

11. Flächennutzungsplan-Änderung Entwicklung Nahversorgungszentrum Nord

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

Ahlen, Dezember 2017

Inhalt

Teil I: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen

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.....	7
6.4	Immissionsschutz	7
7.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	7
8.	Artenschutz.....	8

Teil II: Umweltbericht

Zu dieser Begründung gehören:

- Artenschutzprüfung gemäß § 44 BNatSchG zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12.3 "Nahversorgungszentrum Nord – Teilbereich West" Landschaftsarchitekt Schultewolter, Ulrich Schultewolter, Haus-Droste-Weg 1, 49291 Telgte, 04.08.2017
- Verkehrstechnische Untersuchung für den Umbau und Erweiterung des Netto-Marktes sowie Neubau eines Edeka-Marktes an der Warendorfer Straße / Konrad-Adenauer-Ring in Ahlen - nts Ingenieurgesellschaft mbH, Rolf Suhre, Anna-Mareen Hennerkes, Hansestraße 63, 48165 Münster, 06.06.2017
- Lärmtechnische Untersuchung zum Umbau mit Erweiterung des Netto-Marktes sowie Neubau eines Edeka-Marktes an der Warendorfer Straße / Konrad-Adenauer-Ring in Ahlen - nts Ingenieurgesellschaft mbH, Helena Hartung, Hansestraße 63, 48165 Münster, 24.07.2017
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Landschaftsarchitekt Schultewolter, Ulrich Schultewolter, Haus-Droste-Weg 1, 49291 Telgte, 11.08.2017
- Verträglichkeitsanalyse für Nahversorgungsvorhaben im NVZ Nord, in Ahlen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO – Ansiedlung Edeka-Markt und Erweiterung Lebensmitteldiscounter, Stadt+Handel, Dipl.-Ing. Marc Föhner, M.A. Ulf Braun, M.Sc. Mathias Tetzlaff, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund, 18.01.2017

Teil I: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Rat der Stadt Ahlen hat am 15.12.2015 das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Ahlen als Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet beschlossen. Im städtischen Zentrenkonzept wurden erstmals Nahversorgungszentren für die Stadtteile West und Nord als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche festgelegt. Während die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums West sich an bestehenden Strukturen orientiert, wurde das Nahversorgungszentrum Nord perspektivisch im Hinblick auf das vorhandene Flächenpotenzial und ein bestehendes Investitionsinteresse abgegrenzt.

Während der östliche Teilbereich bereits mit einem Lebensmittel-Discounter i. V. m. einem Büro- und Geschäftshaus bebaut ist, soll die im Westen angrenzende Brachfläche eines ehemaligen und bereits abgeräumten Gärtnereibetriebes entwickelt und um einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit 1.725 qm Verkaufsfläche ergänzt werden. Für den östlichen Teilbereich wird eine Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-Discounters mit derzeit weniger als 700 qm Verkaufsfläche zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit 1.000 qm Verkaufsfläche angestrebt. Die durchzuführende Flächennutzungsplanänderung Nr. 11 berücksichtigt beide geplanten Einzelhandelsvorhaben mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 2.725 qm innerhalb einer Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel.

Mit dieser geplanten Projektentwicklung geht eine Verbesserung und langfristige Sicherung der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) für den Nordenstadtteil einher.

Die Verkaufsflächenausstattung mit Sortimenten der Nahversorgung ist in diesem Stadtteil bislang unterdurchschnittlich im Vergleich zu den übrigen Stadtteilen in Ahlen ausgeprägt. Angestrebt wird daher die Entwicklung einer leistungsfähigen Kombination aus einem flächenmäßig zu erweiternden Lebensmittel-Discounter sowie einem Lebensmittel-Vollsortimenter mit breitem, vielfältigem Warenangebot.

2. Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

Der rd. 1,28 ha große Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 11 Entwicklung Nahversorgungszentrum Nord umfasst in der Gemarkung Ahlen, Flur 10 die Flurstücke 626, 633, 636, 637 und 638 und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Konrad-Adenauer-Ring.

Im Osten: Durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Warendorfer Straße.

Im Süden:	Durch die nördliche Grenze des Grundstücks Warendorfer Straße 53 sowie der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Jahnstraße und in Verlängerung durch die nördliche Grenze der in der Örtlichkeit vorhandenen öffentlichen Fläche.
Im Westen:	Durch die östliche Begrenzung des öffentlichen Fuß- und Radwegs.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der wirksame Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland – stellt die Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, womit dem Ziel 1 des Landesentwicklungsplans – sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – einer ausschließlich innerhalb von ASB zulässigen Entwicklung von großflächigem Einzelhandel entsprochen wird.

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.

Das Planvorhaben liegt im zentralen Versorgungsbereich Nord, stärkt das Zentrenkonzept der Stadt Ahlen und hat keine wesentlichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche. Demzufolge stimmt das Planvorhaben auch mit den Zielen 2 und 3 des sachlichen Teilplans des Landesentwicklungsplanes überein. Nicht zuletzt war die Bezirksregierung Münster, regionale Planungsbehörde, am Prozess zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes intensiv beteiligt und hat diesem ausdrücklich zugestimmt. Das Planvorhaben ist somit kongruent zu den landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die Bezirksregierung Münster, Abteilung Regionalplanung, wurde zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 LPlG beteiligt und hat mit Schreiben vom 06.11.2017 keine Bedenken geäußert. Der Empfehlung, zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Ahlen, im Bebauungsplan die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente der Lebensmittelbetriebe auf 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken, wird im Rahmen des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefolgt.

4. Landschaftsplan des Kreises Warendorf

Die Fläche der 11. 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 das Plangebiet eine gemischte Baufläche mit dem ergänzenden Hinweis NVZ (Nahversorgungszentrum) dar. Mit der 11. Änderung des FNP ist eine Darstellung als sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungsstandort mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.725 qm vorgesehen. Da es sich um zwei ver-

schiedenen Vorhabenträger und Eigentümer der Flächen handelt, sollen zwei Vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt werden.

Im östlichen Teilbereich soll im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12.2 "Nahversorgungszentrum Nord – Teilbereich Ost" die bereits genutzte Fläche durch einen Lebensmittel-Discounter als "Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel" und einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.000 qm zur langfristigen Sicherung des Nahversorgungsstandortes Nord festgesetzt werden. Berücksichtigung findet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ebenso die Zulässigkeit der darüber hinaus bereits am Standort vorhandenen Nutzergruppen (Dienstleister und Büronutzungen).

Im westlichen Teilbereich wird im Parallelverfahren der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12.3 "Nahversorgungszentrum Nord – Teilbereich West" aufgestellt und soll als "Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel" für einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.725 qm zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes Nord beitragen.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 11 berücksichtigt den Grundsatz 10 des Regionalplanes Münsterland - Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben. Das Vorhaben ist gemäß der vom Büro Stadt+Handel erstellten Verträglichkeitsanalyse¹ mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts Ahlen (EHK Ahlen 2015) sowie den landes- und regionalplanerischen Zielstellungen als kongruent begutachtet worden.

Das Planvorhaben entspricht dem konzeptionellen Ziel der "*Bereitstellung eines Vollsortimenters*" und ist auf der dafür empfohlenen primären Potenzialfläche des westlichen Teilbereichs des Nahversorgungsstandortes (Brachfläche) geplant. Die Erweiterung des Lebensmittel-Discounters folgt einer aus Betreibersicht notwendigen Marktanpassung und ist als angemessen zu bewerten. Durch das Planvorhaben werden die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen nicht gefährdet, wenngleich ein Fortbestand des Edeka-Marktes im Nahversorgungszentrum West, an der Richard-Wagner-Straße, nicht gesichert ist. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dieser auch ohne das Planvorhaben perspektivisch deutliche Wettbewerbsnachteile besitzt und ein langfristiger Fortbestand aus Gutachtersicht fraglich erscheint. Die Versorgungsfunktion für das Nahversorgungszentrum West wäre durch den bestehenden Rewe- und Lidl-Markt in jedem Fall weiterhin in adäquater Form gegeben.

Das Planvorhaben ist deshalb unter Bezugnahme auf das EHK Ahlen eindeutig als wünschenswerte Entwicklung für die Zentrenstruktur in Ahlen zu bewerten. Es dient der Optimierung der wohnortnahen Versorgung und insgesamt einer Stärkung der räumlichen, qualitativen und quantitativen Nahversorgungssituation.

¹Verträglichkeitsanalyse für Nahversorgungsvorhaben im NVZ Nord, in Ahlen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO – Ansiedlung Edeka-Markt und Erweiterung Lebensmitteldiscounter, Stadt+Handel, Dipl.-Ing. Marc Föhrer, M.A. Ulf Braun, M.Sc. Mathias Tetzlaff, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund, 18.01.2017

Flächenbilanz der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes:

vorher: gemischte Baufläche	1,28 ha	nachher: Sonstiges großflächiger (SO E13)	Sondergebiet Einzelhandel	1,28 ha
Gesamtfläche	1,28 ha			1,28 ha

Der durch das Vorhaben, insbesondere auf der westlichen Teilfläche verursachte Eingriff in Natur und Landschaft sowie die damit verbundenen Kompensationsmaßnahmen, werden in dem parallel durchzuführenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12.3 "Nahversorgungszentrum Nord - Teilbereich West" in Verbindung mit dem zugehörigen Durchführungsvertrag abschließend geregelt. Für die östliche Teilfläche werden solche Maßnahmen nicht erforderlich, da schon heute eine nahezu vollständige Versiegelung vorliegt.

6. Sonstige Belange

6.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Warendorfer Straße. Die Anbindung erfolgt ca. 75 m südlich des Kreuzungsbereichs der Warendorfer Straße mit dem Konrad-Adenauer Ring. Damit lässt sich das Nahversorgungszentrum in zentraler und verkehrsgünstiger Lage in das nördliche Stadtgebiet einbinden. Auch für Fußgänger und Radfahrer lässt sich der Standort über die Anbindung an die Warendorfer Straße gut erreichen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12.3 zwei weitere Fuß- bzw. Radwegeverbindungen berücksichtigt, davon eine vom Konrad-Adenauer-Ring im Norden und eine im südlichen Bereich von der Jahnstraße. In direkter Nähe zum Plangebiet bestehen die Haltestellen St. Michael und Spilbrink des öffentlichen Personennahverkehrs.

Die verkehrstechnische Untersuchung² zu den im Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplan-Änderung beabsichtigten Vorhaben kommt zu dem Ergebnis, dass die Haupterschließung, ausgehend von der Warendorfer Straße, aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken auslöst. Die Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes weist im Bestand eine gute Verkehrsqualität auf.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgen mit Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze.

² Verkehrstechnische Untersuchung für den Umbau und Erweiterung des Netto-Marktes sowie Neubau eines Edeka-Marktes an der Warendorfer Straße / Konrad-Adenauer-Ring in Ahlen - nts Ingenieurgesellschaft mbH, Rolf Suhre, Anna-Mareen Hennerkes, Hansestraße 63, 48165 Münster, 06.06.2017

6.3 Altlasten

Die Vorhabengrundstücke der Teilflächen Ost und West im Geltungsbereich der FNP-Änderung Nr. 11 sind nicht im "Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenverunreinigungen" beim Kreis Warendorf registriert.

6.4 Immissionsschutz

Ein entsprechendes Gutachten³ zum Gewerbe- und Verkehrslärm liegt vor. Im Ergebnis kann der Lärmschutz für die benachbarte schutzwürdige Bebauung über entsprechende Festsetzungen innerhalb der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne sichergestellt und darüber hinaus in den zugehörigen Durchführungsverträgen abschließend geregelt werden. Konkret wird der Schallschutz u. a. durch eine Lärmschutzwand an der südwestlichen Grundstücksgrenze zur benachbarten Wohnbebauung 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 einzustellen.

Die Regelungen zu den Kompensationsmaßnahmen werden Gegenstand der Durchführungsverträge zu den im Geltungsbereich der FNP-Änderung Nr. 11 vorgesehenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters und die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittel-Discounters.

Ergänzend liegt eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG⁴ mit dem Ergebnis vor, dass die vorgenommene Recherche keine Schutzgebiete und Schutzobjekte oder bedeutsame Lebensräume für Pflanzen und Tiere aufweist. Für die Wohnungen im Umfeld sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Umweltmedien Boden und Klima weisen im Untersuchungsgebiet aufgrund der vorliegenden Teilversiegelung keine besonderen Qualitäten auf. Kulturgüter und sonstige wertvolle Sachgüter sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

Demzufolge wird deutlich, dass das Untersuchungsgebiet keine herausragenden Umweltqualitäten aufweist, die bei Realisierung des Vorhabens irreparabel geschädigt würden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Der Umweltbericht, Teil II dieser Begründung und ein zentrales Element der Umweltverträglichkeitsprüfung, kommt zu gleichem Ergebnis.

³ Lärmtechnische Untersuchung zum Umbau mit Erweiterung des Netto-Marktes sowie Neubau eines Edeka-Marktes an der Warendorfer Straße / Konrad-Adenauer-Ring in Ahlen - nts Ingenieurgesellschaft mbH, Helena Hartung, Hansestraße 63, 48165 Münster, 24.07.2017

⁴ Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Landschaftsarchitekt Schultewolter, Ulrich Schultewolter, Haus-Droste-Weg 1, 49291 Telgte, 11.08.2017

8. Artenschutz

Die durch einen Gutachter⁵ vorgenommene artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) für die westliche unbebaute und ungenutzte Teilfläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12.3 kommt zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind, wenn die im Folgenden genannten Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden:

- Für Gehölzentnahmen sind entsprechende Fällzeiten zu beachten. Gehölze sind entsprechend dem Naturschutzgesetz § 39 ausschließlich in den Wintermonaten vom 01.10. bis zum 28.02. zu fällen.
- Um die Vernetzung zwischen den Lebensräumen Jahnstraße und Olfetal aufrecht zu erhalten, ist der Grünbereich zwischen dem öffentlichen Fußweg - auf dem Abschnitt zwischen Jahnstraße und der Unterführung Konrad-Adenauer-Ring - und dem Betriebsgebäude/ Parkplatz mit einer Baumreihe aus Baumhasel zu bepflanzen. Der Baumabstand sollte 8 m betragen, der Unterwuchs entsprechend mit einer strauchartigen Hecke aus landschaftsgerechten Gehölzen (vorrangig Hartriegel, Weißdorn, Liguster, Kornellkirsche) erfolgen.

Die genannten Maßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Für die östliche Teilfläche sind keine in das Artenschutzrecht eingreifende Vorhaben durch die geplante Vergrößerung des bereits vorhandenen Discounters zu erwarten. Der Bereich stellt sich bis auf wenige Randeingrünungen und Baumpflanzungen auf Stellplätzen als weitgehend versiegelt dar.

Ahlen, im Dezember 2017

⁵ Artenschutzprüfung gemäß § 44 BNatSchG zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12.3 "Nahversorgungszentrum Nord – Teilbereich West" Landschaftsarchitekt Schultewolter, Ulrich Schultewolter, Haus-Droste-Weg 1, 49291 Telgte, 04.08.2017