



Begründung zum Flächennutzungsplan

Herausgeber:
Stadt Ahlen
Der Bürgermeister
Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsabteilung
Baudezernat
Südstraße 41
59227 Ahlen

Bearbeitung:
Horst-Dieter Schulte
Angelika Schöning
Dorothea Sachs
Technische Mitarbeit: Birgit Hahne und Verena Röttger

Ahlen, März 2010

(Begründung korrigiert, Textstellen zu nicht genehmigten Teilbereichen wurden durchgestrichen, September 2010)

Inhalt:

Begründung

1. RAHMENBEDINGUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	5
1.1 Stadtentwicklung und Flächennutzungsplanung	5
1.2 Anlass zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes	5
1.3 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanung	6
1.4 Ziele und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	7
2. DIE ENTWICKLUNG DER STADT AHLEN	13
2.1 Lage im Raum und historische Siedlungsentwicklung	13
2.2 Entwicklung der Bevölkerung	14
2.2.1 Die Bevölkerungsentwicklung in Ahlen seit 1987	14
2.2.2 Bevölkerungsstruktur und –verteilung	16
2.2.3 Künftige Bevölkerungsentwicklung	17
2.3 Die Entwicklung der Haushalte	22
2.3.1 Aktuelle Haushaltsstrukturen	22
2.3.2 Haushaltsstrukturprognose für Ahlen	25
2.4 Die Entwicklung des Wohnungsbestandes	28
2.5 Wirtschaftliche Entwicklung	33
2.6 Einzelhandelsentwicklung	36
3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	38
3.1 Wohnbauflächen	38
3.1.1 Entwicklung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs	38
3.1.2 Darstellung von Wohnbauflächen	43
3.2 Gewerbliche Bauflächen	46
3.2.1 Die Entwicklung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs	46
3.2.2 Darstellung von gewerblichen Bauflächen	48
3.3 Exkurs: Zentrale Versorgungsbereiche	51
3.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche	51
3.3.2 Verkaufsflächenprognose und Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche	52
Stadtteilzentrum HansasträÙe/ Rottmannstraße	54
3.3.3 Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen im Flächennutzungsplan	55
3.4 Mischbauflächen	55

3.5	Sonstige Sondergebiete	56
3.5.1	Sonstige Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel	56
3.5.2	Sonstiges Sondergebiet für Zwecke des Bundes	59
3.5.3	Sonstiges Sondergebiet für erneuerbare Energien	59
3.6	Flächen für den Gemeinbedarf	60
3.6.1	Behörden und sonstige öffentliche Einrichtungen	60
3.6.2	Schulen, Bildungs- und Forschungseinrichtungen	60
3.6.3	Kirchen und religiösen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	62
3.6.4	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	63
3.6.5	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	66
3.6.6	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	67
3.6.7	Multifunktionale Einrichtung	67
3.6.8	Flächen für Sport- und Spielanlagen	67
3.6.9	Feuerwehr	68
3.7	Verkehrsflächen	68
3.7.1	Mobilitätsverhalten und Verkehrsgeschehen	68
3.7.2	Prognose des künftigen Verkehrsgeschehen	69
3.7.3	Darstellung von Straßenflächen	70
3.7.4	Schienenverkehr	72
3.7.5	Darstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr	72
3.8	Flächen für die Ver- und Entsorgung	73
3.8.1	Wasserversorgung	73
3.8.2	Energieversorgung	73
3.8.3	Abwasserbeseitigung	75
3.8.4	Abfallentsorgung	76
3.9	Konzentrationszonen für Windenergieanlagen	76
3.10	Freiflächenentwicklungskonzept / Grünflächen	80
3.10.1	Öffentliche Parkanlagen	81
3.10.2	Dauerkleingärten	82
3.10.3	Friedhöfe	82
3.10.4	Sportflächen	83
3.10.5	Spielplätze und Bolzplätze	83
3.11	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	83
3.12	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und für die oberirdische Gewinnung von Bodenschätzen	84
3.13	Flächen für die Landwirtschaft und für Wald	85
3.14	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	86
3.15	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	88
3.16	Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen	89
3.16.1	Schutzausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW	89
3.16.2	Festsetzungen nach dem Denkmalschutzgesetz	90
3.16.3	Richtfunktrassen, Ferntrassen der Ver- und Entsorgung	90
3.16.4	Luftverkehr	91

3.17	Kennzeichnungen von Flächen	91
3.17.1	Altablagerungen und Altstandorte	91
3.17.2	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht	92
4.0	Anlagen	93
5.0	UMWELTBERICHT	94

Anlagen:

- Flächenpotenziale: neue Wohn-, Gewerbe- und Mischbauflächen im FNP-Entwurf (zu 3.1.2 und 3.2.2)
- Einzelhandelsstrukturkonzept: Übersichtspläne zum hierarchischen Zentrenmodell sowie zu den im FNP-Entwurf dargestellten zentralen Versorgungsbereichen (zu 3.3.2)
- Verkehr: Abbildung Differenzberechnung aktuelle Situation und Verkehrsprognose (zu 3.7.2)
- Verkehr: Übersicht über neu berücksichtigte Verkehrsstrassen im FNP-Entwurf (zu 3.7.3)
- Windenergie: Übersicht Konzentrationszonen für Windenergieanlagen im FNP-Entwurf (zu 3.9)
- Kompensation: Übersicht über Suchräume für Kompensationsflächen (zu 3.14)
- Denkmäler und Bodendenkmäler: Listen und Pläne (zu 3.16.2)
- Altstandorte / Altablagerungen: Tabellarische Liste (zu 3.17.1)

Teil A: Begründung

1. Rahmenbedingungen der Flächennutzungsplanung

1.1 Stadtentwicklung und Flächennutzungsplanung

Als Stadtentwicklung werden die allmählichen Veränderungen einer Stadt bezeichnet. Die Änderung der Bevölkerungszahl, der Anzahl der Arbeitsplätze sowie ihre Qualifikation bewirken diesen Prozess. Stadtentwicklung lässt sich daher als stetigen nachhaltigen Veränderungsprozess beschreiben. Die kontinuierliche Reaktion der Einwohner, der Haushalte und der Unternehmen auf die Bedingungen lösen diesen aus. Hat ein Einwohner durch Ausbildung in Schule, Studium und durch langjährige Berufserfahrung eine Qualifikation erreicht, die nicht an seinem Wohnort nachgefragt wird, sucht er sich einen entsprechenden Arbeitsplatz an einem anderen Ort und zieht eventuell dazu auch um. Auch durch Innovation in einem Unternehmen lassen sich neue hoch qualifizierte Arbeitsplätze schaffen. Gelingt es dem Unternehmen, unterstützt durch ein attraktives Stadtbild und eine interessante Freizeitlandschaft, qualifizierte Arbeitskräfte zu rekrutieren, dann ist dies ein Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt. Im anderen Fall verkümmert die Innovation und schließlich lässt sich auch in der Stadt ein Modernisierungsrückstand erkennen. Unternehmen und / oder qualifizierte Haushalte wandern je nach Status der Stadt ab oder zu.

Ein Flächennutzungsplan wird vor diesem Hintergrund nicht nur deshalb aufgestellt, weil ein rechtliches Erfordernis durch das Baugesetzbuch vorliegt, sondern weil er erlaubt, den oben skizzierten Prozess positiv zu beeinflussen und hier liegt die Herausforderung für die Stadt Ahlen, den mit Aufgabe der Zeche eingeleiteten Strukturwandel in diese Richtung fortzusetzen. Die Flächennutzung nimmt daher die sozialen, wirtschaftlichen und politischen Impulse auf und nimmt diese als Chancen und Restriktionen für die Entwicklung der Stadt wahr. Hierbei werden vielfältige Wechselwirkungen deutlich. Von Bedeutung sind die Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, aber auch die vorhandene Siedlungsstruktur, die öffentliche, soziale und kulturelle Infrastruktur oder die Lage zu anderen Wirtschaftsräumen.

1.2 Anlass zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ahlen stammt aus dem Jahr 1978 und hat damit seinen Planungshorizont lange überschritten. Die diesem Plan zu Grunde liegenden Bestands- und Prognosedaten sowie die Ziele der Stadtentwicklung stammen aus den 70-er Jahren und sind inzwischen überholt. Der Flächennutzungsplan weist seit 1978 86 Änderungen nach. Er entspricht in seinen grundsätzlichen Zielaussagen sowie in wichtigen Teilbereichen nicht mehr der heutigen Situation in der Stadt Ahlen. Durch die veränderten Rahmenbedingungen kann er die städtebauliche Entwicklung nicht mehr ausreichend und sinnvoll steuern. So ist abzusehen, dass die Siedlungsentwicklung in absehbarer Zeit an Grenzen gelangt, weil geeignete Flächen zur Erweiterung der Siedlungsbereiche knapper werden und der Schutz des verbliebenen Freiraums sowie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung wichtiger geworden sind. Die gewachsene Bedeutung der Umweltaspekte wird auch daran deutlich, dass mit dem Europarechtsanpassungs-

gesetz Bau (EAG Bau 2004) die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für alle Bauleitplanverfahren einschließlich des Flächennutzungsplanes eingeführt wurde. In diesem Prüfverfahren sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplanes zu ermitteln und in einem Umweltbericht darzulegen und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt einen selbstständigen Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan dar. Mit der Erstellung des Umweltberichts und der Erarbeitung der vorgeschalteten Umweltverträglichkeitsstudie (Plan-UVS) zur Erarbeitung der wesentlichen Grundlagen des Umweltberichts wurde die „ARGE Freiraum“¹ beauftragt.

1.3 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanung

Das Baugesetzbuch (BauGB)² bildet für das Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes sowie für die inhaltlichen Darstellungen die rechtliche Grundlage. Danach ist die gemeindliche Bauleitplanung zweistufig aufgebaut. Die erste Stufe besteht gemäß § 1 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan als dem vorbereitenden Bauleitplan, die zweite Stufe umfasst den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan. Sie soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie soll zu dem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan für das Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (vgl. § 5 Abs. 1 BauGB). Er übernimmt damit die gebietsübergreifende Koordination und die Planungskonzeption für das gesamte Stadtgebiet. Mit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird sichergestellt, dass die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und somit auf die gesamtäumliche Planungskonzeption der Stadt ausgerichtet sind. Die vorbereitende Funktion des Flächennutzungsplanes kommt u. a. dadurch zum Ausdruck, dass er die Bodennutzung nicht parzellenscharf regelt, um der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung noch genügend Handlungsspielräume zu konkretisierenden Festsetzungen und Regelungen hinsichtlich der baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke zu geben. Deshalb entfalten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, im Gegensatz zu den Bebauungsplänen, auch noch keine unmittelbare Rechtswirkung für die Grundstückseigentümer, haben als öffentliche Belange für die Stadt und öffentliche Träger eine bindende Funktion.

Der Flächennutzungsplan übernimmt darüber hinaus auch eine wichtige Scharnierfunktion zwischen der übergeordneten Raumordnungsplanung der Fachplanungen und der gemeindlichen Bebauungsplanung. Der Flächennutzungsplan hat sich an die übergeordneten Ziele der Raumordnung anzupassen und die darin enthaltenen Konkretisie-

¹ ARGE Freiraum Garten- und Landschaftsarchitekt Ulrich Schultewolter, Haus-Droste-Weg 1, 48291 Telgte und Arbeitsgemeinschaft Umwelt Ernst-Friedrich Schröder, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

² Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316)

nungsspielräume auszufüllen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 ROG i. V. m. § 1 Abs. 4 BauGB). Öffentliche Fachplanungsträger haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anzupassen, sofern sie nicht einzelnen Darstellungen widersprochen haben (§ 7 Satz 1 BauGB). Wie oben bereits ausgeführt, sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die im Flächennutzungsplan darstellbaren Inhalte sind gemäß § 5 (2) BauGB insbesondere:

- Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen);
- die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs;
- die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge;
- die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen;
- die Grünflächen,
- die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind;
- die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen;
- die Flächen für die Landwirtschaft und Wald;
- die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

Das nutzungsbezogene ‐Zubehör‐ wie Läden, Kleinkinderspielplätze, Erschließungsstraßen und Vergleichbares in Wohngebieten oder auch Betriebsstrukturen innerhalb gewerblicher Bauflächen werden nicht dargestellt, da diese Darstellungen über die raumplanerischen Aufgaben des Flächennutzungsplanes hinausgehen.

1.4 Ziele und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes sind neben den gemeindlichen Zielen insbesondere auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen, an die der Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen ist. Die Ziele der Raumordnung sind im Raumordnungsgesetz (ROG)³ auf Bundesebene und auf Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG)⁴ im Landesentwicklungsprogramm für die räumliche Struktur des Landes und für unterschiedliche Sachbereiche formuliert. Die Gemeinde hat gemäß § 32 Landesplanungsgesetz ‐bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten bei der Bezirksplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planbereich bestehen‐. Die allgemeinen Ziele der Landesplanung werden in dem Lan-

³ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. IS 2081), zuletzt geändert durch Art. 2a G zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung der Richtlinie 2001/42/EG (SUfG) v. 28.06.2005 (BGBl. IS. 1746)

⁴ Gesetz zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW vom 3. Mai 2005

desentwicklungsplan Nordrhein Westfalen⁵ und auf der Ebene des Regierungsbezirks Münster im Regionalplan - Teilabschnitt Münsterland - konkretisiert.

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan trifft für die Stadt Ahlen folgende Aussagen und Darstellungen:

Die Stadt Ahlen wird im Teil A des Landesentwicklungsplans als Mittelzentrum innerhalb der Gebietskategorie „Gebiete mit überwiegend ländlicher Raumstruktur“ dargestellt. Gleichzeitig liegt die Stadt am nördlichen Rand der Ballungsrandzone. Ahlen liegt an der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung zwischen Oberhausen, Hamm, Bielefeld, die weiter Richtung Hannover führt. Diese wird von der DB-Strecke sowie der Straßenverbindung der Bundesautobahn A2 gebildet. Im nördlichen Stadtgebiet sowie am östlichen Rand verläuft eine überregionale Achse (Entwicklungsachse 3. Ordnung). Die in Ost-West-Richtung verlaufende wird von der Bundesstraße 58 gebildet, die die Mittelzentren Beckum und Ahlen mit Lüdinghausen verbindet, und die in Nord-Süd-Richtung führende Bundesstraße 475 bindet im Norden an das Mittelzentrum Warendorf und darüber hinaus Richtung Osnabrück an. Die Mittelzentren Soest und Arnsberg sind Richtung Süden zu erreichen.

Im Teil B stellt der Landesentwicklungsplan den Freiraum und seine Funktionen dar. Um die Siedlungsfläche des Stadtgebietes herum befinden sich wenige kleine Waldgebiete unterschiedlicher Größe, da der Freiraum überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen geprägt wird. Hier spiegelt sich die typische Charakteristik der münsterländischen Parklandschaft mit ihrer Vielzahl kleinerer Waldparzellen wider. Die Wese sowie die Lippe einschließlich ihrer Auen werden außerhalb der bebauten Bereiche als Gebiete für den Schutz der Natur dargestellt. Der Oestricher Wald an der Stadtgrenze zu Hamm erhält die gleiche Darstellung.

Regionalplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt Münsterland -, der die Funktion des Regionalplans übernimmt, werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung konkretisiert⁶.

Der Regionalplan stellt für den Siedlungskern Ahlen sowie die Ortsteile Vorhelm und Dolberg jeweils Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dar. Damit ist die Siedlungsentwicklung vorrangig in Ahlen auf diese Bereiche auszurichten, um die landesplanerisch angestrebte Schwerpunktbildung der Siedlungsentwicklung zu verwirklichen.

Die im Regionalplan dargestellten Wohnsiedlungsbereiche stellen einen räumlich abgestimmten Rahmen für die gemeindliche Bauleitplanung dar. Die durch die Bauleitplanung zu sichernden Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau sind am nachweisbaren Bedarf zu orientieren. Der Verzicht auf die Darstellung kleinerer Ortsteile mit weniger als 2.000 Einwohnern als Siedlungsbereiche im Regionalplan, wie die Ortsteile Tönnishäuschen und Vorhelm-Bahnhof, erfolgt aus Maßstabsgründen und bildet kein

⁵ Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 1995

⁶ Der Terminus ‚Gebietsentwicklungsplan‘ wurde mit dem Gesetz zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW vom 3. Mai 2005 durch den Terminus ‚Regionalplan‘ ersetzt. Die Fortschreibung des Regionalplanes – Teilbereich Münsterland – wird aktuell vorbereitet. Die Einleitung des Verfahrens erfolgt voraussichtlich im Jahr 2010.

Hindernis für eine am Eigenbedarf, der ortsansässigen Bevölkerung orientierten Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Die hier dargestellten Flächen weisen insbesondere an den jeweiligen Siedlungsändern noch Potenziale auf.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Flächenverbrauchs für Siedlungszwecke ist verstärkt auf eine bedarfsgerechte und flächensparende Inanspruchnahme der dargestellten Bauflächen zu achten. Neue Bauflächen sollen an vorhandene Siedlungsflächen anschließen. Die Möglichkeiten der baulichen Innenentwicklung und Verdichtung, der Auffüllung von Baulücken sowie der Wiedernutzung von Flächen sollen – soweit siedlungsstrukturell und naturräumlich sinnvoll – bevorzugt genutzt werden.

Der Flächenbedarf ist von Gemeinden im Verfahren zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 32 LPIG) nachzuweisen.

Der Regionalplan stellt in Ahlen folgende Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB⁷) dar. Dies sind:

- in Ahlen, Stadt, im Osten zunächst beidseitig der Bahnstrecke, weiter Richtung Osten nur noch südlich der Bahn, wie ein Keil, der sich außerhalb der Wohnsiedlungsbereiche zwischen Bahnstrecke und B 58 erstreckt; im Südosten östlich der L 547 und westlich der Werse sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Werse das ehemalige Zechengelände und der vierte Standort im Südwesten zwischen dem südlichen Siedlungsrand im Norden, dem Kasernenstandort im Süden und der Bahnlinie im Westen,
- der Standort Ostdolberg im Ortsteil Dolberg östlich der Ortslage und der ehemaligen Zechenbahntrasse,
- der Bereich Vorhelm-Bahnhof, beidseitig der Bahntrasse sowie
- in Vorhelm westlich des Siedlungsbereiches.

Neue gewerbliche und industrielle Bauflächen sollen in räumlich konzentrierter Form aus dem GIB entwickelt werden. Der Bereich Vorhelm sowie der im Südwesten Ahlens nördlich der Kaserne gelegene GIB sind weitgehend genutzt. Die GIB-Flächen in Vorhelm-Bahnhof sind zur Hälfte ungenutzt, da sich die Erschließungssituation, durch ein Wohngebiet, als ungünstig erweist. Die keilartig entlang der Bahnstrecke angelegte GIB-Fläche ist im östlichen Bereich bislang nicht in Anspruch genommen. Gleiches gilt für die im Südosten westlich der Werse gelegene Fläche; auch diese ist weniger als zur Hälfte belegt. Der gleiche Anteil an GIB-Fläche in Ostdolberg steht ebenso für Ansiedlungen zur Verfügung.

Der Bereich des Kasernenstandortes an der südlichen Stadtgrenze wird als Bereich für besondere öffentliche Zwecke dargestellt.

Für die Freiraumentwicklung übernimmt der Regionalplan gemäß § 19 (2) LPIG die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes im Sinne des Landschaftsgesetzes und eines forstlichen Rahmenplanes gemäß Landesforstgesetz. Der Regionalplan macht daher Vorgaben für den Freiraumschutz und die Freiraumentwicklung, die den Rahmen für den Landschaftsschutz und die Landschaftsentwicklung setzen. Die Umsetzung und Konkretisierung dieser Zielvorgaben erfolgt im Wesentlichen durch die Landschaftsplanung. Sie sind aber auch im Rahmen der Flächennutzungsplanung einzubeziehen und zu berücksichtigen.

⁷ GIB Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich

Relevant sind dabei insbesondere die übergeordneten Zielaussagen zum Erhalt der bestehenden Freiräume und die Begrenzung der Inanspruchnahme des Freiraums auf das unbedingt notwendige Maß zu nennen.

Der Regionalplan unterscheidet beim Freiraum in „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ sowie „Waldbereiche“. Bereiche für den Schutz von Natur und für den Schutz der Landschaft sowie für Bereiche für eine besondere Pflege und Entwicklung der Landschaft. Weitere freiraumrelevante Darstellungen im Regionalplan für das Stadtgebiet von Ahlen sind die landschaftsorientierte Erholung sowie Wasserflächen und Bereiche für Aufschüttungen.

Auf den wenigen Flächen, die im Stadtgebiet von Ahlen als Bereiche für den Schutz der Natur dargestellt sind, ist die naturnahe oder durch Extensivnutzung bedingte Ausprägung von Natur und Landschaft langfristig zu sichern und zu entwickeln. Sie sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und eine dem jeweiligen Schutzzweck angepasste Nutzung zu pflegen und zu entwickeln oder einer ungestörten Entwicklung zu überlassen. Der Regionalplan stellt Bereiche für den Schutz der Natur ab einer Flächengröße von 10 ha dar. Für Ahlen sind die Bereiche:

- Oestricher Wald mit einer Teilfläche als Naturschutzgebiet an der Stadtgrenze zu Hamm,
- in Dolberg, östlich des Hennebergs zwei weitere Flächen weitgehend mit Wald bestanden, die zu Teilen Naturschutzgebiete sind sowie südlich der B 61 im Bereich der Lippe einschließlich der Auen, auch zu Teilen als Naturschutzgebiet festgesetzt; alle befinden sich an der Stadtgrenze zu Hamm,
- Auen entlang der Werse,
- Waldgebiet Sundern und Brökerholz als Naturschutzgebiet in Tönnishäuschen an der Stadtgrenze zu Ennigerloh,
- Teilfläche des Vinckewaldes als Naturschutzgebiet an der Stadtgrenze zu Beckum sowie
- eine Fläche südlich der Halde und der Kreisstraße K 27, von der eine Teilfläche Naturschutzgebiet ist.

Diese Gebiete sind in ihrer Funktion als Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz zu sichern und zu entwickeln.

Die Bereiche zum Schutz der Landschaft erfassen großräumig die Teile des Freiraums, die unter Landschaftsschutz stehen oder vorrangig unter Landschaftsschutz gestellt werden und primär der stillen Erholung dienen. Zur Sicherung der ökologischen Funktion dieser Bereiche soll die Nutzungsstruktur in ihrer jetzigen Ausprägung weitgehend erhalten bleiben (vgl. weitere Ausführungen im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan).

Der Regionalplan stellt für das Stadtgebiet von Ahlen zwei Flächen als Bereiche für besondere Pflege und Entwicklung der Landschaft dar. Dabei handelt es sich zum einen um die Haldenfläche östlich des ehemaligen Zechengeländes Westfalen, Schacht I/II, die gleichzeitig als Bereich für Aufschüttungen dargestellt ist. Zum anderen um die Fläche des Kalksteinabbaus ‚Bosenberg‘, die gleichzeitig mit der Signatur ‚Bereich für die oberirdische Gewinnung von Bodenschätzen‘ gekennzeichnet ist. Für die Fläche ‚Bosenberg‘ wird aufgrund der zwischenzeitlich aufgegebenen Nutzung eine Nachnut-

zung angestrebt, ~~die mit der Zielsetzung Sonderbaufläche für erneuerbare Energien in die Fortschreibung des Regionalplanes eingehen soll.~~

Der Regionalplan gibt vor, dass hier für eine besondere Pflege und Entwicklung der Landschaft Sorge zu tragen ist, dass vorhandene bzw. absehbare Schädigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Pflege- und Ersatzmaßnahmen behoben bzw. vermieden werden. Die erstgenannte Fläche, lange Zeit als Bergehalde genutzt, stellt sich als Bereich für eine besondere Pflege und Entwicklung der Landschaft dar.

Der alte Gebietsentwicklungsplan stellt für das Stadtgebiet von Ahlen einen Freizeit- und Erholungsschwerpunkt auf dem Gelände des ehemaligen Schachtes 3 der Zeche Westfalen im Bereich Guissen dar. In der ersten Konzeption des fortzuschreibenden Regionalplanes ist ein solcher Schwerpunkt nicht mehr enthalten. Diese Darstellung entwickelte sich aus einer ursprünglich geplanten Ferienanlage nach dem Muster der Centerparks in den Niederlanden mit Hotel- und Apartmenthäusern und einem umfassenden Angebot an Freizeit-, Erlebnis-, Fitness- und Sportmöglichkeiten. Die Fläche liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches und wurde aus der Bergaufsicht entlassen, eine Altlastensanierung ist bis heute nicht erfolgt.

Darüber hinaus wird das St. Franziskus-Hospital als Standort des Krankenhauswesens von regionaler Bedeutung dargestellt.

Die Kläranlage am nordwestlichen Siedlungsrand ist als Standort für Anlagen der Behandlung oder Beseitigung von Abwasser ausgewiesen.

Bezüglich der Verkehrsinfrastruktur stellt der Regionalplan für den Schienenverkehr die in Nordost-Südwest-Richtung durch das Ahlener Stadtgebiet verlaufende Strecke Hamm – Hannover der Deutschen Bahn AG dar.

Das Straßenverkehrsnetz wird im Regionalplan nur in den Grundzügen dargestellt. Dies sind die im Ahlener Stadtgebiet liegenden Straßen für den überregionalen und regionalen Verkehr:

B 58: Lüdinghausen – Ahlen – Beckum

B 61: Hamm – Ahlen – Beckum

L 547: Warendorf – Ahlen

L 671: Walstedde – Ahlen

L 811: Hamm – Ahlen

L 822: Hamm-Heessen – Dolberg – Anschlussstelle BAB 2

Zudem ist die im Bundesfernstraßenbedarfsplan für den vordringlichen Bedarf eingestufte Nordumgehung in die Darstellung des Regionalplanes aufgenommen worden. Ebenso ist die geplante Südumgehung in Vorhelm im Regionalplan enthalten.

Darüber hinaus stellt der Regionalplan für die Errichtung von Windenergieanlagen drei größere Flächen als kommunale Grenzen überschreitende Eignungsbereiche für die Windenergie dar: im Norden WAF 16 mit einer Flächengröße von 660 ha, im Westen des Stadtgebietes WAF 17 mit einer Größe von 510 ha sowie im Osten der Ortslage Dolberg bis in das Stadtgebiet Beckum reichend WAF 50 mit einer Flächengröße von 280 ha.

Der Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland – soll aktuell fortgeschrieben werden. Der hierzu erforderliche Erarbeitungsbeschluss wird voraussichtlich im September 2010 gefasst werden.

2. Die Entwicklung der Stadt Ahlen

2.1 Lage im Raum und historische Siedlungsentwicklung

Die Stadt Ahlen liegt im Süden des Kreises Warendorf innerhalb des Regierungsbezirks Münster. Als größte Stadt des Kreises wird sie im Südwesten von der kreisfreien Stadt Hamm begrenzt, im Südosten von der Hellwegzone mit dem Kreis Soest und im Osten bildet sie mit der Stadt Beckum eine Stadtgrenze. Im Norden schließen sich die Städte Ennigerloh sowie Sendenhorst und im Westen die Stadt Drensteinfurt an.

Ahlen setzt sich aus den Ortsteilen Vorhelm mit Vorhelm-Bahnhof und Tönnishäuschen im Norden sowie Dolberg mit Ostdolberg im Süden des Stadtgebietes mit insgesamt rund 55.000 Einwohnern zusammen. Die Gesamtfläche beträgt 12.313 ha. Den weitest- aus größten Teil mit ca. 8.826 ha nehmen Flächen für die Landwirtschaft ein, in geringem Umfang Wald mit 971 ha, Siedlungs-, Verkehrs- und sonstige Flächen umfassen 2.516 ha des Stadtgebietes. Wichtigste Straßenanbindungen sind die Bundesstraßen B 58 als Ost-West-Verbindung sowie die B 61, die durch den Ortsteil Dolberg führt und Hamm mit Gütersloh verbindet. In unmittelbarer Nähe dieses Ortsteils befindet sich die Autobahn-Anschlussstelle Hamm-Uentrop der BAB A 2 Oberhausen-Hannover.

Ahlen liegt an der Haupteisenbahnlinie Köln-Hannover-Berlin. Die Parallelstrecke weist ca. 73000 Zugbewegungen im Jahr auf. Aufgrund der Nähe zum Hauptknotenpunkt Hamm halten in Ahlen lediglich Züge des Nahverkehrs.

Das Stadtgebiet befindet sich im südlichen Münsterland – in der Münsterschen Tieflandbucht – am Westabhang der Beckumer Berge. Die Stadt selbst war bis in die jüngste Zeit vom Bergbau geprägt. Das Bergwerk Westfalen stellte seinen Betrieb zum 30. Juni 2000 ein. Gleichzeitig war und ist auch gegenwärtig noch das verarbeitende Gewerbe prägend für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt.

Ahlen gehört zu den ältesten Städten Westfalens. Ihre Siedlungsansätze reichen bis ins 9. Jahrhundert zurück. Zwischen 1180 und 1240 wurde sie mit dem Stadtrecht einer Mutterstadt ausgestattet. Typische Merkmale waren eine günstige Verkehrslage und der Fernhandel. Eine Beschreibung der Stadt aus dem Jahr 1616 stellt das Stadtbild als eine befestigte, eng bebaute Stadt mit zwei Kirchen, Tor- und Festungstürmen dar. Leider hat Ahlen seine Ausstrahlung aus der Zeit des Hochmittelalters und der frühen Neuzeit nicht halten können, da sie sich um 1800 zu einer Ackerbürgerstadt ohne besondere wirtschaftliche Bedeutung mit entsprechender Sozialstruktur entwickelte.

1847 mit der Eröffnung der Köln-Mindener Eisenbahnstrecke vollzog sich ein weiterer Entwicklungsschritt von der Ackerbürgergemeinde hin zu einer prosperierenden Industriestadt. Die erste Industrialisierungsphase ab etwa 1870 umfasste Plüschweberei, Emailleindustrie und Strontianitbergbau. Zu diesem Zeitpunkt umfasste Ahlen rund 4.000 Einwohner.

Die zweite Industrialisierungsphase begann in Ahlen ab 1900 mit der Aufnahme erster Mutungsbohrungen auf Steinkohle. Die positiven Ergebnisse führten 1909 zum Abteufen der beiden Schächte I und II durch die Gewerkschaft Westfalen bis in eine Tiefe von 1.088 m. Die erste Kohleförderung erfolgte am 5. März 1913. Zur Zeit der ersten

Abteufarbeiten wuchs Ahlen auf etwa 8.000 Einwohner an, 1933 waren es bereits 25.000 Einwohner und 1944 weist Ahlen rd. 30.000 Einwohner auf.

Zwischen 1945 und 1975 erfolgt die Entwicklung zu einer diversifizierten industriellen Mittelstadt. In diesem Zeitraum nahm die Bevölkerungsentwicklung stetig zu und erreichte 1975 etwa rd. 54.000 Einwohner auf eine Fläche von 123 km². 1969 erfolgte die kommunale Neugliederung durch die Vereinigung mit den Gemeinden Altahlen, Neuahlen und Dolberg des Amtes Ahlen sowie 1975 mit der Gemeinde Vorhelm. Die Volkszählung erfasste 1987 insgesamt 52.754 Einwohner und somit einen Verlust seit Mitte der siebziger Jahre. Nach 1987 erfolgte ein starker Anstieg des Bevölkerungswachstums, der 1993 55.850 Einwohner verzeichnete. Diese Gewinne basieren einerseits auf Geburtenüberschüssen, andererseits aber vor allem auf beträchtlichen Wanderungsgewinnen. Diese resultieren insbesondere aus dem Zuzug von Gastarbeitern und deren Familienangehörigen sowie von Aus- und Übersiedlern.

Die Zeche Westfalen hat mit ihrer Gründung nachhaltig sowohl das wirtschaftliche Wachstum als auch für einen Teil der Stadt die Siedlungsentwicklung bis heute maßgebend beeinflusst. Abseits der Altstadt entwickelten sich drei große Bergarbeitersiedlungen, darunter eine zecheneigene Kolonie im Stil einer großzügigen Arbeitergartenstadt. Zwei weitere Bergarbeitersiedlungen entstanden im Süden und Nordosten der Stadt. Diese Bergarbeitersiedlungen sowie der Aufbau weiterer Stadtrandsiedlungen führten dazu, dass Ahlen am Ende des zweiten Weltkriegs innerhalb seiner administrativen Grenzen mehrere bebaute Flächen aufwies, die in keinem räumlichen Zusammenhang standen. Flüchtlingswanderungen nach 1945 führten zum Anwachsen und zu Neugründungen von Industriebetrieben. Einhergehend mit der Verbesserung der wirtschaftlichen Lage erfolgten weitere Bautätigkeiten, die im Osten und Süden den Anschluss an die Altstadt herstellten und im Norden und Westen zur Errichtung neuer Wohnviertel führten. 1965 war die Bebauung bereits im Osten der Stadt über die Stadtgrenze hinaus gewachsen und durch den Zuzug ausländischer Arbeitnehmer stark angewachsen. Mit der kommunalen Neugliederung erweiterte sich das Stadtgebiet um die bereits o. g. bebauten Ortsteile. Bis heute ist das bebaute Stadtgebiet aus den ursprünglich vorhandenen bebauten Inseln zu einer weitgehend bebauten Einheit zusammengewachsen, die nur noch wenige unbebaute Flächen aufweist und in ihrer Gesamtheit einen kompakten Siedlungszusammenhang herstellt.

2.2 Entwicklung der Bevölkerung

Eine möglichst zuverlässige Einschätzung des Bevölkerungsstandes zum Ende des absehbaren Geltungszeitraumes des Flächennutzungsplanes ist Grundlage zur Abschätzung insbesondere der künftigen Wohnflächennachfrage, aber auch der Entwicklung von Kaufkraftpotenzial und Verkehrsaufkommen oder der Dimensionierung von Infrastruktureinrichtungen (Kindertageseinrichtungen, Schulen, Friedhofsflächen etc.). Demzufolge sind in einem ersten Schritt die Bevölkerungssituation und die Bevölkerungsentwicklung zu analysieren.

2.2.1 Die Bevölkerungsentwicklung in Ahlen seit 1987⁸

Im Jahr der letzten Volkszählung von 1987 betrug die Einwohnerzahl der Stadt Ahlen 52.754. Danach stieg die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 1993 kontinuierlich an. Nach

⁸ Gutachten des Instituts für Bevölkerungsforschung und Sozialpolitik an der Universität Bielefeld, Dr Birg, Dr. Flöthmann, Martin Genz, Kerstin Ströker, Januar 2004

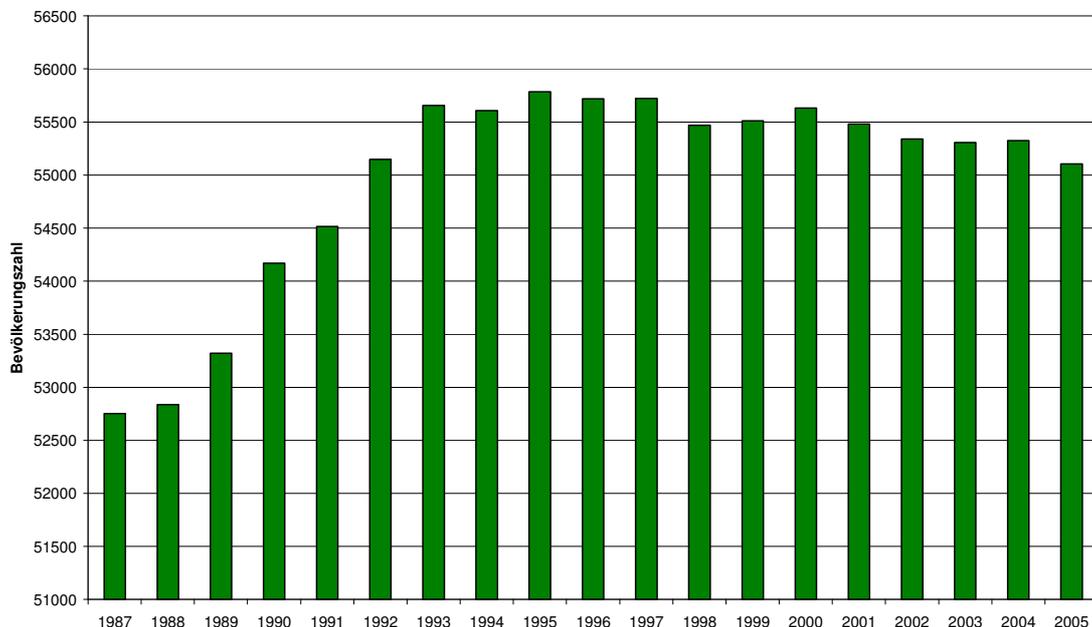
1993 blieb die Bevölkerung zunächst relativ konstant bei Zahlen von über 55.500. Später bewegte sie sich auf einem Niveau von über 55.000 Einwohnern (Abb.1). Im Jahr 2005 lebten 55.104 Einwohner in Ahlen. Zwischen 1987 bis 2005 ist die Bevölkerung in Ahlen also um 4,5 % angewachsen. Im selben Zeitraum nahm die Bevölkerung im Kreis Warendorf allerdings viel stärker - nämlich um 14,4 % - zu.

Im Gegensatz zum Landesdurchschnitt konnte die Stadt Ahlen ebenso wie der Kreis Warendorf in den 90-er Jahren noch einen Geburtenüberschuss verzeichnen. Die natürliche Wachstumsrate reduzierte sich aber anschließend von 1998 bis zum Jahr 2002 auf null. Dieser Rückgang erklärt sich vor allem aus der zurückgegangenen Geburtenrate, denn die Sterberate hat sich im selben Zeitraum kaum verändert.

Einen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben auch die ausländischen Einwohner, da die Stadt einen Ausländeranteil von über 12 % zu verzeichnen hat. Damit liegt Ahlen über dem Landesdurchschnitt und unterscheidet sich klar von anderen Gemeinden im Kreis Warendorf.

Das generative Verhalten war bei deutscher und nichtdeutscher Bevölkerung in den 90-er Jahren uneinheitlich ausgeprägt. Die Geburtenrate der nichtdeutschen Einwohner lag deutlich über dem Wert der deutschen Bevölkerung. Ob die in den ersten Jahren des neuen Jahrtausends insgesamt zurückgegangene Geburtenrate in Ahlen nur auf dem Rückgang der Geburtenrate der deutschen Bevölkerung beruht oder auch mit Veränderungen bei der nichtdeutschen Bevölkerung zusammenhängt, kann nicht genau bestimmt werden.⁹

Abb.1: Bevölkerung der Stadt Ahlen von 1987-2005 (jeweils zum 31.12. des Jahres)



Quelle: LDS

⁹ Ab dem Jahr 2000 ist aufgrund der Reform des Staatsangehörigkeitsrechts die Einordnung als Nichtdeutscher nur noch bedingt aussagekräftig und vergleichbar.

Zu Beginn der 90-er Jahre hat Ahlen recht hohe Wanderungsgewinne verbuchen können. Diese Entwicklung war auf die Zuzüge im Rahmen der politischen Veränderungen in Osteuropa und der Wiedervereinigung zurückzuführen. Die Wanderungsgewinne gingen dann allerdings schnell wieder zurück, so dass praktisch seit Mitte der 90-er Jahre ein negatives Wanderungssaldo vorliegt.

Hinsichtlich der Wanderungen bestehen vor allem starke Verflechtungen mit den Gemeinden des Kreises Warendorf und Hamm sowie dem übrigen Nordrhein-Westfalen. Wanderungsverflechtungen mit dem Ausland sind fast ausschließlich bei der nicht-deutschen Bevölkerung Ahlens zu verzeichnen. Die junge mobile Bevölkerungsgruppe zwischen 18 und 30 Jahren weist hohe Fortzugsraten ins übrige Nordrhein-Westfalen und in andere Bundesländer auf. Weiterhin zeigt sich, dass auch bei den über 65-jährigen noch ein Teil der Gruppe in den Kreis Warendorf abwandert.

2.2.2 Bevölkerungsstruktur und –verteilung

Das Durchschnittsalter der Ahlener Bevölkerung ist von 34,9 Jahren im Jahr 1976 auf 41 Jahre im Jahr 2004 gestiegen. Dies gibt einen ersten Hinweis auf einen gravierenden Altersumbau der Bevölkerung.

Die Gruppen der unter 20-jährigen und der 40- bis 60-jährigen haben sich in ihrer Größe seit 1987 kaum verändert. Die Altersgruppe der 20- bis 40-jährigen hat seit der letzten Volkszählung erkennbar abgenommen (-7,1 %). Dagegen sind die älteren Bevölkerungsgruppen stark angestiegen. Die Gruppe der 60- bis 80-jährigen stieg um 34,5 % an; die Altersgruppe der über 80-jährigen nahm sogar um 46,8 % zu. Damit liegt für die Stadt Ahlen ein überdurchschnittlicher Altenquotient vor.

Bei einem Vergleich der Altersstruktur der Ahlener Bevölkerung mit Land und Kreis fällt ins Auge, dass der Kreis Warendorf und auch Ahlen trotz der zu beobachtenden Alterung einen deutlich höheren Anteil jüngerer Einwohner (bis 18 Jahre) als Nordrhein-Westfalen insgesamt aufweisen (Tab.1). Dagegen unterscheiden sich der Kreis und Ahlen im Hinblick auf die ältere Bevölkerung ab 65 Jahren. In Ahlen liegen die Anteile dieser Bevölkerungsgruppe höher als im Kreis.

Tab.1: Altersstruktur in NRW, im Kreis Warendorf und in Ahlen im Jahr 2004

	<10 Jahre	10 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 40 Jahre	40 bis unter 65 Jahre	65 bis unter 80 Jahre	80 Jahre und älter
NRW	9,7%	9,1%	28,4%	34%	14,5%	4,3%
WAF	11,2%	10,4%	28,4%	32,8%	13,6%	3,8%
Ahlen	11,1%	10,1%	28,1%	32,4%	14,4%	4%

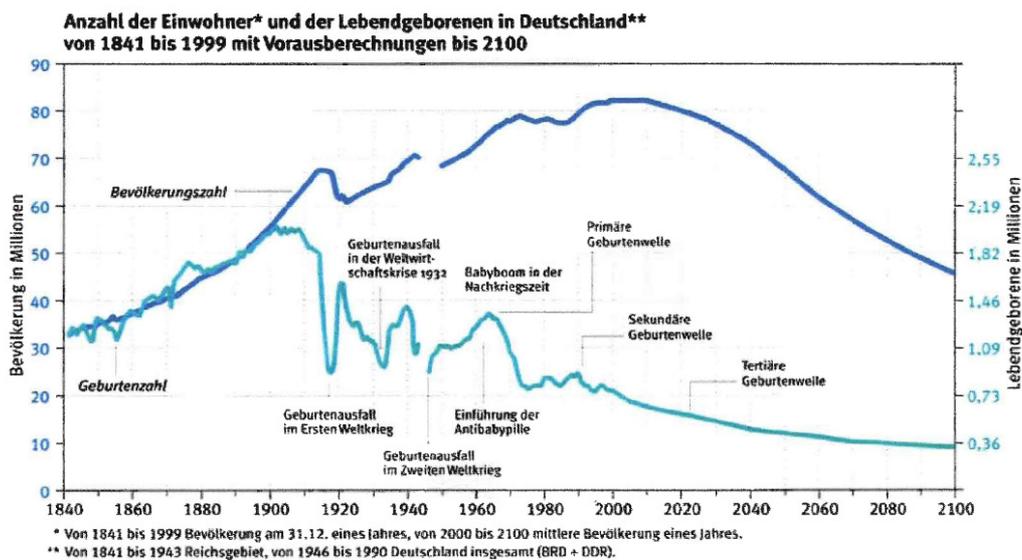
Quelle: Kreis Warendorf (Hrsg.) 2005: Bevölkerungsbericht 2005. S. 3.

Die Bevölkerungsdichte Ahlens beträgt etwa 450 Einwohner/km². Damit weist Ahlen als städtisches Mittelzentrum eine mehr als doppelt so große Dichte wie der Kreis Warendorf (215) auf. Auch die Bevölkerungsdichte des Regierungsbezirks liegt mit 380 Einwohner/km² niedriger.

2.2.3 Künftige Bevölkerungsentwicklung

Für Deutschland mit einem derzeitigen Stand von 81 Millionen Einwohnern tritt seit 2001 bis 2010 die Situation ein, dass die auf die Bevölkerungsentwicklung positiv wirkenden Komponenten in der Summe nicht mehr überwiegen und die Bevölkerung in Deutschland in ihrer Zahl insgesamt zurückgeht. Im Verlauf der nächsten hundert Jahre wird, aufgrund der bereits vollzogenen und weiter fortschreitenden strukturellen Entwicklungen im demographischen Aufbau (abnehmende Geburtenrate je Frau, anwachsende Sterberate aufgrund zunehmenden Anteils alter Menschen, Umbrüche in den wirtschaftsbezogenen Wanderungen), die Bevölkerung in Deutschland geringer werden. Unter diesen Bedingungen kann die Einwohnerzahl im Jahr 2100 in Deutschland unterhalb der 50 Millionen liegen. Wichtig ist hierbei, dass es sich nicht um eine vorübergehende Schwankung handelt, sondern eine grundsätzliche Veränderung gegeben ist. Die folgende Abbildung zeigt, dass äußere Ereignisse wie Krisen-Kriegszeiten oder kleinere Boomphasen, wie in den 60-er Jahren oder zu Beginn der 90-er Jahre keinen relevanten Einfluss auf den zentralen Trend haben. Die Bevölkerungszahl sowie die Zahl der Geburten reagieren zwar auf „tagespolitische“ Ereignisse, aber im langfristigen Trend bleiben sie unbeeinflusst.

Abb.2



Quelle: Birg 2001

Regionale Bevölkerungsprognose für den Regierungsbezirk Münster

Der aktuelle Regionalplan ging zur Zeit seiner Aufstellung noch von einem Bevölkerungswachstum in Ahlen von 4 bis 6% im Zeitraum 1995 bis 2015 aus. Als neue Planungsgrundlage zur Fortschreibung des Regionalplanes hat die Bezirksregierung Münster im Jahr 2005 eine Modellrechnung zur Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2020 und darüber hinaus durchgeführt, die auch Ergebnisse für die einzelnen Gemeinden der Kreise bereitstellt.

Dabei wurde unterstellt, dass die Geburtenraten entsprechend des Basiszeitraums 2000 bis 2004 konstant bleiben. Für die Variante 1 (StatusQuo-Variante, MoRe 2000-

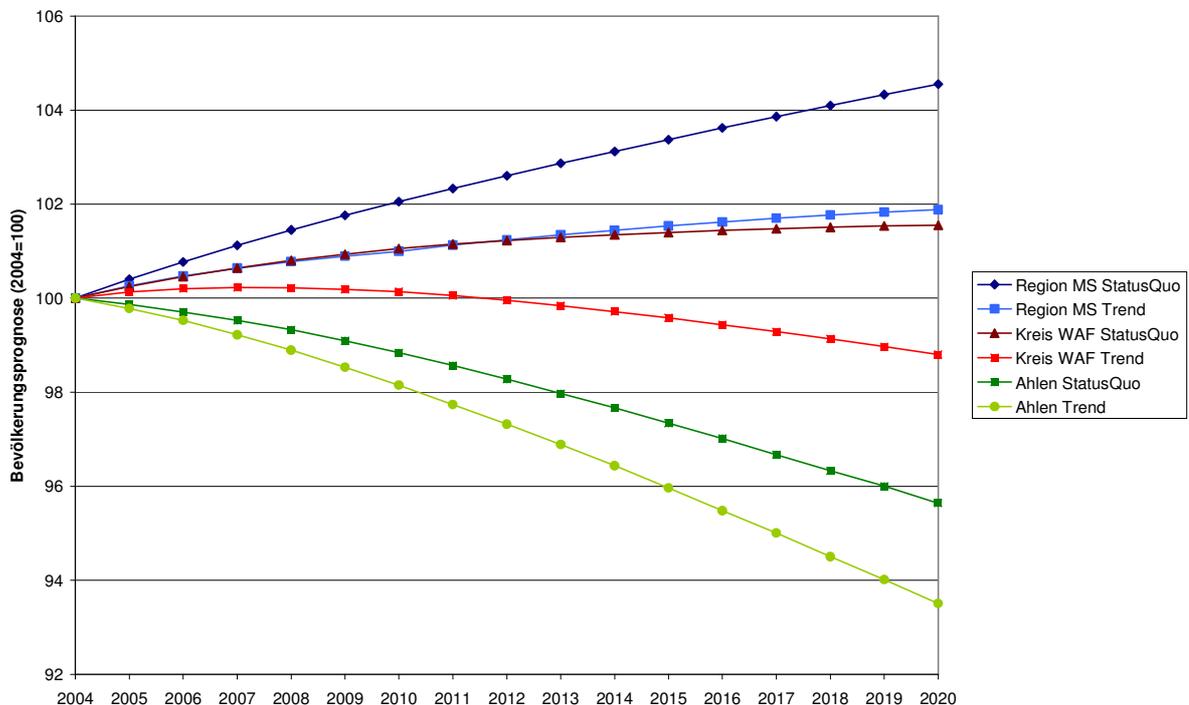
04 Var1) wurden die übrigen Größen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ebenfalls konstant gehalten. Die Wanderungen werden differenziert nach den Verflechtungen innerhalb Nordrhein-Westfalens, mit den anderen Bundesländern und mit dem Ausland.

Eine Trendvariante (MoRe 2000-04 Var2L) berücksichtigt neuere Annahmen des LDS für eine aktualisierte Landesprognose. Dabei wird von einer steigenden Lebenserwartung bis 2050 auf 81,5 Jahre (Männer) bzw. 86 Jahre (Frauen) ausgegangen. Ferner prognostiziert das LDS weniger Zuwanderung nach Nordrhein-Westfalen aus den übrigen Bundesländern, insbesondere durch eine Reduzierung der über andere Länder zuwandernden Aussiedler. Allerdings wird ab 2010 eine steigende Zuwanderung aus dem Ausland im Zuge der EU-Osterweiterung angenommen.

Für das Münsterland erwartet die Modellrechnung zunächst noch einen Anstieg der Bevölkerung bis zum Jahr 2020 und danach erst einen Rückgang bis 2050 (Abb.3). Der Kreis Warendorf und insbesondere der südliche Teil des Kreises wird wahrscheinlich aber schon bis zum Jahr 2020 einen Bevölkerungsrückgang verzeichnen.

Die Stadt Ahlen wird voraussichtlich kontinuierlich weniger Bevölkerung zu verzeichnen haben. Ursache sind eine weiterhin negative Wanderungsbilanz und zunehmend auch eine negative natürliche Bevölkerungsbilanz. Aufgrund der geringen Kinderzahlen und der fortgeschrittenen Alterung der Bevölkerung ergeben sich dauerhaft erhebliche Sterbefallüberschüsse.

Abb.3: Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung im Münsterland, Kreis Warendorf und Ahlen



Quelle: Bezirksregierung (2005)

Nach der Variante 1 (StatusQuo-Variante, MoRe 2000-04 Var1) reduziert sich die Bevölkerung Ahlens auf 52.910 Einwohner im Jahr 2020. Damit wird in etwa wieder der Bevölkerungsstand von 1987 erreicht.

In der Trendvariante (MoRe 2000-04 Var2L) wird die Bevölkerung noch stärker schrumpfen. Bezogen auf das Jahr 2004 wird die Bevölkerung um 6,5 % zurückgehen, so dass Ahlen im Jahr 2020 bei einer Bevölkerungszahl von 51.730 liegen würde.

Neben der einsetzenden Schrumpfung der Ahlener Bevölkerung wird auch der Altersumbau der Bevölkerung fortschreiten. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (0 bis 18 Jahre) wird nach der Modellrechnung weiter sinken, und zwar auf einen Anteil von 18 % im Jahr 2020. Der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung (18 bis 65) ist schon heute leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt. Er wird bis 2020 nur geringfügig, anschließend aber wahrscheinlich stärker sinken. Der hohe Anteil der älteren Bevölkerung (>65 Jahre) steigt noch an auf 22,4%. Dieser Anteil der Bevölkerung wird auch nach 2020 weiter wachsen.

Modellrechnung zur künftigen Bevölkerungsentwicklung in Ahlen

Im Jahr 2004 hat das Institut für Bevölkerungsforschung und Sozialpolitik (IBS) der Universität Bielefeld eine nur auf Ahlen bezogene Modellrechnung für die Stadt erstellt. Die Vorausschätzung des IBS basiert im Gegensatz zur Modellrechnung der Bezirksregierung auf Eingangsdaten der Stadt Ahlen, die nach Alter, Geschlecht, Nationalität und Stadtteil differenziert wurden.

Für die Entwicklung der Geburten wurde der Zeitraum von 1987 bis 2001 als Basis gewählt (vgl. Reform des Staatsangehörigkeitsrechts). Für die Lebenserwartung wird ein Anstieg auf 80,15 Jahre (Männer) bzw. 86,4 Jahre (Frauen) in den nächsten 50 Jahren vorausgesetzt.

Um die weitere Bevölkerungsentwicklung darzustellen, wurden drei Szenarien erstellt, die weitere kleinere Veränderungen der wichtigsten Parameter abbilden und damit auch Handlungsspielräume offen legen sollen:

- Ungünstige Wanderungsvariante

Sterberate:	ansteigend
Geburtenrate:	konstant 1,55 TFR (Total Fertility Rate) ¹⁰
Fortzüge:	konstante Fortzugsquoten orientiert an der Altersstruktur
Zuzüge:	abnehmend; die Zahl der Zuzüge reduziert sich proportional zur Entwicklung der 20 bis 40-jährigen Bevölkerung in Deutschland (weil vor allem die 20 bis 40-Jährigen sehr mobil sind)

- Günstige Status-Quo-Variante

Sterberate:	ansteigend
Geburtenrate:	konstant 1,55 TFR
Fortzüge:	konstante Fortzugsquoten orientiert an der Altersstruktur
Zuzüge:	ansteigend; die Wanderungsverluste werden durch entsprechende Zuzüge langfristig kompensiert

- Kindervariante

Sterberate:	ansteigend
Geburtenrate:	Anstieg der Kinderzahl je Frau auf 1,7 TFR (z.B. durch Familienpolitik)
Fortzüge:	konstante Fortzugsquoten orientiert an der Altersstruktur
Zuzüge:	ansteigend; die Wanderungsverluste werden durch entsprechende Zuzüge langfristig kompensiert

¹⁰ Die zusammengefasste Geburtenziffer (TFR) gibt an, wie viele Kinder eine Frau im Durchschnitt im Laufe ihres Lebens gebären würde, wenn die altersspezifischen Geburtenziffern des Berichtsjahres konstant blieben.

Beim Vergleich der IBS-Varianten „Status-Quo“ und „Kinder“ mit der Modellrechnung der Bezirksregierung fällt auf, dass die Ahlener Bevölkerung in den nächsten 10 bis 15 Jahren weniger stark sinken wird oder stagniert (Tab.2). Abgesehen von der ungünstigsten Variante (negative Wanderungseffekte) beschleunigt sich die Schrumpfung erst nach 2020 deutlich. Dabei sinkt die Bevölkerung bis 2050 in der positiven Kindervariante nur knapp unter den heutigen Bevölkerungsstand, während die ungünstige Wanderungsvariante einen Bevölkerungsrückgang von fast 30 % auf 40.368 Einwohner voraussagt.

Tab.2: Bevölkerungszahl 2002 und prognostizierte Bevölkerung bis 2020

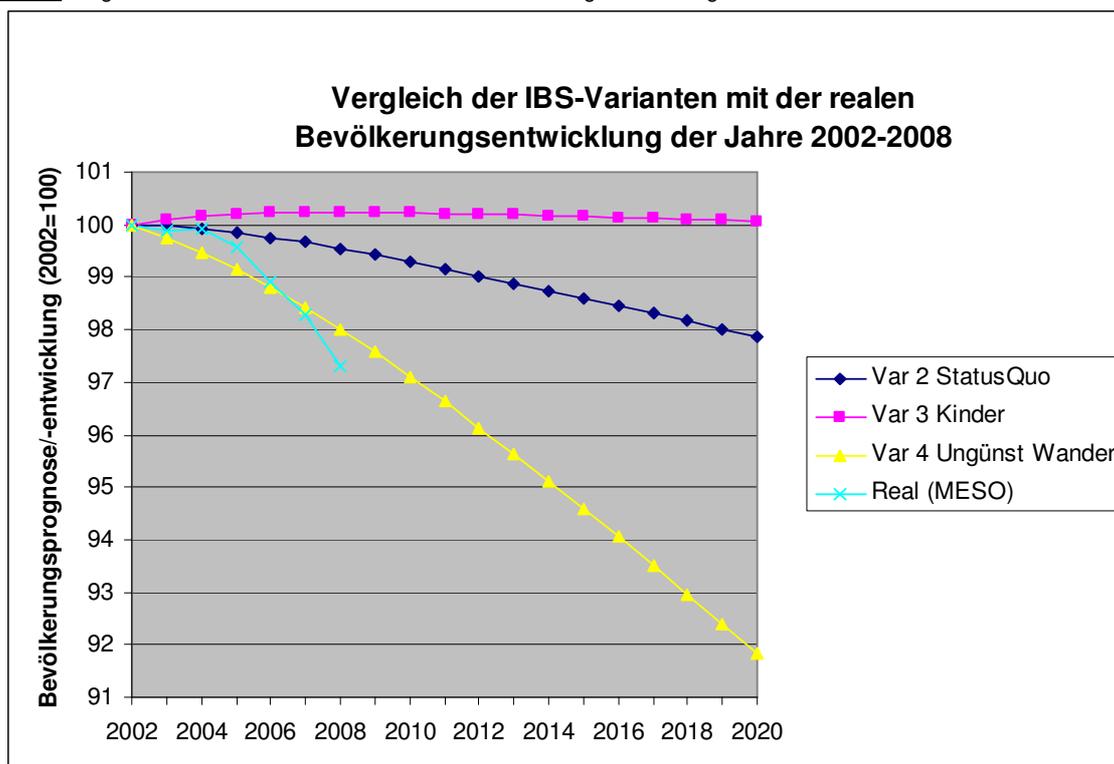
Bevölkerungsvarianten¹¹	2002	2005	2010	2015	2020
IBS-Variante 3 Kinder	55357	55468	55480	55443	55392
IBS-Variante 2 Günstiger Status Quo	55357	55275	54966	54580	54174
BezReg-StatusQuo MoRe 2000-04 Var1	55339	55250	54680	53850	52910
BezReg-Landestrend MoRe 2000-04 Var2L	55339	55200	54300	53090	51730
IBS-Variante 4 Ungünstige Wanderung	55357	54889	53758	52362	50829

Quelle: IBS (2004), Bezirksregierung (2005)

Die Unterschiede der Vorausschätzungsergebnisse von Bezirksregierung und IBS basieren zum einen auf unterschiedlichen methodischen Ansätzen bzw. Annahmen sowie zum anderen auf unterschiedlichem Datenmaterial.

¹¹ Um Missverständnisse zu vermeiden, wird hier darauf hingewiesen, dass die Modellrechnung der Bezirksregierung nicht 2002 sondern 2004 als Basisjahr zugrunde legt.

Abb.4: Vergleich der IBS-Varianten mit der realen Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2003-2008



Quelle: IBS (2004), Stadt Ahlen

Die zugrunde gelegte Annahme der Kindervariante erscheint trotz bundespolitischer Maßnahmen (Elterngeld, Ausbau von Tageseinrichtungen) noch immer relativ unrealistisch, weil ein Trend zu deutlich mehr Kindern momentan nicht absehbar ist. Da das Gutachten des IBS auf Daten von 2002 basiert, können die ersten Jahre der Vorausschätzung bereits mit den Daten des Einwohnermeldewesens der Jahre 2003-2008 verglichen werden. Dabei zeigt sich, dass der Entwicklungstrend sich unterhalb der „StatusQuo“ Variante bewegt und sich eher der Variante „Ungünstige Wanderungen“ angleicht.

Besonders die Zahl der unter 20-jährigen Bevölkerung wird nach der IBS-Berechnung in den Jahren bis 2030 abnehmen, und zwar je nach Variante zwischen 5,6% und 26,3%. Die Bevölkerung zwischen 20 und 40 Jahren hat schon in den letzten Jahren abgenommen und wird in Zukunft weiter leicht zurückgehen. Die Anzahl der 40- bis 60-jährigen wird bis 2010 leicht zunehmen, danach leicht zurückgehen. Die Bevölkerung zwischen 60 und 80 Jahren hat schon sehr stark zugenommen und wird sich nur noch leicht erhöhen. Dagegen wird die Altersgruppe der über 80-jährigen Bevölkerung weiter stark zunehmen. Im Vergleich zur Modellrechnung der Bezirksregierung schätzt das IBS die zukünftige Altersstruktur geringfügig anders ein. Der Anteil der älteren Bevölkerung wird für das Jahr 2020 etwas niedriger vorausgeschätzt (Status-Quo-Variante). Der Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung entwickelt sich etwas positiver als es die Bezirksregierung annimmt.

Auf der Ebene der Stadtteile kann nur eine Fortschreibung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung getroffen werden, da die Fallzahlen in einzelnen Altersjahren zum Teil sehr gering sind und die Wanderungsverflechtungen zwischen den Stadtteilen nicht bekannt sind. In Dolberg und den Bauernschaften wird noch bis ca. 2010 ein na-

türliches Wachstum zu verzeichnen sein, während die Stadtteile der Innenstadt und Vorhelm schon heute eine natürliche Schrumpfung aufweisen.

2.3 Die Entwicklung der Haushalte

Zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung hat der vorangegangene Abschnitt einige absehbare Entwicklungen aufgezeigt. Da Menschen aber nicht nur alleine leben und wohnen, sind letztlich Haushalte die Nachfrager am Wohnungsmarkt. Die Haushaltsstruktur wird durch demographische Strukturen und altersbedingte Lebensphasen mitbestimmt, aber auch gesellschaftliche Trends haben Einfluss auf die Entwicklung der Haushalte.

Die Verfügbarkeit von Daten ist im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung aber ungleich schlechter. Dies liegt daran, dass zu Haushalten keine amtlichen Statistiken in den Kommunen geführt werden. Um an Haushaltsdaten zu kommen, müssen also Zusatzuntersuchungen herangezogen werden. Es gibt zwei wesentliche Informationsquellen, die verlässliche Informationen zu Haushalten liefern können. Zum einen kann auf die jährlichen Mikrozensus zurückgegriffen werden, die eine 1 %-ige repräsentative Stichprobe von Haushalten in Deutschland befragen. Aufgrund der Stichprobengröße dürfen und können die Daten nicht beliebig auf kleine Raumeinheiten heruntergebrochen werden. Allenfalls auf Kreisebene sind die Mikrozensus-Daten noch verwendbar. Die zweite Möglichkeit Haushaltsdaten zu erhalten, ist eine Haushaltsgenerierung. Dies ist ein mehrstufiges statistisches Verfahren, das auf Basis des Einwohnermeldewesens die heutige Haushaltsstruktur zu ermitteln versucht.¹² Mit Hilfe von Indizien im Melderegister der jeweiligen Stadt (z.B. gleiche Wohnadresse, gleiches Einzugsdatum, etc.) wird nach Personen gesucht, die zusammen leben und somit einen Haushalt bilden. Trotz vieler Fehlerkorrekturen bleiben die Ergebnisse einer Haushaltsgenerierung eine näherungsweise Abbildung der Haushaltsstruktur.¹³

2.3.1 Aktuelle Haushaltsstrukturen

Die Haushaltszahlen sind in Deutschland in der Vergangenheit deutlich stärker als die Bevölkerung gewachsen. In Nordrhein-Westfalen stieg die Zahl der Haushalte seit 1976 um fast 30%. Die Ursache hierfür ist nahezu ausschließlich die Veränderung der Haushaltsstruktur. Viele verschiedene Entwicklungen verstärken den Trend zu kleineren Haushalten. Ältere Menschen sind kaum mehr in familiäre Strukturen eingebunden, möchten aber selbstbestimmt im eigenen Haushalt leben. Außerdem steigt ganz allgemein die Zahl der Haushalte, die lange Zeit oder ganz ohne Kinder bleiben, so dass größere Familien die Ausnahme darstellen. Hinzu kommt eine Zunahme der Trennungen von Ehen und Partnerschaften. Die beschriebenen Prozesse sind in eine viel stärkere Ausdifferenzierung von Lebensformen eingebunden.

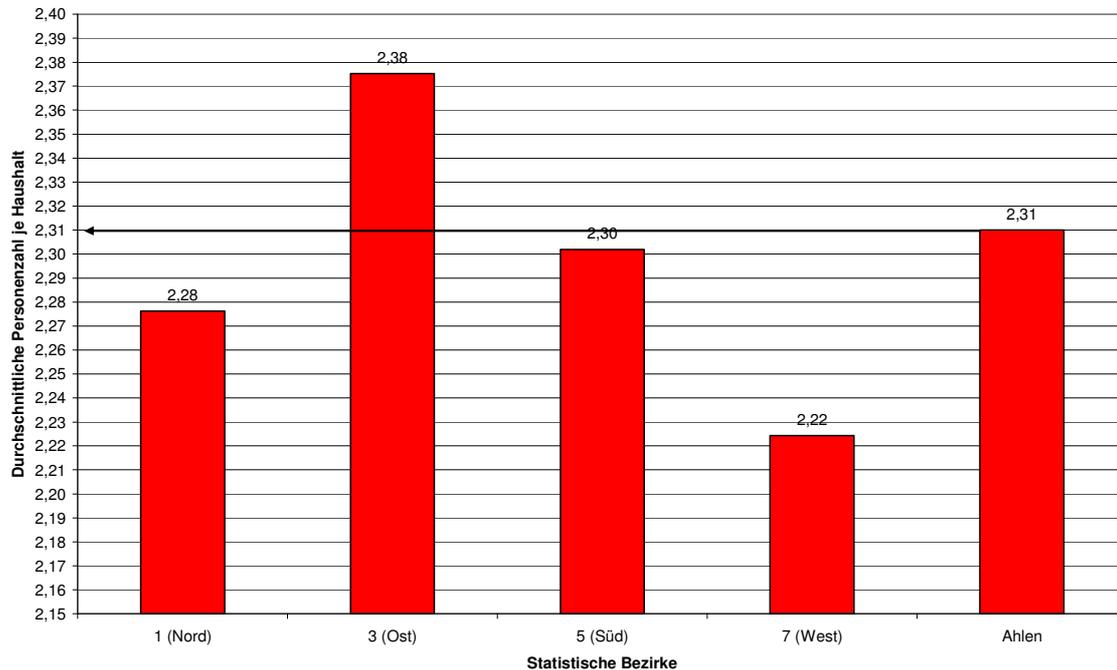
Die aktuelle Situation der Haushalte in Ahlen kann anhand einer Haushaltsgenerierung erläutert werden, die von der Statistikstelle der Stadt Moers durchgeführt wurde. Demnach ist die Anzahl der Haushalte stark angestiegen. Und zwar von 19.561 im Jahr 1987 auf insgesamt 23.804 Haushalte im Jahr 2005.¹⁴

¹² Das Verfahren HHSTAT wurde vom Verband der Deutschen Städtestatistiker entwickelt und standardisiert.

¹³ Zudem kann die Haushaltsgenerierung das Kriterium des gemeinsamen Wirtschaftens, das im Mikrozensus zur Haushaltsdefinition gehört, mit Hilfe des Meldewesens nicht einbeziehen.

¹⁴ Die Haushalte zum 31.12.2005 enthalten keine Nebenwohnsitzhaushalte.

Abb.5: Durchschnittliche Haushaltsgröße in den Ahlener Stadtbezirken im Jahr 2005



Quelle: Stadt Ahlen

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist von 2,6 Personen pro Haushalt im Jahr 1987 auf heute 2,31 Personen pro Haushalt gesunken. Ahlen liegt klar unter dem Wert für den Kreis Warendorf von 2,40 Personen pro Haushalt im Jahr 2005.¹⁵ Eine deutlich stärker durch kleine Haushalte geprägte Struktur als im Kreis ist also festzustellen.

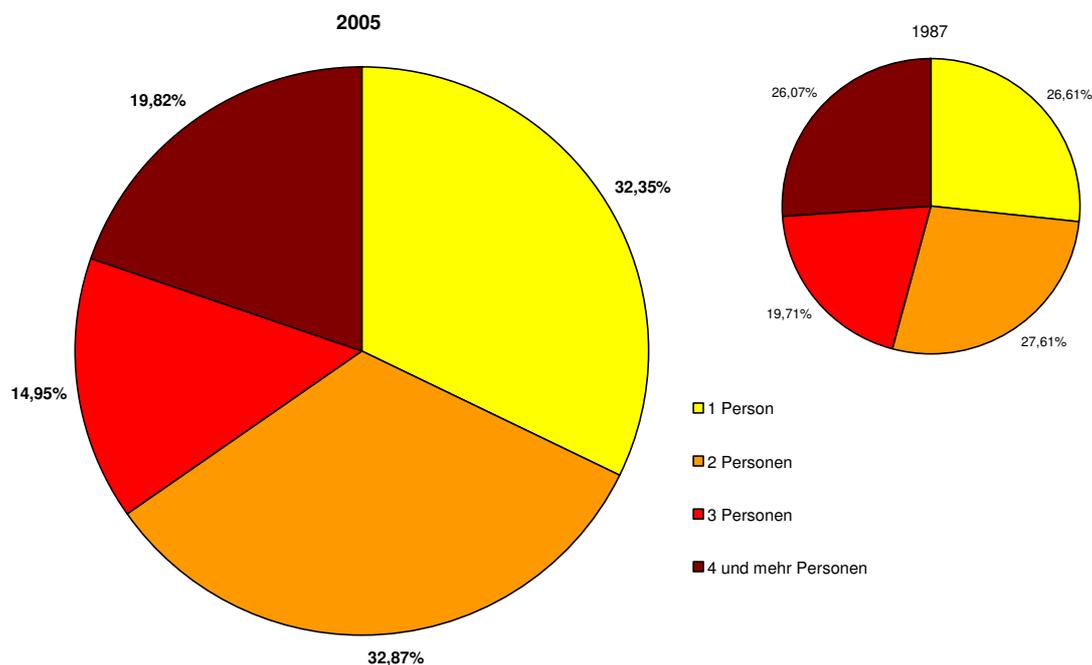
Die Haushaltsgröße ist dabei innerhalb der Stadt durchaus unterschiedlich ausgeprägt (Abb.5). Besonders im östlichen Stadtbezirk liegt die Haushaltsgröße mit 2,38 Personen pro Haushalt deutlich über dem Ahlener Durchschnitt. Dagegen liegt sowohl der Westen als auch der Norden unter dem Durchschnitt der gesamten Stadt. Die Ursache für die erhöhte Durchschnittsgröße im Osten der Stadt sind die vergleichsweise großen Anteile der Haushalte mit drei Kindern und mehr.¹⁶ Über 50 % aller Haushalte mit fünf und mehr Kindern wohnen im Osten Ahlens. Im Westen leben dagegen wenige Haushalte mit mehr als drei Kindern. Zusammen gibt es in ganz Ahlen nur 1.006 Haushalte mit drei oder mehr Kindern. Die Zahl der Haushalte ohne Kinder beläuft sich auf 17.245 Haushalten (72 %).

Insgesamt gibt es in Ahlen 1.779 ausländische Haushalte und 1.443 Haushalte, in denen deutsche und nichtdeutsche Personen zusammenleben. Der Anteil ausländischer Haushalte ist im Osten mit über 11 % viermal so hoch als im Westen. Ein Zusammenhang zwischen Migrationshintergrund und der Zahl der Kinder in den Haushalten des Ahlener Ostens ist sehr wahrscheinlich. Voraussichtlich wird sich die Haushalts- und Familienbildung der ausländischen Haushalte in Zukunft angleichen.

¹⁵ LDS (Hrsg.)(2006), S. 35, 46.

¹⁶ Als Kinder gelten Personen bis zu 18 Jahren.

Abb.6: Haushalte in Ahlen nach Haushaltsgröße in den Jahren 2005 und 1987



Quelle: Stadt Ahlen

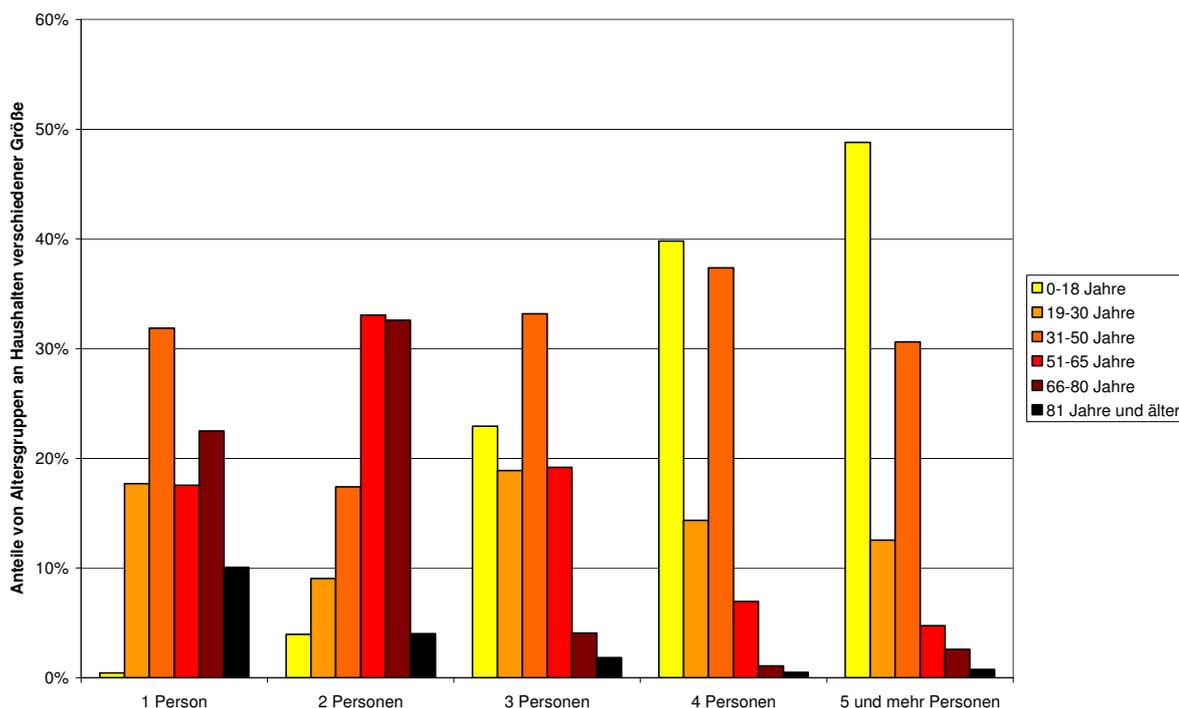
Das Ergebnis der Haushaltsgenerierung überrascht vielleicht dahingehend, dass der Anteil der Ein-Personenhaushalte in Ahlen sehr hoch liegt (32,35 % = 7.741 Haushalte).¹⁷ Offensichtlich leben in Ahlen schon etwa zwei Drittel aller Haushalte in Ein- und Zwei-Personenhaushalten.

Im Vergleich zur Volkszählung sind die Anteile der kleinen Haushalte besonders stark angestiegen (Abb.6). Im Kreis Warendorf liegen die Ein-Personenhaushalte noch deutlich unter 30 %. Die Struktur nach Haushaltsgrößen in Ahlen ist also eher untypisch für den ländlich geprägten Kreis Warendorf. Im Norden und Westen Ahlens liegen die Anteile der Einpersonenhaushalte noch über dem Wert für ganz Ahlen. In beiden Stadtbezirken beträgt der Anteil der Ein-Personenhaushalte über 33 %.

Die Betrachtung der Personen nach Haushalten zeigt, dass die hohe Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte in Ahlen mit der Alterung zusammenhängt. Im Alter von 19 bis 30 Jahren verteilt sich die Bevölkerung noch je nach Lebensform auf die verschiedenen Haushaltsgrößen. Die Anteile der Personen in Ein- und Zwei-Personenhaushalten liegen in dieser Altersgruppe bei jeweils unter 20 %. Ab etwa 50 Jahren nimmt dann der Anteil der Personen in Zwei-Personenhaushalten stark zu und wird zur dominanten Haushaltsgröße. Ab dem Alter von 65 Jahren nimmt der Anteil der Personen in Ein-Personenhaushalten zu und steigt dann ab 80 Jahren noch mal an.

¹⁷ Es kann zu einer leichten Überschätzung von Ein-Personenhaushalten kommen, da die Haushaltsgenerierung nicht-eheliche Lebensgemeinschaften nicht immer richtig zuordnet. Vgl. Stadt Münster (Hrsg.) 2004, S. 11-12.

Abb.7: Personen nach Alter in Haushalten verschiedener Größe im Jahr 2005



Quelle: Stadt Ahlen

Die Bevölkerung ab 65 Jahren macht bei den Ein-Personenhaushalten 32,5 % aus. Aber 31,8 % der Personen in Ein-Personenhaushalten stellt die insgesamt größere Gruppe der 31 bis 50-jährigen (Abb.7). Gerade in dieser Altersgruppe, die nach idealtypischem Lebenszyklus Familien bilden könnte, hat sich der Ein-Personenhaushalt als Lebensform durchgesetzt. Die beschriebenen Strukturen zeigen also, dass auch in Ahlen die Verkleinerung der Haushalte auf zwei Komponenten beruht, nämlich zum einen auf vielen alleinstehenden älteren Menschen, aber zum anderen auch auf einer größeren Gruppe mittleren Alters, die als Single lebt.

2.3.2 Haushaltsstrukturprognose für Ahlen

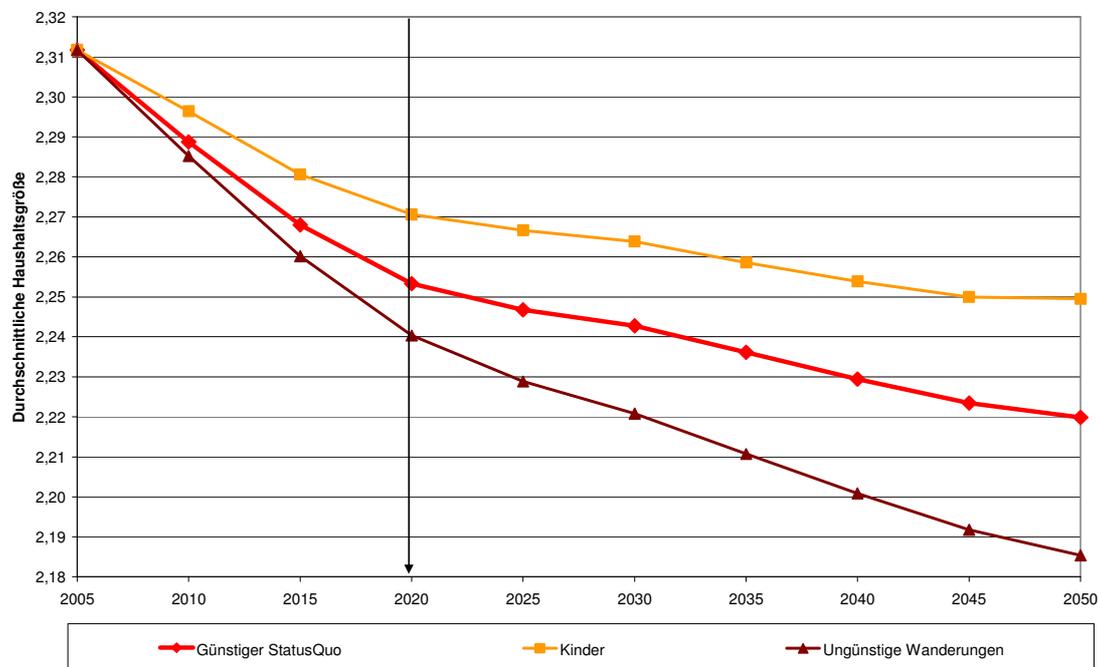
Die Analyse der aktuellen Haushaltsstrukturen hat gezeigt, dass sich die Situation in Ahlen von der im Kreis unterscheidet. Die Haushaltsgröße liegt deutlich unter den Werten des LDS für den Kreis Warendorf. Der Anteil der kleinen Haushalte ist also größer als im Kreisgebiet. Hauptgrund ist die schon stärker fortgeschrittene Alterung in Ahlen. Angesichts der Unterschiede zum Kreis ist es nicht ratsam, sich an Haushaltsprognosen auf Kreisebene zu orientieren. Aus diesem Grund wurde die IFoB¹⁸ von der Stadt Ahlen auf Grundlage der Analysen und Prognosen der Universität Bielefeld beauftragt, eine Haushaltsstrukturprognose für die Stadt Ahlen zu errechnen.

Zur Prognose der Haushalte wurden auf Basis der Haushaltsgenerierung altersspezifische Haushaltsgliederungsquoten festgelegt, die für den Prognosezeitraum konstant gehalten werden. Die Veränderung der Zahl und Struktur der Haushalte beruht also auf den schon erstellten Varianten der Bevölkerungsprognose, so dass auch bei der

¹⁸ Das Institut für Bevölkerungsforschung und Sozialpolitik (IBS) wurde zwischenzeitlich in Interdisziplinäre Forschungsgruppe für Bevölkerungswissenschaft/Demographie (IFoB) umbenannt.

Haushaltsprognose eine Darstellung in drei Varianten erfolgt und die schon bekannte Namensgebung der Varianten beibehalten wird.

Abb.8: Durchschnittliche Haushaltsgröße in drei Varianten bis zum Jahr 2050



Quelle: IFoB (2007)

Generell kann festgehalten werden, dass sich der Trend zu kleineren Haushalten fortsetzt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt weiter, und zwar nicht nur bis 2020, sondern auch bis in das Jahr 2050 (Abb.8). Es ist jedoch zu beachten, dass sich die Haushaltsgröße besonders im erst genannten Zeitraum in allen drei Varianten noch stärker reduziert. Im Jahr 2020 wird die Haushaltsgröße dann ungefähr zwischen 2,24 (Ungünstige Wanderungen) und 2,27 (Kinder) liegen. Bis zum Jahr 2050 sinkt die Haushaltsgröße in Ahlen dann auf Werte von 2,18 bis 2,25 Personen je Haushalt. Für den Kreis Warendorf hat das LDS für das Jahr 2020 Werte von 2,24 bzw. 2,28 prognostiziert.¹⁹ Da diese Ergebnisse den Prognosen für Ahlen recht gut entsprechen, kann man folgern, dass der Umbau zu kleineren Haushalten, der in Ahlen schon begonnen hat, im Kreis erst in den nächsten 15 Jahren verstärkt zum Tragen kommen wird.

Eine nähere Betrachtung zeigt, wie sich die einzelnen Varianten der Untersuchung der Universität Bielefeld hinsichtlich ihrer Struktur konkret unterscheiden:

Variante Kinder:

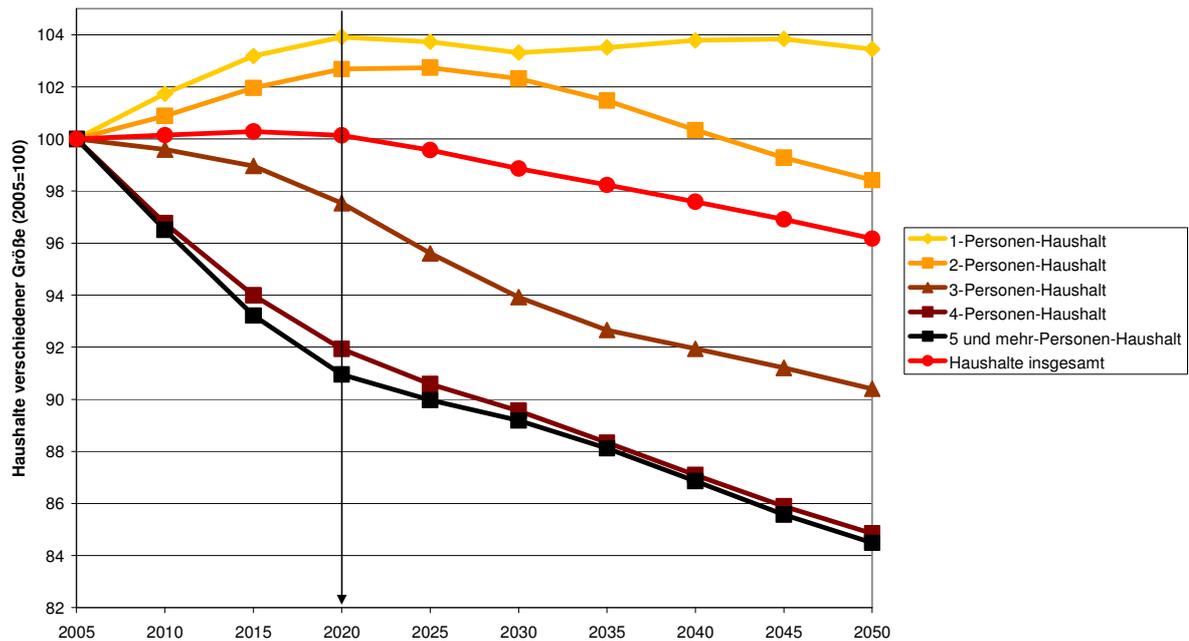
Die Gesamtzahl der Haushalte steigt bis zum Jahr 2020 um ca. 1,6 % an, während die Bevölkerungszahl weitgehend unverändert bleibt. Auch in dieser Variante steigen die kleinen Haushalte besonders stark an (die Ein-Personenhaushalte um 4,4 %). Entscheidender Unterschied zu den anderen Varianten ist, dass die größeren Haushalte weniger stark abnehmen (z.B. die Vier-Personenhaushalte um 4,4 %). Ab 2020 wird die Haushaltszahl relativ konstant bleiben.

¹⁹ Vgl. LDS (Hrsg.)(2006), S. 35, 46.

Variante Günstiger StatusQuo:

Die kleinen Haushalte steigen um ca. 3 % an, so dass die Gesamtzahl der Haushalte leicht ansteigt und auch 2020 noch über dem Niveau von 2005 liegt (+0,1 %) (Abb.9). Die Bevölkerung sinkt im selben Zeitraum um ca. 2 %. Die Haushalte mit 5 und mehr Personen nehmen um 9 % ab. Nach 2020 fällt die Gesamtzahl der Haushalte und liegt schon im Jahr 2025 unter dem Niveau des Jahres 2005. Die Zahl der großen Haushalte ist auf Dauer stark rückläufig (mehr als 15 % Abnahme bis 2050).

Abb.9: Haushalte unterschiedlicher Größe bis 2050 nach der Variante „Günstiger Status Quo“



Quelle: IFoB (2007)

Variante Ungünstige Wanderungen:

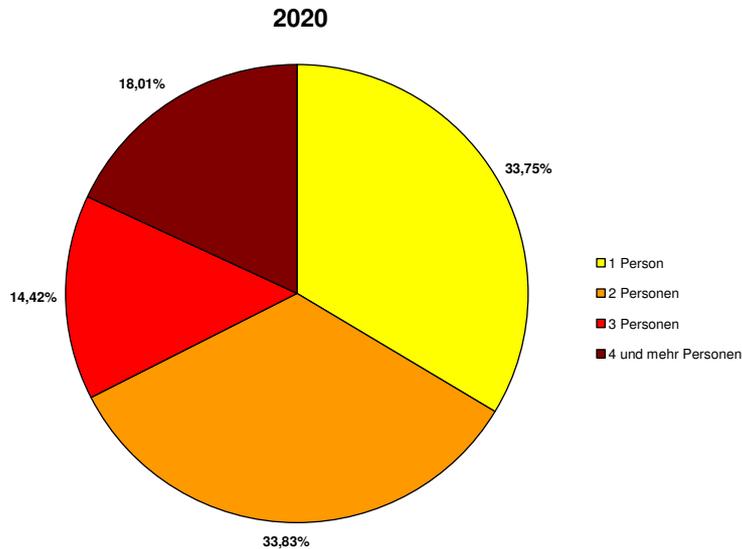
Die Haushalte gehen insgesamt stark zurück. Alle Haushaltsgrößen sind vom Rückgang betroffen. Die großen Haushalte nehmen schon bis 2020 um ca. 15 % ab. Die kleinen Haushalte bleiben noch bis 2010 relativ stabil, danach sinken auch sie (ca. bis zu 2 % bis 2020). Die Gesamtzahl der Haushalte sinkt schon bis 2020 um ca. 5,5 %, während die Bevölkerung im selben Zeitraum um ca. 8 % abnimmt.

Die Veränderungen in der Zusammensetzung der Haushalte, die sich aus den einzelnen Varianten ergeben, sind längst nicht mehr so groß wie im Rückblick auf die letzte Volkszählung. Die Anteile der verschiedenen Haushaltsgrößen an den gesamten Haushalten verändern sich bis 2020 um maximal ein bis zwei Prozentpunkte (Vgl. hierzu Abb.6 und Abb.10). Es bleibt in etwa beim Verhältnis von zwei Dritteln kleinerer Haushalte (Ein- und Zwei-Personenhaushalte) zu einem Drittel großer Haushalte (drei und mehr Personen).

Es bleibt also festzuhalten, dass in der Variante „Kinder“ die Haushaltszahl bis 2020 weiter wachsen wird. In der Variante „Günstiger Status Quo“ wird der leichte Bevölkerungsrückgang durch die Haushaltsverkleinerung kompensiert, so dass sich die Ent-

wicklung der Haushalte auch noch positiv darstellt. Im Szenario „Ungünstige Wanderungen“ sind die Bevölkerungsverluste so groß, dass insbesondere die großen Haushalte rapide abnehmen und sich die gesamte Entwicklung der Haushalte schon bis 2020 negativ darstellt.

Abb.10: Anteile von Haushaltsgrößen in Ahlen im Jahr 2020 in der Variante „Günstiger StatusQuo“



Quelle: IFoB (2007)

2.4 Die Entwicklung des Wohnungsbestandes

Wohnungsbestand und Bautätigkeit

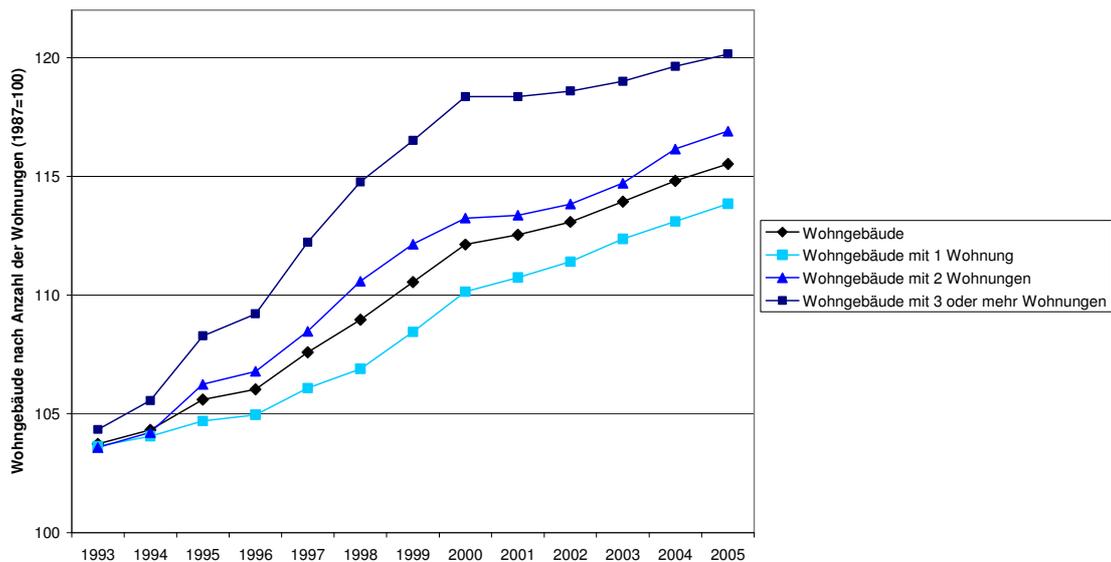
Wohnungsbestand

Aus der letzten Volkszählung von 1987 ging hervor, dass in Ahlen zu diesem Zeitpunkt 10.758 Wohngebäude existierten. Davon befanden sich fast 83 % in den statistischen Bezirken der Innenstadt. Besonders groß war der Anteil des Ahlener Ostens (30,9 %) am Bestand der Wohngebäude. Die Anzahl der Wohngebäude stieg danach auf 11.159 im Jahr 1993. Anschließend stieg die Zahl der Wohngebäude bis 1996 weiter moderat (Abb.11). Im Zeitraum von 1996 bis zum Jahr 2000 wuchs die Zahl der Wohngebäude deutlich stärker. Dies ist mit der Wohnungsknappheit im Zuge der Zuwanderung in den 90-er-Jahren zu erklären. Danach verlangsamte sich das Wachstum wieder spürbar, vornehmlich in den Jahren bis 2002. Die Anzahl der Wohngebäude erreichte im Jahr 2005 einen Stand von 12.428. Dies entspricht einer Steigerung von 15,5 % bezogen auf 1987.

Die für den Gesamtgebäudebestand erläuterten Trends sind für alle Größen von Wohngebäuden gültig, sind aber unterschiedlich stark ausgeprägt. Insbesondere der Bestand von Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen ist zwischen 1996 und dem Jahr 2000 stark und dann nur noch langsam gestiegen. In der Gesamtbetrachtung der letz-

ten zehn Jahre liegt die Entwicklung der Mehrfamilienhäuser²⁰ dauerhaft über dem Niveau des gesamten Wohngebäudebestands. Die Entwicklung des Einfamilienhausbestands ist dementsprechend für den Zeitraum 1993 bis 2005 unterdurchschnittlich. Aufgrund der geringen absoluten Ausgangsbasis im Mehrfamilienhausbestand sind die Veränderungen in der Struktur des Ahlener Gebäudebestandes relativ gering. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser erhöht sich von etwa 16,2 % im Jahr 1987 auf 16,7 % in 2005. Dagegen sinkt der Anteil der Einfamilienhäuser im selben Zeitraum von fast 62 % um einen Prozentpunkt auf ca. 61 %.

Abb.11: Wachstum des Wohngebäudebestands nach Anzahl der Wohnungen (1987=100)



Quelle: LDS

Wie erwartet verläuft die Entwicklung der Anzahl der Wohnungen im oben genannten Zeitraum sehr ähnlich zum Wachstum bei den Wohngebäuden. Die Zahl der Wohnungen in Ahlen stieg von 20.081 Wohnungen im Jahr 1987 auf 23.660 im Jahr 2000. Danach verlangsamte sich auch bei den Wohnungen das Wachstum, so dass 2005 ein Wohnungsbestand von 24.287 Wohnungen festgestellt werden konnte. Das entspricht einem Anstieg von 21% zwischen 1987 und 2005.

Wie aus einer Untersuchung der Stadt Münster hervorgeht, ist die Erhöhung des Wohnungsbestands in Ahlen aber im Vergleich zu anderen Gemeinden im Kreis Warendorf als gering einzustufen.²¹ Die Gemeinden im nord-westlichen Teil des Kreises verzeichneten allein im Zeitraum 1990-1999 Wohnungszuwächse von mehr als 25 %. In erster Linie sind solche Steigerungen aber auf die Nähe zu Münster zurückzuführen. Die angesprochenen Gemeinden profitierten von der positiven Arbeitsmarktentwicklung in Münster und der lang anhaltenden Wohnsuburbanisierung. Die Stadt Ahlen ist in Bezug auf die Entwicklung des Wohnungsbestands eher mit den östlichen Gemeinden des Kreises Warendorf vergleichbar. An den beschriebenen Entwicklungsunterschieden im Kreis Warendorf hat sich seitdem nicht viel verändert.²² In Ahlen stieg der Wohnungsbestand von Anfang 2000 bis 2004 um 3,66 %. Im gleichen Zeitraum verzeichne-

²⁰ Hier werden Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen als Mehrfamilienhäuser interpretiert. Wohngebäude mit nur einer Wohnung gelten als Einfamilienhäuser.

²¹ Vgl. Stadt Münster (2001), S. 15

²² Vgl. Stadt Münster (2005), S. 22

ten Sendenhorst und Telgte Zuwächse von mehr als 7,5 % und Drensteinfurt und Everswinkel sogar um mehr als 10 %.

Wenn man vereinfachend davon ausgeht, dass Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern selten klassische Mietwohnungen sind, kann man vorsichtige Aussagen zur Eigentumsquote in Ahlen treffen. Im Jahr 2005 machen die Wohnungen in Einfamilienhäusern 31,7 % aus; 23,2 % der Wohnungen sind in Gebäuden mit zwei Wohnungen zu finden. Die Eigentumsquote insgesamt beträgt in den Gemeinden mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern in Nordrhein-Westfalen durchschnittlich 40 %.²³ Legt man die oben genannten Zahlen zu Grunde, sind wahrscheinlich mehr als 50 % der Wohnungen in Ahlen dem Eigentum zuzurechnen. Damit liegt Ahlen also über dem Durchschnitt in NRW.

Das Alter des Ahlener Wohnungsbestands ist zuletzt 1987 erhoben worden. Damals waren 29,3 % der Wohnungen vor 1948 erbaut worden. Im Jahr 2004 hat die Wfa eine Hochrechnung der Daten zum Baualter für Nordrhein-Westfalen vorgenommen²⁴. Demnach ist der heutige Anteil der Altbauwohnungen in Ahlen mit 20-25 % um einige Prozentpunkte gesunken. Damit liegt die Stadt Ahlen knapp unter dem Landesdurchschnitt. Dies liegt an der relativ intensiven Bautätigkeit in den 90-er Jahren, die zu einem Bestand neuerer Bauten (ab Baujahr 1988) von 15-20 % geführt hat. Dieser Wert ist dagegen knapp über dem Landesdurchschnitt anzusiedeln. Aus dem leicht gesunkenen Altbaubestand und leicht überdurchschnittlichen Neubaubestand sind aber nicht in jedem Fall positive Schlussfolgerungen zum Modernisierungsbedarf abzuleiten. Besonders in den Beständen aus den 50-er- bis 70er-Jahren werden in Zukunft auch in Ahlen Modernisierungen notwendig sein.

Bautätigkeit

Die bislang dargestellten Entwicklungen des Bestands sind durch die jährlichen Baufertigstellungen in Ahlen geprägt. Auch die Bautätigkeitsstatistik zeigt einen Bauboom in den Jahren 1997 bis 2000. Im Jahr 2001 ist der Einschnitt bei den Fertigstellungen besonders deutlich; in diesem Jahr wurde kein einziges Mehrfamilienhaus fertig gestellt. Aus den Daten geht aber auch klar hervor, dass sich der Bau von Einfamilienhäusern und Gebäuden mit zwei Wohnungen in absoluten Zahlen auf einem viel höheren Niveau als die Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern bewegt. Ahlen wird also auch weiterhin durch den Einfamilienhausbau geprägt. Im Jahr 2000 wurden z.B. 143 Einfamilienhäuser und Gebäude mit zwei Wohnungen gebaut, während im selben Jahr nur 24 Mehrfamilienhäuser entstanden sind. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser an den Fertigstellungen erholt sich seit dem „Krisenjahr“ 2001 nur langsam und lag im Jahr 2005 bei 12 %. In absoluten Zahlen wurden im Jahr 2005 wieder 66 Einfamilienhäuser und Gebäude mit zwei Wohnungen sowie 9 Mehrfamilienhäuser in Ahlen fertig gestellt.

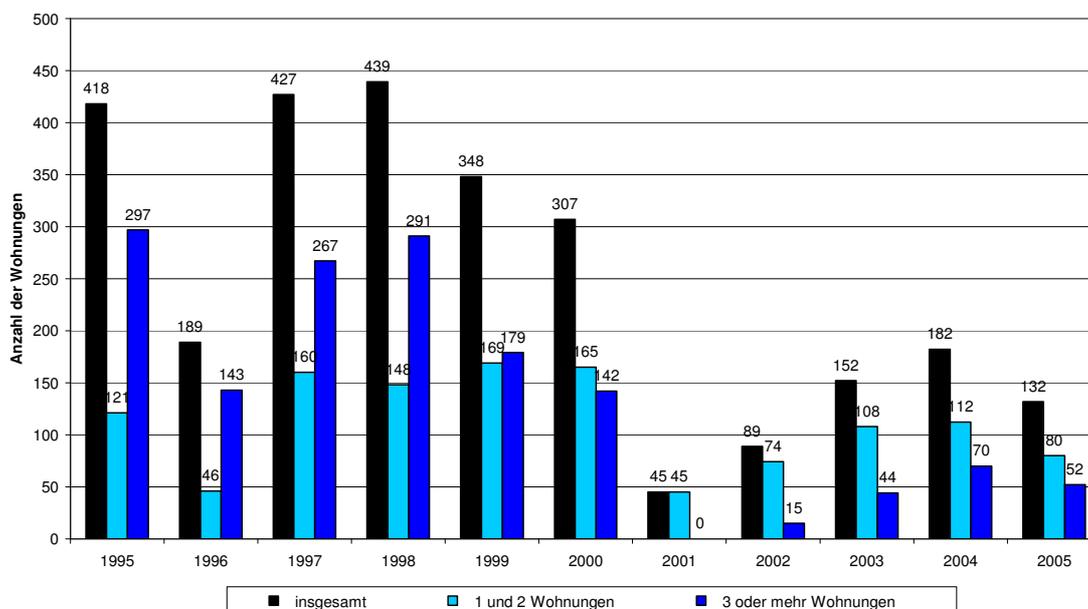
Mit den bisher getroffenen Aussagen zu den Baufertigstellungen der Gebäude ist allerdings noch nicht viel über die Wohnungsversorgung gesagt, da in der Regel eine geringe Zahl von Mehrfamilienhäusern ausreicht, genauso viele Wohnungen zu schaffen wie durch eine große Zahl Ein- und Zweifamilienhäuser. So wurden in den Jahren 1995 bis 1999 über 50% der fertig gestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen (Abb.12). Erst ab dem Jahr 2000 dreht sich das Verhältnis um. Nachdem die Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen im Jahr 2001 auf null gefallen war, stieg der Anteil dieser Wohnungen bis 2005 wieder auf 39,4

²³ Vgl. WfA (2004), S. 20

²⁴ Vgl. Wfa (2004), S. 20

% an. Der Wohnungsbau entwickelt sich also langsam wieder in Richtung eines ausgewogeneren Verhältnisses zwischen Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern. Insgesamt wurden im Zeitraum von 1995-2005 in Einfamilienhäusern und Gebäuden mit zwei Wohnungen 1228 Wohnungen und in Mehrfamilienhäusern 1500 Wohnungen erstellt.

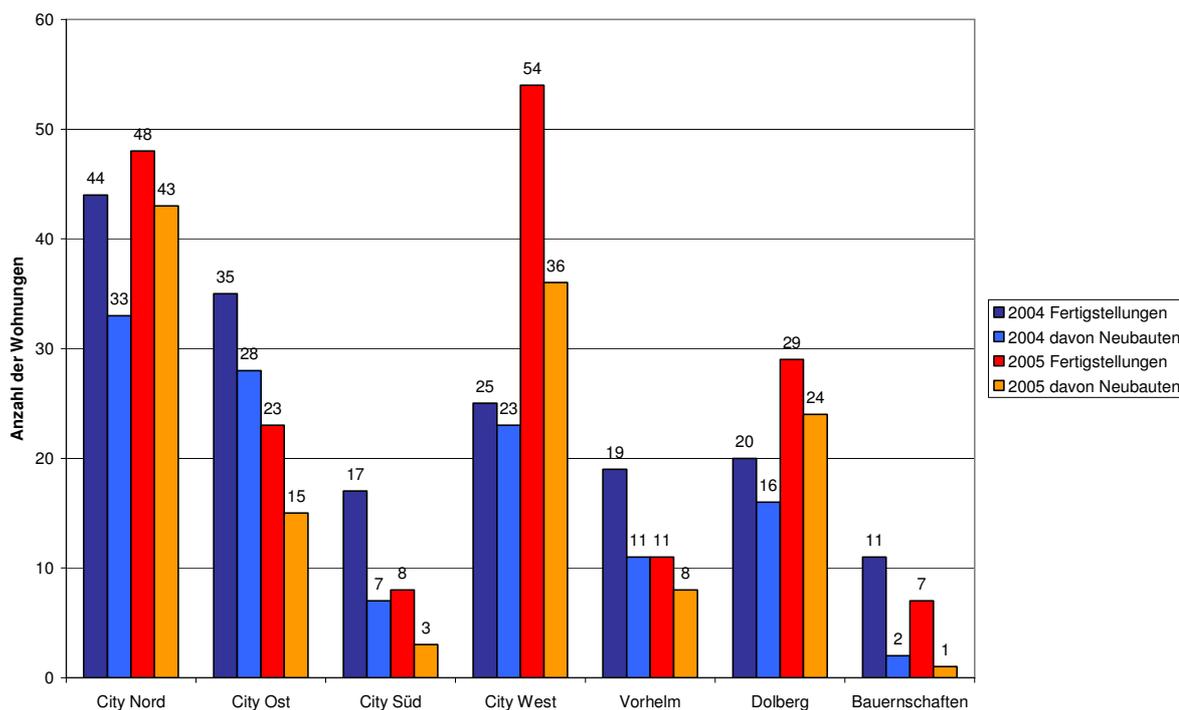
Abb.12: Fertig gestellte Wohnungen in Gebäuden mit 1, 2 und 3 oder mehr Wohnungen



Quelle: LDS

Im Vergleich zur Entwicklung in NRW fällt auf, dass auch im Land seit der Jahrtausendwende ein Rückgang des Wohnungsbaus im Vergleich zu den 90-er Jahren zu verzeichnen ist. In Ahlen steht aber der Rückgang im Jahr 2001 wahrscheinlich teilweise im Zusammenhang mit der Zechenschließung. Hauptsächlich der Mietwohnungsmarkt ist in hohem Maße von der Arbeitsmarktlage abhängig. Wenn also viele Menschen ihren Arbeitsplatz verlieren, sinkt die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt, so dass Vermieter und Investoren Leerstände fürchten und sich zurückhalten. Diese negativen Erwartungen haben vielleicht auch auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern durchgeschlagen, obwohl diese auch heute noch in erster Linie dem Eigentumsmarkt zuzuordnen sind. Positiv zu bewerten ist, dass sich die Erholung in den Jahren 2002 bis 2004 relativ schnell vollzieht. Landesweit stagniert dagegen die Zahl der Fertigstellungen im selben Zeitraum. Es bleibt aber festzuhalten, dass die Zahl der Baufertigstellungen in Ahlen weit vom Niveau der Jahre 1997 bis 2000 entfernt bleibt.

Abb.13: Fertig gestellte Wohnungen nach Stadtteilen in den Jahren 2004 und 2005



Quelle: Stadt Ahlen

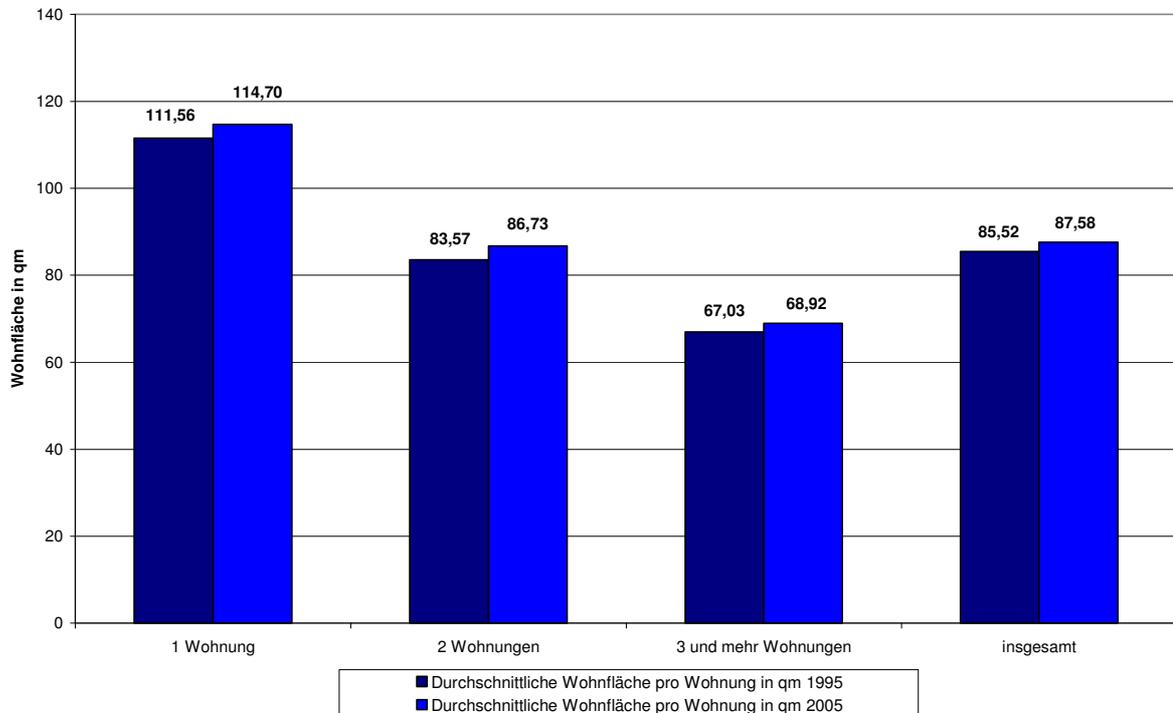
Wenn man sich die Baufertigstellungen der Jahre 2004 und 2005 in den Stadtteilen genauer ansieht (Abb.13), stellt man zunächst fest, dass die Stadtteile mit dem stärksten Bevölkerungswachstum der letzten Jahre auch bei den aktuellen Baufertigstellungen weit vorne liegen. Insbesondere in den Stadtteilen City West, City Nord und Dolberg nehmen die Baufertigstellungen auch im letzten Jahr zu. In Bezug auf den Neubau ist der Stadtteil City Nord im Jahr 2005 mit 43 Fertigstellungen am dynamischsten. Besonders starke Rückgänge bei den Fertigstellungen verzeichnen die Stadtteile City Ost und City Süd. Im Bereich City Süd sind in den beiden letzten Jahren die Anteile der Neubauten an den Fertigstellungen sehr niedrig. Dies ist nur in den Bauernschaften noch extremer. Aus diesen geringen Anteilen kann geschlossen werden, dass die genannten Stadtteile für Neubau wahrscheinlich nicht attraktiv sind. Es wird allerdings auch nur vereinzelt in den Bestand investiert. Insgesamt sind die Fertigstellungen in Ahlen von 171 im Jahr 2004 (Neubau 120) auf 180 Wohnungen im Jahr 2005 (Neubau 130) gestiegen.²⁵ Damit hält auch im abgelaufenen Jahr die leichte Erholung der Wohnungsbautätigkeit an. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die mehrfache Ankündigung der Streichung der Eigenheimzulage sicher auch in Ahlen zu Vorzieheffekten beim Einfamilienhausbau geführt hat. Ob die Entwicklung der letzten Jahre anhält, werden erst die nächsten Jahre zeigen.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung ist in den letzten zehn Jahren leicht angestiegen (um 2,4 %). Die Wohnfläche ist aber je nach Gebäudeart unterschiedlich stark gewachsen. In Mehrfamilienhäusern stieg die durchschnittliche Wohnfläche um fast zwei Quadratmeter an, während die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern jeweils um mehr als drei Quadratmeter zulegten (Abb.14). Die Wohnfläche eines Ein-

²⁵ Bei den Baufertigstellungen tauchen Diskrepanzen zwischen den Daten der Ahlener Statistik und des LDS auf. Mit diesem Problem steht die Stadt Ahlen nicht allein. Vgl. WfA (2005), S. 18.

familienhauses betrug 114,7 m² im Jahr 2005. Eine Wohnung im Mehrfamilienhaus lag im selben Jahr im Durchschnitt nur bei 69 m².

Abb.15: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in Gebäuden nach Wohnungszahl 1995 und 2005



Quelle: LDS

2.5 Wirtschaftliche Entwicklung

Eines der Ziele der Flächennutzungsplanung ist es, die lokale Wirtschaftsentwicklung durch Bereitstellung entsprechender Gewerbeflächen zu fördern. Hierbei ist es sinnvoll, die vorgehaltene Fläche aus finanzwirtschaftlicher Sicht möglichst klein zu halten, da ungenutzte erschlossene Flächen als Kapitalbindung eine Belastung für den Gemeindehaushalt sind. Andererseits muss angesichts des zeitlichen Rahmens für Bebauungsplanverfahren und Erschließungsmaßnahmen immer ausreichend Fläche für die Unternehmensentwicklung zur Verfügung stehen. Zu dieser notwendigen ökonomischen Balance muss die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan mit den Belangen der Nutzungskonkurrenzen und der Freiraumsicherung gewissenhaft abgewogen werden. Gewerbliche Bauflächen stehen aus diesen Gründen nicht in beliebigem Umfang zur Verfügung. Die Bedingungen erfordern eine auf die voraussichtliche Nachfrage ausgerichtete Gewerbeflächenbedarfsprognose, mit der sowohl den Erfordernissen der Wirtschaft als auch den anderen raumbezogenen Belangen Rechnung getragen werden kann.

Der Bedarf lässt sich nicht unmittelbar bestimmen. Der erste Arbeitsschritt ist daher eine kurze Analyse der Wirtschaftsstruktur und –entwicklung. Der zweite ist die Vorausschätzung des Gewerbeflächenbedarfs.

Gewerbliche Bauflächen sind als Standorte für Betriebe und Unternehmen eine wesentliche Voraussetzung für Produktion und andere wirtschaftliche Aktivitäten. Die Ent-

wicklungspotenziale von Unternehmen und Betrieben werden unter anderem von der Quantität und der Qualität der gewerblichen Bauflächen bestimmt, wobei sich leistungsfähige infrastrukturelle Ausstattungen sowie auf den Betriebsablauf abgestimmte Grundstücksangebote für die Unternehmen in der wirtschaftlichen Bilanz positiv auswirken können. Die Erfahrungen der kommunalen und regionalen Wirtschaftsförderung haben gezeigt, dass ein Standortangebot selbst jedoch keine unmittelbare Nachfrage auslöst²⁶. Die Standort- oder Flächenangebote haben allenfalls eine lenkende Funktion. Das künftige Gewerbeflächenangebot wird zwar von den Unternehmen, die aus ihrer betriebsinternen Entwicklung²⁷ oder durch Entwicklungen im Standortumfeld²⁸ ihren bisherigen Standort aufgeben müssen, wahrgenommen. Das Angebot wird von diesen Betrieben aber auch nur alternativ zu anderen Standorten zur Ansiedlung in Erwägung gezogen.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Stadt Ahlen haben sich seit Schließung der Zeche verändert. Der frühere wirtschaftliche Schwerpunkt der Stadt lag bis zur Jahrtausendwende bei der Montanindustrie und zwar auf dem Steinkohlenbergbau. Bis zum Zeitpunkt der Schließung Mitte 2000 war die Zeche ein bedeutender Wirtschaftsfaktor und mit rd. 3.400 Beschäftigten auch ein wichtiger Arbeitgeber.

Die Stadt wies in dem betrachteten Zeitraum von 1985 bis zum Jahr 1998²⁹ im Vergleich zu Hamm und NRW zwar eine etwas bessere und damit insgesamt befriedigende Beschäftigungsentwicklung (ohne Bergbau) auf, jedoch mit deutlich strukturellen Defiziten. Ursächlich dafür waren der sich zurückziehende Bergbau, das Verarbeitende Gewerbe in Ahlen mit den im Zuge des Strukturwandels sich vollziehenden Veränderungen. Die gewachsenen Strukturen der „Arbeiterstadt“ stellten im Zuge des Strukturwandels zur Dienstleistungs-, Wissens- und Technologiesgesellschaft eine spezifische Schwäche dar und stellten sie vor besondere Herausforderungen. Die insgesamt schrumpfenden Wirtschaftszweige hatten bis dahin in Ahlen noch eine überdurchschnittliche Bedeutung und die wachsenden Wirtschaftszweige eine geringe Bedeutung in der regionalen Wirtschaft.

Das Profil der Stadt war bis 1999 vom Bergbau geprägt. Eine Bestandsaufnahme der Beschäftigtenstruktur zum damaligen Zeitpunkt zeigt Defizite auf, die insbesondere an dem Qualifikationsrückstand der Beschäftigten, dem überdurchschnittlich hohen Anteil an gering qualifizierten Tätigkeiten auf dem Arbeitsmarkt und dem vergleichsweise niedrigen Innovationsniveau der Unternehmen, gemessen an der Region und dem Land NRW, festgemacht wurden. Die Innovationsschwäche manifestierte sich vorwiegend an den technischen Berufen des Verarbeitenden Gewerbes, wo eine geringe Qualifikation beobachtet werden konnte. Hinzu kamen die Patentaktivitäten, als Indikator für Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten, die in Ahlen unterdurchschnittlich eingeschätzt wurden. Somit waren nicht Gewerbeflächen sondern Qualifikation und Innovation Engpassfaktoren für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. In diesem be-

²⁶ Vgl. Bade, F.-J.: Mobilität von Industriebetrieben. Theoretische und empirische Befunde zu den sektoralen und räumlichen Besonderheiten der Neuansiedlungen in der Bundesrepublik. Berlin 1978 sowie Ickrath, H.-P.: Standortwahl der „neuen technologieorientierten Unternehmen“. Eine empirische Untersuchung zum Einfluss von speziellen Agglomerationsvorteilen auf die Standortwahl der ‚neuen technologieorientierten Unternehmen‘, dargestellt an ausgewählten Großstädten in der Bundesrepublik Deutschland. Münster / Hamburg 1992

²⁷ Hierzu gehören die betriebliche Expansion und / oder technische Veränderungen und Vergleichbares bis hin zum Produktwechsel.

²⁸ Hierzu gehören zum Beispiel die veränderte Verkehrsgunst, aber auch das Heranrücken empfindlicher oder störender Nutzungen, die das Gewerbe verdrängen

²⁹ Wirtschaftliches Entwicklungskonzept Ahlen, Perspektiven des Standortes Westfalen I/II, Planquadrat Dortmund und EWA – Entwicklungsagentur Östliches Ruhrgebiet GmbH, 1999

schriebenen Sachverhalt spiegelt und bestätigt sich die im vorausgegangenen Kapitel Bevölkerungsentwicklung ausgeführte faktisch immer noch vorhandene und für die Zukunft prognostizierte starke Abnahme der Altersgruppe der 20- bis 40-Jährigen, die ein hohes Potenzial für qualifizierte Berufe darstellen. Hat diese Altersgruppe ihre Schulausbildung mit Abitur und anschließendem Studium abgeschlossen, kehren sie in der Regel aufgrund des nicht vorhandenen Angebotes an qualifizierten Arbeitsplätzen nicht an ihren ehemaligen Wohnort zurück.

Die notwendigen Veränderungen wurden bereits vor dem Zeitpunkt der Zechenschließung eingeleitet. So wurden auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Westfalen neue attraktive Rahmenbedingungen geschaffen und werden z. B. weiterhin für zukunftsweisende Branchen und Dienstleistungen entwickelt. Das damalige Kauengebäude einschließlich Magazin ist nahezu vollständig ausgebaut und wird zum Teil auch durch innovative Unternehmen genutzt. Mit den noch vorhandenen aufzubereitenden Flächen des ehemaligen Zechengeländes sollte Ziel sein, Gewerbe-Ansiedlungen so zu lenken, dass Ahlen weitere positive Entwicklungsimpulse durch höher qualifizierte Tätigkeiten erfährt und damit auch eine bessere Qualifikation der Beschäftigten nachfragen wird mit dem Effekt, einen Teil der Altersgruppe der 20- bis 40-Jährigen an die Stadt zu binden. Diese Entwicklung dürfte sich jedoch nicht nur auf den Bereich der ehemaligen Zeche beschränken. Schwerpunktartig sollte sie der Förderung von Betrieben mit innovativen hochqualifizierten Arbeitsplätzen den Vorrang einräumen.

Beschäftigtenentwicklung

Bildeten die wirtschaftliche Basis bis zum Jahr 1998 das Verarbeitende Gewerbe (31 % der Beschäftigten) und der Bergbau (17 % der Beschäftigten) mit knapp der Hälfte der Beschäftigten, so verlor dieser Beschäftigungszweig nach Schließung der Zeche seine Bedeutung vollständig.

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Zeitraum von 1999 bis zum Jahr 2006³⁰ zeigt, dass das Verarbeitende Gewerbe zwischen 1999 und 2006 einen Rückgang von insgesamt gut 800 Beschäftigten von 5.463 auf 4.613 verzeichnete, wobei im 1. Quartal 2006 mit 4.548 der Tiefpunkt erreicht wurde. Zum 2. Quartal konnten 65 Beschäftigte neu eingestellt werden. Damit hat das Verarbeitende Gewerbe im Vergleich zu der allgemeinen durchschnittlichen Entwicklung immer noch eine überdurchschnittliche Bedeutung.

Die Anzahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten entwickelte sich im gleichen Zeitraum ebenfalls rückläufig von 16.584 auf 13.333, wobei der Verlust der Beschäftigten durch die Schließung der Zeche nicht eingegangen ist, da der Bergbau in dieser Statistik nicht aufgeführt ist. Weitere Verluste verzeichneten das Baugewerbe, der Handel, das Gastgewerbe, Verkehr- und Nachrichtenübermittlung, Kreditinstitute und Versicherungsgewerbe. Unternehmensnahe Dienstleistungen, öffentliche Verwaltungen u. ä. gehören zu den Gewinnern und konnten positive Beschäftigungseffekte verzeichnen, die jedoch den Rückgang der Beschäftigten insgesamt nicht auffangen konnten. Auch öffentliche und private Dienstleistungen verzeichnen in diesem Zeitraum von 2.641 Beschäftigten einen Gewinn von insgesamt 90 Arbeitnehmern, wobei im 2. Quartal 2004 der Hochpunkt mit 2.912 Beschäftigten erreicht wurde und seit dem zeigt sich die Entwicklung wieder rückläufig.

³⁰ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) in Ahlen ab 2. Quartal 1999, Quelle: statistisches Landesamt NRW (LDS), die Branchen Bergbau, Gewinnung von Steinen und Erden sowie Energie und Wasserversorgung werden nicht mehr aufgeführt.

Positive Effekte lassen sich für einen kurzen Abschnitt deutlich an der Entwicklung der Arbeitslosenquote ablesen. Eine für den Zeitraum Januar 2006 bis März 2007 vorliegende Statistik der Agentur für Arbeit Ahlen zeigt den Rückgang von Januar 2006 bis Juni des gleichen Jahres von 6.749 (10,4 %) auf 6.103 (9,3 %) Arbeitslose. Im März 2007 führt die Statistik nur noch 5.415 auf, so dass ein weiterer Rückgang auf 8,2 % Arbeitslosigkeit zu verbuchen war. Mit diesem Abbau konnten Beschäftigte von den Betrieben wieder eingestellt werden. Diese Tendenz hält bis zum heutigen Zeitpunkt an (April 2008) und wird sich zunächst aufgrund der allgemein prognostizierten positiven Entwicklung auch weiter, vermutlich etwas verhaltener fortsetzen.

Pendlerverflechtungen

1997 lag für die Stadt Ahlen ein Pendlersaldo von +27 und damit eine nahezu ausgeglichene Pendlerbilanz vor. Eine weitere vorliegende Statistik mit Stand vom 30.06.2004³¹ zeigt auf, dass etwas mehr als die Hälfte der Ahlener Arbeitnehmer außerhalb der Stadtgrenze beschäftigt waren. Im Gegenzug ist aber auch knapp jeder zweite Arbeitsplatz in Ahlen mit einem Auswärtigen besetzt, wobei der Anteil der Einpendler aus Hamm am höchsten ist. Gleiches gilt für die Auspendler. Auch hier besteht die engste Verflechtung mit der Stadt Hamm. Die Auspendler umfassen insgesamt 7.630 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und die Einpendler 6.146. Eine weitere Statistik des LDS³² verzeichnete am 30.06.2006 6.057 Einpendler und 7.910 Auspendler. Aufgrund der wachsenden räumlichen Mobilität der Arbeitnehmer ist langfristig nicht auszuschließen, dass mit einem weiteren Anstieg von Pendlerzahlen zu rechnen ist. Hier wäre die Chance bei einem ausreichenden Angebot höher qualifizierter Arbeitskräfte zu suchen, denn ein relativ hoher Anteil Pendler arbeitet in Dienstleistungsberufen.

2.6 Einzelhandelsentwicklung

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen zeigten sich in den letzten Jahrzehnten derart dynamische Veränderungen wie im Einzelhandelssektor. Sowohl das Erscheinungsbild als auch die Funktionsbedingungen im Einzelhandelsbereich und die räumliche Struktur stellen sich in diesem Wirtschaftssektor heute nachhaltig anders dar als noch vor wenigen Jahrzehnten. Verantwortlich für diese Entwicklungen sind Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite, die in einem gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen (z.B. fortschreitende Unternehmenskonzentration, Verkaufsflächenwachstum, Wandel der Betriebsformen, sinkende Zahl von Einzelhandelsbetrieben, zunehmende Filialisierung u.a.). Die aufgeführten Umstrukturierungen und Tendenzen in der Handelslandschaft haben – im Falle einer „ungezügelter Entwicklung“ - aus Sicht der Kommunen zum Teil schwerwiegende Konsequenzen für die Versorgung, die städtebaulich-funktionale Struktur sowie die wirtschaftliche und ökologische Situation.

- Drohende Funktionsverluste in den Stadtzentren
- Zunehmende Flächenansprüche der Einzelhandelseinrichtungen
- Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes im Wohnumfeld
- Belastung der kommunalen Haushalte durch die Entwertung bisher für die Innenstadt geleisteter Mittel

³¹ Informationsangebot der Statistik der Bundesagentur für Arbeit (BA), (17.02.2005)

³² Vgl. Ahlener Zeitung vom 16.07.2008, Große Mittelstadt auf 12.313 Hektar und www.lids.nrw.de

- Negative Folgewirkungen für die Beschäftigtenzahl
- Zunehmende Inanspruchnahme des Angebotes an attraktiven Gewerbe- und Industriegebieten.

Aus diesem Grund hat die Stadt Ahlen im Jahr 2005 ein Einzelhandelsstrukturgutachten in Auftrag gegeben³³. Zielsetzung war die Erarbeitung eines Zentrenkonzeptes zur Stärkung zentraler Versorgungsstrukturen sowie zur Sicherung einer flächenhaften Nahversorgung im Stadtgebiet. Hiermit verbunden ist die gezielte Steuerung bzw. Begrenzung des großflächigen Einzelhandels auf städtebaulich gewünschte Standorte in Abhängigkeit vom Warensortiment.

Auf gesamtstädtischer Ebene verfügt Ahlen mit knapp 106.000 qm Verkaufsfläche über eine im Bundesvergleich hohe Verkaufsflächenausstattung. Das Hauptgeschäftszentrum – die Innenstadt – hat mit ca. 23800 qm im Jahr 2005 allerdings keinen Zuwachs gegenüber dem Bestand aus dem Jahr 1987 erfahren (vgl. BBE 1988). Großflächige Betriebe in der Innenstadt haben eine untergeordnete Bedeutung. Während der Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt 1987 noch über 33% betragen hat, ist der Anteil bis zum Jahr 2005 auf 22% gesunken. In den zentrenprägenden Warengruppen Bekleidung oder Unterhaltungselektronik ist ein quantitativ vergleichsweise geringes Ausstattungsniveau gegeben (vgl. Junker und Kruse 2006).

Die Nah- und Grundversorgung weist in Ahlen ein quantitativ hohes Niveau auf. Mit insgesamt knapp 21.900 qm Verkaufsfläche in der Warengruppe Lebensmittel entfallen auf jeden Ahlener Einwohner durchschnittlich ca. 0,39 qm. Dies übersteigt den bundesdurchschnittlichen Wert von 0,33 – 0,35 qm pro Einwohner.

Die Stadt Ahlen weist mit einem Wert von 95,1 gegenüber 100 im Bundesvergleich ein unterdurchschnittliches Kaufkraftpotenzial für das Jahr 2005 auf. Einem Kaufkraftpotenzial der Gesamtbevölkerung von 255,2 Mio Euro steht allerdings ein Umsatz von 266,1 Mio Euro gegenüber. Insbesondere im mittelfristigen Warensortiment weist die Stadt Ahlen eine bestimmte Attraktivität für das Umland aus (Bindungsquoten bis zu 180%), während gleichzeitig im Ergebnis einer Haushaltsbefragung Kaufkraft der Ahlener Bevölkerung in die Oberzentren wie Hamm und Münster abfließt. Mit einer Gesamtzentralität von 104 wird die Stadt Ahlen ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion im Bereich Einzelhandel nur bedingt gerecht.

³³ Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen, Junker und Kruse, Stadtforschung, Planung, Markt 5, 44137 Dortmund, Mai 2006

3. Erläuterungen zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan

Dieses Kapitel umfasst die erforderlichen Dimensionierungen von Flächen und Infrastruktureinrichtungen auf Grundlage der in den vorangegangenen Punkten dargestellten Entwicklungsziele. Gemäß § 5 Absatz 1 Satz 1 BauGB sind bei Aufstellung eines Flächennutzungsplanes die ‚voraussehbaren Bedürfnisse‘ der Gemeinde zu ermitteln und bei der Darstellung neuer Bauflächen zu berücksichtigen. Die Darstellung neuer Wohnbauflächen sowie gewerblicher Bauflächen erfolgt jeweils auf Grundlage der Ermittlung der jeweiligen Flächenbedarfe, die den Neudarstellungen im Folgenden vorausgehen.

Die nachfolgenden Erläuterungen konzentrieren sich auf die neu dargestellten Bauflächen sowie die darüber hinausgehenden Neudarstellungen. Sie orientieren sich an § 5 Absatz 2 bis 4 BauGB und umfassen die weiteren Darstellungen, Kennzeichnungen sowie nachrichtliche Übernahmen.

3.1 Wohnbauflächen

3.1.1 Entwicklung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs

Bevor eingeschätzt werden kann, wie viel Fläche für den Wohnungsbau in den nächsten 15 Jahren zur Verfügung gestellt werden sollte, muss zunächst der Wohnungsbedarf ermittelt werden, d. h. die Anzahl der benötigten Wohnungen. Hierzu wird zwischen mehreren Bedarfskomponenten unterschieden.

Zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs wird sich im Folgenden an die modifizierte ILS-Methode zur Berechnung der ASB/WSB-Bedarfs“ angelehnt.³⁴ Diese geht von folgenden Faktoren für den Wohnflächenbedarf aus.

- Ersatzbedarf, der durch Abgänge und Umnutzungen von Wohnungen im Bestand entsteht;
- Nachholbedarf, verursacht durch bereits bestehende Defizite zwischen verfügbarem Wohnungsbestand und nachfragenden Privathaushalten;
- Neubedarf, der durch die Veränderungen bei der Zahl der wohnungsnachfragenden Privathaushalte verursacht wird;

Ersatzbedarf

Der Bedarf an Wohnungen, der durch Abgänge im Prognosezeitraum entsteht, wird Ersatzbedarf genannt. Er entsteht durch Abriss, Zusammenlegungen und Umwidmungen von bestehenden Wohnungen. In der Regel wird für den Ersatzbedarf eine jährliche Quote von 0,2 bis 0,4 % angesetzt. Diese Quote leitet sich aus den letzten Gebäude- und Wohnungszählungen ab, die schon länger zurückliegen. Aktuellere empirische

³⁴ Vgl. Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) (Hrsg.): Demographischer Wandel und längerfristiger Wohnsiedlungsflächenbedarf in den Gemeinden und Kreisen Nordrhein-Westfalens – Abschlussbericht. Dortmund 2005 – Autoren: Angelika Münter unter Mitarbeit von Peter Kolligs, S. 37ff

Daten existieren zurzeit nicht.³⁵ In diesem Fall wird davon ausgegangen, dass die Ersatzquote mit 0,4 % jährlich relativ hoch liegt. Mit der erhöhten Ersatzquote wird berücksichtigt, dass die Wohnungsbestände der 50-er- und 60-er-Jahre langsam ein kritisches Alter erreichen und zum Teil Wohnungen nicht mehr marktgängig sind. Der Ersatzbedarf würde somit in Ahlen 1.457 Wohneinheiten (WE) betragen (Tab.3). Der Ersatz für einen Wohnungsabgang kann aber auch durchaus am Ort des Abgangs durch die Errichtung einer neuen Wohnung realisiert werden. Deshalb wird der Ersatzbedarf für Neubau auf freien Flächen als Beitrag zur Innenentwicklung um 30 % reduziert³⁶. Der flächenrelevante Ersatzbedarf beträgt also nur noch 1.020 Wohneinheiten.

Tab.3: Berechnung des Ersatzbedarfs

Fortgeschriebener Wohnungsbestand (2005)	24.287
→ Abgänge in Höhe von 0,4% jährlich (2020)	1.457,22 WE
Ersatzbedarf (gemindert um 30%)	<u>1.020 WE</u>

Nachholbedarf

Der Nachholbedarf stellt die Differenz zwischen den aktuell nachfragenden Privathaushalten und dem verfügbaren Wohnungsbestand dar. Im Jahr 2005 sind laut Haushaltsanalyse des IFoB in Ahlen 23.804 Haushalte zu verzeichnen. Diese Zahl berücksichtigt nicht die sogenannte Anstaltsbevölkerung, d.h. die Bevölkerung in Wohnheimen, etc., die keinem Privathaushalt zugeordnet werden kann.

Der vom LDS fortgeschriebene Wohnungsbestand in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden betrug 24.287 Wohnungen. Um den verfügbaren Wohnungsbestand zu ermitteln, wird vom erwähnten Wohnungsbestand eine Fluktuationsreserve abgezogen (Tab.4). Die Fluktuationsreserve bezeichnet einen Teil des Wohnungsbestandes, der aufgrund von Friktionen beim Wohnungswechsel und durch Modernisierungen zeitweise leer steht. Diese für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendige Reserve wird anhand von Erfahrungswerten auf 2 bis 3 % des Wohnungsbestandes beziffert. Hier wird die Fluktuationsreserve mit 3 % bewusst hoch angesetzt, da sie eine Möglichkeit darstellt, zukünftige mismatch-Probleme³⁷ auf dem Wohnungsmarkt ansatzweise zu berücksichtigen.³⁸ Es wird dabei von steigenden Ansprüchen der verschiedenen Nachfragergruppen ausgegangen, die zum Teil vom bisherigen Wohnungsbestand nicht erfüllt werden können. Dadurch steigen Modernisierungsleerstände und die Anzahl der Wohnungswechsel an.

Zudem wird 1 % des Wohnungsbestands für Zweitwohnsitze abgezogen. Damit werden Zweitwohnsitze nur insofern berücksichtigt, wie sie dafür sorgen, dass Wohnungen für andere Wohnungsnachfrager nicht verfügbar sind. Da dies im Vergleich zu größeren Städten in Ahlen eher selten vorkommen dürfte, ist der Wert bewusst niedrig gewählt.

³⁵ Vgl. BBR (Hrsg.)(2006), S. 101

³⁶ Analog zum landesweiten Vorgehen werden bei dieser Komponente nur 50 % als flächenrelevant unterstellt.

³⁷ Mismatch beschreibt das Problem, dass Angebot und Nachfrage nicht mehr zueinander passen

³⁸ Vgl. ILS (Hrsg.)(2005), S. 43

Tab.4: Berechnung des Nachholbedarfs

Nachfragende Privathaushalte (2005)	23.804
Fortgeschriebener Wohnungsbestand (2005)	24.287
→ abzüglich 3% Fluktuationsreserve	
→ abzüglich 1% für Zweitwohnsitze	
→ Verfügbarer Wohnungsbestand	23.315,52
Haushalte – Fehlender Wohnungsbestand	488,48
Nachholbedarf	<u>489 WE</u>

Zur Ermittlung des Nachholbedarfs wird nun die Anzahl der verfügbaren Wohnungen mit der aktuellen Haushaltszahl verglichen. Die Berechnung für Ahlen zeigt, dass zurzeit nicht genügend Wohnungen verfügbar sind, um jeden Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen. Der Nachholbedarf beträgt also aktuell 489 Wohneinheiten.

Neubedarf

Bei der Bestimmung des Neubedarfs kommen die Unterschiede der vorliegenden Varianten der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zum Tragen. Der Neubedarf ergibt sich nämlich aus der Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Privathaushalte im Prognosezeitraum.

Da sich in der Analyse der Bevölkerung gezeigt hat, dass die Variante „Kinder“ aufgrund ihrer Annahmen zur veränderten Geburtenentwicklung höchstwahrscheinlich nicht eintritt, dient nur die Variante „Günstiger StatusQuo“ als Grundlage für die Berechnung. Auch die Bevölkerungsmodellrechnung der Bezirksregierung verweist auf aktuelle Trends, die einen Übergang von der Bevölkerungsstagnation zu einer Bevölkerungsabnahme in den nächsten Jahren sehr wahrscheinlich erscheinen lassen.

Tab.5: Berechnung des Neubedarfs in der Variante Günstiger StatusQuo

Bevölkerung im Prognosejahr (2020)	53.714
→ geteilt durch die durchschnittliche Haushaltsgröße im Prognosejahr	2,25329306
→ Privathaushalte im Prognosejahr	23.838
Haushalte 2020 - Haushalte 2005	23.838 - 23.804
Neubedarf	<u>34 WE</u>

In der Variante Günstiger StatusQuo entsteht ein relativ geringer Neubedarf von 34 WE. Die Haushaltszahl steigt also trotz leicht sinkender Bevölkerung noch an und liegt im Jahr 2020 leicht über der Anzahl der Haushalte im Jahr 2005 (Tab.5).

Gesamtbedarf

Tab.6: Berechnung des Gesamtbedarfs

<u>Bedarfskomponenten</u>	<u>Variante Günstiger StatusQuo</u>
Ersatzbedarf	1020 WE
Nachholbedarf	489 WE
Neubedarf	34 WE
Gesamtbedarf	<u>1.543 WE</u>

Der Gesamtbedarf summiert sich für den Zeitraum bis zum Jahr 2020 insgesamt zu 1.543 Wohneinheiten (Tab.6). Das sind etwa 103 Wohneinheiten pro Jahr. Zur Beurteilung dieser Zahlen ist ein Vergleich mit den in den Jahren 1997-2006 aufgestellten Bebauungsplänen sinnvoll. In den vergangenen zehn Jahren wurden im Rahmen dieser Bebauungspläne durchschnittlich ca. 106 Wohneinheiten pro Jahr realisiert. Da auch außerhalb von Bebauungsplänen gebaut wird, können auch die Fertigstellungen als Orientierung dienen. Im Zeitraum zwischen den Jahren 2000 und 2005 wurden jährlich durchschnittlich 151 Wohneinheiten erstellt. Es sollte also in Zukunft eine leichte Reduzierung des Neubaus auf bislang ungenutzten Flächen erfolgen.

Die Berechnung des Gesamtbedarfs hat deutlich gezeigt, dass die weitere Entwicklung besonders von den Haushaltszahlen abhängig ist. Wie die Haushaltsprognose gezeigt hat, ist der immer noch positive Neubedarf jedoch strukturell bedingt, d.h. der Zuwachs entsteht fast ausschließlich durch die Verkleinerung der Haushalte. Und die Zunahme der kleinen Haushalte ist wiederum stark mit der Alterung verknüpft. Nicht zuletzt aus diesem Grund ist nicht sicher, ob aus dem rechnerischen Bedarf eine Wohnungsnachfrage entsteht.³⁹ Die zukünftige Nachfrage ist gerade in der aktuellen wohlfahrtsstaatlichen Umbruchssituation abhängig von der Entwicklung der Einkommenssituation und Wohnkosten, dem Umfang und der Art der Eigentumsbildung und Veränderungen des Wohn- und Konsumverhaltens. Letztlich handelt es sich also bei dem rechnerischen Gesamtbedarf um den maximal möglichen flächenrelevanten Bedarf an Wohneinheiten.

Wohnbaufläche

Der errechnete Gesamtbedarf an Wohneinheiten muss nun in Fläche umgerechnet werden. Um sich möglichst an den Verhältnissen in Ahlen zu orientieren, bietet sich dazu die Wohnfläche pro Wohnung an, die sich aus der Wohnbestandsstatistik errechnen lässt. Die Wohnfläche pro Wohnung liegt im Jahr 2005 in Ahlen bei 87,68 m². Für den Zeitraum bis 2020 wird ein leichter Anstieg um 3 % auf 90,21 m² vorausgesetzt. Diese Steigerung orientiert sich am Wachstum der Wohnfläche je Wohnung in den Gemeinden zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern in NRW seit der letzten Volkszählung.⁴⁰

(Berechnung: Zuerst wird die Wohnungsgröße mit dem errechneten Gesamtbedarf multipliziert und die so ermittelte Nettogeschossfläche in Hektar umgerechnet. Der Nettogeschossfläche

³⁹ Vgl. WfA (Hrsg.)(2006a), S. 12

⁴⁰ Vgl. WfA (Hrsg.)(2006b), S. 19

wird ein allgemein üblicher Zuschlag von 30 % für Mauerwerk und Treppen zugeschlagen. Die Bruttogeschossfläche wird dann mittels der für Ahlen realistischen Geschossflächenzahl von 0,6 auf ein Grundstück bezogen. Dem errechneten Nettowohnbauland wird ein Faktor von 30 % für Erschließung und Grünflächen zugefügt.⁴¹ Zuzüglich eines Planungszuschlags von 10 % ergibt sich das insgesamt in den nächsten 15 Jahren benötigte Bruttowohnbauland (Tab.7).

Die maximal benötigte Wohnbaufläche bis zum Jahr 2020 liegt also bei insgesamt 43,1 ha. Diese Wohnbaufläche sichert noch einen Spielraum, der erfahrungsgemäß bei der nicht immer gegebenen Verfügbarkeit von Wohnbauflächen notwendig ist, um auch weiterhin ausreichend Raum für verschiedene Bauvorhaben zu haben.

Tab.7: Berechnung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs

<u>Umrechnung des Gesamtbedarfs in Wohnbaufläche</u>	<u>Variante Günstiger StatusQuo</u>
Gesamtbedarf → multipliziert mit der Wohnfläche pro Wohnung von 90,21 qm	1.543 WE
Nettogeschossfläche → zuzüglich 30% für Mauerwerk, Treppen, etc.	13,92 ha
Bruttogeschossfläche → geteilt durch die Geschossflächenzahl von 0,6	18,09 ha
Nettowohnbauland → zuzüglich 30% für Erschließung und Grünflächen	30,15 ha
Bruttowohnbauland → zuzüglich eines Planungszuschlags von 10%	39,19 ha
Wohnbauflächenbedarf gesamt:	<u>43,11 ha</u>

Zur Einordnung des hergeleiteten Wohnflächenbedarfs bis 2020 von 43,1 ha ist ein Vergleich mit den vorhandenen Flächenreserven sinnvoll. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Ahlen sind zurzeit noch ca. 56,2 ha als Reserven für Wohnbebauung dargestellt. Es sind also bereits heute mengenmäßig ausreichend Potenzialflächen vorhanden. Allerdings ist ein erheblicher Anteil dieser Reserven nicht verfügbar. Um in Zukunft wirklich attraktive Flächen für verschiedene Wohnformen zur Verfügung zu haben, sind die einzelnen Reserveflächen umfassend zu bewerten. Das Ziel muss sein, solche Flächen planerisch in Reserve zu halten, die auch bis zum Jahr 2020 realisiert werden können.

⁴¹ Dieser Zuschlag beruht auf Untersuchungen in den 90er Jahren. Vgl. ILS (Hrsg.)(2005), S. 51

3.1.2 Darstellung von Wohnbauflächen

Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, zur ausreichenden Sicherung der Wohnungsverorgung ein für das Mittelzentrum Ahlen entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Hierbei dürfen aber nach den Grundsätzen der Landesplanung die Wohnsiedlungsbereiche durch die gemeindliche Planung nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Stadt entspricht. Um das Ausufern von Bauflächen und den weiteren Verlust von Freiräumen soweit wie möglich zu verhindern, ist entsprechend § 1 a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und eine sparsame Flächeninanspruchnahme in der Bauleitplanung unbedingt erforderlich.

Den Wohnbedarfen, die sich aufgrund der Veränderung von Haushaltsstrukturen und einer Anpassung an steigende Flächenansprüche trotz rückgängiger Bevölkerungszahlen ergeben, soll künftig qualitativ voll entsprochen werden. Die Nachfrage soll insbesondere an integrierten Standorten, die eine kostengünstige Erschließung sowie eine wohnortnahe Versorgung und Erreichbarkeit von Infrastrukturleistungen ermöglichen, stattfinden. Dabei soll der Schutz von Natur, Landschaft und Umweltressourcen beachtet und gewürdigt werden, um ein gesundes Wohnen zu gewährleisten und attraktive Landschaftsräume zur Naherholung zu erhalten.

Die im Entwurf zum Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche umfassen alle vorrangig für das Wohnen vorgesehenen Stadtgebiete. Darin enthalten sind sowohl bereits baulich genutzte Bereiche als auch noch unbebaute Bereiche im Innen- und Außenbereich.

Im Vorfeld der Untersuchungen hat die Stadt Ahlen alle vorhandenen Flächenreserven aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (Wohn- und Mischbauflächen) sowie dem Regionalplan – „Teilabschnitt Münsterland“ – (Wohnsiedlungsbereiche) in einem Umfang von ca. 184,0 ha als Optionsflächen definiert.

Städtebauliche Prüfung

Die bekannten Optionsflächen wurden einer städtebaulichen Eignungsprüfung unterzogen, die sich in drei Teilbereiche gliedert:

1. Rechtliche Umweltvorgaben und –belastungen

Unter bestehenden Umweltvorbelastungen werden Belastungen des Bodens (Altlasten), Lärmbelastungen am Tag und in der Nacht, potenzielle Immissionsschutzkonflikte mit benachbarten Nutzungen insbesondere hinsichtlich landwirtschaftlicher Betriebe sowie Vorbelastungen durch andere Störfaktoren u.a. auch einer Hochspannungstrasse verstanden. Bei der Bewertung der Flächeneignung kann auch die Nachbarschaft eines Gewerbebetriebes oder –gebietes zu einem Wohnhaus oder –gebiet jeweils negativ ins Gewicht fallen.

2. Lagequalität für die entsprechende Nutzung

Bei der Bewertung einer Fläche für die Wohnnutzung wurden die Entfernung bzw. die Erreichbarkeit von Kindergarten, Grundschule, Nahversorgungseinrichtung, Geschäftszentrum mit zusätzlichen Versorgungseinrichtungen und Erholungsanlagen betrachtet.

3. Erschließungsaufwand mit technischer Infrastruktur (Verkehr, Abwasser, Wasser)

Es wurden die Möglichkeiten der äußeren Verkehrsanbindung und inneren verkehrlichen Erschließung sowie die der Regenentwässerung und Abwasserentsorgung bewertet. Diese hängen im Wesentlichen von der vorhandenen Netzstruktur und ihren Kapazitäten, von den Bodenverhältnissen und der Topographie ab. Beim Verkehrsanschluss ist zudem zu beachten, dass eine Erschließung von Flächen außerhalb der Ortslagen mit Auflagen der Straßenbaulastträger verbunden sein kann.

Die bislang im Flächennutzungsplan dargestellten ungenutzten Wohnbauflächen in einem Umfang von ca. 56 ha werden nur zu knapp 50 % im neuen FLÄCHENNUTZUNGSPLAN dargestellt. Aus dem geltenden Regionalplan sollen Flächen im Umfang von ca. 10 ha in den Flächennutzungsplan zur Neudarstellung aufgenommen werden.

Neudarstellung

Folgende zusammenhängende Wohnbauflächen (vgl. Planübersicht in der Anlage zu dieser Begründung) werden für eine Neudarstellung empfohlen:

Lage		Fläche in ha
Norden		
9.3 ⁴² und 9.4	Siedlungsrand „Im Elskén“ (Mandelbreede)	3,8
10.3	Vorhelmer Weg/ Menzelstraße	0,5
	Zwischensumme	4,3
Osten		
04.1	Alte Beckumer Str/ Rottmannstr	2,1
04.2	Alter Postweg/ Alte Beckumer Str	6,7
	Zwischensumme	8,8
Süden		
06.5	Erweiterung Hövenerort	2,6
	Zwischensumme	2,6
Westen		
07.1	Hammer Str/ Richterbach	4,7
07.2	Thielstücke (Richterbach)	1,4
08.3	Siedlungsrand nördlich Walstedder Str	4,8
13.3	Hansjakobstr	0,5
	Zwischensumme	11,4
Vorhelm		
01.3	Hauptstr/ Enniger Str (Ortsmitte)	0,8
01.4	Plasskamp Erweiterung	2,4
	Zwischensumme	3,2
Dolberg		
11.3	Ortsmitte Dolberg	2,1
11.4	Bummelke	0,7
	Zwischensumme	2,8

⁴² Die Nummerierung der Flächen leitet sich aus den insgesamt untersuchten Optionsflächen für eine bauliche Entwicklung ab, vgl. Umweltprüfung ARGE Freiraum

Stadt Ahlen	Gesamtfläche	33,1
--------------------	---------------------	-------------

Darüber hinaus werden noch 23,8 ha freie Wohnbauflächen innerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Flächennutzungsplan weiterhin dargestellt, von denen allerdings aktuell nur ca. 11,4 ha zur Verfügung stehen. Dies sind insbesondere:

Im Norden:

Bebauungsplan Nr. 102.1 "An der Langst":	0,3 ha
Bebauungsplan Nr. 56.1 "Karlstraße"	0,9 ha

Im Osten:

Bebauungsplan Nr. 37 "Feldstraße / Auf dem Damm":	1,8 ha
Bebauungsplan Nr. 110 "Schachtstraße":	0,2 ha
Bebauungsplan Nr. 116 "Alter Postweg":	0,5 ha
Bebauungsplan Nr. 117 "Sportplatz Kleibrink":	0,6 ha

Im Süden:

Bebauungsplan Nr. 93 "Kleingartenanlage Glückauf":	0,6 ha
--	--------

Im Westen:

Bebauungsplan Nr. 8 "Huntumerskamp":	0,5 ha
Bebauungsplan Nr. 123 "Lessingstraße"	0,3 ha

Ortsteil Vorhelm:

Bebauungsplan Nr. 71.1 "Glatzer Straße":	0,4 ha
Bebauungsplan Nr. 77 "Dornbreite":	1,9 ha

Ortsteil Dolberg:

Bebauungsplan Nr. 7.1 "Lange Wand":	1,9 ha
-------------------------------------	--------

Damit steht der Stadt Ahlen für die nächsten 15 Jahre ein Wohnflächenpotenzial von ca. 43,2 ha zur Verfügung zzgl. einer derzeit nicht verfügbaren Reserve von 11,7 ha in Bebauungsplänen.

Gemäß der umweltbezogenen und städtebaulichen Prüfung und Bewertung wurden weitere für eine Wohnbauentwicklung grundsätzlich geeignete Flächen als auch weiterhin prüffähige Flächen ermittelt. Folgende Flächen werden in den Flächennutzungsplan-Entwurf nicht aufgenommen, aber für eine Darstellung im REGIONALPLAN (Planungshorizont 2025) angestrebt:

UP-Nr	Bezeichnung	Fläche in ha	Anmerkung
01.1	Tönnishäuschen	0,9	Bedarfsfrage
01,4	Plasskamp Nord	2,0	Bedarfsfrage
01.7	Hauptstraße/ Schiege	0,5	entgegenstehendes Eigentum
04.2	Klockenbusch	7,6	Bedarfsfrage
06.5	Südlich Hövenerort	7,7	Bedarfsfrage
	Bürgerwald/ Gemmericher Straße	3,2	Verkehrslärm Schiene
07.4	Hammer Straße / Roeterings-	3,3	Verkehrslärm Schiene/

	hof		Straße
10.2	In der Haul	0,5	entgegenstehendes Eigentum
10.3	Vorhelmer Weg/ Menzelstr	0,5	Entgegenstehendes Eigentum
10.6	Vorhelmer Weg / In der Haul	2,7	entgegenstehendes Eigentum
10.7	Vorhelmer Weg/ Olfe	2,8	
10.7	Vorhelmer Weg / Olfe	2,0	entgegenstehendes Eigentum
11.2	Bockwindmuehlenpaettken	2,2	Hoflage Nordhoff
13.3	Hansjakobstraße	0,5	Entgegenstehendes Eigentum
	Gesamtfläche	35,9	

3.2 Gewerbliche Bauflächen

3.2.1 Die Entwicklung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs

Die Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Ahlen hat gezeigt, dass ein besonderer Investitionsdruck nicht zu erwarten ist, und der künftige Gewerbeflächenbedarf in der Tendenz insgesamt als verhalten eingeschätzt werden kann.

Gewerbliche Bauflächen werden nur dann nachgefragt, wenn ein Betrieb investiert, sich neu gründet, sich im Stadtgebiet ansiedelt (z.B. als Zweigstellengründung oder überörtliche Verlagerung) oder eine innerörtliche Verlagerung erfolgt. Neugründungen und Betriebsverlagerungen führen in der Regel zur Inanspruchnahme von neu ausgewiesenen oder wieder zu nutzenden Flächen. Der Flächenbedarf, der durch Wachstum und Umstrukturierung von Unternehmen entsteht, wird, wenn er nicht zur Verlagerung oder Zweigstellengründung führt, durch eine Arrondierung am Standort gedeckt. Dieser letzte Bedarf ist für die Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan ohne Bedeutung, da er sich auf Flächen bezieht, die im Flächennutzungsplan schon als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Nur wenn der Standort diesen Bedarf nicht decken kann, wird der expandierende Betrieb ein Verlagerer.

Diese Zusammenhänge sind Grundlage des Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodells (GIFPRO⁴³). Hier sind alle wesentlichen Determinanten des Flächenbedarfs berücksichtigt. Dem GIFPRO-Modellansatz liegt die Überlegung zugrunde, dass ein Zusammenhang zwischen der Flächennachfrage eines Betriebes und der Beschäftigtenzahl besteht. Benötigt ein Betrieb zur Ausweitung seiner Produktion oder Dienstleistungen neue Arbeitskräfte, so ist dies in der Regel mit erhöhtem Flächenbedarf verbunden. Benötigt der Betrieb dagegen neue Maschinen ändert sich der Flächenbedarf nicht zwangsläufig. Er kann sogar durch die damit ausgelösten Rationalisierungseffekte von Arbeitsplätzen sinken. Die Anzahl der Beschäftigten bzw. die künftig zu erwar-

⁴³ Industrie und Gewerbe – Bedarfsrechnung nach GIFPRO - Bearbeiter: Bauer M., Bonny H. W. (Büro Planquadrat Dortmund), Dortmund 1987

tenden Beschäftigtenzahlen sind daher die wichtigste Ausgangsgröße des GIFPRO-Modells.

Nicht alle Beschäftigten beanspruchen jedoch Gewerbeflächen und sind somit für die Bedarfsrechnung relevant. Insbesondere die Beschäftigten im Tertiären Sektor (Handel und Dienstleistungen) haben ihre Arbeitsstätte nicht mehr vorrangig in Gewerbe- und Industriegebieten, sondern in „gemischten Bauflächen“ sowie teilweise innerhalb von „Wohnbauflächen“. Das GIFPRO-Modell trägt dieser Entwicklung Rechnung, indem die Beschäftigten der verschiedenen Wirtschaftszweige zu unterschiedlichen Anteilen in die Berechnung eingehen, die durch die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten bestimmt werden.

Die Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten wird mit einer den örtlichen Gegebenheiten angepassten sogenannten Flächenkennziffer (FKZ) (Gewerbefläche in m² pro Beschäftigten) multipliziert, um so den künftigen Gewerbeflächenbedarf zu ermitteln. Hierzu gehören auch die Gewerbeflächen beanspruchenden Arbeitslosen, die anteilig hinzugerechnet werden.

Ein weiteres wichtiges Element des GIFPRO-Modells sind die Häufigkeiten, mit denen Betriebe neu gegründet, neu angesiedelt oder innerhalb der Stadt verlagert werden (Neuansiedlungen/Verlagerungen). Auf beide wurden zum Ausgleich von örtlichen Besonderheiten und planerischen Unwägbarkeiten 20 Prozent aufgeschlagen. Als weiterer bedeutender Faktor ist der Umfang der Nachnutzung von aufgegebenen Standorten (Wiedernutzung) zu berücksichtigen. Für diese Bedarfskomponenten wurden Quoten angesetzt, die über landesweite Auswertungen vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsplanung und Bauen (ILS NRW) ermittelt wurden.

Der bereits genannte Gutachter (Planquadrat Dortmund und EWA, 1999) prognostizierte 1999 bis zum Jahr 2015 einen rechnerischen Gesamtbedarf für neue Gewerbe- und Industrieflächen gem. § 8 / 9 BauNVO von 32,3 ha Bruttobauland⁴⁴.

Ergänzend wurde dieses Ergebnis mit den prognostizierten Werten der Baufertigstellungsstatistik verglichen⁴⁵. Die Baufertigstellungen spiegeln die Investitionstätigkeit und den Flächenverbrauch der errichteten Fabrik- und Werkstatt-, Handels- und Lagerflächen in einem untersuchten Zeitraum wider.

Zwischen 1987 und Jahr 1996 wurden 24,3 ha Grundstücksfläche (Nettobaufläche) für Gewerbegebäude in Anspruch genommen. Ergänzt man den Wert der Nettobaufläche um 20 % Erschließungsfläche, wurden in diesem Zeitraum ca. 2,9 ha Bruttogewerbefläche jährlich in Anspruch genommen. Die Trendfortschreibung der Baufertigstellungen erfasst sowohl örtliche Gegebenheiten als auch Einzelergebnisse der Vergangenheit und extrapoliert sie in die Zukunft. Nach diesem Ansatz errechnet sich bis zum Jahr 2015 ein Brutto-Gewerbeflächenbedarf von 43,5 ha. Die Baufertigstellungsstatistik kann für Prognosezwecke nur mit Einschränkungen herangezogen werden, denn diese führt auch Gewerbegebäude in Misch- und Kerngebieten auf und kommt daher zu einer Überschätzung der Prognose. Stellt man die Ergebnisse nach GIFPRO und der Baufertigstellungsstatistik gegenüber, so ergibt sich für die Stadt Ahlen ein zu erwartender Gewerbeflächenbedarf in der Größenordnung von ca. 40 ha für die nächsten 15 Jahre bzw. 2,67 ha, gerundet 3 ha pro Jahr.

⁴⁴ Vgl. Wirtschaftliches Entwicklungskonzept ... Planquadrat Dortmund S. 65 ff

⁴⁵ Vgl. Wirtschaftliches Entwicklungskonzept... Planquadrat Dortmund, S 68f

Diese Ergebnisse lassen sich im Trend auch über das Jahr 2015 bis zum Jahr 2020 fortschreiben, da sich auch aus den Gewerbeflächenverkäufen der Stadt Ahlen keine anderen Größenordnungen ableiten lassen:

Eine von der WFG Wirtschaftsförderung Ahlen mbH erstellte Statistik über Gewerbeflächenverkäufe im Zeitraum von 1997 bis 2006 weist 40 Verkaufsfälle auf mit einer Gesamtfläche von 21,5 ha. Bezogen auf die Verkaufstätigkeit pro Jahr ergeben sich 2,15 ha / Jahr Nettobaufläche. Bei einem Zuschlag von 30 Prozent Erschließungs- und Grünflächen erhält man eine Bruttobaufläche von insgesamt 25,8 ha, die in dem genannten Zeitraum benötigt wurden. Pro Jahr wurden damit 2,58 ha nachgefragt. Rechnet man die Jahre 2003 und 2004, in denen nur ein geringer Umfang an Flächen verkauft wurden, heraus, so erhält man einen Bedarf von 49,35 ha bis 2020 (3,3 ha pro Jahr). Mittelt man beide Ergebnisse (2,58 und 3,3 ha) so bestätigt dies die oben errechneten rd. 3 ha pro Jahr, sodass auch im Hinblick auf die gewünschten strukturellen Veränderungen, die die Schaffung von Arbeitsplätzen im Tertiären Sektor bzw. in höher qualifizierten Berufen umfasst, die genannte Größenordnung auch für den Zeithorizont des Flächennutzungsplanes bis zum Jahr 2020 zugrunde gelegt werden kann. Das bedeutet bei einem durchschnittlichen Verbrauch von rund 3 ha, dass rein rechnerisch für die nächsten 15 Jahre bis 2020 im Stadtgebiet Ahlen rund 45 ha an Gewerbeflächen benötigt werden.

Im Vergleich zu diesen Berechnungen liegen zwischenzeitlich Zahlen der Bezirksregierung zur Fortschreibung des Regionalplanes für den Zeitraum von 2005 bis 2025 vor. Die dafür zugrunde gelegten Ausgangsdaten der Bezirksregierung unterstellen der Stadt Ahlen eine sehr günstige Entwicklung. Für den Planungshorizont von 15 Jahren bis 2020 ergibt sich demnach ein Bruttobaulandbedarf von maximal 57,75 ha für die Stadt Ahlen. Pro Jahr lässt sich daraus ein Bedarf an 3,85 ha ableiten. Diese stehen den oben auf drei verschiedenen Wegen ermittelten rund 3 ha gegenüber. Da diese Berechnung für Ahlen sehr günstig ausfällt, was den Flächenbedarf an gewerblichen Bauflächen betrifft, sollte dies die oberste Grenze des jährlichen Bedarfs darstellen. Damit wird der Stadt Ahlen, verglichen mit der bisherigen faktischen Entwicklung und deren Trendfortschreibungen, ein ausreichender Spielraum zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung eingeräumt. Mit diesen Ergebnissen liegt die prognostizierte Nachfrage an Bruttogewerbeflächen für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes jährlich zwischen 3,00 und 3,85 ha.

3.2.2 Darstellung von gewerblichen Bauflächen

Im Zeitraum von Ende 1996 bis Ende 2006 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Ahlen eine Reduzierung von ca. 11 ha gewerblicher Baufläche festzustellen. Diese ist zu einem weitaus größten Teil mit der Inanspruchnahme brachgefallener oder nicht mehr genutzter Gewerbeflächen für den großflächigen Einzelhandel zu erklären (Neuhaus – SB Marktkauf, Buschhoff – Rewe, Lidl, Wohnen, Beckumer Straße – Baumarkt Marktkauf, Teppich Domäne). Weitere gewerbliche Bauflächen werden künftig auf dem Zechengelände und in den innerstädtischen Lagen (Hundhausen, Nahrath) für andere Nutzungen in Anspruch genommen. Aufgrund der tatsächlichen Wohnbauentwicklung in Ostdolberg müssen auch hier potenzielle gewerbliche Bauflächen zurückgenommen werden.

Auf dem Gelände der Zeche Westfalen hat sich ein Schwerpunkt im Gewerbe- und Dienstleistungsbereich entwickelt (vgl. Rahmenkonzept Zeche Westfalen). Das für eine Vermarktung verfügbare Flächenpotenzial konzentriert sich heute auf den Gewerbepark Olfetal sowie auf das Gewerbegebiet Kleiwellenfeld. Flächen für eine industrielle

Nutzung sind so gut wie nicht mehr vorhanden. Die freien Flächen in den Gewerbegebieten sind zu fast 80% betriebsgebundene Reserven.

Zielsetzung einer künftigen gewerblichen Bauflächenentwicklung ist eine bedarfsgerechte Entwicklung attraktiver Gebiete. Dazu benötigt die Stadt Ahlen einen ausreichend großen Spielraum.

Im Vorfeld der Untersuchungen hat die Stadt Ahlen alle vorhandenen Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan (gewerbliche Bauflächen) sowie dem Regionalplan – „Teilabschnitt Münsterland“ – (Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche) in einem Umfang von ca. 151 ha als Optionsflächen definiert.

Städtebauliche Prüfung

Die bekannten Optionsflächen wurden einer städtebaulichen Eignungsprüfung unterzogen, die sich in drei Teilbereiche gliedert:

- *Rechtliche Umweltvorgaben und –belastungen*

Unter bestehenden Umweltvorbelastungen werden Belastungen des Bodens (Altlasten), Lärmbelastungen am Tag und in der Nacht, potenzielle Immissionsschutzkonflikte mit benachbarten Nutzungen insbesondere hinsichtlich landwirtschaftlicher Betriebe sowie Vorbelastungen durch andere Störfaktoren u. a. auch von Hochspannungstrassen verstanden. Bei der Bewertung der Flächeneignung kann auch die Nachbarschaft eines Gewerbebetriebes oder –gebietes zu einem Wohnhaus oder –gebiet jeweils negativ ins Gewicht fallen.

- *Lagequalität für die entsprechende Nutzung*

Bei der Flächenbewertung für eine gewerbliche Nutzung fiel das Hauptaugenmerk auf die Nähe zum Hauptverkehrsnetz sowie die regionale Verkehrsanbindung. Da es sich bei vielen der Optionsflächen um solche im Außenbereich handelt, wurde zudem die Einbindung in das noch vorhandene kompakte Siedlungsgefüge der Stadt Ahlen bewertet.

- *Erschließungsaufwand mit technischer Infrastruktur (Verkehr, Abwasser, Wasser)*

In Abstimmung mit den Fachabteilungen wurden die Möglichkeiten der äußeren Verkehrsanbindung und inneren verkehrlichen Erschließung sowie die Möglichkeiten der Regenentwässerung und Abwasserentsorgung bewertet. Diese hängen im Wesentlichen von der vorhandenen Netzstruktur und ihren Kapazitäten, von den Bodenverhältnissen und der Topographie ab. Beim Verkehrsanschluss ist zudem zu beachten, dass eine Erschließung von Flächen außerhalb der Ortslagen mit Auflagen der Straßenbaulastträger verbunden sein kann.

Die bislang im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenreserven werden zu einem Anteil von ca. 50 % in den neuen Flächennutzungsplan übernommen, die des Regionalplanes zu einem Anteil von ca. 20 %.

Neudarstellung

Die Darstellung von gewerblichen Bauflächen konzentriert sich auf die bestehenden Gewerbegebiete. Zudem sollen drei weitere Entwicklungsschwerpunkte vorangetrieben werden:

- Erweiterung Gewerbegebiet Vatheuershof
- Gewerbegebiet Ostdolberg
- Erweiterung Gewerbepark Olfetal

Im Verbund des Gewerbeparks Olfetal, der Zeche Westfalen sowie des Gebietes Vatheuershof könnte über die gemeinsame Verkehrsspanne „Osttangente“ ein regional anerkannter Gewerbesiedlungsbereich mit überörtlicher Bedeutung entstehen.

Folgende zusammenhängende Gewerbebauflächen (vgl. Planübersicht in der Anlage zu dieser Begründung) sind für eine Neudarstellung vorgesehen:

Lage		Fläche in ha
Im Osten		
05.5 ⁴⁶ + 05.6	Zeche Westfalen Süd-Ostfläche	5,2
03.2	Erweiterung Olfetal	19,8
	Zwischensumme	25,0
Im Süden		
06.2	Vatheuershof Süd-Ost	1,9
	Zwischensumme	1,9
Im Norden		
10.8 + 10.9	südl. Erweiterung GE-Nord	1,7
	Zwischensumme	1,7
Ortsteil Dolberg		
12.4 + 12.5	Ostdolberg	10,1
	Zwischensumme	10,1
Stadt Ahlen	Gesamtfläche	38,7

Darüber hinaus soll für die Erweiterung einer Firma in Vorhelm-Bahnhof eine Fläche von 1,5 ha in den Flächennutzungsplan-Entwurf aufgenommen werden, die jedoch bereits heute als betriebsgebundene Fläche gilt. Zudem werden noch 63,6 ha freie Gewerbeflächen innerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Flächennutzungsplan weiterhin dargestellt, von denen allerdings aktuell nur ca. 18,7 ha zur freien Verfügung stehen. Dies sind insbesondere:

⁴⁶ Die Nummerierung der Flächen leitet sich aus den insgesamt untersuchten Optionsflächen für eine bauliche Entwicklung ab, vgl. Umweltprüfung ARGE Freiraum

Ortsteil Vorhelm:

Bebauungsplan Nr. 72.1 "Gewerbegebiet Vorhelm-Bahnhof":	2,9 ha
---	--------

Im Osten:

Bebauungsplan Nr. 44.1 "Natur- und Gewerbepark Olfetal":	3,6 ha
--	--------

Bebauungsplan Nr. 38 "Werkstraße - früher Gartenstraße"	0,6 ha
---	--------

Im Süden:

Bebauungsplan Nr. 14.3 "Gewerbegebiet Vatheuershof Süd-Ost":	7,5 ha
--	--------

Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet Kleiwellenfeld":	3,2 ha
--	--------

Im Norden:

Bebauungsplan Nr. 25 "Theodor-Schwarte-Straße / Mittlerer Verkehrsring":	0,9 ha
--	--------

Damit stünde der Stadt Ahlen für die nächsten 15 Jahre ein Gewerbeflächenpotenzial von 38,7 ha zuzüglich 18,7 ha, also insgesamt ca. 57,4 ha zur Verfügung. Hinzu kommen die betriebsgebundenen Flächen in einem Umfang von ca. 44,9 ha. Die Stadt Ahlen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 72.1 im westlichen Teil aufzuheben und auf die Gewerbeflächen in einem Umfang von 2,9 ha zu verzichten. Es hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass die Flächen nur sehr schwer zu vermarkten sind, da sie keine besondere Standortgunst genießen.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Vatheuershof als auch die Erweiterung des Gewerbeparks Olfetal wurden nicht mit dem vollständig verfügbaren Flächenpotenzial in den Flächennutzungsplan aufgenommen. In weiteren Realisierungsschritten können abhängig von der Nachfrage und der Verfügbarkeit Erweiterungen der Gebiete erfolgen. Diese Ergänzungsflächen werden aber für eine Darstellung im Regionalplan (Planungshorizont 2025) angestrebt.

3.3 Exkurs: Zentrale Versorgungsbereiche

3.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Der Rat der Stadt Ahlen hat in seiner Sitzung am 22.06.2006 das „Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen“ als Leitlinie für die Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet beschlossen. Hintergrund ist das Bestreben, die City und die zentralen Versorgungsbereiche als attraktive Einkaufsstandorte zu stärken und gleichzeitig eine wohnortnahe Grundversorgung für die Bevölkerung zu sichern.

Zentrale Versorgungsbereiche umfassen in der Regel zentrale siedlungsstrukturelle Lagen, die durch eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben sowie durch Gastronomie und Dienstleistungen gekennzeichnet sind.

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt in einem dreigliedrigen System, das dem Leitbild einer räumlich-funktionalen Gliederung entspricht.

1. Hauptgeschäftszentrum: Innenstadt
2. Stadtteilzentren Hansastraße/ Rottmannstraße und Vorhelm
3. Nahversorgungszentrum Gemmericher Straße und Dolberg

Darüber hinaus enthält das Gutachten Aussagen zur Sicherung bzw. zum Ausbau verschiedener Nahversorgungsstandorte wie z.B. Am Stockpiper Ecke Beckumer Straße.

In verschiedenen Rechtsvorschriften werden die Funktion und Bedeutung von zentralen Versorgungsbereichen für die städtebauliche Entwicklung einer Stadt dargestellt (§11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr.4 BauGB, §2 Abs.2 Satz 2 BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 9 Abs. 2a BauGB). Zuletzt erhielt die räumliche Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen in der Kommune durch die Neufassung des Landesentwicklungsprogramms Nordrhein-Westfalen im § 24 LEPro einen Bedeutungszuwachs.

Den Orientierungsrahmen für das räumliche Leitbild der Einzelhandelsentwicklung in Ahlen bilden dabei einerseits die ökonomischen Rahmenbedingungen sowie andererseits die bestehenden Versorgungsstrukturen Ahlens. Die „Ahlener Sortimentsliste“, die eine ahlen-spezifische Zuordnung von Warensortimenten zu den Kategorien

- Zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant und nicht-zentrenrelevant

vornimmt, leitet sich aus der bestehenden Versorgungsstruktur ab und dient somit der planungsrechtlichen Steuerung. Insbesondere in der dem Flächennutzungsplan nachfolgenden Planungsebene können durch die Aufstellung von Bebauungsplänen die Sortimente der Einzelhandelsbetriebe festgelegt werden. Die Zentrenstruktur soll durch räumliche Lenkung der Investitionen gestärkt werden:

- Strukturprägender zentrenrelevanter Einzelhandel nur noch im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und begrenzt auch in den Stadtteilzentren an der HansasträÙe und in Vorhelm,
- Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch in den Stadtteil- und Nachversorgungszentren sowie ggf. zur Ergänzung von solidären Nahversorgungsstandorten,
- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel im Hauptgeschäftszentrum und an den Sonderstandorten.

3.3.2 Verkaufsflächenprognose und Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche

Die im Einzelhandelsstrukturgutachten vorgelegte Modellrechnung für das künftige Verkaufsflächenpotenzial legt folgende Maßgaben zugrunde:

- idealtypische Kaufkraftbindungsquote von 100%
- Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote in der mittel- bis langfristigen Warengruppe auf 110%, die der zentralörtlichen Bedeutung Ahlens entspricht
- Fortdauern der Existenz von starken Konkurrenzcentren in Hamm und Münster
- Stagnierende Bevölkerungs- und Verbrauchsausgabenentwicklung

Die Verkaufsflächenpotenzialberechnung ergibt folgende Spielräume:

BRANCHE	Verkaufsflächenpotenzial
Bekleidung/ Wäsche	1.200 qm
U-Elektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	1.400 qm
Elektrogeräte	750 qm
Übrige Warengruppen	950 qm
GESAMT	4.300 qm

Die Einstufung der Versorgungsbereiche in ein hierarchisches Zentrenmodell lässt sich an der Planübersicht, die als Anlage beigefügt ist ablesen:

Hauptgeschäftszentrum Innenstadt

Innerhalb der Innenstadt befindet sich das Hauptgeschäftszentrum von Ahlen. Es ist im Wesentlichen linear in Ost-West-Richtung ausgerichtet mit einigen Ergänzungen im Norden und Süden. Die höchste Handelsdichte (durchgehend 75-90 %) ist in der mittleren Oststraße zwischen Marienplatz und Ostenmauer vorhanden. Die Hauptlage erstreckt sich von der Weststraße/ Ecke Kampstraße bis zur Oststraße/ Ecke Moltkestraße. Als Nebenlage werden der Marktplatz sowie die Weststraße im Abschnitt bis zur Westmauer eingestuft. Die Bereiche Nord- und Südstraße sind überwiegend durch handelsfremde Nutzungen gekennzeichnet und haben eine ergänzende Funktion. Hier dominieren Dienstleistungsbetriebe.

Der im Hauptgeschäftszentrum angesiedelte Einzelhandel mit ca. 21.000 qm Verkaufsfläche (2005: 24.000 qm) dient einer gesamtstädtischen übergreifenden Versorgung. Die angestrebte Steigerung der Attraktivität des Hauptgeschäftszentrums von heute 104 auf eine Zentralität von 110 erfordert die quantitative und dabei branchenspezifische Abrundung des Einzelhandelsangebotes. Hier bieten sich zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente an. Hier bieten sich zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente an. Auf ein weiteres großflächiges Angebot zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte zugunsten des funktional bedeutsamen Handelsmagneten - Verbrauchermarkt Marktkauf- verzichtet werden. Da sich im Ahleiner Hauptgeschäftszentrum sehr kleinteilige Strukturen durchsetzen und nur bedingt größere Immobilien bzw. Freiflächen zur Verfügung stehen, kann die Entwicklung direkt angrenzender Flächen sinnvoll sein. Mit der Insolvenz des Modehauses Beimer im November 2008 hatten sich die Kräfte der bisherigen bipolaren Grundstruktur der Fußgängerzone zunächst deutlich verschoben.

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 03.03.2009 für eine ausgewogene Verteilung neuer Verkaufsflächen für die Ahleiner Innenstadt, wie in Szenario 3 der vergleichenden Standortbewertung von Junker + Kruse beschrieben, ausgesprochen. Damit einher gehen 3000 qm zusätzliche Verkaufsfläche für die westliche und 4000 qm zusätzliche Verkaufsfläche für die östliche Innenstadt. Derart ausgewogene Entwicklungsimpulse sollen die zweipolige Einzelhandelsstruktur langfristig sichern (vgl. Beschlussprotokoll zur Vorlage VO/1058/2009). Die noch im Einzelhandelskonzept 2006 zur Diskussion stehenden Ergänzungsstandorte (z.B. Branche Riesenbeck, Industriebranche Hundhausen) werden für eine Stärkung des Hauptgeschäftszentrums nicht länger verfolgt. Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt im Bereich der Immobilien „Modehaus Beumer“ und Volksbank“ wurde aufgrund der vorgetragenen gutachterlichen Aussagen vom Rat der Stadt Ahlen am 28.04.2009 beschlossen. Mittlerweile sind die Immobilien des Modehauses Beumer zum Teil nachgenutzt. Weitere Investitionen sind jedoch noch offen.

In Anlehnung an das Einzelhandelskonzept beurteilt der Rat der Stadt Ahlen die Industriebrache Nahrath eindeutig als nicht für eine Ergänzung des Hauptgeschäftszentrums geeignet. Als Gründe werden insbesondere die Entfernung von ca. 500 m sowie die Bahntrasse als deutliche Barriere genannt, die einer fußläufigen Anbindung der Innenstadt widersprechen. Eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort bedeutet demnach eine direkte Konkurrenzsituation zum Hauptgeschäftszentrum und unterbindet Entwicklungsmöglichkeiten der City.

Stadtteilzentrum Hansastraße/ Rottmannstraße

Das im Südosten gelegene Stadtteilzentrum erstreckt sich entlang von Hansastraße, Hansaplatz und Rottmannstraße. Das Zentrum weist insgesamt eine langgestreckte bandförmige Struktur auf. Die Handelsdichte ist relativ gering, nur an der Hansastraße wird in einem Abschnitt eine Dichte von mehr als 50 % erreicht. Die Grundversorgung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs für den östlichen Siedlungsbereich Ahlens gilt es auch zukünftig zu erhalten und möglicherweise zu stärken. Als Problem ist für das Stadtteilzentrum die mangelnde funktionale Dichte dargestellt worden, was zu einer besonderen Bedeutung vorhandener Magnetbetriebe führt. Der bestehende Penny-Markt ist insbesondere hinsichtlich Andienung und Parkraumausstattung nicht zukunftsfähig aufgestellt. Im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches wurden im Einzelhandelskonzept mehrere potenzielle Standorte für eine Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen untersucht.

Im Zuge einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2008 sowie der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, die Verlagerung eines Discounters sowie die Neueröffnung diverser kleinteiliger Fachmärkte an der Ostbredenstraße geschaffen. Damit wurde der Zielsetzung zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Stadtteilzentrums gefolgt.

Stadtteilzentrum Vorhelm

Charakteristisch für das Stadtteilzentrum an der Hauptstraße des Ortes sind – aufgrund einer relativ langen Ausdehnung – die geringe funktionale Dichte sowie der Durchgangsstraßencharakter. Rund 80% des Angebotes in Vorhelm, welches auch mittel- und langfristige Waren umfasst, befindet sich hier. Der zentrale Versorgungsbereich in Vorhelm wurde im Jahr 2006 durch die Erweiterung eines Supermarktes zum großflächigen Lebensmittelbetrieb ergänzt und gestärkt. Aufgrund der relativ geringen Mantelbevölkerung des Stadtteils erscheint die quantitative Ausstattung des Zentrums nunmehr ausreichend.

Nahversorgungszentrum Gemmericher Straße

Im Bereich Gemmericher Straße existieren noch Strukturen, die funktional in den vergangenen Jahren Verluste hinzunehmen hatten, jedoch ausbaufähig sind. Ziel ist es, ein stabiles Nahversorgungszentrum für die südlichen Siedlungsbereiche der Stadt zu entwickeln und in Konkurrenz zu den Sonderlagen im Gewerbegebiet Kleiwellenfeld die wohnortnahe Grundversorgungssituation zu verbessern. Zu diesem Zwecke gilt es, den Handelsbereich an der Gemmericher Straße durch einen Lebensmittelbetrieb zu ergänzen. Problematisch stellt sich aktuell die Flächenverfügbarkeit in direkter räumlicher Nähe zum Versorgungszentrum dar. Der potenzielle Ergänzungsstandort „Sudholt“ liegt zwar städtebaulich integriert, jedoch ist diesem eine Entwicklung in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum – im Falle von verfügbaren Flächen – vorzuziehen. Erst dann kann ein funktional tragfähiger Lebensmittelbetrieb seine volle Magnetwirkung entfalten.

Nahversorgungszentrum Dolberg

Das Nahversorgungszentrum Dolberg liegt im Stadtbezirk Dolberg im Kreuzungsbereich der Straßen Lambertistraße, Twieluchtstraße und Bummelke. Als Magnetbetriebe

für das Zentrum fungieren ein Supermarkt an der Lambertstraße und ein Drogeriemarkt an der Twieluchtstraße mit Ausrichtung auf den kurzfristigen Bedarf. Ergänzende Angebote gibt es kaum. Um die Grundversorgung dauerhaft zu sichern, wird eine Verbesserung der Marktbedingungen für den Supermarkt in Dolberg angestrebt z.B. verbesserte Andienung, höhere Parkraumausstattung und moderate Erweiterung der Verkaufsfläche.

3.3.3 Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen im Flächennutzungsplan

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 enthält gebietsscharfe Abgrenzungen und Empfehlungen zu den im räumlich-funktionalen Zentrenkonzept genannten zentralen Versorgungsbereichen. Diese wurden nach folgenden Kriterien abgegrenzt:

- quantitative Kriterien wie Verkaufsflächenbestand, Anzahl von Dienstleistern
- qualitative Kriterien wie funktionale räumliche Gliederung, Ladengestaltung, Warenpräsentation
- bestehendes Siedlungsumfeld zur fußläufigen Grundversorgung

Mit Ratsbeschluss vom 16.12.2008 und vom 28.04.2009 wurden auf Grundlage einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch das Büro Junker und Kruse die zentralen Versorgungsbereiche Hauptgeschäftszentrum Innenstadt sowie Stadtteilzentrum Hansastraße/ Rottmannstraße erweitert.

Angelehnt an § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB werden im Flächennutzungsplan die zentralen Versorgungsbereiche als Hinweise gebietsscharf dargestellt. In der Anlage zu dieser Begründung sind die zentralen Versorgungsbereiche für die Stadtmitte und die Ortsteile zusätzlich einer Planübersicht zu entnehmen.

3.4 Mischbauflächen

Gemischte Bauflächen sind bestehende oder geplante Bereiche mit einem zumeist engen räumlichen Nebeneinander von Wohn- und Arbeitsstätten. Dies trifft einerseits auf zentrale Versorgungsbereiche im Stadtzentrum, in den Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sowie andererseits auf historisch gewachsene Strukturen in Dorfgemeinden, im Übergang von Gewerbegebieten sowie entlang von Hauptverkehrsstraßen zu.

Die im Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen definierten zentralen Versorgungsbereiche

- Hauptgeschäftszentrum: Innenstadt
- Stadtteilzentren Hansastraße/ Rottmannstraße und Vorhelm
- Nahversorgungszentrum Gemmericher Straße und Dolberg

werden überwiegend als Mischbauflächen dargestellt. Am östlichen Rand der Ahleiner Innenstadt, im Stadtteilzentrum Hansastraße/ Rottmannstraße sowie im Zentrum von Vorhelm werden darüber hinaus Sonstige Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ zur Absicherung und Steuerung von großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Projektstandorten dargestellt (vgl. Kapitel 3.5.1).

Folgende Mischbauflächen werden zur Sicherung vorhandener gewachsener Strukturen und sowie zur Absicherung einer verträglichen Nutzungsmischung im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Beckumer Straße vom Gebrüder-Kerkmann-Platz bis zur Kreuzung Konrad-Adenauer-Ring, weiter bis zur Jägerstraße
- Rottmannstraße vom Gebrüder-Kerkmann-Platz bis zum Stadtteilzentrum Hansastraße
- Industriestraße, südliche Straßenseite
- Südstraße, südliche Straßenseite
- gesamter Bereich innerhalb des Kernstadtringes
- Dolberg Dorfmitte und Ostdolberg als dörflich geprägte Strukturen
- Weststraße von der City bis zum Kreisverkehr Hammer Straße
- Hammer Straße vom Kreisverkehr bis mittig Auf der Geist / Bachstraße
- Kapellenstraße nordöstliche Straßenseite bis Robert-Koch-Straße
- Warendorfer Straße von der City bis zur Karlstraße
- Lütkeweg von der Warendorfer Straße bis zum neuen Altenwohn-Komplex Gezeitenland
- Bereich Schmalbachstraße / Karlstraße / Theodor-Schwarte-Straße in der Nachbarschaft zu Gewerbe

Die Rücknahme von Mischbauflächen zugunsten einer Wohnbaufläche erfolgt da, wo sich tatsächlich eine überwiegende Wohnnutzung entwickelt hat und das Gebiet heute wesentlich prägt. In weiteren Teilbereichen wird eine Nutzungsmischung aus städtebaulicher Sicht nicht mehr angestrebt und dem Schutz der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt. Der Bestandsschutz vorhandener Nutzungen bleibt von den Darstellungen im Flächennutzungsplan unberührt.

Beispielhaft für eine Rücknahme seien genannt: Wohngebiet im Bereich Weißdornweg in Dolberg, Wohngebiete im Bereich Combrinkstraße in Dolberg, Hammer Straße (beidseitig) südlich der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Bahnlinie, Wohngebiet im Dreieck Dolberger Straße / Zeppelinstraße / Wohngebiet im Bereich Nordenmauer / Wallstraße, Wohngebiet im Bereich Moltkestraße / Lütkeweg u.a.

3.5 Sonstige Sondergebiete

3.5.1 Sonstige Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel

Der großflächige Einzelhandel hat sich in den letzten Jahrzehnten rasant entwickelt. Dies gilt sowohl für den Lebensmitteleinzelhandel, für die Einkaufszentren in den Innenstädten sowie für die Fachmärkte auf der ‚grünen Wiese‘. Diese Betriebsform des „großflächigen Einzelhandels“, die nach aktueller Rechtsprechung ab einer Verkaufsfläche von 800 qm definiert ist⁴⁷ hat oftmals eine deutliche Magnetfunktion für potenzielle Einzelhandelskunden und somit Auswirkungen auf städtebauliche Strukturen in der Stadt, die planungsrechtlich gelenkt werden sollten.

Seit Mai 2006 liegt der Stadt Ahlen ein Einzelhandelskonzept⁴⁸ zur weiteren Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet vor. Die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche sowie einer Ahlener Sortimentsliste sind wesentliche Ergebnisse.

⁴⁷ BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04.

⁴⁸ Einzelhandelsstrukturgutachten, Büro für Stadtforschung und Planung, Junker und Kruse, Dortmund, Mai 2006, weitere Ausführungen siehe oben unter Punkt Mischbauflächen.

Auf dieser Grundlage können die neuen baurechtlichen Möglichkeiten (§ 2 Abs. 2, § 34 Abs. 3 sowie § 9 Abs. 2a BauGB) zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels effektiv eingesetzt werden. Der Einsatz der Instrumente lehnt sich an die Bestimmungen des § 24 a LEPro⁴⁹ sowie den aktuellen Einzelhandelserlass (22.09.2008) an. Das Landesentwicklungsprogramm enthält nunmehr folgende Grundsätze:

- Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels dürften nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden.
- Als Hauptzentren und Nebenzentren definierte zentrale Versorgungsbereiche müssen städtebaulich integriert in einem regionalplanerisch definierten Allgemeinen Siedlungsbereich liegen.
- Vorhandene Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen ausnahmsweise unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand als Sondergebiete ausgewiesen werden.

In den vergangenen Jahren wurden Sonstige Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit der Maßgabe entwickelt, die Verkaufsflächenzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen und die Sortimentierung festzulegen.

Sonstige Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen

SO E 1: Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel: Verbraucher- und Getränkemarkt, 5300 qm Verkaufsfläche

Der Verbraucher- und Getränkemarkt am Gebrüder-Kerkmann-Platz wurde im Jahr 1998 planungsrechtlich entwickelt. Er stellt einen bedeutsamen Handelsmagneten für den östlichen Bereich des Hauptgeschäftsräumens dar. Die städtebaulich-funktionale Gestaltung des Marktes trägt entscheidend zur Identifikation des Gebrüder-Kerkmann-Platzes bei. Mit der Entwicklung des Standortes verschob sich das Schwergewicht der Innenstadt-Verkaufsflächen in Richtung Osten.

SO E 4: Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel: Nahversorgungsstandort, 1300 qm

Der Lebensmittelmarkt an der Hauptstraße ergänzt und stärkt seit dem Jahr 2006 das Stadtteilzentrum Vorhelm.

SO E 11 Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel: Fachmarktzentrum der erweiterten Nahversorgung, 3700 qm Verkaufsfläche

In der Agglomeration von Lebensmittelmarkt, Discounter und kleinteiligen Fachmärkten wird die Ergänzung des Stadtteilzentrums Hansastraße/ Rottmannstraße durch einen Investor angestrebt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 81.1 enthält analoge Festsetzungen, die sortimentspezifisch konkretisiert sind. Die Eröffnung des Standortes ist für das Jahr 2010 geplant.

Sonstige Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel zur Sicherung solitärer Nahversorgungsstandorte

SO E 2: Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel: Nahversorgungsstandort, 1300 qm Verkaufsfläche

⁴⁹ Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms – LEPro vom 19. Juni 2007

In der Agglomeration von Lebensmittelmarkt und Discounter soll der Nahversorgungsstandort an der Richard-Wagner-Straße gesichert werden. Die Verkaufsflächenausstattung des Discounters ist nur bedingt zukunftsfähig. Eine Erweiterung ist positiv zu bewerten.

SO E 3: Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel: Nahversorgungsstandort, 1300 qm Verkaufsfläche
Der Lebensmittelmarkt Am Stockpiper Ecke Beckumer Straße soll neben dem Stadtteilzentrum als Nahversorgungsstandort für periphere Wohngebiete im Ahlener Osten gesichert werden.

SO E 5: Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel: Nahversorgungsstandort 2200 qm Verkaufsfläche
In der Agglomeration von Lebensmittelmarkt und Discounter soll der Nahversorgungsstandort an der Hammer Straße / Walstedder Straße gesichert werden. Er stellt die wohnortnahe Versorgung sicher. Der Bebauungsplan Nr. 108 enthält analoge Festsetzungen.

Sonstige Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen

SO E 6: Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel: Baumarkt, 8950 qm Verkaufsfläche inkl. Freiverkauf
Der Baumarkt an der Beckumer Straße dient gemeinsam mit dem Baumarkt im Gewerbegebiet Kleiwellenfeld der gesamtstädtischen Versorgung mit entsprechenden nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten. Obgleich das Einzelhandelskonzept Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Betriebe dieser Sortimentskategorie im Gewerbegebiet vorsieht, folgt die planungsrechtliche Darstellung im Flächennutzungsplan den Empfehlungen des §24 a LEPro. Planungsrechtlich sind über den Bebauungsplan Nr. analog bereits 8950 qm abgesichert.

SO E 7: Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel: Baumarkt, 7100 qm Verkaufsfläche inkl. Freiverkauf
Der Baumarkt im Gewerbegebiet Kleiwellenfeld dient gemeinsam mit dem Baumarkt an der Beckumer Straße der gesamtstädtischen Versorgung mit entsprechenden nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten. Obgleich das Einzelhandelskonzept Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Betriebe dieser Sortimentskategorie vorsieht, folgt die planungsrechtliche Darstellung im Flächennutzungsplan den Empfehlungen des §24 a LEPro. Gemäß der Flächenkartierung aus dem Jahr 2005 besitzt der Markt bereits heute eine Verkaufsfläche von ca. 7200 qm. Planungsrechtlich sind über den Bebauungsplan Nr. 28 bislang allerdings nur 4400 qm abgesichert. Ein entsprechendes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits eingeleitet.

SO E 8: Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel: Fachmarkt Möbel, Farben, Tapeten, textile und sonstige Bodenbeläge, 4500 qm Verkaufsfläche
Dieser Markt an der Kruppstraße liegt im Gewerbe- und Industriegebiet ‚Industriegebiete Ost‘. Gemäß der Flächenkartierung aus dem Jahr 2005 besitzt der Markt heute eine Verkaufsfläche von ca. 4500 qm Verkaufsfläche. Planungsrechtlich sind über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 44 vom 30.10.2002 7500 qm Verkaufsfläche abgesichert. Da dieses Verkaufsflächenpotenzial bislang tatsächlich nicht in Anspruch genommen wurde soll die planungsrechtliche Darstellung im Flächennutzungsplan den Empfehlungen des §24 a LEPro folgen. Eine Erweiterung des Standortes um 3000 qm

ist mit dem Ziel des Schutzes von Gewerbe- und Industriegebieten nicht zu vereinbaren. Der Bebauungsplan Nr. 44 enthält für das übrige Gebiet die städtebauliche Zielrichtung und Festsetzung einer ausschließlich gewerblichen Nutzung unter Ausschluss jeder Art von Einzelhandel. Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes ist nach Ablauf der Frist zu Entschädigungsansprüchen im Jahr 2009 anzustreben.

SO E 9: Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel: Fachmarkt für Küchenmöbel und –einrichtung, 5000 qm Verkaufsfläche

Das Küchenstudio mit langjähriger Tradition in Ahlen soll am städtebaulich-integrierten Standort Emanuel-von-Ketteler-Straße als Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment gesichert werden.

SO E 10: Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel: Verbraucher- und Getränkemarkt, 4050 qm Verkaufsfläche

Der Verbraucher- und Getränkemarkt im Gewerbegebiet Kleiwellenfeld ist als Fehlentwicklung der Vergangenheit einzustufen. Der Standort ist als städtebaulich nicht integriert und autokundenorientiert zu werten. Er dient der Versorgung der motorisierten Bevölkerung, jedoch aufgrund der fehlenden Mantelbevölkerung im direkten Umfeld nicht der Nahversorgung. Der Standort soll aufgrund des bestehenden Bestandsschutzes analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 gesichert werden.

3.5.2 Sonstiges Sondergebiet für Zwecke des Bundes

Der Standort der Westfalen-Kaserne an der Hammer Straße wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für den Bund dargestellt. Hier sind folgende Abteilungen stationiert: Sanitätsregiment 22, Sanitätszentrum Ahlen, Krafftfahrausbildungszentrum Ahlen. Dieser Standort ist zunächst in vorliegendem Umfang bis zum Jahr 2012 gesichert. Im Jahr 2011 wird über diesen Standort erneut entschieden. Der Standort wird wie bisher entsprechend dargestellt. Der dazugehörige weiter westlich gelegene kleinere Standort an der Straße Im Oestricher Holt wurde zwischenzeitlich veräußert und die Nutzung dort aufgegeben. Diese wird aufgrund der Lage im Außenbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

~~3.5.3 Sonstiges Sondergebiet für erneuerbare Energien~~

~~Das ehemalige Zementwerk Bosenberg liegt nordöstlich des Ahlener Siedlungsschwerpunktes im Ortsteil Vorhelm-Bahnhof. Die Anlage wurde Mitte 2007 komplett stillgelegt, sodass die bisherige Darstellung ‚standortgebundene gewerbliche Baufläche‘ damit nicht mehr weiter verfolgt wird.~~

~~Um den Standort mit seinen Silos, Hallen und Betriebsgebäuden für eine standortgerechte Nachnutzung planungsrechtlich zu sichern, erfolgt die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚erneuerbare Energien‘. Damit wird in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster die Möglichkeit der Nachnutzung dieser Fläche durch z. B. eine Biogasanlage sowie zur Humustrocknung aber auch durch Photovoltaik eingeräumt. Diese Darstellung ist bislang nicht im Regionalplan enthalten und wird Gegenstand der Fortschreibung mit gleicher Zielsetzung sein. Der hierzu erforderliche Erarbeitungsbeschluss soll voraussichtlich im September 2010 gefasst werden, sodass die Fortschreibung des Regionalplans frühestens in 2011 vorliegen kann.~~

3.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Darstellung von Flächen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs umfasst nach Maßgabe des § 5 (2) Nr. 2 BauGB Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, der Kirchen, der Sozial- und Gesundheitsversorgung, Schulen und Bildungseinrichtungen sowie kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Flächen und Einrichtungen. Dabei stellt die bedarfsgerechte und qualitätsorientierte Ausstattung einer Kommune mit sozialen Infrastruktureinrichtungen auch insbesondere vor dem Hintergrund der absehbaren demographischen Entwicklung eine besondere gesellschaftspolitische Herausforderung dar. Die Standortsicherung und Standortvorsorge steht dabei auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Vordergrund. Im Flächennutzungsplan beschränkt sich die Darstellung im Wesentlichen auf die bestehenden Einrichtungen, da bislang keine deutlich erkennbaren Veränderungen eingetreten sind und auch nur in geringfügigem Umfang bis 2020 zu erwarten sein werden. Auf der Fläche des Jugendzentrums Ost wurde ein DFB-Minispielfeld für die Vereinsarbeit eingerichtet. Dieses befindet sich nördlich des Lehrerparkplatzes der Barbaraschule und unmittelbar westlich des Schulhofes liegen. Im Flächennutzungsplan wird dies als Gemeinbedarfseinrichtung für Sport- und Spielflächen dargestellt.

3.6.1 Behörden und sonstige öffentliche Einrichtungen

Im Bereich der Innenstadt werden das Rathaus sowie das zugehörige Baudezernat, die Agentur für Arbeit und das Amtsgericht sowie die Polizeidienststelle mit dem Symbol öffentliche Verwaltungen dargestellt.

3.6.2 Schulen, Bildungs- und Forschungseinrichtungen

Die schulische Bildung wird in Ahlen von unterschiedlichen Trägern gewährleistet. Hierzu gehören die allgemeinbildenden Schulen (Grund-, Haupt-, Gesamt-, Realschulen, Gymnasien und Förderschulen) sowie die Einrichtungen zur Berufsaus- und Weiterbildung. In Ahlen gibt es derzeit elf Grundschulen, drei Hauptschulen, eine Gesamtschule, eine Realschule und zwei Gymnasien. Zwei weitere Förderschulen vervollständigen das schulische Bildungsangebot.

Trotz langfristig prognostizierter sinkender Schülerzahlen sind lediglich einige Umstrukturierungsmaßnahmen bzw. kleinere Umbauvorhaben und Ergänzungsbauten erforderlich, um die Schulen in Ahlen an geänderte pädagogische Herausforderungen und übergeordnete Rahmenbedingungen anzupassen. Flächenmäßig werden sich diese geänderten Konzepte kaum niederschlagen, sodass es weitgehend bei den bisherigen Darstellungen bleibt. Folgende Grundschulen befinden sich im Ahlemer Stadtgebiet:

Grundschulen in Ahlen	
Albert-Schweitzer-Schule	Ostwall 7
Augustin-Wibbelt-Schule, Ortsteil Vorhelm	Schulstraße 13
Barbaraschule	Wetterweg 27
Diesterwegschule	Schachtstraße 5
Don-Bosco-Schule	Bürgermeister-Corneli-Ring 18
Freiligrath-Grundschule	Am Röteringshof 83
Lambertischule, Ortsteil Dolberg	Lambertistraße 6
Ludgerischule	Am Röteringshof 83
Marienschule	Theodor-Körner-Straße 1

Martinschule	Am Brügge 41
Paul-Gerhardt-Schule	Stephansweg 10

Von den elf genannten Grundschulen bieten zehn ein Betreuungsangebot des offenen Ganztags an, deren Einrichtung in der Vergangenheit mit kleineren Erweiterungen bzw. Umbaumaßnahmen auf dem jeweiligen Schulgelände verbunden war.

Als weiterführende Schulen befinden sich drei Hauptschulen im Stadtgebiet wie folgt verteilt:

Hauptschulen in Ahlen	
Geschwister-Scholl-Schule	Im Burbecksort 53
Overbergschule	Hans-Sachs-Straße 13
Bodelschwinghschule	Warendorfer Straße 91

Die Geschwister-Scholl-Schule stellt sich als gebundene Ganztagschule dar. Aktuell findet hierzu eine bauliche Erweiterung auf dem Gelände statt. An den beiden anderen Schulen erfolgt der Unterricht weiterhin im bisher üblichen Rahmen als Halbtagsbetrieb.

Darüber hinaus verfügt Ahlen über eine **Gesamtschule (Fritz-Winter-Schule, August-Kirchner-Straße 13)** als Ganztagschule für die Sekundarstufe 1 und 2 zur Erlangung der Allgemeinen Hochschulreife. Ebenso steht als weiterführende Schule die **Städtische Realschule** an der Sedanstraße 54 den Schülern für die Sekundarstufe 1 zur Verfügung. Auch hier wurde zum Schuljahr 2009/10 für die Eingangsklassen die Ganztagschule eingerichtet. Damit sind bauliche Erweiterungen auf dem Schulgelände verbunden.

Das **Städtische Gymnasium** (Bruno-Wagler-Weg 3-5) sowie das **Gymnasium St. Michael** (Warendorfer Straße 72) vervollständigen das Angebot an weiterführenden Schulen im Ahlener Stadtgebiet. Das **Städtische Gymnasium** wird ab dem Schuljahr 2010/11 für die Eingangsklassen ebenso Ganztagschule, sodass auch hier bauliche Erweiterungen folgen.

Zwei **Förderschulen** decken den sonderpädagogischen Bedarf ab. Hierbei handelt es sich um die **Johanna-Rose-Schule** (Harkortstraße 38-40) mit dem Förderschwerpunkt Lernen für die Primar- und Sekundarstufe 1. Die **Regenbogenschule** in Trägerschaft des Kreises Warendorf (Im Pattenmeicheln 14) umfasst den Förderschwerpunkt emotionale und soziale Entwicklung für den Bereich der Sekundarstufe 1.

Die zu den Schulen gehörenden Sportanlagen wie Turnhallen und Sportplätze werden als eine Einheit dargestellt und fallen unter die Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung Schule.

Neben den allgemeinbildenden Schulen gibt es zwei Berufskollegs mit folgenden Schwerpunkten. Das **Berufskolleg Ahlen –Europaschule-** (Im Pattenmeicheln 12) in Trägerschaft des Kreises Warendorf mit dem Schwerpunkt Wirtschaft und Verwaltung sowie das **Berufskolleg St. Michael** (Warendorfer Straße 72) in Trägerschaft des Bistums Münster mit dem Schwerpunkt Wirtschaft. An beiden besteht die Möglichkeit, auch die Allgemeine Hochschulreife zu erlangen.

Eine weitere Einrichtung, das Phänomexx, hat sich als außerschulischer Lernort, für die drei in Ahlen ansässigen Hauptschulen zur Verbesserung des naturwissenschaft-

lich-technischen Unterrichts etabliert. Es ist auf dem Gelände der ehemaligen Zeche untergebracht. Zwischenzeitlich kooperieren sie auch mit den Grundschulen der Stadt Ahlen. Ergänzend wird eine Nutzung der Schulen des Kreises Warendorf angeboten.

Darüber hinaus sind in Ahlen weitere berufsbildende Schulen vertreten:

- Fachschule für Heilerziehungspflege im St. Franziskus-Hospital, Robert-Koch-Straße 41
- Krankenpflegeschule im St. Franziskus-Hospital, Robert-Koch-Straße 41
- Hebammenschule im St. Franziskus-Hospital, Robert-Koch-Straße 41
- Fachseminar Haus der Pflege, Ausbildung zum Altenpflegerhelfer, Zeche Westfalen 1.

Das Fortbildungszentrum der deutschen Juweliere der Gold- und Silberschmiede befindet sich in Ahlen an der Hellstraße 18.

Eine Forschungs- und Entwicklungseinrichtung befindet sich an der Beckumer Straße 34. Dabei handelt es sich um das INFA-Institut für Abfall, Abwasser und Infrastrukturmanagement GmbH als eines der Institute der FH Münster.

Auf dem Gelände der seit 2000 stillgelegten Zeche hat sich eine kleinere Forschungseinrichtung angesiedelt. Hierbei handelt es sich um die GfAH – Gesellschaft für Arbeitsschutz und Humanisierungsforschung mbH.

Als Begegnungszentren für Bildung und Kultur bieten die Volkshochschule Ahlen (Markt 15) (bereits als öffentliche Einrichtung dargestellt) sowie die Familienbildungsstätte Ahlen (Klosterstraße 10 a) ein vielseitiges und innovatives Weiterbildungsangebot an.

3.6.3 Kirchen und religiösen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die im Stadtgebiet vorhandenen Kirchen, Glaubens- und Gemeindevorrichtungen werden im Folgenden aufgeführt. In Ahlen gibt es demnach fünf evangelische Kirchen, acht katholische Kirchen und eine freikirchliche Einrichtung. Darüber hinaus existieren eine griechisch-orthodoxe Gemeinde (Klosterstraße 27) und eine syrisch-orthodoxe Gemeinde der Aramäer St. Georgskirche (Zeppelinstraße 52), eine Moschee (Rottmannstraße 62) sowie weitere kleinere religiöse Gemeinschaften wie die Neuapostolische Kirche an der Dolberger Straße.

Im Flächennutzungsplan werden diese teilweise flächenmäßig und zum Teil lediglich mit dem Symbol Kirchen und religiösen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Katholische Kirchen:

- St. Bartholomäus Kirchplatz 7
- St. Ludgeri Gemmericher Straße 64
- St. Josef Rottmannstraße 111
- St. Elisabeth Warendorfer Straße
- St. Marien Klostersgasse 5
- St. Pankratius Pankratiusstraße 20
- St. Gottfried Jägerstraße
- St. Lambertus Lambertistraße und Gemeindezentrum Combrinkstraße

Evangelische Kirchen:

- Christuskirche Gemmericher Straße 41
- Neustadtkirche Wichernstraße 9
- Pauluskirche Bismarckstraße und
- Paul-Gerhardt-Kirche Paul-Gerhardt-Straße 7
- Gemeindezentrum Dolberg Asternweg
- Nicolaikirche Vorhelm Agnes-Miguel-Straße

Evangelisch Freikirchliche Gemeinde Beckumer Straße 144

3.6.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kindertageseinrichtungen

In dem Gesetz über Tageseinrichtungen für Kinder in Nordrhein-Westfalen wird geregelt, dass alle Kinder ab Vollendung des dritten Lebensjahres bis zum Schuleintritt Anspruch auf einen Kindergartenplatz haben. Planungen und Ausbau von Kindertageseinrichtungen richten sich nach dem entsprechenden Bedarf in jedem Wohnbereich. Ein dementsprechendes Angebot an Tageseinrichtungen ist vorzuhalten. In Ahlen gibt es derzeit 1.888 Betreuungsplätze in 25 Kindertageseinrichtungen unterschiedlicher Trägerschaft für die Altersgruppen der 3 bis 6 Jährigen sowie für einen geringen Anteil der unter 3-jährigen (Stand: 01.08.2008 vgl. Drucksache VO/0891/2008: Fortschreibung der Bedarfsplanung für die Tagesbetreuung für Kinder im Kindergartenjahr 2008/2009). Der Bedarf liegt bei 1.836 Betreuungsplätzen und kann mit den vorhandenen Kindergartenstandorten vollständig gedeckt werden.

Die insgesamt 25 Kindertageseinrichtungen, die von verschiedenen Trägern betrieben werden, verteilen sich wie folgt auf das Stadtgebiet.

Träger	Einrichtung / Standort
Bezirk 1: Stadtmitte	
Stadt Ahlen	Städtischer Kindergarten, Ostwall 8
Katholische Kirche	St. Marien, Schillingstraße 8
Bezirk 2: Osten	
Katholische Kirche	St. Josef, Auf dem Damm 49
Katholische Kirche	St. Gottfried, Jägerstraße 34
Evangelische Kirche	Wichernstraße 8
Evangelische Kirche	Rottmannstraße 165
AWO	Brunnenfeld 34
AWO	Schachtstraße 5
Stadt Ahlen	Wetterweg 28a
Stadt Ahlen	Lilienthalweg 9
Arche Noah	Hermann-Becker Straße 4
Bezirk 3: Norden	
Katholische Kirche	St. Elisabeth, Warendorfer Straße 99
AWO	Menzelstraße 41
Stadt Ahlen	Beumers Wiesen, Parkstraße 130
Katholische Kirche	St. Andreas, Straußstraße 10
Katholische Kirche	Johannes Nepomuk, Martinstraße 1

Bezirk 4: Westen	
Evangelische Kirche	Auf der Geist 51
Caritas	Roncalli Haus, Lessingstraße 31
Bezirk 5: Süden	
Katholische Kirche	St. Ludgeri, Birkenstraße 10
Evangelische Kirche	Jona, Kurt-Schumacher-Straße 2
Stadt Ahlen	Milchzahn, Königsbergerstraße 1
Bezirk 6: Vorhelm	
Katholische Kirche	St. Marien, Fröbelstraße 4-6
Stadt Ahlen	Villa Winzig, Schulstraße 14
Bezirk 7: Dolberg	
Katholische Kirche	St. Lambertus, Lambertistraße 21
Evangelische Kirche	Twieluchtstraße 36

Längerfristig sind aufgrund der Entwicklungstrends der Bevölkerungsprognose auch bedarfsorientierte Standortschließungen nicht auszuschließen. Die Zahl der 0 bis 6 Jährigen wird aller Voraussicht nach bis zum Jahr 2020 leicht sinken. Da diese Entwicklungen je nach sozialer und baulicher Struktur in den Wohnbereichen sehr unterschiedlich verlaufen, wird nicht in allen Wohnbereichen ein spürbarer Rückgang der Kinderzahlen zu erwarten sein. Eine zuverlässige Voraussage kann die Prognose nicht sein, da die tatsächliche Entwicklung zahlreichen Einflussfaktoren unterworfen ist. Die Bedarfsplanung der Kindertagesbetreuung in Ahlen erfordert daher eine kontinuierliche Anpassung der Angebote an sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen, die über regelmäßige Fortschreibung der Bedarfsplanung sichergestellt wird.

Nach Erfüllung des Rechtsanspruchs auf einen Kindergartenplatz zählt der bedarfsorientierte Ausbau der bisher nur in geringem Umfang vorhandenen Einrichtungen für die frühe Förderung von Kindern im Alter von unter 3 Jahren zu den wichtigsten kommunalpolitischen Handlungsfeldern. Ein umfangreiches Kinderbetreuungsgesetz für junge Familien ist ein wesentlicher Standortfaktor für Ahlen. Hierzu gehören die Kooperation und Vernetzung mit Schulen und anderen Einrichtungen, Institutionen oder Trägern der Kinder- und Jugendarbeit, die die Kindertageseinrichtungen zu Familienzentren weiterentwickeln sollen, die neben der Förderung und Bildung von Kindern auch Beratungs-, Bildungs- und andere Angebote für Eltern bzw. Familien bereitstellen.

Bestehende Tageseinrichtungen für Kinder werden als Symbol mit dem Planzeichen ‚Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ mit der Zweckbestimmung K für Kindergarten dargestellt. Darüber hinausgehende Planungen sind nicht vorgesehen.

Einrichtungen für Jugendliche

Ziel ist es, ein bedarfsgerechtes Angebot an Jugendeinrichtungen in der Stadt Ahlen sicherzustellen. Neben städtischen Jugendzentren ergänzen Einrichtungen kirchlicher und freier Träger das Angebot. Der Flächennutzungsplan stellt folgende Einrichtungen für Jugendliche / Jugendfreizeitstätten mit dem Planzeichen ‚Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ mit der Zweckbestimmung JE für Jugendeinrichtungen dar, die von gesamtstädtischer Bedeutung sind.

Jugendzentrum Ost	Wetterweg 7
-------------------	-------------

JuK-Haus Ahlen	Im Burbecksort 57
Kinder- und Jugendraum Dolberg in der Lambertischule	Lambertistraße 6
Kinder- und Jugendraum Vorhelm in der Augustin-Wibbelt-Schule	Schulstraße 13
Nordstadt Pavillon – Jugendtreff im Ahle-ner Norden – auf dem Schulgelände der Bodelschwingschule	Warendorfer Straße 91

Das Jugendzentrum Ost bietet neben täglicher Hausaufgabenhilfe für Grundschüler ein breites Spektrum an Kursen sowie sportlichen und kulturellen Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche an. Das JuK-Haus Ahlen bietet ebenfalls Kurse und Veranstaltungen zu festen Zeiten an; darüber hinaus wird dort nach Bedarf projektbezogen gearbeitet.

Weitere Möglichkeiten eines Treffpunktes für Kinder- und Jugendliche bieten die in den Schulen dafür zur Verfügung gestellten Räume. Darüber hinaus bieten auch die zahlreichen in Ahlen vertretenen Kirchengemeinden Treffs, Kurse, Veranstaltungen und ähnliches für Kinder und Jugendliche der Stadt an.

Mit diesem Angebot lässt sich eine flächendeckende Versorgung mit Angeboten für Kinder und Jugendliche im Stadtgebiet sicherstellen.

Ferner gibt es drei weitere kleinere Einrichtungen für Jugendliche zum betreuten Wohnen. Diese befinden sich an der Piusstraße, Im Zuckerort und am Bürgermeister-Corneli-Ring. Hierbei handelt es sich um kleine Einrichtungen, die innerhalb der dort befindlichen Wohngebiete zulässig sind. Eine weitere Einrichtung für betreutes Wohnen von Jugendlichen befindet sich in der Vehringsmühle am Prozessionsweg 30.

Einrichtungen für Senioren

Die Stadt Ahlen hat zum Ziel, Einrichtungen für Senioren im Stadtgebiet bedarfsgerecht vorzuhalten. Angestrebt wird für das Stadtgebiet, und da unterscheidet sich die Stadt Ahlen von vielen anderen Orten, ein Angebot an vielen kleinen Einrichtungen mit individuellen Profilen aufzubauen. Dieses Angebot wird in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung entwickelt.

Senioreneinrichtungen werden teilweise als Gemeinbedarfsfläche bei kirchlicher Trägerschaft dargestellt oder sind in Wohn- und Mischgebiete integriert. Altenpflege- und Wohneinrichtungen können grundsätzlich in der Gebietskategorie „Wohnbaufläche“ realisiert werden.

In Ahlen sind folgende Einrichtungen vorhanden:

Elisabeth-Tombrock-Haus CTN-Caritas-Trägersgesellschaft-Nord, Pflegeheim	Kapellenstraße
Hugo-Stoffers-Seniorenzentrum AWO, Pflegeheim	Richard-Wagner-Straße
Domizil Privater Träger, Betreutes Wohnen	Im Herbrand
Gezeitenland	Lütkeweg

Privater Träger, Pflegeheim, Betreutes Wohnen	
Betreutes Wohnen Privater Träger	Kolpingstraße

Die beiden Pflegeheime zusammen bieten 284 Heimplätze, das Domizil umfasst 36 Wohnungen. Gegenwärtig sind diese Plätze vollständig ausgelastet.

Zahlreiche ambulante Pflegedienste ergänzen gegenwärtig die Versorgung für pflegebedürftige Personen.

Darüber hinaus steht diesem Personenkreis eine Tagespflege im Mittrops Hof des Evangelischen Perthes Werks e.V. zur Verfügung.

Die Senioreneinrichtungen am Lütkeweg und an der Kolpingstraße ermöglichen eine Versorgung, die bereits über den gegenwärtigen Bedarf hinaus geht. Die Einrichtung am Lütkeweg bietet 80 Plätze im Pflegeheim und insgesamt 45 Wohnungen im Betreuten Wohnen an.

Die Nachfrage bis 2020 hängt vom medizinischen Fortschritt, dem künftigen Inanspruchnahmeverhalten der Menschen sowie den gesetzlichen Rahmenbedingungen ab. Um die künftige Entwicklung des Pflegemarktes besser prognostizieren zu können und um eine den örtlichen Anforderungen entsprechende und die Tragfähigkeit berücksichtigende pflegerische Angebotsstruktur sicherzustellen wird der Pflegemarkt in Ahlen regelmäßig beobachtet und entsprechend gelenkt. Dies verhindert langfristig untergenutzte Pflege- / Alteneinrichtungen, die in dieser Situation ihrer Aufgabe nicht mehr gerecht werden können.

Behinderteneinrichtungen

Über eine weitere Pflegeeinrichtung und zwar für Behinderte verfügt die Stadt Ahlen in zentraler Lage an der Kampstraße. Das Vincenz-Heim umfasst neben den herkömmlichen Heimplätzen zwischenzeitlich auch 40 Pflegeplätze. Eine Einrichtung für Betreutes Wohnen behinderter Kinder besteht am Katharina-Busch-Weg 62/64. Beide Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan mit der Signatur BE (Behinderteneinrichtung) dargestellt.

3.6.5 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die kommunale Gesundheitsversorgung in Ahlen wird im Wesentlichen durch das Krankenhaus und die praktizierenden Ärzte sichergestellt.

Das Franziskus-Hospital mit 325 Betten und der angeschlossenen Kinderklinik mit 34 Betten ergeben auf 1.000 Einwohner rund 7 Krankenhausbetten zur gesundheitlichen Versorgung der Bewohner des Stadtgebietes.

Ergänzt werden diese Einrichtungen durch das Hospiz St. Michael, das gegenwärtig über sechs Plätze verfügt, die künftig auf acht ausgebaut werden sollen.

Folgende Einrichtungen werden als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung ‚Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ K für Krankenhaus dargestellt.

- St. Franziskus Hospital, Caritas Trägerschaft
- St. Franziskus Kinderklinik, Caritas Trägerschaft
- Hospiz St. Michael, Trägerschaft der Hospiz-Bewegung im Kreis Warendorf e. V.

Eine Tagesklinik für psychisch Kranke wird gegenwärtig auf dem Gelände des St. Franziskus-Hospitals errichtet.

3.6.6 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die Stadt Ahlen verfügt über ein differenziertes Kulturangebot. Folgende kulturelle Einrichtungen werden aufgrund ihrer Größe nicht flächig aufgenommen, sondern mit dem Planzeichen „Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke“ gekennzeichnet. Neudarstellungen sind aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

- Fritz-Winter-Haus, Museum mit Ausstellungsschwerpunkt abstrakte Malerei, Südberg 72-74
- Heimatmuseum, Wilhelmstraße 12
- Kunst-Museum Ahlen, Museumsplatz 1
- Stadt-Galerie Ahlen im Bürgerzentrum, KunstVerein Ahlen, Königstraße 7
- Bürgerzentrum Schuhfabrik, Königstraße 7
- Goldschmiedehaus, Oststraße 69
- Stadthalle, Westenmauer 10
- Kreis-Musikschule des Kreises Warendorf im Haus Sandgathe, Südstraße
- Stadtbücherei, Südenmauer 21
- Lohnhalle als kultureller Veranstaltungsort, Zeche Westfalen 1
- Mittrops Hof (Sitz des Heimatförderkreises, Tagespflege für pflegebedürftige Personen etc.), Görlitzer Straße 1b
- Glückaufheim / Haus der Kolonie, Glückaufplatz

3.6.7 Multifunktionale Einrichtung

Im Ortsteil Tönnishäuschen hat sich die ehemalige Schule zu einer Einrichtung für unterschiedlich organisierte Gruppen des Ortsteils entwickelt. Hier treffen sich kulturell, sozial und sportlich organisierte Gruppen bzw. Vereine, sodass die ehemalige Schule heute einer sinnvollen multifunktionalen Nachnutzung zugeführt werden konnte.

3.6.8 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sportanlagen werden als Symbol in Ergänzung zu den bestehenden Schulen (flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule) dargestellt.

Darüber hinaus werden Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt, die im eigentlichen Sinne keine Grünflächen mehr sind. Darunter fallen nachfolgend aufgeführte Stadien, Hallen, Bäder und Tennisplätze für die z.B. eine starke Besucherfrequenz und / oder ein größeres Verkehrsaufkommen, Lärmimmissionen oder Gastronomiebetriebe charakteristisch sind.

- Sportpark Nord (nördliche Teilfläche)

- Freizeitbad Berliner Park
- Wersesstadion (nördliche Teilfläche)
- Friedrich-Ebert-Sporthalle
- Tennisplätze/-einrichtungen
- DFB-Minisportanlage (zwischen der Barbaraschule und dem Jugendzentrum Ost)

3.6.9 Feuerwehr

Neben der Hauptwache sind drei weitere Feuer- und Rettungswachen der freiwilligen Feuerwehr im Flächennutzungsplan als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Hierbei handelt es sich um folgende Standorte:

- Hauptwache Konrad-Adenauer-Ring
- Süd Am Vatheuershof 16
- Dolberg Twieluchtstraße 19
- Vorhelm Augustin-Wibbelt-Straße 16

Die Feuerwehr-Ausbildungsstätte befindet sich im Westen der Stadt an der Hagenbreite innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft.

3.7 Verkehrsflächen

Die verkehrlichen Rahmenbedingungen haben sich in den letzten Jahrzehnten stark verändert. In den 80er Jahren wurde die ehemalige Bundesstraße B 58 durch die Innenstadt im Bereich Ost- und Weststraße als Fußgängerzone umgestaltet und der heutige mittlere Verkehrsring beginnend an der Ecke Beckumer Straße / Feldstraße bis zur Ecke Kapellenstraße / Hohle Eiche als klassifizierte Durchfahrt der Stadtmitte ausgebaut. Die Entwicklung neuer Baugebiete, neuer Gewerbestandorte (z.B. Olfetal), neuer Schulstandorte, überregional bedeutsamer Sportstätten wie das Wersesstadion u.a. haben ein verändertes Verkehrsverhalten und damit veränderte Ansprüche an die Infrastruktur zur Folge.

Mit der dem am 30.10.2008 vom Rat der Stadt Ahlen beschlossenen Rahmenkonzept „Verkehrsentwicklungs- und Lärminderungsplanung“ werden die unterschiedlichen Ansprüche der Verkehrsteilnehmer an den Raum sowie der zu schützenden Bevölkerung an die Netzgestaltung definiert. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden

- bestehende und geplante überörtlich bedeutsame Straßenzüge
- Anlagen des Schienenverkehrs
- sowie die planerisch bedeutsamen Flächen für den ruhenden Verkehr dargestellt.

3.7.1 Mobilitätsverhalten und Verkehrsgeschehen

Grundlage für die Verkehrsprognose und Verkehrsentwicklungsplanung ist die Ermittlung des aktuellen Verkehrsgeschehens 2004/ 2005 durch

- Haushaltsbefragung
- Verkehrszählungen
- Fahrgastzählungen im Busbetrieb
- Rechnergestützte Prognose mit VISUM

Mobilität und Verkehrsmittelwahl

Am meisten mobil sind in Ahlen Berufstätige (Vollzeit- und Teilzeitbeschäftigte) und Kinder in der Schulausbildung mit jeweils deutlich über 90% Außer-Haus-Anteil. Am wenigsten mobil sind die Rentner mit nur 65% außerhäusigen Aktivitäten.

Die Verkehrsmittelwahl der Ahlener Bevölkerung wird vom Kfz-Verkehr dominiert. Für 45 % der zurückgelegten Wege wird der Pkw genutzt, weitere 10 % der Wege werden als Mitfahrer zurückgelegt. Die Pkw-Nutzung (als Fahrer) liegt leicht über dem Landeschnitt, während der Mitfahreranteil vergleichsweise gering ist. Neben dem Kfz-Verkehr hat der Radverkehr mit 28 % in der Kernstadt und 25 % in der Gesamtstadt einen erheblichen Anteil am täglichen Verkehrsgeschehen. Der Anteil von Ahlen liegt deutlich über dem Landesschnitt. Demgegenüber ist der Anteil der zu Fuß zurückgelegten Wege sowie der öffentliche Personennahverkehrs-Anteil (ÖPNV) eher unterdurchschnittlich.

In den Ortsteilen ist gegenüber der Kernstadt sowohl der individuelle motorisierte Verkehr wie auch der ÖPNV stärker ausgeprägt, dagegen ist der Anteil der nichtmotorisierten Verkehre (Fuß- und Radverkehr) geringer.

10 % aller Wege in der Stadt Ahlen sind kürzer als 1 km. Diese werden zu 50 % zu Fuß zurückgelegt. Mit der Länge der Wege geht der Anteil der zu Fuß zurückgelegten Wege kontinuierlich zurück. Der Radverkehrsanteil bleibt bis zu einer Wegelänge unter 5 km nahezu konstant bei 37 %, erst bei längeren Wegen nimmt seine Bedeutung ab. Insgesamt dominieren bei Wegen unter 5 km, die 57 % aller Wege in der Stadt Ahlen betragen, die nichtmotorisierten Verkehrsmittel.

Wege mit einer Länge über 10 km (die in der Regel nach außerhalb Ahlens führen) werden zu über dreiviertel mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zurückgelegt. Der öffentliche Verkehr (Bus und Bahn) erreicht erst ab einer Wegelänge von über 10 km einen bedeutenden Anteil.

Räumliche Orientierung der Verkehrsnachfrage

Von den Wegen, die die Ahlener Bevölkerung an einem durchschnittlichen Werktag zurücklegt, verbleiben 78 % im Stadtgebiet (incl. Ortsteile). Knapp 20 % werden mit Quelle oder Ziel in Ahlen zurückgelegt, weitere 2,5 % der Wege finden außerhalb von Ahlen statt.

Während bei den Binnenwegen innerhalb Ahlens der nichtmotorisierte Verkehr über 50 % beträgt, werden die Quell- und Zielwege zu über dreiviertel mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zurückgelegt.

Der Konrad-Adenauer-Ring stellt insbesondere für den auf Ahlen bezogenen Ziel- und Quellverkehr eine wichtige Funktion dar. Der Durchgangsverkehrsanteil beträgt nur ca. 15 %. Hingegen sind die Ortslagen Dolberg und Vorhelm bedeutend stärker von den negativen Auswirkungen von Durchgangsverkehren betroffen. Die innerörtlichen Straßenzüge in Dolberg und Vorhelm verzeichnen Durchgangsverkehrsanteile von 72 bzw. 55 %.

3.7.2 Prognose des künftigen Verkehrsgeschehen

Die Prognose des zu erwartenden Verkehrsgeschehens erfolgt auf der Grundlage verfügbarer Aussagen. Hierbei überlagern sich die Wirkungen der unterschiedlichen Entwicklungen:

- geringe Veränderung der einwohnerbezogenen Verkehre (auf der Grundlage der prognostizierten Einwohner- und Flächenentwicklung)
- Zunahme des gewerblichen Verkehrs aufgrund der Entwicklung der Gewerbestandorte im östlichen Stadtgebiet
- Erhebliche Veränderungen der regionalen Verkehre (auf der Grundlage der Prognosen zum Integrierten Gesamtverkehrsplan NRW (IGVP))

Die Verkehrsnachfrage wird sich gemessen an der Zahl der Binnenwege der Ahlener Bevölkerung insgesamt leicht reduzieren (- 6,4%).

Abb.: Prognose der einwohnerbezogenen Verkehre (Binnenwege) (Quelle: PGN)

Binnenwege	Analyse 2004		Prognose 2015		Entwicklung 2004 - 2015	
Verkehrsmittel	Anzahl Wege	Anteil in %	Anzahl Wege	Anteil in %	Anzahl Wege	Anteil in %
zu Fuß	27.100	19,1%	24.550	18,5%	- 2.550	-0,6%
Fahrrad	44.900	31,7%	41.100	31,0%	- 3.800	-0,7%
Pkw-Fahrer	51.650	36,4%	50.800	38,3%	- 850	+1,9%
Mitfahrer	14.600	10,3%	13.050	9,8%	- 1550	-0,5%
ÖPNV	3.500	2,5%	3.200	2,4%	- 300	-0,1%
Summe	141.750	100,0%	132.700	100,0%	-9.050	-6,4%

Die im Verkehrsmodell abgebildeten Kfz-Verkehre werden allerdings stagnieren.

Abb.: Prognose des Kfz-Verkehrsaufkommen (Quelle: PGN)

Gesamtverkehre	Analyse	Prognose	Veränderung 2005 – 2015
Binnenverkehr Ahlen	70.450	67.726	- 3,9%
Quell-/Ziel-Verkehr Ahlen	49.650	51.519	3,8%
Durchgangsverkehr	21.300	22.697	6,6%
SUMME	141.400	141.942	0,4%

Die Umlegung der Verkehre im Verkehrsmodell zeigt deutlich die Zunahmen der regionalen Ziel- und Quellverkehre aus dem nord-östlichen Raum und die Zunahme der Durchgangsverkehre im Verlaufe der L 586 bzw. in der Ortslage Vorhelm. Ebenfalls erkennbar sind die erhöhten Ziel- und Quellverkehre in Zusammenhang mit der Ausweitung von Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten Olfetal, Vatheuershof u.a. (vgl. Abbildung in der Anlage zur Begründung).

3.7.3 Darstellung von Straßenflächen

Gegenstand der Verkehrsentwicklungs- und Lärminderungsplanung waren alternative Straßennetzerweiterungen, die einer umfangreichen Bewertung unterzogen wurden. Zum einen wurden im Verkehrsmodell die zu erwartenden Verkehrsströme, Verkehrsverlagerungen und Lärmentlastungen sowie Lärm mehrbelastungen simuliert, zum anderen wurden Kriterien wie der Flächenverbrauch, die Kosten zur Realisierung und der Planungsaufwand von neuen Straßenbauvorhaben abgeschätzt. Das Rahmenkonzept Verkehrsentwicklungs- und Lärminderungsplan 2008 empfiehlt die Umsetzung fol-

gender Straßennetzergänzungen mit positiv verkehrlichen Wirkungen:

- Osttangente Ahlen
- Ostumgehung Dolberg
- Südumgehung Vorhelm

Sowohl die Osttangente Ahlen (Planfeststellungsverfahren) als auch die Westumgehung Dolberg (Umweltverträglichkeitsstudie, Linienbestimmungsverfahren abgeschlossen) werden aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes ohne weitere Umweltprüfung in den Flächennutzungsplan vermerkt.

Die Ostumgehung Dolberg sowie die Südumgehung Vorhelm in einer ortsfernen als auch ortsnahen Trassenvariante haben nach Berechnungen im Verkehrsmodell deutliche Entlastungseffekte für die Ortsdurchfahrten, insbesondere dann, wenn parallel verkehrsbeschränkende Maßnahmen in den Ortsdurchfahrten realisiert werden.

Für die Ostumgehung Dolberg sowie die Südumgehung Vorhelm wurde die ARGE Freiraum im Rahmen der Gesamtuntersuchungen zum Flächennutzungsplan mit einer Umweltprüfung eines Plankorridors für eine Darstellung der betreffenden Trasse beauftragt. Der Flächennutzungsplan-Vorentwurf enthielt einen entsprechenden Trassenvorschlag. Zum Flächennutzungsplan-Entwurf wurde für beide Umgehungen in jeweils unterschiedlichen Varianten darüber hinaus Schallimmissionsprognosen⁵⁰ sowie für die Ortsumgehung Dolberg eine zusätzliche verkehrliche Voruntersuchung zur Ermittlung einer geeigneten Variante durchgeführt⁵¹. Weitere Kriterien waren insbesondere die technische Netzanschlussgestaltung, die Belange der Verkehrssicherheit sowie eine Kostenschätzung. Im Ergebnis wird für den Ortsteil Dolberg weiterhin eine Trasse westlich der ehemaligen Zechenbahn jedoch in alternativer Führung vorgeschlagen. Für Vorhelm ergibt die Betrachtung der potenziellen Lärmwirkungen einer südwestlichen Umgehung der Ortslage die Auswahl einer Trassenführung in Kombination aus mittlerer Variante im westlichen und ortsferner Variante im südlichen Bereich. Beide von der Stadt Ahlen geplante Ortsumgehungen werden im Flächennutzungsplan-Entwurf in Form einer gestrichelten Linie als Hinweis aufgenommen. Die Einleitung straßenrechtlicher Verfahren wird angestrebt. Im Regionalplan soll die Ortsumgehung Vorhelm weiterhin dargestellt werden, um eine Aufnahme in den Landesstraßenbedarfsplan NRW ausdrücklich zu unterstützen.

Im Flächennutzungsplan werden neben den nichtklassifizierten Straßen des Hauptverkehrsnetzes (insbesondere der Innenstadtring) folgende klassifizierte Straßen im Stadtgebiet dargestellt:

- In Ost-West-Richtung durch die Kernstadt verläuft die B 58 (Drensteinfurter Straße - Kapellenstraße - Konrad-Adenauer-Ring - Beckumer Straße).
- Die L 547 (Warendorfer Straße - Konrad-Adenauer-Ring - Osttangente) tangiert zukünftig die östliche Kernstadt, und garantiert so eine funktionsfähige regionale Nord-Süd-Verbindung.
- Eine weitere Achse aus dem Süden ist die L 811 Hammer Straße.
- Aus Richtung Westen führt die L 671 Walstedder Straße ins Stadtgebiet.
- Ergänzt wird das Hauptverkehrsstraßennetz in der Kernstadt durch Kreisstraßen (K 4 Parkstraße, K 27 Guissener Straße und K 42 Vorhelmer Weg).

⁵⁰ Geräuschimmissionen Straßenverkehr, Variantenberechnungen der Ortsumfahrungen Dolberg und Vorhelm, Wölfel Beratende Ingenieure GmbH, Höchberg, 13. Mai 2009

⁵¹ Voruntersuchung für die Ortsumgehung Dolberg, Ingenieurgesellschaft nts mbH Münster, 27.10.2009

- Im Ortsteil Dolberg durchquert die B 61 Heessener Straße – Alleestraße das Dorf.
- Allerdings bietet perspektivisch die Ortsumgehung Dolberg in Verbindung mit der L 822 (Uentropfer Straße) eine wichtige und verträgliche Anbindung des Stadtgebietes an die Autobahn (BAB 2).
- Im Ortsteil Vorhelm tangiert die Südumgehung Vorhelm perspektivisch nur noch den Dorfkern und schafft ein wichtiges Verbindungsglied für die Hauptverkehrsachse der L 586 in West-Ost-Richtung (Münsterstraße – Südumgehung – Rolandstraße).

Die Darstellungen einer stadtnahen Westumgehung (Ausbau Mittlerer Verkehrsring – 4. BA und Weiterführung der Westumgehung zur Drensteinfurter Straße) entfällt im Flächennutzungsplan, da die verkehrliche Erforderlichkeit im Verkehrsentwicklungsplan nicht nachgewiesen werden konnte. Um auf mögliche zukünftige Entwicklungen, insbesondere des überregionalen Verkehrs reagieren zu können, wird die spätere Überprüfung einer weiträumigen Führung der Westumgehung mit deutlich größerem Abstand zur Wohnbebauung angestrebt.

Die im Regionalplan dargestellte neue Autobahnanschlussstelle der BAB2 zwischen Ahlen und Beckum im Bereich Butterschlot wird im Entwurf nicht dargestellt. Im Auftrag des Landesbetriebes Straßenbau NRW untersucht das Büro Dorsch Consult seit Januar 2008 die Leistungsfähigkeit der Autobahnanschlussstelle Neubeckum und die daraus abzuleitende Notwendigkeit einer neuen Autobahnanschlussstelle.

Die im Bundesverkehrswegeplan 2003 als Maßnahme mit vordringlichem Bedarf eingestufte Nordumgehung (B 58 – Ortsumgehung Ahlen) wird im Flächennutzungsplan-Entwurf lediglich unter Punkt Hinweise als gestrichelte Linie aufgenommen, da der Trassenverlauf räumlich noch nicht festgelegt ist.

3.7.4 Schienenverkehr

Die bestehenden Bahnanlagen und Schienenstrecken werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie sind nachrichtlich zu übernehmen, da es sich hierbei um Fachplanungen handelt (i.S. des § 38 BauGB). Der noch als Bahnfläche gewidmete Güterbahnhof soll künftig nicht mehr als solcher genutzt werden. Das Gelände ist bereits an die BEG Bahnflächenentwicklungsgesellschaft NRW mbH mit dem Ziel einer Veräußerung übertragen worden. Die Stadt Ahlen strebt eine gewerbliche Entwicklung des Geländes an.

3.7.5 Darstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr

Im Rahmen der Verkehrsentwicklungs- und Lärminderungsplanung wurde ein Parkraumkonzept erarbeitet. Im Abgleich mit den Überlegungen zur Entwicklung eines statischen Parkleitsystems, initiiert durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft, werden im Flächennutzungsplan diejenigen Parkflächen mit entsprechender Symbolik dargestellt, die der zentralen Bündelung des Parkraumbedarfs am Innenstadtverkehrsring dienen.

3.8 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Die Darstellung von Ver- und Entsorgungsanlagen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB umfasst alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen mit Elektrizität, Gas und Wasser. Die Versorgung ist eine öffentliche Aufgabe und dient der Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Energie und Wasser sowie der Entsorgung von Abwasser und Abfällen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ahlen erfolgt die Darstellung für Flächen und Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, die eine örtliche bzw. überörtliche Bedeutung aufweisen. Der mit der Fläche oder Einrichtung verbundene Versorgungszweck wird angegeben. Im Flächennutzungsplan werden bei der Darstellung folgende Bereiche unterschieden:

- Wasserversorgung
- Energieversorgung
- Abwasserbeseitigung
- Abfallentsorgung

3.8.1 Wasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung im Stadtgebiet von Ahlen sowie im Ortsteil Dolberg ist die Stadtwerke Ahlen GmbH zuständig. Die Trinkwasserversorgung der Ortsteile Tönishäuschen und Vorhelm erfolgt über die Wasserversorgung Beckum.

Die Trinkwasserabgabe von rd. 2,2 Mio. m³ pro Jahr wird durch ein ca. 200 km langes Hauptversorgungsnetz realisiert. Über langfristige Bezugsverträge mit der Gelsenwasser AG ist die Versorgung für die Zukunft sicher gestellt.

Um die Stadt Ahlen mit ihren Einwohnern und ihren Industrieansiedlungen kontinuierlich und sicher mit Trinkwasser versorgen zu können sind 6 separate, örtlich voneinander getrennte, Wasserübernahmestationen eingerichtet.

Eine zusätzliche Absicherung besteht im Industriegebiet Ost. Sollte durch die massive Ansiedlung der Industrieanlagen ein erhöhter Wasserverbrauch (u. a. im Brandfall) und ein damit einhergehender Druckverlust auftreten, wird dieser automatisch durch eine vorhandene Druckerhöhungsanlage abgefangen.

Weitere Wasserbauwerke, wie z.B. Hochbehälter, sonstige Wasserspeicher oder eigene Wassergewinnungsanlagen sind im Stadtgebiet von Ahlen nicht vorhanden.

3.8.2 Energieversorgung

Bei den Darstellungen für die Energieversorgung wird eine Differenzierung in die Bereiche Elektrizitäts-, Fernwärme- und Gasversorgung vorgenommen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Stadtgebiet von Ahlen einschließlich Vorhelm und Dolberg erfolgt durch die Stadtwerke Ahlen GmbH. Der gesamte Strom wird an der Übergabestelle Meisterweg von dem Vorlieferanten in der Spannungsebene 110 kV übernommen und von dort über das komplette Netzgebiet verteilt. In das Netz der Ahleiner Stadtwerke werden aktuell bereits knapp 45 Mio. kWh Strom aus regenerativen Energiequellen (Stand März 2009) eingespeist. Der Anteil der Windenergie beträgt hierbei ca. 85 %.

Langfristig ist zu klären, ob die Übergabestelle am Meisterweg auszubauen ist, insbesondere im Hinblick auf Einspeisemöglichkeiten für regenerative Energien (z. B. Windenergie).

Im Flächennutzungsplan werden die Umspannanlagen als „Versorgungsfläche – Elektrizität“ nachrichtlich übernommen. Kleinere Umspannwerke sind im Stadtgebiet als Symbol eingetragen, nur wenige bedürfen einer flächenmäßigen Darstellung. Die oberirdischen Hochspannungsfreileitungen und die unterirdischen –kabel werden ebenfalls nachrichtlich als Hauptversorgungsleitungen dargestellt.

Die bestehenden Elektrizitätstrassen des Hochspannungsnetzes werden ab einer Stromspannung von 110 kV mit der Angabe der maximal möglichen Leistungsstärke im Flächennutzungsplan dargestellt.

Für die Freileitungen zur Stromversorgung sind bestimmte Schutzstreifen zu beachten, die Baubeschränkungen nach sich ziehen.

Das untergeordnete, sich im Zeitraum der Gültigkeit des Flächennutzungsplanes sicherlich verändernde Verteilernetz wird aus Gründen der Planlesbarkeit nicht abgebildet. In der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei konkreten Bauvorhaben ist eine vertiefende Abstimmung mit den Energieversorgungsunternehmen grundsätzlich notwendig. Lokale Netzerweiterungen erfolgen je nach Bedarf der Bauflächenentwicklung.

Fernwärmeversorgung

Ein ca. 2,7 km langes Fernwärmenetz sorgt im Norden von Ahlen für die Wärmeversorgung des Wohngebietes „Im Elsen“. Die Wärme wird auf dem Gelände des angrenzenden Freibades mittels mehrerer Heizkessel erzeugt und über erdverlegte Rohrleitungen in die Haushalte transportiert.

Im Freizeitbad Berliner Park speisen ein Blockheizkraftwerk und ein Spitzenlastkessel die dort erzeugte Fernwärme in ein weiteres Wärmenetz ein und dient der Versorgung mehrerer öffentlicher Gebäude wie z. B. dem Rathaus der Stadt Ahlen, verschiedener Schulen sowie mehrerer Sporthallen. Die Länge dieses Fernwärmenetzes beträgt rd. 3,5 km.

Ein Nahwärmegebiet besteht im Süden von Ahlen für Gebäude der Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH im Bereich Berliner Straße, Im Burbecksort und Mecklenburger Straße. Dort werden über 36 dezentral installierte Kesselanlagen mehrere hundert Haushalte mit Wärme versorgt. Auf eine Darstellung dieser Einrichtungen wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes verzichtet.

Die Zechensiedlung wird zu einem Großteil über ein Nahwärmenetz mit Heizwärme versorgt. Aktuell plant die RWE die Errichtung eines neuen Blockheizkraftwerks zur energetisch effizienten Wärmeversorgung der Zechensiedlung.

Gasversorgung

Im Stadtgebiet Ahlen sowie in den Ortsteilen Tönnishäuschen, Vorhelm und Dolberg erfolgt die Versorgung mit Erdgas durch die Stadtwerke Ahlen GmbH.

Im Durchschnitt werden durch das rd. 210 km lange Hauptversorgungsnetz ca. 550 Mio. kWh Erdgas transportiert.

Der Gasbezug erfolgt über 6 Übernahmestationen. Von dort erfolgt die Verteilung des Erdgases u. a. mittels 17 weiterer Ortsnetzregelanlagen, in denen der Druck des Gases entsprechend reduziert wird, zu den einzelnen Haushalts- und Industriekunden.

Im Stadtgebiet von Ahlen und Dolberg wird bereits vorodoriertes Erdgas geliefert. In den Ortsteilen Tönnishäuschen und Vorhelm wird das gelieferte Erdgas mit einer eigenen Odorieranlage odoriert. Gasspeicheranlagen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden.

3.8.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinden sind gemäß § 18 a Wasserhaushaltsgesetz⁵² in Verbindung mit § 53 Landeswassergesetz NW verpflichtet, das auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen und die dazu notwendigen Anlagen zu betreiben. Auf dem Stadtgebiet Ahlen obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Ahlen. Eine Ausnahme bildet dabei die Ortslage Dolberg, hier obliegt die Abwasserableitung der Stadt Ahlen und die Abwasserbehandlung erfolgt durch den Lippeverband.

Der Stand der öffentlichen Abwasserbeseitigung sowie alle geplanten Maßnahmen einschließlich ihrer zeitlichen Abfolge mit geschätzten Kosten sind im Abwasserbeseitigungskonzept darzustellen. Das Konzept ist jeweils für sechs Jahre gültig und bedarf der Fortschreibung.

In den Flächennutzungsplan werden sowohl Flächen als auch vorhandene und geplante Sonderbauwerke der Abwasserbeseitigung wie z.B. Kläranlagen und Pumpwerke übernommen. Die Eintragungen zeigen die für das gesamtstädtische Kanalnetz wesentlichen Einrichtungen. Soweit sich wasserwirtschaftliche bzw. siedlungswasserwirtschaftliche Vorhaben bereits in konkreten Planungen befinden, sind potenzielle Standorte für Sonderbauwerke ebenfalls dargestellt.

Seit dem Jahr 2004 bestimmen veränderte Kriterien und technische Standards den Umfang der Regenwasserbehandlung in NRW⁵³. Auch in Verbindung mit den Vorgaben zur Verbesserung der Gewässergüte (Europäische Wasserrahmenrichtlinie) sind damit hohe Investitionen im Bereich der Regenrückhaltung und Regenklärung durch die Stadt Ahlen verbunden. Im Flächennutzungsplan-Entwurf werden – abgeleitet aus aktuellen Untersuchungen – nicht nur bestehende sondern auch geplante Regenrückhaltebecken dargestellt. Je nach Größe werden diese nur mit einem Plansymbol oder zusätzlich als Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

Insgesamt umfasst das durch das Abwasserwerk der Stadt Ahlen betriebene öffentliche Kanalnetz ca. 380 km (Stand: April 2008). Es werden die Kläranlage Ahlen und das Überführungspumpwerk Vorhelm sowie das Pumpwerk des Lippeverbandes in Dolberg dargestellt. Das Kanalnetz ist aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Aktuelle Informationen zum Bestand der öffentlichen Abwasseranlagen ergeben sich aus dem Kataster des Abwasserwerkes der Stadt Ahlen. Bei Entwässerungsplanungen sind jeweils aktuelle Bestandsunterla-

⁵² Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 22.12.2002

⁵³ Vgl. Runderlass „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004

gen und entsprechende Genehmigungen beim Abwasserwerk der Stadt Ahlen anzufragen bzw. einzuholen.

3.8.4 Abfallentsorgung

Die Sicherstellung der Abfallentsorgung ist gemäß Landesabfallgesetz Nordrhein-Westfalen Aufgabe des Kreises Warendorf. Diese Aufgabe der Entsorgung kann auch die Kommune leisten. Die Ahlener Umweltbetriebe als eigenständige öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger übernehmen für das gesamte Stadtgebiet die Beseitigungs- und Entsorgungspflicht für den Hausmüll, Rest-, Biomüll sowie die Papierabfälle werden von den Ahlener Umweltbetrieben abgefahren. Rest- und Biomüll gehen zum Entsorgungszentrum nach Ennigerloh. Die Papierabfälle werden recycelt und der gelbe Sack wird durch Privatentsorger als Subunternehmer der „ARGE duales System des Kreises Warendorf“ abgefahren.

Im Stadtgebiet von Ahlen gibt es lediglich den von der städtischen Verwaltung geführten Recyclinghof an der Alten Beckumer Straße, der in geringem Umfang Abfälle der Bürger entgegennimmt. Diese Fläche ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung dargestellt. Ansonsten befinden sich keine der Abfallentsorgung dienende Flächen im Stadtgebiet und es liegen auch keine Planungen seitens des Kreises für solche Flächen in Ahlen vor.

3.9 Konzentrationszonen für Windenergieanlagen

Die am 01.01.1997 in Kraft getretene Änderung des § 35 BauGB ermöglicht die privilegierte Errichtung von Windenergieanlagen im Außenbereich. Auf Ahlener Stadtgebiet ist das vorliegende Windpotential jedoch nicht so hoch, als dass die Nachfrage von Investoren nach potentiellen Standorten annähernd so groß wäre wie in den Küstengebieten. Der Planungsbedarf ergibt sich aus der generellen Privilegierung, die dem öffentlichen Interesse an einer Konzentration dieser Anlagen auf möglichst geeigneten und unempfindlichen Standorten gegenübersteht.

Gemäß § 5 i. V. m. § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB können die Kommunen im Flächennutzungsplan „Konzentrationszonen für Windenergieanlagen“ darstellen, um die Errichtung von Windenergieanlagen im Stadtgebiet zu steuern und die Aufstellung von Windenergieanlagen nicht uneingeschränkt zuzulassen. Eine solche Darstellung hat das Gewicht eines öffentlichen Belangs, der einer Windenergieanlage an anderer Stelle in der Regel entgegensteht. Insofern entfalten die Darstellungen im Flächennutzungsplan eine unmittelbare Rechtswirkung auf die Genehmigungsfähigkeit von Windenergieanlagen.

Ausgenommen von dieser planerischen Steuerung sind Einzelanlagen, die als unselbstständiger Teil einer privilegierten baulichen Anlage (z. B. einer Hofanlage) gem. § 35 Abs. 1 genehmigungsfähig sein können, soweit sie überwiegend dem Eigenbedarf dienen.

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Ahlen hat sich im September 2008 zur Einbeziehung und Neubetrachtung des Themas Windenergie im Flächennutzungsplan-Aufstellungsverfahren entschlossen. Der noch wirksame Flächennutzungsplan stellt Konzentrationszonen für Windenergieanlagen in einem Um-

fang von ca. 180 ha dar. Innerhalb dieser Konzentrationszonen wurden seit Mitte der 90iger Jahre 16 Anlagen im Ahlener Norden errichtet. Eine weitere Windenergieanlage befindet sich außerhalb der Konzentrationszonen im Ahlener Süden. In das Netz der Ahlener Stadtwerke werden aktuell bereits knapp 38 Mio. kWh Strom (Stand März 2009) durch Windenergieanlagen eingespeist. Dies entspricht einem Anteil von ca. 85 % an der Einspeisung durch regenerative Energiequellen insgesamt in Ahlen.

Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Ahlen auf eine flächenhafte Untersuchung des Gemeindegebietes verzichtet, da die im Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland dargestellten Eignungsbereiche für Windenergie als Ziel der Raumordnung und Landesplanung ebenso Ausschlusscharakter nach § 35 BauGB besitzen und somit den kommunalen Suchraum verbindlich vorgeben. Dieser Umstand wurde mit höchstrichterlich eindeutig beschieden⁵⁴. Zudem wurde die bestehende – durch Zielabweichungsverfahren mit der Regionalplanung abgestimmte - Konzentrationszone Borbein-Ost außerhalb der Eignungsbereiche in die Suche einbezogen.

Im zweiten Planungsschritt wurden weitere Tabuflächen aus dem vorgegebenem Suchraum herausgenommen wie naturschutzrechtlich geschützte Flächen, Überschwemmungsgebiete, Flug- und Landeplätze sowie Waldflächen. Die Stadt Ahlen besitzt mit ca. 1100 ha aktuell im Flächennutzungsplan dargestellten und gesicherten Waldflächen lediglich einen Waldanteil von knapp 9% und liegt damit deutlich unterhalb des Landesdurchschnittes (25%). Aus diesem Grunde wurden Waldflächen pauschal als Tabuflächen gewertet.

Nachfolgend wurde im dritten Schritt in Anlehnung an die pauschalen Abstandsvorgaben des aktuellen Windenergieerlasses NRW⁵⁵ sowie unter Berücksichtigung aktueller Rechtsprechungen eine konkretisierte Suche vorgenommen (Ermittlung von Restsuchräumen). Diese Suche ist als Vorsorge zur Konfliktvermeidung und Konfliktverringering zu verstehen und orientiert sich nicht nur an der Einhaltung gesetzlich definierter Maßgaben und Grenzwerte. Dabei stützte sich die Suche nach potenziellen Konzentrationszonen mit Hilfe pauschaler Abstandsvorgaben auf die Annahme, dass im Binnenland neu in Betrieb genommene Anlagen nach dem heutigen Stand der Technik in der Regel eine Gesamthöhe von 150 m aufweisen. Zur Anwendung kamen folgende Abstandsvorgaben:

- 1000 m zu bestehenden und geplanten Wohngebieten
- 1000 m zu besonderen Freizeit- und Erholungsgebieten (Naherholungsgebiet Langst)
- 300 m zu sonstigen Baugebieten und zu Einzelwohngebäuden im Außenbereich⁵⁶
- 250 m zu Freileitungen ab 30 kV
- 200 m zu Naturschutz- und Flora-Fauna-Habitat-Gebieten sowie zu Biotopen gem. § 62 Landschaftsgesetz NRW
- 150 m zu Wald, wenn die Waldfläche größer als 0,5 ha ist

⁵⁴ Vgl. OVG Urteil vom 06.09.2007 AZ 8 A 4566/04

⁵⁵ Vgl. Grundsätze für Planung und Genehmigung von Windkraftanlagen, gem. RdErl der NRW-Ministerien vom 21.10.2005

⁵⁶ Gemäß Urteil des OVG Münster vom 17.01.2007 ist eine optisch bedrängende Wirkung bei weniger als zweifacher Anlagenhöhe, d.h. 300 m, regelmäßig gegeben und nicht zumutbar

Die daraus abgeleiteten Restsuchräume wurden im vierten Schritt einer Umweltprüfung unterzogen.⁵⁷ Im Rahmen dieser Untersuchungen im Jahr 2009 wurden sowohl die möglichen Auswirkungen auf die vordefinierten Schutzgüter gem. § 1 Abs.6 BauGB bewertet als auch landschaftskulturelle und tierökologische Analysen vorgenommen. Im Ergebnis wird die Entwicklung von Windenergieanlagen im Ahlener Norden Richtung Sendenhorst und Ahlener Südosten Richtung Beckum für verträglich erachtet (Eignungsbereich WAF 17 bzw. 50 im Regionalplan), jedoch eine Freihaltung des Ahlener Landschaftsraumes im Westen Richtung Drensteinfurt (Eignungsbereich WAF 16 im Regionalplan) empfohlen. Aus diesem Grunde konzentriert die Stadt Ahlen die Entwicklung von Windenergie auf den Ahlener Norden und Süd-Osten.

Im fünften Schritt erfolgte eine städtebaulich-funktionale Bewertung der verbliebenen Restsuchräume. Diese berücksichtigte im Besonderen die örtlichen Verhältnisse in Ahlen. Dies waren zum einen die vorhandenen Konzentrationszonen mit bestehenden Windenergieanlagen und zum anderen die Bestrebungen der bestehenden Windenergieanlagen-Betreiber, die ausschließlich Ahlener Landwirte sind, zum Repowern ihrer Anlagen. Daraus folgte, dass zu Waldflächen, die im Einflussbereich der bestehenden Konzentrationszonen liegen, in Abstimmung mit der zuständigen Behörde der einzuhaltene Abstand auf 75 m reduziert wurde, wenn die Anlagenbetreiber selbst Eigentümer dieses Waldbestandes sind und somit das Brandrisiko tragen.

Des Weiteren flossen in die städtebauliche Bewertung Überlegungen zur Förderung regenerativer Energien, zur Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Situation in den bestehenden Windparks sowie zur optimalen Ausschöpfung der Flächen durch besonders leistungsfähige und moderne Anlagen, die zwar höher sind, jedoch in ihrer Anlagenzahl reduziert werden könnten, ein. Nicht zuletzt der Gedanke an eine Konzentration der Anlagen führte zur sinnvollen Auswahl und Neuabgrenzung von Konzentrationszonen mit einer neuen Höhenbegrenzung auf 150 m Gesamthöhe, die insbesondere auch einen Anreiz zum Repowering der Anlagen 1. Generation bieten.

Auf Grundlage der im Jahr 2009 vorgelegten Untersuchungen und im Ergebnis der resümierenden Bewertung erfolgt die Darstellung von Konzentrationszonen in einem Umfang von ca. 150 ha. Es sind fünf Konzentrationszonen, teilweise untergliedert in Teilgebiete:

- Halene-Süd
- Halene-Nord
- Borbein-Ost
- Nienholt zzgl. von drei nicht zusammenhängenden Ergänzungsflächen
- Guissen

Die Darstellung erfolgt in Form einer Randsignatur über die noch dominierende landwirtschaftliche Nutzung. In der Anlage ist ein Übersichtsplan beigelegt.

Die Konzentrationszonen ermöglichen die Errichtung von Windenergieanlagen als privilegierte Vorhaben im Außenbereich und schließen diese Möglichkeit gleichzeitig für das übrige Stadtgebiet aus. Wie aufgezeigt, werden große Teile der bestehenden Konzentrationszonen im noch wirksamen FNP für eine Darstellung als Konzentrationszonen für Windenergieanlagen mit einer Gesamthöhe von 150 m nicht empfohlen, andere Flächen werden neu dargestellt.

⁵⁷ Vgl. Umweltprüfung zur Ausweisung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahlen, ARGE Freiraum, Dezember 2009

Der reduzierte Flächenumfang geht allerdings nicht einher mit weniger Entwicklungsspielräumen für die Errichtung von Windenergieanlagen, da die im neuen FNP darzustellenden Konzentrationszonen sich auch auf den Ahlener Südosten erstrecken und andere Eigenarten aufweisen. So enthalten die neuen Konzentrationszonen keine Wohngebäude bzw. landwirtschaftliche Anwesen und keine Waldflächen mehr. Auch höchstrichterlich festgeschriebene Mindestabstände wurden aus den neuen Konzentrationszonen bereits ausgespart. Im Ergebnis können voraussichtlich nicht nur im Südosten, sondern auch im Ahlener Norden mehr Anlagen errichtet werden als vormals möglich. Den Bestrebungen zum Repowering bestehender Windenergieanlagen ist ausreichend Raum geschaffen.

Nichtsdestotrotz werden im Rahmen von Einzelgenehmigungsverfahren nach BImSchG durch den Kreis Warendorf Belange des technischen Umweltschutzes (Lärm, Schattenwurf, Nachtbefeuerung u.a.) berücksichtigt. Die noch heute durch Windenergieanlagen zu befürchtenden Auswirkungen durch luftfahrttechnisch notwendige Nacht- und Tagesbefeuerungen ab einer Anlagenhöhe von 100m können mit Hilfe technisch fortschrittlicher Vorkehrungen⁵⁸ (z.B. Sichtweitenmessgeräte, Gleichschaltung der Blitztakte) gemildert werden. Diesbezügliche Forderungen wird die Stadt Ahlen als Auflage für die Betreiber im Genehmigungsverfahren stellen. Während im Einzelgenehmigungsverfahren auch die optische Wirkung auf Wohnnutzungen im unmittelbaren Nahbereich geprüft wird, obliegt die Prüfung des großräumigen Landschaftschutzes den planerischen Verfahren auf kommunaler und regionaler Ebene. In Anlehnung an den aktuellen Stand der Technik von Windenergieanlagen für das Binnenland, der Maßgabe des angesetzten Kriteriengerüsts sowie den mit Anstieg der Anlagenhöhe dargelegten zunehmend negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild (vgl. Umweltprüfung zur Ausweisung von Konzentrationszonen) wird im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 1 BauNVO die zulässige Gesamthöhe auf 150 m (Masthöhe + Rotorradius) neu begrenzt.

Der Stadt Ahlen ist bekannt, dass mehrere Ahlener Landwirte den Abbau bestehender Anlagen und die Errichtung neuer Anlagen mit einer Gesamthöhe von 150m planen und hierzu bereits externen Beistand und Gutachten eingeholt haben. Um die städtebaulich als auch landschaftsplanerische Anlagenerneuerung und -reduktion zu steuern und tatsächlich umzusetzen

- ist der Abschluss von städtebaulichen Verträgen mit den derzeitigen Betreibern von Windenergieanlagen im Zuge der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung oder
- alternativ die Aufstellung von Bebauungsplänen mit entsprechenden Vorgaben geplant.

Das Aufstellen eines Bebauungsplanes erlaubt die Anwendung einer Veränderungssperre für den Fall, dass entscheidungsreife Anträge für neue Windenergieanlagen vorgelegt werden, die ein Repowering und eine Anlagenreduktion aktuell oder zukünftig unterlaufen würden. Außerdem könnte die Aufstellung eines Bebauungsplanes die gezielte Steuerung eines Anlagenrepowering der verbleibenden alten Anlagen durch Freihalten von Standorten in den nun neu dargestellten Konzentrationszonen ermöglichen. Falls die Anwendung einer Veränderungssperre erforderlich wird, ist während der Geltungsdauer trotzdem nicht auszuschließen, dass eine Einigung über eine ange-

⁵⁸ vgl. auch die Erneuerung der Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen aus dem Jahr 2008

passte Planung mit den Landwirten erzielt wird und diese per städtebaulichem Vertrag auch rechtlich gesichert wird.

3.10 Freiflächenentwicklungskonzept / Grünflächen

Grünflächen dienen überwiegend der wohnungsnahen, siedlungsbezogenen Freizeit- und Erholungsnutzung. Zudem übernehmen sie wichtige städtebauliche Funktionen, indem sie den Stadt- und Siedlungsraum gliedern und auflockern und für das Kleinklima und die Grünvernetzung im besiedelten Bereich von Bedeutung sind. Städte, die an Wirtschaftskraft und Einwohner gewinnen wollen, werden verstärkt auch an ihren landschaftlichen Attraktivitäten und Freizeitangeboten gemessen. Unter diesem Aspekt ist es von Bedeutung, auch die vorhandenen landschaftsräumlichen Erholungsqualitäten zu stärken.

Das Stadtgebiet von Ahlen liegt beidseitig der Werse und wird durch sie geprägt. Die Stadt selbst war bis in die jüngste Zeit vom Bergbau bestimmt, der auf das Landschaftsbild im Osten durch Überformung einer Bergehalde einwirkt. Diese soll künftig Raum für Naherholungsnutzungen bieten.

Die Freiflächen innerhalb des gesamten Stadtgebietes übernehmen Naturraum-, Ausgleichs-, Erholungs-, Immissionsschutz- sowie Gliederungs- und Gestaltungsfunktion. Bei den unterschiedlichen Freiraumfunktionen ist zwischen den siedlungsbezogenen Grünflächen als weitgehend unbebaute Flächen innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe der Siedlung und den land- und forstwirtschaftlichen Flächen (Kap. 3.11) zu unterscheiden. Bereiche, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen, werden im Flächennutzungsplan ebenfalls dargestellt. Der Landschaftsplan Ahlen definiert Schutz- und Entwicklungsziele für den Außenbereich. Die entsprechenden Schutzgebietsausweisungen wurden nachrichtlich übernommen und sind in Kap. 3.12 näher erläutert.

Der Schutz, die Entwicklung und Vernetzung der Freiflächen, Grünanlagen und Grünzüge ist wesentliches Ziel des Freiflächenentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2009⁵⁹, das für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitet wurde. Die im Stadtgebiet von Ahlen vorhandenen Grünzüge sind:

- Grünzug Werse,
- Grünzug Richterbach,
- Grünzug Olfe,
- Grünzug Zechenbahn,
- Grünzug Bahnlinie.

Von besonderer Bedeutung ist dabei immer ihre Verbindungsfunktion von städtischem Raum und Landschaftsraum. Zu unterscheiden sind in Ahlen in diesem Zusammenhang Grünzüge mit eher lokalem Charakter, die also vorwiegend von Anwohnern genutzt werden (z.B. entlang des Richterbaches), und regionalen Grünzügen mit gesamtstädtischer Bedeutung, wie z.B. der Ufergrünzug entlang der Werse, die funktionell auch an die Nachbargemeinden anbinden. Mit einer Anbindung an Alleen, grünen

⁵⁹ Freiflächenentwicklungskonzept, Arbeitsgemeinschaft Freiraum, Telgte im Mai 2009

Wohnstraßen oder an Wege durch Kleingartenanlagen erfolgt eine weitere innerstädtische Vernetzung.

Zur Aufwertung der vorhandenen Grünflächen und Parkanlagen werden insbesondere Maßnahmen zur Verknüpfung und besseren Erschließung vorgeschlagen. Vorgesehen ist ein erweiterter Vernetzungsring um die Stadtlage Ahlen und jeweils um die Ortsteile Dolberg und Vorhelm. Dieser wird die Freiflächen und öffentlichen Grünanlagen, Wege und Ortsteile miteinander verbinden, so dass insgesamt ein stadtumspannendes Fuß- und Radwegesystem entsteht. Hervorzuheben ist die Verbindung Richterbach - Südpark - Werseweg – Zechenbahn. Die neuen Grünverbindungen werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Mit deutlichen Einschränkungen ist die Osthalde heute bereits als Erholungsraum nutzbar. Der Bereich hat aufgrund seiner heutigen Strukturen beste Voraussetzungen für eine extensiv zu nutzende Naherholungsfläche. Aufgrund seiner Lage im Raum ist die Anbindung an das bestehende Grünflächensystem einfach herzustellen. So sind auch in entsprechenden Erschließungsmaßnahmen die ersten Prioritäten zur Entwicklung der Halde zu setzen. Aktuell wird die Entwicklung eines Leitbildes vorbereitet. In einem offenen Planungsprozess mit den Bürgern soll ein entsprechendes Rahmenkonzept erarbeitet werden.

Neben den nach § 5 (2) Nr. 5 darzustellenden öffentlichen Parkanlagen, Dauerkleingärten, Friedhöfen, Sportplätzen sowie Spiel- und Bolzplätzen werden die das Freiflächensystem ergänzenden Grünflächen als sonstige Grünflächen dargestellt.

3.10.1 Öffentliche Parkanlagen

Parkanlagen sind in der Regel weiträumige, landschaftlich oder gärtnerisch gestaltete Anlagen. Folgende Parkanlagen haben für die Erholungs- und Aufenthaltsfunktion in Ahlen besondere Bedeutung und werden mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Der Waldbereich Langst ist für die gesamte Stadt Naherholungsraum. Er bildet in der Stadt Ahlen neben dem zentralen Parkbereich „Berliner Park“ den größten nutzbaren Freiraum mit entsprechend reichhaltiger Ausstattung an Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten, Ruhebereichen sowie das Tiergehege. Die Erreichbarkeit des Erholungswaldes Langst ist aufgrund der Lage im Raum nordöstlich des Stadtgebietes allerdings weniger günstig. Das Naherholungsgebiet wird zum größten Teil als Wald dargestellt. Weitere Parkanlagen mit zentraler Funktion sind

- Stadtpark,
- Berliner Park,
- Südpark, Erlengrund
- Zechenpark an der Schachtstraße.

Daneben existieren viele kleine Anlagen, ebenfalls mit einer Naherholungsfunktion und dem Angebot an nutzbaren Freiraum, bei denen es sich meist um kleinere Grünanlagen mit parkartigem Charakter handelt wie z.B. Parkanlage Kaldewei, Parkanlage am Bahnhof, Grünbereich Vorhelm mit Bach und Kirchbereich, Grünbereich Dolberg u.a.

Die Darstellung weiterer Grünflächen ohne Symbol („Sonstige Grünflächen“) erfolgt für solche mit folgender Bedeutung und Funktion:

- allgemeine Grünvernetzung im Stadtgebiet
- Abstandsgrün zwischen Wohn- und Gewerbegebieten
- Begleitgrün und abgrenzendes Grün entlang von Verkehrswegen
- Städtebaulich wichtige Freiräume (z.B. Grünbereich im Gewerbegebiet Olfetal)
- Grünzüge als wichtige Radwegeverbindungen (z.B. Zechenbahn-Radweg)
- Grünflächen für die naturnahe Entwicklung, die eine Bebauung derzeit nicht erlauben (Flächen im Bereich ehemaliges Zechengelände, Kohlenwäsche)

3.10.2 Dauerkleingärten

Dauerkleingärten sind gemäß Bundeskleingartengesetz (BKleinG) Pachtgärten zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und Erholung. Diese Gärten werden im Flächennutzungsplan mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Die besonderen Regelungen des BKleinG finden in der Regel erst mit der Festsetzung in einem Bebauungsplan Anwendung.

In Ahlen sind keine neuen Dauerkleingärten geplant, so dass lediglich die bestehenden Anlagen dargestellt sind. Die mittelfristig absehbare Nachfrage kann aus frei werdenden Parzellen innerhalb der vorhandenen Anlagen gedeckt werden. Erweiterungsbedarf besteht demnach für den Zeithorizont des Flächennutzungsplanes nicht.

Folgende Kleingartenanlage befinden sich verteilt im Stadtgebiet:

- Nord-West, beidseitig der Werse
- Im Pattenmeicheln
- Suerwiese
- Ahlen Ost
- Rottmannskamp / Brunnenfeld
- Glückauf
- Brückenaue
- Steinbrückenkamp
- Goldener Erntekranz
- Im Gosebrink/Gemmericher Straße
- Am Ostfriedhof
- Olfe/Schinkelstraße
- Zur Quelle in Dolberg

3.10.3 Friedhöfe

Als Teil der Freiraumentwicklung hat die Friedhofsplanung einen besonderen Stellenwert. Ziel ist es, ein ausreichendes Angebot sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen Vorhelm und Dolberg vorzuhalten. Die Friedhöfe weisen teilweise Reserveflächen auf, die weit über dem absehbaren Bedarf liegen und auch zahlreiche Flächen, die aufgrund der bereits abgelaufenen oder in absehbarer Zukunft ablaufenden Belegungszeiten von 30 Jahren für eine Widernutzung zur Verfügung stehen.

Im Stadtgebiet von Ahlen befinden sich die in folgender Tabelle aufgeführten konfessionellen und kommunalen Friedhöfe. Lediglich in Dolberg wird eine Rücknahme von Reserveflächen vorgenommen.

- Südfriedhof
- Westfriedhof

- Ostfriedhof
- Friedhof Vorhelm
- Friedhof Dolberg

3.10.4 Sportflächen

Als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportfläche“ werden die vorhandenen Sportanlagen dargestellt, die sich auch weitgehend als Rasenfläche darstellen. Dabei handelt es sich um folgende Flächen:

- Sportanlage Vorhelm
- Sportanlage Dolberg
- zwei Sportplätze auf der südlichen Teilfläche des Sportparks Nord
- zwei Sportplätze südlich Wersestadion
- Hövenerort

3.10.5 Spielplätze und Bolzplätze

Spiel- und Bolzplätze sind in der Regel als Grünflächen dargestellt. Umfassen diese Plätze nur ein Grundstück und liegen nicht mit anderen Grün- oder Gemeinbedarfsflächen zusammen, werden sie lediglich mit einem Symbol gekennzeichnet.

Im Ergebnis des Freiflächenentwicklungskonzeptes verteilen sich die Spielplätze im Stadtgebiet recht gleichmäßig. Alle Stadtbereiche, außer Ostdolberg, sind ausreichend mit Spielplätzen versorgt. Der Ortsbereich Ostdolberg besitzt keinen öffentlichen Spielplatz. Der Ostenstadtteil weist ein mäßiges flächenbezogenes Defizit auf. Die weiteren Stadteile sind, rein flächenmäßig gesehen, weitestgehend versorgt. Im Weiteren bestehen jedoch durchaus qualitative Unterschiede bei Spielplätzen hinsichtlich Attraktivität und Ausstattung. Besonders der Nordenstadtteil und der Südenstadtteil weisen in der Versorgung einzelne Mängel im Spielplatzangebot auf.

Zahlreiche Spielanlagen sind Teile von Schuleinrichtungen. Die Ausstattung ist in der Regel recht hochwertig. Die Nutzung dieser Spielplätze ist durch den benachbarten Schulbetrieb jedoch meist zeitlich eingeschränkt. Hier bestehen aufgrund sich verändernder Schulzeiten und Betreuungsangeboten Nutzungskonflikte zwischen Schulbetrieb und allgemeiner Nutzungszugänglichkeit.

Im Flächennutzungsplan wird der neue Bedarf nur innerhalb der neuen Wohnflächenbedarfe durch ein Symbol dargestellt. Innerhalb der Siedlungsbereiche muss die Flächenverfügbarkeit zum Ausgleich von Defiziten durch die zuständige Fachabteilung geprüft werden.

3.11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserwirtschaftlich betrachtet ist das Stadtgebiet Ahlen dem Einzugsgebiet der Ems zuzuordnen. Die Werse, die das Stadtgebiet von Osten nach Nordwesten durchfließt, mündet bei Münster-Gelmer in die Ems. Sie weist innerhalb des Stadtgebietes einige kleinere Zuflüsse auf. Die beiden größten sind die von Osten kommende Olfe sowie

der aus Westen kommende Kälberbach, der in den aus Süden zufließenden Richterbach mündet.

Im Süden im Ortsteil Dolberg tangiert die Lippe an einigen Stellen die Ahleener Stadtgrenze. Den Ortsteil Vorhelm im Norden des Stadtgebietes durchquert der Hellbach von Osten Richtung Nordwesten und mündet an der Stadtgrenze in die Angel. Darüber hinaus sind einige kleine Teiche im Stadtgebiet als Wasserfläche dargestellt.

Generell ist allen Fließgewässern ein Gewässerschutzstreifen zugeordnet. Diese Uferstreifen sind von Bebauung freizuhalten und sollen auch von intensiver Nutzung ausgeschlossen werden und möglichst als Wiese oder Wald genutzt bzw. der natürlichen Sukzession überlassen werden. Die Gewässerschutzstreifen beidseitig der Fließgewässer übernehmen wichtige Biotopvernetzungsfunktionen.

Mit dem Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes und den damit verbundenen Novellierungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Baugesetzbuches im Jahr 2005 wurden die Belange des Hochwasserschutzes bereits deutlich gestärkt. Damit ist der Hochwasserschutz ein explizit zu berücksichtigender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB). Verschiedene weitere wasserrechtliche Gesetzesänderungen auf Bundesebene haben die Landesregierung des Landes Nordrhein-Westfalen dazu veranlasst, diese letzte Fassung des Landeswassergesetzes vom 03. Mai 2005 auf die veränderte Rechtsgrundlage hin erneut zu novellieren. Diese Vorgaben wurden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend beachtet.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz sind für den beidseitig des Richterbach und den Unterlauf des Kälberbachs sowie für die beidseitig der Olfe und für die Lippe dargestellt. Ihre Abgrenzungen sind entsprechend dem festgestellten hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) festgesetzt und werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Für die Werse wird beidseitig das ermittelte Überschwemmungsgebiet gemäß § 31b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz als Vermerk übernommen, das ebenfalls auf Grundlage des HQ₁₀₀ basiert. Darüber hinaus werden ergänzend Hochwasserrückhaltebecken an den Fließgewässern berücksichtigt, die zur Sicherung des Hochwasserschutzes derzeit nacheinander errichtet werden. Grundsätzlich dürfen in den festgesetzten / ermittelten Überschwemmungsgebieten, die unter Berücksichtigung der Hochwasserschutzmaßnahmen berechnet wurden, keine neue Bauflächen mehr ausgewiesen werden. Davon unberührt bleiben Bauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen, denen rechtlich Bestandsschutz gewährt wird. Unberührt davon bleiben Einzelprüfungen und Auflagen im baugenehmigungsrechtlichen Verfahren. Die im Flächennutzungsplan nur vermerkten überschwemmungsgefährdeten Gebiete gemäß § 31c Abs. 1 Satz 1, 2. Halbsatz Wasserhaushaltsgesetz sind grundsätzlich bebaubar, da es sich dabei um Gebiete handelt, die nur bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen im Fall eines hundertjährigen Hochwasser-Ereignisses überschwemmt werden können.

3.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und für die oberirdische Gewinnung von Bodenschätzen

Die in Ahlen vorhandenen Kalk- und Kohlevorkommen wurden jahrzehntelang abgebaut. Insbesondere der Steinkohlebergbau hat die Landschaftsstruktur der Stadt Ahlen mit Aufschüttung der Osthalde nachhaltig geprägt.

Mit Aufgabe des Abbaus von Kalkstein durch das Zementwerk Bosenberg wird zukünftig auf eine Darstellung der entsprechenden Abgrabungsflächen im FNP verzichtet. Im Zuge der Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses wurden Rekultivierungsmaßnahmen eingeleitet. Im Flächennutzungsplan-Entwurf wird der ehemalige Steinbruch an der Stadtgrenze zu Beckum als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur, Boden und Landschaft dargestellt.

Eine Aufschüttung ist im Bereich der ehemaligen Zeche Westfalen Schacht I/II bei Sanierung und Aufbereitung durch verunreinigten Bodenaushub im Bereich der ehemaligen Kokerei entstanden. Dieses Umlagerungsbauwerk wurde mittlerweile abgedeckt und wird gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich dargestellt. Geplant ist eine Nutzung dieser Grünfläche durch die Öffentlichkeit.

Die noch unter Bergaufsicht befindliche aufgeschüttete Osthalde wird in den Flächennutzungsplan-Entwurf als nachrichtliche Übernahme aufgenommen. In weiten Teilen ist die Aufschüttung abgeschlossen und die Fläche ist bereits bewaldet bzw. hat sich als Grünfläche entwickelt. Langfristig soll das Landschaftsbauwerk der Naherholung dienen.

Auf die ursprünglich im Vorentwurf eingetragene Aufschüttung der gegenüberliegenden Westhalde wurde verzichtet, da diese abzutragen ist mit dem Ziel, an dieser Stelle langfristig gewerbliche Baufläche zu entwickeln.

3.13 Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche werden, sofern es sich nicht um Flächen für die Ver- und Entsorgung, Abgrabungs- oder Wasserflächen handelt, als Flächen für die Landwirtschaft oder als Waldflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Ahlener Stadtgebiet werden rund 8.300 ha landwirtschaftlich genutzt und 1.139 ha dienen der Forstwirtschaft. Dies entspricht zusammen ca. 76,6 % (67,4 und 9,2 %) des Stadtgebietes⁶⁰.

Die landwirtschaftlichen Flächen dominieren und haben neben ihrer wirtschaftlichen Bedeutung in Ahlen einen hohen Stellenwert für den Naturhaushalt, die Umweltsicherung und die Erholung. Ackerland überwiegt, während Grünlandnutzung eine untergeordnete Rolle spielt. Gab es 1999⁶¹ noch 245 landwirtschaftliche Betriebe von denen gut 50 % im Haupterwerb wirtschafteten, so waren es 2007 nur noch insgesamt 204 Betriebe mit einem nahezu unveränderten Anteil an Haupterwerbsbetrieben. Diese bewirtschafteten sowohl 1999 als auch 2007 nahezu 80 % der landwirtschaftlichen Fläche, während die Betriebe im Nebenerwerb für die verbleibenden 20 % zuständig waren. Der Rückgang der Betriebe liegt damit bei einem Anteil von insgesamt 15,4 %. Der damit verbundene Rückgang an landwirtschaftlicher Fläche umfasst jedoch nur 5,7 %.

⁶⁰ Vgl. Kommunalprofil Ahlen, Stadt, Kreis Warendorf, Regierungsbezirk Münster, Gemeindetyp: Große Mittelstadt, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Flächen am 31.12.2007, Stand: 09.07.2008

⁶¹ Vgl. Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein Westfalen, Landwirtschaftszählung 1999 und Agrarstrukturerehebung 2007 für die Stadt Ahlen

Der stärkste Rückgang absolut mit 20 Hofstellen und prozentual mit 34 % (1999: 59 und 2007: 39) ist bei Betrieben in einer Größenordnung von 10 bis unter 30 ha zu verzeichnen. Auch die unter 2 ha großen Betriebe verloren zwischen 1999 und 2007 von 12 Betrieben 4 und sind mit 33 % stark rückläufig, während die großen Höfe mit 50 ha und mehr nur insgesamt einen Verlust von einem Betrieb (1999 von 65 auf 64 im Jahr 2007) zu verzeichnen hatten.

Mit der aufgezeigten Entwicklung der vergangenen acht Jahre lässt sich eine rückläufige Tendenz der landwirtschaftlichen Betriebe im Stadtgebiet erkennen. Die am wenigsten von dieser Entwicklung betroffenen großen Betriebe weisen vermutlich gegenüber Konjunktur- und Wirtschaftskrisen / politischen Programmen eine insgesamt geringe Anfälligkeit auf.

Landwirtschaftliche Flächen werden durch die Darstellung neuer Bauflächen nur soweit in Anspruch genommen, wie es dem zu erwartenden Bedarf entspricht.

Alle auf Ahlener Stadtgebiet bekannten Waldflächen wurden per Datenabgleich mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW in den Flächennutzungsplan-Entwurf aufgenommen. Mit einem Waldanteil von knapp 9 % liegt die Stadt Ahlen deutlich unterhalb des Landesdurchschnittes (25%). Neben kleinen Waldparzellen befinden sich etwas größere zusammenhängende Wälder im Norden und Nordosten des Ortsteils Vorhelm an der Stadtgrenze zu Ennigerloh und Beckum, im Süd-Westen an der Stadtgrenze zu Hamm (Oestricher Wald) sowie zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Dolberg. Östlich des Kasernenstandortes erstreckt sich eine weitere Waldfläche, die sich über die gemeinsame Stadtgrenze mit Hamm fortsetzt.

3.14 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In den Flächennutzungsplan-Entwurf werden die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernommen. Diese umfassen Flächen mit bereits realisierten Kompensationsmaßnahmen für faktisch erfolgte Eingriffe sowie Kompensationsflächen, die benötigt werden für verbindliche Bauleitpläne der Stadt Ahlen bzw. externer Planungsträger. Außerdem wurden alle weiteren bekannten Flächen gemäß dem Kompensationsflächenkataster des Kreises Warendorf in den Flächennutzungsplan übernommen, die im Zusammenhang mit anderen genehmigungsrechtlichen Verfahren nach Wasserhaushalts- oder Straßenbaurecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz zur Umsetzung auf dem Ahlener Stadtgebiet festgesetzt wurden. Die Stadt Ahlen verfolgt auch hier das Ziel, die Flächen für eine Umsetzung von Maßnahmen sowie für den langfristigen Erhalt der entsprechenden Biotopstrukturen zu sichern.

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 19 Abs. 2 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe, die durch die städtebaulichen Vorhabenflächen für Wohnen und Gewerbe sowie die Umgehungsstraßen in Vorhelm und Dolberg grundsätzlich zu erwarten sind, sind Maß-

nahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

Neben diesen grundsätzlichen Regelungen der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz, besitzen die Städte und Gemeinden auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1a Abs. 3 Satz 1 u. 2, § 5 Abs. 2a in Verb. mit § 9 Abs. 1a Satz 2, § 135a Abs. 2 Satz 2 sowie § 200a Satz 2 BauGB) die Möglichkeit, in einem oder in mehreren Teilbereichen des Stadtgebietes einen Ausgleichsflächenpool zusammen mit einem Ökokonto zu etablieren. Damit erhalten sie eine Zuordnungsmöglichkeit der heute oder zukünftig durch die Bebauungsplanung entstehenden Eingriffspflichten zu einem Kompensationsflächenpool nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und können damit ihren Ausgleichspflichten im Sinne des § 18 ff. BNatSchG zeitnah nachkommen.

Über diese baurechtlichen Vorschriften hinaus existiert im Kreis Warendorf seit dem Frühjahr 2008 als fachlicher Rahmen eine gemeinsame Erklärung zu Zielen und Eckpunkten bei der Planung und Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durch den Landrat, die Bürgermeister der Städte und Gemeinden sowie durch Kreisvertreter des Landwirtschaftsverbandes, der Landwirtschaftskammer und des Waldbauernverbandes unterzeichnet worden ist. Die Ziele dieser Erklärung bestehen

- in einem effektiven und koordinierten Einsatz der Ausgleichsmaßnahmen für den Natur und Landschaftsschutz,
- in der Verringerung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie
- in einem Serviceangebot an private Investoren im Kreis (*KREIS WARENDORF 2008*).

Für die Planungspraxis bedeutet dies, dass die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglichst in der durch den Kreis Warendorf erarbeiteten Zielkulisse, bei der es sich i.d.R. um großflächige Landschaftsbereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und hohem Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial handelt, (Schutzgebiete und Gewässerauen) erfolgen soll. Daneben können im Bedarfsfall auch weitere Bereiche herangezogen werden, die entweder keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen oder aber einer extensiven landwirtschaftlichen Folgenutzung zugeführt werden, bei der dann die Entwicklung der Maßnahmen durch die Landwirtschaft möglichst selbst erfolgen soll (*KREIS WARENDORF 2008*).

Unabhängig davon ist es für die Stadt Ahlen von besonderer Bedeutung - insbesondere im Rahmen der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes - ausreichenden Spielraum und Flexibilität bei der Zuordnung von Ausgleichsflächen zu bebauungsplan- und straßenbedingten Eingriffen zu besitzen. Um dieses Ziel erreichen zu können, wurden neben den im Stadtgebiet liegenden Poolräumen des Kreises weitere, für Ausgleichsmaßnahmen geeignete Räume ermittelt, so wie dies auch innerhalb der o.g. gemeinsamen Erklärung im Kreis Warendorf für den Bedarfsfall vorgesehen ist. Die Ergebnisse dieser Analysen sind im Rahmen der Umweltprüfung, in der das Stadtgebiet auf geeignete Kompensationsflächenpools hin untersucht wurde, in einem eigenständigen Gutachten dargestellt worden (s. Anlage III der UP).

Danach sind für das Stadtgebiet 10 verschiedene potenzielle Kompensationsräume abgegrenzt worden, die aufgrund ihres Standortpotenzials und ihrer Lage, Größe und Ausgangswertigkeit für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden können. Es handelt sich dabei um folgende Bereiche:

- Suchraum Angel / Bröckerholz,
- Suchraum Hellbach / Torcksholt,
- Suchraum Olfetal / Dümpe,
- Suchraum Grenzbach,
- Suchraum Lippeaue / Altersberg,
- Suchraum Bergebusch / Werseae,
- Suchraum Kälberbach / Oestrich,
- Suchraum Brockhausen,
- Suchraum Haus Seppenhagen,
- Suchraum Werseae.

Der eigenständige Umweltbericht enthält eine tabellarische Übersicht, in der den verschiedenen Vorhabenflächen die jeweils vorgeschlagenen Kompensationsräume und -maßnahmen zugeordnet werden. Im Verhältnis zu einem abgeschätzten Kompensationsbedarf von ca. 39 ha bei Realisierung aller dargestellten Bauflächen für die nächsten 15 Jahre umfassen die Suchräume einen überproportionalen Umfang von weit mehr als 1000 ha.

Eine Darstellung der Suchräume im Flächennutzungsplan erfolgt nicht. Die in der Anlage zur Begründung beigefügte Planübersicht dient als Grundlage für die Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Bebauungsplanverfahren und schafft eine transparente Grundlage und ausreichend Spielräume für mögliche Grundstücksverhandlungen im Bedarfsfall.

Unabhängig davon wird die Stadt Ahlen bemüht sein, Landwirten sowohl als Verkäufer wie als Pächtern von bewirtschafteten Flächen Ersatzland anzubieten.

3.15 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Der Flächennutzungsplan kann Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB) umgrenzen. Insbesondere seit der Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie der EU aus dem Jahr 2002 in bundesdeutsches Recht hat der Schutz der Bevölkerung vor Lärm an bestehenden Straßen eine neue rechtliche Bedeutung erlangt. Trotzdem soll auf eine Darstellung von bestehenden oder geplanten Lärmschutzbauwerken im Flächennutzungsplan verzichtet werden, da die Lesbarkeit der Plandarstellungen unbefriedigend wäre. Es wird an dieser Stelle zum einen darauf hingewiesen, dass Lärmschutzbauwerke am Konrad-Adenauer-Ring, an der Kapellenstraße sowie an der Hammer Straße existieren. Zum anderen entstehen voraussichtlich weitere Bauwerke im Zuge der Realisierung der Osttangente (Planfeststellungsverfahren). Lärmschutzmaßnahmen für weitere Straßenneuplanungen (Westumgehung Dolberg, Ortsumgehungen Dolberg und Vorhelm) sowie im Zuge der aktuell anstehenden Lärmaktionsplanung der Stufe 1 sind bislang nicht absehbar. Einen übergreifenden Gesamtblick auf aktuelle Herausforderungen des Verkehrslärm-schutzes bietet das Rahmenkonzept „Verkehrsentwicklungs- und Lärminderungsplanung“.

3.16 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind. In den Flächennutzungsplan von Ahlen sind neben den bereits in den vorangegangenen Kapiteln genannten nachrichtlichen Übernahmen (z.B. Verkehrsflächen, Flächen für die Ver- und Entsorgung, Wasserflächen), Schutzausweisungen nach Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW sowie Festsetzungen gemäß Denkmalschutzgesetz nachrichtlich übernommen.

3.16.1 Schutzausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW

Der Landschaftsplan Ahlen, aufgestellt durch den Kreis Warendorf, legt für den überwiegenden Teil der Flächen des Stadtgebietes das Entwicklungsziel 1 – „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ und dem Entwicklungsziel 2 – „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswerten Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest.

Der Landschaftsplan trifft u.a. folgende Festsetzungen, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurden.

- Naturschutzgebiete (NSG)
 1. Laubwald im Bröcker Holz (naturnaher Eichen-Hainbuchenwald)
 2. Am Vinckewald / Dümpe (offengelassene Kalkabgrabung mit Magerrasenvorkommen und Orchideen)
 3. Oestricher Wald (naturnahe Laubwaldbestände)
 4. Parklandschaft westlich Guissen (Niederungsbereich mit Gehölz- und Feuchtbiotopen)
 5. Teufelsschlucht bei Dolberg (Laubwald-Quellschluchtkomplex nördlich Dolberg)
 6. Grenzbachtal (naturnahe Laubwaldbestände und Fließgewässer)
 7. Lippeaue zwischen Schloss Oberwerries und Dolberg

- Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Ausgenommen der Siedlungsbereiche stehen ringsum im Stadtgebiet 13 Flächen unter Landschaftsschutz. Das im Südwesten gelegene Landschaftsschutzgebiet ‚Oestricher Wald / Parklandschaft westlich Ahlen‘ mit einer Fläche von 596 ha und das im Süden gelegene LSG ‚Parklandschaft um Dolberg‘ im Umfang von 760 ha bilden die beiden größten zusammenhängenden Flächen.

- Naturdenkmale (ND)

Innerhalb des gesamten Stadtgebietes sind 10 Naturdenkmale festgesetzt. Dabei handelt es sich um einzelne Eichen und Buchen sowie um eine Gräfte. Diese werden im Flächennutzungsplan nicht flächig sondern lediglich mit einem Planzeichen berücksichtigt.

- Geschützte Landschaftsbestandteile

84 Landschaftsbereiche sind als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt. Diese umfassen kleinflächig z. B. Feldgehölze, Teile der Werseae, Kleingewässer, Hecken etc.

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete)

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie die EU-Vogelschutzrichtlinie bilden die rechtliche Grundlage zum Aufbau und dauerhaften Schutz des europäischen ökologischen Netzes „NATURA 2000“. Innerhalb des Stadtgebietes von Ahlen wurden sechs FFH-Gebiete benannt. Mit der 1. Änderung im Jahr 2004 wurden die FFH-Gebiete als Festsetzung in den Landschaftsplan Ahlen übernommen:

Die FFH-Gebiete liegen in folgenden Bereichen:

Naturschutzgebiet „Bröckerholz“

Naturschutzgebiet „Oestricher Wald“

Naturschutzgebiet „Grenzbachtal“

Naturschutzgebiet „Am Vinckewald/Düppe“

Naturschutzgebiet „Lippeae zwischen Schloss Oberwerries und Dolberg“

Naturschutzgebiet „Lippeae zwischen Dolberg und Uentrop“

3.16.2 Festsetzungen nach dem Denkmalschutzgesetz

Baudenkmäler

Die im Stadtgebiet unter Denkmalschutz gestellten 652 Gebäude und sonstigen Bauwerke sowie 3 bewegliche Denkmäler können im Einzelnen der Denkmalliste im Anhang entnommen werden. Auf eine kartographische Darstellung der vielen einzelnen Gebäude im Flächennutzungsplan wird wegen des großen Maßstabes verzichtet, sodass drei aktuelle Pläne zum Denkmalschutz in der Anlage zu dieser Begründung beigefügt sind. Darüber hinaus existiert eine Denkmalbereichssatzung nördlich der ehemaligen Zeche für die Beamtensiedlung. Diese umfasst insgesamt 36 Gebäude.

Der Denkmalschutz verfolgt das Ziel, unter Schutz gestellte Gebäude / Bauwerke dauerhaft zu erhalten. Sie sind für eine Stadt als kulturelles Erbe außerordentlich wichtig und können von wichtiger Prägung sein. Diese historischen Zeugnisse informieren über die Geschichte der Stadt, um ein lebendiges Bild der Baukunst und Lebensweise vergangener Zeiten zu erhalten.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind kultur- oder naturgeschichtliche Bodenfunde. Im Stadtgebiet sind 10 Bodendenkmäler unter Schutz gestellt. Ihre Standorte sowie die Art der Bodendenkmäler können der Bodendenkmalliste sowie den in der Anlage beigefügten Plänen zum Denkmalschutz entnommen werden.

3.16.3 Richtfunktrassen, Ferntrassen der Ver- und Entsorgung

Richtfunktrassen

Die vorhandenen Richtfunktrassen sowie die Begrenzung der Richtfunkschutzzonen sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Innerhalb eines Sicherheits-

abstandes von beidseitig 100 m darf eine maximal zulässige Bauhöhe nicht überschritten werden, um die entsprechenden Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.

Ferngasleitungen

Die Hochdruckleitungen der öffentlichen Gasversorgung, d.h. die überörtlich bedeutenden unterirdischen Fern- und Hauptleitungen werden nachrichtlich übernommen. Derzeitiger Betreiber ist die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice.

Hochspannungstrassen

Die vorhandenen Elektrizitätstrassen des Hochspannungsnetzes ab einer Stromspannung von 110 kV werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Derzeitiger Betreiber ist die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice.

3.16.4 Luftverkehr

Auf dem Stadtgebiet Ahlen existiert ein Hubschrauberlandeplatz nördlich des Siedlungsbereichs. Starts und Landungen von Motorflugzeugen bis zu einer höchstzulässigen Flugmasse von 2000 kg erfolgen auf der 700 m langen und 60 m breiten Start- und Landebahn in West-Ost-Richtung. Starts und Landungen von Hubschraubern erfolgen auf dem südlich gelegenen Flugplatzgelände nur in bzw. aus nördlicher Richtung. Für die verkehrsreichsten Monate des Jahres 2000 wurden für die Hubschrauber 144 Starts und Landungen, für die Flächenflugzeuge 102 ermittelt.

3.17 Kennzeichnungen von Flächen

Die Kennzeichnung von Flächen im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 3 BauGB hat eine Hinweis- und Warnfunktion, die sich an die möglichen Nutzer der Flächen, die Genehmigungsbehörden sowie die Träger öffentlicher Belange und berührten Behörden richtet. Die Hinweise bzw. Warnungen sollen dazu beitragen, dass Gefährdungen, die sich aus der Nutzung von Flächen ergeben können, im öffentlichen Interesse ausgeschlossen werden.

3.17.1 Altablagerungen und Altstandorte

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf führt ein Altlastenverdachtsflächen-Kataster über Altstandorte, Altablagerungen und Untergrundverunreinigungen im Kreisgebiet. Im Stadtgebiet von Ahlen sind aktuell 86 Altablagerungen und Altstandorte gutachterlich näher untersucht und bestätigt worden. Von diesen Standorten werden gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB diejenigen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet, deren Flächen bzw. Teilflächen für bauliche Nutzungen vorgesehen sind. Gemäß NRW-Runderlass vom 14.03.2005 (Altlastenerlass) ist der Begriff „für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen“ umfassend zu verstehen. In Betracht kommen für eine Kennzeichnung insbesondere von Menschen intensiv genutzte Freiflächen aber auch Flächen, die über den Nahrungspfad für den Menschen zu gesundheitlichen Gefahren führen können.

Die gekennzeichneten Bodenbelastungen sind in einer Liste im Anhang zur Begründung im Einzelnen aufgeführt.

Bei konkreten Planungs- und Bauvorhaben auf im Flächennutzungsplan als Bodenbelastung gekennzeichneten Standorten sind in den nachgeordneten Planungsverfahren detaillierte Informationen über Art, Gefährdungspotenzial und möglichen Restriktionen bezüglich der Nutzbarkeit bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf einzuholen und möglicherweise erforderliche Maßnahmen mit ihr abzustimmen.

3.17.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Im Stadtgebiet von Ahlen ist in der Vergangenheit umfangreicher Bergbau untertage des bereits stillgelegten Bergwerks Westfalen betrieben worden, der sich möglicherweise noch heute schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken kann. Auf dem Gebiet der Stadt Ahlen befinden sich neben verlassenen Schächten des ehemaligen Bergwerks Westfalen zahlreiche bergbaulich bedingte Tagesöffnungen und Bereiche oberflächennahen ehemaligen Bergbaus (Strontianitbergbau). Diese befinden sich schwerpunktmäßig nordöstlich sowie westlich des Stadtzentrums Ahlen.

In Absprache mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW werden im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 keine Bereiche und Standorte gekennzeichnet. Bergbaulich relevante qualifizierte Aussagen werden im Zuge von Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren mit einem räumlich begrenzten Planbereich getroffen. Die Bergbaubehörden sind als Träger öffentlicher Belange dann entsprechend zu beteiligen, damit eine eingehende Auswertung der Erkenntnisse der Bergbaubehörden und eine Konkretisierung der Schadensrelevanz des umgegangenen Bergbaus erfolgen kann.

Auf dem westlichen Teilbereich des ehemaligen Zechengeländes befinden sich das Umlagerungsbauwerk, die gesamte Westhalde sowie die hiervon südöstlich gelegenen Teiche noch unter Bergaufsicht nach Bergrecht. Im Westen bildet die Werse den Abschluss der unter Bergaufsicht stehenden Flächen. Die im Bereich der Westhalde erfolgten Darstellungen als Grünfläche und gewerbliche Baufläche sind als planerisches Folgenutzungsziel zu verstehen, die erst auf mittelfristige Sicht verwirklicht werden können. Zuvor müssen der bestandskräftig zugelassene Rückbau der Westhalde sowie ein Abschlussbetriebsplan für diesen Bereich vollständig durchgeführt sein. Im Rahmen des bergrechtlichen Abschlussbetriebsplanes werden die Folgenutzungsdarstellungen als ‚öffentliches Interesse‘ berücksichtigt. Die planerischen Darstellungen lassen die heute noch unter Bergaufsicht stattfindenden Tätigkeiten insoweit unberührt. Für das Umlagerungsbauwerk ist absehbar, dass die Oberfläche zeitnah aus der Bergaufsicht entlassen wird, die Fläche unterhalb der Geländeoberfläche zunächst unter Bergaufsicht verbleibt.

Östlich des ehemaligen Zechengeländes befindet sich die Osthalde, die in absehbarer Zeit aus der Bergaufsicht entlassen werden soll.

Darüber hinaus liegen im Süden des Ahlener Stadtgebietes die aus der Bergaufsicht entlassenen Schächte III und IV. Schacht III befindet sich östlich der Guissener Straße, ist durch Altlasten gekennzeichnet und war für eine Freizeitnutzung angedacht. Diese Darstellung entwickelte sich aus einer ursprünglich geplanten Ferienanlage nach dem Muster der Centerparks in den Niederlanden mit Hotel- und Apartmenthäusern und einem umfassenden Angebot an Freizeit-, Erlebnis-, Fitness- und Sportmöglichkeiten. Die von einem Investor konzipierten Planungen führten Ende der 80-er Jahre zu entsprechenden Planaufstellungsbeschlüssen des Rates der Stadt Ahlen. Nachdem der

Investor sein Vorhaben aufgab, stellte die Stadt Ahlen die Bauleitplanung ein. Die Fläche liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches, sodass eine Darstellung als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft vorgenommen wird. Hauptaugenmerk liegt derzeit und in Zukunft auf der Entwicklung der Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Bergwerks Schacht I/II. Schacht IV liegt östlich der Dolberger Straße in einer Waldfläche.

Darüber hinaus befindet sich der stillgelegte Wetterschacht VI in der Bauerschaft Brabender in der Nähe der Dolberger Straße. Für diesen Schacht ist das Enden der Bergaufsicht für das Jahr 2010 geplant. Von den ehemals sieben Schächten des Bergwerks Westfalen lag Schacht V auf dem Gebiet der Stadt Beckum und Schacht VII im Stadtteil Heessen der Stadt Hamm.

4.0 Anlagen

5.0 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht inkl. Anlagen ist eigenständiger Teil der Begründung. Verfasser sind:

ARGE Freiraum:

Garten- und Landschaftsarchitekt Ulrich Schultewolter, Haus-Droste-Weg 1, 48291
Telgte sowie

Arbeitsgemeinschaft Umwelt Ernst-Friedrich Schröder, Am Tiergarten 3, 48167 Münst-
ter