

10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Südlich des Gewerbegebietes Vatheuershof“

Begründung
gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Entwurf gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Inhalt

Teil I: Begründung

Inhalt

Teil I: Begründung

1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung	3
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
4. Änderungsinhalte und Flächenbilanz	4
5. Sonstige Belange	4
5.1 Erschließung	4
5.2 Ver- und Entsorgung	5
5.3 Altlasten	5
5.4 Natur- und Landschaftsschutz, Eingriff/ Ausgleich, Artenschutz	5
5.5 Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz, Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	7
5.6 Bodenschutzklausel	8

Teil II: Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gewerbegebiet Vatheuershof" vom November 2020, ARGE Freiraum

Anlage:

- Artenschutzbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Vatheuershof“ vom November 2019, ARGE Freiraum

Hinweis:

Alle Rechtsgrundlagen, die in diesem Bebauungsplan Verwendung finden, können beim Fachbereich 6: Stadtentwicklung und Bauen, Südstraße 41, 59227 Ahlen in der 2. Etage während der Dienststunden eingesehen werden.

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Rat der Stadt Ahlen hat in seiner Sitzung am 16.02.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in einer Größenordnung von 2,09 ha beschlossen.

Die 11. Änderung wird aufgrund einer versehentlichen Doppelvergabe der Änderungsnummer nunmehr als 10. Änderung weitergeführt.

Zwischenzeitlich konnte seitens der Stadt Ahlen durch den Zuerwerb der Flurstücke 239 und 240 der Änderungsbereich sinnvoll ergänzt werden, sodass der Geltungsbereich nunmehr eine Größenordnung von 2,39 ha aufweist.

Der nunmehr vorliegende - vom Aufstellungsbeschluss abweichende - Geltungsbereich wird im Zuge des Feststellungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Ahlen abschließend gefasst.

Gegenstand der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sind das Grundstück der ehemaligen städtischen Kompostanlage an der Straße Am Neuen Baum sowie südlich angrenzende Außenbereichsflächen im städtischen Eigentum.

In den Jahren 2002/2003 wurde die städtische Kompostanlage an der Straße Am Neuen Baum endgültig aufgegeben. In den Jahren 2011/2012 hat die Stadt Ahlen von der RAG Montan Immobilien sowohl Teilflächen der ehemaligen Kompostanlagen und als auch südlich angrenzende (außerhalb des Bebauungsplanes befindliche) Flächen erworben. Insgesamt wurden ~ 17.000 m² von der RAG erworben.

Ende 2016 wurden die insgesamt ca. 3.000 m² großen Flurstücke 239 und 240 erworben und in die Planungsabsichten einbezogen.

Verbunden damit konnten zusammenhängende Flächen in einer Größenordnung von ~ 23.900 m² in den städtischen Besitz gebracht werden, die eine städtebaulich sinnvolle gewerbliche Entwicklung mit vertretbarem Erschließungsaufwand ermöglichen.

Entsprechend der im Umfeld getroffenen Darstellungen als gewerbliche Baufläche sollen im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes die im städtischen Eigentum befindlichen angrenzenden Außenbereichsflächen ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

In Verbindung damit werden geeignete Festsetzungen zur Eingrünung der gewerblichen Bauflächen bzw. zur Abgrenzung gegenüber dem Außenbereich getroffen.

2. Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplan- Änderung

Der ca. 2,39 ha große Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet im Wesentlichen das ehemalige Grundstück der städtischen Kompostanlage an der Straße Am Neuen Baum sowie daran südlich anschließende Außenbereichsflächen und umfasst dabei in der Gemarkung Ahlen, Flur 33, die insgesamt im städtischen Besitz befindlichen Flurstücke 45, 164, 237, 238, 239 und 240.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten: Ausgehend vom nördlichsten Grenzstein des Flurstück 45 in südöstlicher Richtung entlang der südwestlichen Begrenzung des als Fuß- und Radweg ausgebauten Teilstücks der Guissener Straße bis zum östlichsten Grenzstein des Flurstücks 240 in Höhe des Grundstücks Guissener Straße 99.

Im Südosten: Durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 240 und 239.

Im Westen: Durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 239, 237 bis zum Flurstück 164, weiter entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Grenzen des Flurstücks 164 bis zum Flurstück 45, entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 45 bis zum Ausgangspunkt.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Auf Grundlage der wirksamen Darstellungen im Regionalplan als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) lässt sich das 10. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes mit der Ziel-Darstellung einer gewerblichen Baufläche sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben durchführen.

In 2019 wurden jedoch fünf von der Stadt Ahlen eingeleitete Planungsverfahren zur Schaffung von neuem Planungsrecht - innerhalb von regionalplanerischen Siedlungsbereichen aber außerhalb bestehender Siedlungsflächenreserven im Flächennutzungsplan – bis auf Weiteres eine landesplanerische Zustimmung verwehrt.

Davon betroffen ist auch die in diesem Verfahren beabsichtigte Überplanung der Kompostanlage bzw. die Erweiterung Gewerbegebiet Vatheuershof.

Hintergrund ist die seit dem Jahr 2014 im Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland – in Ziel 3.2 verankerte kommunale Verpflichtung, den Siedlungsflächenbedarf nachzuweisen. Im Rahmen des seit 2010 von der Landesregierung eingeführten und 2013 erstmals durch die Regionalplanungsbehörden und Kommunen umgesetzten Siedlungsflächen-Monitoring kann die Stadt Ahlen derzeit keinen über die noch vorhandenen Siedlungsflächenreserven im Flächennutzungsplan und in Bebauungsplänen hinausgehenden Bedarf nachweisen. Tatsächlich bestehen nach aktuellen Berechnungen der Regionalplanungsbehörde Flächenüberhänge in der kommunalen Bauleitplanung der Stadt Ahlen.

Um für die aktuellen entwicklungspolitisch bedeutsamen Planvorhaben Planungsrecht mit entsprechend positiver landesplanerischer Abstimmung schaffen zu können, soll ein Flächentausch mit noch unbebauten Siedlungsflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes stattfinden. Die planungsrechtliche Rückführung der ausgewählten Flächen in eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche schafft den notwendigen planerischen Spielraum für Darstellungen neuer Siedlungsflächen an anderer Stelle. Dort werden parallel weitere Bauleitplanverfahren durchgeführt, die nicht vor der Wirksamkeit der angestrebten Flächenrücknahme zum Abschluss gebracht werden können.

Das Verfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes „Raumordnerische Anpassung von Siedlungsflächenreserven“ wurde mit Ratsbeschluss vom 18.06.2020 eingeleitet.

Nach Abschluss des Verfahrens zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahlen ist von einer landesplanerischen Zustimmung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes auszugehen.

4. Änderungsinhalte und Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes:

vorher:		nachher:	
Gewerbliche Baufläche	0,88 ha	Gewerbliche Baufläche	1,60 ha
Grünfläche	0,31 ha	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.	0,79 ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,2 ha		
Gesamtfläche	2,39 ha		2,39 ha

5. Sonstige Belange

5.1 Erschließung

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die anstehende Verlängerung der Straße Am Neuen Baum, die aufgrund der untergeordneten Verkehrsfunktion im Flächennutzungsplan nicht dargestellt ist.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation erfolgt über die kleinteilige Erweiterung/Verlängerung der bestehenden Versorgungsnetze der jeweiligen Betreiber.

5.3 Altlasten

Das Plangebiet ist im Wesentlichen nicht im „Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenverunreinigungen“ beim Kreis Warendorf registriert.

Im südlichen Bereich grenzt jedoch eine ehemalige Lößlehmgrube (Altablagerung „Im Hövenerort /Wasserturm“ 50194) an, welche ab den 40-er Jahren bis zum Ende 1962 als Deponie für Kokereirückstände, Schlämme, Siedlungs- und gewerblichen Abfall betrieben wurde. Nach Stilllegung und Abdeckung der Deponie wurde die Fläche bis heute landwirtschaftlich genutzt.

Eine Gefährdungsabschätzung des TÜV Rheinland aus dem Jahr 1992 kam zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass keine akute Gefährdung über direkte und indirekte Gefährdungspfade zu erwarten sind, sofern eine ausreichende, den Abfallarten angemessene Deponieoberflächenabdeckung eingebaut wird.

In den letzten Jahren wurde in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf eine umfangreiche Deponieabdeckung durch den Grundstückseigentümer durchgeführt. Die nördliche Begrenzung der Deponie ragt kleinflächig in den Änderungsbereich hinein.

Die davon betroffenen Teilflächen des Änderungsbereichs sollen gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die nach Süden zur freien Landschaft angeordnete Fläche dient dabei als Ausgleichsmaßnahme und als Abgrünungsmaßnahme aus artenschutzrechtlicher Sicht.

Bodeneingreifende und damit den Deponiekörper betreffende Maßnahmen sind in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

Detailliertere Abstimmungen erfolgen im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Vatheuershof“, welches im Parallelverfahren durchgeführt wird.

5.4 Natur- und Landschaftsschutz, Eingriff/ Ausgleich, Artenschutz

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.

Die durchgeführte Umweltprüfung hat ergeben, dass für das betroffene Plangebiet keine Schutzgebietsausweisungen wie FFH-Gebiet oder Naturschutzgebiet vorliegen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben. Dabei wurden Inhalt, Ziel und Erforderlichkeit der Bauleitplanung dargestellt sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die gem. § 2 (1) UVPG nachfolgenden Schutzgüter

- Mensch und seine Gesundheit,
 - Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt,
 - Fläche/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft,
 - Kultur- und Sachgüter sowie
 - die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.
- detailliert geprüft.

Dazu wurden

- die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und die Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete,
- die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung,
- die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen,
- in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, beschrieben.

Insbesondere zur Tierwelt wurden eigene Untersuchungen durchgeführt.

Im Ergebnis erweist sich die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der einzelnen Schutzgüter und den übergeordneten Planungen (Regionalplan), deren Vorgaben im Plangebiet entsprechend berücksichtigt wurden.

Zur Minimierung unvermeidbarer Beeinträchtigungen sind diverse Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die auf Ebene des nachge-

ordneten Bebauungsplanes zu berücksichtigen bzw. bei der Bauausführung zu beachten sind.

Eingriff/ Ausgleich

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde eine quantitative Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Kreises Warendorf für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, welches die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst, durchgeführt.

Der Planungswert weist gegenüber dem Bestandswert ein Defizit in Höhe von 5.647 Werteinheiten auf. Dieses Defizit soll im städtischen Flächenpool Lippe-Teil II ausgeglichen werden.

Durch genannten Maßnahmen können die aus den unvermeidbaren Eingriffen der Bauleitplanung resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt quantitativ und funktional im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG/ § 4a LG NRW vollständig kompensiert werden.

Im Folgenden wird auf den Artenschutz, die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz sowie auf Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung gem. § 1a (5) BauGB und auf die Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB im Rahmen der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB ausführlicher eingegangen. Alle weiteren Ausführungen zu den Umweltbelangen sind Teil II der Begründung, dem Umweltbericht, zu entnehmen.

Artenschutz

Die durch einen Gutachter vorgenommene artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) hat zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht vorliegen, wenn die im Gutachten ausgeführten Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden.

Weder durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 10 noch durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 können artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst werden. Diese können nur durch die durch den Bebauungsplan begründeten konkreten Vorhaben erfolgen, wenn diese nach Abschluss des Verfahrens umgesetzt werden. Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist daher unter anderem zu prüfen, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit einer Bauleitplanung begründen würden. In diesen Fällen dürfte die Bauleitplanung nicht zur Rechtskraft gelangen.

Der Gutachter hat eingangs eine Abfrage vorhandener Daten durchgeführt. Dazu wurden folgende Quellen ausgewertet:

- Biotopkataster des LANUV
- Fachinformationssystem des LANUV (FIS)

Die vorliegende Artenschutzprüfung führt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

Durch eine FIS-Abfrage beim LANUV wurden alle potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten ermittelt und anschließend deren Vorkommen im Plangebiet anhand der jeweiligen Lebensraumansprüche abgeschätzt und mit den vorhabenbedingten Auswirkungen verknüpft.

Eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach den Vorschriften des § 44 Abs. 3 S. 1 u. 3 BNatSchG konnte dabei nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine ASP Stufe II einschließlich einer Vogelkartierung durchgeführt.

Als Ergebnis dieser Artenschutzprüfung ist festzustellen, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes die Fledermausarten Braunes Langohr, Großer Abendsegler und ggf. die Zwergfledermaus ein etwaiges Quartierpotenzial im Bereich der Kastanienallee nutzen könnten. Eine Entnahme dieser Bäume ist nicht vorgesehen, jedoch könnten diese Arten durch bau- und betriebsbedingte Störungen erheblich betroffen werden. Auch für die beiden nachgewiesenen Vogelarten Kiebitz und Steinkauz ist von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit auszugehen, da essenziell wichtige Nahrungs- und Rückzugsflächen beeinträchtigt werden.

Vor diesem Hintergrund wird die Durchführung entsprechender Maßnahmen erforderlich. Dazu gehören bei den Fledermäusen entsprechende Bauzeitenregelungen, Vorgaben zur Beleuchtung und abschirmende Abpflanzungen sowie die Installation von Fledermauskästen.

Für Kiebitz und Steinkauz ist neben Bauzeitenregelungen insbesondere die Sicherung und entsprechende Pflege des südlich und östlich dem Plangebiet vorgelagerten Grünlandstreifens sowie die Einhaltung von Mindestabständen der Bebauung von Bedeutung.

Abschließend wurde festgestellt, dass bei Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu erwarten sind und damit das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als genehmigungsfähig einzustufen ist. Dies gilt somit auch für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

5.5 Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz, Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Die Novelle zum Baugesetzbuch vom 22. Juli 2011 mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden führt dazu, dass der Klimaschutz gleichberechtigt neben den in § 1 (5) BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen steht. Gemäß § 1 a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz unterliegt damit der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB.

Der Stadt Ahlen liegt seit November 2010 ein Integriertes Klimaschutzkonzept vor mit der Zielsetzung einer Reduktion des CO₂-Ausstoßes um 40 % bis 2020 in Relation zum Basisjahr 1990 als dem Einsparziel der Bundesregierung. Demzufolge muss die Emission von 550 Tsd. Tonnen im Jahr 1990 um 220 Tsd. Tonnen bis zum Jahr 2020 reduziert werden. 2007 wurden noch 470 Tsd. Tonnen produziert, sodass bis 2020 eine weitere Reduzierung von rund 140 Tsd. Tonnen CO₂ erforderlich wird. Dem gegenüber wurde ein wirtschaftliches Einsparpotenzial von 145 Tsd. Tonnen CO₂ mit den Potenzialen der erneuerbaren Energien ermittelt. Vor dem Hintergrund, dass die Wirtschaftssektoren I und II sowie das produzierende Gewerbe rund 35 % zu den CO₂-Emissionen beitragen, stellt sich auch die Planung von neuen Gewerbegebieten als eines der zahlreichen Handlungsfelder zur Zielerreichung dar. Insgesamt wurde ein Einsparpotenzial von 29 Tsd. t/a durch Anwendung erneuerbarer Energieformen und veränderter Energieerzeugungsstrukturen bei Wärme und Strom für diesen Sektor ermittelt.

Folglich hat auch diese kleinflächige Erweiterung des Gewerbegebietes Vatheuershof Auswirkungen auf den Klimaschutz, sodass ein Beitrag zur Ener-

gieeinsparung und damit zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes zu berücksichtigen ist. Dies lässt sich z. B. über entsprechende KfW-Effizienzgebäudestandards sowie durch den Einsatz von Fotovoltaik- und Solarthermieranlagen erreichen. Auf diese Maßnahmen wird im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes näher eingegangen.

Weitere Maßnahmen zur Anpassung an den Klimaschutz im Plangebiet, resultierend aus der zunehmenden Erwärmung und Starkregenereignissen, sind Dachbegrünungen auf Flach- und flachgeneigten Dächern, die die Wärmeabstrahlung von Oberflächen verringern und gleichzeitig eine Verzögerung des Spitzenabflusses bei Niederschlägen bewirken.

Der Aufheizung von Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken soll durch Baumpflanzungen entgegengewirkt werden. Auch diese Maßnahme ist Gegenstand des parallel zu erarbeitenden Bebauungsplanes.

5.6 Bodenschutzklausel

Da die Stadt Ahlen über kein Gewerbeflächenpotenzial im Gewerbegebiet Vatheuershof verfügt und im Gewerbegebiet Vatheuershof - Teilbereich Süd-Ost die Flächenpotenziale für die dort ansässigen Betriebe zwecks künftig vorgesehener Erweiterungen reserviert sind, kommt der Überplanung der ehemaligen städtischen Kompostanlage sowie südlich angrenzender städtischer Flächen und der damit verbundenen gewerblichen Entwicklung eine besondere Rolle zu. Bodenschutzrechtliche Belange sind im Wesentlichen nicht berührt, da in weiten Teilen bereits vorbelastete Flächen (ehemalige Kompostanlage) wieder in Nutzung gebracht werden und lediglich direkt zwischen der ehemaligen Kompostanlage und dem Deponiekörper gelegene Flächen (ohne hohe Wertigkeiten) erstmalig in Anspruch genommen werden.

Aufgestellt im Dezember 2020

Im Auftrag

Gantefort
Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung und Bauen