

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 007
zur Erweiterung des medicalOrdercenter Ahlen

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Entwurf

Ahlen, August 2016

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung	4
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4. Landschaftsplan des Kreises Warendorf	5
5. Änderungsinhalte und Flächenbilanz	5
6. Sonstige Belange	6
6.1 Erschließung	6
6.2 Ver- und Entsorgung	6
6.3 Altlasten	6
6.4 Immissionsschutz	6
6.5 Grünordnung / Eingriff – Ausgleich	6
7. Auswirkungen auf die Umwelt	7
8. Artenschutz	8

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

Mit Schreiben vom 18. Februar 2015 hat das St. Franziskus-Hospital – als Eigentümerin des „medicalOrdercenter (mOc) Ahlen“ – einen entsprechend begründeten Antrag (s. Anlage der Vorlage) auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44.1 gestellt.

Das mOc Ahlen startete im Jahr 2001 am Standort Kruppstraße 37 innerhalb des Natur- und Gewerbeparks Olfetal mit den Geschäftsfeldern

- ◆ Krankenhausapotheke
- ◆ Sterilisationsabteilung und
- ◆ Warenhandels-gesellschaft.

Seit nunmehr 14 Jahren weist das mOc Ahlen eine dynamische Betriebsentwicklung auf, sodass in der Folge der bestehende Standort durch aktuelle Baumaßnahmen ausgeschöpft wird bzw. weitere Flächen in 2014 dazu erworben wurden.

Da der Trend zur Zentralisierung von Dienstleistungen in den kommenden Jahren anhalten wird, ergeben sich für den Standort in Ahlen weitere Wachstumschancen aber auch –notwendigkeiten.

Neben der aktuell betriebenen Erweiterung der Lagerkapazitäten sollen mittelfristig die nachfolgenden Bereiche/Einrichtungen den Standort ergänzen:

- ◆ Erweiterung der Büroflächen,
- ◆ Einrichtung eines Sterilgutlagers mit besonderen Hygienestandards und
- ◆ Einrichtung eines mikrobiologischen Labors zur regionalen Versorgung.

Die im Antrag detailliert beschriebenen - mittelfristig angelegten - Betriebsentwicklungen des mOc Ahlen werden aus Sicht der Stadt Ahlen und der WFG Ahlen im Sinne einer dauerhaften Standortsicherung und –stärkung begrüßt und unterstützt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 007 sollen für den Betriebsstandort Kruppstraße 37 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Standortes geschaffen werden. Durch die Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen in nördlicher und östlicher Richtung sowie einer Verlagerung einer öffentlichen Grünfläche kann insgesamt eine zusammenhängende Potenzialfläche für die beabsichtigten mittel- bis langfristigen Betriebsentwicklungen geschaffen werden.

Die durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen überplanten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Sinne des § 5 (2) Nr. 10 BauGB sollen nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 44.1 kompensiert werden.

2. Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

Der insgesamt rund 5,1 ha große Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Ahlen, Flur 309, die Flurstücke 16, 472 und 473 tlw. sowie in der Gemarkung Vorhelm, Flur 16 die Flurstück 20 tlw., 27, 111 tlw. 143 tlw. und 144.

Er wird dabei wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 143, Flur 16 Gemarkung Vorhelm bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 20 (Wegeparzelle),

im Osten: in südlicher Richtung entlang der östlichen Grenzen des Flurstücks 20 sowie der östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 27 bis zum Waldstück (Wulfskuhle), in südlicher Richtung entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 144, in östlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 473 und ca. 70 m in südlicher Richtung entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 473,

im Süden: von dort in einem Winkel von ca. 115 ° ca. 80 m in südwestlicher Richtung, von dort ca. 50 in westlicher Richtung bis zum östlichsten Grenzstein der Grundstücks Kruppstraße 51,

im Westen: vom letztgenannten Grenzstein entlang der südwestlichen Grenzen des Flurstücks 473 bis zum nördlichsten Grenzstein des Grundstücks Kruppstraße 45, gradlinig bis zum südlichsten Grenzstein des Flurstücks 472, entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks 472 und deren gradliniger Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 143.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der seit Mitte 2014 wirksame Regionalplan - Teilabschnitt Münsterland - stellt die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Die mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 007 verbundene kleinflächige Erweiterung/Arrondierung der gewerblichen Bauflächen im Sinne der ortsansässigen Firma mOc Ah-

len kann somit als mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar angesehen werden.

Mit Schreiben vom 01. März 2016 hat die Bezirksregierung Münster bestätigt, dass die kleinräumige Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

4. Landschaftsplan des Kreises Warendorf

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 007 ist nicht Gegenstand des Landschaftsplanes Ahlen.

5. Änderungsinhalte und Flächenbilanz

Der seit dem 11.09.2010 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ahlen stellt für den für die Bauleitplanung vorgesehenen Bereich „gewerbliche Bauflächen“ im Sinne des § 1 (1) Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie - als Abgrenzung gegenüber dem angrenzenden Außenbereich - „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Sinne des § 5 (2) Nr. 10 Baugesetzbuch (BauGB) dar.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 007 sollen für den Betriebsstandort der Firma medicalOrdercenter Ahlen - Kruppstraße 37 - die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur kleinflächigen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen um insgesamt ca. 0,27 ha in nördlicher und östlicher Richtung geschaffen werden.

Flächenbilanz der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 007:

Veränderung:
Gewerbliche Baufläche + 0,27 ha
Ausgleichsfläche - 0,27 ha

Die durch das Vorhaben ausgelösten Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden in dem parallel durchzuführenden Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44.1 "Natur- und Gewerbepark Olfetal" nach Maßgabe des Umweltberichtes vom 20. Juli 2016 sowie des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags vom 19.07.2016 des Fachbüros Dipl.-Geogr. P. Düphans abschließend geregelt.

6. Sonstige Belange

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bereits als Stichstraße mit Wendehammer endausgebauten Teil der Kruppstraße.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgen mit Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze der jeweiligen Betreiber.

6.3 Altlasten

Das Plangebiet ist nicht im „Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenverunreinigungen“ beim Kreis Warendorf registriert. Anderweitige Erkenntnisse liegen der Stadt Ahlen nicht vor.

6.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet und sein Umfeld sind bereits gewerblich vorgeprägt. Durch die kleinflächige Arrondierung der bestehenden und in Teilen bereits genutzten Gewerbestandorte werden immissionsschutzrechtliche Belange nicht berührt.

6.5 Grünordnung / Eingriff - Ausgleich

Der mit ca. 0,27 ha kleinflächige Eingriffsbereich durch die geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche betrifft ausschließlich die direkt angrenzenden „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Sinne des § 5 (2) Nr. 10 Baugesetzbuch (BauGB). Im Rahmen des parallel durchzuführenden Verfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44.1 werden auf Grundlage der durch das Büro Düphans erstellten Unterlagen die erforderlichen Regelungen/Festsetzungen zum ortsnahe Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanes getroffen.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

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. Für die im Parallelverfahren betriebene 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44.1 liegt der Umweltbericht bereits vor und dient damit gleichzeitig der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 007.

Der Umweltbericht vom 20. Juli 2016 des Fachbüros Dipl.-Geogr. P. Düphans hat ergeben, dass für den vorgesehenen Änderungsbereich keine Schutzgebietsausweisungen wie FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet etc. vorliegen. Lediglich der Wald östlich des Änderungsbereichs ist im Biotopkataster des LANUV mit der Objektbezeichnung „Feldgehölz am Harntheisberg“ (BK-4213-062) aufgeführt. Das Gehölz ist Bestandteil eines Biotopverbundsystems von Rest-Laubgehölzen im landwirtschaftlich geprägten Raum.

Für die Schutzgüter Mensch mit den Funktionen Wohnen und Erholung, Fließgewässer, Stillgewässer, Kultur- und sonstige Sachgüter, ergeben sich durch die Planung (im Bereich der kleinflächigen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen) keine Beeinträchtigungen.

Bei den Schutzgütern Landschaft, Grundwasser, Luft und Klima ergeben sich durch die Planung (im Bereich der kleinflächigen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen) geringe bis mittlere Beeinträchtigungen. Hohe Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Planung (im Bereich der kleinflächigen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen) für die Schutzgüter Biotope und Fauna sowie Boden.

Aufgrund dieser Auswirkungen werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung von Beeinträchtigungen ermittelt.

Ebenso lassen sich Ausgleichsmaßnahmen ermittelt, die nachteilige Auswirkungen minimieren. Für die betroffenen Schutzgüter ergeben sich folgende Maßnahmen:

Bei der Durchführung der Planung (erstmalige gewerbliche Nutzungen) wird eine städtische Fläche in Anspruch genommen, die bislang als Sukzessionsfläche den Randbereich des Natur- und Gewerbeparks darstellte. Der Eingriff in Natur- und Landschaft wird nach dem Warendorfer Modell bewertet und der erforderliche Ausgleich ermittelt. Vollständig umgesetzt werden die Maßnahmen innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes und damit in unmittelbarer Nähe des Eingriffs. Demgemäß werden in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf die folgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgestimmt:

- Anlage von Waldsäumen **M 1** entlang der bestehenden Feldgehölze,
- Anlage von Hecken **M 2**
- Anlage einer Blänke **M 3**
- Anlage einer Sukzessionsfläche **M 4**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der IST-Zustand innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 007 nicht verändern bzw. sich im bislang vorgegebenen Rahmen entwickeln.

Anderweitige Möglichkeiten zur Sicherung und Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes der Firma mOc Ahlen stehen nicht zur

Verfügung. Durch die geplanten Maßnahmen können zusammenhängende Potenzialflächen für die mittelfristig beabsichtigten Betriebserweiterungen geschaffen werden.

Durch die aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind keine erheblichen verbleibenden Umweltauswirkungen zu erwarten.

8. Artenschutz

Durch das Fachbüro Dipl.-Ing. P. Düphans wurde der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 19. Juli 2016 zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44.1 erstellt.

Nach einer Geländebegehung am 23.02.2016 zur Erfassung der Lebensraumtypen sowie 10 faunistischen Begehungen zwischen März und Ende Mai 2016 wurden die planungsrelevanten Arten der Tiergruppen Vögel, Amphibien und Reptilien erfasst.

Erfasst wurden sechs planungsrelevante Vogelarten, keine planungsrelevanten Amphibien bzw. Reptilien.

Für die Vogelarten Nachtigall und Turteltaube wurde im Zuge der Vorprüfung eine Relevanz bezüglich des Planvorhabens ermittelt.

In der an die Vorprüfung anschließenden artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen in der Art definiert, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes nicht zum Tragen kommen.

Diese Maßnahmen sind:

- Beseitigung von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar/Anfang März
- Anlage strukturreicher Gehölzstandorte (Hecken und Waldränder) im Sinne der unter Punkt 7. dieser Begründung beschriebenen Maßnahmen **M 1** und **M 2**.

Ahlen, August 2016

Stadt Ahlen
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Gantefort
Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung und Bauen