

6. Flächennutzungsplan-Änderung "Erweiterung Nahversorgungszentrum Dolberg "

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Ahlen, April 2015

Inhalt

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

Teil II: Umweltbericht einschließlich Artenschutzprüfung (liegt separat bei)

Zu dieser Begründung gehören:

- Teil II Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 "Erweiterung Nahversorgungszentrum Dolberg" Landschaftsökologie und Umweltplanung, Michael Wittenborg, Pieperstr. 9, 59075 Hamm, 27.02.2015, Entwurfsfassung
- Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Erweiterung Nahversorgungszentrum Dolberg und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 "Erweiterung Nahversorgungszentrum Dolberg" in Ahlen – Urteil Dolberg, 26.06.2015, Landschaftsökologie und Umweltplanung, Michael Wittenborg, Pieperstr. 9, 59075 Hamm, 26.02.2015
- Ing.-Büro für techn. Akustik und Bauphysik (ITAB), Schürufenerstraße 309 A, 44287 Dortmund, Bebauungsplan Nr. 45 Rewe Nahversorgung Dolberg, Geräuschimmissions-Prognose nach TA-Lärm Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Backshop in Ahlen-Dolberg, 02.04.2015
- Guch Geologie + Umwelt-Consulting Hamm GmbH, Am Boonekamp 5, 59067 Hamm, 14.04.2015

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Ortsteil Dolberg mit rd. 3.600 Einwohnern, im Süden des Ahlener Stadtgebietes gelegen, weist in seinem Ortskern einen Einzelhandels- und Dienstleistungs- sowie Gewerbebestand auf, der zusammengefasst das Nahversorgungszentrum bildet und damit die Funktion übernimmt, die verbrauchernahe Versorgung sicher zu stellen. Überprüfungen des Versorgungsgrades im Rahmen des in Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ahlen ergaben Defizite in der Versorgung der Bevölkerung mit Produkten des täglichen Bedarfs. Dies betrifft konkret den vorhandenen Verbrauchermarkt aufgrund seiner geringen Dimensionierung mit ca. 600 qm Verkaufsfläche. In dieser Größenordnung entspricht er nicht mehr den heutigen Bedürfnissen der Kunden.

Der Standort im Ortskern an der Lambertistraße 13 lässt eine Erweiterung der Geschäftsfläche aufgrund der beengten baulichen Verhältnisse nicht mehr zu. Ein Wegbrechen der Kunden und somit der Einnahmen sind daher nicht mehr auszuschließen, sodass seine künftige wirtschaftliche Entwicklung ohne Perspektive ist. Zeitnah soll dieser Verbrauchermarkt zugunsten eines neuen attraktiven und zukunftsfähigen Standortes mit einer angestrebten Verkaufsfläche von 1.200 qm aufgegeben werden.

Ende Dezember 2014 konnte der derzeitige Marktbetreiber ein entsprechendes Grundstück in zentraler Lage zur Entwicklung eines neuen Lebensmittelmarktes erwerben. Hierzu hat er nun mit Schreiben vom 31.01.2015 der Verwaltung einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Verbrauchermarktes an der Alleestraße im Ortsteil Dolberg vorgelegt. Künftiger Betreiber und Vorhabenträger ist die Schürbüscher - Artmann GbR, Dollweg 31c, 59227 Ahlen.

Mit Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lassen sich die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieses Vorhabens schaffen. Die angestrebte Großflächigkeit des geplanten Verbrauchermarktes setzt eine Änderung des Flächennutzungsplanes voraus, die im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden soll bzw. das weitere Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren vorgezogen wird. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung der Bezirksregierung, die bis zu 3 Monaten dauern kann, sodass es reicht, wenn bei Vorlage der Genehmigung zum Ende 2015 auch der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

2. Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

Der rd. 0,7 ha große Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 006 "Erweiterung Nahversorgungszentrum Dolberg" umfasst in der Gemarkung Ahlen, Flur 114 die Flurstücke 325 tlw. und 728 tlw. und wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten: Beginnend an der Straße Bummelke am westlichen Punkt des Flurstücks 325; von dort dieses Flurstück in Richtung Nordosten, Nordwesten und Norden bis zum nordöstlichen Grenzpunkt mit dem westlich angrenzenden Flurstück 593 umfahrend.

- Im Nordosten: Vom vorgenannten Punkt 11 m entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 325 und von dort im Winkel von ca. 108° rd. 25 m geradlinig Richtung Nordosten in das Flurstück 728 führend. Anschließend orthogonal auf einer Länge von rd. 54 m Richtung Südosten und erneut rechtwinklig ca. 12 m bis zum Schnittpunkt mit dem östlich angrenzenden Flurstück 44 führend. Anschließend erneut orthogonal entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 325 Richtung Südosten bis zur nordwestlichen Flurstücksgrenze der Alleestraße (B 61) folgend.
- Im Südosten: Vom letztgenannten Punkt entlang der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 325 bis zur nördlichen Grenze des geplanten Kreisverkehrs führend. Seinen nördlichen Ast bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Bummelke umfahrend.
- Im Südwesten: Von diesem Punkt die Grenze in nordwestlicher Richtung entlang der südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 325 bis zum Ausgangspunkt führend.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der seit Mitte 2014 wirksame Regionalplan - Teilabschnitt Münsterland - stellt die Fläche als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) dar. Im zugehörigen Textteil wird im Grundsatz 10 ausgeführt, dass die Nahversorgung zu sichern, die Attraktivität der Zentren und die Einzelhandelskonzepte zu entwickeln und fortzuschreiben sind. Über die gemeindlichen Bauleitplanungen sind die Voraussetzungen zu schaffen, um die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) zu gewährleisten und zu sichern. Einzelhandelsbetriebe sind verbrauchernah und städtebaulich integriert anzusiedeln.

4. Landschaftsplan des Kreises Warendorf

Die Fläche der 6. Änderung 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 gemischte Baufläche entlang der Alleestraße mit dem ergänzenden Hinweis NVZ (Nahversorgungszentrum) sowie nördlich davon Wohnbaufläche dar.

Die im Entwurf vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ahlen bewertet die derzeitige Lebensmittelversorgung für den Ortsteil Dolberg als nicht mehr vollumfänglich marktgängig und empfiehlt die Ansiedlung eines entsprechend ausgestatteten Lebensmittelmarktes. Die im Fortschreibungsentwurf dargestellte Potenzialfläche deckt sich mit der vom Vorhabenträger erworbenen Entwicklungsfläche.

Die geplante Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel“ und einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 qm soll zur langfristigen Sicherung des Nahversorgungszentrums für den Ortsteil Dolberg beitragen und folgt damit dem Grundsatz 10 des Regionalplanes und den Empfehlungen des im Fortschreibungsentwurf vorliegenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ahlen.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit der Darstellung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm durchgeführt. Im Planteil erhält die Fläche die Bezeichnung SO E12.

Die Bezirksregierung Münster wurde bereits beteiligt, um die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) sicherzustellen. Faktisch wird die Verkaufsfläche in Dolberg um 600 qm erweitert, da der bestehende Rewemarkt zeitgleich mit der Neuerrichtung an der Alleestraße schließt. Dass diese Erweiterung nicht zu spürbaren Kaufkraftabflüssen führen wird, hat die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme bei Überprüfung der Beachtung der Ziele 1 bis 3 des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel insoweit bestätigt, als der Rat der Stadt Ahlen der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereich in Dolberg im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zustimmen werde.

Die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes mit 1.200 qm Verkaufsfläche wurden innerhalb der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ahlen überprüft und die Verträglichkeit an dem geplanten Standort innerhalb des Stadtgebietes damit hergestellt. Die in der Größenordnung geplante Nahversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird für den Ortsteil Dolberg erforderlich, da ohne die Vergrößerung der Verkaufsfläche um 600 qm der derzeitige Nahversorger wegbrechen würde und Dolberg damit nicht mehr ausreichend versorgt wäre. Ohne Nahversorger würde Dolberg stark an Attraktivität verlieren mit weiteren städtebaulichen Konsequenzen.

Die Bezirksregierung Münster bestätigte in der in diesem Verfahrensschritt vorgenommenen landesplanerischen Abstimmung die in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes getroffenen Aussagen insofern, als bei einer Anzahl von 3.600 Einwohnern der Markt in vorgesehener Größenordnung die Nahversorgung für den Ortsteil abdecken wird. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei Darstellung eines Sondergebietes für einen großflächigen Nahversorgungsstandort gem. § 11 (3) BauNVO folgende Ziele des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zu beachten seien:

Ziel 1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

Dieses Ziel finde für den Nahversorgungsstandort Dolberg Beachtung.

Ziel 2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:

Soweit der Rat der Stadt Ahlen der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereich in Dolberg im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zustimme, würde Ziel 2 beachtet und

Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot: ein einziger Nahversorgungsbetrieb, wie im Ortsteil Dolberg geplant, mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm entspreche der Größenordnung der zu versorgenden Bevölkerung von ca. 3.300 Einwohnern. Damit sei Ziel 3 ausreichend beachtet. Das bedeutet, dass zentrale Versorgungsbereiche der angrenzenden Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Flächenbilanz der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes:

vorher: Fläche für Landwirtschaft	0,7 ha	nachher: Sonstiges großflächiger (SO E12)	Sondergebiet Einzelhandel	0,7 ha
Gesamtfläche	0,7 ha			0,7 ha

Die durch das Vorhaben erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden in der parallel durchzuführenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung in Verbindung mit dem zugehörigen Durchführungsvertrag abschließend geregelt.

6. Sonstige Belange

6.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den nördlichen Ast des künftigen Kreisverkehrs Alleestraße / Heessener Straße / Uentropfer Straße. Damit lässt sich der geplante Lebensmittelmarkt in zentraler Lage optimal anbinden. Auch für Fußgänger und Radfahrer aus dem Ortskern lässt sich der neue Standort über die Straße Bummelke gut erreichen, da diese eine direkte Wegeverbindung in Höhe des Zebrastreifens zur Überquerung des nördlichen Astes des Kreisverkehrs mit Zugang zum Markt erhält. Darüber hinaus können Fußgänger und Radfahrer den Markt auch von der Alleestraße erreichen.

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 Vorhabengrundstück grenzt an ein Grundstück, das im "Verzeichnis über Altlagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenverunreinigungen" beim Kreis Warendorf registriert ist. Es handelt sich um eine ehemalige chemische Reinigung auf dem Grundstück Bummelke 11. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen des Plangebietes durch den Altstandort liege ein Gutachten vor¹. Die Ergebnisse des Berichtes des Büros GUCH GmbH vom 14.04.2015 zeigen keine Hinweise auf Verunreinigungen / Beeinträchtigungen durch den früheren Reinigungsbetrieb.

Auf Basis des v. g. Untersuchungsberichtes bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung. Die Ergebnisse des Berichtes werden im Rahmen des Verfahrens für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 45 im Detail vorgestellt und berücksichtigt.

¹ Guch Geologie + Umwelt-Consulting Hamm GmbH, Am Boonekamp 5, 59067 Hamm, 14.04.2015

6.4 Immissionsschutz

Zum Lärmimmissionsschutz liegt ein entsprechendes Gutachten vor². Im Ergebnis kann der Lärmschutz für die benachbarte schutzwürdige Bebauung über entsprechende Festsetzungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sichergestellt und darüber hinaus im Durchführungsvertrag zum VBB abschließend geregelt werden. Konkret wird der Schallschutz durch drei Garagen zum benachbarten Grundstück Bummelke 11 gesichert. Ferner sind Vorgaben zur Einhaltung der Richtwerte gemäß TA-Lärm in den Durchführungsvertrag aufzunehmen und damit abschließend zu regeln.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

Für die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Vorschriften gemäß § 2 Absatz 4 BauGB anzuwenden und in einem Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen³.

Im Ergebnis der in diesem Zusammenhang durchgeführten Wirkungsanalysen ist festzuhalten, dass die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, die Schutzgüter Boden und Wasser sowie das Ortsbild durch die geplante Nutzung unterschiedlich stark betroffen sein werden.

Abschließend ist somit festzuhalten, dass die für das Vorhaben konzipierten Verringerungsmaßnahmen und die für die Ausgleichsflächen vorzunehmenden Kompensationsmaßnahmen dazu dienen, die bei Realisierung des Planes zu erwartenden Beeinträchtigungen für die o. g. Schutzgüter zu mindern und auszugleichen. Erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben damit nicht.

Für die betroffenen Schutzgüter ist eine Kompensation erforderlich. Diese erfolgt durch Maßnahmen auf dem Grundstück sowie durch Kompensation im Öko-Pool der Stadt Ahlen oder auf einer externen Fläche. Dies wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend sicher gestellt. Die Regelungen zu den Kompensationsmaßnahmen werden Gegenstand des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

8. Artenschutz

Die durch einen Gutachter⁴ vorgenommene artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) hat zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

Ahlen, im April 2015

² Ing.-Büro für techn. Akustik und Bauphysik (ITAB), Schüruferstraße 309 A, 44287 Dortmund, Bebauungsplan Nr. 45 Rewe Nahversorgung Dolberg, Geräuschimmissions-Prognose nach TA-Lärm Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Backshop in Ahlen-Dolberg, 02.04.2015

³ Teil II Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 "Erweiterung Nahversorgungszentrum Dolberg" Landschaftsökologie und Umweltplanung, Michael Wittenborg, Pieperstr. 9, 59075 Hamm, 27.02.2015, Entwurfsfassung

⁴ Landschaftsökologie und Umweltplanung, Michael Wittenborg, Pieperstr. 9, 59075 Hamm, Artenschutzrechtliche Prüfung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 "Erweiterung Nahversorgungszentrum Dolberg", 27.01.2015