



Begründung zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans **Bereich „Gewerbegebiet Alfen“**



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

Verfahrensschritt:

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

11/2022



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1	Anlass und Ziele für die Änderung des Flächennutzungsplans.....	3
2	Räumlicher Änderungsbereich	3
3	Übergeordnete Vorgaben	4
3	Änderungsinhalte	6
4	Erschließung	7
5	Sonstige Belange	8
5.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
5.2	Immissionsschutz.....	8
5.3	Altlasten	8
5.4	Ver- und Entsorgung	9
6	Umweltbelange	9
7	Monitoring	10

II. Umweltbericht

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfien“ in Verbindung mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Borcheln;

Anlagen



1 Anlass und Ziele für die Änderung des Flächennutzungsplans

Der Rat der Gemeinde Borchchen hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 die Einleitung des Verfahrens zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

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

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

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

Beim Gewerbegebiet im Ortsteil Alfen bieten sich in Richtung Südwesten günstige Rahmenbedingungen und das Potenzial zur Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets. Im Verfahren der 44. Änderung des Flächennutzungsplans sollen zwischen dem Gellinger Weg und der Landstraße 756 „Am Kleeberg“ gewerbliche Flächen geschaffen werden. Eine verkehrliche Erschließung soll mittels einer Erschließungsstraße mit der Anbindung an die Robert-Bosch-Straße erfolgen. Der Änderungsbereich beinhaltet die Flurstücke 92 und 93 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 564 (Gellinger Weg) und entspricht ganzheitlich einer Fläche von 5,4 ha.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Borchchen stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar. Für das geplante Gewerbegebiet ist es daher erforderlich, dass die Fläche für die Landwirtschaft in eine Gewerbefläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO geändert wird.

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfen“ werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfen“ umfasst lediglich das Flurstück 93 und den angrenzenden Teilbereich des Flurstückes 564 (Gellinger Weg) sowie eine Teilfläche des Flurstücks 379 (Grünfläche). Das Flurstück 92 wird demnach langfristig für spätere Erweiterungen des Gewerbegebiets als Gewerbefläche vorbereitet.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Südwesten des bestehenden Gewerbegebiets, östlich der Landstraße 756 „Am Kleeberg“ und nördlich der örtlichen



Landwirtschaftsflächen. Zudem verläuft unweit des Gewerbegebiets die Bundesautobahn (BAB 33) mit zugehöriger Auffahrt.



Abbildung 1: Übersichtsplan mit Änderungsbereich, ohne Maßstab (Quelle: www.tim-online.nrw.de)

3 Übergeordnete Vorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Paderborn-Höxter stellt den Bereich als sog. „Vorsorgebereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar. Der Vorsorgebereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen geht über den Änderungsbereich bis zur Bundesautobahn (BAB 33) Richtung Süden hinaus.

Nach Westen grenzen Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche an die Fläche an.

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

Die Vorgaben des Regionalplans stehen der geplanten 44. Flächennutzungsplanänderung somit nicht entgegen.

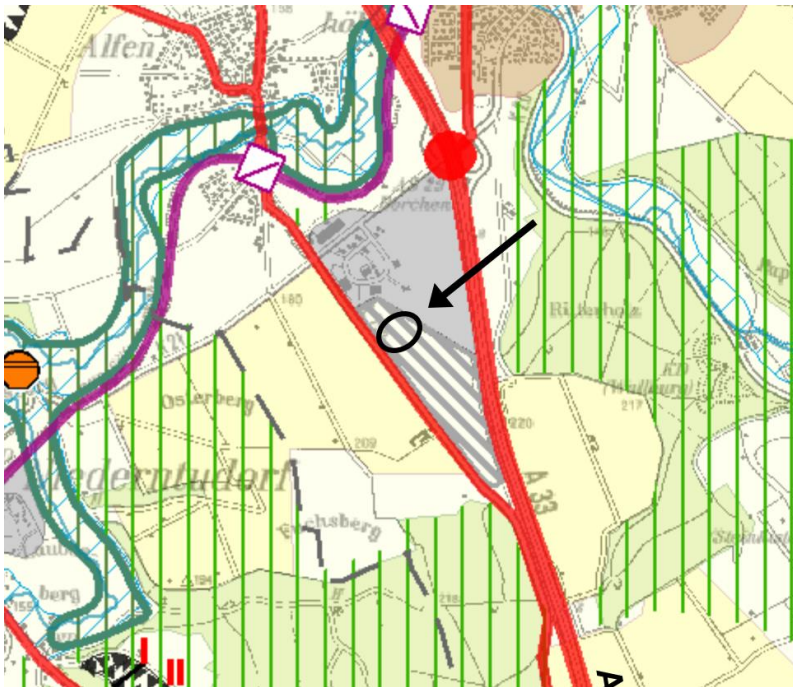


Abbildung 2: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans, Teilabschnitt Kreis Paderborn und Kreis Höxter, Bezirksregierung Detmold, Stand: nach 11. Änderung Juni 2019; ohne Maßstab (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

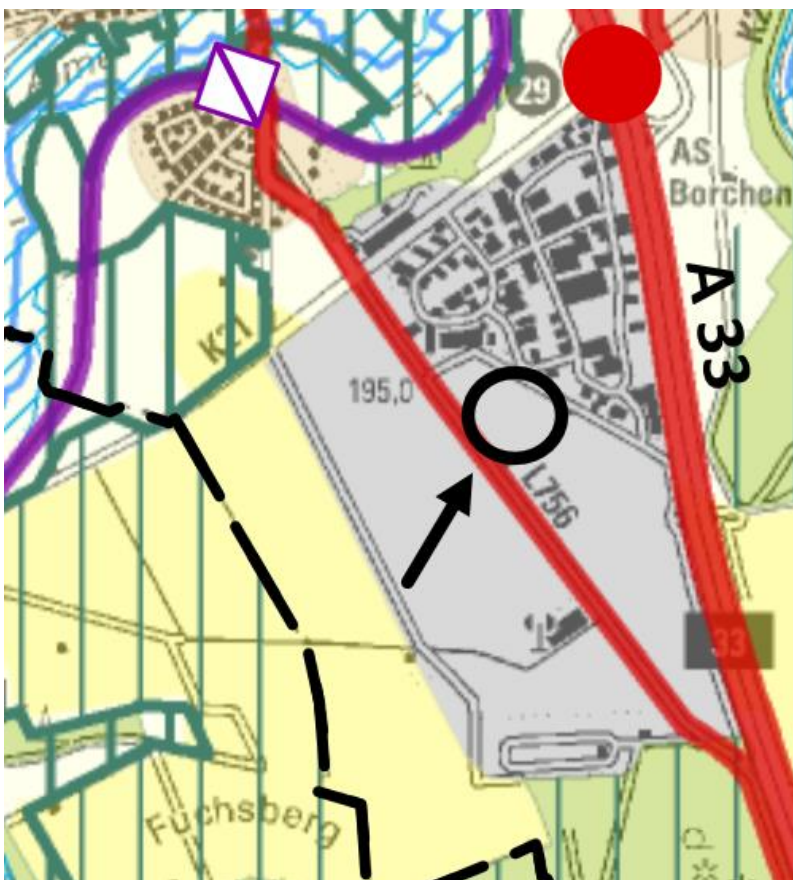


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Entwurf 2020; Blatt 35; ohne Maßstab (Quelle: Bezirksregierung Detmold)



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

2 Änderungsinhalte

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß der genannten Zielsetzung der 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Borchten gestaltet sich die Änderung wie folgt:

Die bisher gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellte Fläche für die Landwirtschaft ist im Rahmen der 44. Änderung künftig als Gewerbefläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (1) Nr. 3 BauNVO darzustellen.



Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan; ohne Maßstab (Quelle: FNP der Gemeinde Borchten, eigene Darstellung)



Abbildung 5: geplante 44. Änderung des FNP; ohne Maßstab (Quelle: FNP der Gemeinde Borchten, eigene Darstellung)

3 Erschließung

Das Plangebiet grenzt lediglich an die Landstraße 756, welche jedoch keine Erschließungsmöglichkeit für die geplanten Gewerbeflächen darstellt. Die Erschließung erfolgt mittels einer Erschließungsstraße, welche von der Robert-Bosch-Straße in das Plangebiet geführt wird. Die Erschließungsstraße muss dabei LKW-gerechte Rahmenbedingungen schaffen, wodurch entsprechende Kurvenradien hierbei vorhanden sein müssen. Die Mindeststraßenbreite von 15 m ist einzuhalten.

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



4 Sonstige Belange

4.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

4.2 Immissionsschutz

Durch die geplante Änderung ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen. Das Plangebiet grenzt an das vorhandene Gewerbegebiet sowie an Flächen der Landwirtschaft.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht hervorgerufen bzw. verschärft.

4.3 Altlasten

Im Änderungsbereich sind keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Dennoch ist folgender Hinweis zu beachten:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.



4.4 Kampfmittel

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

4.5 Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Energie und Telekommunikation sowie für die Abwasserentsorgung kann auf das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz zurückgegriffen werden. Hierzu sind entsprechende Leitungen in das geplante neue Gewerbegebiet zu legen. Die Abwasserbeseitigung wird differenziert behandelt, sodass eine Entwässerung des Niederschlagswasser auf dem Grundstückgelände erfolgen muss. Bei späteren Erweiterungen südlich des Änderungsbereichs ist durch den Ausbau des Regenwasserkanalnetzes ein Anschluss an das Regenwasserkanalnetz denkbar.

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

Die Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

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

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

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

5 Umweltbelange

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



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

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

Ergebnis des Umweltberichts

Ergebnis der Artenschutzprüfung

6 Monitoring

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

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

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

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



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im November 2022

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Gemeinde Borchten
Der Bürgermeister

Borchten,

.....