

## 9. Flächennutzungsplan-Änderung zur Stärkung des Nahversorgungsstandortes an der Hammer Straße

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Ahlen, November 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	4
5.	Einzelhandelskonzept	4
6.	Änderungsinhalte und Flächenbilanz	5
7.	Sonstige Belange	6
	7.1 Erschließung	6
	7.2 Ver- und Entsorgung	6
	7.3 Altlasten	6
	7.4 Immissionsschutz	7
8.	Auswirkungen auf die Umwelt / Artenschutz	7
9.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8

### **Teil II: Umweltbericht (zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 108 "Auf der Geist")**

Zu dieser Begründung gehören

- Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines Lidl-Lebensmittelmartes in der Stadt Ahlen, Hammer Straße von Stadt + Handel, 22. Mai 2015
- Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung und Umstrukturierung eines Rewe-Marktes in Ahlen, Hammer Straße 8 von Stadt + Handel, 12. Mai 2016
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ahlen, Dezember 2015

#### **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 seit dem 11.09.2010 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ahlen stellt den aus einem Rewe-Markt mit Getränkemarkt und einem Lidl-Markt bestehenden Einzelhandelsstandort an der Hammer Straße als ein sonstiges Sonderbaufläche (SO E5) großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungsstandort mit 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dar.

Die Lidl GmbH & Co. KG plant innerhalb des baulichen Bestandes eine Erweiterung des bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters in Ahlen, Hammer Straße 10, von 900 m<sup>2</sup> auf annähernd 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ein entsprechender Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 108 wurde mit Datum vom 13.08.2015 gestellt.

Zusammen mit dieser Zielstellung zur konkret beabsichtigten Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes und der damit verbundenen Anpassung der Verkaufsflächen soll im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 108 "Auf der Geist" der Einzelhandelsstandort insgesamt im Hinblick auf verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten betrachtet werden.

In Gesprächen mit dem Betreiber des Rewe-Marktes und der Rewe Dortmund Großhandel eG wurden realistische – auf den baulichen Bestand bezogene – Entwicklungsmöglichkeiten abgestimmt. Demgemäß wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 100 m<sup>2</sup> innerhalb des baulichen Bestandes angestrebt.

Insgesamt betrachtet soll das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte sonstige Sondergebiet (SO E5) großflächiger Einzelhandel um die beschriebenen 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dann insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> angehoben werden.

Mit der beschriebenen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie mit der damit im Zusammenhang stehenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 108 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Nahversorgungsstandortes an der Hammer Straße geschaffen werden.

Beide Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

## **2. Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung**

Der rd. 0,94 ha große Geltungsbereich der 9. Änderung umfasst in der Gemarkung Ahlen, Flur 47, die Flurstücke 672 und 673 und beinhaltet damit die Adressen Walstedder Straße 1, Hammer Straße 2, 4, 6, 8 und 10 sowie Auf der Geist 2.

Der Geltungsbereich wird dabei wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Durch die südliche Begrenzung der Walstedder Straße sowie durch die südwestliche Begrenzung des Buschhofplatz.

Im Osten: Durch die westliche Begrenzung der Hammer Straße.

Im Süden: Durch die nördliche Begrenzung der Straße Auf der Geist.

Im Westen: Durch die östliche Begrenzung der Straße Auf der Geist sowie durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Auf der Geist 7f und Walstedder Straße 5.

## **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 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht Gegenstand des Landschaftsplanes Ahlen.

## **5. Einzelhandelskonzept**

Die am 15.12.2015 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ahlen weist den Standort und sein Umfeld als zentralen Versorgungsbereich im Ahleiner Westen aus. Der Standortbereich wird demgemäß im Zusammenspiel mit dem Edeka-Markt an der Weststraße und weiteren nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

## 6. Änderungsinhalte und Flächenbilanz

Der seit dem 11.09.2010 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ahlen stellt den für die Bauleitplanung vorgesehenen Bereich als Sonderbauflächen (S) im Sinne des § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dar. Weitergehend konkretisiert lautet die Festsetzung sonstige Sonderbaufläche (SO E5) großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungsstandort – mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup>. Diese Verkaufsflächenbegrenzung soll um 300 m<sup>2</sup> auf dann insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> angehoben werden.

Zu der beabsichtigten Erweiterung des Nahversorgungsstandortes um 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch den Lidl-Markt liegt eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt + Handel vom 22. Mai 2015 vor. Zusammenfassend kommt die Analyse zum Ergebnis, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Entwicklungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 (3) BauNVO durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind und das Vorhaben in Übereinstimmung mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und mit dem LEP NRW –Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel steht.

Zu der beabsichtigten Erweiterung um 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der Umstrukturierung des Rewe-Marktes liegt eine Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt + Handel vom 12. Mai 2016 vor. Zusammenfassend kommt die Analyse zum Ergebnis, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Entwicklungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 (3) BauNVO durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind und das Vorhaben in Übereinstimmung mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und mit dem LEP NRW –Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel steht.

Mit Schreiben vom 24. Mai 2016 hat die Bezirksregierung Münster wie folgt Stellung genommen:

*„Rechtliche Grundlage für eine landesplanerische Einschätzung zur Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ist der Landesentwicklungsplan NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Demnach sind Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (Ziel 1) und in zentralen Versorgungsbereichen (Ziel 2) zulässig. Darüber hinaus dürfen keine zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden beeinträchtigt werden (Ziel 3).*

*Zur Planung ist aus landesplanerischer Sicht Folgendes zu sagen.*

- *Der Standort der Planung ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.*
- *Der Planbereich ist im aktuellen Einzelhandelskonzept (Stand: Februar 2015) als zentraler Versorgungsbereich 'Nahversorgungszentrum West' ausgewiesen.*
- *Im Einzelhandelskonzept wird dargelegt, dass Ahlen als Mittelzentrum eine quantitativ gute Nahversorgungssituation aufweist. Dennoch wird ein geringes Entwicklungspotenzial gesehen, welches der Sicherung bzw. Optimierung der Bestandsstrukturen dienen soll. Den Unterlagen der aktuellen Bauleitplanung ist eine gutachterliche Analyse zur städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens beigelegt. Demnach sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen anderer zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten.*

*Es wird daher festgestellt, dass es keine Ziele der Raumordnung gibt, die der vorgelegten Bauleitplanung entgegenstehen."*

Da die zusätzlichen Verkaufsflächen nur innerhalb des baulichen Bestandes geschaffen werden und keine Erweiterung der Sonderbauflächen beabsichtigt ist, bleibt die Flächenbilanz des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes unverändert.

## **7. Sonstige Belange**

### **7.1 Erschließung**

Die über die Hammer Straße und Walstedder Straße gewährleistete Erschließung des Plangebiets bleibt unangetastet und ist auch für die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt. Signifikante Mehrverkehre sind aufgrund der prozentual geringfügigen Erweiterung der Verkaufsflächen nicht zu erwarten.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Münsterland hat mit Schreiben vom 24.05.2016 den beabsichtigten Planungen zugestimmt.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

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

### **7.3 Altlasten**

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 108 wurde bereits Mitte der 1990-er Jahre in Abstimmung mit

dem Kreis Warendorf und dem Staatlichen Umweltamt eine Gefahrenabschätzung für den ehemaligen Betriebsstandort der Firma Geringhoff durchgeführt. Die darin aufgeführten Maßnahmen und Erfordernisse im Zusammenhang mit bodeneingreifenden Maßnahmen und Flächenversiegelungen wurden im Zuge der konkreten Baumaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt. Die aktuell geplanten Verkaufsflächenerweiterungen innerhalb des baulichen Bestandes betreffen die Altlastenthematik nicht.

#### **7.4 Immissionsschutz**

Das Plangebiet und sein Umfeldes wurde im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 108 aus immissionschutzrechtliche Sicht abschließend untersucht und beurteilt. Die Ergebnisse fanden Eingang in die Festsetzungen und anschließend in die Umsetzung. Die bezogen auf den bestehenden Einzelhandelsstandort geringfügige Erweiterung der Verkaufsflächen wird zu keinen erheblichen Mehrverkehren/Auswirkungen führen. Der Kreis Warendorf als für die Beurteilung von Gewerbelärm zuständige Behörde hat keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

#### **8. Auswirkungen auf die Umwelt / Artenschutz**

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 einzustellen.

Es ist festzuhalten, dass das Plangebiet fast vollständig bebaut bzw. versiegelt ist und somit keine nennenswerte Wertigkeit aufweist.

Landschaftsbildprägende natürliche Elemente sind nicht vorzufinden. Im Geltungsbereich sind keine ökologisch hochwertigen Bereiche vorhanden sowie keine Quartiere / Nester planungsrelevanter Tierarten zu erwarten.

Im Ergebnis sind im Hinblick auf die geplanten Nutzungen keine Schutzgüter durch Auswirkungen betroffen.

Im Ergebnis der in diesem Zusammenhang durchgeführten Analysen ist festzuhalten, dass die Schutzgüter durch die lediglich im Gebäudebestand durch Umnutzungen stattfindende Erweiterung der Verkaufsflächen nicht betroffen sind.

Durch die lediglich im Gebäudebestand durch Umnutzungen stattfindende Erweiterung der Verkaufsflächen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

## **9. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch unmittelbar angrenzend sind weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Ahlen verzeichnet sind, vorhanden.

Ahlen, im November 2016

Stadt Ahlen  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

Gez. Gantefort  
Fachbereichsleiter  
Stadtentwicklung und Bauen