

Nördlich der Kreisstraße Judenweg befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 45 „Am Kleeberg“ aus dem Jahr 2005. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des gegenüberliegenden Bebauungsplans Nr. 22. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Erschließung im westlichen Bereich über die Straße Am Kleeberg sowie im südlichen Bereich durch eine direkte Anbindung an die Kreisstraße auf Höhe des Knotenpunkts Judenweg/Rudolf-Diesel-Straße. Die Anbindung an die Kreisstraße ist allerdings bis heute nicht umgesetzt worden. Auch die im östlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 45 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist aktuell noch nicht bebaut worden. Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 45 sind Waldflächen festgesetzt.

Südlich des Plangebiets des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 63 „Industriegebiet Im Klee“ befinden sich zwei gewerbliche Betriebe innerhalb des Geltungsbereichs der **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Alfer Buchholz“** aus dem Jahr 2005. Die 1. Änderung des Bebauungsplans überplant den Ursprungsplan in Gänze und erweitert diesen um eine untergeordnete Fläche westlich der L 756. Der Großteil des Bebauungsplans wird von einem Betrieb genutzt, der organische und mineralische Abfälle/Wertstoffe lagert, aufbereitet, herstellt und distribuiert. Die untergeordnete Erweiterungsfläche, die im Rahmen der 1. Änderung hinzugekommen ist, dient der Ansiedlung eines Betriebs für die Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt und Bodenaushub, der gleichzeitig auch ein Baubetrieb ist. Die Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 ist dementsprechend in zwei Sondergebiete unterteilt.

Das sonstige Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung Betriebe und Anlagen für die Lagerung, Aufbereitung, Herstellung und Distribution von organischen und mineralischen Abfällen/Wertstoffen ist mit Blick auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gegliedert. Der Großteil des SO1 dient insbesondere der Lagerung und Aufbereitung. Die GRZ ist mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in diesem Bereich mit 4,5 festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m mit einem Flachdach oder einem geneigten Dach mit einer Dachneigung von 15–30 °. Im östlichen Bereich des SO1 ist auf der deutlich kleineren überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung des dem Betrieb zugehörigen Bürogebäudes inkl. Mitarbeiterstellplätze vorgesehen, weshalb im Vergleich zur westlichen Fläche die GFZ in diesem Teilbereich mit 2,4 festgesetzt ist und zusätzlich die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen aufgenommen worden ist.

Im sonstigen Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung Betriebe und Anlagen für die Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt und Bodenaushub, Baubetrieb, das zwischen der Fläche für Geschäfts- und Bürogebäude des SO1 und der L 756 liegt, ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 5,0 festgesetzt. Auch hier ist die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 12,0 m festgesetzt, die Angaben zur Dachform und Dachneigung sind identisch mit denen des SO1. Die Haupterschließung der beiden Sondergebiete erfolgt über eine Anbindung an die L 756 im südöstlichen Bereich des Plangebiets. Für die Eingrünung des Plangebiets sind umlaufend Flächen zur Anpflanzung mit standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Im südlichen Bereich im Übergang zum Wald ist eine Pflanzbindung festgesetzt, die neben dem Erhalt des Gehölzbestands auch Ergänzungspflanzungen vorsieht. Im nordwestlichen und südwestlichen Bereich sind zwei Flächen für die Errichtung von Regenrückhaltebecken festgesetzt. Das Plangebiet ist bereits in Gänze entwickelt. Der Standort abseits von Immissionsorten eignet sich insbesondere aufgrund der erheblichen Geruchs- und Geräuschemissionen, die betriebsbedingt erzeugt werden.

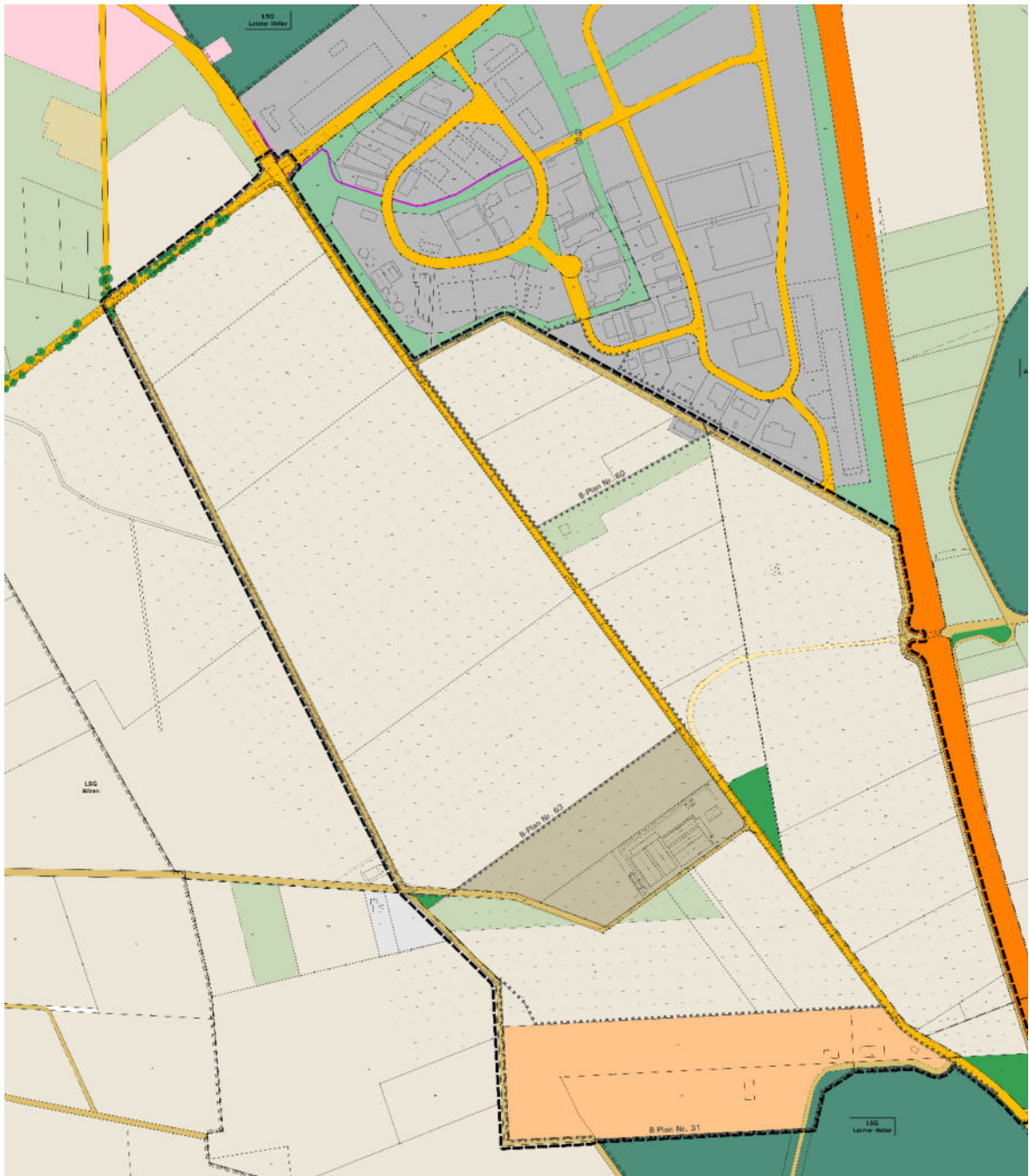


Abb. 1: Auszug Bestandsanalyse „Interkommunales GI/GE-Gebiet Im Klee“
Stand April 2025, ohne Maßstab

△Nord

3.2 Landes- und Regionalplanung

3.2.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)

Die Gemeinde Borcheln ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Grundzentrum eingestuft, das auf die Stadt Paderborn als Oberzentrum ausgerichtet ist. Der Planbereich ist im LEP als Freiraum dargestellt. Das bestehende Gewerbegebiet im Nordosten ist als Siedlungsraum nachrichtlich gemäß dem Stand der Regionalplanung vom 01.01.2016 dargestellt. Die weiteren umgebenden Bereiche sind i. W. ebenfalls als Freiraum dargestellt.

3.2.2 Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe

Der Regionalrat der Bezirksregierung Detmold hat am 31.01.2024 den Feststellungsbeschluss über den **Regionalplan OWL** gefasst. Das Plangebiet ist im Regionalplan OWL als Bereich für **gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) mit regionaler Bedeutung** dargestellt worden. Die Flächen des bestehenden Gewerbegebiets inkl. der daran südlich angrenzenden Flächen östlich der Landesstraße sind als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt. Die Autobahn A 33 ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr sowie die L 756 als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Die angrenzenden Bereiche westlich des Schorenwegs sind als Landwirtschaftliche Kernräume dargestellt. Südlich des GIB mit regionaler Bedeutung sind Waldbereiche überlagert mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Nordwestlich des Plangebiets werden die Landwirtschaftlichen Kernräume bzw. die Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche mit der Freiraumfunktion Schutz der Natur überlagert.

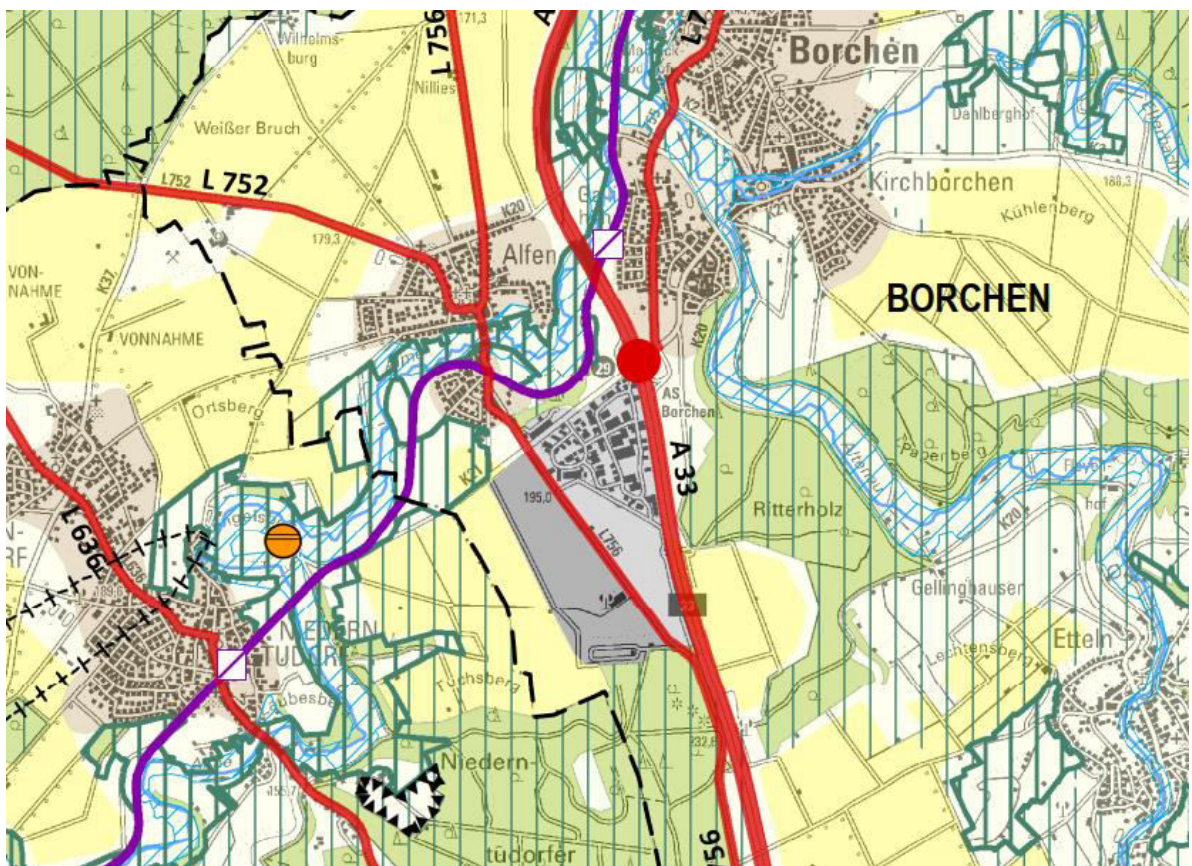


Abb. 2: Ausschnitt Blatt 35 Regionalplan OWL, Bezirksregierung Detmold (2024)

△Nord

Im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans OWL sind die städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Kommunen hinsichtlich geeigneter Standorte für die Wirtschaft intensiv erörtert worden. Insbesondere die Gewerbe- und Industriestandorte mit regionaler Bedeutung sind u.a. auf Grund der verkehrlichen Lagegunst, der Minimierung von Umwelt- und Freiraumkonflikten sowie der raum- und siedlungsstrukturellen Lage gewählt worden. Ziel der Umsetzung der Gewerbe- und Industriestandorte mit regionaler Bedeutung ist es, einen möglichst hohen Effekt auf die regionale Wirtschaftsentwicklung zu haben und den regionalen Arbeitsmarkt zu entwickeln.

a) Flächenbedarf in den Kommunen Borchén und Paderborn

Die absehbaren regionalplanerischen Flächenbedarfe wurden ermittelt und den Kommunen entsprechende Flächenkontingente auf Grundlage der prognostizierten Bedarfe zugewiesen. Der Ge-

meinde Borchon sind 27 ha Bruttobauland als Flächenkontingent für Wirtschaftsflächen und der Stadt Paderborn 378 ha zugeteilt worden. Insgesamt wird für die beiden Kommunen ein Wirtschaftsflächenkontingent von rund 405 ha angegeben. Auch diese aktuellen Zahlen dokumentieren den großen Flächenbedarf im Bereich industrieller und gewerblicher Nutzungen. Die ggf. in Frage kommenden Standorte in den Kommunen wurden auf Ebene der Regionalplanung untersucht und erörtert, im Ergebnis ist unter anderem der Gemeinde Borchon eine GIB-Fläche von regionaler Bedeutung zugeteilt worden. Auf die dortigen Unterlagen wird verwiesen.

Die Stadt Paderborn verfügt derzeit über ein gesamtes Reserveflächenkontingent für gewerbliche Bauflächen, Gewerbegebiete und Industriegebiete von rund 109 ha, von denen 45 ha betriebsgebunden sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 181 „Barkhauser Straße“, der im März 2018 rechtskräftig geworden ist, wird südöstlich der Innenstadt von Paderborn derzeit ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von insgesamt 47,5 ha entwickelt, davon befinden sich 27,9 ha im Eigentum der Stadt Paderborn. Aktuell befinden sich keine weiteren Bauleitplanverfahren für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen sowie Gewerbe- und Industriegebieten in Aufstellung. Mit Blick auf die gemäß Regionalplan OWL zugewiesenen 378 ha Flächenkontingent für Wirtschaftsflächen ergibt sich somit ein rechnerischer Bedarf von ca. 269 ha.

Die Gemeinde Borchon verfügt derzeit über ein gesamtes Reserveflächenkontingent für gewerbliche Bauflächen, Gewerbegebiete und Industriegebiete von rund 2,5 ha. Hierbei handelt es sich allerdings um betriebsgebundene Reserveflächen für ortsansässige Betriebe in dem Gewerbegebiet an der Bachstraße in Kirchborchon sowie im kommunalen Gewerbegebiet östlich der L 756 (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60). Alle weiteren Flächen der Gewerbe- und Industriegebiete der Gemeinde Borchon sind vollständig entwickelt. Aktuell befinden sich keine weiteren Bauleitplanverfahren für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen sowie Gewerbe- und Industriegebieten in Aufstellung. Mit Blick auf die gemäß Regionalplan zugewiesenen 27 ha Flächenkontingent für Wirtschaftsflächen ergibt sich somit ein rechnerischer Bedarf von 24,5 ha.

Benötigt werden mittel- bis langfristig insbesondere größere zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen, die möglichst gut erschlossen sein müssen, eine flexible und ggf. störende gewerblich-industrielle Nutzung zulassen und einen ausreichenden Entwicklungsspielraum bieten. Kleinere Baugrundstücke, die als eingeschränktes Gewerbegebiet GEN gemäß § 8 BauNVO mit begrenztem Emissionspotenzial für kleinere und störungsarme Betriebe geeignet sind, können in den Kommunen teilweise noch angeboten werden und sind – z. B. im Falle von Handwerksbetrieben mit entsprechender Kundenorientierung – auch im Siedlungsbereich (ASB) sinnvoll und sachgerecht unterzubringen. Bedarf besteht jedoch an Bauflächen, die großflächiger als Gewerbe- und Industriegebiet GE und GI gemäß §§ 8, 9 BauNVO entwickelt werden können, da nur so größeren Betrieben ein ausreichender Entwicklungsspielraum eingeräumt werden kann und Immissionsschutzkonflikte vermieden werden können.

Derartige Gewerbe- und Industrieflächen können jedoch bereits heute im Gemeindegebiet von Borchon sowie im Stadtgebiet von Paderborn und Umgebung kaum noch angeboten werden. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der absehbaren weiteren Nachfrage nach Gewerbe-/Industrieflächen haben die Kommunen beschlossen, gemeinsam die Neuentwicklung eines interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets einzuleiten. Sowohl der Stadt Paderborn als auch der Gemeinde Borchon liegen derzeit Anfragen für Standorte für gewerbliche und industrielle Entwicklungen vor. Bei den anfragenden Betrieben handelt es sich zum Großteil um verarbeitendes Gewerbe, Handelsbetriebe, Energieversorgung sowie Handwerksbetriebe und Dienstleistungen. Untergeordnet bestehen auch Nachfragen nach Logistikstandorten und Lagerflächen. Bzgl. der Größe der Baugrundstücke liegen zusammengenommen in beiden Kommunen neun Anfragen mit einem Flächenbedarf ≥ 5 ha, 17 Anfragen mit einem Flächenbedarf ≥ 1 ha und diverse Anfragen mit einem Flächenbedarf < 1 ha vor. Bei den Bedarfen handelt es sich teilweise auch um Anfragen für Betriebser-

weiterungen aus dem kommunalen Gewerbegebiet östlich der L 756. Auch diese aktuellen Zahlen dokumentieren den großen Flächenbedarf im Bereich industrieller und gewerblicher Nutzungen.

Die Neuentwicklung einer interkommunalen GIB-Fläche muss als Standortkriterium nach den Erfahrungen der beteiligten Kommunen ein ausreichend großes Flächenpotenzial in der oben dargelegten Größenordnung ermöglichen. In der Bauleitplanung sind zudem Flächenanteile für gliedernde Grünzüge, Abstandsflächen zu Hauptverkehrsstraßen wie der L 756 etc. zu berücksichtigen. Wünschenswert sind zudem perspektivisch denkbare potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten für den Standort. Diese sind vorliegend südlich des Plangebiets sowie östlich der L 756 grundsätzlich gegeben.

Zusammenfassend zeigt sich, dass einerseits große Bedarfe hinsichtlich Wirtschaftsflächen bestehen bzw. im Regionalplan OWL von der Bezirksregierung Detmold als Flächenkontingent aufgeführt werden, und dass andererseits in den beiden Kommunen Borcheln und Paderborn für wirtschaftliche Nutzungen derzeit kaum noch geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Die Flächen im südwestlichen Randbereich der Gemeinde Borcheln bieten als Standort die erforderlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von größeren emittierenden Betrieben. Die Vorteile einer regionalen Zusammenarbeit bei der Gewerbeflächenentwicklung können an diesem Standort mit der Anbindung an die A 33 gut umgesetzt werden. Die beiden Kommunen beabsichtigen deshalb, das Gewerbe- und Industriegebiet an diesem Standort in interkommunaler Zusammenarbeit zu entwickeln.

b) Alternativendiskussion und Standortentscheidung für den „GIB Borcheln“

Für die Gemeinde Borcheln stehen vor allem für größere gewerbliche oder industrielle Nutzungen keine geeigneten Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung. Es existieren derzeit keine realistischen Standortalternativen. Für die Stadt Paderborn stehen derzeit noch Flächen für gewerbliche Entwicklungen zur Verfügung, allerdings decken diese bei weitem nicht den Bedarf und das auf Ebene des Regionalplans OWL definierte Flächenkontingent ab. Die vollständige Umsetzung des Flächenkontingents für Gewerbeentwicklungen allein auf Flächen innerhalb des Stadtgebiets ist aufgrund siedlungsstruktureller Gegebenheiten nicht möglich. Auf die Flächendiskussionen im Zuge des Regionalplans OWL wird verwiesen.

Die Flächen im Bereich westlich der L 756 und südlich der K 21 bieten als einziger Standort die erforderlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von größeren Betrieben mit unmittelbarem Anschluss an die A 33 im Gemeindegebiet Borcheln, ohne dass der Verkehr durch weitere Siedlungsbereiche der Gemeinde geleitet werden muss. Der nächstgelegene wohnbaulich geprägte Siedlungsbereich befindet sich in einem Abstand von ca. 230 m nördlich des Plangebiets.

Auf der östlichen Seite der Landesstraße stehen laut Regionalplan OWL zwar noch kommunale Flächen zur Entwicklung gewerblich und industriell genutzter Flächen zur Verfügung, der Fokus soll zugunsten der Wirtschaftsentwicklung in der Region allerdings vorerst auf die interkommunalen Gewerbe- und Industrieflächen gelegt werden. Die kommunalen Flächen werden dennoch auf Ebene der Rahmenplanung für eine langfristige Entwicklung des kommunalen Gewerbebestands der Gemeinde Borcheln mitberücksichtigt. Die Vorteile einer regionalen Zusammenarbeit bei der Gewerbeflächenentwicklung können an diesem gut erschließbaren Standort sinnvoll und sachgerecht umgesetzt werden. Aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit der Stadt Paderborn über die A 33 beabsichtigen die Kommunen Borcheln und Paderborn deshalb, das geplante Gewerbe- und Industriegebiet in interkommunaler Zusammenarbeit zu entwickeln. Auf Ebene des Regionalplans OWL umfassen die Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen mit regionaler Bedeutung auch die landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des vorliegenden Plangebiets. Somit kann bei Bedarf und bestehendem kommunalen Zugriff auf die Flächen das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet in Richtung Süden perspektivisch/langfristig erweitert werden.

Auf die Standortdiskussion und auf die Unterlagen zum Regionalplan OWL wird ausdrücklich Bezug genommen.

3.2.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Borchen

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Borchen ist das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 63 bisher i. W. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die L 756 und die K 21 sind im FNP als Flächen für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Auch die Flächen in der Umgebung des Plangebiets sind überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Das bestehende Gewerbegebiet östlich des Plangebiets ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ebenfalls sind die Erweiterungsflächen südlich des Gewerbegebiets im Rahmen der 44. FNP-Änderung als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der wohnbaulich geprägte Siedlungsbereich des Ortsteils Alfien, nördlich des vorliegenden Plangebiets, ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Südlich des Plangebiets und des Geflügelzuchtbetriebs ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Lager- und Mischfläche dargestellt und weiter südlich unmittelbar angrenzend an die Sonderbaufläche werden Flächen für Wald dargestellt. Zwischen der Sonderbaufläche und der Flächen für Wald verläuft die Umgrenzung des Landschaftsschutzgebiets.

Zur Umsetzung der Planungsziele wird somit eine FNP-Änderung erforderlich. Die 57. FNP-Änderung wird gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 63 „Industriegebiet Im Klee“ durchgeführt. Der Geltungsbereich der 57. FNP-Änderung umfasst abweichend vom vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich die landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den Schorenweg. Die Kreisstraße und Landesstraße sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Borchen bereits als Flächen für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die zukünftigen Darstellungen der 57. FNP-Änderung und der hieraus entwickelte Bebauungsplan Nr. 63 „Industriegebiet Im Klee“ den Festlegungen des Regionalplans OWL entsprechen und damit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst sind.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Neuaufstellung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zur berücksichtigen.

Die Flächen des Plangebiets stellen derzeit überwiegend intensiv bewirtschaftete Ackerflächen dar. Baumreihen sowie Gehölz- und Heckenstrukturen sind ausschließlich abschnittsweise in unterschiedlicher Ausprägung im Bereich des Judenwegs und des Schorenwegs vorhanden. Für das Plangebiet und nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines wirksamen Landschaftsplans. Im Juni 2021 ist ein Aufstellungsbeschluss für den geplanten „**Landschaftsplan Borchen**“ gefasst worden, der das gesamte Gemeindegebiet von Borchen mit seinen fünf Ortsteilen umfasst. Rund um das Plangebiet erstreckt sich das **Landschaftsschutzgebiet „LSG Büren“** (LSG-PB-0002). Der geringste Abstand beträgt 140 m nordöstlich des Bebauungsplans Nr. 63.
- Im Plangebiet und im näheren Umfeld befinden sich keine **Naturschutzgebiete** oder **Naturdenkmale**. Gesetzlich **geschützte oder schutzwürdige Biotope** gemäß Biotopkataster NRW sind ebenfalls im Plangebiet nicht vorhanden. **Natura 2000-Gebiete** (FFH-Gebiete und Europäische Schutz-

gebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht.

- Nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 63 befinden sich in einer Entfernung von ca. 460 m drei gesetzlich **geschützte Biotop** (BT-PB-02122, BT-PB-02114, BT-PB-02124).
- In einer Entfernung von ca. 230 m befindet sich südwestlich des Plangebiets die **Biotopkasterfläche** „Allee aus Pflaumenbäumen nordöstlich Niederntudorf“ (BK-4318-074). Nordöstlich und nordwestlich des Plangebiets erstreckt sich in einer Entfernung von ca. 400 m die Biotopkasterfläche „Almetal zwischen Niederntudorf und Kirchborchen“ (BK-4018-0011).
- Nördlich des Judenwegs grenzt unmittelbar die **Biotopverbundfläche** „Almetal von Siddinghausen bis Paderborn“ (VB-DT-4318-0001) an das Plangebiet an. In ca. 400 m Entfernung südlich des Plangebiets verläuft die Biotopverbundfläche „Niederntudorfer Wald (Teilbereiche)“ (VB-DT-PB-4318-0020).

Erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Schutzgebiete und naturschutzfachlich wertvollen Flächen durch die vorliegende Planung sind aufgrund der Distanz bzw. der Lage außerhalb relevanter Flächennetze nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Eine tiefergehende naturschutzfachliche Bestandsaufnahme erfolgt im Umweltbericht zur Veröffentlichung. Der Vorentwurf des Umweltberichts, der zum derzeitigen Verfahrensstand als Scoping-Unterlage dienen soll, ist als Teil II dieser Begründung angehängt.

3.4 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch den Ortsteil Alfeln fließt die Alme. Beidseitig der Alme sind Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Die Entfernung vom Plangebiet zum nächstgelegenen Uferbereich der Alme, nordöstlich des Plangebiets, beträgt ca. 590 m und zum Überschwemmungsgebiet ca. 370 m.

Das Plangebiet liegt weder in einem **Trinkwasser-** noch in einem **Heilquellenschutzgebiet**. Im Planbereich befindet sich auch kein **Überschwemmungsgebiet**. Eine aktuelle Hochwassergefährdung ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht gegeben.

3.5 Boden

Innerhalb des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung stehen Schluffböden an, die sich aus dem im Untergrund bestehenden Festgestein aus Kalkstein, Mergelkalkstein bzw. untergeordnetem Kalk-, Mergel- und Tonmergelstein des Mesozoikums gebildet haben. Gemäß Bodenkarte NRW⁴ sind diese dem Bodentyp Braunerde, z. T. Braunerde-Rendzina (B22) zuzuordnen. Die Wertzahl der Bodenschätzung liegt mit 40 bis 55 im mittleren Bereich. Da es sich um Böden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte handelt, sind die Böden als schutzwürdig eingestuft.⁵

Aufgrund der intensiv genutzten Ackerflächen innerhalb des Plangebiets ist davon auszugehen, dass noch relativ natürliche Bodenfunktionen vorhanden sind. Gewisse Veränderungen sind angesichts der Bewirtschaftung der Flächen allerdings in den oberen Bodenschichten zu erwarten.

⁴ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4318 Paderborn; Krefeld 1979.

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2018.

3.6 Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet und die unmittelbar angrenzende Umgebung stellen derzeit als Acker genutzte landwirtschaftliche Flächen dar. Die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebiets muss im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans aufgegeben werden. Die Wertzahl der Bodenschätzung wird mit 40 bis 55 als mittel eingestuft. Südlich des Plangebiets grenzt unmittelbar ein Geflügelzuchtbetrieb inkl. Freiflächen an. In ca. 180 m nördlich des Plangebiets befindet sich eine Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden.

In ca. 600 m südlich des Plangebiets beginnt der Niederntudorfer Wald. Forstwirtschaftliche Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

3.7 Freizeit und Erholung

Ausgewiesene Wander-, Rad- oder andere Freizeitwegeverbindungen sind innerhalb des Plangebiets sowie auf den umliegenden Straßen und Wegen derzeit nicht vorhanden. Eine besondere Relevanz für die Naherholung bzw. (landschaftsbezogene) Erholungsnutzung ist nicht zu erwarten.

3.8 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen vor. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund getroffen werden.

Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst WL – vom 15.11.2023 ist auf Grundlage einer Luftbildauswertung mitgeteilt worden, dass eine (Flächen-) Überprüfung auf Kampfmittel für einen Großteil des Plangebiets (Flurstücke 591, 105 und 104) nicht erforderlich ist. Somit besteht bisher kein Verdacht auf Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass Tiefbauarbeiten grundsätzlich mit Vorsicht ausgeführt werden sollten, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

3.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Es wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 16, 17 DSchG).

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele der Kommunen Borcheln und Paderborn

In der sehr wirtschaftsstarke Region Ostwestfalen-Lippe konzentriert sich der gewerbliche Entwicklungsdruck insbesondere auf den Raum Bielefeld/Gütersloh/Herford und Paderborn entlang der Hauptverkehrsachsen A 2 und A 33 und der parallel geführten Bahntrassen Ruhrgebiet–Hannover und Bielefeld–Paderborn sowie Bielefeld–Osnabrück. Durch die naturräumlichen Rahmenbedingungen und Nutzungskonkurrenzen, wie z. B. durch den Höhenzug des Teutoburger Waldes, durch das Ravensberger Hügelland und durch die Senne mit großflächigen Waldbeständen, Truppenübungsplätzen etc. sind die Lage der Hauptverkehrsachsen und die Anordnung der Siedlungs- und Entwicklungsbereiche in deren Umfeld vorgegeben. Zwischen den Oberzentren besteht daher ein besonderes Spannungsfeld mit einem hohen Flächenbedarf für die künftige Entwicklung der erfolgreichen regionalen, überwiegend mittelständisch geprägten Wirtschaft. Zielsetzung in der Region OWL ist hierbei die Sicherung der bestehenden Standorte und – bei notwendigen Erweiterungen und Neubauvorhaben für zukunftsfähige Betriebsentwicklungen – die Weiterentwicklung in der Region. Abwanderungen und Standortverlagerungen sind unbedingt zu vermeiden, auch im Interesse der wohnstandortnahen Arbeitsplatzsicherung der Bevölkerung.

Die Entwicklung und Erschließung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets soll durch die Stadt Paderborn und die Gemeinde Borcheln erfolgen. Die Gemeinde Borcheln ist darüber hinaus Trägerin der Bauleitplanverfahren, da das Plangebiet insgesamt im Gemeindegebiet von Borcheln liegt. Die Kommunen beabsichtigen den regionalen Wirtschaftsstandort nachhaltig zu stärken. Die kooperative Entwicklung des Vorhabens ist von besonderer Bedeutung und führt dazu, dass ein gut nutzbarer und hervorragend erschlossener Standort entlang der überregionalen Verbindungsachse A 33 entstehen kann. Die interkommunale Planungsgemeinschaft verfolgt mit diesem Vorhaben zusammenfassend die folgenden übergeordneten Planungsziele:

- Förderung der regionalen Wirtschaftsstruktur und ihrer Branchenvielfalt sowie Sicherung und Weiterentwicklung des Arbeitsplatzangebots in den Kommunen.
- Deckung des weiteren Wirtschaftsflächenbedarfs (Fokus Produktion/Verarbeitung/Lagerung) durch Entwicklung zusammenhängender Gewerbe- und Industrieflächen mit einer sinnvollen Flexibilität für Betriebe unterschiedlicher Größen.
- Standortentwicklung mit Anschluss an das bestehende kommunale Gewerbegebiet der Gemeinde Borcheln mit potenziellem langfristigen kommunalen Entwicklungsspielraum östlich der L 756.
- Vertretbare Einbindung des Plankonzepts in die siedlungs- und naturräumlichen sowie in die landschaftsökologischen Rahmenbedingungen im südwestlichen Gemeindegebiet von Borcheln im Grenzbereich zur Stadt Salzkotten.
- Entwicklung des Plangebiets für flächenintensivere oder stärker emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe, Belastungen für Siedlungsbereiche durch Betriebe und durch Verkehr sind hierbei möglichst verträglich zu gestalten.
- Nutzung der leistungsfähigen Erschließung an das überörtliche Hauptstraßennetz (kurze Wege zum Autobahnanschluss A 33 und ferner an das Autobahnkreuz Wünnenberg-Haaren).

In den Diskussionen auf Regionalplan-Ebene sind der langfristige Flächenbedarf und die grundsätzliche Standortentscheidung aus landesplanerischer, städtebaulicher und naturräumlicher Sicht intensiv diskutiert worden (s. Kapitel 3.2). Auf dieser Basis ist im Ergebnis begründet die Standortentscheidung für das Vorhaben „Industriegebiet Im Klee“ und für die mit der konzentrierten, langfris-

tigen gewerblich-industriellen Ansiedlung unvermeidbar verbundenen erheblichen Eingriffe in den Landschaftsraum getroffen worden. Aufgrund der Topographie und der Lage der umliegenden Siedlungsbereiche von Alfien und Niederntudorf ist auch die Fernwirkung des Gewerbe- und Industriestandorts zu beachten. Die Eingriffe in den Landschaftsraum sowie die Fernwirksamkeit des Gewerbe- und Industriegebiets sollen jedoch durch Maßnahmen der Eingriffsminderung in der Gebietsentwicklung – hier insbesondere durch eine umfangreiche Gebietseingrünung – gemindert und durch Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Naturraum sinnvoll und möglichst weitgehend ausgeglichen werden.

Der Standort im Randbereich des Ortsteils Alfien ist aufgrund der Lage im Anschluss an das bestehende kommunale Gewerbegebiet der Gemeinde Borchten, der Anbindung an A 33 und L 756 sowie der Vorbelastungen durch Straßentrassen geeignet. Das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet stellt im Sinne der Arbeitsteilung zwischen dem bestehenden kommunalen Gewerbegebiet mit kleineren bis mittelgroßen Betrieben und dem geplanten großflächigen Gewerbe- und Industriestandort eine Bereicherung im regionalen Flächenangebot dar und bietet im großflächigem Bereich an der L 756 in unmittelbarer Nähe zur A 33 Ansiedlungspotenzial für größere Betriebe.

Gemäß aktuellem Kenntnisstand wird auch dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG Rechnung getragen (Immissionskonflikte sind möglichst durch eine zweckmäßige räumliche Zuordnung bzw. Trennung potenziell konflikträchtiger Nutzungen zu vermeiden oder zu minimieren). Ggf. erforderliche planungsrechtliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist für das Plangebiet Nr. 63 „Industriegebiet Im Klee“ gegeben, um den Gewerbe- und Industrieflächenbedarf in den beteiligten Kommunen im Sinne der Standort- und Arbeitsplatzsicherung decken zu können und um die Fläche und die Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen. Für den Standort westlich der L 756 und südlich der K 21 wird somit der Bebauungsplan Nr. 63 „Industriegebiet Im Klee“ der Gemeinde Borchten aufgestellt und der Flächennutzungsplan der Gemeinde in dem Verfahren zur 57. FNP-Änderung geändert. Die Gebietsgliederung des Gesamtkonzepts und die Einbindung in die umgebenden Nutzungsstrukturen ergeben sich aus der städtebaulichen Rahmenplanung. Die konkreten städtebaulichen Ziele für den Bebauungsplan Nr. 63 sind vor diesem Hintergrund:

- Entwicklung des Plangebiets als Gewerbe- und Industriegebiet mit ausreichendem Spielraum für die anzusiedelnden Betriebe.
- Vorbereitung des Anschlusses an langfristig potenzielle Erweiterungsflächen des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets in Richtung Süden (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 63).
- Berücksichtigung möglicher langfristiger Standortentwicklungen östlich der L 756 (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 63) als kommunales Gewerbe- und Industriegebiet zur Ansiedlung kleinerer bis mittelgroßer Betriebe.
- Leistungsfähige Erschließung und kurze Anbindung an das überörtliche Hauptverkehrsnetz K 21, L 756 und A 33.
- Ausbau der L 756, der K 21 und des Schorenwegs einschließlich der bestehenden Knotenpunkte auch für Fußgänger und Radfahrer sowie die Errichtung neuer Knotenpunkte auf der L 756 als direkte Anschlüsse in das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet.
- Einbindung des Plangebiets unter städtebaulichen, verkehrlichen, planungsrechtlichen und landschaftspflegerischen Aspekten in den Gesamttraum gemäß städtebaulicher Rahmenplanung.

- Reduzierung potenzieller Nachbarschaftskonflikte und Sicherung der städtebaulichen Ordnung durch Entwicklung eines immissionsschutzfachlichen Gesamtkonzepts.
- Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Anforderungen und sachgerechter Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Abstimmung der städtebaulichen Planung mit einer wirtschaftlichen Erschließung und der Ver- und Entsorgung des Gesamtgebiets.

4.2 Übergeordnete städtebauliche Rahmenplanung „Im Klee“, Teilbereiche östlich und westlich der L 756

Die übergeordnete städtebauliche Rahmenplanung „Im Klee“ umfasst die derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der A 33, südlich des bestehenden Gewerbegebiets Borcheln und östlich des Schorenwegs. Im südlichen Bereich grenzen die Flächen an den Niederntudorfer Wald an. Innerhalb des Bereichs der Rahmenplanung befinden sich auch der Geflügelzuchtbetrieb sowie die Betriebe zur Lagerung und Aufbereitung von organischen Abfällen/Wertstoffen und von Bauschutt/Bodenaushub.

Die Rahmenplanung lässt sich dabei in drei Teilbereiche gliedern. Der erste Teilbereich stellt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 63 „Industriegebiet Im Klee“ mit dem Ziel der Entwicklung eines interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets der Kommunen Borcheln und Paderborn westlich der L 756 dar. Bei dem zweiten Teilbereich handelt es sich um eine langfristige Erweiterungsoption des interkommunalen Gewerbe- und Industriestandorts in Richtung Süden. Der dritte Teilbereich befindet sich östlich der L 756 und bezieht sich auf eine perspektivische Erweiterung des bestehenden kommunalen Gewerbe- und Industriegebiets der Gemeinde Borcheln.

Die angestrebte weitere Entwicklung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets südlich des Geflügelzuchtbetriebs sowie des kommunalen Gewerbegebiets östlich der Straße Am Kleeberg (L 756) sind nicht Teil dieses ersten Planungsabschnitts, jedoch ist eine sachgerechte Prüfung und ggf. Berücksichtigung bei allen Fragen wie Erschließung, Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Naturschutz entsprechend geboten, um die langfristige Gesamtentwicklung zu ermöglichen und spätere Einschränkungen zu vermeiden. Die Flächen der Rahmenplanung bieten sich insbesondere aufgrund der sehr guten Erschließungssituation durch die Lage an der A 33, der wenigen vorhandenen Immissionsorte bzw. der Abstände zu Siedlungsbereichen sowie der direkten Anbindung an den bereits bestehenden gewerblich genutzten Standort inklusive der vorhandenen Infrastruktur für eine großflächige Entwicklung bzw. Erweiterung des Gewerbe- und Industriestandorts im Ortsteil Alfeln der Gemeinde Borcheln an.

a) Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Im Klee

Die städtebauliche Rahmenplanung sieht für das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet westlich der L 756 aufgrund des Gefälles innerhalb des Plangebiets eine Terrassierung und somit eine Einteilung in drei Plateaus vor. Vor allem flächenintensive Gewerbe- und Industriegebiete im produzierenden Bereich sind aufgrund ihrer Betriebsabläufe und der Errichtung von Produktionsstraßen auf ebene Flächen angewiesen.

Die drei Plateaus variieren in ihrer Flächengröße. Das nördliche Plateau, dessen Haupterschließung über den Schorenweg erfolgen soll, kann der Ansiedlung von mittelgroßen Gewerbe- und Industriebetrieben dienen. Insbesondere die Stickerschließung ausgehend vom Schorenweg auf das Plateau ermöglicht eine kleinteiligere Grundstücksgliederung. Das Nettobauland der einzelnen Grundstücke

(=beispielhafte Vorschläge) bewegt sich gemäß Rahmenplanung in diesem Bereich zwischen ca. 1,0 und 1,7 ha.

Das mittlere Plateau, das etwas höher geplant ist als das nördliche Plateau, weist die größte ebene Fläche innerhalb des Plangebiets auf. In diesem Bereich ist insbesondere die Ansiedlung flächenintensiver Gewerbe- und Industriebetriebe des produzierenden Sektors möglich. Vorrangig soll dieser Bereich der Errichtung großer Hallen dienen und dazugehörige Büro- oder Verwaltungsgebäude sollen nur eine stark untergeordnete Fläche einnehmen. Ob eine Grundstücksteilung des Plateaus erfolgen soll, ist abhängig von der Nachfrage und den späteren Eigentümern. Die Rahmenplanung stellt die beispielhafte Teilung in zwei Grundstücke dar, die zum einen über einen gemeinsamen Erschließungsstich ausgehend von der L 756 und zum anderen über einen reduzierten Ausbau des Schorenwegs erschlossen werden. Die Rahmenplanung sieht somit eine Zweiteilung der Verkehre für das mittlere Plateau vor, Lkw-Verkehre sollen überwiegend über die Anbindung an die Landesstraße abgewickelt werden, während der Pkw-Verkehr hauptsächlich über den westlich gelegenen Schorenweg geleitet werden soll. Infolge der dargestellten Grundstücksteilung gemäß Rahmenplanung stünde den Betrieben Nettobauland in einer Größe von ca. 5,0 und 9,0 ha zur Verfügung.

Das dritte Plateau und topographisch gesehen das höchstgelegene Plateau im südlichen Bereich des Plangebiets soll über eine Planstraße ausgehend von der L 756 im südlichen Bereich erschlossen werden. Die Rahmenplanung sieht hier die beispielhafte Einteilung in drei Grundstücke mit Nettobauland von ca. 2,1 bis 3,5 ha vor. Somit besteht in diesem Bereich die Möglichkeit zur Ansiedlung großer Gewerbe- und Industriebetriebe. Eine direkte Anbindung des Plateaus an die L 756 oder den Schorenweg für Pkw- und Lkw-Verkehre ist nicht vorgesehen.

Hinsichtlich des Nutzungsziels und der vorhandenen Abstände zu den wohnbaulich geprägten Siedlungsrandbereichen wird aktuell nicht davon ausgegangen, dass Einschränkungen bzgl. der geplanten industriellen Nutzung erforderlich werden. Die immissionsschutzrechtliche Prüfung erfolgt anhand verschiedener Fachgutachten im weiteren Verfahren. Der Fokus soll insgesamt auf produzierende Wirtschaftsbetriebe und nicht auf Logistik gelegt werden. Dies hängt insbesondere mit der Leistungsfähigkeit der L 756 und der K 21 unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbegebiets und der potenziellen Erweiterungsflächen zusammen, wird aber auch durch die vorliegenden Anfragen nach industriellen und gewerblichen Bauflächen in den beiden Kommunen widerspiegelt.

Für die Erschließung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets ist der Ausbau der L 756 und abschnittsweise auch der K 21 sowie des Schorenwegs erforderlich. Die L 756 soll zum einen für die Aufnahme der zusätzlichen Verkehre, vor allem der Lkw-Verkehre, und der Errichtung von notwendigen Linksabbiegespuren verbreitert werden und zum anderen ist die Errichtung eines von der Fahrbahn getrennten separaten Fuß- und Radwegs auf der westlichen Seite der L 756 vorgesehen. Auch der Ausbau der beiden Knotenpunkte Am Kleeberg/Judenweg und des Knotenpunkts Judenweg/Schauernweg/Schorenweg wird erforderlich. Zur Anbindung des zweiten und dritten Plateaus sollen auf der L 756 zwei weitere Knotenpunkte neu errichtet werden. Die Erschließung des zweiten Plateaus soll dabei über eine Zufahrt von der L 756 erfolgen, die insbesondere für Lkw-Verkehre ausgelegt werden soll. Der südliche Knotenpunkt soll der Anbindung der Planstraße zur Erschließung des dritten Plateaus dienen. Über die Planstraße soll auch die Erweiterungsmöglichkeit des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets in Richtung Süden offengehalten werden. Darüber hinaus soll über den südlichen Knotenpunkt zudem die Erschließung der Erweiterungsflächen des kommunalen Gewerbe- und Industriegebiets westlich der L 756 vorbereitet werden. Die Haupteerschließung des nördlichen Plateaus ist über den Schorenweg geplant. Hierfür ist der Ausbau des Schorenwegs, der derzeit einen Wirtschaftsweg darstellt, notwendig. Der Schorenweg soll dabei in drei Abschnitte gegliedert werden. Der erste Abschnitt soll sowohl für Lkw-Verkehre, Bus-Verkehre, Kfz-Verkehre sowie Fuß- und Radfahrer ausreichend ausgebaut sein. Der zweite Abschnitt soll ab dem mittleren Plateau verschmälert werden und nur für Kfz-Verkehre sowie Fußgänger und Radfahrer genutzt werden können. Ab dem letzten Drittel des mittleren Plateaus soll der Schoren-

weg in seinem Bestand als Wirtschaftsweg verbleiben und ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer sowie landwirtschaftliche Betriebsfahrzeuge zur Verfügung stehen.

Fuß- und Radverkehre sollen neben dem Schorenweg auch entlang der K 21 und der L 756 geführt werden. Die Fuß- und Radwege sollen in diesen Bereichen angesichts der hohen Verkehrsbelastung als separate Wege einseitig errichtet werden. Zur Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV soll die Buslinie, die bereits heute das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Borchten bedient, über den Judenweg und den Schorenweg in das geplante interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet fahren, dort wenden und anschließend wieder die bisherige Route weiterfahren. Bei der aufgezeigten Verkehrsplanung handelt es sich um ein erstes Konzept, das im Zuge des Bauleitplanverfahrens auf Grundlage eines Verkehrsgutachtens und der Konkretisierung der Planung weiter ausgearbeitet wird.

Die Niederschlagsentwässerung soll gemäß aktuellem Sachstand für den Bereich der gesamten Rahmenplanung dezentral auf den Betriebsgrundstücken sowie innerhalb der Erschließungsflächen durch Versickerung erfolgen. Entsprechend erforderliche Vorklärungen sind ebenso betriebsbezogen zu sichern. Die konkrete Entwässerung ist entsprechend betriebsbezogen auf der Umsetzungsebene abzustimmen. Notwasserwege für Starkregenereignisse sind, wie im bestehenden Gewerbegebiet bereits vorhanden, auch für die zukünftige Planung innerhalb der Erschließungsflächen vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll über die Notwasserwege dann in Richtung Nordwesten in die Alme geleitet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung insgesamt abgestimmt und die erforderlichen sowie sachgerechten Regelungen im weiteren Verfahren auf Ebene des Bebauungsplans oder auf der nachgelagerten Ebene der Objektplanung definiert werden.

In Anbetracht der Lage des Plangebiets im Landschaftsraum zwischen hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Fernwirkung auf die Ortslagen Alfien und Niederntudorf ist eine umfassende Eingrünung des geplanten interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets geplant. In Richtung Westen soll die bestehende Bepflanzung des Schorenwegs insbesondere auf dem ersten Abschnitt, der auch der Erschließung durch den Lkw-Verkehr dienen soll, gesichert und durch Ergänzungspflanzungen von Hecken und Bäumen in einer Breite von mindestens 5,0 m weiterentwickelt werden. Im Bereich des zweiten Abschnitts des Schorenwegs wird die Eingrünung auf eine Breite von 3,0 m reduziert und ab dem Abschnitt des bestehenden Wirtschaftsweg werden die Pflanzabschnitte im Bestand gesichert. Entlang des Judenwegs ist nach Möglichkeit der Erhalt der beidseitigen Baumreihen angestrebt. Inwiefern ggf. Eingriffe in den Baumbestand erforderlich werden, hängt von der konkreten Straßenplanung ab und wird im weiteren Verfahren abgestimmt. Im südlichen Bereich des Plangebiets im Übergang zum Geflügelzuchtbetrieb ist ein Grünzug zur Gliederung des Untersuchungsraums sowie zur Verbindung bestehender Biotopstrukturen/Freiräume inkl. Anpflanzung standortgerechter Baumhecken vorgesehen.

Zur Einbindung der Betriebsgelände in die Landschaft ist die Anpflanzung von Bäumen in den Randbereichen der Plateaubenen auf den Betriebsgrundstücken geplant. Hieran sollen unmittelbar begrünte Böschungsbereiche, die für die erforderliche Terrassierung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets erforderlich sind, anschließen. Mit Blick auf die Fernwirkung des Gewerbe- und Industriestandorts sollen die Bäume immer am Ende der oberen Böschungskante auf den Plateaus gepflanzt werden, sodass mit der Anpflanzung eine optische Eingrünung der geplanten Hallen- und Büro- bzw. Verwaltungsgebäude einhergeht.

b) Südliche Erweiterung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets Im Klee

Gemäß Regionalplan OWL sind auch die Flächen südlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 63 als GIB-Fläche mit regionaler Bedeutung dargestellt. Heute befinden sich in diesem Bereich ein Geflügelzuchtbetrieb inkl. Freianlagen, Ackerflächen sowie die beiden Betriebe

im Bereich des Sondergebiets zur Lagerung und Aufbereitung von organischen/mineralischen Wertstoffen sowie Bauschutt und Bodenaushub. Hinsichtlich der Flächen des Geflügelzuchtbetriebs sind die Entwicklungsperspektiven mit den Eigentümern abzustimmen. Für die Ackerflächen zwischen dem Betrieb und dem Sondergebiet sieht die Rahmenplanung die Erschließung der Flächen durch die Anbindung an die südliche Planstraße des Industriegebiets Im Klee vor. Eine direkte Anbindung an die L 756 ist aufgrund der Anzahl an Knotenpunkten nicht vorgesehen. Die südliche Planstraße soll bereits auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 63 mit einer Wendeanlage so vorbereitet werden, dass die Anbindung der Erweiterungsflächen langfristig ermöglicht werden kann.

Die städtebauliche Rahmenplanung sieht auch für diesen südlichen Bereich (außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 63) die Errichtung einer Stichstraße vor, mit einem separaten Fuß- und Radweg und einem Notwasserweg auf der einen Seite sowie der Errichtung von Stellplätzen in Kombination mit Baumpflanzungen auf der anderen Seite. Von diesem Straßenstich aus sollen dann die einzelnen Betriebsgrundstücke erschlossen werden. In der städtebaulichen Rahmenplanung werden Betriebsgrundstücke mit Nettobauland zwischen 0,8 ha und 2,6 ha vorgeschlagen. Somit ist hier die Ansiedlung von mittelgroßen bis großen Gewerbe- und Industriebetrieben möglich.

Die bestehende Betriebszufahrt des Geflügelzuchtbetriebs ausgehend von der L 756 und die aktuelle Betriebsfläche (inkl. Freiflächenbereiche) sowie der Schorenweg im westlichen Bereich werden in der städtebaulichen Rahmenplanung berücksichtigt. Eine Eingrünung der Erweiterungsflächen ist insbesondere gegenüber der L 756 und dem Geflügelzuchtbetrieb vorzunehmen. Bei einer Konkretisierung der Erweiterung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets sind insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen im Hinblick auf den Geflügelzuchtbetrieb sowie das Sondergebiet zu klären. Darüber hinaus wird für die Entwicklung weiterer Flächenerwerb erforderlich.

c) Erweiterung kommunales Gewerbe- und Industriegebiet östlich der L 756

Die Flächen östlich der L 756 sind im Regionalplan OWL als kommunale GIB-Fläche dargestellt. Aktuell handelt es sich bei den vorliegenden Flächen ebenfalls um als Acker oder Grünland landwirtschaftlich genutzte Flächen. In den Randbereichen befinden sich Wirtschaftswege. Die Flächen dienen darüber hinaus der Anbindung an die Windenergieanlagen östlich der A 33, sodass ein Weg für den Transport und die Unterhaltung auch in der städtebaulichen Rahmenplanung mit Anbindung an die L 756 zu berücksichtigen ist.

Das kommunale Gewerbegebiet kann perspektivisch über die Planstraße des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 und im weiteren Straßenverlauf über das bestehende Gewerbegebiet (Robert-Bosch-Straße) sowie über den südlich geplanten Knotenpunkt an der L 756 erschlossen werden. Die Anbindung über die Erweiterung des Gewerbeparks an der A 33 (östlicher Straßenstich der Robert-Bosch-Straße) ist nicht vorgesehen. Von hier aus soll ausschließlich die Anbindung des bestehenden Wirtschaftswegs weiterhin ermöglicht werden.

Der Querschnitt der Planstraßen innerhalb der Erweiterung des kommunalen Gewerbegebiets sowie des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 60, soll ebenfalls mit einem separaten Fuß- und Radweg, Notwasserwegen und Stellplätzen in Kombination mit Bäumen ausgebildet werden. Die Erweiterung des kommunalen Gewerbegebiets soll auch durch die bestehende Buslinie bedient werden.

Durch die Führung der Planstraße wird das Gewerbe- und Industriegebiet in fünf Flächen eingeteilt. Im Norden im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet liegt durch den Bebauungsplan Nr. 60 bereits Planungsrecht für die Erweiterung eines angrenzenden Betriebs vor. Im Bereich zwischen der L 756 und der Planstraße nördlich des Knotenpunkts wird die Einteilung in Betriebsgrundstücke

mit Nettobauland zwischen 0,7 und 1,6 ha vorgeschlagen, sodass die Ansiedlung mittelgroßer Gewerbe- und Industriebetriebe möglich ist. Im östlichen Bereich zwischen der A 33, dem bestehenden Gewerbegebiet und der Planstraße fallen die Flächen deutlich größer aus, sodass je nach Bedarf mittelgroße bis große Industrie- und Gewerbebetriebe sich hier entwickeln können. Es werden Nettobaulandflächen zwischen 1,3 und 5,2 ha vorgeschlagen. Je nach konkreter Betriebsstruktur besteht auch die Möglichkeit eine private Stickerschließung in Richtung Osten zu errichten, da es sich in diesem Bereich um tiefere Grundstückszuschnitte handelt.

Südlich des Knotenpunkts westlich der Planstraße und östlich der L 756 liegen gemäß der städtebaulichen Rahmenplanung eher kleinere Betriebsgrundstücke mit Nettobauland zwischen 0,3 und 0,8 ha vor. Dies resultiert unter anderem aus dem konischen Flächenzuschnitt des gesamten südlichen Bereichs sowie der Straßenführung, die zum einen auf den Knotenpunkt an der L 756 und zum anderen auf die Berücksichtigung des Transports für die Windenergieanlagen abgestimmt ist. Dafür besteht im westlichen Bereich der Planstraße die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer mittelgroßer Gewerbe- und Industriebetriebe. Der südliche Teil der Erweiterungsfläche soll durch eine Stichstraße analog zur gegenüberliegenden Erweiterungsfläche des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets erschlossen werden. Auch hier sind aufgrund der Anzahl an Knotenpunkten an der L 756 keine direkten Anbindungen an die Landesstraße vorgesehen. Der bestehende Wirtschaftsweg im Norden der Erweiterungsfläche muss von der L 756 abgebunden werden. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass für den südlichen Wirtschaftsweg ein Durchfahrtsverbot für Kfz-Verkehre auf die L 756 erforderlich wird, um den Verkehrsfluss auf der Landesstraße nicht zu beeinträchtigen.

Eine Eingrünung der kommunalen Erweiterungsflächen ist im Übergang zur A 33 wie im nördlichen bestehenden Gewerbegebiet geplant. Der Grünzug soll entlang der Erweiterungsflächen fortgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Abstand von 40 m zur Fahrbahn der A 33 keine Hochbauten errichtet werden dürfen. Dieser Bereich soll zum Großteil zur Eingrünung genutzt werden. Auch gegenüber der L 756 ist eine Eingrünung durch Hecken- und Baumpflanzungen vorgesehen. Neben den straßenbegleitenden Bäumen soll das Gewerbe- und Industriegebiet durch einen Grünzug gegliedert werden, der den Verlauf des westlich geplanten Grünzugs aufgreift und bis zur Unterführung der A 33 verläuft. Auch für die Entwicklung der Erweiterung des kommunalen Gewerbe- und Industriegebiets wird ein weiterer Flächenerwerb erforderlich.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „Industriegebiet Im Klee“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebiets und die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den in den Kapiteln 1 und 4 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 und der Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender Grünstrukturen angestrebt, um das Gebiet angemessen in den Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden.

Die städtebauliche Rahmenplanung und die zunächst als Vorentwurf vorgelegte Plankarte des Bebauungsplans als Nutzungsgliederung verdeutlichen die Flächenzuordnungen und die grundlegenden Planungsziele. Weitere Details zu den zeichnerischen Festsetzungen und die textlichen Festsetzungen werden zum Planentwurf gemäß § 3(2) BauGB ausgearbeitet.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 soll gemäß den Planungszielen möglichst weitgehend als Industriegebiet „GI“ gemäß § 9 BauNVO entwickelt werden, um hier die Voraussetzung für die Ansiedlung entsprechender Wirtschaftsbetriebe vorzubereiten.

Für das Plangebiet wird nach Klärung der grundlegenden Fragestellungen im ersten Verfahrensschritt gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB im weiteren Planverfahren ein Schallgutachten erstellt, in dem die nachbarlichen Schutzrechte sowie die Vorbelastung durch die vorhandenen Betriebe im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet östlich der L 756 berücksichtigt werden. Falls aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich, wird das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 63 hinsichtlich des zulässigen Störgrads bzw. der Art der baulichen Nutzung im weiteren Verfahren gegliedert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die geplanten GI- und ggf. GE-Flächen sind im Bereich des mittleren und südlichen Plateaus für die Entwicklung großflächiger industrieller Bauflächen für produzierende und verarbeitende Betriebe und im Norden für die Entwicklung mittlerer bis großer Betriebe vorgesehen. Vor diesem Hintergrund sollen Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB bedarfsorientiert und möglichst flexibel entwickelt werden.

Die im Vorentwurf/städtebaulichen Rahmenplan aufgenommenen Regelungen zu Nutzungsmaßen und zur Bauweise werden im Planverfahren nach der Erstellung des Schallgutachtens im späteren Planentwurf und in der Gebietsgliederung weiter konkretisiert und sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten.

Die zentralen Planinhalte ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

a) Nutzungsmaße Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl

Im Vorentwurf orientiert sich die Grundflächenzahl (GRZ) an den Orientierungswerten für die Obergrenzen des § 17 BauNVO. Somit soll für die Gewerbe-/Industriegebiete die GRZ mit 0,8 aufgenommen werden, um eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen. Die Baumassenzahl (BMZ) soll daher ebenfalls analog zu den Orientierungswerten für die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO mit 10,0 gewählt werden.

b) Höhe baulicher Anlagen und Vollgeschosse (Z)

Zur Steuerung der Höhenentwicklung werden zum Entwurf nach Vorlage der Erschließungsplanung die zulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen (= oberster Gebäudeabschluss) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 16) festgesetzt. Planungsziele sind u. a. Produktionsgebäude mit einer Höhe von 13 – 16 m über der Geländeoberfläche sowie die Möglichkeit der Errichtung von Hochregallagern.

Durch die Bezugnahme auf die Höhe in Meter über NHN im weiteren Verfahren kann die Gebäudehöhenobergrenze gegenüber dem Umfeld und abgestimmt auf die Terrassierung des Plangebiets eindeutig und unabhängig von weiteren Geländebewegungen festgelegt werden. Grundsätzlich wird auch hier ein möglichst sinnvoller und flexibel nutzbarer Spielraum für die unterschiedlichen gewerblich-industriellen Entwicklungen in einem vertretbaren Rahmen angestrebt. Zur Umsetzung von z. B. Verwaltungs- und Bürogebäuden mit mehreren Geschossen soll analog zum oben dargelegten Höhenkonzept die Zahl der Vollgeschosse (Z) gemäß § 20 BauNVO mit sechs Vollgeschossen

als Höchstmaß festgesetzt werden. Dies eröffnet insbesondere bei Verwaltungs- und Büronutzungen eine effiziente und sinnvolle Mehrgeschossigkeit. Gleichzeitig können ggf. z. B. Produktionsbereiche, falls betrieblich zielführend, über mehrere Ebenen realisiert werden. Insgesamt eröffnet die vorgeschlagene Geschossigkeit einen haushälterischen Umgang mit dem knappen Gut Boden.

c) Bauweise

Die Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird als abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauGB vorgesehen. Hier gelten jeweils grundsätzlich die Vorgaben der offenen Bauweise, jedoch mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstands bleiben hiervon jeweils unberührt.

d) Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden im späteren Planentwurf durch Baugrenzen festgelegt. Angestrebt werden abgestimmt auf die Geländemodellierung mit den drei Plateaus und den Böschungsbereichen sowie den erforderlichen Randbereichen für die Eingrünung und Gebietsgliederung möglichst zusammenhängende Bauflächen. Einerseits, weil die künftige Grundstücksgrößen und -grenzen der einzelnen Betriebe noch nicht bekannt sind, und andererseits, um eine ausreichende Flexibilität für die gewerblichen und industrielle Nutzungen zu ermöglichen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den Inhalten gemäß § 9(1) BauGB werden im späteren Planentwurf zur Sicherung der Planungsziele einige grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB in Verbindung mit der BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen werden im weiteren Planverfahren nach Klärung der grundlegenden planerischen Fragestellungen ausgearbeitet und in der Begründung zur Entwurfsplanung weiter erläutert.

5.4 Erschließung und Verkehr

a) Einbindung in das klassifizierte Straßensystem und Binnenerschließung

Das Erschließungskonzept des Bebauungsplans Nr. 63 basiert auf der äußeren Erschließung über die direkte Anschlussstelle Borchten an die Autobahn A 33, über die Landesstraße L 756 Am Kleeberg und die Kreisstraße K 21 Judenweg. Ein untergeordneter Teil der Verkehre wird auch über die südliche Anschlussstelle Etteln an die A 33 abgewickelt. Neben dem direkten Anschluss des mittleren Plateaus an die L 756 soll die innere Haupterschließung für das nördliche und das mittlere Plateau über den Schorenweg und für das südliche Plateau über die Planstraße mit Anschlusspunkt an die L 756 erfolgen.

Zur Untersuchung der Erschließung und der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird derzeit eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, in der die mögliche Verkehrserzeugung des Vorhabens ermittelt und darauf aufbauend die Verkehrsplanung konkretisiert wird. Die Inhalte werden zur Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB in der Begründung sowie in der Plankarte zum Bebauungsplan angepasst bzw. ergänzt.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wird eine Analyse der Verkehrsbelastung im Bestand vorgenommen. An den folgenden Knotenpunkten wird die aktuelle Verkehrsbelastung ermittelt:

- KP 1: K 21 (Judenweg)/Schorenweg/Schauernweg (vorfahrtgeregelte Kreuzung)
- KP 2: K 21 (Judenweg/L 756 (Am Kleeberg) (vorfahrtgeregelte Kreuzung)
- KP 3: K21 (Judenweg)/Rudolf-Diesel-Straße (vorfahrtgeregelte Einmündung)
- KP 4: L 755/Nikolaus-Otto-Straße/westliche Rampe der Anschlussstelle Borcheln an die A 33 (vorfahrtgeregelte Kreuzung)
- KP 5: L 755/östliche Rampe der Anschlussstelle Borcheln/Haarener Straße (vorfahrtgeregelte Kreuzung)
- KP 6: L 756/L 818 westliche Rampe der Anschlussstelle Etteln West (vorfahrtgeregelte Kreuzung)
- KP 7: L 818/östliche Rampe der Anschlussstelle Etteln (vorfahrtgeregelte Einmündung)

Anhand der bestehenden Verkehrsbelastung wird eine Bewertung der straßenräumlichen Situation vorgenommen, die auch die aktuell vorhandene ÖPNV-Erschließung sowie den Bestand an Geh- und Radwegen abdeckt und Anforderungen formuliert, die sich aus der geplanten Gebietsentwicklung ergeben. Es wird dargestellt, mit welchen Maßnahmen eine verkehrssichere und störungsfreie Abwicklung des zukünftigen Verkehrsaufkommens gewährleistet werden kann. Für die angestrebte Gebietsentwicklung wird das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen getrennt nach den einzelnen Nutzergruppen (Beschäftigte, Besucher, Kunden, Lieferanten etc.) auf der Grundlage allgemein anerkannter Berechnungsverfahren ermittelt. Dabei werden sowohl der Planfall für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 63 betrachtet als auch die langfristige Entwicklung des Gesamtgebiets der Rahmenplanung (siehe Kapitel 3.2).

Darauf aufbauend werden die Berechnung der Kapazität und der Qualität des Verkehrsablaufs nach den dafür vorgegebenen Berechnungsverfahren aus dem Handbuch für Bemessungen von Straßenverkehrsanlagen (HBS) für alle o. g. Knotenpunkte im Analysefall und im Prognose-Planfall erstellt. Zur Betrachtung des Prognose-Planfalls werden die Berechnungen ebenfalls für die geplanten Anbindungen in das Industrie- und Gewerbegebiet vorgenommen.

Als Ergebnisse der verkehrstechnischen Berechnungen werden Kapazitätsreserven, mittlere Wartezeiten, Rückstaulängen und die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs gemäß HBS angegeben. Sollten sich bei den Berechnungen Defizite hinsichtlich des Verkehrsablaufs oder unter Berücksichtigung des technischen Regelwerks Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit ergeben, werden geeignete Verbesserungsmaßnahmen vorgeschlagen und hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Verkehrsablauf mit den gleichen Methoden untersucht.

Aufbauend auf der oben dargelegten Vorgehensweise und den Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchung wird die der Rahmenplanung und dem Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 63 zugrundeliegenden Verkehrsplanung nochmals konkretisiert und angepasst. Erste Überlegungen zur Erschließung des Plangebiets werden nachfolgend dargestellt:

Der Knotenpunkt Am Kleeberg/Judenweg ist heute vorfahrtgeregelt. Angesichts der zu erwartenden Verkehre der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete wird voraussichtlich ein Ausbau mit einer Lichtsignalanlage notwendig. Darüber hinaus wird gemäß aktuellem Kenntnisstand mindestens die Errichtung einer Linksabbiegespur auf dem Judenweg erforderlich.

Die **L 756 (Am Kleeberg)** hat im Bestand eine Fahrbahnbreite von ca. 5,5 m. Diese soll im Zuge der Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandorts im Abschnitt der Rahmenplanung ausgebaut werden, um Begegnungsverkehre sicher zu ermöglichen. Aktuell wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der Verkehre, vor allem der Lkw-Verkehre, über die Anschlussstelle Borcheln der A 33 abgewickelt werden, sodass in Richtung Süden eine geringere Verkehrsbelastung erwartet wird, die gemäß aktuellem Sachstand von der L 756 im Bestand abgewickelt werden kann. Für die Erschließung des mittleren Plateaus ausgehend von der L 756 ist ein Zufahrtsbereich zu errichten, der insbesondere auf die Höhenlage Bezug nehmen muss. Aus diesem Grund kann sich die Lage der Zufahrt im weiteren Verfahren nach Konkretisierung der Planung der Plateaus ggf. geringfügig verschieben. Da diese Zufahrt hauptsächlich der Erschließung von Lkw-Verkehren dienen soll, ist ein Linksabbieger auf der L 756 und somit die Aufweitung des Straßenraums in diesem Bereich entsprechend zu berücksichtigen. Für die südliche Erschließung des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 63 ist die Errichtung eines weiteren Knotenpunkts auf der L 756 geplant. Auch dieser soll gemäß aktuellem Sachstand über eine Lichtsignalanlage gesteuert werden. Ggf. reicht auch ein vorfahrt geregelter Knotenpunkt aus, dies ist abhängig von den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung. Der Knotenpunkt soll bereits so konstruiert werden, dass perspektivisch ein Anschluss des kommunalen Gewerbe- und Industriegebiets auf der östlichen Seite der L 756 möglich ist. Die konkrete Ausgestaltung des Knotenpunkts erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger im weiteren Verfahren. Erforderlich werden gemäß aktuellem Kenntnisstand auch entsprechende Linksabbieger.

Über die **südliche Planstraße** innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 63 sollen alle Verkehre für die Erschließung des dritten Plateaus abgewickelt werden. Zusätzlich können im Randbereich Stellplätze für Lkw errichtet werden. In Richtung Westen soll die Planstraße vorerst mit einer Wendeanlage enden, die perspektivisch durch die Anbindung der südlichen Erweiterungsflächen des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets fortgeführt werden kann. In Richtung Schorenweg ist ausschließlich die Anbindung im Sinne eines Wirtschaftswegs, der auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann, geplant.

Auch der **Judenweg (K21)** soll in Teilen zur Erschließung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets ausgebaut werden. Dies betrifft insbesondere den Knotenpunkt Judenweg/Schauerweg/Schorenweg. Hier ist gemäß aktuellem Sachstand die Errichtung eines Linksabbiegers auf dem Judenweg erforderlich. Darüber hinaus ist aufgrund des Gefälles, das sich in Richtung Westen verstärkt, die Errichtung einer Verkehrsinsel im westlichen Bereich des Knotenpunkts erforderlich, um den Verkehr aus Niederntudorf aufgrund der Sichtverhältnisse zu verlangsamen. Eine direkte Anbindung des nördlichen Plateaus über den Judenweg soll nicht erfolgen, da ansonsten die Abstände zum Knotenpunkt Judenweg/Am Kleeberg angesichts notwendiger Linksabbieger und Aufstellflächen zu gering ausfallen würde.

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des nördlichen Plateaus ist somit über den **Schorenweg** geplant. Hierfür ist der Ausbau des Schorenwegs, der derzeit einen Wirtschaftsweg darstellt, notwendig. Der Schorenweg soll dabei in drei Abschnitte gegliedert werden. Der erste Abschnitt auf Höhe des nördlichen Plateaus soll so ausgebaut werden, dass hier sowohl Lkw-Verkehre als auch Pkw-Verkehre abgewickelt werden können. Auf das erste Plateau soll dann ausgehend vom Schorenweg eine Stichstraße errichtet werden, um von hier aus die einzelnen Grundstücke erschließen zu können. Der Querschnitt der Stichstraße soll dabei so breit ausgebaut werden, dass die einseitige Errichtung von Lkw-Stellplätzen ermöglicht wird. Der erste Abschnitt des Schorenwegs soll vor dem mittleren Plateau in einer Wendeanlage enden, die zusätzlich über eine Bushaltestelle verfügen soll. Ab der Wendeanlage soll der Schorenweg in Richtung Süden nur noch für Pkw-Verkehre bis zum hinteren Drittel des mittleren Plateaus befahrbar sein. Dadurch soll eine Zweiteilung der Verkehre für das mittlere Plateau – Lkw-Verkehr (Lieferverkehre) hauptsächlich über die L 756 und Pkw-Verkehr (u. a. Beschäftigten- und Besucherverkehre) hauptsächlich über den Schorenweg – erfolgen. Mit Blick auf die notwendigen Böschungsbereiche zur Ausbildung der Plateaus können dann von der Wendeanlage aus die privaten Stellplätze auf den Grundstücken erreicht werden. Der dritte Abschnitt des Scho-

renwegs soll wie im Bestand vorhanden als Wirtschaftsweg erhalten bleiben, der zusätzlich als Fuß- und Radweg zur Anbindung an die südliche Planstraße genutzt werden kann.

b) Anbindung an das örtliche Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer in das geplante Gewerbe- und Industriegebiet soll über das bestehende und geplante Erschließungsnetz erfolgen. Im Bereich der südlichen Planstraße ist die Errichtung eines separaten Fuß- und Radwegs geplant, der perspektivisch bis in den Straßenschnitt der südlichen Erweiterung weitergeführt werden kann. Im westlichen Bereich soll eine Anbindung an den Schorenweg erfolgen. Die Führung der Fußgänger und Radfahrer im Bereich des Schorenwegs wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Konkretisierung der Straßenquerschnitte abgestimmt. Im Bereich der L 756 und der K 21 soll der Straßenraum dahingehend ausgebaut werden, dass aufgrund der erhöhten Frequentierung mit Pkw- und Lkw-Verkehren einseitig ein separater Fuß- und Radweg errichtet wird. Über den Knotenpunkt Judenweg/Am Kleeberg erfolgt ein Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet östlich der L 756. Zudem ist auch im Bereich des südlichen Knotenpunkts an der L 756 eine Anbindung an die perspektivische Erweiterungsfläche des kommunalen Gewerbegebiets vorgesehen. Die Fuß- und Radverkehre werden über die L 756 weiter in Richtung Alfeln bzw. Etteln geleitet, während über die K 21 die Anbindung an Niederntudorf ermöglicht werden soll.

c) ÖPNV-Anbindung

Das kommunale Gewerbegebiet östlich der L 756 wird durch die **Regionalbuslinie 70** im Halbstundentakt und an Wochenenden im Stundentakt an die Ortsteile Alfeln, Kirchborchen und Nordborchen der Gemeinde Borcheln sowie an die Innenstadt Paderborn angebunden.

Zur weiteren Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV soll gemäß aktuellem Sachstand die Regionalbuslinie R70 über den Judenweg und den Schorenweg in das geplante interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet geleitet werden, dort wenden und anschließend wieder die bisherige Route weiterfahren. Die Taktung ist mit dem Betreiber der Buslinie abzustimmen, ggf. ist es sinnvoll, den Schwerpunkt der Fahrzeiten an mögliche Schichtbetriebe anzupassen.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Zu ermitteln sind in der Bauleitplanung unter dem Aspekt Immissionsschutz zunächst eventuelle Vorbelastungen eines Plangebiets (und des Umfelds) sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld. Die Vorbelastungen z. B. schutzwürdiger Wohnnutzungen durch bestehende Gewerbenutzungen und durch die vorgesehene Neuplanung sind hierbei zu addieren (hier: Gesamtbetrachtung Gewerbelärm am Immissionsort).

a) Ausgangslage

Innerhalb des Plangebiets sind keine Immissionsorte vorhanden. Im bestehenden kommunalen Gewerbe- und Industriegebiet östlich der L 756 sind insgesamt elf Betriebsleiterwohnungen vorhanden. Südwestlich des Plangebiets befindet sich eine gewerbliche Nutzung und südlich des Plangebiets der Geflügelzuchtbetrieb mit dem Schutzstatus eines Gewerbebetriebs. Nördlich des Plangebiets befindet sich am Schauernweg in ca. 200 m Entfernung eine Hofstelle mit Wohnhaus im Außenbereich. Diese ist mit dem Schutzstatus eines Mischgebiets zu berücksichtigen. Der nächstgelegene wohnbaulich geprägte Siedlungsbereich des Ortsteils Alfeln liegt ca. 230 m nördlich des Plangebiets.

Im östlichen Bereich des Plangebiets verläuft die L 756, im nördlichen Bereich die K 21. Genaue Belastungszahlen liegen der Kommune bislang nicht vor. Vom Grundsatz her ist jedoch im Nahbereich der Hauptverkehrsachsen von einer entsprechenden Verkehrsbelastung durch Straßenverkehrslärm auszugehen.

Zur Berücksichtigung vorhabenbedingt möglicher Konflikte wird im weiteren Verfahren ein Schallschutzgutachten erstellt, auf dieser Grundlage wird das Plankonzept mit ggf. erforderlicher Gebietsgliederung und angemessenen Abständen zu den im Umfeld des Plangebiets vorhandenen schützenswerten Nutzungen erarbeitet.

b) Gewerbliche Immissionen

Zur Prüfung der durch die Planung regelmäßig zur erwartenden Gewerbeemissionen wird parallel zum weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Für die geplante Festsetzung eines Gewerbe- oder Industriegebiets ist insbesondere die Vorbelastung durch die vorhandenen Betriebe im östlich benachbarten Gebiet an der Rudolf-Diesel-Straße bzw. der Robert-Bosch-Straße zu berücksichtigen. Die Vorbelastung im Umfeld des vorliegenden Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 63 soll über pauschale Ansätze bzw. durch die Auswertung behördlicher Unterlagen ermittelt werden. Die Ergebnisse und sich daraus ggf. ergebende erforderliche Minderungsmaßnahmen werden zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63 eingearbeitet.

c) Verkehrliche Immissionen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wird analog zu den Gewerbeemissionen auch die Veränderung der Lärmbelastung im Verlauf der öffentlichen Verkehrswege durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen (sog. Fernwirkung) untersucht. Dies betrifft insbesondere die Hauptverkehrsachsen L 756 und die K 21. Geplant ist, die Hauptverkehre des Plangebiets überwiegend über den Judenweg und die Anschlussstelle Borchten auf die A 33 zu leiten, sodass eine Durchfahrt vorhandener Siedlungsbereiche nicht erforderlich wird. Es wird allerdings dennoch davon ausgegangen, dass ein untergeordneter Teil der Verkehre durch die Ortslagen von Alfen und Niederntudorf abfließen wird. Zur Abschätzung des planinduzierten Mehrverkehrs und der Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz wird derzeit ein Verkehrsgutachten erstellt, das anschließend als Grundlage für die Betrachtung der verkehrlichen Immissionen herangezogen wird.

d) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen, landwirtschaftliche Hofanlagen und Flächen. Auf das Plangebiet wirken dementsprechend besonders Emissionen aus der Landwirtschaft ein. Diese sind gemäß aktuellem Sachstand weitgehend als ortsüblich zu bewerten.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich insgesamt drei landwirtschaftliche Betriebe, die im Hinblick auf Geruchsemissionen auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 63 einwirken können und somit näher zu betrachten sind. Daher wurde frühzeitig eine gutachterliche Untersuchung der Geruchsmissionen entsprechend der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) erstellt, die dem Bebauungsplan-Verfahren Nr. 63 der Gemeinde Borchten beigelegt wird und hier zu beachten ist.⁶

⁶ TÜV SÜD Industrie Service GmbH: Geruchstechnischer Bericht Nr. B124_17.1/01 – Geruchstechnische Untersuchung im Rahmen des geplanten interkommunalen Gewerbegebiets Borchten-Paderborn „Im Klee“ im Ortsteil Alfen in 33178 Borchten, 11.03.2025, Lingen (Ems).

Zur Ermittlung und Beurteilung von Geruchsimmissionen ist gemäß TA Luft ein Beurteilungsgebiet festzulegen. Das vollständige Beurteilungsgebiet setzt sich aus den Kreisflächen mit einem Radius von mindestens 600 m um die zur Beurteilung relevanten Immissionsorte zusammen. Im Rahmen der Untersuchung wurden drei geruchstechnisch relevante landwirtschaftliche Betriebe identifiziert, die im 600 m Radius um das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 63 liegen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die genauen Standorte der landwirtschaftlichen Betriebe sowie die Anzahl an Tieren nicht im Gutachten enthalten, sondern über separate Anlagen der Gemeinde Borcheln mitgeteilt worden.

Bei der Ermittlung der Geruchsimmissionen wurden die tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren der TA Luft sowie die Anforderungen an Immissionsprognosen gemäß VDI-Richtlinie 3783, Blatt 13 berücksichtigt.

Die für die Berechnung der Geruchsemissionen benötigten Informationen über die genehmigten Tierbestände wurden durch die Gemeinde Borcheln sowie den Kreis Paderborn zur Verfügung gestellt. Die für die Emissionsermittlung verwendeten Daten wurden um Angaben zu einer bereits benannten Erweiterungsabsicht aus dem Jahr 2016 eines zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Betriebs auf Basis einer vorliegenden Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen ergänzt. Die örtlichen Gegebenheiten sowie weitere Daten wurden im Rahmen eines Ortstermins am 05.02.2025 – ohne Einbindung der Betreiber – durch den Gutachter aufgenommen und ergänzt.

Anhand der oben aufgeführten Grundlagen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 63 maximal 30 % der Jahresstunden beträgt. Größtenteils wird allerdings der für Gewerbe- und Industriegebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 15 % der Jahresstunden eingehalten. Der Immissionswert von 15 % der Jahresstunden für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzungen im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (bspw. betriebsgebundenes Wohnen). Aber auch Beschäftigte eines Betriebs haben Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) der Beschäftigten im Gewerbe- und Industriegebiet können i. d. R. höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen – ein Immissionswert von 25 % der Jahresstunden soll nicht überschritten werden.

Die lokal beschränkten hohen Immissionswerte von bis zu 30 % der Jahresstunden konzentrieren sich auf den südlichen Bereich des Plangebiets, im Übergang zum Geflügelzuchtbetrieb mit seinen Freianlagen. Genauer betrachtet bezieht sich der Bereich, in dem Werte für die Geruchsimmissionen von größer als 25 % der Jahresstunden auftreten, auf den südöstlichen Rand des Plangebiets. Auf Flächen mit einem Immissionswert von bis zu 25 % ist eine Bebauung zulässig, solange sich Personen hier nur vorübergehend aufhalten. Auf Flächen auf denen Immissionswerte von größer als 25 % der Jahresstunde vorliegen, sollte keine Bebauung vorgesehen werden.

Im Rahmen der Betrachtung von Erweiterungsmöglichkeiten der drei landwirtschaftlichen Betriebe kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass bei dem ersten landwirtschaftlichen Betrieb auch unter Berücksichtigung der bereits im Jahr 2016 benannten Erweiterungsabsichten keine relevanten Auswirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 63 zu erwarten sind. Erweiterungsmöglichkeiten dieses landwirtschaftlichen Betriebs sind bereits heute durch andere direkt nördlich liegende Immissionsorte eingeschränkt. Auch der zweite landwirtschaftliche Betrieb wird mit Blick auf Erweiterungsabsichten durch das bereits vorhandene Gewerbegebiet der Gemeinde Borcheln eingeschränkt. Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 63 reichen nicht näher an den landwirtschaftlichen Betrieb heran als das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet. Bei dem dritten landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich aufgrund der aktuell genehmigten Tierplatzzahlen um eine genehmigungsbedürftige Stallanlage im Sinne des BImSchG. Die TA Luft schreibt für diese genehmi-

gungsbedürftigen Stallanlagen vor, dass eine mögliche Erweiterung nur in Kombination mit einer geeigneten Abluftreinigungsanlage zu errichten ist. Die Erweiterung des Betriebs ist somit nur unter der Auflage bestimmten Bedingungen aus geruchstechnischer Sicht uneingeschränkt möglich.

Die Gemeinde Borchten hält das Vorgehen des Gutachters für sachgerecht und die Ergebnisse auch mit Blick auf die vorhandenen Einschränkungen der landwirtschaftlichen Betriebe für nachvollziehbar. Einschränkungen der vorliegenden Planung gehen aufgrund der Geruchsimmissionen im südöstlichen Randbereich des Plangebiets nicht einher. In diesem Bereich ist die Errichtung der Planstraße für die Erschließung des südlichen Plateaus sowie ein großzügiger Grünzug zur Gliederung des Gewerbe- und Industriegebiets geplant. Die Errichtung von Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, ist in diesem Bereich nicht vorgesehen und wird planungsrechtlich auch nicht vorbereitet.

e) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen können, sind nach derzeitigem Stand nicht bekannt. Dies betrifft gemäß aktueller gutachterlicher Einschätzung besonders die im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen und beispielsweise damit verbundene potenzielle Gerüche.

5.6 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Herstellung der interkommunalen Gewerbe- und Industrieflächen erfordert zur Ver- und Entsorgung, technischen Erschließung etc. (Trink-/Schmutzwasser, Energie, Telekommunikation) neue Anschlüsse an die umliegend vorhandenen Anlagen/Netze. Ebenso wird die Entsorgung des Schmutzwassers erforderlich. Die technischen Planungen werden parallel zum weiteren Planverfahren erarbeitet.

b) Wasserwirtschaft und Regenwasserbehandlung

Das Plangebiet liegt weder in einem **Wasserschutzgebiet** noch in einem **Heilquellenschutzgebiet**. Auch **Überschwemmungsgebiete** und Flächen mit Überflutungsgefahren bei Starkregenereignissen liegen nicht vor.

Gemäß Landeswassergesetz und Wasserhaushaltsgesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Ziel des Umgangs mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist es, dieses dezentral auf den Betriebsgrundstücken sowie innerhalb der Erschließungsflächen inkl. dezentraler Vorklä rung, falls erforderlich, zu versickern. Um eine ordnungsgemäße Versickerung anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiets zu ermöglichen, wird unter Einbezug der noch zu konkretisierenden Planungen im Zuge der weiteren Projektfortschreibung eine an die Standortbedingungen angepasste Entwässerungsplanung erarbeitet, die auch die umliegenden Oberflächengewässer (u. a. Alme) mitberücksichtigt.

Für die Ableitung von Starkregenereignissen ist die Planung von öffentlichen Notwasserwegen geplant, die gebündelt das Niederschlagswasser in die Alme nordwestlich des Plangebiets ableiten. Die Notwasserwege sollen als begrünte Mulden straßenbegleitend angelegt werden (siehe Blatt 1).

Die Notwasserwege liegen im Bebauungsplan Nr. 63 (siehe Blatt 2) innerhalb der definierten öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Belange des Waldes

Das geplante interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet liegt westlich der L 756 und südlich der K 21 und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Ackernutzung). In der Umweltprüfung zur Bauleitplanung und in den weiteren artenschutzfachlichen Untersuchungen werden umfangreiche Bestandserhebungen einschließlich faunistischer Erhebungen zu den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege und des Waldes zusammengetragen und ausgewertet, damit eine sachgerechte Abwägung durchgeführt werden kann.

Ziel der Planung des Bebauungsplans Nr. 63 ist die großflächige Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen. Verbunden hiermit sind auch grünordnerische Maßnahmen wie der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen entlang des Schorenwegs und des Baumbestands am Judenweg (K 21) sowie Eingrünungsmaßnahmen zur Einbindung und Gliederung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets in den Landschaftsraum.

Hierfür sieht der Vorentwurf des Bebauungsplans einerseits die Anpflanzung von standortgerechten Baumzeilen inkl. Unterpflanzung auf den Plateaus und die flächige Begrünung der Böschungsbereiche im Sinne einer Gebietseingrünung im Übergang zum öffentlichen Straßenraum vor. Zur Gebietsgliederung sollen die Böschungsbereiche tlw. als private Grünfläche festgesetzt werden. Durch die Anpflanzung von Bäumen auf den Plateaus der Gewerbe- und Industrieflächen soll eine Eingrünung der Hallen und Gebäude erfolgen, sodass die Fernwirkung der Industrie- und Gewerbebauten deutlich gemindert wird.

Zur Einbindung in den westlich anschließenden Landschaftsraum ist insbesondere auf Höhe des ersten Abschnitts des Schorenwegs, der sowohl durch Kfz- als auch Lkw- Verkehre befahren werden soll, eine umfassende Eingrünung durch den Erhalt der bestehenden Heckenstrukturen sowie deren Weiterentwicklung durch Ergänzungspflanzungen vorgesehen. Die Gebietseingrünung wird im weiteren Verlauf des Schorenwegs etwas schmaler, da hier auch die Nutzungsintensität der Verkehrsflächen ausschließlich durch Kfz- Verkehre und im letzten Abschnitt durch Fußgänger und Radfahrer sowie Wirtschaftsfahrzeuge deutlich abnimmt. Im weiteren Verfahren wird abschließend geprüft, welche Gehölze planungsrechtlich gesichert und entsprechend zum Erhalt festgesetzt werden sollen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets im Übergang zu den Freiflächen des Geflügelzuchtbetriebs ist ebenfalls eine umfassende Gebietseingrünung. Diese soll auch als Verbindung bestehender und geplanter Biotopstrukturen dienen. Im Bereich des Judenwegs (K 21) wird ein größtmöglicher Erhalt der bestehenden Baumreihen angestrebt.

Durch die Gebietseingrünung im Bereich des Schorenwegs sowie den geplanten Erhalt der Bäume am Judenweg erfolgt in Kombination mit den einzugrünenden Böschungsbereichen und der Anpflanzung von Bäumen auf den Plateaus eine doppelte Gebietseingrünung, um die Eingriffe in den Landschaftsraum sowie die Fernwirkung auf die umliegenden Ortslagen so gering wie möglich zu halten.

Die konkreten Maßnahmen, Pflanzvorschläge sowie der Umfang des Erhalts werden im weiteren Verfahren abgestimmt und zur Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen gemäß § 3(2) BauGB weiter ausgearbeitet. Insgesamt sollen diese landschaftspflegerischen Maßnahmen gemäß Bebauungsplan Nr. 63 der Minderung der Auswirkungen auf die Menschen in der Umgebung (Ortslagen Alfen und Niederntudorf), der landschaftsgerechten Einbindung des Plangebiets und der Minderung der Aus-

wirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sowie auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser und Klima/Luft dienen.

Flächen, die im Sinne des § 2 BWaldG bzw. des § 1 LFoG NRW als Wald zu bewerten sind, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 63 nicht vorhanden.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Im BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Vorentwurf des Umweltberichts** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt und dient in diesem frühzeitigen Verfahrensschritt insbesondere dazu, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen sowie weitere umweltbezogene Abwägungsmaterialien zu sammeln.

Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich gebeten, der Gemeinde ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen zur weiteren Prüfung zur Verfügung zu stellen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Die Errichtung gewerblicher Anlagen sowie die Befestigung von Freiflächen bewirken die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Die überplanten Flächen gehen zudem der Landwirtschaft verloren. Daher ist die Gemeinde Borcheln ebenso wie die Partnerkommune Paderborn bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich möglichst zu begrenzen und vorrangig im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen zu reaktivieren. Sofern dies nicht möglich ist, muss jedoch auf die nach den bisherigen Standortdiskussionen im Regionalplan OWL ausgewählten GIB-Flächenpotenziale zurückgegriffen werden. Dies trifft vorliegend zu.

Durch den Bebauungsplan Nr. 63 wird der dauerhafte Verlust von bisher noch landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung vorbereitet. Die Landesstraße, die Kreisstraße und der Wirtschaftsweg innerhalb des Plangebiets sind bereits im Bestand versiegelt, sollen allerdings im Zuge der Planung in Teilen weiter ausgebaut werden.

Angesichts des Bedarfs und nicht vorhandener gewerblichen Entwicklungsflächen in den beiden beteiligten Kommunen wird das Vorhaben für bedarfsgerecht und angemessen gehalten. Insbesondere aufgrund der Standortvorteile (sehr gute Erschließung durch die Lage an der A 33, Anknüpfung

an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet, effiziente Nutzung vorhandener Infrastruktur, Synergieeffekte etc.) sollen die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft (Flächenverbrauch und Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzungen) im Verhältnis zu den städtebaulichen und wirtschaftlichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden.

Im weiteren Planverfahren erfolgen weitere Aussagen zu diesen Fragestellungen.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Mit der vorliegenden Planung wird die Errichtung von gewerblichen Gebäuden und Anlagen sowie von Erschließungsstraßen vorbereitet. Hiermit verbunden sind ein Wandel der Lebensraumstrukturen und Veränderungen der Böden mit entsprechenden Auswirkungen auf Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie auf Nahrungs- und Jagdbereiche von im Plangebiet und im Umfeld lebenden Tieren. Erfasst werden bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Der Standort bietet insofern Potenzial für Vorkommen von Arten, die an Offenbereiche gebunden sind (insbesondere Vögel). Zu berücksichtigen sind dabei auch teilweise auf die Fläche einwirkende Störeinflüsse durch intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die im Osten des Plangebiets verlaufende Trasse der L 756 und die Trasse der K 21 im Norden.

Um mögliche Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten durch ggf. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt auszuschließen, wird im Zuge des Verfahrens eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet und zum Planentwurf vorgelegt. Die bisherigen Ergebnisse weisen darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Aufgabenstellungen durch die vorliegende Planung berücksichtigt werden können (s. Umweltbericht inkl. Anlagen).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der späteren Umsetzung zu beachten sind.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in aller Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Im Sinne des Vermeidungsgebots ist zunächst zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der kommunalen Planungsziele bestehen.

Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte in der vorliegenden Begründung verwiesen. Die Gemeinde Borcheln und die ebenso beteiligte Partnerkommune Paderborn halten die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Gewerbe- und Industriedevelopment an dem sehr gut erschlossenen Standort, anknüpfend an einem bereits vorhandenen gewerblich genutzten Standort grundsätzlich für geboten und räumen der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Insofern sind die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe – unter Berücksichtigung vorhandener Anlagen und bereits versiegelter Flächen – nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen. Aufgrund der Größe und Neuentwicklung der Bauflächen werden nach heutigem Stand keine durch-

greifenden Argumente gesehen, die einen Verzicht auf wesentliche Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen könnten.

Für den Bebauungsplan Nr. 63 wird im Planverfahren eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“⁷ vorgenommen. Nach den ersten Beteiligungsschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB und nach Klärung der zunächst anstehenden Grundsatzfragen zur Erschließung, Gebietsabgrenzung etc. wird zum Bebauungsplan-Entwurf eine detaillierte Bilanzierung als Anlage zur Begründung erstellt. Dort wird der Ausgleichsbedarf, für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff rechnerisch ermittelt, im weiteren Planverfahren werden entsprechende Flächen für Ausgleichsmaßnahmen durch die Kommunen bereitgestellt. Auf den Umweltbericht wird ergänzend verwiesen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 sowie die Umgebung sind überwiegend durch landwirtschaftlich als Acker oder Extensivgrünland genutzte Flächen geprägt. Im nordöstlichen Bereich wird das Plangebiet durch das bestehende kommunale Gewerbegebiet begrenzt. Der dauerhafte Verlust von Freiflächen durch Überbauung führt durch die Verkleinerung von Kaltluftentstehungsgebieten und luftklimatischen Ausgleichsräumen generell zu einer Veränderung des lokalen Kleinklimas.

Dem integrierten Klimaschutzkonzept der Gemeinde Borchon⁸ ist zu entnehmen, dass die Jahresdurchschnittswerte von Lufttemperatur, Sommertagen (mindesten 25° C) und heißen Tagen (mindestens 30° C) gestiegen sind. In den letzten 70 Jahren hat sich die Anzahl der Sommertage fast verdoppelt. Auch eine Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur im Gebiet der Gemeinde Borchon ist zu verzeichnen. Weitere kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Borchon liegen hier nicht vor, eine Einschränkung der Belüftung eines Siedlungsraums wird aufgrund der Rahmenbedingungen und der Entfernung nicht gesehen. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist bislang nicht erkennbar. Im Zuge der Umweltprüfung ist weiter zu prüfen, welche klimatischen Auswirkungen das Vorhaben haben kann.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung sowie häufig zu längeren Verkehrswegen und zu stärkeren Verkehrsverflechtungen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 geht grundsätzlich eine Freifläche mit gewissen klimatischen Ausgleichsfunktionen durch Frisch-/Kaltluftproduktion dauerhaft für eine Bebauung verloren. Eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes ist durch die Straßen K 21, L 756 und A 33 bereits gegeben. Die bestehenden Infrastrukturen können so sinnvoll mitgenutzt und ausgelastet werden. Darüber hinaus bietet sich der Standort durch seine Nähe zum bestehenden kommunalen Gewerbegebiet der Gemeinde Borchon an, sodass auch hier Synergieeffekte und ggf. kurze Wege bei Betriebserweiterungen genutzt werden können.

Die Entwicklung des ca. 36 ha großen interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets stellt eine Angebotsplanung dar, insofern bestehen vorerst keine abschließenden Kenntnisse über die anzusiedelnden Betriebe. Da je nach Branche, Produktionsmethode und Größe völlig unterschiedliche energetische Anforderungen bestehen, aber Branchen, Anlagenarten etc. im Vorfeld nicht bekannt

⁷ LANUV NRW (Hrsg.): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW; Recklinghausen, März 2008/2021.

⁸ Gemeinde Borchon, taget GmbH: Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Borchon 2023, Oktober 2023, Borchon.

sind, ist eine konkrete Abschätzung der Anforderungen künftiger Unternehmen am Standort nicht möglich. Eine ausreichend sichere Bewertung von Energiebedarf, Stoffströmen, Produktionsabläufen und Auslegung der Anlagen kann daher erst im Zuge der weiteren Objektplanungen sachgerecht erfolgen.

Dachbegrünungen (sofern statisch möglich) und Solaranlagen werden als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen. Es ist zu erwarten, dass auf den bei Gewerbebauten sehr häufig anzutreffenden flachen oder flach geneigten Dächern Solaranlagen aus energietechnischer Sicht grundsätzlich sinnvoll anzubringen sind.

Unbenommen von der vorliegenden Bauleitplanung sind die maßgebenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und des Erneuerbare-Energie-Gesetzes (EEG) zu beachten. Sie gelten gemäß GEG auch für Büro- und Gewerbebauten, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind im Rahmen der Umsetzung entsprechend weiter zu berücksichtigen.

7. Bodenordnung

Der Großteil der Flächen innerhalb des Plangebiets befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde Borcheln. Für den südlichen Bereich der landwirtschaftlichen Flächen befindet sich die Gemeinde Borcheln derzeit noch in Verhandlungen zum Flächenerwerb mit den Eigentümern. Die Kreisstraße K 21 liegt im Eigentum des Kreises Paderborn, die Landesstraße L 756 befindet sich im Eigentum des Landesbetriebs Straßen NRW. Im Rahmen der Konkretisierung der Erschließungsplanung wird abschließend geprüft, ob der kommunale Erwerb bzw. die Sicherung ergänzender Flächen erforderlich wird.

8. Flächenbilanz

Vorläufige Flächenbilanz auf Grundlage der Nutzungsgliederung (siehe Blatt 2). Im Weiteren Verfahren wird auf Grundlage der Entwurfsplanung die Flächenbilanz konkretisiert.

Teilfläche / Nutzung	Fläche in ha*
Industrie-/Gewerbegebiet	29,8
Verkehrsflächen, davon:	4,3
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich	3,8
- Wirtschaftsweg, öffentlich	0,4
Grünflächen, davon:	2,0
- Gebietseingrünung, öffentlich (GB)	1,0
- Gliederungsgrün, privat (C1 – C3)	1,0
Gesamtfläche Plangebiet ca.	36,0

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1000, Werte gerundet.

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Kommunen Borchten und Paderborn gehen gemeinsam die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets im südwestlichen Randbereich der Gemeinde Borchten im Ortsteil Alfien an, um dem erheblichen Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen zu begegnen. Der Bedarf der Kommunen an Gewerbe- und Industrieflächen kann durch die bisher planerisch gesicherten Gewerbeflächen in den Siedlungsbereichen nicht mehr gedeckt werden. Im Interesse der wohnstandortnahen Arbeitsplatzsicherung der Bevölkerung sind Abwanderungen und Standortverlagerungen der in den Kommunen ansässigen Wirtschaftsbetriebe zu vermeiden. Der Bebauungsplan Nr. 63 „Industriegebiet Im Klee“ der Gemeinde Borchten bereitet nach den Darstellungen des Regionalplans OWL die bauliche Entwicklung als interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet vor.

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Industriegebiet Im Klee“ umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 36 ha. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Borchten ist in diesem Bereich, ausgenommen der Landes- und Kreisstraßen, zu ändern. Dies erfolgt im Rahmen der 57. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Borchten im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 63 „Industriegebiet Im Klee“ wird als sogenannter Angebotsplan in einem Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Trägerin der Bauleitplanverfahren ist die Gemeinde Borchten, da das Plangebiet insgesamt im Gemeindegebiet von Borchten liegt.

Der Rat der Gemeinde Borchten hat in seiner Sitzung am 11.04.2024 nach Vorberatung in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ebenfalls am 11.04.2024 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 63 „Industriegebiet im Klee“ und den Beschluss für die im Parallelverfahren durchzuführende 57. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Borchten gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die Flurstücke 104, 105 und 591, Flur 5, Gemarkung Alfien.

Darauf aufbauend haben im Zuge der vorbereitenden Arbeiten die Kommunen Borchten und Paderborn mit der Unterstützung verschiedener Fachbüros für den gesamten Bereich des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets sowie potenzieller Erweiterungsflächen im südlichen Bereich und östlich der L 756 eine städtebauliche Rahmenplanung (siehe Blatt 1) und für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 63 „Industriegebiet Im Klee“ eine Nutzungsgliederung als Vorentwurf (siehe Blatt 2) erarbeitet. Diese gemeinsamen Grundlagen bilden die inhaltliche Basis für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 63 „Industriegebiet im Klee“. In der Zwischenzeit hat sich im Zuge der Bearbeitung eine Erweiterung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans und der 57. Änderung des Flächennutzungsplans ergeben.

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Grundstücke Gemarkung Alfien, Flur 5, Flurstücke 103, 104, 105, 591 und 672 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 654. Der Geltungsbereich für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 umfasst die Grundstücke Gemarkung Alfien, Flur 5, Flurstücke 103, 104, 105, 591 und 672 sowie Teilflächen der Flurstücke 630, 654 und 657 und Flur 3, Flurstück 344. Diese Flächen sind sowohl in der städtebaulichen Rahmenplanung als auch in den Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 63 und der 57. FNP-Änderung berücksichtigt worden.

Auf dieser Grundlage wird dem Rat der Gemeinde Borchten vorgeschlagen, den Aufstellungsbeschluss für den angepassten Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der 57. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2(1) BauGB erneut zu fassen und die ersten Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB für diese Bauleitplanung einzuleiten. Zur Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB wird dann der Bebauungsplan mit Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO aufbauend auf der ersten Nutzungsgliederung des Vorentwurfs (s. Blatt 2 der Vorentwurfsunterlagen) als detailliert ausgearbeiteter Rechtsplan gemäß § 9 BauGB erstellt.

– wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt –