4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teilbereich Standort Geringhoff Gersteinstraße

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung.....	4
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4. Änderungsinhalte und Flächenbilanz	4
5. Sonstige Belange	5
5.1 Erschließung.....	5
5.2 Ver- und Entsorgung.....	5
5.3 Altlasten.....	5
5.4 Immissionsschutz.....	6
5.5 Grünordnung / Eingriff - Ausgleich.....	6
6. Auswirkungen auf die Umwelt	6
7. Artenschutz	7

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Rat der Stadt Ahlen hat in seiner Sitzung am 27.09.2012 gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Standort Geringhoff, Gersteinstraße gefasst.

Gegenstand dieser Änderung ist eine Erweiterungsfläche des Betriebsstandortes der Firma Geringhoff, der Inhalt des seit 1991 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 44.1 "Natur- und Gewerbepark Olfetal" ist.

Bei der seit 130 Jahren existierenden Maschinenfabrik handelt es sich um einen Produzenten moderner Erntetechnologien, der in über 50 Ländern qualitativ hochwertige, technisch ausgereifte und innovative Produkte verkauft. Landwirte, Farmer und Lohnunternehmer profitieren in der Ernte von bedarfsgerechter Technologie und einem schnellen Ersatzteilservice. Kontinuierlich wird an passenden Lösungen, für die unterschiedlichsten und schwierigsten Erntebedingungen gearbeitet.

Die Firma Carl Geringhoff GmbH & Co. KG befindet sich nach Verlagerung innerhalb des Ahleener Stadtgebietes seit 1989 an der Gersteinstraße 18 in einem Industriegebiet. Das Unternehmen verzeichnete eine kontinuierliche und insbesondere in den letzten 5 Jahren eine stärkere expansive Entwicklung. In diesem Zusammenhang wurden sowohl das westlich angrenzende Grundstück Gersteinstraße 16 (ehemaliger Schrotthandel) als auch das südlich gelegene Grundstück Porschestraße 8 (ehemaliges Tiefbauunternehmen) erworben. Auf diesen Flächen entstanden neue Verwaltungsgebäude und Produktionshallen. Die ursprüngliche Betriebsfläche wurde dadurch mehr als verdreifacht und umfasst aktuell eine Gesamtfläche von insgesamt rund 4,7 ha.

Derzeit ist absehbar, dass der Betrieb mittelfristig bis zum Jahr 2015 weitere Flächen benötigt und die Entwicklung am Standort nur Richtung Süden verfolgt werden kann. Betroffen davon ist u. a. eine städtische Waldaufforstungsfläche, die bei Umnutzung in Baufläche umzuwandeln und an anderer Stelle dementsprechend aufzuforsten ist.

Voraussetzung für die weitere Errichtung von Gebäuden Richtung Süden ist die Teilaufhebung des Gewässers 143 mit Vorfluterfunktion auf dem Abschnitt des Betriebsgrundstücks. Ein entsprechender Antrag gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wurde der Unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf eingereicht. Die Genehmigung nach 68 WHG wurde am 30.07.2012 erteilt.

Die hierzu erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens abgestimmt und sind bei Verlegung des Gewässers umzusetzen. Dieses Gewässer liegt innerhalb einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die im wasserrechtlichen Verfahren bewertet und ausgeglichen wird, mit dem Ziel, eine ökologische Aufwertung im Oberlauf des Gewässers zu erreichen.

Das der Stadt Ahlen seit dem 09.11.2011 vorliegende Konzept sieht Hallenerweiterungen in einer Größenordnung von insgesamt rund 10.000 m² vor.

Parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes werden die oben genannten Bebauungspläne entsprechend geändert bzw. im weiteren Aufstellungsverfahren in

einen neuen Bebauungsplan Nr. 44.3 "Standort Geringhoff" mit gleichen Inhalten zusammengeführt.

2. Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Vorhelm, Flur 16 und umfasst die Flurstücke 264 und 461 tlw.. Der Geltungsbereich wird wie folgt grob umgrenzt:

- Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 264, die gleichzeitig die Nordseite des aufzuhebenden Gewässers 143 bildet,
- im Osten: durch den in der Örtlichkeit bestehenden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg,
- im Süden: entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 461 Richtung Westen bis zum Grenzpunkt,
- im Westen: entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 461 Richtung Norden bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 264, dem Verlauf dieser Richtung Westen und Norden bis zum Ausgangspunkt folgend.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan - Teilabschnitt Münsterland - stellt die Fläche als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar. Auch im Entwurf des fortzuschreibenden Regionalplanes, für den im September 2010 der Erarbeitungsbeschluss gefasst wurde, ist diese Fläche als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich vorgesehen. Die Bezirksregierung Münster hat mit Schreiben vom 25.10.2012 im Rahmen der Anfrage zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 LPIG bestätigt, dass die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Sowohl der geltende Regionalplan als auch der Fortschreibungsentwurf stellen für den Planungsraum gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

Die derzeit im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Wald soll nunmehr zugunsten gewerblicher Baufläche umgewandelt und an anderer Stelle ersetzt werden.

4. Änderungsinhalte und Flächenbilanz

Die Änderung bezieht sich auf die bisher als Wald dargestellte Fläche, die künftig einer gewerblichen Nutzung dienen soll. Ein kleiner Teil dieses Waldes, der an den südlich des Änderungsbereiches angrenzenden zu erhaltenden Wald anschließt ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorzusehen, um einen Waldmantel zu erhalten. Des Weiteren ist das Gewässer innerhalb einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im separat durchgeführten wasserrechtlichen Verfahren bereits aufgehoben, sodass diese Darstellung zugunsten gewerblicher Baufläche entfällt.

Im Parallelverfahren werden hierzu die beiden betroffenen Bebauungspläne geändert, bzw. die Änderungen in einen neuen Plan dem Bebauungsplan Nr. 44.3 "Standort Geringhoff" zusammengeführt.

Flächenbilanz der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes:

vorher: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	zum 0,147 ha	nachher: Gewerbe	0,147 ha
Wald	0,267 ha	Gewerbe	0,267 ha
Wald	0,046 ha	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,046 ha
Gesamtfläche	0,460 ha		0,460 ha

Die durch das Vorhaben erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft bzw. die Waldumwandlung sind in der parallel durchzuführenden Bebauungsplanung geregelt. Der Eingriff wird vollständig ausgeglichen, außerhalb des Plangebietes im westlichen Stadtgebiet.

5. Sonstige Belange

5.1 Erschließung

Das nahezu vollständig bebaute Gewerbe- und Industriegebiet ist verkehrlich erschlossen. Der Betriebsstandort ist über die Gerstein- und Porschestraße zu erreichen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sowie die Entwässerung kann durch Anschluss an die Netze sichergestellt werden.

5.3 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die Bodenbelastungen aufweisen und als Altlast im Kataster des Kreises Warendorf geführt werden. Auch Altstandorte im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Warendorf liegen nicht vor.

5.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Betriebsstandortes inmitten eines Industrie- und Gewerbegebietes werden schutzwürdige Nutzungen durch betriebliche Immissionen oder Verkehrsimmissionen nicht betroffen.

5.5 Grünordnung / Eingriff - Ausgleich

Der wesentliche Eingriffsbereich durch die geplante Bebauung stellt die Aufforstungsfläche dar. Für diese Waldumwandlung wurde bereits im parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahren eine externe Ersatzaufforstungsfläche im westlichen Stadtgebiet gefunden.

6. 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. Zu dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan liegt der Umweltbericht bereits vor und dient damit gleichzeitig der 4. Flächennutzungsplanänderung.

Der Umweltbericht¹ hat ergeben, dass für die vorgesehenen Änderungen keine Schutzgebietsausweisungen wie FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet etc. vorliegen. Lediglich der Wald südlich der geplanten Erweiterungsfläche ist im Biotopkataster der LANUV aufgeführt.

Für die Schutzgüter Mensch mit den Funktionen Wohnen und Erholen, Stillgewässer, Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich durch die Planung keine Beeinträchtigungen. Bei den Schutzgütern Landschaft, Grundwasser sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Mittlere Beeinträchtigungen werden für Fauna, Luft und Klima prognostiziert, hohe Beeinträchtigungen für Biotope und Boden. Aufgrund dieser Auswirkungen werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung von Beeinträchtigungen ermittelt.

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

Bei Durchführung der Planung wird eine städtische Aufforstungsfläche in Anspruch genommen. Hierzu ist eine entsprechende Ersatzaufforstung vorgesehen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird nach dem Warendorfer Modell bewertet und der erforderliche Ausgleich ermittelt. Umgesetzt werden die Maßnahmen weitgehend im Westen des Stadtgebietes im Bereich Hagenbreite 10 in der Gemarkung Ahlen, Flur 223, Flurstück 19. Die Auswahl der Fläche erfolgte in Abstimmung mit dem Forstamt, da sie bestimmte Anforderungen erfüllen musste. Die Umsetzung dieser Aufforstung wird u. a. in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes geregelt. Eine Aufforstung in unmittelbarer Nähe des Plangebiets war nicht möglich, da der Bauherr in diesem Bereich über keine derartige Fläche verfügt.

¹ Umweltbericht zu den Bebauungsplan-Änderungen, die ein größeres Plangebiet umfassen als die 4. FNP-Änderung. Erarbeitung erfolgte durch TIWA Plan, Ingenieurbüro GmbH in Zusammenarbeit mit Dipl.-Geogr. Peter Düphans, Landschaftsplanung und Stadtökologie, Herzebrocker Straße 50, 33330 Gütersloh, September 2012

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Wald wird durch eine 10 m tiefe Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes geschützt. Dies umfasst die Ausbildung eines Waldmantels am Nordrand des Waldes.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der IST-Zustand der Funktionsflächen nicht verändern bzw. sich im vorgegebenen Rahmen entwickeln.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Firma Carl Geringhoff GmbH & Co. KG ergeben sich nicht.

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

7. Artenschutz

Die durch einen Gutachter vorgenommene artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) hat zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht vorliegen².

Nach einer Geländebegehung am 25.04.2012 sowie faunistischen Begehungen zwischen März und Juli 2012 wurden die planungsrelevanten Arten für die vom Vorhaben betroffenen Lebensraumtypen festgelegt und einer Vorprüfung unterzogen.

Während artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht vorliegen, sind jedoch Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Durch den im Bebauungsplan vorgesehenen 10 m tiefen Waldmantel kann der Wald effektiv geschützt werden und eine Förderung entsprechender Arten wie der Nachtigall erfolgen.

Aufgestellt im November 2012

Im Auftrag

Gez. Bartmann
Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung und Bauen

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (zu dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan), Dipl.-Geogr. Peter Düphans, Herzebrocker Str. 50, 33330 Gütersloh, 30. Juli 2012, Anlage zum Umweltbericht