5. Änderung des Flächennutzungsplanes

für den Bereich Paintballanlage Hammer Straße

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele 3

2. Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung 3

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 5

4. Landschaftsplan des Kreises Warendorf 5

5. Änderungsinhalte und Flächenbilanz 5

5. Sonstige Belange 6
5.1 Erschließung 6
5.2 Ver- und Entsorgung 6
5.3 Altlasten 6
5.4 Immissionsschutz 7

6. Auswirkungen auf die Umwelt 7

7. Artenschutz 8

Zu dieser Begründung gehören:

Teil II Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 “Paintballanlage an der Hammer Straße“, Landschaftsarchitektur Schultewolter, Telgte, 13.03.2013

Planung Paintball-Gelände Ahlen, Fachbeiträge Avifauna und Amphibien mit Dokumentation und artenschutzrechtlicher Prüfung, Juli 2011, Schultewolter Landschaftsarchitekten, Hans-Droste-Weg 1, 28291 Telgte, Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Oststraße 36, 48231 Warendorf

Dr. Szymanski & Partner, Gutachten 2012 1363 zu den Auswirkungen der Geräuschentwicklung mit der Nutzung einer „Paintballanlage“ im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „BP-124“ auf die benachbarte Wohnbebauung in Ahlen, Buschmühle 10-16, 52222 Stolberg, 11.10.2012

Guch Geologie + Umwelt-Consulting Hamm GmbH, Marinestr. 44, 59075 Hamm, Beprobung von Ablagerungen auf dem Grundstück Hammer Str. 341 in Ahlen, 17.02.2011
Guch Geologie + Umwelt-Consulting Hamm GmbH, Am Boonekamp 5, 59067 Hamm, Beprobung der Spielfläche der vorgesehenen Paintballanlage auf dem Grundstück Hammer Str. 341 in Ahlen, 18.02.2013
Guch Geologie + Umwelt-Consulting Hamm GmbH, Am Boonekamp 5, 59067 Hamm, Paintball-Anlage auf dem Grundstück Hammer Str. 341 in Ahlen, Ergänzende Boden- und Grundwasseruntersuchungen vom 27.05.2013

Gutachten zur Niederschlagsentwässerung: Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Energieberatung Oestricher Weg 1, 59227 Ahlen, 12. März 2013

1. Planungsanlass und Planungsziele

Dem Rat der Stadt Ahlen hat in seiner Sitzung am 25.04.2013 gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Paintballanlage Hammer Straße gefasst.

Mit Schreiben vom 08.10.2012 liegt der Stadt Ahlen ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom Vorhabenträger - Wildemann und Heitmann oHG, Langenberger Straße 9, Tor 5 & 6,40233 Düsseldorf - zur Errichtung einer Paintballanlage auf einer Teilfläche des rückwärtig gelegenen Grundstücks Hammer Straße 341 vor. Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 “Paintballanlage an der Hammer Straße“ liegt seit dem 18.12.2012 vor.

Bei der zur Überplanung anstehenden Teilfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es um eine hinter dem ehemaligen Soldatenheim „St. Martin“ – heutiges Eventcenter – gelegene rd. 1,5 ha große Fläche. Die zu ändernde Fläche im Flächennutzungsplan bezieht die nördlich vorgesehene Ersatzaufforstung mit ein.

Auf dieser teilweise mit Bäumen bestandenen Fläche ist die Einrichtung einer Paintballanlage vorgesehen, die im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Grünfläche mit dieser Zweckbestimmung fordert.

Der Feststellungsbeschluss wurde am 18.07.2013 durch den Rat der Stadt Ahlen gefasst. Am gleichen Tag hat das Bundesverwaltungsgericht durch ein Urteil entschieden, dass bei der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) Satz 2 Baugesetzbuch die Gemeinden verpflichtet sind, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen zu den Bauleitplänen schlagwortartig zusammenzufassen und schlagwortartig zu charakterisieren.

In dieser Ausführlichkeit hat die Stadt Ahlen ihre öffentlichen Bekanntmachungen bislang nicht ausformuliert. Sie hat zwar die umweltbezogenen Stellungnahmen explizit aufgeführt und die vorliegenden Gutachten benannt, ist jedoch nicht weiter auf die Inhalte eingegangen. Dies reicht aber nach dem nun vorliegenden Gerichtsurteil nicht aus, um die entsprechende Anstoßwirkung zu erreichen. Damit liegt ein Verfahrensfehler vor, sodass dieser Verfahrensschritt, also die öffentliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung mit anschließender Auslegung auf Dauer eines Monats wiederholt werden muss. Demzufolge ist auch der abschließende Feststellungsbeschluss neu zu fassen. Inhaltlich ergibt sich keine Änderung der Planung.

2. Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

Das rd. 1,5 ha große Plangebiet zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt gegenüber der Westfalenkaserne im südwestlichen Randbereich des Ahlener Stadtgebiets.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst in der Gemarkung Ahlen, Flur 122 das Flurstücke 73 tlw. und wird wie folgt umgrenzt:

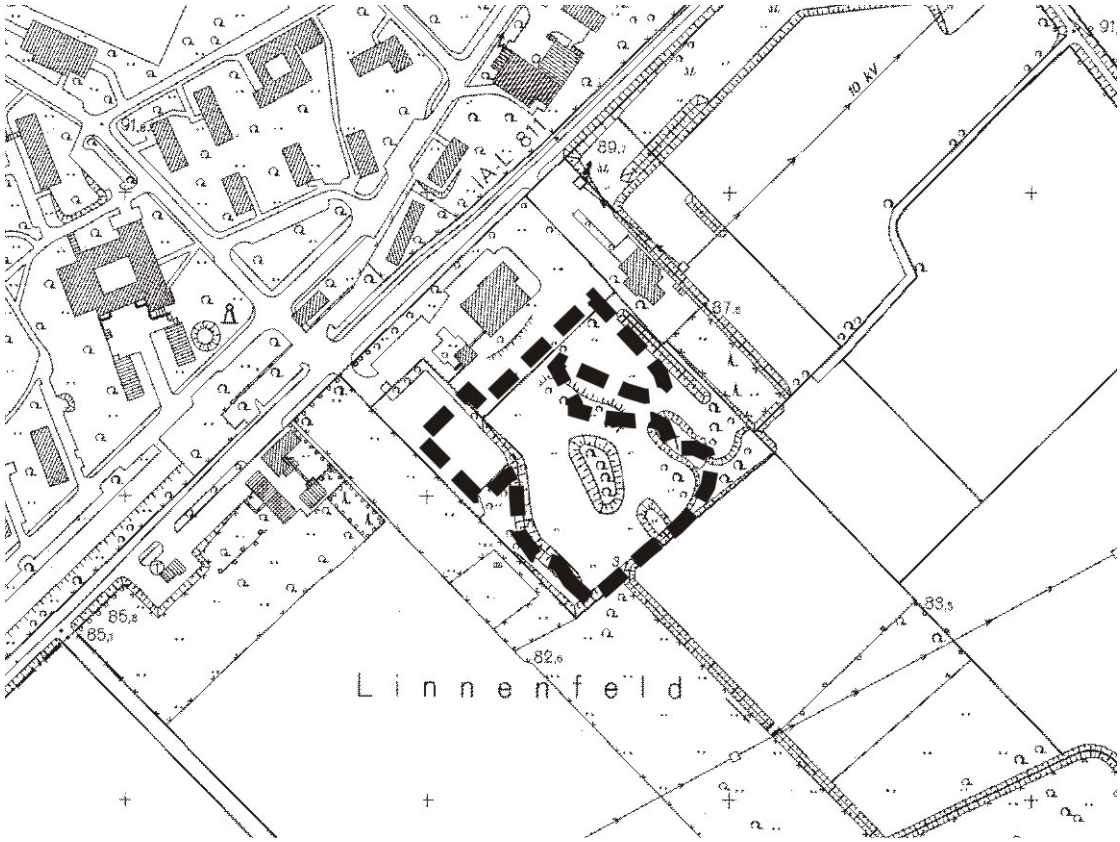
Im Nordwesten: Beginnend an dem Punkt, der sich auf dem rückwärtigen Grundstück Hammer Straße 341 Richtung Südosten, aus dem Abstand von rd. 71 m zum südwestlichen Eckpunkt der Zufahrt zum Eventcenter von der Hammer Straße (L 811) und aus dem Abstand von rd. 8 m zur südwestlich gelegenen Flurstücksgrenze des Flurstücks 73 Richtung Nordosten ergibt. Von dort weiter Richtung Nordosten bis Grenze des Flurstücks 73 führend; diese zunächst Richtung Südosten und im weiteren Verlauf rund 85 m erneut Richtung Nordosten führend.

Im Nordosten: Vom vorgenannten Punkt die in der Örtlichkeit vorhandene Böschung umfahrend bis zur Grenze des östlich geplanten Spielfeldes, die entlang des in der Örtlichkeit vorhandenen Gewässers führt bis zu einem Abstand von ca. 18 m zur südlichen Grenze des Flurstücks 73.

Im Südosten: Vom vorgenannten Punkt entlang der südöstlichen Begrenzung beider geplanter Spielfelder und zwar in südwestlicher Richtung nordwestlich der Grenze des Flurstücks 73 bis rd. 16 m vor der südwestlichen Grenze des gleichen Flurstücks.

Im Südwesten: Von dort in nordwestlicher Richtung entlang der südwestlichen Begrenzung des geplanten westlich gelegenen Spielfeldes bis zur vorgesehenen Stellplatzanlage. Diese Richtung Südwesten und Nordwesten umfahrend bis zum Ausgangspunkt.

Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes



3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der wirksame Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland[1], stellt die Fläche als Bereich für den Schutz der Landschaft dar. In seiner genannten Größenordnung und der Tatsache, dass die bestehenden Grünflächen überwiegend erhalten bleiben, besitzt das beabsichtigte Vorhaben keine Raumbedeutsamkeit, die gesondert im Regionalplan darzustellen wäre. Mit seiner Lage gegenüber der Kaserne, direkt an der Hammer Straße (L 811), etwas abgesetzt vom eigentlichen Siedlungsbereich Ahlen, aber ihm doch durch hinreichende Nähe zugeordnet, ist der Standort aus raumordnerischer Sicht zur Ansiedlung einer Paintballanlage geeignet[2].

4. Landschaftsplan des Kreises Warendorf

Der Landschaftsplan Ahlen trifft bezogen auf den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes keine Festsetzungen. Auch die geplanten Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zu den im weiteren Umfeld beabsichtigten Festsetzungen / Maßnahmen (Anlage / Ergänzung von Ufergehölzen).

5. Änderungsinhalte und Flächenbilanz

Der seit dem 11.09.2010 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ahlen (FNP) stellt für den beschriebenen Geltungsbereich sowohl Flächen für die Landwirtschaft als auch, in geringerem Umfang, Flächen für Wald gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB dar. Die beabsichtigte Änderung bezieht sich im Wesentlichen auf diese beiden Flächendarstellungen, die künftig als 'Grünfläche Paintballanlage' vorzusehen sind. Darüber hinaus soll die nördlich der Paintballanlage angrenzende Fläche für die Landwirtschaft künftig als Fläche für Wald, als Teil der Kompensationsmaßnahmen, einbezogen und entsprechend dargestellt werden.

Real stellt sich das rückwärtige Grundstück als Außenbereichsfläche dar, auf der sich neben geschotterten brachliegenden Flächen überwiegend Gehölzstrukturen durch Sukzession entwickelt haben.

Flächenbilanz der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes:

vorher:		**nachher:**	
Fläche für Landwirtschaft	0,842 ha	Grünfläche Paintballanlage	1,287 ha
Fläche für Wald	0,445 ha		
Fläche für Landwirtschaft	0,237 ha	Fläche für Wald	0,237 ha
Gesamtfläche	**1,524 ha**		**1,524ha**

Die durch das Vorhaben erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft bzw. die Waldumwandlung werden in der parallel durchzuführenden Bebauungsplanung in Verbindung mit dem zugehörigen Durchführungsver-

[1] Der Regionalplan befindet sich derzeit in Fortschreibung.
[2] Eine entsprechende raumordnerische und landesplanerische Einschätzung der Bezirksregierung Münster liegt mit Schreiben vom 13. Juli 2010 vor.

trag abschließend geregelt. Der Eingriff wird auf demselben Grundstück nahezu vollständig ausgeglichen.

5. Sonstige Belange

5.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hammer Straße (L 811) direkt an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden - außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Ahlen gelegenen - Zufahrtbereich zur Westfalenkaserne bzw. zum Eventcenter (ehemaliges Martinsheim). Die durch die Paintballanlage ausgelösten zusätzlichen Verkehrsströme können ohne weitere Maßnahmen bzw. Regelungen über den entsprechend ausgebauten Zufahrtbereich abgewickelt werden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist geregelt. Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Kleinkläranlage für die auf dem Grundstück bereits vorhandenen Gebäude. Ein Anschluss der Paintballanlage ist aufgrund der vorhandenen Größenordnung nach Prüfung durch das zuständige Fachamt des Kreises Warendorf möglich.
Eine zur Niederschlagsentwässerung vorliegende Untersuchung[3] hat ergeben, dass eine gewässerverträgliche Einleitung des von den Dach-, Zufahrts- und Parkplatzflächen der geplanten Paintballanlage stammenden Niederschlagswassers in das ortsnahe Gewässer Nr. 71f sowohl qualitativ als auch quantitativ gewährleistet ist.

5.3 Altlasten

Die zur Überplanung anstehende Teilfläche des Flurstücks 73, Flur 122, Gemarkung Ahlen wurde in früheren Jahren u. a. durch den Voreigentümer sowie durch den heutigen Eigentümer als Ablagerungsfläche für Bauschutt und Baustellenabfälle genutzt. Der Kreis Warendorf - Amt für Umweltschutz - stuft diese Ablagerungen als Abfall im Sinne des § 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) ein. Das gesamte Flurstück ist aktuell im “Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenverunreinigungen“ unter der Nr. 61294 registriert worden. Diese Altlastenverdachtsfläche ist entsprechend gekennzeichnet.
Konkrete Regelungen zu bodenschutzrechtlichen Belangen so die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 28.05.2013 erfolgen im parallel geführten Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 "Paintballanlage an der Hammer Straße"[4].

[3] Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Energieberatung Oestricher Weg 1, 59227 Ahlen, 12. März 2013
[4] Guch Geologie + Umwelt-Consulting Hamm GmbH, Marinestr. 44, 59075 Hamm, Beprobung von Ablagerungen auf dem Grundstück Hammer Str. 341 in Ahlen, 17.02.2011
Guch Geologie + Umwelt-Consulting Hamm GmbH, Am Boonekamp 5, 59067 Hamm, Beprobung der Spielfläche der vorgesehenen Paintballanlage auf dem Grundstück Hammer Str. 341 in Ahlen, 18.02.2013
Guch Geologie + Umwelt-Consulting Hamm GmbH, Am Boonekamp 5, 59067 Hamm, Paintball-Anlage auf dem Grundstück Hammer Str. 341 in Ahlen, Ergänzende Boden- und Grundwasseruntersuchungen vom 27.05.2013

5.4 Immissionsschutz

Zum Lärmimmissionsschutz liegt ein entsprechendes Gutachten vor[5]. Die Spielfelder sind so auf dem Gelände untergebracht, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die angrenzenden Bewohner auszuschließen sind. Die höchste Belastung tritt abstandsbedingt am Gebäude Hammer Straße 341 auf. Hier wird der jeweilige Immissionsrichtwert um 1 dB(A) unterschritten. Die Belastungen an den weiteren Immissionsorten sind durch die größeren Abstände entsprechend geringer. Durch die Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte sind die Belastungen als unbedenklich zu bezeichnen. Gleichwohl werden die mit dieser Sportart verbundenen Lärmbelastungen jedoch bei den betroffenen Anwohnern deutlich wahrnehmbar sein.

Die weiteren Emissionen durch die Anfahrten und den damit verbundenen Parkverkehr sind nach Prüfung von untergeordneter Bedeutung. Für den Betrieb an Sonn- und Feiertagen sind die eingangs aufgezeigten Maßnahmen und Einschränkungen hinsichtlich der Spielfeldgröße in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Diese werden im zugehörigen Durchführungsvertrag entsprechend geregelt.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Für die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Vorschriften gemäß § 2 Absatz 4 BauGB anzuwenden und in einem Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen[6].

Im Ergebnis der in diesem Zusammenhang durchgeführten Wirkungsanalysen ist festzuhalten, dass die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, die Schutzgüter Boden und Wasser sowie das Ortsbild durch die geplante Nutzung unterschiedlich stark betroffen sein werden.
Für die betroffenen Schutzgüter ist eine Kompensation erforderlich. Diese erfolgt durch Maßnahmen auf dem Grundstück.

Festzuhalten ist, dass die dort vorhandene Vegetation wie Wiese, die teils mit Einzelgehölzen und Gehölzaufschlag bestanden ist, aufgrund der hohen langjährigen anthropogenen Beeinträchtigung durch Boden- und Bauschuttmassen eine deutliche Abwertung erfährt. Auch wenn diese mit Gehölzen bestandenen Flächen als Wald definiert sind, werden sie aufgrund geringer Stammholzstärken, der unterschiedlichen Bodenstrukturen und der deutlich gestörten Standortverhältnisse sowie der geringen Ausprägung abgewertet. Mit der vorgesehenen Planung erfolgt lediglich eine (temporäre[7]) Entwidmung mit einem geringen Funktions- und Wertverlust durch die Nutzung. Darüber hinaus ruht der Spielbetrieb in den Wintermonaten.

Die Bewertung und Gewichtung des Eingriffs durch die geplante Nutzung der Gehölzflächen erfolgt in diesem Fall auf Grundlage des rechnerisch nachvollziehbaren Warendorfer Modells entsprechend der Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 17.02.2013 zum parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Neben einer Ersatzaufforstung wird der darüber hinausgehende Ausgleichsbedarf über Maßnahmen am Gewässer kompensiert, da dies in derselben Stellungnahme ange-

[5] Dr. Szymanski & Partner, Gutachten 2012 1363 zu den Auswirkungen der Geräuschentwicklung mit der Nutzung einer „Paintballanlage“ im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „BP-124“ auf die benachbarte Wohnbebauung in Ahlen, Buschmühle 10-16, 52222 Stolberg, 11.10.2012

[6] Teil II Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 “Paintballanlage an der Hammer Straße“, Landschaftsarchitektur Schultewolter, Telgte, 13.03.2013

[7] Temporär, da Mietverhältnis über 10 Jahre mit zweimaliger Verlängerung über je 5 Jahre abgeschlossen wird.

regt wurde und eine sinnvolle ökologische Maßnahme für die gesamte rückwärtige Grundstücksfläche darstellt. Das Gewässer ist derzeit deutlich verschlammt und sehr stark verschattet. Konkret ist im Uferbereich von Bewuchs freizustellen und in einer Tiefe von rund 5 m im Mittel abzuflachen. Das zulaufende Schmutzwasser soll vor Eintritt in das Gewässer in einem Schilfbeet gesäubert werden.

Bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden auch Beeinträchtigungen für weitere Schutzgüter, die bei der Realisierung der Planung entstehen, unter der Voraussetzung einer naturnahen Entwicklung und des langfristigen Erhalts der Maßnahmen teils gemindert und teils ausgeglichen.

Für alle anderen Schutzgüter wurden schon im Vorfeld der Planung entsprechende Vorkehrungen getroffen, um erhebliche Auswirkungen von vornherein auszuschließen. So wurde beispielsweise der Eingriff in bestehende 'Waldflächen' für das Schutzgut Pflanzen auf möglichst wenige Flächen reduziert.

Abschließend ist somit festzuhalten, dass die für das Vorhaben konzipierten Verringerungsmaßnahmen und die für die Ausgleichsflächen vorzunehmenden Kompensationsmaßnahmen dazu dienen, die bei Realisierung des Planes zu erwartenden Beeinträchtigungen für die o. g. Schutzgüter zu mindern und auszugleichen. Erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben damit nicht.
Neben der ökologisch sinnvollen Aufwertung des Gewässers erfolgt der Waldausgleich nördlich des Bebauungsplangebietes durch vergleichbare Bepflanzung, die mit entsprechender Darstellung als Wald in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wird.

Die Regelungen zu den Kompensations- und weiteren Vermeidungsmaßnahmen sind Gegenstand des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da die betroffenen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Planes liegen.

Hinweis der RAG:
Die RAG Herne weist daraufhin, dass im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind.

7. Artenschutz

Die durch einen Gutachter vorgenommene artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) hat zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht vorliegen[8].

Im Ergebnis wurden 17 verschiedene Vogelarten nachgewiesen, von denen 10 als Brutvögel eingestuft werden. Davon gelten die meisten als häufig und anpassungsfähig. Lediglich die landesweit gefährdete Rauchschwalbe nutzt die Fläche auch als Nahrungslebensraum. Da der § 44 BNatSchG lediglich die Fortpflanzungs- und Ruhestätten berücksichtigt, löst der Nachweis der Rauchschwalbe, von der bei dem Eingriff Nahrungslebensräume betroffen sind, nicht die Verbotstatbestände des § 44 aus.

Bei den übrigen nachgewiesenen, häufigen und wenig anspruchsvollen Arten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des lan-

[8] Planung Paintball-Gelände Ahlen, Fachbeiträge Avifauna und Amphibien mit Dokumentation und artenschutzrechtlicher Prüfung, Juli 2011, Schultewolter Landschaftsarchitekten, Hans-Droste-Weg 1, 28291 Telgte, Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Oststraße 36, 48231 Warendorf

desweit günstigen Erhaltungszustand die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht betroffen sind. Dies gilt auch für die Fledermäuse.

Amphibien konnten bei den Kartierungen nicht erfasst und festgestellt werden.

Ahlen, 22. Oktober 2013

Im Auftrag

Gez. Bartmann
Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung und Bauen