STADT AHLEN
Stadtentwicklung
und Bauen

Flächennutzungsplan der Stadt Ahlen

16. Änderung

„Neubau Feuerwehrhaus Alleestraße Dolberg“

Begründung gemäß § 5 (5) BauGB

(Teil I)

April 2023

Inhalt

1 Planungsanlass und Planungsziele 4
2 Lage und Geltungsbereich 4
3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 5
4 Landschaftsplan 6
5 Änderungsinhalte 6
6 Sonstige Belange 7
6.1 Erschließung 7
6.2 Ver- und Entsorgung 7
6.3 Altlasten 8
6.4 Immissionsschutz 8
6.5 Natur- und Landschaftsschutz, Artenschutz 8
6.6 Klimaschutz 10
6.7 Bodenschutz 10
6.8 Denkmalschutz 10

Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7.2 „Neubau Feuerwehrhaus Alleestraße“ und zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahlen „Neubau Feuerwehrhaus Alleestraße Dolberg“, Landschaftsökologie & Umweltplanung Dipl.-Geograph / Landschaftsökologe Michael Wittenborg, 59075 Hamm, Oktober 2022

Zu dieser Begründung gehören:

- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 7.2 „Neubau Feuerwehrhaus Alleestraße“ und zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahlen „Neubau Feuerwehrhaus Alleestraße Dolberg“, Landschaftsökologie & Umweltplanung Dipl.-Geograph / Landschaftsökologe Michael Wittenborg, 59075 Hamm, 27.04.2022
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 7.2 „Neubau Feuerwehrhaus Alleestraße“ in 59229 Ahlen-Dolberg, Bericht Nr. 5012.1/01, Wenker & Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, 04.03.2022
- Verkehrsuntersuchung/Leistungsberechnung und Beurteilung des Verkehrsknotenpunktes
- Alleestraße (L507) / Dillweg / Am Königsbusch, Gnegel GmbH, 48324 Sendenhorst, 19.04.202
- Baugrundgutachten Neubau Feuerwehrhaus und Rettungswache Dolberg Alleestraße (L 507) /Am Königsbusch, IGB Gey & John GbR, Münster, 28.09.2021

Hinweis:

Alle Rechtsgrundlagen sowie gesetzliche und untergesetzliche Normen sowie außerstaatliche Regelwerke wie VDI-Richtlinien und DIN-Vorschriften, 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 Rat der Stadt Ahlen hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses für den Löschzug Dolberg an der Alleestraße (L 507) zu schaffen. Die Entscheidung für den Standort ist das Ergebnis einer Alternativenbetrachtung potenziell geeigneter Flächen für den Löschzug Dolberg der Freiwilligen Feuerwehr. Insgesamt fünf Standorte wurden auf ihre Funktionalität, das Erreichen der Einsatzziele, die Erreichbarkeit des Standortes durch die freiwilligen Einsatzkräfte, die planungsrechtliche Situation, städtebauliche Eignung und Eigentümerstrukturen untersucht. Im Ergebnis der Überprüfung der Standortalternativen ist der Standort an der Alleestraße als favorisierte Planungsvariante hervorgegangen.

Ein Neubau wird erforderlich, da das über 50 Jahre alte Gebäude des Löschzugs Dolberg an der Twieluchtstraße bauliche Mängel aufweist und zur Erfüllung der Aufgaben des Feuerwehrwesens nicht mehr zeitgemäß ist bzw. hinsichtlich Funktionalität und Ausstattung Handlungsbedarf besteht. Eine Überprüfung des Grundstücks im Rahmen einer Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass eine Neubebauung des Standortes aus unterschiedlichen Gründen wie z.B. aufgrund der immissionsempfindlichen Wohnnutzungen im direkten Umfeld, der Grundstücksbeschaffenheit sowie der erhaltenswerten Bebauung nicht umsetzungsfähig ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ahlen stellt für den Standort an der Alleestraße überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar. Eine untergeordnete Teilfläche von ca. 200 qm ist der benachbarten Tennissportanlage zugeordnet und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – allgemein - z. B. Tennis, …“ dargestellt. Im Rahmen des erforderlichen Änderungsverfahrens ist die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr vorgesehen. In den Geltungsbereich der 16. Flächennutzungsplanänderung werden über den geplanten Standort des Feuerwehrhauses hinaus vorsorglich Flächen für den Rettungsdienst einbezogen. Die getroffene Flächenvorsorge begründet sich durch die in den letzten Jahren zunehmende Anzahl an Einsätzen im Rettungsdienst und um den in naher Zukunft erforderlichen baulichen und technischen Erweiterungen im Rettungsdienst vorausschauend Rechnung zu tragen.

Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes ist zur Verwirklichung des Vorhabens die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 „Neubau Feuerwehrhaus Alleestraße“ erforderlich. Die 16. Flächennutzungsplanänderung wird gem. § 8 (3) BauGB parallel zum Bebauungsplan Nr. 7.2 aufgestellt.

2 Lage und Geltungsbereich

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche eines städtischen Grundstücks an der Alleestraße / Ecke Am Königsbusch. Es schließt südwestlich an die bestehende Tennisanlage an. Der ca. 7.750 qm große Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung

Ahlen aus Flur 112 die Flurstücke 171 und 174, beide teilweise, und wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordosten:	Beginnend am nord-westlichen Grenzpunkt des Flurstücks 171 aus Flur 112 Richtung Osten (diese bildet die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Königsbusch) und im weiteren Verlauf Richtung Süd-Osten und Süden die westliche Grenze der Tennisanlage bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 171 aus Flur 112 aufnehmend.
Im Süden:	Von dort in einem Winkel von ca. 136° auf einer Länge von ca. 60 m Richtung Südwesten führend.
Im Südwesten:	Weiter in einem Winkel von ca. 108° bis zur Straßenbegrenzungslinie der Alleestraße (L 507).
Im Nordwesten:	Der Straßenbegrenzungslinie Richtung Norden auf einer Länge von rd. 85 m folgend und bis zum Ausgangspunkt führend.

3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan Münsterland ist die betroffene Fläche als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung hat die Gemeinde gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPlG) bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung einer Bauleitplanung bei der Regionalplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen und ob ggf. landesplanerische Bedenken erhoben werden.

Die Bezirksregierung Münster teilte mit Schreiben vom 20.11.2020 mit, dass gem. Ziel 2-3 die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen zu erfolgen hat. Grundsätzlich sollen auch „Flächen für den Gemeinbedarf“ in Siedlungsbereichen verortet werden. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn es sich nicht um regelmäßig zentrale Nutzungen handelt (z. B. Rathaus, Kindergarten) und durch besondere Standortanforderungen für die geplante Errichtung auch Flächen außerhalb von Siedlungsbereichen sinnvoll sein können und Sinn und Notwendigkeit der Standortwahl nachgewiesen wurden.

Die Bezirksregierung Münster bestätigt, dass die Ausnahmeregelungen auf den geplanten Standort des Feuerwehrhauses in Dolberg zutreffen. Mittels der Alternativenprüfung konnte die Notwendigkeit und Plausibilität der Standortwahl für das Feuerwehrhaus nachgewiesen werden.

Im Zuge der erneuten frühzeitigen Behördenbeteiligung teilte die Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 22.06.2022 mit, dass die Stellungnahme vom 20.11.2020 weiterhin Bestand habe.

4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Ahlen trifft keine relevanten Aussagen zum Plangebiet.

5 Änderungsinhalte

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ahlen stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB sowie deutlich untergeordnet Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 (2) Nr. 2a mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – allgemein - z. B. Tennis, …“ dar.

Den Planungszielen entsprechend soll der FNP künftig für den Änderungsbereich Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Feuerwehr darstellen.

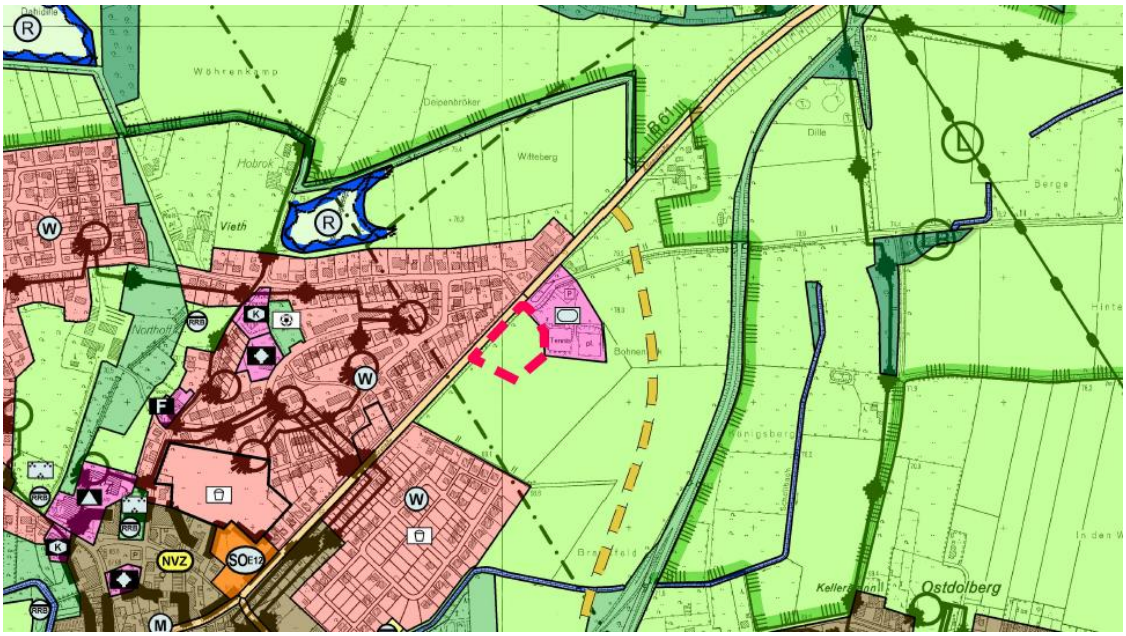

Abb. 1: Aktuelle Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (vorher)

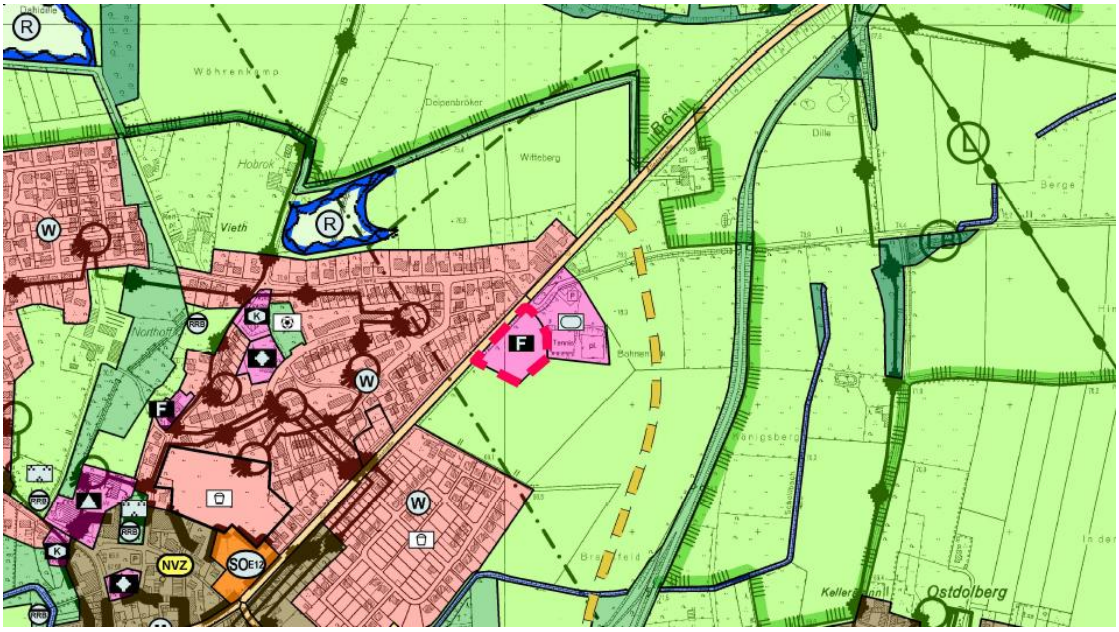

Abb. 2: Geplante Darstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (nachher)

6 Sonstige Belange

6.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Alleestraße und die Straße Am Königsbusch erschlossen. Die Einsatzfahrzeuge des Löschzugs Dolberg werden das Grundstück über eine Alarmausfahrt an der Alleestraße mit bedarfsgesteuerte Lichtsignalanlage verlassen. Südlich davon gewährleistet eine zivile Zufahrt die Erreichbarkeit des Standortes für die von Südwesten heraneilenden Einsatzkräfte. Über die Grundstückszufahrt von der Straße Am Königsbusch ist der Standort von Norden zu erreichen. Eine Gebäudeumfahrt wird sicherstellen, dass sämtlicher Verkehr mit Ausnahme der Einsatzfahrzeuge über die Straße Am Königsbusch abfließen wird. Die geplante Erschließung des Grundstücks wurde mit dem Landesbetriebs Straßen NRW vorabgestimmt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz.

Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet hat durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal der Straße Am Königsbusch zu erfolgen.

Weitere Maßnahmen zur Begrenzung des Niederschlagswasserabflusses werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

6.3 Altlasten

Weder das Kataster des Kreises Warendorf über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Änderungsbereich.

Der Stadt Ahlen liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (§ 4 (3) Landesbodenschutzgesetz) vor. Auch die organoleptische Bewertung der Bodenproben im Zuge der Baugrunduntersuchungen gibt keine Hinweise auf mögliche unverträgliche Belastungen. Die anthropogenen Umlagerungsböden (hier die Oberböden) enthalten jedoch in unterschiedlichem Maße geringe Beimengungen von Bauschutt, die zu einem technischen und wirtschaftlichem Mehraufwand bei der Entsorgung/Verwertung im Sinne der LAGA-Richtlinie führen können.

6.4 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7.2 „Neubau Feuerwehrhaus Alleestraße“ wurden die zu erwartenden Lärmauswirkungen des Regel- und Notfallbetriebs des geplanten Feuerwehrstandortes auf die gegenüberliegende Wohnbebauung untersucht. Die Geräuschimmissionsberechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass im werktäglichen Regelbetrieb mit Tätigkeiten wie Schulungsdienst, Besprechungen und vereinzelte Einsatzfahrzeugbewegungen die für die nächstliegende Wohnbebauung anzunehmenden Immissionsrichtwerte für die Gebietsnutzung „Allgemeines Wohngebiet“ tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) um mindestens 7 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) um mindestens 4 dB(A) unterschritten werden. Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA Lärm zulässigen Maximalpegel infolge einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Notfallbetrieb werden die zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm an den untersuchten Immissionsorten tagsüber um mindestens 17 dB(A) unterschritten, in der ungünstigsten Nachtstunde dagegen um bis zu 7 dB(A) überschritten, vorausgesetzt die Martinshörner werden im Notfall erst auf der Alleestraße betätigt. Der Einsatz des Martinshorns auf dem Grundstück bzw. dem Vorhof führt zu deutlich höheren Werten und damit zu Richtwertüberschreitungen während des Tag- und Nachtzeitraums.

Zum Schutz der ausrückenden Einsatzkräfte und zur Minimierung der Lärmbeeinträchtigen der Nachbarschaft ist eine bedarfsgesteuerte Lichtsignalanlage im Bereich der Alarmausfahrt geplant, die den Einsatz des Martinshorns auf dem Vorhof abkömmlich macht.

Gegen eine zusätzliche Nutzung des Gebäudes für Versammlungen, Sitzung etc., bestehen laut schalltechnischer Untersuchung keine Bedenken, sofern bei diesen Veranstaltungen u.a. keine Schallerzeugung oder -wiedergabe erfolgt, die die Nachbarschaft insbesondere im besonders empfindlichen Nachtzeitraum erheblich belästigen könnte.

6.5 Natur- und Landschaftsschutz, Artenschutz

Für die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist nach § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die

voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 7.2 sind im vorliegenden Umweltbericht (Teil II) beschrieben. Dabei wurden Inhalt, Ziel und Erforderlichkeit der Bauleitplanung dargestellt sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 2 (1) UVPG genannten Schutzgüter detailliert geprüft. Im Ergebnis der Umweltprüfung erweist sich eine Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der einzelnen Schutzgüter.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Warendorfer Modell vorgenommen und der Kompensationsbedarf unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 7.2 festgesetzten Pflanzmaßnahmen ermittelt. Für den Bebauungsplan erfolgt der externe Ausgleich in Höhe von 1.430 Ökologischen Werteinheiten über den Flächenpool Lippeaue Teil II.

Der Ausgleich für die Flächen des Rettungsdienstes, die vorsorglich im Zuge der 16. FNP-Änderung gesichert werden, ist bei geplanter Umsetzung im dafür erforderlichen Bebauungsplanverfahren zu ermitteln und zu sichern.

Für die Belange des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Gem. der Abfrage des Fachinformationssystem des LANUV sind für den relevanten Quadranten zwei planungsrelevante Säugetierarten und 36 planungsrelevante Vogelarten dokumentiert. Der Planbereich wurde durch mehrere Begehungen überprüft, um die potenzielle Eignung als Lebensraum bzw. eine Nutzung, insbesondere durch die im FIS benannten planungsrelevanten Arten zu beurteilen.

Insgesamt konnte für das Plangebiet keine besondere Funktion als Lebensraum planungsrelevanter Arten festgestellt werden. Hinweise auf eine mögliche Eignung für Fledermäuse wurden nicht festgestellt, da für diese Artengruppe die Quartiersansprüche nicht erfüllt werden. Für den angrenzenden Gehölzbestand kann ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter und nicht planungsrelevanter Vogelarten nicht völlig ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtliche Konflikte, insbesondere von Verstößen gegen das Tötungsverbot, dürfen Eingriffe in den Gehölzbestand nur im Zeitraum vom 1.10 bis zum 28./29.2 erfolgen. Bodenarbeiten sind außerhalb der Hauptbrutzeit (Mitte März bis Ende Juni) also im Juli bis Mitte März zu beginnen. Bei Abweichungen von diesen Vorgaben ist eine Kontrolle des Planbereichs vor dem Maßnahmenbeginn durchzuführen.

Eine Funktion als essentielles Nahrungshabitat kann für den Planbereich ausgeschlossen werden.

Verstöße gegen das Verbot des § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG können für das Planvorhaben ausgeschlossen werden. Es ist daher nicht zu erwarten, dass unüberwindbare artenschutzrechtliche Konflikte die dauerhafte Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes Nr. 7.2 „Neubau Feuerwehrhaus Alleestraße“ begründen würden und damit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans entgegenstehen.

6.6 Klimaschutz

Die Novelle zum Baugesetzbuch vom 22. Juli 2011 mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden führt dazu, dass der Klimaschutz gleichberechtigt neben den in § 1 (5) BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen steht. Gemäß § 1 a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz unterliegt damit der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB.

Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 7.2 werden Maßnahmen ergriffen, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung tragen. Als Beitrag zur Energieeinsparung und damit zur Reduzierung des CO2-Ausstoßes des geplanten Feuerwehrhauses sowie zur Retention und Verdunstung des Niederschlagswassers wird die Begrünung der Dachflächen verbindlich vorgegeben. Darüber hinaus ist gem. den Vorplanungen für das Feuerwehrhaus die Nutzung solarer Energie beabsichtigt; hierzu sollen Teilbereiche der Dachflächen mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet werden. Mit dem Einsatz offenporiger, wasserdurchlässiger Materialien für die nicht zwingend erforderlich zu befestigen Flächen für Mülltonen, Wegen zu Gebäudeeingängen etc. auf den nicht überbaubaren Flächen soll der Versiegelungsgrad begrenzt werden.

6.7 Bodenschutz

Mit dem geplanten Neubau des Feuerwehrhauses und der ggf. späteren Realisierung einer Rettungswache sowie der damit verbundenen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen kann der im § 1a BauGB verankerten Bodenschutzklausel nicht Rechnung getragen werden. Durch die Umsetzung der Planung wird eine zusätzliche Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet. Der Belang des Bevölkerungsschutzes ist jedoch höher einzustufen als der Belang des Bodenschutzes.

6.8 Denkmalschutz

Denkmalrechtliche Belange werden durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 nicht berührt.

Aufgestellt im Oktober 2022
ergänzt im April 2023

Im Auftrag

Gantefort
Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung und Bauen