

1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Gewerbegebiet Bosenberg"

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt

Teil I: Begründung

1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung	4
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4. Änderungsinhalte und Flächenbilanz	5
5. Sonstige Belange	6
5.1 Erschließung.....	6
5.2 Ver- und Entsorgung.....	6
5.3 Altlasten	7
5.4 Immissionsschutz	7
5.5 Belange des Landschafts- und Naturschutzes sowie des Artenschutzes / Eingriff - Ausgleich.....	7

Teil II: Umweltbericht

1. Planungsanlass und Planungsziele

Das ehemalige Zementwerk Bosenberg, nordöstlich des Ahlener Siedlungsschwerpunktes im Ortsteil Vorhelm-Bahnhof gelegen, wurde zur Mitte des Jahres 2007 stillgelegt. Zur Nachnutzung des Geländes wurde neben der 1. Änderung zum Flächennutzungsplan für den südwestlichen Teilbereich des Standortes parallel ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Ziel des Vorhabenträgers war es, eine Biogasanlage zu errichten und zu betreiben. Der Plan trat mit der öffentlichen Bekanntmachung am 24.09.2011 in Kraft.

Eine Normenkontrollklage führte dazu, dass das Oberverwaltungsgericht Münster den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72.4 "Bosenberg" am 19.07.2013 für unwirksam erklärte. In seiner Urteilsbegründung weist das Gericht darauf hin, dass Randnummer 240 des damaligen Regionalplanes ein beachtliches Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 (4) BauGB und § 3 (1) Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) enthalte und damit einer weiteren Abwägung auf einer nachgeordneten Planungsstufe nicht zugänglich sei.

Die planerischen Vorgaben waren damit verbindlich, sodass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Biogasanlage mit Gärresttrocknung" für nichtig erklärt wurde.

Die Randnummer 240 des seinerzeit geltenden Regionalplanes 1999 besagte, dass die Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche für standort- und zweckgebundene Nutzungen u. a. die Standorte der Zementindustrie und des Bergbaus umfassen. Diese Bereiche waren von Nutzungen, die diese Zweckbestimmung beeinträchtigen, freizuhalten. Demzufolge war die vorgesehene Nutzung durch eine Biogasanlage mit Gärresttrocknung an dem ehemaligen Standort des Zementwerkes nicht zulässig.

Der eingeschaltete Fachanwalt, der das Verfahren verwaltungsseitig begleitete, legte Randnummer 240 hingegen so aus, dass die Fläche für standortbezogenes Gewerbe i. S. des Regionalplanes nicht mehr benötigt würde. Auch die Bezirksregierung Münster hatte mit Schreiben vom 16.02.2011 die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) erklärt und bestätigt.

Das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes hatte zur Folge, dass neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch die 1. Flächennutzungsplanänderung mit der bisherigen Darstellung "Sonstiges Sondergebiet Biogasanlage mit Gärresttrocknung" unwirksam ist und bis heute eine „weiße“ Fläche ohne Genehmigung darstellt.

Da der Standort für die Zementverarbeitung in Zukunft nicht mehr interessant ist, ging diese Fläche zur Änderung in die Fortschreibung des seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplanes Münsterland ein. Dieser stellt den Bereich des ehemaligen Zementwerkes nun als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Damit liegt die offizielle rechtliche Voraussetzung vor, die für dieses Areal bisherige Darstellung 'ohne Nutzung' planungsrechtlich in gewerbliche Baufläche umzusetzen. Dies eröffnet die Möglichkeit, u. a. die noch aufstehenden und seit Jahren leerstehenden Gebäude von guter Bausubstanz einer Nachnutzung zuzuführen.

Der Eigentümer und Vorhabenträger reichte mit Schreiben vom 12.11.2013 einen erneuten Antrag auf Einleitung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72.4 "Gewerbegebiet Bosenberg" ein¹. In diesem bringt er zum Ausdruck, dass er auf die Errichtung einer Biogasanlage verzichtet.

Stattdessen sollte der Standort mit seinen baulichen Anlagen wie Silos, Hallen und weiteren Betriebsgebäuden einer gewerblichen Nachnutzung durch Lagerung und Umschlag von Baustoffen, Getreide, und Ölsaaten zugeführt werden. Ferner war daran gedacht worden, Maschinen in einer leerstehenden Halle einzulagern. Die noch vorhandenen Betriebsgebäude sollten für eine standortgerechte Nachnutzung planungsrechtlich gesichert werden. Aus verschiedenen Gründen ist dieses Verfahren nicht über den Aufstellungs- und Bürgerbeteiligungsbeschluss hinaus fortgeführt worden.

Nunmehr wird durch den Verkauf der mittleren Teilfläche des Geländes die gewerbliche Nachnutzung der in dem Bereich vorhandenen Gebäude angestrebt. Hierzu liegt seit dem 09.02.2017 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Das Plangebiet wird für dieses Verfahren um die aufstehenden Silos und die damit verbundene südwestliche Teilfläche des Areals reduziert, für die zunächst keine Nutzung vorgesehen ist.

Dafür wird lediglich das Flächennutzungsplanverfahren durchgeführt, um aktuell eine adäquate Darstellung zu erhalten und bei einer späteren möglichen Nutzung auf Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung schneller reagieren zu können.

Der Aufstellungsbeschluss für die hier vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt bereits seit dem 30.09.2014 vor, während der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits am 16.09.2014 gefasst wurde.

Der Eigentümer der nordöstlichen Teilfläche mit dem aufstehenden Verwaltungsgebäude strebt ebenfalls eine adäquate Nachnutzung an. Ergänzend sieht er für die zwischenzeitlich abgebrochene Lagerhalle einen entsprechenden Ersatz vor. Auf dieser Fläche soll eine neue Lagernutzung entwickelt werden. Da sich der Eigentümer aktuell noch nicht auf einen Zeitpunkt der Errichtung seiner Lagerhalle festlegen kann, wird das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 72.5 "Gewerbegebiet Bosenberg – Teilbereich Ost", welches ursprünglich parallel zu dieser Änderung erfolgen sollte, zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt.

Parallel zu dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird, wie oben erwähnt, für die mittlere Teilfläche der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72.4 "Gewerbegebiet Bosenberg" aufgestellt.

2. Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

In dem rd. 9,51 ha großen Geltungsbereich in der Gemarkung Vorhelm, Flur 15, wurden die damaligen Flurstücke: 11, 12, 18, 56, 60, 68, 69, 74 und 75 und 78 durch eine zwischenzeitlich durchgeführte Bereinigung und Fortführungsmessung aktualisiert und zur öffentlichen Auslegung im Südwesten geringfügig korrigiert, sodass der Geltungsbereich nunmehr die Flurstücke 7 tlw., 18, 25 tlw., 56, 60, 70 tlw., 71 tlw., 74, 75 und 80 umfasst und wie folgt umgrenzt wird:

¹ Dieser Antrag wurde bis zum Inkrafttreten des Regionalplanes zurückgestellt.

- Im Nordosten: Beginnend am nördlichen Grenzstein des Flurstücks 75 und in südöstliche Richtung entlang der Flurstücksgrenze bis zum östlichen Grenzstein des vorgenannten Flurstückes führend. Von dort geradlinig zum nördlichen Grenzstein des Flurstückes 18 und anschließend Richtung Südosten entlang der Flurstücksgrenze dieses Flurstückes bis zu seinem östlichen Grenzstein.
- Im Südosten: Vom vorgenannten Punkt in Richtung Südwesten den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 18 und 80 rd. 160 m bis zu dem auf dieser Gerade liegenden Grenzpunkt folgend und weitere 180 m geradlinig bis zu einem der südlich gelegenen Grenzpunkte des letztgenannten Flurstücks. Anschließend rd. 60 m Richtung Nordwesten bis zum südlichen Grenzpunkt dieses Flurstücks.
- Im Südwesten: Von dort geradlinig der südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 80 in nordwestlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der südöstlichen Grenze des Flurstücks 65 (Bahnlinie Köln-Hannover) folgend.
- Im Nordwesten: Vom letztgenannten Punkt entlang der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 65 bis zum Ausgangspunkt.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der wirksame Regionalplan Münsterland stellt die Fläche als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar, sodass sich die Fläche des ehemaligen Zementwerkes Bosenberg in der hier vorliegenden Änderung als gewerbliche Baufläche entwickeln lässt.

Diese Fläche erhielt in dem seit dem 11.09.2010 wirksamen Flächennutzungsplan seinerzeit von der Bezirksregierung im Rahmen der Genehmigung keine wirksame Darstellung.

Mit Schreiben vom 12.07.2017 hat die Bezirksregierung Münster, Abteilung Regionalplanung, nunmehr die Vereinbarkeit der angestrebten Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) bestätigt und begrüßt die gewerbliche Nachnutzung.

4. Änderungsinhalte und Flächenbilanz

Auf Grundlage der nunmehr wirksamen Darstellung als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) im Regionalplan lässt sich das Änderungsverfahren in eine gewerbliche Baufläche durchführen.

Flächenbilanz zum Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes:

<p>vorher: Fläche ohne wirksame Darstellung im Flächennutzungsplan</p> <p style="text-align: right;">9,51 ha</p>	<p>nachher: Gewerbliche Baufläche einschl. Regenrückhaltungen und -klärung</p> <p style="text-align: right;">9,08 ha</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft.</p> <p style="text-align: right;">0,43 ha</p>
<p>Gesamtfläche</p> <p style="text-align: right;">9,51 ha</p>	<p style="text-align: right;">9,51 ha</p>

Die durch das Vorhaben erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sind insgesamt gering, da es sich um eine weitgehend versiegelte Fläche handelt. In den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wird dieses Thema abschließend behandelt. Im Ergebnis wird lediglich für den nordöstlich gelegen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72.5 ein Ausgleich durch die zusätzlich zu errichtende Lagerhalle erforderlich. Der die mittlere Fläche abdeckende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72.4 ruft durch die vorgesehene Nachnutzung der bestehenden Gebäude eine nur geringe Kompensation insofern hervor, als drei Zierrasenflächen vor einem Gebäude aufgegeben werden sollen, die unterhalb der nördlich gelegenen Regenrückhalte- und Regenklärbecken neu angelegt werden. Der südwestlich verbleibende Teil, wird zunächst keiner Nutzung zugeführt, weist aber ebenso eine insgesamt hohe Versiegelungsrate auf.

5. Sonstige Belange

5.1 Erschließung

Die übergeordnete Erschließung des Gebietes erfolgt im Norden über die Rolandstraße (L 596). Die direkte Anbindung erfolgt über die Alte Ladestraße und die Straße „Am Bosenberg“. Alternative Erschließungen sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72.4 „Gewerbegebiet Bosenberg“ geprüft und für nicht durchführbar beurteilt worden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser erfolgt über die bestehenden Versorgungsnetze der jeweiligen Betreiber. Eine Versorgung des Gebietes mit Gas liegt entgegen der ursprünglichen Annahme nicht vor.

Die öffentliche Wasserversorgung ist für Löschzwecke unzureichend. Dies wird auf Ebene der vorhabenbezogenen Bebauungspläne gelöst.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Druckleitung in der Straße Am Bosenberg, die in Höhe der Abzweigung der Straße Am Vinckewald an das öffentliche Kanalsystem anschließt.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über offene Gräben/ Entwässerungsmulden und vorhandene Teiche, die als Rückhaltebecken dienen, einschließlich Klärung. Die Ableitung erfolgt in das namenlose Gewässer, welches nördlich der privaten Straßenverkehrsfläche zunächst verrohrt in Richtung Norden unter der Bahnlinie bis zum Haarbach geführt wird. Für beide aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungspläne sowie für die südwestlich noch nicht überplante Fläche liegen entsprechend aufeinander abgestimmte Entwässerungskonzepte vor.

5.3 Altlasten

Das Zementwerksgelände wird gem. § 5 (3) Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Hierdurch wird sichergestellt, dass bei Bodeneingriffen die Behandlung der bekannten Bodenverunreinigung in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf als zuständige Untere Bodenschutzbehörde erfolgt².

5.4 Immissionsschutz

Lärmimmissionen, die sich durch die geplanten gewerblichen Nutzungen sowohl am Standort als auch durch den damit verbundenen Verkehrslärm ergeben, wurden für die aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungspläne gutachterlich untersucht mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen Nachteile für die im Umfeld des Vorhabens gelegenen schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten sind.

Die mit dem Verkehr verbundenen Lärmimmissionen wurden ebenfalls überprüft, mit dem Ergebnis, dass der Lärm der vorbeifahrenden Züge auf der angrenzenden Bahntrasse den gesamten Straßenverkehr überlagert und dieser aktuell im Bestand bereits dominiert. Die hinzukommenden Immissionen durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr, der sich erst im anschließenden Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkretisieren lassen, sind im Vergleich zur Lärm-Bestandssituation als nahezu marginal einzustufen.

5.5 Belange des Landschafts- und Naturschutzes sowie des Artenschutzes/ Eingriff - Ausgleich

Die Nachnutzung wird sich weitgehend auf bestehender versiegelter Fläche bewegen. Angesichts der Reaktivierung einer vorhandenen Anlage und der baulichen Vorprägung wird dieser Eingriff im Bereich der 1. Änderung insgesamt vertretbar sein. Der Ausgleichsbedarf erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen.

Für die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Vorschriften gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB anzuwenden und in einem Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen.

² Gutachten Rückstellungsverpflichtungen unter dem Gesichtspunkt – Altlasten – für das Portland-Zementwerk Bosenberg Bucker-Flürenbrock GmH & Co KG mit den Steinbrüchen I und II, Ingenieur- und Sachverständigenbüro Bucker-Flürenbrock GmbH & Co KG (ISBF), 79282 Ballrechten-Dottingen, Am Klosteracker 11, Januar 2004
Orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf dem Grundstück des ehemaligen Sägewerkes Venker Am Bosenberg in 59227 Ahlen OT Vorhelm, im November 2008

Auch die Artenschutzprüfung ist durchzuführen, um zu ermitteln, ob ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegt. Diese ist u. a. Gegenstand des vorliegenden Umweltberichtes³.

Die Beschreibungen des gegenwärtigen Umweltzustands (Basisszenario) und zur voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Projektes kommen zu folgendem Ergebnis:

Das baulich stark geprägte Plangebiet umfasst die Betriebsfläche des ehemaligen Zementwerkes Bosenberg in Ahlen im Ortsteil Vorhelm-Bahnhof mit dem vorhandenen Gebäudebestand einschließlich befestigter Flächen.

Bei Nichtzustandekommen der Planung ist zunächst eine Veränderung des Umweltzustands im Plangebiet nicht zu erwarten. Die industrielle Prägung des Plangebietes würde voraussichtlich bestehen bleiben. Ohne fehlende Nachnutzung würden die am Rande liegenden Freibereiche brach fallen und die Gebäudesubstanz letztendlich verfallen.

Da die durch das ehemalige Zementwerk genutzten Gebäude mit der dazugehörigen Erschließungsinfrastruktur vorhanden sind, wird jedoch das Bestreben des Eigentümers zur Nachnutzung dieser Gebäude wesentlich wahrscheinlicher sein. Die auf Nachnutzung der bestehenden Gebäude und Infrastruktur basierende Zielplanung bietet keine Standortalternativen. Die Planung berücksichtigt eine optimierte Nachnutzung der Hallen und Gebäude und wird daher vorgezogen.

Die Weiterentwicklung einer bestehenden Industrieanlage minimiert die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen auf gesamtstädtischer Ebene. Innerhalb des Geltungsbereiches wird möglicherweise eine zusätzliche Fläche für eine neue Lagerhalle im Norden des Plangebietes in Anspruch genommen. Darüber hinausgehende Inanspruchnahmen von Böden oder Ressourcen durch weitere Versiegelungen sind unwahrscheinlich. Der Erhalt der vorhandenen Eingrünungen lässt den Eindruck einer gewachsenen, integrierten Anlage fortbestehen.

Aufgrund der vorgesehenen Nachnutzungen für den mittleren Teil der Fläche durch Handwerksbetriebe, Büros und Dienstleistungen sind insbesondere im Hinblick auf Emissionen, Abfall, Flächenverbrauch und Flächennutzung im Vergleich zur Vornutzung auf den angrenzenden ehemaligen Abbauflächen für Kalkstein und dessen Verarbeitung im ehemaligen Zementwerk erheblich weniger Belastungen für die Umwelt zu erwarten.

Aus Sicht des Naturschutzes werden keine wertvollen Biotopstrukturen überplant oder in Anspruch genommen. Auch die Lage und Rahmenbedingungen des Plangebietes werden unter Umweltgesichtspunkten zum Schutzgut Mensch insgesamt als gut geeignet für das Planungsziel bewertet. In der Summe verbleiben nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzbedürfnisse der Menschen.

Da das gesamte Plangebiet stark anthropogen überformt ist, sind besondere oder wertvolle Biotope mit Vorkommen seltener Tier- oder Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Ausnahme bildet der Uhu, der die Siloanlagen als Brut-

³ Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 001 "Gewerbegebiet Bosenberg", Teil II Umweltbericht, Oktober 2017, in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Ulrich Schultewolter, Haus-Droste-Weg 1, 48291 Telgte

platz nutzt. Der eigentliche Brutplatz an den Gebäuden wechselt dabei unregelmäßig jährlich zwischen den verschiedenen Siloanlagen. Aufgrund der Höhe der Anlagen und damit der Nistplätze wären unmittelbare Beeinträchtigungen durch den Betrieb der Siloanlagen nicht zu erkennen. Während der Brutzeit des Uhus ist von März bis August ein Betreten ihrer Außenwände nicht zulässig.

Ernst zu nehmende Hinweise auf Vorkommen von im FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten sind nicht bekannt geworden, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten. Es sind keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten, aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren, vorhanden.

Gewässerstrukturen bleiben erhalten und werden bei Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanverfahren ausgebaut. Beansprucht werden Uferbereiche und Grabensohlen für den Umbau der Oberflächenwassergräben.

Der Artenschutz ist im vorliegenden Umweltbericht gem. BNatSchG fachlich/inhaltlich vollständig bearbeitet worden, indem alle streng geschützten bzw. planungsrelevanten Arten überprüft wurden. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt im Ergebnis nicht vor.

Der Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes befindet sich überwiegend an den Rändern und außerhalb der geplanten Nutzungen und wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen entsprechend festgesetzt. Demzufolge sind keine Beeinträchtigungen durch Inanspruchnahme bzw. Versiegelung zu erwarten.

Eine kleine Fläche am südlichen Rand des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsplanes Ahlen des Kreises Warendorf. Die Karte Entwicklungsziele erfasst die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen. Soweit sich die genannten Flächen bzw. Erhaltungs- und Entwicklungsziele innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, liegen sie außerhalb der Baugrenzen, sodass der aufstehende Gehölzbestand erhalten und im Sinne des Landschaftsplanes gegebenenfalls ergänzt werden kann. Die unmittelbar im Südwesten anschließende kleine Waldfläche ist mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen vielfältig ausgestatteten Landschaft“ versehen.

Besondere Auswirkungen auf die o. g. Flächen im Landschaftsplan und das weitere Umfeld werden nach heutigem Stand nicht gesehen.

Das Schutzgut Boden stellt sich innerhalb des Plangebietes als überwiegend versiegelt, planiert oder überdeckt dar. Eine weitere Versiegelung ist lediglich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Am Standort der abgebrochenen Lagerhalle soll eine neue Halle mit einem etwas größeren Grundriss errichtet werden. Diese Maßnahme erfordert einen entsprechenden Ausgleich, der nordwestlich der Fläche umgesetzt werden soll.

Von den festgestellten Schadstoffbelastungen⁴ liegen keine Hinweise auf eine Grundwassergefährdung vor. Auch eine Gefährdung für den Menschen ist nicht zu erwarten. Die Behandlung der bekannten Bodenverunreinigung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde.

⁴ Gutachten Rückstellungsverpflichtungen unter dem Gesichtspunkt – Altlasten – für das Portland-Zementwerk Bosenberg Bucker-Flürenbrock GmbH & Co KG mit den Steinbrüchen I und II, Ingenieur- und Sachverständigenbüro Bucker-Flürenbrock GmbH & Co KG (ISBF), 79282 Ballrechten-Dottingen, Am Klosteracker 11, Januar 2004

Das Schutzgut Fläche ist im Plangebiet bebaut und zum Teil versiegelt. Beabsichtigt wird eine Nachnutzung der Fläche, basierend auf dem Bestand. Zusätzliche Flächenbeanspruchungen sind daher nicht erforderlich. Das Schutzgut Fläche wird nicht über den Bestand hinaus beansprucht. Auch erhebliche Beeinträchtigungen der Umgebung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fläche sind nicht erkennbar. Somit liegen keine „Flächenverluste“ vor. Ressourcen werden nicht beeinträchtigt oder gehen nicht verloren.

Auch während der Bauphase sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, da nur in sehr geringem Umfang Umbauarbeiten und Modernisierungen innerhalb von Gebäuden erforderlich werden.

Beim Schutzgut Wasser geht es insbesondere um die Einleitung von Niederschlagswasser, die bisher in die westlich gelegenen Stillgewässer erfolgte. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist dies nicht mehr möglich. Demzufolge wird die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in das nördlich des Gebietes gelegene Fließgewässer vorgenommen⁵.

Im Plangebiet sind daher Teile der vorhandenen Oberflächengewässer durch eine bauliche Veränderung betroffen. Diese Gewässer im Planbereich sind künstlich angelegte Entwässerungsgräben und Rückhaltebecken bzw. Teiche. Nach Klärung und Drosselung erfolgt die Abgabe des anfallenden Niederschlagswassers zunächst an ein namenloses Gewässer nördlich der privaten Zufahrtstraße, welches später in den Haarbach übergeht.

Die vorgesehene Niederschlagsentwässerung des Plangebietes ist unter Beibehaltung der offenen Gewässerstrukturen und entsprechender Aufweitung als ökologisch sinnvolle Maßnahme zu werten, sodass sich insgesamt eine positive Wirkung auf das Gewässersystem und seiner Biotopstrukturen einstellen wird.

Das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate werden als gering betrachtet. Der oberste Grundwasserhorizont befindet sich mindestens 5 m unter Geländeoberfläche. Die darüber lagernden Schichten sind stark wasserundurchlässig. Eingriffe in die Grundwasserleiter sind nicht erkennbar.

Besondere Belange zum Schutzgut Wasser liegen nicht vor. Die Eingriffe in das Gewässersystem sind im Umfang überschaubar. Unter Beachtung der dargestellten Maßnahmen sind diese gewässerschonend und auch für gegebenenfalls betroffene streng geschützte Arten ohne wesentliche Beeinträchtigungen umsetzbar.

Beim Schutzgut Klima und Luft werden derzeit im Ergebnis keine besonderen Vorbelastungen des Plangebietes oder negative Auswirkungen durch die Planung über das durchschnittlich mit derartigen Vorhaben verbundene Maß hinaus gesehen.

Besondere Vorbelastungen des Plangebietes ergeben sich bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft durch die Gebäude, die die normalen Landschaftselemente (z.B. Wälder, Gehölze, Hecken) überragen. Dabei handelt es sich um die Silos und die Lagerhallen, die aufgrund des insgesamt exponierten Standortes weithin sichtbar

⁵ Vorhabener Bebauungsplan Nr. 72.4 „Gewerbegebiet Bosenberg“, Entwurf zur siedlungswasserwirtschaftlichen Neuerschließung, Greiwe und Helfmeier, Warendorfer Str. 111, 59302 Oelde, Februar 2017

Vorhabener Bebauungsplan Nr. 72.5 „Gewerbegebiet Bosenberg-Teilbereich Ost“, Entwurf zur siedlungswasserwirtschaftlichen Erschließung, Greiwe und Helfmeier, Warendorfer Str. 111, 59302 Oelde, Januar 2017

sind. Dagegen bestehen im Nahbereich wenig visuelle Beeinträchtigungen aufgrund der über Jahre gewachsenen Eingrünung des Planbereiches.

Durch die Planung ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass besondere negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen im Plangebiet nicht gesehen werden. Auf vorhandene Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen wird im Umweltbericht verwiesen.

Wie bereits aufgezeigt, handelt es sich im Wesentlichen um eine Nachnutzung vorhandener baulicher Anlagen. Im Norden des Plangebietes wird eine abgebrochene Halle entsprechend ersetzt. Eine darüber hinausgehende Versiegelung ist derzeit nicht vorgesehen.

Die Ermittlung des konkreten Eingriffs und des damit verbundenen Ausgleichs wird im Detail in den nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanungen geregelt.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72.4 erfolgt keine weitere Inanspruchnahme von Fläche. Drei vor einem Gebäude gelegenen Ziergarten-/ Rasenflächen sollen entfallen und durch Entwicklung von gleichwertigen Ziergarten-/ Rasenflächen in gleicher Größenordnung südöstlich des Regenrückhalte-/ Regenklärbeckens ersetzt werden. Die geplante Nutzung erfolgt lediglich in bestehenden Gebäuden. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72.5 wird der Ausgleich für die neu zu errichtende Halle vollständig im Plangebiet nachgewiesen, u. a. auf einer Fläche nordwestlich der Privatstraße. Die untergeordnete südwestliche, weitgehend versiegelte Teilfläche, die an die Gewässer grenzt, wird bislang nicht in eine vorhabenbezogene Nachnutzung einbezogen, sodass im Fall der verbindlichen Bauleitplanung bei Inanspruchnahme dieser Fläche der Eingriff/ Ausgleich abschließend geklärt wird. Auch hier kann auf vorhandenen Gebäudebestand zurückgegriffen werden. Die am südwestlichen Rand vorhandene aufstehende Vegetation ist dabei zu erhalten.

Ahlen, Oktober 2017

Im Auftrag

Gez. Gantefort
Fachbereichsleiter