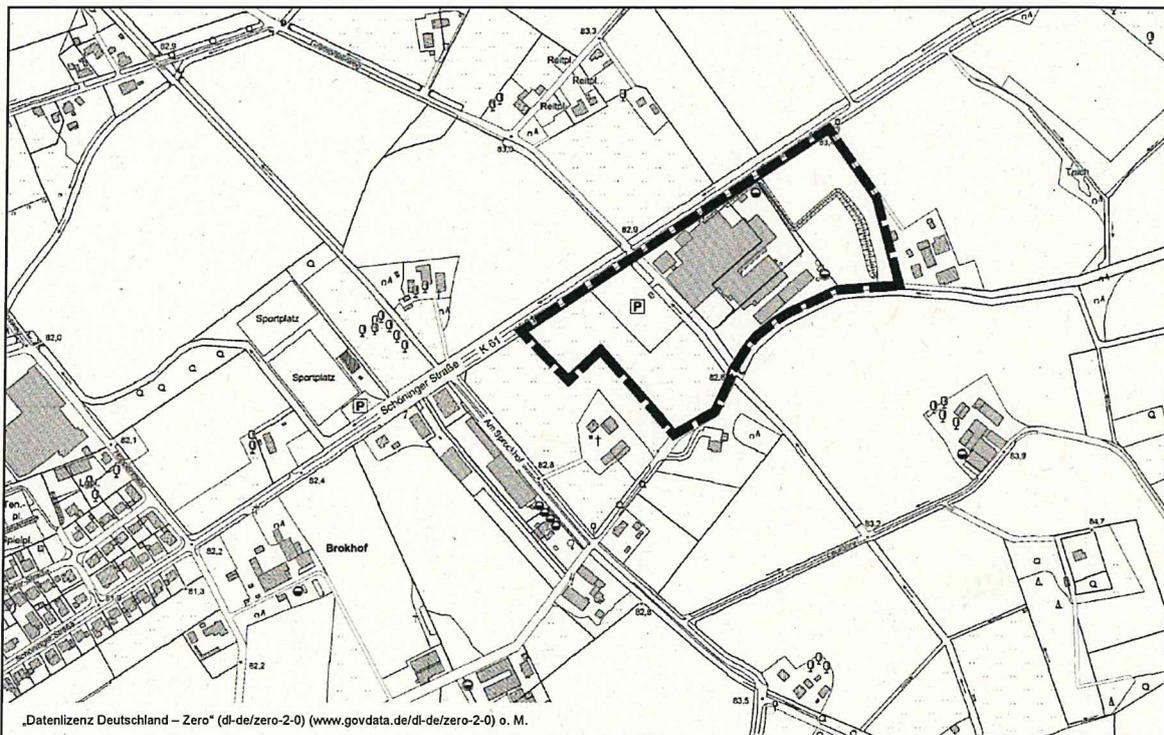


STADT DELBRÜCK



64. Änderung des Flächennutzungsplanes „Borgmeier“

Stadtteil: Schöning
Änderungsgebiet: Südlich der Schöninger Straße / Östlich „Am Sporckhof“



Begründung

Feststellungsausfertigung

Verfasser:

Drees  **Huesmann**
planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Geltungsbereich der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes „Standort Borgmeier Schöninger Straße“ o. M.	2
Abbildung 2:	Geltungsbereich der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes „Borgmeier“ auf Luftbild, o.M.	4
Abbildung 3:	Blick von Norden auf das Verwaltungsgebäude mit der heutigen Hauptzufahrt an der Schöninger Straße	4
Abbildung 4:	Blick von Norden auf die heutige betriebliche Hauptausfahrt im Osten an der Schöninger Straße	5
Abbildung 5:	Blick von Nordosten über die zukünftige östliche Erweiterungsfläche	5
Abbildung 6:	Blick von Süden auf das heutige Betriebsgelände	6
Abbildung 7:	Blick von Südwesten über die betriebliche Stellplatzanlage	6
Abbildung 8:	Blick von Westen von der betrieblichen Stellplatzanlage	7
Abbildung 9:	Blick von Nordwesten über die zukünftige westliche Erweiterungsfläche	7
Abbildung 10:	Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn - Höxter“ mit der Lage des Änderungsgebietes	8
Abbildung 11:	Darstellung der konzeptionellen Flächenverteilung (eigene Abbildung)	14
Abbildung 12:	Verkehrsströme (eigene Abbildung)	15

1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Die an der Schöninger Straße im Stadtteil Schöning ansässige Heinrich Borgmeier GmbH & Co. KG (Frischgeflügel), Schöniger Str. 33b beabsichtigt die Erweiterung ihrer Betriebsflächen um ca. 3,5 ha innerhalb eines derzeit durch die kommunale verbindliche und vorbereitende Bauleitplanung unbeplanten Bereiches.

Die Firma Borgmeier ist eine Geflügelschlachtereie mit angeschlossener Verarbeitung. Hier werden täglich ca. 140.000 Tiere geschlachtet. Die Heinrich Borgmeier GmbH & Co. KG erwartet in Zukunft eine weiterhin positive Auftragsentwicklung. Kurz- bis mittelfristig setzt die Firma daher auf einen Ausbau der Betätigungsfelder bzw. Produktionskapazitäten im Bereich ihres Sitzes an der Schöninger Straße.

Der Betrieb ist ein sehr erfolgreiches mittelständiges Familienunternehmen. Haupttätigkeitsfeld ist die Schlachtung und Verarbeitung von Geflügelfleisch. Im Weiteren ist ein Großhandel angeschlossen. Kunden können neben den eigens hergestellten Produkten ein breites Sortiment bestellen, z.B. Wild, Gans, Ente, Lamm, französische Spezialitäten.

Die Erweiterung der bestehenden Betriebsgebäude und der Neubau weiterer Gebäude sind zur Förderung der weiteren positiven wirtschaftlichen Entwicklung dieses Unternehmens notwendig. Es sind eine Erweiterung der Sozial- und Verwaltungsgebäude, der Produktion und der Neubau der Schlachtung sowie des Kühl- und Tiefkühlagers geplant. Die Erweiterung ist an dieser Stelle vorgesehen und ist hier auch sinnvoll, da die Produktionsabläufe somit am selben Standort durchgeführt und die Produkte auch ohne weitere Transportwege vor Ort zwischengelagert werden können.

Der Umfang der Erweiterung bzw. der Neuordnung des Betriebsgeländes ist auch dem steigenden Standard bzgl. der Hygienevorschriften bei der Lebensmittelverarbeitung geschuldet, die z.B. eine räumliche Trennung zwischen beladenen und gereinigten LKW in der Lebendtierannahme vorsieht.

Da an dem Betriebsstandort weder freie Reserven für bauliche Ergänzungen im erforderlichen Umfang vorhanden sind, noch im Bereich des baulichen Bestandes Nutzungsverdichtungen erfolgen können, ist eine Erweiterung des Betriebsareals erforderlich.

Mit der Erweiterung des Betriebsstandortes werden bauliche Ausweitungen im Bereich der Produktionsanlagen einschl. Schlachtung, sowie Logistik- und Lagerflächen angestrebt.

Der vorhandene Betriebsstandort liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB).

In diesem Zusammenhang macht die Stadt Delbrück mit der Entsprechung des Antrages zur Erweiterung des Gebietes und Betriebsgeländes an der Schöninger Straße von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB, d. h. insbesondere der Begründung des Aufstellungserfordernisses der Bauleitplanung, ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Vor dem Hintergrund der betrieblichen Erweiterungsabsichten verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes die Zielsetzung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Mit Blick auf die gemäß § 1 (6) Ziffer 8 a) BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange der Wirtschaft ist die Stadt Delbrück bestrebt, die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes zu unterstützen, zumal hierdurch vorhandene Arbeitsplätze gesichert sowie dringend notwendige neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.

Der Betrieb ist ein Arbeitgeber in der Stadt und der Region. Zudem stehen einzelne Zulieferer aus der Region in Abhängigkeit zu dem Betrieb.

Ein Versagen der Entwicklung des vorhandenen Standortes wäre aufgrund der an dem Standort unabdingbar notwendigen betrieblichen Abhängigkeiten gleichbedeutend mit einer Reduzierung der betrieblichen Aktivitäten und hätte Konsequenzen für das Arbeitsplatzangebot. In diesem Zusammenhang hält die Stadt Delbrück unter Berücksichtigung aller derzeit bekannten Aspekte bzw. der in § 1 (6) BauGB genannten Belange die Erweiterung des Betriebes und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Siedlungszwecke für vertretbar.

Der Anlass für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung ergibt sich aus den vorgetragenen betrieblichen Erweiterungsinteressen. Um darüberhinausgehend sämtliche Belange zu erfassen und zu berücksichtigen, bedarf es der entsprechenden Bauleitplanverfahren, hier der

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“ und
- der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2 Örtliche Gegebenheiten des Änderungsgebietes

Der rd. 7,5 ha große räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches liegt innerhalb der Gemarkung Westerloh, Flur 9 und umfasst die Flurstücke 101, 102, 103, 109, 110, 113, 114, 115 sowie Teilflächen des Flurstückes 67.

Der Geltungsbereich der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dem Abgrenzungsplan zu entnehmen.

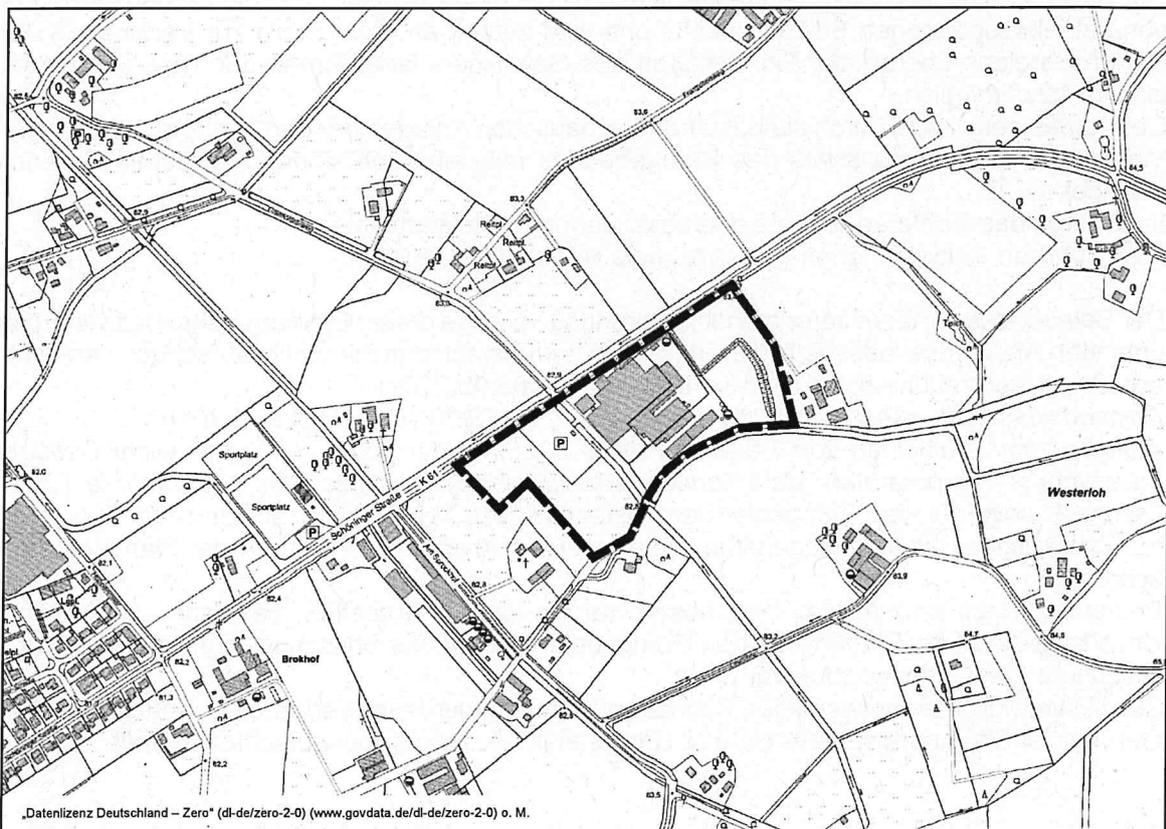


Abbildung 1: Geltungsbereich der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes „Standort Borgmeier Schöninger Straße“ o. M.

Die derzeitige Nutzung des überwiegenden Teils des Standortes stellt eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung in Form einer Geflügelschlachtereier mit angeschlossener Verarbeitung dar. Der Standort befindet sich in einem ländlich strukturierten Raum und ist im Wesentlichen umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Nördlich des Standortes verläuft die Schöninger Straße (Kreisstraße 61) durch die der bestehende Betrieb durch eine Werkszufahrt erschlossen ist. Nördlich bzw. nordwestlich der Schöninger Straße befinden sich Hofstellen mit Wohnnutzung in einer Entfernung von rd. 190 m bzw. rd. 265 m. Westlich, südlich und östlich des Standortes liegen ebenfalls Wohnplätze im Außenbereich in einer Entfernung von rd. 175 m, rd. 550 m bzw. rd. 230 m.

Diese Abstände werden sich durch die geplante (östliche und westliche Erweiterung) Entwicklung des Standortes nach Westen auf rd. 50 m (Gehöft „Am Sporckhof“) und nach Osten auf rd. 500 m (Gehöft Schöninger Straße / Ehlersweg) verringern.

Der Stadtteil Schöning, westlich des Änderungsgebietes gelegen, befindet sich heute in einer Entfernung von rd. 700 m zu dem Betriebsgelände und wird bei der Erweiterung des Betriebes nach Westen zukünftig in einer Entfernung von rd. 520 m liegen.

Dem Stadtteil vorgelagert an der Straße „Am Sporckhof“ sind die betrieblichen Einrichtungen der Raiffeisen Zentrale Delbrücker Land.

Der Standort / das Änderungsgebiet wird im Süden durch ein namenloses Gewässer begrenzt, das derzeit am westlichen Rand der Betriebsgebäude in ein Nord-Süd-verlaufendes ebenfalls namenloses Gewässer (Nr.303) mündet, welches nördlich der Schöninger Straße in ein ebenfalls namenloses Gewässer, parallel zur Straße verlaufendes Gewässer (Graben) mündet.

Der Wasserlauf im Betriebsgelände trennt derzeit die Betriebszufahrt und die Betriebsgebäude von betriebszugehörigen Stellplatzfläche und wird zurzeit an einer Stelle zur Verbindung der beiden Bereiche überbrückt. Ein Verlegen des Gewässers ist aufgrund der Topografie nicht sinnvoll bzw. möglich.

Der Betrieb selbst wird durch die bestehenden baulichen Anlagen der Schlachtung, Produktion, Versand und Lagerung sowie des Bürogebäudes mit den zugehörigen Hofflächen gekennzeichnet.

Im Westen des Gebietes liegt die betriebszugehörige Stellplatzanlage.

Die baulichen Anlagen haben eine maximale Höhe von rd. 9,00 m.

Der Betrieb, dessen Erweiterung und Neuordnung im Zuge dieser Planung behandelt wird, fällt unter den Abstandserlass NRW (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – v-3 – 8804.25.1 v. 06.06.2007):

Abstandsklasse V – Abstand 300 m (Spalte der 4. BImSchV: 7.2 (1+2) a) und b)):

Anlagen zum Schlachten von Tieren mit einer Leistung von 500 kg Lebendgewicht Geflügel oder mehr je Tag oder mehr als 4 Tonnen Lebendgewicht sonstiger Tiere oder mehr je Tag.

Demnach sollte für das Plangebiet der Abstandsklasse V ein Schutzabstand von 300 m zu schutzwürdigen Gebieten eingehalten werden. Diese Abstände werden mit der Planung unterschritten.

Betriebe können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Gutachten bestätigen, dass keine Unverträglichkeit der Planung mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes der benachbarten Nutzungen besteht bzw. zu erwarten ist.

Zur Bestimmung der notwendigen Schutzmaßnahmen wurde im Verfahren zur parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“ ein Immissionsgutachten erstellt.



Abbildung 2: Geltungsbereich der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes „Borgmeier“ auf Luftbild, o.M.



Abbildung 3: Blick von Norden auf das Verwaltungsgebäude mit der heutigen Hauptzufahrt an der Schöninger Straße



Abbildung 4: Blick von Norden auf die heutige betriebliche Hauptausfahrt im Osten an der Schöninger Straße



Abbildung 5: Blick von Nordosten über die zukünftige östliche Erweiterungsfläche



Abbildung 6: *Blick von Süden auf das heutige Betriebsgelände*



Abbildung 7: *Blick von Südwesten über die betriebliche Stellplatzanlage*



Abbildung 8: *Blick von Westen von der betrieblichen Stellplatzanlage*



Abbildung 9: *Blick von Nordwesten über die zukünftige westliche Erweiterungsfläche*

3 Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das Änderungsgebiet liegt im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn - Höxter innerhalb eines als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) mit dem Zusatz „Landwirtschaftliche Kernzone“ dargestellten Bereiches.

Diese Darstellung erfolgt auch für die westlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen.

Nördlich angrenzend wird die AFAB-Darstellung mit den überlagernden Freiraumfunktionen „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE) belegt. Daran anschließend erfolgt nördlich eine den Freiraum überlagernde Darstellung als „Bereich zum Schutz der Natur“ (BSN) sowie „Überschwemmungsbereich“.

Für das Änderungsgebiet erfolgt somit im Regionalplan keine Darstellung innerhalb eines Siedlungsbereiches.

Die Stadtteile Schöning westlich des Änderungsgebietes und Lippling östlich des Änderungsgebietes sind im Regionalplan ebenfalls nicht als Siedlungsbereiche dargestellt.

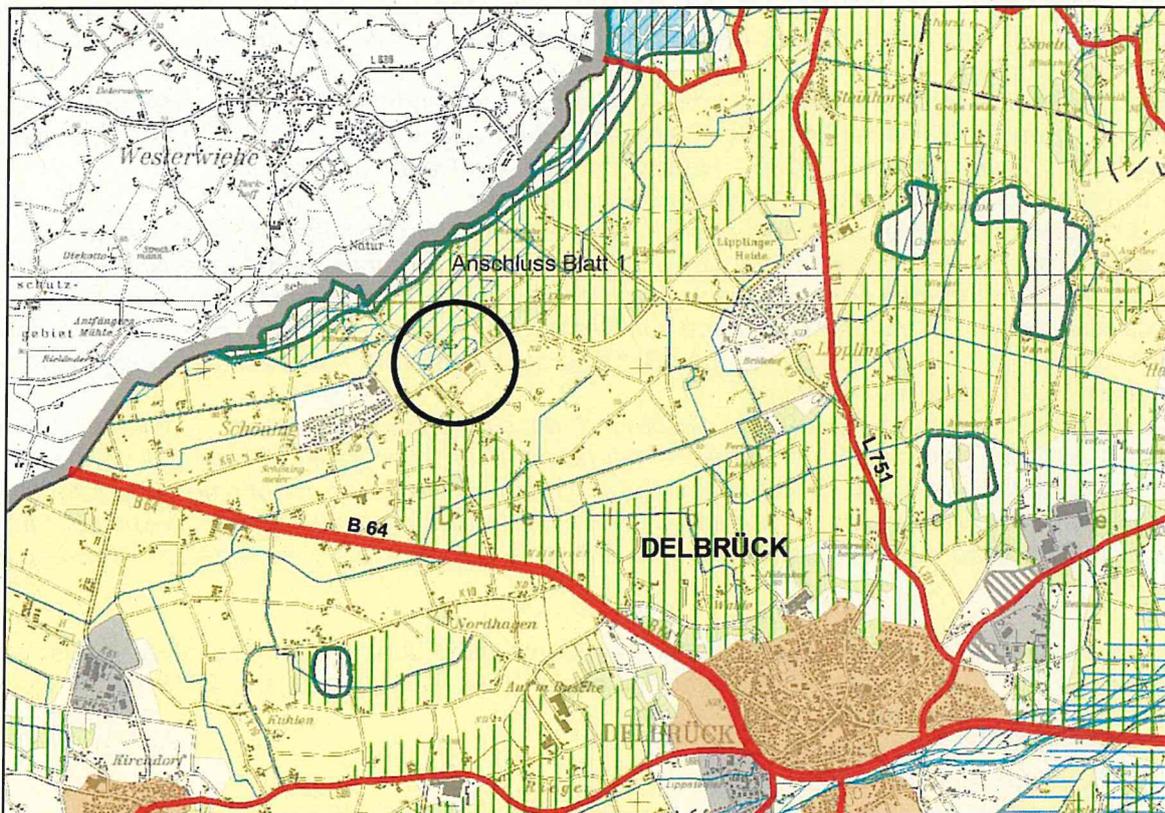


Abbildung 10: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn - Höxter“ mit der Lage des Änderungsgebietes

Die Voraussetzung zur Entwicklung des Änderungsgebietes im Sinne der beantragten Planung ist regionalplanerisch somit formal nicht gegeben. Die Planung gilt zurzeit nicht als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der überwiegend ländlich geprägte Bereich erbringt hier allgemeine Freiraumfunktionen. Die Ziele der Freiraumfunktionen sind zu beachten. Eine abschließende orts- und landschaftsgerichtete Einbindung in die Umgebung ist daher für die Planung erforderlich.

Aus der betrieblichen Beschreibung wird erkennbar, dass sich der betroffene Betrieb kontinuierlich entwickelt hat und die Leistungsfähigkeit des bestehenden Betriebes durch die

Erweiterung der bestehenden Betriebsfläche gesichert werden kann. Weiterhin ist ein direkter Anschluss an den bestehenden Betrieb gegeben.

Es werden landwirtschaftliche Flächen beansprucht. Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur kann ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

In dem Zusammenhang wird auf den „Erlass zur Konkretisierung des LEP NRW – Wohnen, Gewerbe und Industrie“ (Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen) verwiesen. Darin ist ausgeführt:

*„2.3 Konkrete vorhabenbezogene Regionalplanänderungen für Betriebserweiterungen
Vorhabenbezogene Regionalplanänderungen zur Ermöglichung von kurzfristig anstehenden Betriebserweiterungen sind von Regionalplanänderungen oder -fortschreibungen zu unterscheiden, die eine Angebotsplanung darstellen. Bei derartigen vorhabenbezogenen Regionalplanänderungen für die kurzfristig anstehende Erweiterung eines bestehenden Betriebs am Standort ist eine Einzelfallbetrachtung angezeigt. Da in diesen Fällen davon auszugehen ist, dass die entsprechenden Flächen zügig bebaut werden, ist in solchen Fällen ein Flächentausch – selbst bei einem ansonsten bedarfsgerechten Angebot in der Gemeinde bzw. der Region – in der Regel nicht erforderlich.“*

Satz 3 des LEP-Ziels 2-3 regelt, dass sich in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen Siedlungsentwicklung vollziehen kann. Dies ist im Rahmen der Eigenentwicklung, d.h. entsprechend des Bedarfs der ansässigen Bevölkerung und der vorhandenen Betriebe möglich.

Für die in kleinen Ortsteilen ansässigen Betriebe, z.B. der Land- und Forstwirtschaft, des Handwerks sowie für Gewerbe kann ein Flächenbedarf im Allgemeinen vor allem resultieren aus (vgl. auch Domhardt in ARL 2005 – Handwörterbuch der Raumordnung: 195):

- Erweiterungen bestehender Betriebe am Standort oder
- Betriebsverlagerungen innerhalb des Ortsteils, z.B. aus der Ortsmitte an den Ortsrand.

Der örtliche Eigenbedarf im Sinne von Ziel 2-3 wird für vorhandene Betriebe insbesondere konkrete Erweiterungs- oder Umsiedlungsvorhaben sowie entsprechende mittel- bis längerfristige Planungen, z.B. auf der Grundlage von Betriebskonzepten, umfassen. Hierzu wird in kleineren Ortsteilen für die dort ansässigen Betriebe auch eine Vorhaltung von betriebsgebundenen Erweiterungsflächen zählen.

In den Erläuterungen zu Ziel 2-3 ist ausgeführt, dass die Eigenentwicklung in kleineren Ortsteilen auf die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur beschränkt werden soll. Insbesondere bei größeren Betriebserweiterungen oder -verlagerungen kann daher eine Verlegung des Betriebs in den Siedlungsraum erforderlich sein, wenn ein unverhältnismäßig aufwendiger Ausbau der vorhandenen Infrastrukturen, wie z.B. des Straßen- oder Kanalnetzes, notwendig würde.“

Hierzu auch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan vom 12. Juli 2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.) Ausgabe 2019 Nr. 17 vom 5.8.2019 Seite 441 bis 462):

„Ziel 2-3 wird wie folgt gefasst:

2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum

....

Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn

....

- es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte oder um eine Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt,

....“

Hiervon soll bei der vorliegenden kommunalen Bauleitplanung Gebrauch gemacht werden.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wurde am 11.07.2019 eine Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt.

Von dort ist mit Schreiben vom 22.08.2019 mitgeteilt worden, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen und somit eine Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vorliegt. Die Anfrage betraf einen Geltungsbereich von rd. 7 ha und beinhaltete nicht die Entwicklung bzgl. der Stellplatzfläche im Südwesten. Die Anfrage ist daher erneut gestellt worden. Die landesplanerische Zustimmung ist hierzu mit Schreiben vom 10.06.2020 durch die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold erfolgt.

3.2 Landschafts- und Umweltplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Landschaftsplan vor. Es existiert eine Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Kreis Paderborn (Rechtskraft 20.05.1970). Das Plangebiet ist davon aber nicht betroffen.

Das Vogelschutzgebiet „Rietberger Emsniederung mit Steinhorster Becken“ DE-4116-401 befindet sich rd. 1 km nördlich des Plangebietes.

4 Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

4.1.1 Bedarfsfeststellung

Der Bedarf für das festzusetzende Baugebiet bzw. die im Flächennutzungsplan darzustellende gewerbliche Baufläche ist durch den im Plangebiet vorhandenen Betrieb begründet.

Ab Mitte der 1900er-Jahre wurde das ehemals ländlich geprägte Familienunternehmen zu einem mittelständischen Spezialisten für Geflügelschlachtung und -verarbeitung ausgebaut. 1958 errichtete das Unternehmen sein erstes Schlachtgebäude mit Kühleinrichtungen, denn schon zu dieser Zeit verarbeitete das Unternehmen Borgmeier manuell wöchentlich bis zu tausend Tiere. Weitere, umfangreiche Investitionen vergrößerten die Kapazitäten und machten den Betrieb zu einem rundum modernen Unternehmen.

Seit den 1980er-Jahren wurde die Anlage zu einem Frischgeflügel-Spezialbetrieb weiterentwickelt, gemäß den eigenen Leitlinien, Tierwohl, Nachhaltigkeit und die Ansprüche von Kunden und Endverbrauchern an Geflügelfleisch miteinander zu verknüpfen.

Am Standort der Heinrich Borgmeier GmbH & Co. KG in Schöning umfasst das bestehende Betriebsareal rd. 3,9 ha.

Es ist beabsichtigt, Hallen und Lagergebäude zu errichten, die unmittelbar mit der Produktion räumlich und funktional verknüpft werden sollen und müssen. Die in Rede stehenden, an den Betriebsstandort anschließenden Flächen sind für die Umsetzung dieser Maßnahme prädestiniert. Es wird Betriebsfläche benötigt, da die Produktion / Schlachtung und die Kühl- und Tiefkühlager räumlich separiert werden sollen. Hierfür sind zudem Bewegungs- und Lagerflächen notwendig. Es ist eine perspektivische Fläche von rd. 3,5 ha (rd. 1,7 ha im Westen und rd. 1,8 ha im Osten des Standortes), unmittelbar anschließend, für die Erweiterung erforderlich.

4.1.2 Standortbedingungen

Der notwendige Flächenbedarf für die geplante gewerbliche Entwicklung des Betriebes ergibt sich konkret aus den betrieblichen Anforderungen, den bekannten und an dem Standort weiter vorgesehenen Betriebsabläufen sowie den für die Betriebstypen relevanten Anforderungen an Lagerhaltung, Warenein- und -ausgangparametern.

Zudem ist es erforderlich, eine Kühl- / Tiefkühlagerung in einer direkt mit der Produktion zusammenhängenden (Gebäude-) Fläche vorzusehen.

Diese zu erweiternde Nutzungseinheit ist zwingend in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu der heutigen Produktion zu entwickeln.

Mit der von dem Unternehmen beabsichtigten Erweiterung ist es dem Betrieb möglich, an dem heutigen Standort dauerhaft zu verbleiben und den Markterfordernissen langfristig gerecht zu werden.

In dem Betriebsstandort werden zurzeit Tätigkeiten ausgeführt, die an diesem Standort eine bauliche Erweiterung erforderlich machen.

Der Betrieb ist Arbeitgeber für rd. 450 MitarbeiterInnen in der Region. Zudem stehen einzelne Zulieferer aus der Region in Abhängigkeit zu dem Betrieb. Diese befinden sich in einem Umkreis von max. 2 Std. Fahrzeit. In der Woche sind rd. 350 Kunden zu beliefern. Hinzu kommen entsprechend positive Nachfrage- und folglich Beschäftigungseffekte für Dienstleister und Lieferanten im Bereich Technik und Handwerk.

Ein Versagen der Entwicklung des vorhandenen Standortes wäre aufgrund der oben skizzierten unabdingbar notwendigen betrieblichen Abhängigkeiten gleichbedeutend mit einer Reduzierung der betrieblichen Aktivitäten und hätte Konsequenzen für das Arbeitsplatzangebot. Die Stadt Delbrück sieht daher den dringenden Bedarf an der Erweiterung betriebsgebundener Flächen.

Erst bei einer sich unmittelbar an die vorhandenen Betriebsgelände anschließenden Erweiterung können Produktionsprozesse störungsfrei und vollumfänglich sowie damit funktional betrieben werden. Eine wirtschaftliche Verzahnung der jeweiligen Betriebsbereiche wäre damit sichergestellt.

Mit der flächenhaften gewerblichen Entwicklung innerhalb des Freiraums werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, die es zu kompensieren bzw. auszugleichen gilt. Ebenso sind die Belange des planungsrelevanten Artenschutzes bei einer Inanspruchnahme der Flächen für eine zukünftige gewerbliche Nutzung zu berücksichtigen.

Die örtlichen Grundstücksverhältnisse im Bereich des vorhandenen Standortes zeichnen sich durch weitgehend ebenflächige topografische Gegebenheiten aus. Die Ansiedlung der heute bestehenden Nutzungen wurde damit begünstigt.

Darüber hinaus sind für den Standort relevant:

- die Einbindung in vorhandene Zulieferungsstrukturen und Kooperationen und
- das Vorhandensein qualifizierter Mitarbeiter.

Diese Standortfaktoren, mit der Bindung an den Standort und sein Umfeld, sind für die Standortwahl ebenfalls zu berücksichtigen. Zwar sind diese Faktoren nicht unmittelbar an den Mikrostandort an der Schöninger Straße geknüpft, sind aber bei der Betrachtung von alternativen Standorten für die unternehmerische Entwicklung entscheidend.

Je weiter der heutige Standort von den Zulieferungen, Kooperationen und dem Wohnstandort der Beschäftigten entkoppelt und entfernt wird, desto höher ist hier der Aufwand dieses zu kompensieren.

4.1.3 Planungsalternativen

Es wurden folgende Alternativlösungen geprüft:

- a) *Vollständige Umsiedlung des Betriebes in ein anderes Gewerbegebiet bzw. Verlagerung von Unternehmensteilen in Gewerbeflächen und Objekte außerhalb des Standortes,*
 - b) *Flächenreserven des Unternehmens; Veränderung betriebsinterner Abläufe zur Reduzierung des Flächenbedarfes.*
- a) *Vollständige Umsiedlung des Betriebes in ein anderes Gewerbegebiet bzw. Verlagerung von Unternehmensteilen in Gewerbeflächen und Objekte außerhalb des Standortes*

Aufgrund der vorhandenen und nicht veränderbaren betrieblichen Voraussetzungen ist die Expansion in Form von zusätzlichen Produktions- und Logistikflächen ausschließlich am Standort sinnvoll.

Im Fall der Heinrich Borgmeier GmbH & Co. KG ist mit Blick auf die gebotene Nähe zwischen der Schlachtung, der Warenproduktion und der Lagerung an dem Standort unabdingbar.

Neben diesen organisatorischen Aspekten bedarf es weiterhin einer räumlichen Verknüpfung der am Standort bereits bestehenden Betriebsteile sowie Lagernutzungen mit den beabsichtigten Kapazitätserweiterungen, um die technischen bzw. logistischen Betriebsabläufe sicherzustellen bzw. zu optimieren.

Eine Auslagerung von Teilen der an dem bestehenden Standort bestehenden Betriebsteile bzw. der in diesem Zusammenhang vorgesehenen Betriebserweiterungen an einen Standort ohne räumliche Verknüpfung zum vorhandenen Betriebsstandort wird auf Grund der Komplexität der Fertigungsabläufe aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht in Erwägung gezogen.

Eine Erweiterung der Fläche der Heinrich Borgmeier GmbH & Co. KG in Form eines zweiten Standorts ist nicht sinnvoll, da die schnelle Reaktionsfähigkeit des Unternehmens auf Kundenwünsche / Auftragserteilung nicht oder lediglich zu deutlich höheren Verwaltungs-, Transport- und Managementkosten möglich ist.

Eine Verlagerung des Betriebes an einen anderen Gewerbestandort ist betriebswirtschaftlich nicht vertretbar, so dass eine Entwicklung des Betriebes an seinem heutigen Standort geboten ist. Die Diskussion einer kompletten Verlagerung des Betriebes aus dem Standort heraus, steht in keinem Verhältnis zu der hier in Rede stehenden betrieblich notwendigen Erweiterung.

Die notwendige enge räumliche und funktionale Verknüpfung der Betriebsteile für den gesamten Betrieb ist die Standort- und Betriebsvoraussetzung.

Die Erweiterung des Standorts an der Schöninger Straße bleibt aber insbesondere auch wegen den Wohnorten der Mitarbeiter in und um Schöning die beste Alternative.

In dem Zusammenhang ist auch herauszustellen, dass der Betrieb eine hohe Akzeptanz in dem Ortsteil Schöning genießt.

b) Flächenreserven des Unternehmens; Veränderung betriebsinterner Abläufe zur Reduzierung des Flächenbedarfes

Aufgrund der notwendigen zusätzlichen Flächen, im Wesentlichen für die Schlachtung und die Kühl- / Tiefkühlager, ist eine Umstrukturierung innerhalb der vorhandenen Betriebsflächen für die Erweiterung ausgeschlossen. Flächenreserven sind nicht vorhanden.

Das Betriebsgelände wird heute intensiv durch Schlachtungs-, Produktions- und Lagerhallen sowie Bürogebäude genutzt.

Der Betrieb der Heinrich Borgmeier GmbH & Co. KG ist vor dem Hintergrund der notwendigen betrieblichen Abläufe und des wirtschaftlichen Ineinandergreifens der verschiedenen Aufgaben von Anlieferung, Produktion, Lager und Warenausgang räumlich zu konzentrieren und zu verbinden.

Alternativen innerhalb des bestehenden Bereiches südlich der Schöninger Straße scheiden aufgrund der notwendigen betrieblichen Grundfläche für die Erweiterung aus. Eine komplette Neuordnung / Verlagerung von Betriebsteilen im Bestand, um Fläche für die Erweiterung zu generieren, scheidet aus.

4.1.4 Planrechtfertigung

Vor dem Hintergrund der oben genannten betrieblichen Standortanforderungen einerseits sowie fehlender Planungsalternativen andererseits kommt eine Standorterweiterung aus Sicht des Betriebes ausschließlich im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu dem vorhandenen Betriebsstandort in Betracht.

Reserveflächen des Flächennutzungs- bzw. Regionalplanes außerhalb des Standortes können diese Standortvoraussetzungen nicht bieten und kommen daher für Betriebserweiterungen der Heinrich Borgmeier GmbH & Co. KG am Standort in Schöning nicht in Frage.

Außerhalb der für die Erweiterung vorgesehenen Flächen für die betrieblichen Erweiterungen stehen im räumlichen sowie funktionalen Zusammenhang zu den vorhandenen

Betriebsstandort keine anderen Flächen zur Verfügung. Dagegen stehen die für die gewerbliche Entwicklung beabsichtigten Flächen zur Verfügung.

Die Heinrich Borgmeier GmbH & Co. KG erwartet in Zukunft eine weiterhin positive Auftragsentwicklung. Auf mittlere Sicht setzt daher der Betrieb auf einen Ausbau der Betätigungsfelder bzw. Produktionskapazitäten im Bereich des Standortes an der Schöninger Straße.

Da an dem Betriebsstandort weder freie Siedlungsreserven für bauliche Ergänzungen im erforderlichen Umfang vorhanden sind, noch im Bereich des baulichen Bestandes Nutzungsverdichtungen erfolgen können, ist eine Erweiterung des Betriebsareals erforderlich.

Durch die unmittelbare Verknüpfung bestehender Betriebs- bzw. Produktionseinrichtungen im Bereich des vorhandenen Standortes ergeben sich neben den betriebswirtschaftlichen Synergien im Rahmen der Integration der geplanten Betriebsabläufe in die bestehenden Strukturen insbesondere auch Reduzierungen bei der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Durch die beabsichtigte bedarfsorientierte Standorterweiterung wird somit ein zentraler Belang sowohl des Bau- als auch des Umweltrechts – konkret der schonende Umgang mit Grund und Boden – erfüllt.

4.2. Konzept

Das derzeitige Bebauungskonzept wird durch die projektbezogene Hochbauplanung an dem Standort bestimmt.

Hierbei sind die baulichen Erweiterungen (Lager im Westen und Schlachtung im Osten) wesentlich. Ebenso die damit verbundene Neuordnung der Hofflächen bei einer Belassung der heutigen Gebäude und Lager im Wesentlichen für die Produktion.

Die Höhe der baulichen Anlagen soll maximal 11,00 m bis maximal 15,00 m erreichen. Die Höhe von 15,00 m ist im Westen des Gebietes zur Errichtung von Lager- / Regalgebäuden sowie in einem Teilbereich im Osten des Gebietes für den betriebsbezogenen erforderlichen Technikbereich festzusetzen.

Die heutige betriebsbezogene Kläranlage ist unabhängig von der bauleitplanerischen Erweiterung zur Sicherung der heutigen Abwassersituation zu erweitern/ zu modernisieren, um die steigende Abwassermengen aus dem Produktionsbetrieb, z.B. durch mehr, zu reinigende Flächen und Anlagen, prozesssicher auf Direkteinleiterqualität zu reinigen. Die Kläranlage besteht heute bereits in der Fläche aufgrund der Erweiterung im Südosten des Gebietes zu vergrößern.

Der nord-süd-verlaufende Wasserlauf / Grünzug im Gebiet (namenloses Gewässer (Nr.303)) wird zurzeit an einer Stelle zur Verbindung der beiden gewerblich genutzten bzw. zu nutzenden Bereiche im Plangebiet überbrückt. Diese Brücke ist zurzeit für den Pkw-Verkehr dimensioniert und ist für den zukünftig darüberfahrenden Lkw-Verkehr mit einer derzeitigen Breite von rd. 5,80 m (Fahrbahn: 5,50 m) nicht ausreichend dimensioniert.

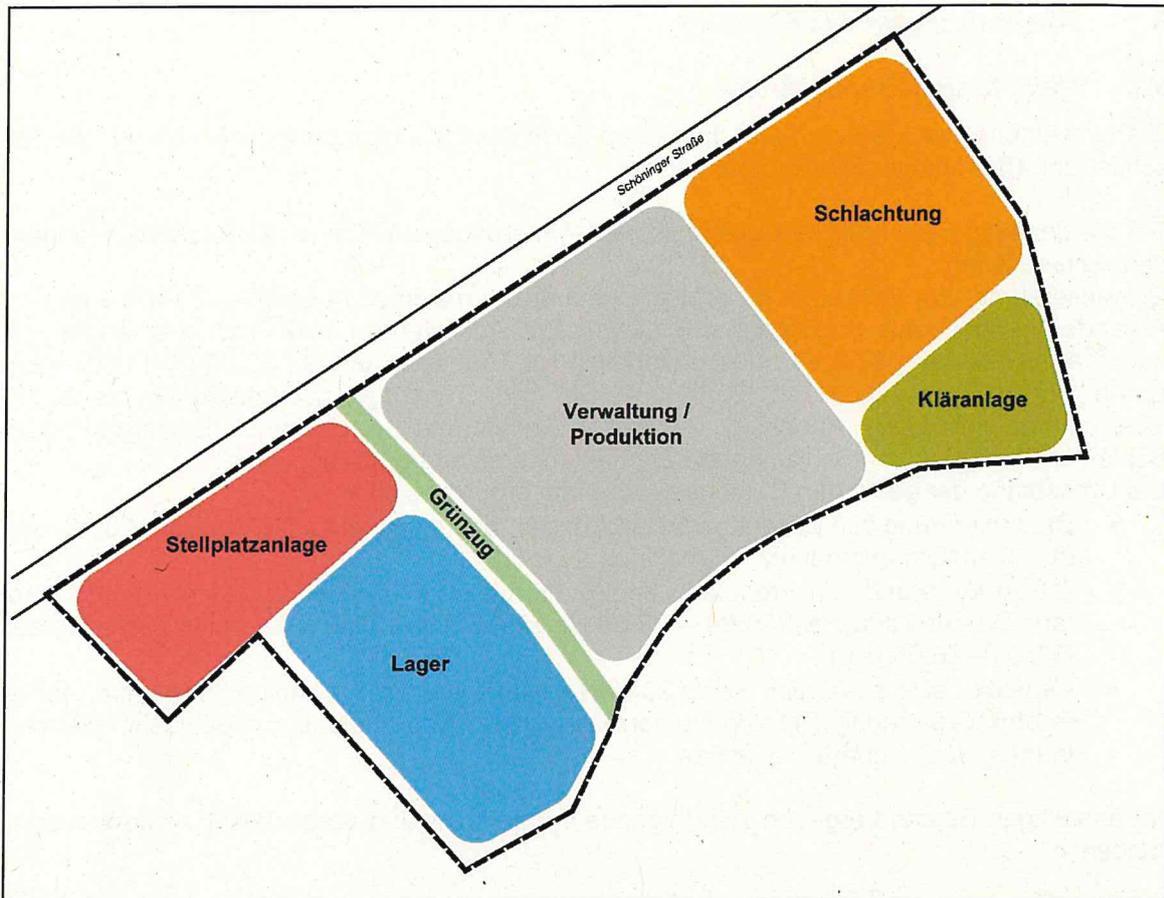


Abbildung 11: Darstellung der konzeptionellen Flächenverteilung (eigene Abbildung)

5 Inhalt und Umfang der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück ist der Geltungsbereich der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellung erfolgt auch für die umliegenden angrenzenden Flächen.

In diesem Zusammenhang erfordert die beabsichtigte Festsetzung eines Baugebietes im Bebauungsplan Nr. 122 „Borgmeier“ auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes („Borgmeier“) soll daher eine Änderung der Darstellung „Landwirtschaftliche Fläche“ zugunsten einer „Gewerblichen Baufläche“ erfolgen.

Das Verfahren soll als Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“ erfolgen.

Die Änderung hat folgenden Inhalt / Umfang:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Fläche für die Landwirtschaft (gem. § 5 (2) Ziffer 9a BauGB)	7,5 ha	----
Gewerbliche Baufläche (gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB)	----	7,5 ha
GESAMT	7,5 ha	7,5 ha

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr und Erschließung

Die Umsetzung der Planung kann durch den Anschluss an die vorhandene verkehrliche Erschließung (Schöninger Straße) erfolgen.

Für die derzeitige gewerbliche Nutzung in dem Änderungsgebiet lässt sich folgende Frequenz feststellen:

Die Anlieferung von Lebewesen erfolgt tagsüber mit maximal 14 Lkw/Tag (14 An- und 14 Abfahrten) und nachts mit maximal 3 Lkw/h. Die Auslieferung von Produkten erfolgt mit maximal 22 Lkw/Tag (22 An- und 22 Abfahrten) zur Tageszeit (06.00 - 22.00 Uhr) und einem Lkw/h innerhalb der Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr). Tagsüber sind zusätzlich bis zu 17 Versorgungs-Lkw (z.B. Abholung Schlamm, Anlieferung Verpackung, Entsorgung von Schlamm, Abholung von Schlachtnebenprodukten, etc.) zu berücksichtigen.

Bei Umsetzung der geplanten Betriebsentwicklung ergeben sich:

- Die Anlieferung von Lebewesen erfolgt tagsüber mit maximal 20 Lkw/Tag (20 An- und 20 Abfahrten) und nachts mit maximal 3 Lkw/h.
- Die Auslieferung von Produkten erfolgt mit maximal 35 Lkw/Tag (35 An- und 35 Abfahrten) zur Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr) und einem Lkw/h innerhalb der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr).
- Tagsüber sind zusätzlich bis zu 20 Versorgungs-Lkw (z.B. Abholung Schlamm, Anlieferung Verpackung, Entsorgung von Flotatschlamm, Abholung von Schlachtnebenprodukten, etc.) zu berücksichtigen.

Im derzeitigen Bestand ergeben sich folgende in der Abbildung dargestellten Verkehrsverteilungen:

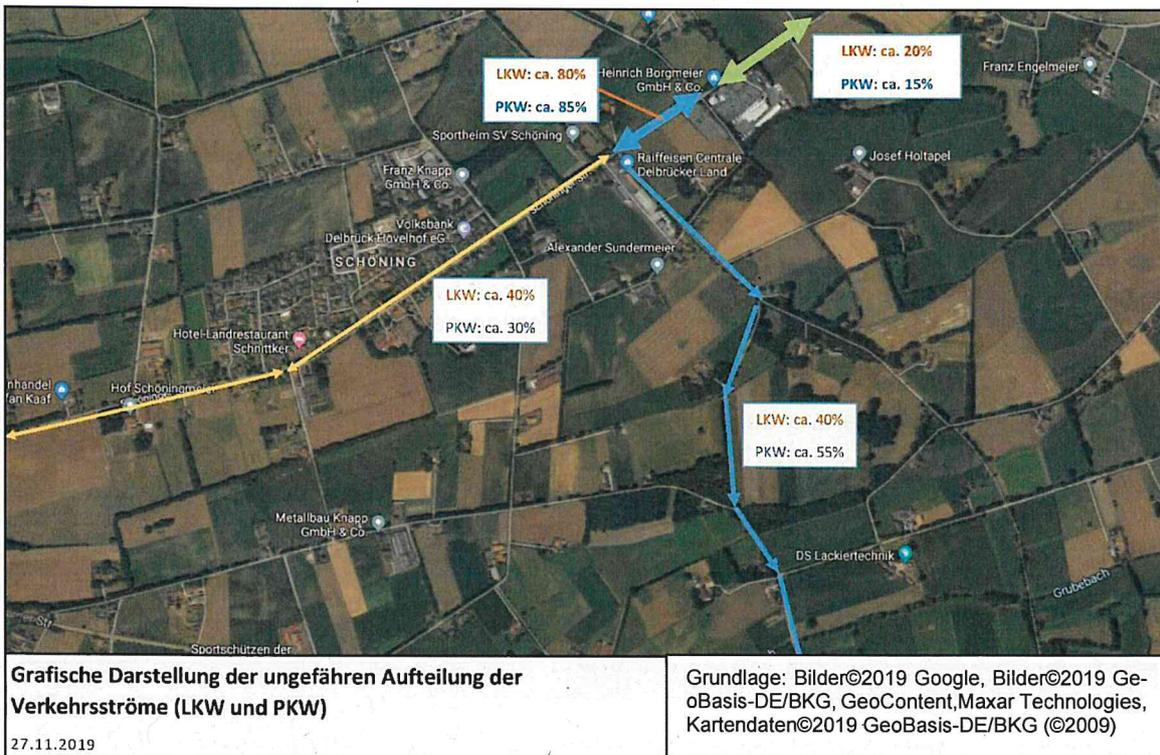


Abbildung 12: Verkehrsströme (eigene Abbildung)

Bei den Prozent-Angaben in der Verkehrsverteilungsskizze handelt es sich um grobe Schätzungen. Sie beziehen sich immer auf das Gesamtvolumen, d.h. z.B. die ca. 80% LKW-Verkehr

teilen sich im Weiteren hälftig auf, folglich 40% des Gesamtvolumens durch die Ortschaft und 40% des Gesamtvolumens über Straße „Am Sporckhof“.

Von Seiten des vorhandenen Betriebes Heinrich Borgmeier GmbH & Co. KG besteht eine Arbeitsanweisung dass die LKW innerhalb der Ortschaft Schöning nur 30 km/h fahren dürfen; hiermit einhergehend: Sensibilisierung der LKW-Fahrer für lärmindernde Fahrweise, z.B. kein bzw. sacht beschleunigen innerorts. Zudem gibt es eine Arbeitsanweisung, dass die LKW vom Unternehmen wegfahrend mit Ziel Richtung Rheda-Wiedenbrück/A2 vor der Ortschaft Schöning (vor der Genossenschaft) links abbiegen und über die Straße „Am Sporckhof“ zur B64 fahren und dort in Richtung Rheda-Wiedenbrück/A2 abbiegen. Zum Unternehmen zurückkehrend ist diese Route aufgrund eines fehlenden Linksabbiegerstreifens auf der B64 Einmündung Straße „Am Sporckhof“ insbesondere in der Nacht zu gefährlich.

Auf eine detaillierte Betrachtung des Anlagenziel-/quellverkehrs bzgl. der öffentlichen Verkehrsfläche Schöninger Straße konnte bislang verzichtet werden (Prognose von Schallimmissionen Firma Borgmeier GmbH & Co. KG, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 01/2017), da aufgrund der relativ hohen Frequentierung auf der Schöninger Straße auch ohne rechnerischen Nachweis nicht mit einer Erhöhung der Beurteilungspegel um > 3 dB(A) nach 7.4 der TA Lärm zu rechnen war. Dieses ist auch heute weiterhin anzunehmen. Nach dem Auszug aus der Straßeninformationsdatenbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB), Daten aus dem Jahr 2015, bei rd. 3000 Kfz/ Tag bzw. darin der LKW-Anteil bei rd. 285/ Tag (9,5%).

Bei der Schöninger Straße kann somit bzgl. des bestehenden und zukünftigen Verkehrs eine Tragfähigkeit ebenso angenommen werden, wie eine lärmtechnische Betrachtung im Zusammenhang mit dem Verkehrslärm unterbleiben kann.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch Haltestellen der Buslinien D2 und D5 gewährleistet. Die nächstgelegene Haltestelle mit der Bezeichnung „Tierpark“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m in westlicher Richtung vom Plangebiet.

Die heutige Zufahrt zum Betriebsgelände Borgmeier ist noch als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Da diese Fläche ausschließlich der Erschließung eines Anliegers dient und hier kein öffentliches Erschließungserfordernis besteht, kann diese Fläche bei Satzungskraft des Bebauungsplanes entwidmet und privater Grundstücksfläche zugeschlagen werden.

6.2 Immissionsschutz

Durch eine erweiterte Gewerbenutzung sind Lärmeinwirkungen an den bestehenden Wohnnutzungen außerhalb des Änderungsgebietes nicht auszuschließen.

Die Immissions-Schutzansprüche für die Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereiches der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes regeln sich nach den für die Planung zugrunde zu legenden Regelwerken. Für die städtebauliche Planung sowie die Anlagen- / Betriebsplanung sind die DIN 18005 und die TA Lärm zu berücksichtigen. Diese sehen unterschiedliche Schutzansprüche für die verschiedenen Baugebiete nach BauNVO vor.

Zur Bestimmung der notwendigen Schutzmaßnahmen wurde eine „Prognose von Schallimmissionen, Schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“ der Stadt Delbrück“ (DEKRA, Bielefeld, Juli 2020) erstellt. Aufgrund der vorhandenen und weiter an dem Standort verbleibenden Betriebstypik „Geflügelschlachtereie mit angeschlossener Verarbeitung“ wurde eine „Prognose von Geruchsmissionen, Geruchsmissionsprognose im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“ der Stadt Delbrück“ (DEKRA, Bielefeld, Juli 2020) erstellt. Unter Berücksichtigung der dort genannten vorgesehenen immissionsmindernden Maßnahmen (u. a. Ableitung aller geruchsintensiven Abluftströme über einen Biofilter) kann im gesamten Umfeld der untersuchten Anlage die Nichtverschlechterung der Geruchsmissionssituation nachgewiesen werden.

6.3 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Belange der sozialen und kulturellen Infrastruktur sind von der Bauleitplanung nicht berührt.

6.4 Freizeit, Erholung und Sport

Belange der Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen sind von der Bauleitplanung nicht berührt.

6.5 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

6.5.1 Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser in Trinkwasserqualität erfolgt durch die öffentliche Wasserversorgung. Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung erfolgt über die an das Grundstück angrenzende Versorgungsleitung in der Schöninger Straße.

Der Bedarf an Wasser für sonstige Prozesse (ohne Trinkwasserqualität) ist durch betriebsbezogene Maßnahmen sicherzustellen.

Durch die Erhöhung der Schlachtkapazität bei dem vorhandenen Betrieb steigt nicht zwingend proportional der Wasserbedarf bzw. die Abwassermenge. Hier sei beispielhaft der Brühprozess genannt, bei dem der Hauptwasserverbrauch durch die Erstbefüllung vor Produktionsbeginn verursacht wird. Der Mehrverbrauch durch zusätzliche Produktionsstunden/-mengen ist hierbei von untergeordneter Bedeutung. Durch hochmoderne Düsen innerhalb der neuen Schlachstrecke kann zusätzlich Wasser gespart werden. Z.B. für das Waschen der LKW in der Schlachtung muss durch Umkehrosmose wiederaufbereitetes Brauchwasser genutzt werden. Natürlich wird sich die Fläche für die Produktion erhöhen und demzufolge auch mehr Reinigungswasser anfallen.

Für die öffentliche Versorgung mit Wasser in Trinkwasserqualität im Plangebiet besteht eine Kapazitätsbegrenzung. Diese sowie die Deckung des Bedarfes an Wasser für sonstige Prozesse sind in einem städtebaulichen Vertrag zu konkretisieren.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gem. DVGWW 405 eine Wassermenge von 3.200 l/min (192 m³/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten.

Die Wassermengen können nicht ausreichend durch die vorhandenen Trinkwasserleitungen sichergestellt werden. Aus dem öffentlichen Trinkwassernetz stehen 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung. Der darüberhinausgehende Löschwasserbedarf ist jeweils betriebsbezogen sicherzustellen. Der erforderliche Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6.5.2 Entwässerung

Für das Plangebiet gilt zunächst die Entwässerungssatzung der Stadt Delbrück vom 26.09.2008, zuletzt geändert 16.12.2016.

Nach § 49 (5), (6) Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) kann die Abwasserbeseitigungspflicht sowohl für Schmutz- als auch für Niederschlagswasser auf den privaten Grundstückseigentümer übertragen werden. Dieses ist für den bestehenden Betrieb erfolgt und weiterhin sinnvoll, da es sich bei dem Plangebiet um eine zusammenhängende, gewerblich zu nutzende Fläche handelt, die nach Stand der Planungen von einem Betrieb vollumfänglich genutzt werden wird.

6.5.2.1 Schmutzwasser-Entwässerung

Die Schmutzwasser-Entwässerung erfolgt mittels bestehender Betriebskläranlage, die von der Firma Borgmeier betrieben wird. Die Betriebsführung erfolgt derzeit über die enviplan Ingenieurgesellschaft mbH. Diese Betriebskläranlage ist bei entsprechendem Erfordernis zu erweitern, da ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ausgeschlossen ist.

6.5.2.2 Niederschlagswasser-Entwässerung

Es ist eine „Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung“ (Erdbau-labor Schemm GmbH, Borgholzhausen, Mai 2020) erstellt worden. Die Untersuchung kommt bzgl. der Möglichkeit einer Versickerung zu folgendem Ergebnis:

„Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich liegt etwa in einem kf-Bereich von 10^{-3} bis 10^{-6} m/s. Die Mächtigkeit des Sickertraumes bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand sollte grundsätzlich mindestens 1,0 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Die anstehenden Sande erfüllen die erforderlichen Bedingungen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit. Der erforderliche Mindestflurabstand von 1,0 m ist nicht über die gesamte Fläche und Jahreszeit gewährleistet. Somit ist eine Regenwasserversickerung nur eingeschränkt möglich.

Für Versickerungsanlagen sollte berücksichtigt werden, dass der mittlere höchste Grundwasserstand ca. 0,5 m unterhalb des höchsten Grundwasserstandes, also ca. 0,5 m unterhalb der Bemessungswasserstände liegt, was bei der Planung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen ist. Aus den Körnungslinien können nicht unmittelbar kf-Werte berechnet werden, da die abschlämmbaren Bestandteile zum Teil zu hoch sind. Die Durchlässigkeiten betragen abgeschätzt ca. 1×10^{-5} m/s bei Sanden der Bodengruppe SU und ca. 1×10^{-6} m/s bei schluffigen Sanden der Bodengruppe SÜ. Falls Versickerungsanlagen geplant werden, so empfehlen wir Feldversuche (Infiltrationsmessungen und/oder Open-End-Tests) zusätzlich durchzuführen.“ (aaO., S. 29 ff.)

Die Versickerung kommt für Teilbereiche zur Ableitung des Niederschlagswassers von Dachflächen in Frage. Ein genaues Konzept hierzu ist der konkreten Hochbauplanung vorbehalten. Eine Erlaubnis zur Versickerung ist beim Kreis Paderborn zu beantragen.

Aus diesem Grund wird in dem Bebauungsplan Nr. 122 „Borgmeier“ ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Für das Änderungsgebiet sind gewerbliche / industrielle Nutzungen ausgewiesen. Laut Rund-erlass des MUNLV vom 26.05.2004 "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie 11 (schwach belastetes Niederschlagswasser) bzw. Kategorie 111 (stark belastetes Niederschlagswasser der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln. Die Art der Regenwasserbehandlung richtet sich nach Anlage 2 des Rd. Erlasses. Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie 11 (schwach belastetes Niederschlagswasser) bzw. Kategorie 111 (stark belastetes Niederschlagswasser).

Es ist kein öffentlicher RW-Kanal vorhanden, an den das Gebiet angeschlossen werden könnte. Die Entwässerung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet wird aus dem Gebiet zurzeit direkt in die Vorflut eingeleitet. Dieses soll auch weiterhin möglich sein.

Ggf. ist betriebsbedingt eine Vorbehandlung des Oberflächenwassers notwendig, bevor weitergeleitet werden darf. Die Vorbehandlung hat ggf. über eine Niederschlagswasserbehandlung zu erfolgen. Die Ableitung kann nur gedrosselt erfolgen, die Einleitungsmenge ist zu begrenzen. Auf den Baugrundstücken ist jeweils eine entsprechende Rückhaltung ggf. mit Vorbehandlung vorzusehen. Die gedrosselte Einleitung ist mit max. 5-7l/s zu gewährleisten (gem. Vorabstimmung Grundstückseigentümer mit Unterer Wasserbehörde Kreis Paderborn aus Anfang 2020).

Für die Einleitung bzw. die Veränderung / Erneuerung der heutigen Einleitung ist die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.

Aus diesem Grund wird in dem Bebauungsplan Nr. 122 „Borgmeier“ ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollen die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche.

Aus diesem Grund wird in dem Bebauungsplan Nr. 122 „Borgmeier“ ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

6.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden. Belange der Denkmalpflege gem. § 1 (5) BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt.

7 Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“ und die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Höke, Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld) einschließlich

- der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie
- der Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Ziffer 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht wird in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

erfasst, um die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes aufzuzeigen.

Mit Bezug auf die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen geprüft. Es werden danach spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt und entsprechend innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“ festgesetzt.

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen von Schutzgütern wird wie folgt abgeschätzt:

Keine Erheblichkeit der Beeinträchtigung bei den Schutzgütern

- Mensch – Erholung
- Mensch – Immissionen (zum Teil geringe Beeinträchtigung)
- Tiere
- Pflanzen (zum Teil bis mittlere Beeinträchtigung)
- Biologische Vielfalt
- Fläche
- Wasser – Grundwasser
- Wasser – Oberflächenwasser
- Klima und Luft (bis geringe Beeinträchtigung)
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen der Schutzgüter

Geringe Erheblichkeit der Beeinträchtigung bei den Schutzgütern

- Boden
- Landschaft (bis mittlere Beeinträchtigung)

7.2 Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung

Die Bilanzierung des Eingriffes bzw. der Kompensation und des Ausgleiches erfolgt im Verfahren zur parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“.

Der Ausgleich wird vollständig im Rahmen eines Ökokontos erbracht. Darin ist bereits eine Waldumwandlung von Fichtenreinbeständen in heimischen Laubmischwald ausgeführt worden (Waldumbau).

7.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist erstellt worden (Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld, Juli 2020).

Nach Abschluss der Datenrecherche sind zwei Säugetier- und 74 Vogelarten in der Stufe I (Vorprüfung) abgeprüft worden. Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch bauliche Umgestaltungen und Erweiterungen für die folgenden Arten nicht ausgeschlossen werden:

planungsrelevante Fledermausarten:

- Braunes Langohr

planungsrelevante Vogelarten

- Baumpieper, Bluthänfling, Feldlerche, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Kuckuck, Nachtigall, Star, Waldohreule

weitere Konfliktarten:

- Häufige und weit verbreitete Vogelarten

Da für die potenziell vom Vorhaben betroffene planungsrelevante Fledermausart sowie für die Teilartengruppe der häufigen und weit verbreiteten Vogelarten allgemeingültige Maßnahmen wie z.B. Bauzeitenregelungen formuliert werden können um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, erfolgte lediglich eine Erfassung der planungsrelevanten Vogelarten im Untersuchungsgebiet um die konkrete Betroffenheit und den Maßnahmenbedarf bestimmen zu können. Im Rahmen der Kartierungen wurden keine der potenziell konflikträchtigen Arten ermittelt, weshalb eine Betroffenheit jener durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann. Es gelang der Nachweis einer anderen planungsrelevanten Art (Rebhuhn). Die zufällige Paarsichtung außerhalb der Erfassungszeit von rufenden Männchen lässt sich ferner den anstehenden Strukturen und Nutzungen geschuldet als Nahrungssuche einordnen.

Artenschutzrechtliche Konflikte für die ermittelten potenziell konflikträchtigen Arten (Braunes Langohr, häufige und weit verbreitete Vogelarten, Rebhuhn) können durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung dessen lösen die 64. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Gemarkung Nr. 122 „Borgmeier“ der Stadt Delbrück keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus. Der Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans stehen somit bezüglich des Artenschutzes keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse entgegen.

Die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen (z. B. fachgutachterliche Besatzkontrolle) und die abschließende Bewertung von Notwendigkeit und Umfang der Ersatzmaßnahmen erfolgen auf untergeordneter Planungsebene (Abbruchgenehmigung).

Es werden dazu Regelungen in den Bebauungsplan Nr. 122 „Borgmeier“ als Hinweis für den Vollzug / die Umsetzung der Bauleitplanung aufgenommen:

7.4 Altlasten und Kampfmittel

In dem Änderungsgebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

7.5 Klimaschutz und Energieeffizienz

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des GebäudeEnergieGesetz (GEG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. (Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.)

8 Verfahren und Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“ und die parallele 64. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt als sogenanntes Vollverfahren nach BauGB mit frühzeitiger Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB.

Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 122 „Borgmeier“ / 64. Änderung des Flächennutzungsplanes	Umwelt-, Bau- u. Planungsausschuss: 10.06.2020; Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss: 18.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB	Vom 12.08.2020 bis 14.09.2020 einschließlich
Entwurfsbeschluss Bebauungsplan Nr. 122 „Borgmeier“ / 64. Änderung des Flächennutzungsplanes	Umwelt-, Bau- u. Planungsausschuss: 03.02.2021; Rat der Stadt Delbrück: 04.02.2021
Öffentliche Auslegung – Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB als auch der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB	Vom 16.02.2021 bis 17.03.2021 einschließlich
Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 122 „Borgmeier“ / abschließender Feststellungsbeschluss 64. Änderung des Flächennutzungsplanes	Umwelt-, Bau- u. Planungsausschuss: 22.04.2021; Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss: 29.04.2021

9 Vorliegende Gutachten

Folgende Gutachten liegen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung vor:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke, Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, Juli 2020
- Prognose von Schallimmissionen, Schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Borgmeier" der Stadt Delbrück, DEKRA, Bielefeld, Juli 2020
- Prognose von Geruchsmissionen, Geruchsmissionsprognose im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“ der Stadt Delbrück (DEKRA, Bielefeld, Juli 2020)
- Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Erdbaulabor Schemm GmbH, Borgholzhausen, Mai 2020

Delbrück / Bielefeld, im April 2021

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-72980; Fax -729822

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

29.04.2021

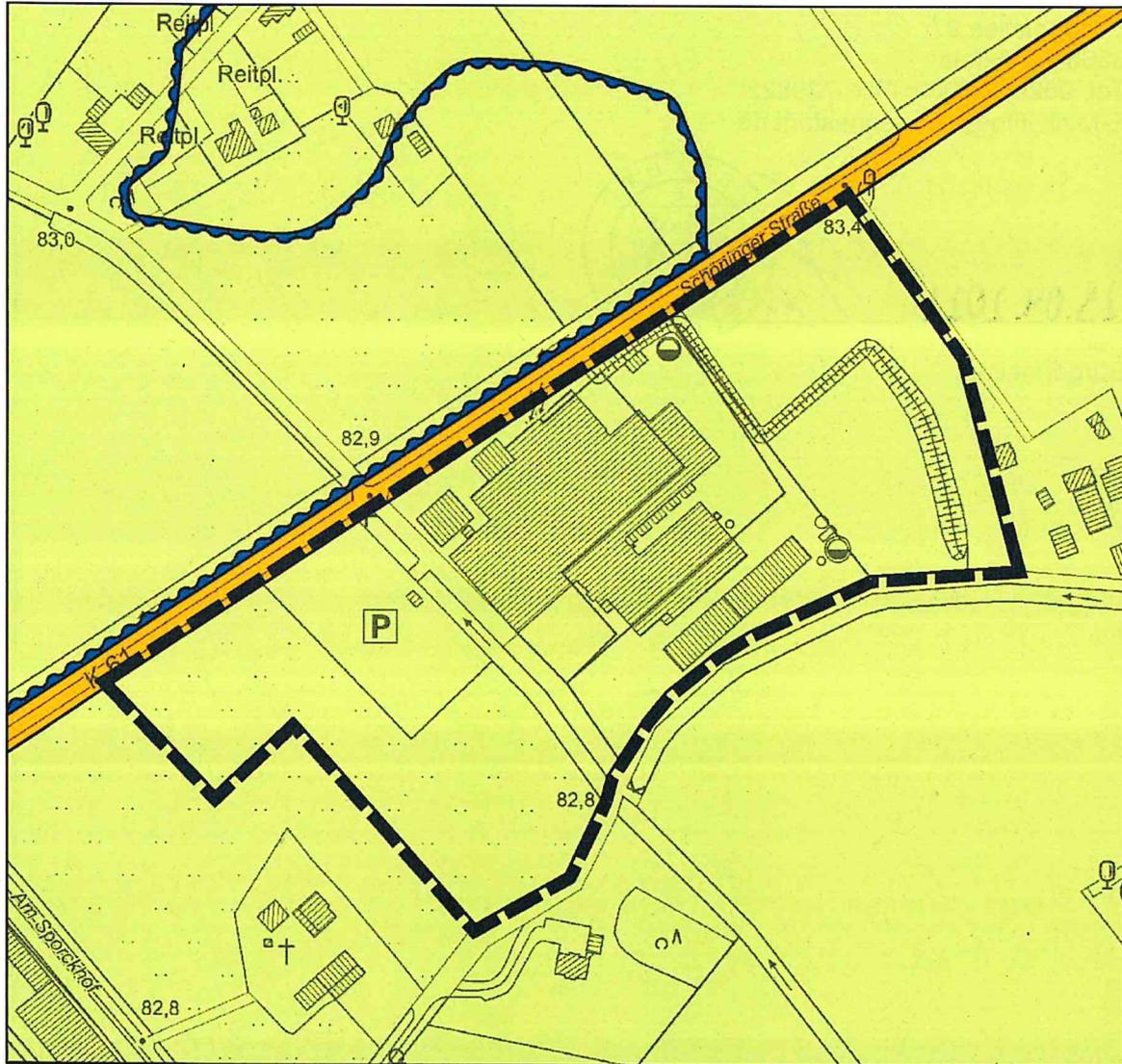
Peitz

Bürgermeister



Anhang

Zurzeit rechtsverbindliche Darstellung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)



Darstellung gem. § 5 (2) BauGB



Grenze des Änderungsbereiches



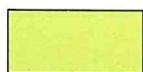
gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) Ziffer 3 BauNVO



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 5 (2) Ziffer 7 BauGB



Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Ziffer 9a BauGB

Darstellung zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)



Darstellung gem. § 5 (2) BauGB



Grenze des Änderungsbereiches



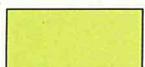
gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) Ziffer 3 BauNVO



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 5 (2) Ziffer 7 BauGB



Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Ziffer 9a BauGB

HAT VORGELEGEN
DETMOLD, 09.07.2021
BEZIRKSREGIERUNG
Dez. 35

IM AUFTRAG

