

14. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gemeindezentrum St. Georg Gemeinde"

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt

Teil I: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen.....	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3. Übergeordnete Planungen.....	4
3.1 Regionalplan Münsterland	4
3.2 Landschaftsplan des Kreises Warendorf	4
4. Änderungsinhalte und Flächenbilanz	4
5. Sonstige Belange.....	5
5.1 Erschließung	5
5.2 Ver- und Entsorgung	5
5.3 Altlasten	6
6. Auswirkungen auf die Umwelt.....	6
7. Artenschutz.....	7

Teil II: Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22.2 vom Mai 2020, Büro für Landschaftsplanung Mestermann

Anlage:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22.2 vom Mai 2020, Büro für Landschaftsplanung Mestermann

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

1. Anlass und Ziel der Planung

Die St. Georg Gemeinde Ahlen beabsichtigt an der Beckumer Straße (östlich der Paul-Gerhardt-Kirche) den Neubau eines Gemeindezentrums.

Das Gemeindezentrum besteht im Wesentlichen aus der Kirche, dem Gemeindesaal, dem Pfarrhaus mit Doppelgarage, der erforderlichen Stellplatzanlage und Freiflächen. Der bereits seit Ende der 90-er Jahre bestehende Ansatz zur Entwicklung eines neuen Zentrums an dieser Stelle wird erforderlich, da der jetzige Standort an der Zeppe- linstraße sowohl von der Grundstücksgröße als auch vom Zustand der Bestandsge- bäude ein auf Zukunft ausgelegtes Gemeindeleben nicht mehr zulässt.

Die Kirchengemeinde ist durch Eintrag im Grundbuch bereits seit dem 24.08.2001 Ei- gentümerin des 12.001 m² großen Flurstücks 1069, Flur 23, Gemarkung Ahlen.

Eine direkt angrenzende 3.114 m² große städtische Fläche (geplanter Bolzplatz bzw. Osterfeuerfläche) Flurstück 1068, Flur 23, Gemarkung Ahlen wurde im Zuge der Ab- stimmungsgespräche in die Planungsüberlegungen eingestellt, um eine im Sinne der Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme engere Anbindung des neuen Ge- meindezentrums an der Siedlungszusammenhang zu erreichen.

Die Kanzlei Wolter Hoppenberg aus Münster hat hierzu im Namen der St. Georg Ge- meinde mit Schreiben vom 26.01.2018 einen Antrag mit dem Ziel gestellt, die zur Umsetzung eines Gemeindezentrums an der Beckumer Straße erforderlichen einlei- tenden Beschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung ei- nes Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fassen zu lassen.

Mit Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Ahlen lassen sich die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens auf dieser bislang unbebauten Fläche im Bereich der östlichen Ahle- ner Ortsrandlage schaffen.

Diese erstmalige bauliche Inanspruchnahme setzt eine Änderung des Flächennut- zungsplanes voraus, die gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22.2 abgewickelt werden soll.

Die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse wurden durch den Rat der Stadt Ahlen in seiner Sitzung am 05.07.2018 gefasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,16 ha große Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Ahlen umfasst in der Gemarkung Ahlen, Flur 23, die Flurstücke 1068 tlw. und 1069 tlw. und beinhaltet damit im Wesentlichen die Flächen zwischen der Beckumer Straße (B 58), der Wohnbebauung Paul-Gerhardt-Straße/Im Kreuzkamp und der Paul-Gerhardt-Kirche.

Der Geltungsbereich wird dabei wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Ausgehend vom nördlichsten Grenzstein des Grundstücks der Paul-Gerhardt-Kirche in nordöstlicher Richtung entlang der süd- lichen Begrenzung der Beckumer Straße bis zu einem Punkt

	der 28,5 m vom nördlichsten Grenzstein des Flurstücks 1069 entfernt liegt.
Im Osten:	In südlicher Richtung in einem Abstand von 28,5 m parallel zur östlichen Grenze des Flurstücks 1069 bis zur nördlichen Grenze des Grundstücks Im Kreuzkamp 32.
Im Süden:	In westlicher Richtung entlang der nördlichen Grenzen der Grundstücke Im Kreuzkamp 32 und 34 sowie Paul-Gerhardt-Straße 13 und 11 bis zur Paul-Gerhardt-Kirche.
Im Westen:	In nördlicher Richtung entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 1068 entlang bis zum Ausgangspunkt.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erfolgte im Rahmen der weiteren Optimierung und Detaillierung der Planung folgende Änderung

- geänderter Flächenzuschnitt und geänderte Anordnung der städtischen Fläche (durch die Nichterforderlichkeit des Bolzplatzes),

welche zu einem entsprechend angepassten Geltungsbereich geführt hat, der im Zuge des Feststellungsbeschlusses zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes nachvollzogen wird.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Münsterland

Der wirksame Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland – stellt die Fläche nicht als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Gleichwohl wird der Standort dreiseitig von Allgemeinen Siedlungsbereichen umgeben.

Bereits mit Schreiben vom 07. April 2014 und aktuell mit Schreiben vom 29. Januar 2020 konnte jeweils eine landesplanerische Zustimmung und eine damit verbundene Aussage erlangt werden, wonach ein Regionalplanverfahren (Zielabweichung oder Änderung) in diesem Fall nicht erforderlich wird.

Diese Zustimmung erfolgte mit der Begründung, dass der siedlungsstrukturell nachvollziehbaren geringfügigen Arrondierung des Siedlungsbereichs keine raumordnerischen Freiraumziele entgegenstehen.

Im Ergebnis dessen ist die Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.2 Landschaftsplan des Kreises Warendorf

Der Landschaftsplan „Ahlen“ des Kreises Warendorf trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen.

4. Änderungsinhalte und Flächenbilanz

Der seit dem 11.09.2010 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ahlen stellt den Standort des Gemeindezentrums südlich der Beckumer Straße als Fläche für die Landwirtschaft im Sinne des § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar.

Östlich der Paul-Gerhardt-Kirche ist das Planzeichen „Bolzplatz“ zur Kennzeichnung der ungefähren Lage dargestellt.

Die beabsichtigte 14. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf die vorab genannten Darstellungen, da der Änderungsbereich zukünftig als Gemeinbedarfs-

fläche gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „kirchlichen und religiösen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden soll.

Flächenbilanz der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorher:		Nachher:	
Fläche für die Landwirtschaft mit Planzeichen Bolzplatz	1,16 ha	Gemeinbedarfsfläche	1,16 ha
Gesamtfläche	1,16 ha	Gesamtfläche	1,16 ha

5. Sonstige Belange

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen neuen Anbindungspunkt an die Beckumer Straße in Höhe des Grundstücks Beckumer Straße 209 (ehemaliger Imbiss).

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde die Straßenplanung dazu auf Grundlage der bestehenden Verkehrsbelastung auf der Beckumer Straße sowie der anzunehmenden verkehrlichen Frequentierung des neu anzuschließenden Plangebietes durch das Planungsbüro Gnegel ausgearbeitet und mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

Auf Grundlage der zwischen dem Straßenbaulastträger und der Stadt Ahlen abgestimmten Straßenanschlussplanung werden weitergehende vertragliche Regelungen zum Ausbau und zur Unterhaltung der neuen Straßenanlagen sowie zur Übernahme von Ausbau- und Unterhaltungskosten zwischen dem Straßenbaulastträger und der Stadt Ahlen abgeschlossen.

Auf Grundlage der Planunterlage „Lageplan Genehmigungsplanung Ausbauplanung“ des Büro Gnegel vom 11.05.2020 wurde eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung durch den Straßenbaulastträger erstellt und der Stadt Ahlen übersandt.

Die sich daraus ergebenden Verpflichtungen wird die Stadt Ahlen im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22.2 im vollen Umfang an den Vorhabenträger weitergeben.

Die vorliegende Planunterlage des Büro Gnegel vom 11.05.2020 stellt den abgestimmten Stand der Straßenanbindung einschließlich der notwendigen Beschilderung, einer Querungshilfe und Sichtdreiecke dar, welcher im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22.2 festgesetzt wird.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser erfolgen über die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze der jeweiligen Betreiber. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Kanäle.

Die Niederschlagsentwässerung wurde durch das Büro Gnegel erarbeitet. Demzufolge wurde im südwestlichen Bereich des Grundstücks eine Einrichtung zur Regenwasserrückhaltung geplant. Entsprechende Regelungen und Festsetzungen werden auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22.2 getroffen.

5.3 Altlasten

Die Fläche ist nicht im "Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenverunreinigungen" beim Kreis Warendorf registriert. Auch der Gemeinde Ahlen liegen keine weitergehenden Erkenntnisse vor.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Für die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Vorschriften gem. § (4) BauGB anzuwenden und in einem Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen

Im Rahmen einer Bestandsermittlung zum parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22.2 "Gemeindezentrum St. Georg Gemeinde" wird im Folgenden die bestehende Umweltsituation im Untersuchungsgebiet ermittelt und bewertet. Auf den Umweltbericht des Büros für Landschaftsplanung Mestermann wird insoweit verwiesen.

Dazu wurden die vorliegenden Informationen aus Datenbanken und aus der Literatur ausgewertet. Eine Begehung des Plangebiets und der Umgebung erfolgte am 9. Januar 2019.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen.

Im Ergebnis konnte die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen einzelner Schutzgüter und übergeordneter Planungen nachgewiesen werden. Für die betroffenen Schutzgüter wurden zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beschrieben.

Die aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22.2 in Form von Schallschutz- und Bepflanzungsfestsetzungen und Hinweisen in vollem Umfang berücksichtigt.

Insgesamt kann somit für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgegangen werden, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

7. Artenschutz

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Zuge einer Ortsbegehung am 9. Januar 2019 wurden die Strukturen im Untersuchungsgebiet dahingehend untersucht, ob sich diese als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten eignen. Dabei wurde auf das Vorkommen von Tierarten aller relevanten Artengruppen geachtet.

Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet ergaben sich nicht.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22.2 der Stadt Ahlen löst unter Anwendung der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Entsprechende Regelungen werden auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22.2 getroffen.

Insgesamt kann somit für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt sind.

Ahlen, im November 2020

Im Auftrag

Gantefort
Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung und Bauen