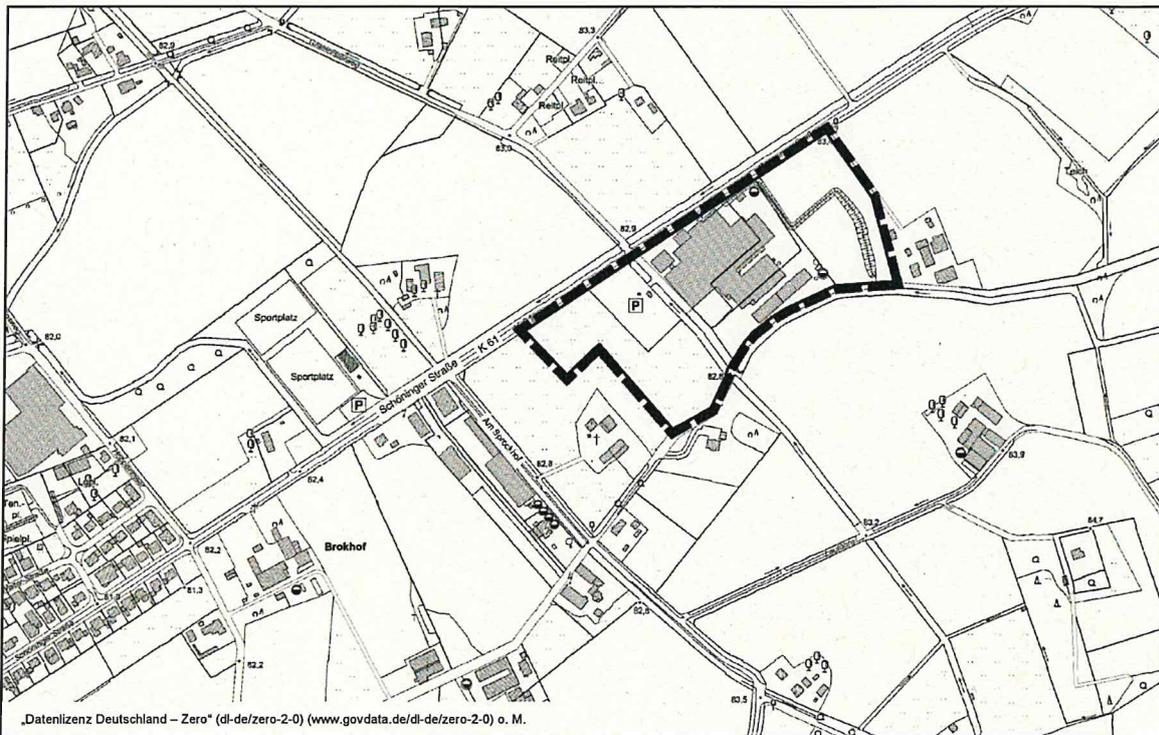


STADT DELBRÜCK



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“

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



Begründung Satzungsausfertigung

Verfasser:



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

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“	3
Abbildung 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“ auf Luftbild	4
Abbildung 3:	Blick von Norden auf das Verwaltungsgebäude mit der heutigen Hauptzufahrt an der Schöninger Straße	5
Abbildung 4:	Blick von Norden auf die heutige betriebliche Hauptausfahrt im Osten an der Schöninger Straße	6
Abbildung 5:	Blick von Nordosten über die zukünftige östliche Erweiterungsfläche	6
Abbildung 6:	Blick von Süden auf das heutige Betriebsgelände	7
Abbildung 7:	Blick von Südwesten über die betriebliche Stellplatzanlage	7
Abbildung 8:	Blick von Westen von der betrieblichen Stellplatzanlage	8
Abbildung 9:	Blick von Nordwesten über die zukünftige westliche Erweiterungsfläche	8
Abbildung 10:	Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn - Höxter“ mit der Lage des Plangebietes	9
Abbildung 11:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück mit der Lage des Plangebietes	11
Abbildung 12:	Darstellung der konzeptionellen Flächenverteilung (eigene Abbildung)	15
Abbildung 13:	Verkehrsströme (eigene Abbildung)	23

1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Die an der Schöninger Straße im Stadtteil Schöning ansässige Heinrich Borgmeier GmbH & Co. KG (Frischgeflügel), Schöninger 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. Die Schlachtkapazität der Firma Borgmeier soll langfristig von 330 Tonnen auf 430 Tonnen erhöht werden.

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 Planungsinstrument: Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug

Bei der Wahl des Planungsinstruments, das die Stadt Delbrück in der jeweiligen Planungssituation als zielführend erachtet, um ihre Planungsziele zu erreichen, ist die Gemeinde im Rahmen des § 1 (3) Satz 1 BauGB weitestgehend frei. Sie darf grundsätzlich auch einen Angebotsbebauungsplan aufstellen, um (zumindest auch) ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die grundsätzliche Planungsformenwahlfreiheit der Stadt Delbrück in den Grenzen des § 1 (3) Satz 1 BauGB bringt es mit sich, dass die planende Gemeinde sich bei der Ausgestaltung der einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans, der (auch) ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers im Blick hat und für dieses ein Industriegebiet ausweist, nicht in konzeptionelle Widersprüche hinsichtlich der Angebots- und der vorhabenbezogenen Elemente des Plans verstricken und keine planungsrechtlich unzulässigen Mischformen zwischen Angebotsbebauungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan schaffen darf.

Welches Maß an Konkretisierung bauplanerische Festsetzungen haben müssen, ist eine Frage des Einzelfalls. Die gebotene Konkretisierung hängt wesentlich von der Art der jeweiligen Festsetzung, von den Planungszielen und insbesondere auch von den örtlichen Verhältnissen ab.

Der Bebauungsplan ist im Sinne von § 1 (3) Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich.

Die Stadt Delbrück kann im Rahmen ihres durch § 1 (3) Satz 1 BauGB begrenzten Planungsermessens prinzipiell zwischen verschiedenen planungsrechtlichen Instrumenten frei wählen. Dies gilt allgemein auch für die Wahl zwischen Angebotsbebauungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan.

Dieses Planungsermessen kann die Stadt Delbrück ausüben. Sie ist nicht gezwungen, über einen mit einer Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers nach § 12 (1) Satz 1 BauGB gekoppelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan sicherzustellen, dass sich die Heinrich Borgmeier GmbH & Co. KG tatsächlich dem konkreten Planungshintergrund gemäß im Plangebiet erweitert. Die Stadt Delbrück plant nicht in unzulässiger Weise auf Vorrat ohne absehbare Verwirklichungsperspektive innerhalb eines angemessenen Zeithorizonts. Dabei kommt es nicht darauf an, wann genau in nächster Zeit die Heinrich Borgmeier GmbH & Co. KG die betriebliche Erweiterung in Angriff nimmt. Da durch Bebauungspläne die planerischen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung des Plangebiets für mehrere Jahrzehnte geschaffen werden, darf die Stadt Delbrück grundsätzlich auch dann Bauleitpläne aufstellen, wenn die Planrealisierung im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht vollumfänglich gesichert oder im Detail absehbar ist.

Diese rechtlich größere Flexibilität des Angebotsbebauungsplans gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welche die Stadt Delbrück im Hinblick auf die Planumsetzung nicht auf ein bestimmtes Vorhaben und einen bestimmten Vorhabenträger fixiert, ist zumindest aus dem Blickwinkel des § 1 (3) Satz 1 BauGB ein regelmäßig Platz greifender rechtmäßiger Beweggrund, diesem Planungsinstrument den Vorzug zu geben, um eine Planumsetzung - wie und durch wen auch immer - für die Zukunft zu gewährleisten.

Im Verfahren zur Aufstellung eines projektbezogenen Bebauungsplanes muss die Bekanntmachung zur Planauslegung auch auf die Art des Vorhabens (hier: Geflügelschlachterei mit angeschlossener Verarbeitung) hinweisen, wenn mit dessen Betrieb erhebliche Umweltauswirkungen einhergehen können. Nur so kann eine Anstoßfunktion gewährleistet werden.

3 Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Der rd. 7,5 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes ist dem Abgrenzungsplan zu entnehmen.

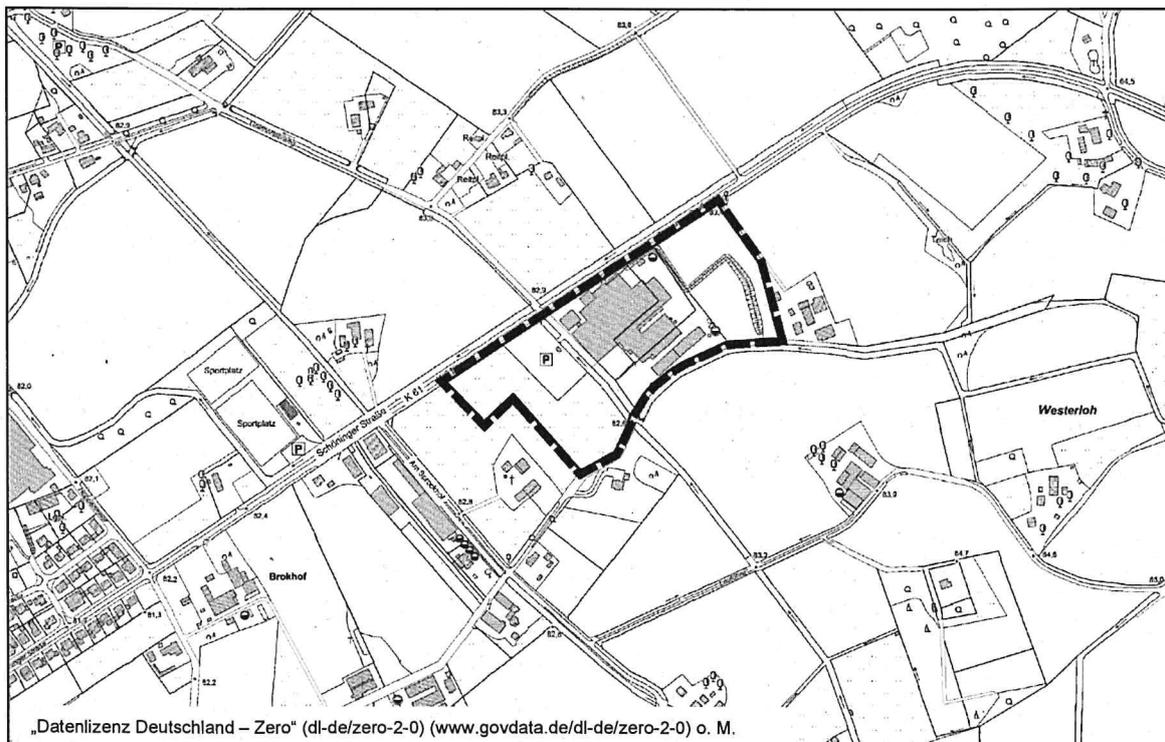


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“

Die derzeitige Nutzung des überwiegenden Teils des Standortes stellt eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung in Form einer Geflügelschlachterei mit angeschlossener Verarbeitung dar.



Datenlizenz Deutschland -Namensnennung- Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) o. M.

Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“ auf Luftbild

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 Plangebietes 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 Plangebiet 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. Die Einhaltung des Immissionsschutzes kann im gegebenen Fall auch durch Schutzmaßnahmen technischer oder architektonischer Art erfolgen. (siehe hierzu Kapitel 7.4 Immissionsschutz)



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*

4 Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

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

Das Plangebiet 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 Plangebiet erfolgt somit im Regionalplan keine Darstellung innerhalb eines Siedlungsbereiches.

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

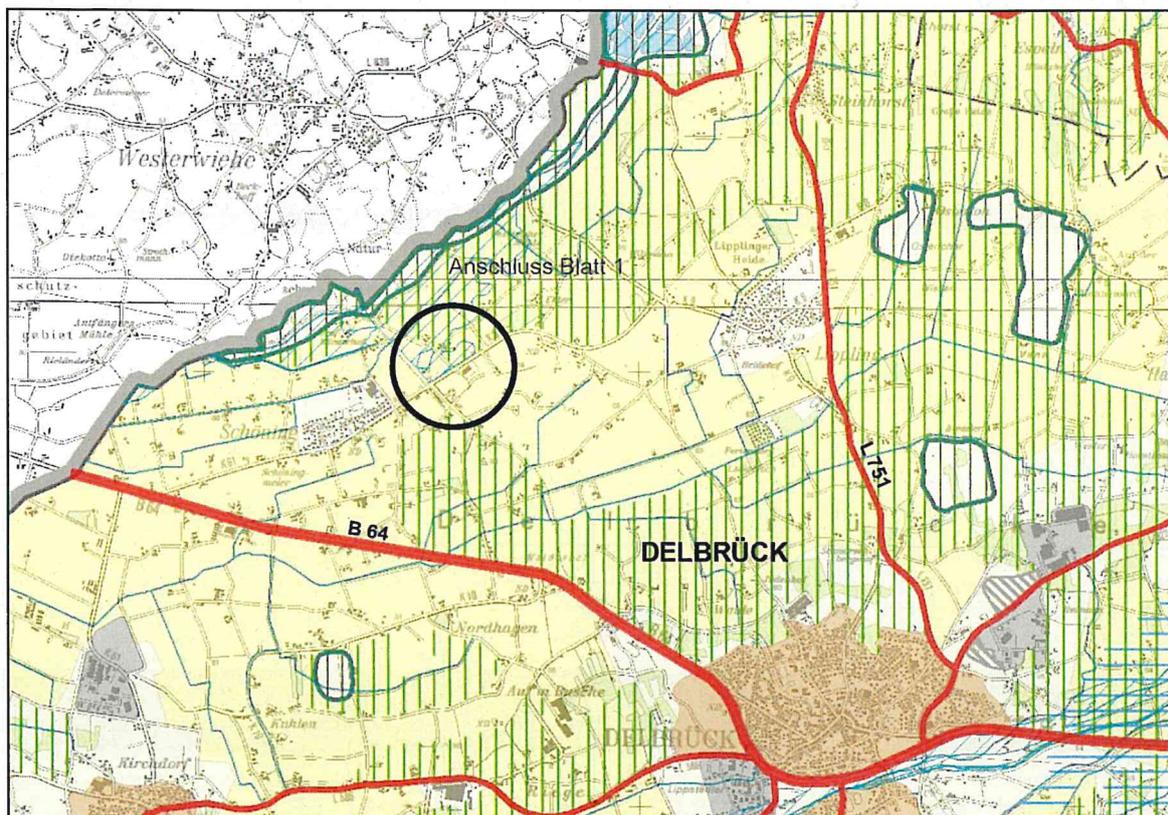


Abbildung 10: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn - Höxter“ mit der Lage des Plangebietes

Die Voraussetzung zur Entwicklung des Plangebietes 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 Flächen-tausch – 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.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“ 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.

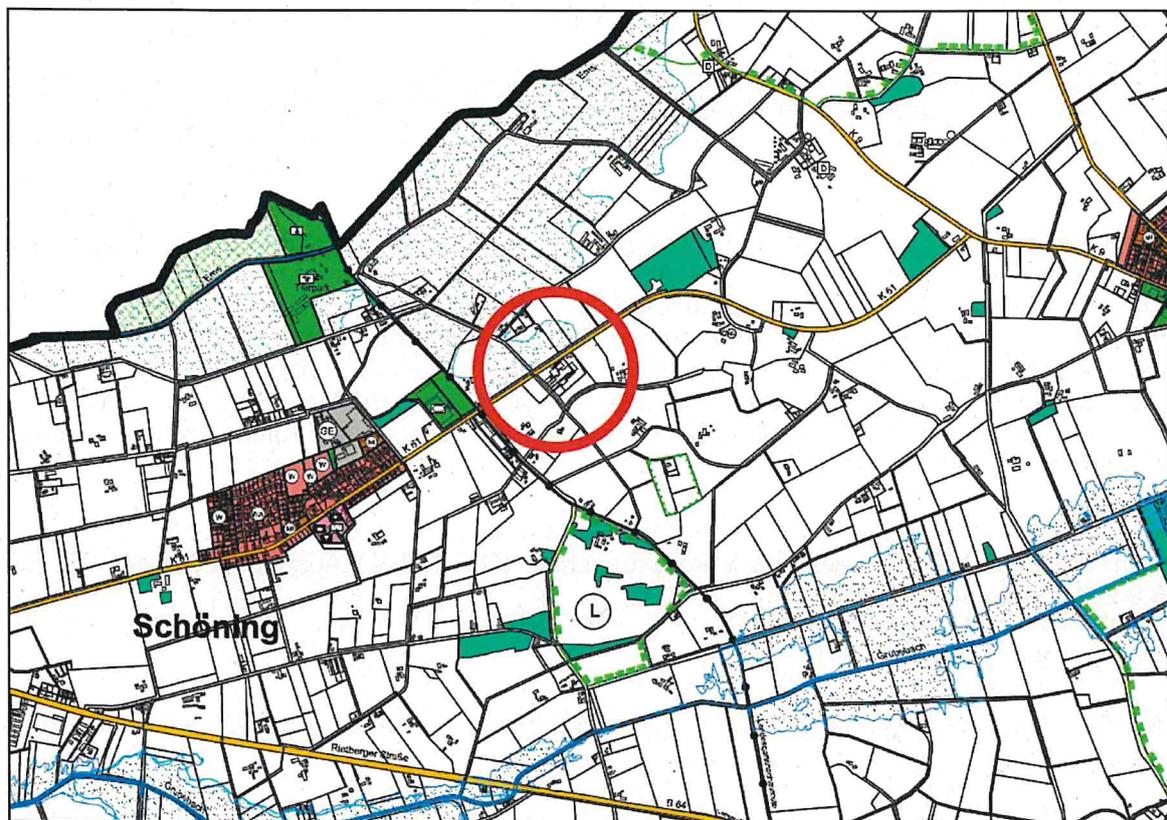


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück mit der Lage des Plangebietes

4.3 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.

5 Planungsziele und Plankonzept

5.1 Planungsziele

5.1.1 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.

5.1.2 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 -ausgangsparemtern.

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.

5.1.3 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.

5.1.4 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

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.

6 Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“ getroffen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Anlagen, für die eine Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlich ist, benötigen in der Regel einen Standort in einem planungsrechtlich abgesicherten Industriegebiet (GI).

Industriegebiete dienen gemäß § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Plangebietern unzulässig sind. Für die Errichtung, den Betrieb oder für wesentliche Änderungen von Anlagen, bei denen nach dem BImSchG ein Genehmigungsverfahren erforderlich ist, genügt es nicht, dass das Investitionsvorhaben nach den baurechtlichen Vorschriften zulässig ist. Hier muss auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sichergestellt werden, dass das Vorhaben unbedenklich ist. Der Katalog der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen ist in der Vierten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) als Anhang enthalten.

Dieses gilt für den hier in Rede stehenden, die Planung veranlassenden Betriebstyp (siehe Kapitel 3. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes).

Für die Anlagen, die in Spalte 1 des Anhangs zu dieser Verordnung aufgeführt sind, ist grundsätzlich ein „förmliches Genehmigungsverfahren“ erforderlich, bei dem unter anderem Unterlagen öffentlich ausgelegt werden.

Für die Anlagen in Spalte 2 des Anhangs der 4. BImSchV gilt das weniger aufwendige „vereinfachte Genehmigungsverfahren“. In diesem ist eine Bekanntmachung und eine öffentliche Auslegung von Unterlagen nicht vorgesehen.

Für Gewerbebetriebe, die nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen derzeit oder in absehbarer Zeit einsetzen müssen, ist im Gewerbegebiet besondere Aufmerksamkeit geboten: Zwar ist nach § 15 (3) BauNVO die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des BImSchG und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen. Trotzdem ist Vorsicht geboten, wenn im Gewerbegebiet Anlagen errichtet werden sollen, die nach BImSchG genehmigungsbedürftig sind.

Bzgl. der Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO ist festzuhalten, dass sich dieses hinsichtlich der zulässigen Nutzungen von jedem anderen Baugebietstyp der BauNVO wesentlich unterscheiden muss (vgl. BVerwG, Beschluss vom 2.2.2010 – 4 BN 4.10 -).

Dieses ist mit der hier beabsichtigten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für eine Geflügelschlachtereierverarbeitung mit angeschlossener Verarbeitung als ein sog. Gewerbebetrieb aller Art nicht gegeben.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird daher im Bebauungsplan ein Industriegebiet (GI) - gem. § 9 BauNVO - festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO, die gem. § 1 (9) BauNVO der Geflügelschlachtung mit angeschlossener Verarbeitung dienen.

Gemäß § 1 (4) S. 1 Nr. 2 BauNVO jeweils unter der Maßgabe, dass deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} inklusive Zusatzkontingente $L_{EK,zus.}$ nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten (nach der Prognose von Schallimmissionen, Schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Borgmeier" der Stadt Delbrück, DEKRA, Bielefeld, Juli 2020)

Teilfläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
TF 1	62	55
TF 2	58	50
TF 3	65	50
TF 4	60	50
TF 5	62	45

In der Tabelle verwendete Abkürzungen: L_{EK} Emissionskontingente auf der Planfläche für den Tages-/Nachtzeitraum.

Es wird das im Beiplan und im Folgenden dargestellte Zusatzkontingent nach DIN 45691 vergeben:

Richtungssektoren k	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus.}$	
			tags	nachts
A	0°	75°	0	0
B	75°	100°	3	3
C	100°	150°	10	8
D	150°	190°	6	2
E	190°	230°	0	0
F	230°	300°	4	5
G	300°	0°	7	5

In der Tabelle verwendete Abkürzungen: $L_{EK,zus.}$ Zusatzkontingente für den Tages-/Nachtzeitraum entsprechend der Richtungssektoren.

Der Bezugspunkt befindet sich bei den UTM-Koordinaten (Zone 32N) X= 466359 und Y= 5738156

Ausnahmsweise können i.V.m. § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:

- Tankstellen als Betriebstankstellen gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauNVO.
- Verkaufsstätten mit Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben, wenn
 - am Standort hergestellte / verarbeitete Waren veräußert werden,
 - die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
 - sie in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist und betrieben wird.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG darstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art,
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art,
- Tankstellen,
- Biogasanlagen, Windkraftanlagen, die nicht als Kleinwindkraftanlagen gelten, als Gewerbebetriebe aller Art

Die Nutzungsausschlüsse der textlichen Festsetzung finden ihre Rechtsgrundlage in § 1 (5), (6) Nr. 1 und (9) BauNVO.

Gemäß § 1 (5) BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und § 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern - was hier in Anbetracht der im Ausgangspunkt generellen Zulassung von Gewerbebetrieben aller Art etc. ohne Weiteres der Fall ist - die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Nach § 1 (9) BauNVO kann darüber hinaus im Bebauungsplan, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, bei Anwendung des § 1 (5) bis (8) BauNVO festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO sieht daneben vor, dass im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Mit der Zulässigkeit dieser Nutzungen wird dem Ziel, Fläche für gewerblich/industrielle Nutzungen zu bieten ebenso entsprochen, wie dem Ziel, den Standort umfassend im Sinne der Geflügelschlachtung mit angeschlossener Verarbeitung zu nutzen. Letzteres korrespondiert mit der landesplanerischen Vorgabe / Ziel, an dem Standort künftig eine ausnahmsweise Inanspruchnahme von im regionalplanerisch festgelegten Freiraum sowie eine Darstellung und Festsetzung von Bauflächen und -gebieten vorzunehmen, wenn es sich ausschließlich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte handelt.

Geräuschkontingentierung

(siehe Kapitel 7.4 Immissionsschutz)

Bzgl. der Anwendung der Geräuschkontingentierung im Baugenehmigungsverfahren wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geräuschkontingentierung

Die Prüfung der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch $LEK+LEK_{zus.}$ ersetzt werden. Die Anwendung der „Summation“ und der „Relevanzgrenze“ nach Abschnitt 5 der DIN 45691 sind zulässig.

DIN-Normen / Richtlinien

Die DIN-Norm DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung, Ausgabe Dezember 2006 kann bei dem Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin angefordert werden.

Eine Veröffentlichung oder ein Bereithalten der DIN-Normen ist nicht erforderlich, wenn – wie vorliegend - lediglich in den Unterlagen auf diese verwiesen wird.

Tankstellen

Tankstellen sollen nur als Betriebstankstellen, also nicht als Tankstellen, die sich an den Endverbraucher richten, zulässig sein. Damit soll vermieden werden, dass sich in dem Plangebiet eine autoaffine Nutzung mit Tankstellenshops entwickelt.

Unselbstständige Verkaufsstätten

Gegenstand der Festsetzung ist die Zulässigkeit von an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben aller Art (einschl. Handwerksbetrieben), die nahversorgungs- / zentrenrelevante Sortimente über einen „Werksverkauf“ am Produktionsstandort zum Verkauf anbieten („Handwerkerprivileg“) als sog. Annex-Handel.

Im Sinne dieses Annex-Handels sind Verkaufsstätten jedoch nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist. Darüber hinaus müssen die angebotenen Waren auf dem Betriebsgrundstück aus eigener Herstellung stammen oder im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren bzw. angebotenen Handwerksleistungen stehen.

Eine solche Verkaufsstelle ist dann als Fabrik- oder Werksverkauf bzw. als Handwerksbetrieb mit Zubehörhandel zu beantragen. Es handelt sich dabei nicht um Einzelhandelsbetriebe oder Läden.

Damit wird der besonderen Struktur mancher produzierender Handwerks- oder Gewerbebetriebe Rechnung getragen, die von der Direktvermarktung eigener Produkte an der Betriebsstätte profitieren. Durch die notwendige Unterordnung unter den produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb wird die Zielsetzung des Bebauungsplanes, das Gebiet als Standort für produzierendes und artverwandtes Gewerbe, hier besonders Geflügelschlachtung mit angeschlossener Verarbeitung, zu sichern und zu entwickeln, erreicht.

Da die Heinrich Borgmeier GmbH & Co. KG am Standort Produkte aus der eigenen Produktion bereits anbietet („Hähnchen-to-go“), soll ein Werksverkauf weiter realisiert werden können.

Die Produkte, welche in diesem Werksverkauf angeboten werden sollen, werden vor Ort produziert und sollen hauptsächlich aus Überproduktionen stammen. Der Verkauf soll sowohl im Anteil der Fläche als auch in der Priorität dem Werksbetrieb deutlich untergeordnet sein. Der Verkauf wird an Werktagen zu üblichen Öffnungszeiten des Einzelhandels stattfinden. Darüber hinaus müssen sämtliche Produkte im Rahmen des Großhandels sowie ggf. kontextrelevante Produkte (z.B. Grillkohle, Feinkostsalate, o.ä.) angeboten werden dürfen.

Zielperson des Werksverkaufs ist der Endverbraucher. Vorstellbar sind auch Termine, zu denen Produkte beispielhaft zubereitet und verkostet werden können.

Für den Verkauf der Ware sollen weiterhin der Automat und ein noch abzutrennender Bereich in dem Betrieb bereitgestellt werden. Damit kann der Verkauf dann entweder im Innenbetrieb oder auf dem Betriebsgelände (vor der Werksverriegelung) stattfinden. Beide Standorte sollen die Möglichkeit beinhalten für den Verkauf genutzt zu werden. Für den Innenbetrieb wird eine Teilfläche von ca. 20 m x 10 m = 200 m² als erforderlich angesehen.

Störfallbetriebe

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist zu beachten, dass das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten (von Menschen bewohnte oder stark frequentierte Bereiche) im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen. Der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ [„KAS 18“]) soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belanges in die kommunale Bauleitplanung dienen.

Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-II-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabstände den Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Diese Abstände werden mit der Planung unterschritten. Daher erfolgt ein grundsätzlicher Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i.S.d. § 5 (3a) BImSchG. Damit wird im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bereits vor der Projektplanung und dem Anlagen- und Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass in dem von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gebiet i.W. keine sogenannten „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

Wohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen in dem Plangebiet nicht zugelassen bzw. auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Vom Gewerbegebiet im eigentlichen Sinne unterscheidet sich ein Industriegebiet durch die Ansiedlung von Betrieben, die ein ortsunübliches Maß an Umweltbelastung (wie Lärm, Staub, Geruch) produzieren, und darum von Wohngebieten ferngehalten werden sollen.

Das Plangebiet ist für die Unterbringung von Betrieben, die gem. § 4 Bundesimmissionschutzgesetz „aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße dazu geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen“ grundsätzlich geeignet. Hierzu sollen Wohnungen, auch wenn sie nur Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und -leitern dienen, nicht im Widerspruch stehen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Das Plangebiet soll der beabsichtigten gewerblichen/industriellen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Aus diesem Grund werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, die keinen Bezug zu diesem Entwicklungsziel haben.

Zu den Anlagen für kirchliche Zwecke zählen Kirchen, Gemeindehäuser, kirchlich geleitete Kindergärten und Kindertagesstätten, Pfarrhäuser, konfessionelle Beratungs- und Betreuungsstellen sowie sonstige Einrichtungen von Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts, soweit sie nicht unter Anlagen für soziale Zwecke fallen.

Anlagen für kulturelle Zwecke sind kulturelle Einrichtungen von der Stadtbücherei mit Lesesaal über Schulen jeglicher Art bis zum Theater oder der Konzerthalle etc..

Zu den Anlagen für gesundheitliche Zwecke zählen z.B. Krankengymnastik (Massage-) und sonstige medizinische Behandlungsinstitute und Gesundheitsämter.

Die Zweckbestimmung des Gebietes bezieht sich auf die Unterbringung von gewerblicher Nutzung (Betriebe / Anlagen), während die ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in allen Baugebieten, die das Wohnen beinhalten (§§ 2 bis 6 BauNVO), allgemein zulässig sind. Mithin sind diese Nutzungen auch in diesen Baugebietstypen mit Vorrang unterzubringen.

Die zur Verfügung stehende Fläche im Plangebiet soll nicht durch Nutzungen, für die Flächen an anderen zentralen Standorten zur Verfügung stünden, belegt werden. Für die bestehende Gewerbestruktur wird durch den Ansiedlungsausschluss sichergestellt, dass dem ansässigen Betrieb auch zukünftig Flächen vorbehalten bleiben.

Die Festsetzung der auch nicht ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit aller im § 9 (3) genannten Nutzungen wird vorgenommen, um nicht eine der Nutzungen zu privilegieren. Hierfür gibt es keine ausreichenden städtebaulichen Gesichtspunkte.

Der Gebietscharakter des Gebietes ist zudem für diese Nutzungen wenig geeignet. Ein Ausschluss dieser Nutzungen würde aber nicht dazu führen, die Zweckbestimmung des Gebietes in Frage zu stellen.

Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art

Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, würden das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl für das Plangebiet als auch für die Umgebung städtebaulich nachteilig auswirken könnte. Aus diesem Grunde werden Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, im Plangebiet ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe

Gegenstand der Festsetzungen ist der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. Planungsrechtlich wird der Standort Industriegebiet ausgewiesen, mit dem Ziel, in der Stadt Delbrück den Standort gewerblich zu sichern. In diesem Sinne ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben perspektiv nicht erwünscht und auszuschließen.

Der Standort befindet sich zudem außerhalb der Versorgungsbereiche der Stadt Delbrück.

Biogasanlagen, die nicht als betriebsgebundene Anlagen sowie Windkraftanlagen, die nicht als Kleinwindkraftanlagen gelten

Ziel der Festsetzung ist der Ausschluss von Biogasanlagen sowie Windkraftanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Stadt Delbrück ist bestrebt, das Gebiet für gewerbliche Nutzungen und mit dem Aspekt der Schaffung eines Arbeitsplatzstandortes durch entsprechende anzusiedelnde Betriebstypen zu entwickeln und hierfür nutzbar zu machen. Der Ausschluss erfolgt, um das Plangebiet für Flächen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes im Sinne der Geflügelschlachtung mit angeschlossener Verarbeitung zu sichern.

Zulässig sind Biogasanlagen, die als betriebsgebundene Anlagen / Nebenanlagen gelten. Eine Handlungsalternative kann im konkreten Fall auf dem Betriebsgelände eine Biogasanlage zur Vergärung der Klärschlämme sein, um Biogas zu erzeugen, welches mittels BHKW zu Strom und Wärme verarbeitet wird.

Zulässig sind sog. Kleinwindkraftanlagen. Maximal 70 kW darf eine Kleinwindkraftanlage erzeugen, um noch als solche klassifiziert zu werden. Hierzu gehören auch Windkraftanlagen, die durch eine Rotorachse in vertikaler Lage (Standachse) gekennzeichnet sind. Die Anlagen

haben i.d.R. eine Nabenhöhe von rd. 10 m und bei horizontaler Ausrichtung einen Rotordurchmesser von rd. 5m.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen für den Nutzungszweck zu erlauben. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen inklusive der Zufahrten mitzurechnen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen werden zur Umsetzung des Zieles einer gewerblich zu nutzender Fläche großzügig gefasst.

In diesem Zusammenhang soll projektbezogen die Möglichkeit eröffnet werden, Baukörper oberhalb eines definierten Freihaltebereiches über den im Gebiet nord-süd-verlaufende Wasserlauf / Grünzug (namenloses Gewässer (Nr.303)) hinweg durch ein Brückenbauwerk zu verbinden, um zusammenhängende betriebliche Abläufe (Produktion im Osten / zukünftige Lagerung im Westen) zu ermöglichen: Fördertechnikbrücke mit Personenverkehr. Eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m, mit Ausnahme der Stützenbereiche, gewährleistet den benötigten Bewegungsfreiraum im Bereich des Wasserlaufes / Grünzuges. Die in dieser Ebene zulässigen überbaubaren Flächen wird auf einen Brückenkorridor von maximal 9,00 m Breite begrenzt. Alternative Erwägungen, die Verbindung durch unterirdische Verknüpfungen von Betriebsgebäuden beiderseits des Wasserlaufes / Grünzuges zu erreichen, wurden als nicht umsetzbar verworfen.

6.3 Bauweise

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass von der offenen Bauweise abweichend Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig sind. Damit wird auf den gewerbe- und industriegebietstypischen Gebäudelängen entsprochen, wie sie insbesondere bei dem hier in Rede stehenden Planungsziel notwendig werden können.

6.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird von maximal 11,00 m bis maximal 15,00 m festgesetzt. Dabei ist die vorhandene Ausprägung des Gewerbegebietes an dieser Stelle mit Betriebsgebäuden zu berücksichtigen. Diese stellen heute bereits an dem Standort einen visuellen Einschnitt dar, der auch, je nach Blickrichtung und Sichtbeziehung Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild erwarten lässt. 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 in dem Gebiet sonst überwiegende Festsetzung einer Höhe von maximal 11,00 m entspricht der üblichen Höhenentwicklung in Industrie- / Gewerbegebieten.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB durch Anlagen zur Solarenergienutzung, untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- sowie Aufzugsanlagen um maximal 3,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild ist am Standort selbst nicht auszugleichen, die Überhöhung ist nicht zu kaschieren. Maßnahmen wie Fassadenbegrünungen helfen nicht, die vorhandene Kubatur zu kompensieren. Eine Behebung des Eingriffes in das Landschaftsbild

entfällt somit. Ein weiteres Hinzutreten von baulichen Anlagen in der Höhe der vorhandenen Gebäude führt zu keiner weiteren erheblichen Beeinträchtigung des Bereiches.

Der obere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung bestimmt sich dabei durch den Abschluss der Attika bei Flachdächern, dem Schnittpunkt der Dachflächen (First bei Satteldächern) bzw. dem oberen Punkt des geneigten Daches bei Pultdächern.

Als unterer Bezugspunkt nach § 18 BauNVO wird eine sog. NHN-Höhe von 83,50 m bestimmt. Dieser untere Höhenreferenzpunkt entspricht dem Grunde nach der Höhe der ausgebauten Schöninger Straße.

6.5 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 Plangebiet lässt sich folgende Frequentierung 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:

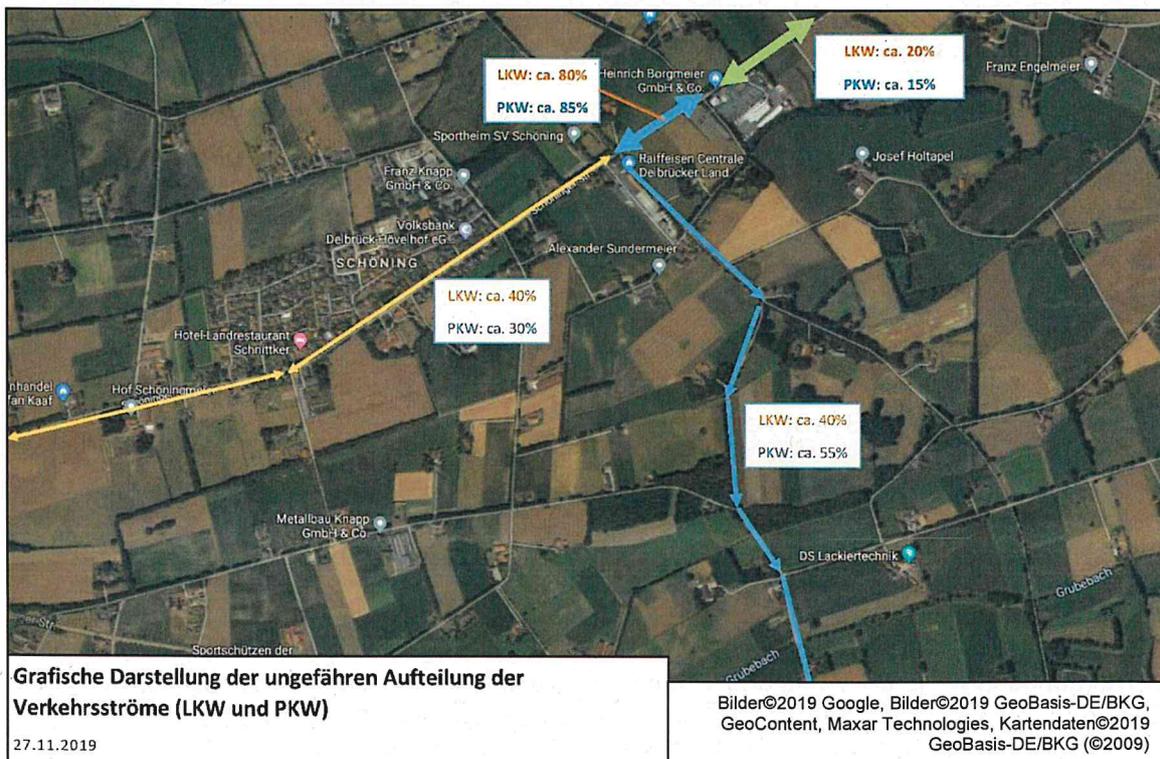


Abbildung 13: Verkehrsströme (eigene Abbildung)

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 lärmmindernde Fahrweise, z.B. kein bzw. saches 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 (siehe auch Kapitel 7. 4 Immissionsschutz). 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.

Im Südwesten des Betriebsgeländes besteht ein Mitarbeiter Parkplatz mit ca. 240 PKW-Stellplätzen.

Im Zuge der Neustrukturierung des Betriebsgeländes wird auch die Zu- und Abfahrtssituation neu geregelt. Die Hauptzufahrt bzw. -abfahrt der LKW wird weiterhin über die Schöninger Straße erfolgen. Dabei wird eine neue Zu- und Abfahrt im Nordosten des Plangebietes zu den heute bestehenden drei Zu- und Abfahrten an der Schöninger Straße für die Einfahrt der sog. „Lebendannahme“ dazukommen.

Der Fahrverkehr der Mitarbeiter soll weiterhin über die heute vorhandene Zu- und Abfahrt an der Schöninger Straße erfolgen. Über diese Einfahrt wird auch weiterhin ein wesentlicher Teil des LKW-Verkehrs laufen (Zufahrt zu Verloaderampen im Bestand und zum neuen Logistikzentrum) erfolgen. Die Stellplatzanlage soll erweitert werden. Die Querung des namenlosen Gewässers verbleibt an der vorhandenen Stelle. Ebenso werden die erforderliche 5 m breiten beidseitigen Uferrandstreifen berücksichtigt. Aufgrund des Schichtbetriebes und der Anzahl der Mitarbeiter wird hier mindestens Raum für 290 ebenerdige Stellplätze geschaffen.

Entlang der Schöninger Straße wird bis auf die Zu- und Abfahrten ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Stellplätze, Garagen, Carports, Parkbauwerke und Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Zu- und Abfahrten auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Stellplätze sind zudem innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

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. Die Brücke ist auf 7,00 m zu verbreitern. Der zulässige Korridor für die Verbreiterung wird auf maximal 9,00 m begrenzt.

Für die Brücke sind neben artenschutzrechtlichen Aspekten auch landschaftsökologische Anforderungen wie die Durchgängigkeit des Gewässerlaufes oder möglichst geringe Bodenaufschüttungen zu berücksichtigen, die eine Durchgängigkeit des Wasserlaufes / Grünzuges weiterhin ermöglichen. In der Ausführungsplanung der Verbreiterung der Brücke zwischen bestehenden und geplanten Werksflächen werden in jedem Fall ein Erhalt des Gewässerprofils zu berücksichtigen sein. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässerlaufes ist bei der Konstruktion des erforderlichen Brückenbauwerkes weiterhin sicherzustellen.

Die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche innerhalb des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Dennoch erfüllt der Bebauungsplan die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan, der i.d.R. die Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden sind.

Allerdings gibt es bundesweit keinen gesetzlich vorgeschriebenen Mindestinhalt von Bebauungsplänen. Vielmehr wird es dem planerischen Ermessen der einzelnen Gemeinden überlassen, wie umfangreich Bebauungspläne eingereicht werden müssen.

Es muss dafür gesorgt werden, dass die Erschließung des Grundstückes / Plangebietes gesichert ist. Dieses ist unzweifelhaft mit dem Anschluss an die vorhandene äußere Erschließung (Schöninger Straße) erreicht.

6.6 Immissionsschutz

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

Die Immissions-Schutzansprüche für die Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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.

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine private, betriebsbezogene Projektentwicklung, die der Standortsicherung eines vorhandenen Betriebes dient und die nachhaltige Entwicklung des Betriebes an dem gewachsenen Standort vorsieht.

Demzufolge wird auch die Prognose von Schallimmissionen für alle in diesem Zusammenhang stehenden Genehmigungsverfahren erstellt werden.

Die Beantwortung des vorbeugenden Immissionsschutzes kann somit konkret an dem geplanten Bauvorhaben ausgerichtet werden. Die schalltechnische Untersuchung ist so abgefasst, dass sie sowohl im Bauleitplanverfahren, in dem planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen; als auch im daran anschließenden Genehmigungsverfahren Verwendung finden kann.

Die Berechnung zur Ermittlung der Lärmbelastungen basiert dabei auf einem mathematischen Modell der örtlichen Situation der vorhandenen Gebäude und Anlagen, der geplanten Gebäude, Anlagen und Quellen und der Umgebung des Betriebes und simuliert die im Gebiet zu erwartende Lärmausbreitung.

Mittels Lärmberechnungen kann somit die vorhandene Lärmsituation ermittelt und die Einhaltung der Richtwerte nachgewiesen werden. Weiterhin kann durch eine Rasterdarstellung die Verteilung der Immissionspegel grafisch dargestellt werden.

Dazu wird eine Geräuschkontingentierung auf der Basis der DIN 45691 durchgeführt.

Die Kontingentierung hat folgende Umstände berücksichtigt:

- Geräuschvobelastung durch umliegende gewerbliche Nutzungen
- Sicherung des gewerblichen Bestandes innerhalb des Plangebietes
- Einbindung der gewerblichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes
- Kontingentierung des Plangebietes

Innerhalb der vorliegenden Untersuchung wurden zunächst Immissionsrichtwerte für die umliegende Wohnbebauung zu Grunde gelegt, die sich in Abstimmung mit der Stadt Delbrück auf die Gebietseinstufungen der umliegenden Nutzungen stützen. Durch die im Folgenden ausgearbeitete Kontingentierung des Plangebietes können diese Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Weiterhin decken die Kontingente die Planungsabsichten innerhalb des Plangebietes ab.

Der wesentliche Planungsvorgang zur Vermeidung und Bewältigung von Geräuschimmissionskonflikten besteht darin, den Plangebietsflächen bestimmte Nutzungsmöglichkeiten zuzuordnen. Für die Kontingentierung wird hier vorerst kein konkreter Betrieb berücksichtigt. Ein Geräuschimmissionskonflikt wird dann vermieden, wenn die Gesamtimmissionen aller technisch, baulich und rechtlich möglichen Nutzungen auf allen geplanten Flächen im gesamten Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.

Die Verteilungsoptimierung der Emissionskontingente (EK) erfolgt über eine iterative Variationsrechnung. Dazu werden die Teilflächen des Plangebietes mit verschiedenen EK belegt. Es wird eine Verteilung der EK im gesamten Plangebiet angestrebt, die bei Vermeidung von Immissionskonflikten eine möglichst umfassende Nutzung auf den einzelnen Teilflächen erlaubt und die langfristigen Planungsabsichten des Plangebers berücksichtigt.

Es wird gemäß DIN 45691 von einer Schallausbreitung in den freien Raum ausgegangen und nur das Abstandsmaß eingerechnet. Zusatzdämpfungen, wie durch Luftabsorption, Abschirmung sowie Boden- und Meteorologieeinfluss werden nicht angesetzt. Emissions- und Immissionskontingente sind auf diese Weise eindeutig miteinander verknüpft, bestimmt und nachvollziehbar und daher für Festsetzungen im Bebauungsplan geeignet.

Für die geplanten Nutzungen können später unmittelbar die ihrer Betriebsfläche entsprechenden zulässigen Emissionskontingente und über das Abstandsmaß der am Immissionsort zulässige Immissionsanteil (Immissionskontingent) angegeben werden. Alle real existierenden zusätzlichen Pegelminderungen (z. B. Gebäude, Wände oder Wallanlagen) werden dann erst bei der Prüfung auf Einhaltung des Immissionskontingents bei konkreten Betriebsbeurteilungen in späteren Einzel-Genehmigungsverfahren eingerechnet.

Die L_{EK} haben den Charakter von Hilfsgrößen, mit denen auf einfache Weise für den einzelnen Betrieb das zulässige Immissionskontingent am betroffenen Immissionsort in der Nachbarschaft ermittelt werden kann. Wie bzw. durch welche Maßnahmen der Betreiber das Ziel erreicht, bleibt ihm freigestellt, so dass ein Maximum an Flexibilität erreicht wird. Die L_{EK} sind nicht geeignet, unmittelbar die Geräuschemission von Betrieben zu bewerten

Die Festsetzung von Lärm-Emissionskontingenten (L_{EK}) in Bebauungsplänen für Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiete für emittierende Anlagen ist seit vielen Jahren ein bewährtes Mittel zur Konfliktlösung. Eine Handhabung für die Ermittlung und Festsetzung der L_{EK} liefert die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, eingeführt im Dezember 2006 und seitdem unverändert.

Soweit die festgesetzten Emissionskontingente dafür Sorge tragen bzw. - wie wohl in den meisten Fällen - darauf berechnet sind, dass an den schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft die Richtwerte der TA Lärm eingehalten bleiben, garantieren sie für den Nachbarn nur das Schutzniveau, das er auch ohne Kontingentierung hätte.

Das L_{EK} wird als flächenbezogene Schalleistung je Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt. Es handelt sich somit um eine feste, grundstücksbezogene Größe, ähnlich der GRZ oder GFZ. Erstreckt sich ein Vorhaben ausnahmsweise über Teilflächen mit unterschiedlichen L_{EK} , ist es rechnerisch kein Problem, das Emissionsverhalten des Vorhabens mit den maximal zulässigen Schalleistungen nach der Kontingentierung abzugleichen, weil nur die maximal zulässigen Schalleistungen beider/aller für das Vorhaben in Anspruch genommener Kontingentierungsflächen addiert werden müssen.

Die DIN 45691 gibt ausdrücklich die anzuwendenden Formeln für das Genehmigungsverfahren vor, wenn ein Vorhaben nur einen Teil einer Teilfläche oder mehrere Teilflächen Anspruch nimmt. Aus der Sicht des Immissionsschutzes für benachbarte schutzwürdige Nutzungen macht es also keinen Unterschied, ob verschiedene Teilflächen der Kontingentierung mit verschiedenen Betrieben oder nur mit einem Betrieb bebaut werden oder ob ein Betrieb die Teilfläche einer Kontingentierung ganz oder nur teilweise in Anspruch nimmt. In jedem Fall bleibt es bei der bloßen Inanspruchnahme der durch die Kontingentierung zugestanden Schalleistung je Quadratmeter Grundstücksfläche.

Im vorliegenden Planungsfall erfolgt keine projektunabhängige Emissionskontingentierung bei dem das Emissionsverhalten eines einzelnen Betriebs in den Blick genommen und verlässlich gesteuert wird. Somit liegt im Ergebnis kein bauplanungsrechtlich unzulässiger Summenpegel vor.

Im Nordosten des Plangebietes besteht bisher eine Wallanlage, die im Laufe der fortlaufenden Planungen durch eine ca. 7 m hohe Lärmschutzwand ersetzt werden soll. Dieser aktive Lärmschutz dient dem Schutz des dort angrenzenden Wohnens im Außenbereich und fungiert zudem als „Sichtschutz“. Bzgl. der Lärmschutzeinrichtung wird folgende Anmerkung aufgenommen:

Die genaue Lage der geplanten Lärmschutzwand im Nordosten des Plangebietes ist aus schalltechnischen Gesichtspunkten für die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 nicht relevant, da ausschließlich die freie Schallausbreitung zugrunde gelegt wird. Die abschirmende Wirkung der auf dem Betriebsgelände vorgesehenen Lärmschutzwand ist bei der Nachweisführung nach TA Lärm zu berücksichtigen.“ („Prognose von Schallimmissionen, Schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“ der Stadt Delbrück“ (DEKRA, Bielefeld, Juli 2020))

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.

Im Rahmen einer Geruchsmissionsprognose wurden die zu erwartenden Geruchsmissionen der Gesamtanlage nach der geplanten Erweiterung ermittelt und mit den Immissionsrichtwerten der Geruchsmissionsrichtlinie (Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (Geruchsmissionsrichtlinie – GIRL) in der Fassung vom 05.11.2009 (Ministerialblatt NRW Nr. 31 vom 27.11.2009, S. 533)) verglichen. Da aufgrund der Voruntersuchung davon auszugehen ist, dass die Immissionsrichtwerte der GIRL bereits im Istzustand an einigen schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Umfeld überschritten werden, ist in Abstimmung mit dem Kreis Paderborn eine Nichtverschlechterung der Immissionssituation im Umfeld zu gewährleisten. Der Nachweis der Nichtverschlechterung erfolgt gemäß Zweifelsfragenkatalog zur GIRL durch Gegenüberstellung der Zusatzbelastung im Ist- und Planzustand.

An mehreren schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Umfeld der Firma Borgmeier wird ein Immissionswert von 20 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit im Istzustand überschritten. Damit wird sowohl der Geruchsmissionswert der GIRL für Gewerbebetriebe und Industrieanlagen im Außenbereich von 15 % überschritten als auch der im Außenbereich für landwirtschaftliche Nutzung üblicherweise anzusetzende Immissionswert von 20 % der Jahresstunden. Aufgrund der prognostizierten Überschreitungen im Istzustand steht eine zusätzliche Erhöhung der Geruchsmissionen im Umfeld der Firma Borgmeier nach Angaben der Genehmigungsbehörde einer Genehmigungsfähigkeit der geplanten Erweiterung entgegen. Es ist daher geprüft worden, ob durch emissionsmindernde Maßnahmen (insbesondere Ableitung aller relevanten Abluftvolumenströme über einen Biofilter) eine Verschlechterung der Immissionssituation im Umfeld des Betriebes vermieden werden kann.

Unter Berücksichtigung der unten 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. Die Verbesserungen bezogen auf die untersuchte Anlage liegen zwischen 1 – 6%. Die entsprechenden erforderlichen Maßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen werden als Hinweis zur Beachtung im Baugenehmigungsverfahren in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geruchsmissionen

Zur Reduzierung der Geruchsemissionen sowie zur Einhaltung der in der „Prognose von Geruchsmissionen, Geruchsmissionsprognose im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“ der Stadt Delbrück“ (DEKRA, Bielefeld, Juli 2020) prognostizierten Geruchsmissionswerte werden folgende Maßnahmen erforderlich und in den Bauschein im Baugenehmigungsverfahren aufzunehmen:

- Ableitung der Abluft der geruchsemissionstechnisch relevanten neu geplanten Anlagenteile über einen Biofilter.
- Positionierung des Biofilters im Nordosten der „Schlachtung neu“ vgl. Anl. 2. der o.g. Prognose.
- Der ordnungsgemäße Betrieb des Biofilters ist sicherzustellen, wobei folgende Randbedingungen einzuhalten sind:
 - Im Reingas darf kein Rohgasgeruch wahrnehmbar sein.
 - Die Geruchskonzentration im Reingas (biogener Geruch) muss < 300 Geruchseinheiten GE/m³ betragen.
 - Die Tore zur Lebendannahme sind außer zum Befahren bzw. Verlassen mit LKW geschlossen zu halten.
 - Die Schlachtnebenprodukte sind wie vorgesehen in einem geschlossenen Raum zu lagern. Die abgesaugte Abluft muss ebenfalls über den Biofilter geführt werden.

6.7 Soziale und kulturelle Infrastruktur

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

6.8 Freizeit, Erholung und Sport

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

6.9 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

6.9.1 Energie- und Wärmeversorgung

In dem Plangebiet / auf dem Betriebsgelände der Fa. Borgmeier werden zwei Blockheizkraftwerke betrieben (Betreiber der beiden Blockheizkraftwerke ist die Biogas Nordhagen GbR).

6.9.2 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.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Hinweis zur Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser in Trinkwasserqualität ist durch die öffentliche Wasserversorgung gesichert.

Die Bereitstellung von Wasser für sonstige Prozesse (ohne Trinkwasserqualität) ist durch betriebsbezogene Maßnahmen sicherzustellen.

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 darüber hinausgehende Löschwasserbedarf ist jeweils betriebsbezogen sicherzustellen. Der erforderliche Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Hinweis zur Löschwasserversorgung

Durch den Versorgungsträger kann im Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h für mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden. Sofern sich im Einzelfall für die jeweilige Nutzung ein erhöhter Bedarf an Löschwasser ergeben sollte, ist die notwendige Löschwasser-Bevorratung auf eigenem Grundstück vorzusehen. Im Genehmigungsverfahren ist die entsprechende Kapazität nachzuweisen.

6.9.3 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.

6.9.3.1 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.

6.9.3.2 Niederschlagswasser-Entwässerung

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Sofern die Bodenverhältnisse es erlauben, sollte eine dezentrale Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers angestrebt werden. Hierzu sind zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten Voruntersuchungen, wie z.B. ein hydrogeologisches Gutachten, erforderlich. Diese sind von Seiten der Bauherren frühzeitig mit dem Umweltamt des Kreises Paderborn abzustimmen. Für die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist durch die Bauherren ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Es ist eine „Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung“ (Erdlabor 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 Sickerbereiches 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. Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Niederschlagswasserversickerung

Für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei der Unteren Wasserbehörde gem. §§ 8, 9, 10, 13 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und in Verbindung mit §§ 44 und 115 Landeswassergesetz (LWG) ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in das Grundwasser - Antrag auf Niederschlagswasserversickerung - zu stellen.

Für das Plangebiet sind gewerbliche / industrielle Nutzungen ausgewiesen. Laut Runderlass 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).

Die Maßnahmen sind grundstücksbezogen bzw. stellen Nebenanlagen i. S. des § 14 (2) BauNVO dar, für die keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festzusetzen sind.

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

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Wasserrechtliche Erlaubnis

Um anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser von einem Grundstück (Dach- und unverschmutzte Hofflächen) in ein Gewässer einzuleiten bedarf es nach den §§ 8, 9 und 10 des Wasserhaushaltsgesetzes –WHG- in Verbindung mit § 25 und § 51a des Landeswassergesetzes –LWG- einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Umweltamt des Kreises Paderborn zu beantragen ist.

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 in die Sonstigen Hinweise aufgenommen:

Überflutungsvorsorge

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe zur Höhe baulicher Anlagen angeordnet werden. Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Ein niveaugleicher Ausbau kann aufgrund von betrieblichen Erfordernissen zugelassen werden, wenn der Nachweis der Überflutungsvorsorge erbracht wird.

Zu dem zwischen dem westlichen und dem östlichen gewerblich genutzten und zu nutzenden Bereich verlaufenden namenlosen Gewässer (Nr. 303) wird ein 5,00 m breiter Unterhaltungstreifen ab der jeweiligen Böschungsoberkante berücksichtigt (§ 31 (4) Landeswassergesetz NW).

Die Flächen werden entsprechend in dem Bebauungsplan gekennzeichnet mit folgendem Zusatz:

Gewässerunterhaltung

Für die Gewässerunterhaltung ist sicherzustellen, dass die Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante von 5 m eingehalten werden. Zaunanlagen, Bepflanzungen und sonstige Bauten sollten nur nach Genehmigung des Kreises Paderborn vorgenommen werden. Für die Gewässerunterhaltung ist vom Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass eine Erreichbarkeit z.B. für den Einsatz von Fahrzeugen und von Maschinen jederzeit gegeben ist. Die Erhaltung der Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern obliegt den Eigentümern bzw. den Nutznießern der Anlagen, sofern nicht eine anderweitige rechtsverbindliche Regelung getroffen ist bzw. wird. Hierzu gehören auch Fahrbahnen und nicht befestigte Stirnwände der Überfahrten über Gewässer, die nur als Zufahrten zu Grundstücken einzelner Grundeigentümer dienen.

6.9.3.3 Mit Leitungsrechten zugunsten privater Dritter zu belastende Fläche

Aufgrund der Angebotsbebauungsplanung besteht jedoch die Möglichkeit von Grundstücksteilungen bzw. zur Ansiedlung mehrerer Betriebe entsprechend der Zulässigkeitsfestsetzungen

des Bebauungsplanes. Hierfür ist zu regeln, dass diese potentiellen Grundstücksflächen eine Anschlussmöglichkeit erhalten.

Aus diesem Grund wird festgesetzt:

Mit Leitungsrechten zugunsten privater Dritter zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Innerhalb des Plangebietes wird für alle privaten Baugrundstücke eine mit einem Leitungsrecht zugunsten privater Dritter zu belastende Fläche gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt. Durchleitungsrechte zugunsten Dritter sollten grundbuchrechtlich gesichert werden.

6.10 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes 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.

In den Bebauungsplan wird in die Sonstigen Hinweise aufgenommen:

Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

6.11 Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Grünfläche / Wasserfläche

Innerhalb des Plangebietes wird im Westen und Nordwesten eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese dient erstens der Eingrünung des zukünftigen Gebietsrandes an der Stelle und der Trennung zum angrenzenden Landschaftsraum. Zweitens dient sie zur Eingrünung der Fläche für Stellplätze entlang der Schöninger Straße und damit der Vermeidung von möglicher Blendwirkung.

Das zwischen dem westlichen und dem östlichen gewerblich genutzten und zu nutzenden Bereich verlaufende namenlosen Gewässer (Nr. 303) wird als Wasserfläche festgesetzt, die Böschungsbereiche bis zu deren Kante als private Grünfläche festgesetzt.

Die Fläche wird überlagert mit der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, um den hier vorhandenen Bewuchs dauerhaft zu erhalten.

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.

Der bestehende Betrieb / die Anlage ist unter Ziffer 7.13.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geführt und ist daher an Hand einer allgemeinen Vorprüfung auf Umweltrelevanz zu prüfen. Dieses geschieht gemäß § 50 UVPG mit der Umweltprüfung innerhalb dieses Bauleitplanverfahrens.

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 (Höhe, 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 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 Rahmen des Umweltberichtes. Die Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Auf Basis der Ausgangs- und Zielzustandsbewertung erfolgen die Berechnungen unter Anwendung der „Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008 Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen). Der derzeitige ökologische Wert des Plangebiets beträgt 132.901 Biotopwertpunkte, nach Realisierung der Planung beträgt der ökologische Wert des Plangebiets 37.242 Biotopwertpunkte. Die Differenz zwischen dem ökologischen Wert des Ausgangszustandes und des Zielzustandes ergibt den externen Kompensationsbedarf.

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 „Borgmeier“ der Stadt Delbrück ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf von 95.659 Biotopwertpunkten.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich / die Kompensation wird auf Forstflächen der Gemarkung Wewer, Flur 5, Flurstück 1455 und Flur 6, Flurstück 102 erbracht. Innerhalb dieser Flächen werden sog. vorgezogene Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 32 LNatSchG NRW auf dem Gebiet des Kreises Paderborn durchgeführt. Der durch die Maßnahmen erzielte Kompensationswert wurde beim Kreis Paderborn beantragt und wird dort auch geführt und eingebucht. In diesem Zusammenhang erfolgte auch die notwendige dingliche Sicherung durch Eintragung in das Grundbuch. Nach der Einbuchung auf das Ökokonto stehen die aus der ökologischen Aufwertung resultierenden Ökoquadratmeter Dritten zum Erwerb zur Verfügung.

Hiervon wird Gebrauch gemacht. Der von der Planung Begünstigte / der Projektträger erwirbt entsprechend dem erforderlichen Kompensationsbedarf zur Tilgung der für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 „Borgmeier“ der Stadt Delbrück benötigten 95.659 Ökopunkte von dem Verkäufer insgesamt 23.915 Ökoquadratmeter auf 79.717 m² Gesamtfläche).

Hierzu erfolgt keine Festsetzung im Bebauungsplan. Die verbindliche Regelung zu der Kompensation wird durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB getroffen.

Die Stadt Delbrück kann nach § 1a (3), Satz 4 BauGB anstelle von Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen zum Ausgleich treffen. Der Stadt wird damit die Möglichkeit gegeben, im Wege eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB den Ausgleich zu vereinbaren. Gegenstand des Vertrages zwischen der Gemeinde und einem Privaten ist der Erlass eines Bebauungsplans mit der Gegenleistungspflicht des Projektträgers, den Ausgleich zu finanzieren oder durchzuführen (Verursacherprinzip).

Zu dem Zeitpunkt, in dem der Eingriff beschlossen wird (Satzungsbeschluss), muss die vertragliche Vereinbarung geschlossen sein, um als Ausgleich für den Eingriff in die Abwägung einfließen zu können.

Die tatsächliche Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen richtet sich nach § 135a BauGB. Nach § 135a (1) BauGB sind die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich vom Projektträger durchzuführen. Dieses ist aufgrund des Zugriffes auf das Ökokonto mit den sog. vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen bereits erfolgt.

Es wird in die Hinweise aufgenommen:

Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Kompensation

Der naturschutzrechtliche Ausgleich / die Kompensation wird auf Forstflächen der Gemarkung Wewer, Flur 5, Flurstück 1455 mit 11.673 m² und Flur 6, Flurstück 102 mit 12.242 m² = Summe: 23.915 m² erbracht (entsprechend dem aufgezeigten Defizit von 95.659 Ökopunkten).

Die rechnerische Holzbodenfläche beträgt bei Flurstück 1455 (11.673 m² x 3,33) 38.871 m² und bei Flurstück 102 (12.242 m² x 3,33) 40.766 m².

Innerhalb dieser Flächen werden sog. vorgezogene Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 32 LNatSchG NRW auf dem Gebiet des Kreises Paderborn durchgeführt (Waldumbau). Der durch die Maßnahmen erzielte Kompensationswert wurde beim Kreis Paderborn beantragt und wird dort auch geführt und eingebucht. In diesem Zusammenhang erfolgte auch die notwendige dingliche Sicherung durch Eintragung in das Grundbuch. Nach der Einbuchung auf das Ökokonto stehen die aus der ökologischen Aufwertung resultierenden Ökopunkte bzw. -quadratmeter Dritten zum Erwerb zur Verfügung.

Der von der Planung Begünstigte / der Projektträger erwirbt entsprechend dem erforderlichen Kompensationsbedarf 95.659 Ökopunkte = 23.915 Ökoquadratmeter (Maßnahme: bereits ausgeführte Waldumwandlung von Fichtenreinbeständen in heimischen Laubmischwald) aus dem am 14.05.2019 genehmigten Ökokonto.

Die Ökoquadratmeter werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“ zugeordnet. Die Ökoquadratmeter dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.

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 konfliktträchtigen 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 konfliktträchtigen 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 folgende Regelungen in den Bebauungsplan als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Artenschutzmaßnahmen zur Berücksichtigung auf der Ebene der Bauleitplanung nachfolgender Genehmigungsverfahren

Die Inanspruchnahme von Gehölzen und offenstehenden Gebäuden hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) zu erfolgen.

Die Inanspruchnahme des Ackers im Osten und des daran angrenzenden Walls hat im Zeitraum von Anfang August bis Ende März zu erfolgen.

Vor der Inanspruchnahme des Ackers im Osten und des daran angrenzenden Walls sind die Flächen durch eine mit der Art vertrauten Person zu kontrollieren / abzuschreiten.

Die Inanspruchnahme des Ackers im Osten und des daran angrenzenden Walls hat vorzugsweise von Südwest nach Nordost zu erfolgen.

Reflektierende Fassadenoberflächen sind im direkten Umfeld von Gehölzstreifen und Baumreihen zu vermeiden.

Die Lichtimmissionen sind durch konstruktive Maßnahmen und eine bedarfs- und betriebsgerechte Steuerung auf ein unumgängliches Maß zu reduzieren.

Artenschutzfachliche Kontrolle abzubrechender Gebäude(teile) vor einem Abbruch. Wird ein Vorkommen von Fledermäusen nachgewiesen, sind geeignete Maßnahmen umzusetzen.

Artenschutzfachliche Kontrolle des potenziell geeigneten Quartierbaums vor einer Fällung. Wird ein Vorkommen von Fledermäusen nachgewiesen, sind geeignete Maßnahmen umzusetzen.

Die Anlage von Blühstreifen oder Brachen im Umfeld des Plangebiets zur Steigerung der Lebensraumeignung und des Nahrungsangebots wird empfohlen.

7.4 Altlasten und Kampfmittel

In dem Plangebiet 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-Wärmege-
setz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.)

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Neben-
anlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig,
sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Bauge-
bietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Bauge-
biete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich
der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan
zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind
(§ 14 (2) BauNVO).

8. Umsetzung der Bauleitplanung

8.1 Bodenordnung

Die im Plangebiet befindlichen Flächen stehen in privater Verfügung des Betriebes, für die
bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung geschaffen werden
soll. Erforderliche bodenordnerische Maßnahmen sind zurzeit nicht zu erkennen.

8.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der private
Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur
Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind,
einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Drees & Huesmann Stadtplaner
PartGmbH erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist mit der Stadt Delbrück
abzuschließen.

Öffentliche Kosten für Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des
Plangebietes fallen nach derzeitigen Planungsstand nicht an, da vorrangig die Festsetzung von
privater Grundstücksfläche beabsichtigt ist.

Kosten für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen zu
Lasten des Projektträgers. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

8.3 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Die von der Planung betroffene landwirtschaftlichen Flächen werden aktuell von einem
landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet. Der landwirtschaftliche Betrieb wird infolge der
Flächenübernahme für die gewerblichen Zwecke keine Beeinträchtigung dessen
Bewirtschaftungsgrundlage erfahren. Es sind keine entsprechenden Ersatzflächen zur
Verfügung zu stellen.

8.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Borgmeier“ erfolgt als sogenanntes Vollverfah-
ren nach BauGB mit frühzeitiger Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der anschlie-
ßenden 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 als auch der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) 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 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



