

16. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Neubau Feuerwehrhaus Alleestraße Dolberg“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB

Planungsanlass

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 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 wurde gem. § 8 (3) BauGB parallel zum Bebauungsplan Nr. 7.2 aufgestellt.

Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubau Feuerwehrhaus Alleestraße Dolberg“ gem. § 2 (1) BauGB wurde vom Rat der Stadt Ahlen am 13.12.2018 gefasst. Am 02.12.2019 erfolgte der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durch den Stadtplanungs- und Bauausschuss. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 09.12.2019 bis zum 02.01.2020 statt. Die frühzeitige Träger-/ Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.06.2020 bis zum 07.08.2020.

Im Rahmen der frühzeitigen Träger-/ Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB stellte sich heraus, dass das Plangebiet erweitert werden muss. Infolgedessen wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als auch die frühzeitige Behördenbeteiligung wiederholt. Der Beschluss zur Wiederholung der Beteiligung wurde in der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses am 07.06.2022 eingeholt. Die erneute

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 27.06.2022 bis zum 22.07.2022 statt. Die erneute frühzeitige Träger-/ Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.06.2022 bis zum 13.07.2022.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 16. Flächennutzungsplanes wurde durch Beschluss des Stadtplanungs- und Bauausschuss am 29.11.2022 vorbereitet. Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.01.2023 bis einschließlich 17.02.2023. Die Beteiligung musste aufgrund eines technischen Fehlers beim Online-Versand der Unterlagen über die ursprüngliche Frist vom 02.02.2023 hinaus bis zum 17.02.2023 verlängert werden.

In seiner Sitzung vom 15.06.2023 wurde vom Rat der Stadt Ahlen der Beschluss über die während der Beteiligungen gem. §§ 3 und 4 Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen sowie der Feststellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB gefasst.

Mit Antrag vom 31.07.2023 wurde der Bezirksregierung Münster die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung nach § 6 (1) BauGB vorgelegt. Gem. § 6 (4) BauGB ist über die Genehmigung binnen eines Monats zu entscheiden. Sie gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist abgelehnt wird (Genehmigungsfiktion).

Da innerhalb der Monatsfrist keine Ablehnung erfolgt ist, gilt die Genehmigung als erteilt. Die Bezirksregierung Münster bestätigte mit Schreiben vom 05.09.2023 die Genehmigung durch Fristablauf.

Umweltprüfung/Umweltbericht/Artenschutzprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) BauGB Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (Teil II der Begründung) beschrieben und bewertet.

Im Ergebnis erweist sich die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der einzelnen Schutzgüter. Zur Minimierung unvermeidbarer Beeinträchtigungen werden diverse Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Schutz der vorhandenen Gehölze vor schädlichen Einwirkungen durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18920;
- Baudurchführung entsprechend dem neuesten Stand der Technik zum Schutz des Bodens und des Grundwassers;
- Rodungsarbeiten sind grundsätzlich entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen;
- Bodenarbeiten sind außerhalb der Hauptbrutzeit (Mitte März bis Ende Juni) also im Zeitraum Juli bis Mitte März zu beginnen. Wenn die Arbeiten außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden sollen, ist die Fläche vorab auf mögliche Brutvorkommen von Bodenbrütern zu untersuchen.
- Bodenschutz gemäß DIN 18915.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde eine quantitative Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Amtes für Planung und Naturschutz des Kreises Warendorf (Warendorf Modell 2021) durchgeführt, bei dem

der Punktwert des Ist-Zustandes mit dem des Planzustandes verglichen wird. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgte auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 7.2 unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen. Der ermittelte externe Kompensationsbedarf in Höhe von 1.430 Ökologischen Werteinheiten wird über den Flächenpool Lippeaue Teil II nachgewiesen.

Der ökologische 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.

Artenschutz

Für die artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe I) durchgeführt. Insgesamt kann für den Planbereich keine besondere Funktion als Lebensraum planungsrelevanter Arten festgestellt werden. Es ergaben sich keine Hinweise auf eine mögliche Eignung für Fledermäuse, da für diese Artengruppe die Quartiersansprüche nicht erfüllt werden.

Lediglich für den angrenzenden Gehölzbestand konnte ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter wie auch nicht planungsrelevanter Vogelarten nicht völlig ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Konflikte, insbesondere Verstöße gegen das Tötungsverbot zu vermeiden, wird als Vermeidungsmaßnahme für die kleinflächigen Eingriffe in den Gehölzbestand ein Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. und für Eingriffe in den Boden ein Zeitraum von Juli bis Mitte März bzw. eine vorherige Kontrolle des Planbereichs auf Arten vor Beginn von Maßnahmen vorgegeben.

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

Es ist daher nicht zu erwarten, dass unüberwindliche artenschutzrechtliche Konflikte die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 7.2 „Neubau Feuerwehrhaus Alleestraße“ begründen könnten.

Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 (1) und (2) BauGB

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und (2) BauGB gingen keine Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes hervor.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt berücksichtigt:

Entwässerung

Der **Lippeverband** weist in seiner Stellungnahme vom 05.08.2020 darauf hin, dass im Einklang mit § 44 LWG und § 55 WHG eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Mischkanalisation zu vermeiden ist und dass zur Anpassung an den Klimawandel alle Möglichkeiten zur Reduzierung des Niederschlagsabflusses ausgeschöpft werden sollten. Der **Fachbereich 7 – Gruppe 7.3** weist in seinen Schreiben vom 06.08.2020 und 13.08.2022 darauf hin, dass das Gebiet nicht im

Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Ahlen berücksichtigt ist und notwendige Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren zu regeln sind.

Die Entwässerung ist nicht Gegenstand einer Flächennutzungsplan-Änderung. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde die Entwässerung des Grundstücks mit den Ahlener Umweltbetrieben und dem Kreis Warendorf abgestimmt. Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal der Alleestraße unter Berücksichtigung einer maximalen Einleitmenge von 5 l/s zuzuführen. Auf dem Grundstück muss das Niederschlagswasser daher zurückgehalten/gesammelt werden und darf nur gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden. Darüber hinaus ist eine Regenwassernutzung (Speicherung des Niederschlagswassers in einer Zisterne und Nutzung z. B. für Übungszwecke der Feuerwehr) als auch Dachbegrünung beabsichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die zuvor beschriebenen Anforderungen an die Entwässerung beschrieben. Den Anregungen des Lippeverbandes als auch des Fachbereichs 7, Gruppe 7.3 wurde infolgedessen auf Ebene des Bebauungsplanes nachgekommen.

Ökologischer Ausgleich

Die **Untere Naturschutzbehörde** teilt mit Schreiben vom 03.08.2020 und 15.07.2022 mit, dass die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf Ebene des Bebauungsplanes zu regeln sind. Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde nachgekommen, indem auf Grundlage des Bebauungsplanes eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt wurde und der erforderliche Ausgleich im Bebauungsplan u.a. durch externe Kompensation geregelt wird.

Bergbau

Das **Ministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Digitalisierung und Energie NRW** regt mit Schreiben vom 23.07.2020 an, sowohl die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 als auch die RAG Aktiengesellschaft im Verfahren zu beteiligen. Gem. den Stellungnahmen der **Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW**, Schreiben vom 04.07.2022 und 24.01.2023, liegt der Planbereich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Westfalen“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann nicht beurteilt werden. Es wird empfohlen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen einzuholen. Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldeseigentümer/ Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, wird empfohlen, diesen in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort

vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer/ Bergwerksunternehmer auch Informationen zum Bergbau in dem betreffenden Bereich vor. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer/ Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer/ Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer/ Feldeseigentümer zu regeln.

Dem Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg wird nachgekommen, indem im Bebauungsplan Nr. 7.2 der Geltungsbereich vorsorglich gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht oder umgegangen ist, gekennzeichnet wird. Die **RAG Aktiengesellschaft** wurde im Zuge der erneuten frühzeitigen Behördenbeteiligung ebenfalls beteiligt. Es wurden mit Schreiben vom 21.06.2022 keine Bedenken geäußert.

Denkmalpflege

Der Aufforderung der **LWL-Archäologie**, die in der Stellungnahme vom 26.06.2020 angeführten Hinweise zur Bodendenkmalpflege in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde nachgekommen. Diese Anregungen sind jedoch nicht Gegenstand einer Flächennutzungsplan-Änderung.

Erschließung

Der **Landesbetrieb Straßen NRW** teilt mit Stellungnahme vom 13.07.2022 mit, dass zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 7.2 keine grundsätzlichen Bedenken unter Berücksichtigung näher bezeichneter Vorgaben bestehen (z. B. die Ausarbeitung und Abstimmung einer Ausführungsplanung mit Sicherheitsaudit, der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Stadt Ahlen und dem Landesbetrieb Straßen NRW zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten der Baumaßnahme). Diese Anregungen sind nicht Gegenstand einer Flächennutzungsplan-Änderung und wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Neubau eines Feuerwehrhauses 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.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurden daher mehrere Standorte hinsichtlich ihrer Funktionalität, des Erreichens der Einsatzziele sowie der Erreichbarkeit des Standortes für die freiwilligen Einsatzkräfte als auch städtebaulicher Kriterien sowie

der Flächenverfügbarkeit überprüft. Der Standort an der Alleestraße hat sich im Ergebnis der Alternativenprüfung am geeignetsten herausgestellt.

Auf Grundlage des Variantenvergleichs hat der Rat der Stadt Ahlen in seiner Sitzung am 02.10.2018 beschlossen, den derzeitigen Standort des Feuerwehrhauses an der Twieluchtstraße zugunsten eines Neubaus auf dem Grundstück an der Alleestraße aufzugeben. In der Ratssitzung am 13.12.2018 wurde die Verwaltung beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Feuerwehrhauses an der Alleestraße zu schaffen.

Ahlen, September 2023