



Amtsblatt der STADT **AHLEN**



Ahlen, den 10. Oktober 2025

Jahrgang 2025 / Nummer: 36

Laufende Nummer	Bezeichnung
1	23. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbebauung Dolberg Mitte" Veröffentlichung des Entwurfs
2	Bebauungsplan Nr. 3.1 „Wohnbebauung Dolberg Mitte“ Veröffentlichung des Entwurfs
3	A. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 49 „Hohle Eiche“ B. Veröffentlichung
4	A. Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hohle Eiche“ B. Veröffentlichung

Herausgeber:

Stadt Ahlen

Der Bürgermeister

Westenmauer 10

59227 Ahlen

Das Amtsblatt der Stadt Ahlen erscheint nach Bedarf.

Unter www.ahlen.de/Start/Verwaltung/Amtsblatt kann das Amtsblatt der Stadt Ahlen als PDF-Datei abgerufen werden. Ein E-Mail Newsletter kann kostenlos unter amtsblatt@stadt.ahlen.de beantragt werden (Jahresabonnement oder Einzelexemplar).

Kontakt: Stadt Ahlen – FB 1.1. Organisation und Ratsangelegenheiten, Öffentlichkeitsservice

Tel.: + 49 2382 59-0

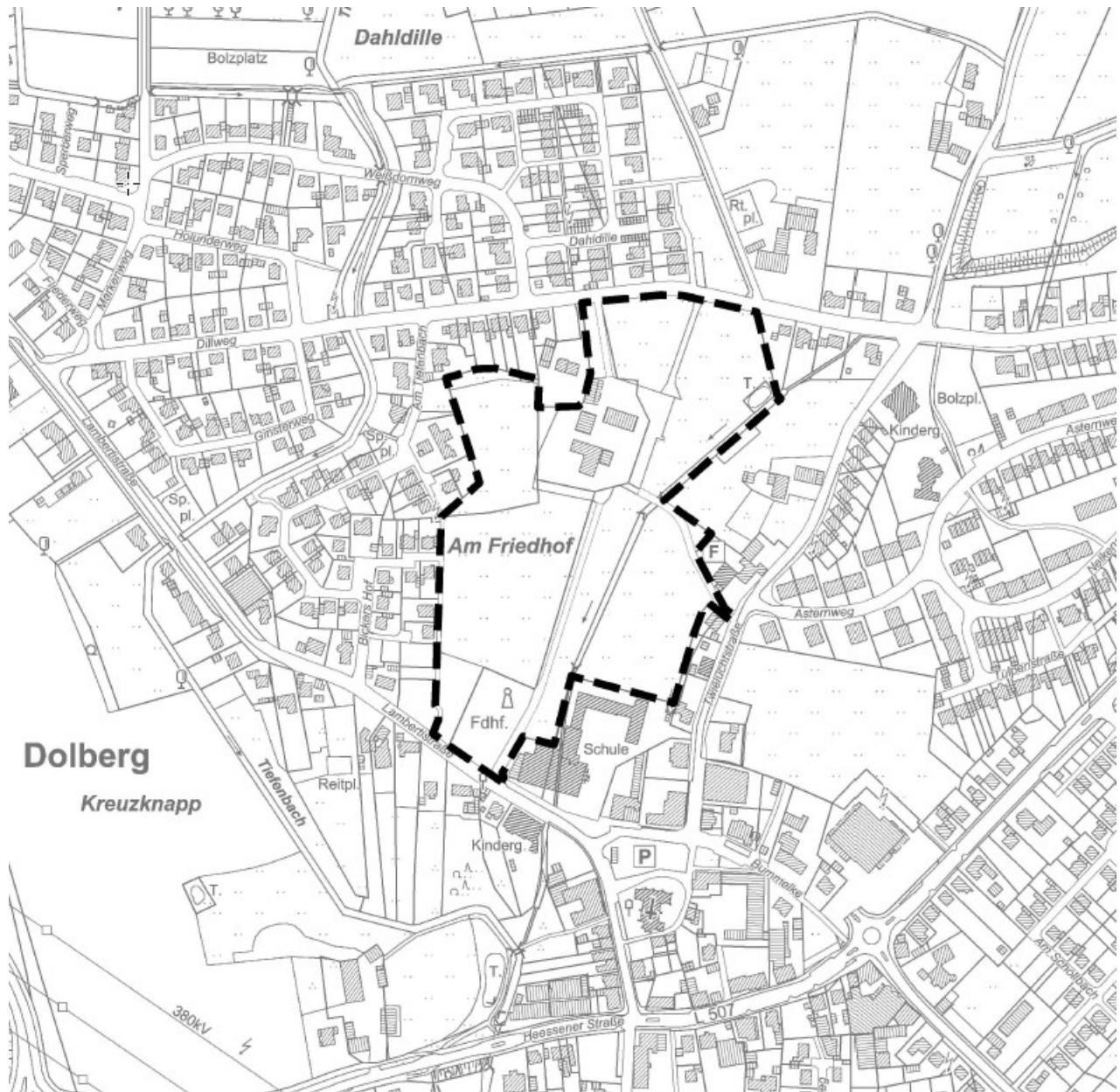
FAX: + 49 2382 59 465

Email: amtsblatt@stadt.ahlen.de

Internet: www.ahlen.de

Bekanntmachung der Stadt Ahlen

23. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbebauung Dolberg Mitte" Veröffentlichung des Entwurfs



Der Stadtplanungs- und Bauausschuss des Rates der Stadt Ahlen hat am 02.10.2025 die Veröffentlichung des Entwurfs zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahlen "Wohnbebauung Dolberg Mitte" gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erweitert.

Der ca. 7 ha große Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in der Gemarkung Ahlen, Flur 114 die Flurstücke 10, 13, 14, 22 tlw., 92, 93, 94, 738 und 740 und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Beginnend am nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 10 und Richtung Osten entlang seiner nördlichen und östlichen Flurstücksgrenzen bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 13 führend. Von dort weiter Richtung Osten und Norden das letztgenannte Flurstück umfahrend bis zum Grenzpunkt der südlichen Straßenbegrenzungslinie Dillweg und weiter entlang dieser Linie und

Flurstücksgrenze Richtung Osten bis auf nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 92 stoßend.

- Im Osten: Von dort Richtung Südosten und Süden entlang der östlichen Flurstücksgrenze des letztgenannten Flurstücks bis zum Grenzpunkt mit dem Flurstück 22, welches ein Gewässer umfasst. Dieses orthogonal querend und dann Richtung Südwesten entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Gewässers bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 738. Dieses im Nordosten und Osten umfahrend bis zu seinem südöstlichen Grenzpunkt.
- Im Süden: Die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 738 Richtung Westen aufnehmend, anschließend das Flurstück 22 des Gewässers querend bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 739. Der Flurstücksgrenze des Flurstücks 740 Richtung Süden folgend zur Straßenbegrenzungslinie der Lambertistraße.
- Im Westen: Von dort entlang der nördlichen Begrenzung der Lambertistraße weiter nach Westen bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 94 und anschließend der Flurstücksgrenze desselben Flurstücks Richtung Norden bis zum westlichen Grenzpunkt mit dem Flurstück 10 folgend. Weiter entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 10 Richtung Norden bis zum Ausgangspunkt.

Wesentliches Ziel der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbebauung Dolberg Mitte“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes in zentraler Lage von Dolberg. Mit der FNP-Änderung erfolgt die Ausweisung von Wohnbauflächen angrenzend an das Wohngebiet „Bickers Hof“ sowie für die Hofstelle Lambertistraße 8. Die östlich davon gelegenen Bereiche sollen als Freiraum gesichert und weiterentwickelt werden. Weiterhin sollen Flächen nördlich der Lambertischule für eine potenzielle Erweiterung der Schule planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Verwirklichung der Planungsabsichten ist auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Wohnbebauung Dolberg Mitte“ erforderlich (Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB).

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen mit jeweils folgenden Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Begründung einschließlich Umweltbericht: Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.
 - o Allgemeine Ziele des Umweltschutzes in übergeordneten Fachplänen und Fachgesetzen
 - o Umweltprüfung u.a. mit Angaben zur Bestandaufnahme, Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, an derweitere Planungsmöglichkeiten
 - Mensch und Gesundheit/Bevölkerung/Emissionen/Immissionen/Luft/Klima mit Aussagen zur aktuellen Nutzung und Vorbelastung (Licht, Lärm, Gerüche), Aufgabe Tierhaltung, zum Kleinklima/zu Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion, zur Bereitstellung von Baugrundstücken, Dachbegrünung, Nutzung von Solarenergie, Begrenzung Versiegelungsgrad
 - Boden/Fläche/Altlasten mit Aussagen zum Bodentyp, zur Vorbelastung durch Altablagerungen, Altstandorte und Bodenverunreinigungen, Durchlässigkeit des Bodens, zum Staunässepotenzial, zur Schutzwürdigkeit, Versiegelung und Erschließung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
 - Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt/Landschaftsbild mit Aussagen zu den Biotoptypen/prägenden Strukturen und zur Nutzung, zur potenzielle natürliche Vegetation, Prägung des Landschaftsbildes, Inanspruchnahme von Grünland, Heckenstrukturen und Grünflächen, Eignung als Lebensraum für Tier und Pflanzen, Eingriffsregelung, zu planungsrelevanten Arten, CEF-Maßnahmen für den Steinkauz
 - Wasser/Abwasser: Aussagen zur Niederschlagsentwässerung, zum Gewässer, zur Versickerung, Entwässerungskonzeption, Schmutzwasserentsorgung, Aufweitung, Verlegung und Renaturierung Gewässer, Versiegelung
 - Kulturgüter und Sachgüter: Prüfung Plangebiet auf Vorhandensein, Bauwerke im Umfeld
 - Erneuerbare Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energie
 - Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
 - Abfall

- Bodenschutzklausel
 - Untersuchung landschaftspflegerischer Belange mit Konfliktanalyse, Bilanzierung, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Artenschutzprüfung I und II mit Potenzialanalyse, Kartierungsergebnissen, Maßnahmen
- Geotechnischer Bericht mit Aussagen zur Geologie (Untergrundschichten, Bodenbelastung), Hydrologie (Grundwasser, Staunässepotenziale, Bemessungswasserstand), Versickerungseigenschaft und Bewertung der Durchlässigkeit, zur abfallwirtschaftlichen Untersuchung der Aushubböden sowie Baugrubenbewertung
- Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen mit Prüfung und Berechnung der Geruchsemmission der landwirtschaftlichen Betriebe, Berechnung der Immissionen und Abgleich mit den Immissionswerten der Geruchsimmissions-Richtlinie „GIRL“
- Die umweltbezogenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden:
 - Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 19.12.2023 mit Aussagen zu den bergbaulichen Verhältnissen und zur Bergschadensgefährdung, Abstimmung mit den Bergwerksfeldeigentümern
 - Bezirksregierung Münster Dezernat 54, Schreiben vom 15.12.2023 mit Aussagen zu wasserwirtschaftlichen Belangen, zu Überschwemmungsgebieten und Hinweis auf die Starkregen Hinweiskarte
 - Kreis Warendorf der Landrat, Schreiben vom 20.12.2023 mit Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde zur Erweiterung des Geltungsbereichs, mit Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde, Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu den Darstellungen im FNP
 - Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstellen Gütersloh, Münster, Warendorf, Schreiben vom 08.12.2023 mit Stellungnahme zum Erhalt von Agrarflächen und Beachtung landwirtschaftlicher Belange bei der Planung
 - Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Klimaschutz NRW, Schreiben vom 22.12.2023 mit Stellungnahme zum Bergwerkseigentum und Betroffenheit von Bergwerksfeldern
 - LWL für Archäologie, Schreiben vom 03.01.2024 mit Stellungnahme zu den archäologischen Belangen – hier das Vorhandensein eines vermuteten Bodendenkmals sowie einer archäologischen Verdachtsfläche
- Die umweltbezogenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
 - Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Schreiben vom 05.02.2024 mit Aussagen zur Plankonzeption (Haustypen, Gebäudestellung und Gartenausrichtung, Gestaltungsvorgaben, Dachbegrünung, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Stellplätze, Parkdruck, Bepflanzung)

Der Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und den vorhandenen Informationen zu den Schutzgütern (Umweltprüfung/ Umweltbericht), der Artenschutzprüfung, dem geotechnischen Bericht, dem Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen und die genannten umweltbezogenen Stellungnahmen sowie diese Bekanntmachung werden gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom

13.10.2025 bis einschließlich 13.11.2025

im Internet unter

<https://www.ahlen.de/wohnen-und-umwelt/planen-und-bauen/stadtplanung/oefentlichkeitsbeteiligung>

veröffentlicht.

Ferner können die Unterlagen der Veröffentlichung auch im Internet über das zentrale Internetportal des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.beteiligung.nrw.de eingesehen werden.



www.ahlen.de



www.beteiligung.nrw.de

Zusätzlich liegen die Unterlagen während der Dienststunden montags, dienstags und freitags von 08:30 bis 12:30 Uhr und 14:30 bis 16:00 Uhr, mittwochs von 08:30 bis 12:00 Uhr und donnerstags von 08:30 bis 12:30 Uhr und 14:30 bis 17:00 Uhr bei der Stadtverwaltung Ahlen, Fachbereich 6, Stadtentwicklung und Bauen, Südstraße 41, 59227 Ahlen auf der 2. Etage in den Schaukästen zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Im Sinne der Barrierefreiheit kann nach vorheriger Terminabsprache unter Tel. 02382 59 528 eine Einsichtnahme der Unterlagen im Rathaus der Stadt Ahlen, Westenmauer 10, 59227 Ahlen vorgenommen werden. Stellungnahmen sowie Anregungen sollen insbesondere elektronisch oder schriftlich vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

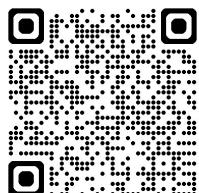
Jedermann kann hier während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Stellungnahmen beispielsweise schriftlich an den Fachbereich 6 Stadtentwicklung und Bauen, Gruppe 6.2, mündlich zur Niederschrift oder auf elektronischem Übertragungsweg (z. B. E-Mail: über das o. g. städtische Beteiligungsportal oder an stadtplanung@stadt.ahlen.de) vorbringen. Zugleich wird den Bürgern während dieser Zeit Gelegenheit zur Erörterung der beabsichtigten Planung gegeben.

Darüber hinaus kann bei Bedarf nach vorheriger Terminvereinbarung unter Tel. 02382 59 528 auch eine Stellungnahme zur Niederschrift im Baudezernat, Südstraße 41, 59227 Ahlen oder im Rathaus, Westenmauer 10, 59227 Ahlen vorgebracht werden.

Hinweis:

Wenn Sie sich zur Abgabe einer Stellungnahme an die Stadt Ahlen, Fachbereich 6 Stadtentwicklung und Bauen, Gruppe 6.2 entschließen, können die darin gemachten Angaben sowie Ihre persönlichen Daten mit vollständigem Namen, Anschrift und gegebenenfalls E-Mail-Adresse speichern. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Abs. 1e der EU-Datenschutz-Grundverordnung und dem Datenschutzgesetz NRW. Die Angabe Ihrer personenbezogenen Daten/E-Mail-Adresse dient der weiteren Kommunikation und der Auswertung Ihrer Stellungnahme. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt nach Artikel 13 EU-Datenschutzgrundverordnung zum Thema „Art. 13_Bauleitplanung“, welches mit veröffentlicht wird bzw. mit ausliegt.

Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.



Amtsblatt der Stadt Ahlen

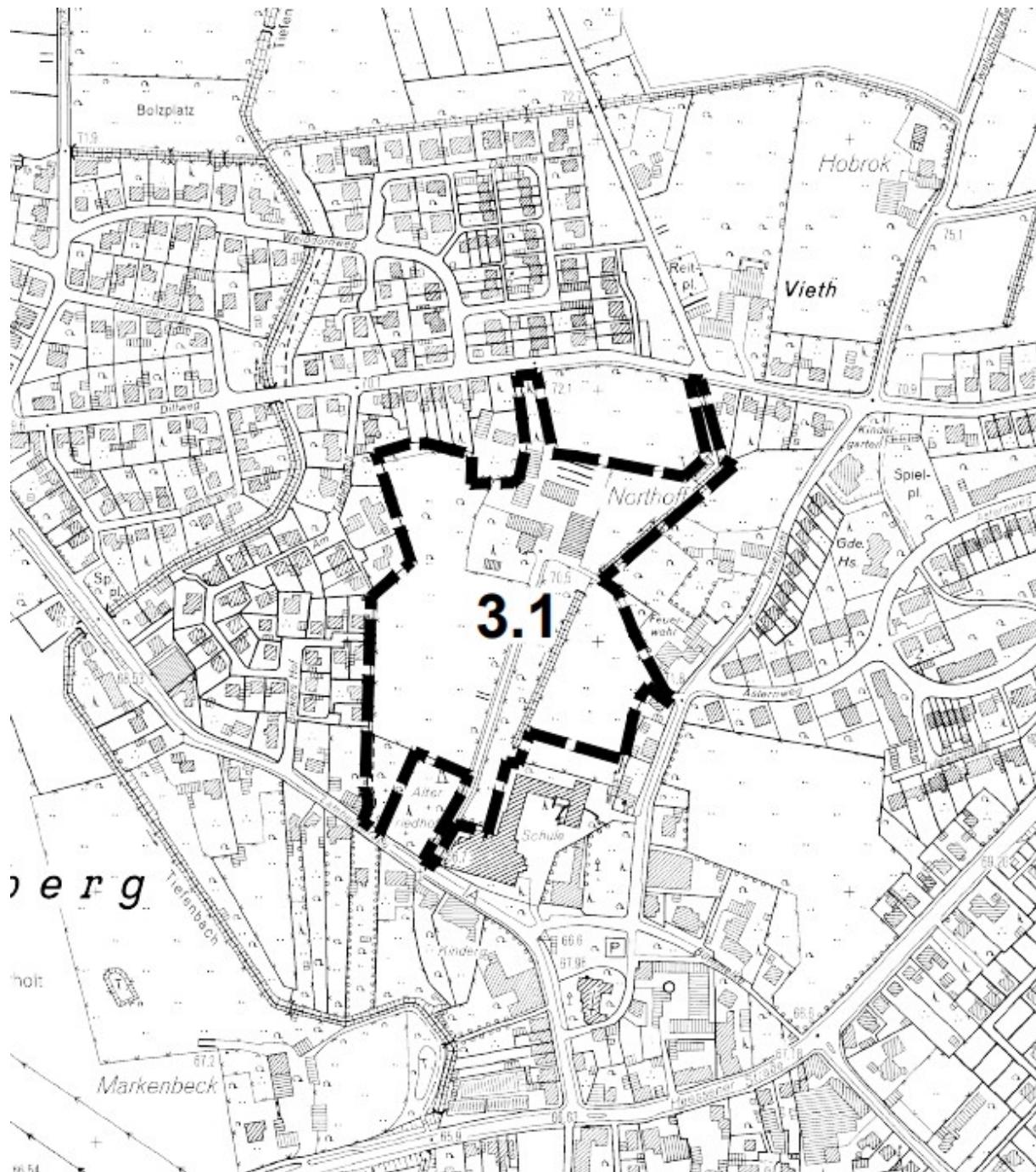
59227 Ahlen, 06.10.2025

Gez.
Der Bürgermeister

Dr. Alexander Berger

Bekanntmachung der Stadt Ahlen

Bebauungsplan Nr. 3.1 „Wohnbebauung Dolberg Mitte“ Veröffentlichung des Entwurfs



Der Stadtplanungs- und Bauausschuss des Rates der Stadt Ahlen hat in seiner Sitzung am 02.10.2025 gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) die Veröffentlichung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 3.1 „Wohnbebauung Dolberg Mitte“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss in seinem Umfang reduziert.

Der geänderte, ca. 5,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Ahlen, Flur 114 die Flurstücke 10, 13, 14 tlw., 22 tlw. 92 tlw., 94, 738 tlw. und 740 und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Beginnend am nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 10 und Richtung Osten entlang seiner nördlichen und östlichen Flurstücksgrenzen bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 13 führend. Von dort weiter Richtung Osten und Norden das letztgenannte Flurstück umfahrend bis zum nordwestlichen Grenzpunkt mit der Straße am Dillweg und weiter entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Dillweges Richtung Osten bis auf den nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 92 stoßend.

Im Osten: Von dort nach Süden und Osten entlang der Flurstücksgrenze des Flurstücks 13 bis zum übernächsten Grenzpunkt. Anschließend weiter das Flurstück 92 Richtung Osten geradlinig querend auf den westlichen Grenzpunkt des Flurstücks 14 stoßend. Die Grenze des Flurstücks 14 aufnehmend 9 m nach Südosten, dann das Flurstück 14 orthogonal querend und weiter in einem Abstand von 5 Metern parallel zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 92 nach Norden. Anschließend entlang der Flurstücksgrenze des Dillweges nach Osten bis zum Grenzpunkt mit dem Flurstück 16. Die Flurstücksgrenze des Flurstücks 16 aufnehmend nach Südosten bis zum südlichsten Grenzpunkt. Dann weiter nach Norden, Osten und Süden die Grenze des Flurstücks 22 umfahrend bis zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 738. Weiter entlang der nördlichen Begrenzung des Flurstücks 738 nach Osten bis zum nächsten Grenzpunkt. Von dort das Flurstück 738 querend zum übernächsten Grenzpunkt und anschließend nach Osten und Süden die Flurstücksgrenzen des Flurstücks 738 umfahrend bis zur gedachten Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 120. Von dort die nördliche Flucht des Flurstücks 120 aufnehmend das Flurstück 738 auf einer Länge von 71 m Richtung Westen querend. Anschließend parallel zum Gewässer Richtung Süden bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 117. Die Flurstücksgrenze des Flurstücks 117 aufnehmend Richtung Westen bis zu dessen nördlichsten Grenzpunkt.

Im Süden: Weiter die Flurstücksgrenze des Flurstücks 740 aufnehmend nach Süden und Westen bis zum westlichen Grenzpunkt mit der Lambertistraße. Die Grenze des Flurstücks 93 bis zum nordwestlichsten Grenzpunkt folgend. Den Verlauf der nördlichen Grenze 5 m weiter nach Westen fortführend, anschließend nach Süden auf die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 93 stoßend, dann weiter nach Süden bis zur Lambertistraße. Weiter entlang der nördlichen Begrenzung der Lambertistraße bis zum südwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 94.

Im Westen: Der westlichen Grenze des Flurstücks 94 und des Flurstücks 10 nach Norden folgend bis zum Ausgangspunkt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3.1 „Wohnbebauung Dolberg Mitte“ soll die planungsrechtliche Zulässigkeit geschaffen werden, auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in zentraler Lage von Dolberg ein Wohngebiet zu realisieren. Das geplante Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern schließt unmittelbar an das Wohngebiet „Bickers Hof/Am Tiefenbach“ an und bindet die Hofstelle Lambertistraße 8 ein.

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen für den Arten-schutz/Ausgleich ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf von 10.819 Wertpunkten. Der externe Ausgleich erfolgt in Höhe von 11.757 Werteinheiten über die sich aus dem Artenschutz heraus ergebenden CEF-Maßnahme auf den Flurstücken 45 und 46 aus Flur 122, Gemarkung Ahlen. Die Ackerfläche auf den zuvor genannten Flurstücken ist in eine Extensiv-Wiese umzuwandeln. Ein Teil der Fläche (1.500 qm) ist als Streuobstwiese zu entwickeln.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen mit jeweils folgenden Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Begründung einschließlich Umweltbericht: Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.
 - o Allgemeine Ziele des Umweltschutzes in übergeordneten Fachplänen und Fachgesetzen
 - o Umweltprüfung u.a. mit Angaben zur Bestandaufnahme, Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - Mensch und Gesundheit / Bevölkerung / Emissionen / Immissionen/Luft/Klima mit Aussagen zur aktuellen Nutzung und Vorbelastung (Licht, Lärm, Gerüche), Aufgabe Tierhaltung, zum Kleinklima/zu Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion, zur Bereitstellung von Baugrundstücken, Dachbegrünung, Nutzung von Solarenergie, Begrenzung Versiegelungsgrad
 - Boden/Fläche/Altlasten mit Aussagen zum Bodentyp, zur Vorbelastung durch Altablagerungen, Altstandorte und Bodenverunreinigungen, Durchlässigkeit des Bodens, zum Staunässepotenzial, zur Schutzwürdigkeit, Versiegelung und Erschließung, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
 - Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt/Landschaftsbild mit Aussagen zu den Biotoptypen/prägenden Strukturen und zur Nutzung, zur potenzielle natürliche Vegetation, Prägung des Landschaftsbildes, Inanspruchnahme von Grünland, Heckenstrukturen und Grünflächen, Eignung als Lebensraum für Tier und Pflanzen, Eingriffsregelung, zu planungsrelevanten Arten, CEF-Maßnahmen für den Steinkauz
 - Wasser/Abwasser: Aussagen zur Niederschlagsentwässerung, zum Gewässer, zur Versickerung, Entwässerungskonzeption, Schmutzwasserentsorgung, Aufweitung, Verlegung und Renaturierung Gewässer, Versiegelung
 - Kulturgüter und Sachgüter: Prüfung Plangebiet auf Vorhandensein, Baudenkmäler im Umfeld
 - Erneuerbare Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energie
 - Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
 - Abfall
 - Bodenschutzklausel
 - o Untersuchung landschaftspflegerischer Belange mit Konfliktanalyse, Bilanzierung, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Artenschutzprüfung I und II mit Potenzialanalyse, Kartierungsergebnissen, Maßnahmen
- Geotechnischer Bericht mit Aussagen zur Geologie (Untergrundschichten, Bodenbelastung), Hydrologie (Grundwasser, Staunässepotenziale, Bemessungswasserstand), Versickerungseigenschaft und Bewertung der Durchlässigkeit, zur abfallwirtschaftlichen Untersuchung der Aushubböden sowie Baugrubenbewertung
- Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen mit Prüfung und Berechnung der Geruchsemmission der landwirtschaftlichen Betriebe, Berechnung der Immissionen und Abgleich mit den Immissionswerten der Geruchsimmissions-Richtlinie „GIRL“
- und Abgleich mit den Immissionswerten der Geruchsimmissions-Richtlinie „GIRL“
- Die umweltbezogenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden:
 - o Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 19.12.2023 mit Aussagen zu den bergbaulichen Verhältnissen und zur Bergschadensgefährdung, Abstimmung mit den Bergwerksfeldeigentümern
 - o Bezirksregierung Münster Dezernat 54, Schreiben vom 15.12.2023 mit Aussagen zu wasserwirtschaftlichen Belangen, zu Überschwemmungsgebieten und Hinweis auf die Starkregen Hinweiskarte, Hinweis auf ein namenloses Gewässer im Plangebiet und Eintragung von Schwermetallen durch Dacheindeckung aus unbeschichtetem Metall
 - o Fachbereich 6 – Gruppe 6.3 – Bauordnung, Schreiben vom 08.12.2023 mit Stellungnahmen zum Bezugspunkt der Gebäude, zur Zulässigkeit von Garagen,

- Carparks und Stellplätzen, zur Absicherung der Aufgabe der Tiermast und Vermeidung von Geruchsimmissionen
- o Kreis Warendorf der Landrat, Schreiben vom 20.12.2023 mit Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Erhalt von Gehölzen, Ergänzung der artenschutzrechtlichen Hinweise, Festsetzungen im Bebauungsplan, Konkretisierung und Absicherung der Maßnahmen für den Steinkauz, Anpassung der Eingriffsbewertung, Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde zum Geltungsbereich, zu Gewässerrandstreifen, zu Festsetzung der Anlagen für die Abwasserbeseitigung, zum Grundwasserstand, Planung und Erschließung der abwasser-technischen Anlage, Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde zu Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenverunreinigungen, Stellungnahme Gesundheitsamt zum Geruchsgutachten
- o Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstellen Gütersloh, Münster, Warendorf, Schreiben vom 08.12.2023 mit Stellungnahme zum Erhalt von Agrarflächen und Beachtung landwirtschaftlicher Belange bei der Planung
- o LWL für Archäologie, Schreiben vom 03.01.2024 mit Stellungnahmen zu den archäologischen Belangen – hier das Vorhandensein eines vermuteten Bodendenkmals sowie einer archäologischen Verdachtsfläche
- Die umweltbezogenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
 - o Stellungnahme 02 aus der Öffentlichkeit, Schreiben vom 05.02.2024 mit Aussagen zur Plankonzeption (Haustypen, Gebäudestellung und Gartenausrichtung, Gestaltungsvorgaben, Dachbegrünung, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Stellplätze, Parkdruck, Bepflanzung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.1 mit Begründung und den vorhandenen Informationen zu den Schutzgütern (Umweltprüfung/ Umweltbericht), der Artenschutzprüfung, dem geotechnischen Bericht, dem Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen und die genannten umweltbezogenen Stellungnahmen sowie diese Bekanntmachung werden gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom

13.10.2025 bis einschließlich 13.11.2025

im Internet unter

<https://www.ahlen.de/wohnen-und-umwelt/planen-und-bauen/stadtplanung/oefentlichkeitsbeteiligung>

veröffentlicht.

Zusätzlich liegen die Unterlagen während der Dienststunden montags, dienstags und freitags von 08:30 bis 12:30 Uhr und 14:30 bis 16:00 Uhr, mittwochs von 08:30 bis 12:00 Uhr und donnerstags von 08:30 bis 12:30 Uhr und 14:30 bis 17:00 Uhr bei der Stadtverwaltung Ahlen, Fachbereich 6, Stadtentwicklung und Bauen, Südstraße 41, 59227 Ahlen auf der 2. Etage in den Schaukästen zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Im Sinne der Barrierefreiheit kann nach vorheriger Terminabsprache unter Tel. 02382 59-528 eine Einsichtnahme der Unterlagen im Rathaus der Stadt Ahlen, Westenmauer 10, 59227 Ahlen vorgenommen werden. Stellungnahmen sowie Anregungen sollen insbesondere elektronisch oder schriftlich vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Jedermann kann hier während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Stellungnahmen beispielsweise schriftlich an den Fachbereich 6 Stadtentwicklung und Bauen, Gruppe 6.2, mündlich zur Niederschrift oder auf elektronischem Übertragungsweg (z. B. E-Mail: über das o. g. städtische Beteiligungsportal oder an stadtplanung@stadt.ahlen.de) vorbringen. Zugleich wird den Bürgern während dieser Zeit Gelegenheit zur Erörterung der beabsichtigten Planung gegeben.

Darüber hinaus kann bei Bedarf nach vorheriger Terminvereinbarung unter Tel. 02382 59 528 auch eine Stellungnahme zur Niederschrift im Baudezernat, Südstraße 41, 59227 Ahlen oder im Rathaus, Westenmauer 10, 59227 Ahlen vorgebracht werden.

Hinweis:

Wenn Sie sich zur Abgabe einer Stellungnahme an die Stadt Ahlen, Fachbereich 6 Stadtentwicklung und Bauen, Gruppe 6.2 entschließen, können die darin gemachten Angaben sowie Ihre persönlichen Daten mit vollständigem Namen, Anschrift und gegebenenfalls E-Mail-Adresse speichern. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Abs. 1e der EU-Datenschutz-Grundverordnung und dem Datenschutzgesetz NRW. Die Angabe Ihrer personenbezogenen Daten/E-Mail-Adresse dient der weiteren Kommunikation und der Auswertung Ihrer Stellungnahme. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt nach Artikel 13 EU-Datenschutzgrundverordnung zum Thema „Art. 13_Bauleitplanung“, welches mit veröffentlicht wird bzw. mit ausliegt.

Zusätzlich sind die Informationen zu Bauleitplanverfahren über das zentrale Internetportal des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.beteiligung.nrw.de zugänglich.



www.ahlen.de



www.beteiligung.nrw.de



Amtsblatt der Stadt Ahlen

59227 Ahlen, 06.10.2025

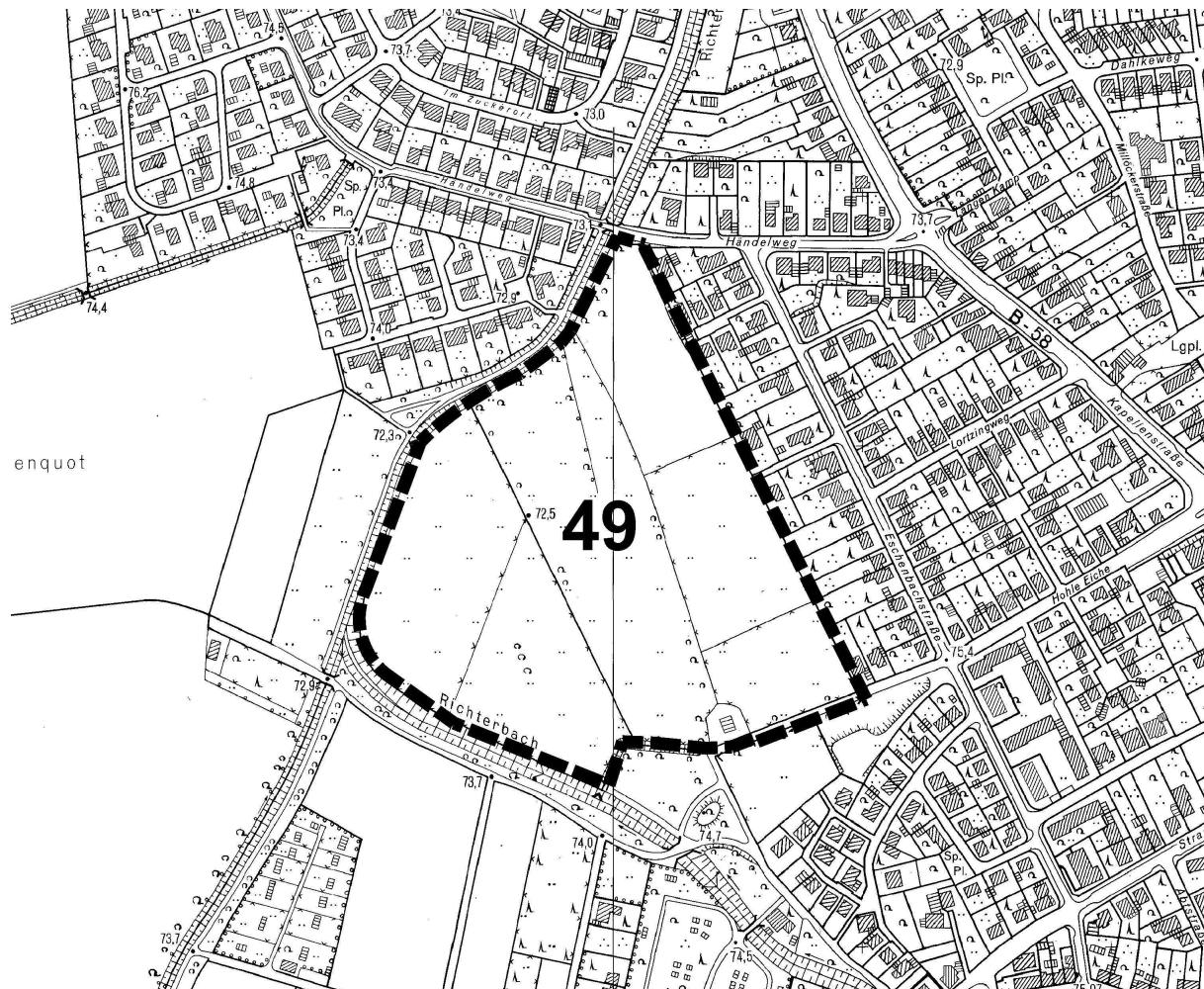
Gez.
Der Bürgermeister

Dr. Alexander Berger

Bekanntmachung der Stadt Ahlen

A. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 49 „Hohle Eiche“

B. Veröffentlichung



A. Der Rat der Stadt Ahlen hat in seiner Sitzung am 22.09.2022 gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Hohle Eiche“ mit dem unter B. beschriebenen Geltungsbereich beschlossen.

Dieser Aufstellungsbeschluss ersetzt den aufgehobenen Aufstellungsbeschluss vom 01.10.2019, öffentlich bekanntgemacht am 03.04.2020.

B. Der Stadtplanungs- und Bauausschuss des Rates der Stadt Ahlen hat in seiner Sitzung am 02.10.2025 gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) die Veröffentlichung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 49 „Hohle Eiche“ beschlossen.

Der ca. 9,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Hohle Eiche“ umfasst in der Gemarkung Ahlen, Flur 4 die Flurstücke 333, 262, 111 tlw., 569 bis 572 und 597 und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Beginnend am nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 333 und entlang seiner nördlichen Flurstücksgrenze Richtung Osten führend.
- Im Osten: Von dort entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 333 und 262 Richtung Südosten führend bis zum südöstlichen Grenzpunkt des gleichen Flurstücks und geradlinig Richtung Südosten fortfahren bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 751.
- Im Süden: Von diesem Punkt orthogonal Richtung Südwesten entlang der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 111 bis zu seinem südlichen und westlichen Grenzpunkt. Anschließend die nördliche Grenze des Flurstücks 529 aufnehmend und bis zu seinem nördlichen Grenzpunkt führend. Von dort Richtung Süden entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 597 und 572 bis zum südlichen Grenzpunkt des letztgenannten Flurstücks.
- Im Westen: Entlang der südwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 572, 571, 570, der nordwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 570 und 333 Richtung Norden bis zum Ausgangspunkt führend.

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Hohle Eiche“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung und Bebauung eines allgemeinen Wohngebietes. Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen, die Voraussetzungen zur Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern in dem künftigen Baugebiet „Hohle Eiche“ schaffen. Darüber hinaus umfasst der Bebauungsplanentwurf u.a. Ausgleichsflächen, Grünflächen sowie ein Regenrückhaltebecken, Flächen für eine Energiezentrale und Trafostation und Überschwemmungsflächen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Der Umweltbericht
- Die Umweltprüfung im Umweltbericht mit Informationen zu den wesentlichen Auswirkungen der Schutzgüter und ihrer Wechselwirkungen:
 - Mensch, menschliche Gesundheit/ Bevölkerung: Erholungsfunktion, Wohnfunktion, Freizeitfunktion, Prüfung von Belastungen durch Lärm, Gerüche und visuelle Einwirkungen,
 - Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Prüfung hinsichtlich Vorbelastungen durch Grundbelastungen einer Siedlungsrandlage, Prüfung von Vorbelastungen aus der Landwirtschaft aus Sicht des Naturschutzes, Prüfung der Biotoptwertigkeit (z.B. Acker- und Grünlandflächen, Gehölzflächen, biotopvernetzte Elemente, Wirkung benachbarter Flächen, Artenschutzfachbeitrag Stufe I und II sowie Bestandaufnahme und Kartierung planungsrelevanter Vogelarten (z.B. Steinkauz), gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes, Kartierung von Lebensraumtypen und Habitatstrukturen, Potenzialanalyse für Fledermäuse, Reptilien und Amphibien, Konfliktanalyse, Empfehlungen für Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum Schutz planungsrelevanter Tierarten, Prüfung von Kompensations- und CEF-Maßnahmen.
 - Fläche und Boden: Versiegelung, naturschutzrechtliche Kompensation (z.B. Dachbegrünung), Prüfung der Verzögerung des Spaltenabflusses bei Niederschlägen, Prüfung der Schutzwürdigkeit der Böden, von Vorbelastungen durch Altablagerungen oder Altstandorte, Überflutungen von Überschwemmungsflächen.
 - Wasser: Prüfung des Grundwasserkörpers auf Wassermenge, seiner Bedeutung aus wasserwirtschaftlicher Sicht, Prüfung des Oberflächenwassers und seiner Biotoptvernetzungsfunktion.
 - Klima und Luft: Prüfung der Bedeutung des Plangebietes als Frischluftentstehungsgebiet und bioklimatischer Ausgleichsraum.

- Landschaft: Prüfung des Plangebietes auf Abwechslungsreichtum, landschaftsästhetischer Bedeutung im Sinne einer landschaftsgebundenen und siedlungsnahen Erholungsmöglichkeit.
 - Kultur- und Sachgüter: Prüfung auf denkmalgeschützte Gebäude, kulturelles Erbe, Bodendenkmale
- Die Artenschutzgutachten I und II mit der Bestandserfassung planungsrelevanter Vogelarten
- Das Verkehrsgutachten: Überprüfung der Auswirkung des Mehrverkehrs durch das geplante Baugebiet auf die nächstgelegenen Knotenpunkte an übergeordneten Straßen außerhalb des Plangebietes
- Die umweltbezogenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden:
 - Der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstellen Gütersloh/ Münster/ Warendorf, Schreiben vom 14.05.2021 und 02.03.2025 mit Stellungnahmen zu flächig konkurrierenden Nutzungen, zur Verschärfung der Situation knapper landwirtschaftlich genutzter Flächen, zu landwirtschaftlichen Immissionen im Wohngebiet, zu Beeinträchtigungen der Wegeerschließung und zu den vorhandenen Entwässerungssystemen.
 - Des Landesbetriebs Straßenbau NRW, HS Coesfeld, Schreiben vom 07.06.2021 und 21.03.2025 mit Hinweisen auf Stellungnahme zum Bebauungsplan bezogen auf Verkehr.
 - Der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 31.05.2021 und 20.03.2025 mit Hinweisen auf den Bergbau.
 - Des Kreises Warendorf, Schreiben vom 07.06.2021 und 28.03.2025 mit Stellungnahmen zu den Themen Immissionsschutz, Umweltschutz, Pferde und Geflügelhaltung neben Wohnen, Gewässerrandstreifen entlang Kälberbach, Regenrückhaltebecken und wasserwirtschaftlichen Ausgleichsflächen, Überschwemmungsgebieten, Altstandorte, Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet und zum Erhalt der Kopfweiden.
 - LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 21.05.2021 und 05.03.2025 mit Hinweisen zu archäologischen Befundlagen.
 - Der Stadtwerke Ahlen GmbH, Schreiben vom 08.06.2021 mit Stellungnahmen zum Energieversorgungskonzept, Wärmeversorgungskonzept und zur Energiezentrale.
 - Der Stadt Ahlen, GB II – Stabsstelle Klimaschutz und Mobilität, Schreiben vom 08.06.2021 mit Aussagen zu Klimaschutz und Mobilität.
 - Stadt Ahlen, Gruppe 7.1 Natur-, Umweltbelange und Altlasten, Schreiben vom 18.05.2021 mit Hinweisen zu Effizienzstandards.
 - Stadt Ahlen, FB 7, Gruppe 7.3 – Strategische Konzepte und Planung, Schreiben vom 28.03.2025 mit Aussagen zu Straßenbau und Stadtentwässerung.
 - Stadt Ahlen, FB 1, Gruppe 1.2 – Kampfmittel, Schreiben vom 28.03.2025 mit Aussagen zur Kampfmittelbelastung.
 - Stadt Ahlen, FB 6, Gruppe 6.2 - Denkmalpflege, Schreiben vom 26.02.2025 mit Aussagen zum Denkmalschutz.
 - RAG Aktiengesellschaft, Schreiben 21.06.2021 mit Hinweisen auf den Bergbau.
- Die umweltbezogenen Schreiben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:
 - Schreiben 2.1 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 19.06.2021 zur Energieversorgung, zu Ausgleichsflächen, zum Umweltbericht, zum Artenschutz und zur Versiegelung.
 - Schreiben 2.2 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.06.2021 zu Kompensationsflächen, zum Artenschutz, zur Energieversorgung.
 - Schreiben 2.3 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 15.06.2021 zur Energieversorgung.

- Schreiben 2.4 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17.06.2021 zur energetischen Gebäudestellung.
- Schreiben 2.5 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17.06.2021 zu Verkehrsführung und -belastung.
- Schreiben 2.6 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.06.2021 zur energetischen Gebäudestellung und Photovoltaik.
- Schreiben 2.7 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.06.2021 zu Artenvielfalt, Bepflanzungsgebot, Verkehrsführung und -belastung.
- Schreiben 2.8 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.06.2021 zu Energieeffizienzstandard, zum Energieversorgungskonzept und Klimaschutz.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49, die Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie die Artenschutzprüfung I und II, die Bestandsaufnahme planungsrelevanter Vogelarten, das Verkehrsgutachten, die umweltbezogenen Stellungnahmen/Schreiben und Informationen sowie diese Bekanntmachung werden gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom

13.10.2025 bis einschließlich 13.11.2025

im Internet unter

<https://www.ahlen.de/wohnen-und-umwelt/planen-und-bauen/stadtplanung/oefentlichkeitsbeteiligung>

veröffentlicht.

Zusätzlich liegen die Unterlagen während der Dienststunden montags, dienstags und freitags von 08:30 bis 12:30 Uhr und 14:30 bis 16:00 Uhr, mittwochs von 08:30 bis 12:00 Uhr und donnerstags von 08:30 bis 12:30 Uhr und 14:30 bis 17:00 Uhr bei der Stadtverwaltung Ahlen, Fachbereich 6, Stadtentwicklung und Bauen, Südstraße 41, 59227 Ahlen auf der 2. Etage in den Schaukästen zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Im Sinne der Barrierefreiheit kann nach vorheriger Terminabsprache unter Tel. 02382 59-572 eine Einsichtnahme der Unterlagen im Rathaus der Stadt Ahlen, Westenmauer 10, 59227 Ahlen vorgenommen werden. Stellungnahmen sowie Anregungen sollen insbesondere elektronisch oder schriftlich vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Jedermann kann hier während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Stellungnahmen beispielsweise schriftlich an den Fachbereich 6 Stadtentwicklung und Bauen, Gruppe 6.1, mündlich zur Niederschrift oder auf elektronischem Übertragungsweg (z. B. E-Mail: über das o. g. städtische Beteiligungsportal oder an stadtplanung@stadt.ahlen.de) vorbringen. Zugleich wird den Bürgern während dieser Zeit Gelegenheit zur Erörterung der beabsichtigten Planung gegeben. Darüber hinaus kann bei Bedarf nach vorheriger Terminvereinbarung unter Tel. 02382 59-572 auch eine Stellungnahme zur Niederschrift im Baudezernat, Südstraße 41, 59227 Ahlen oder im Rathaus, Westenmauer 10, 59227 Ahlen vorgebracht werden.

Hinweis:

Wenn Sie sich zur Abgabe einer Stellungnahme an die Stadt Ahlen, Fachbereich 6 Stadtentwicklung und Bauen, Gruppe 6.1 entschließen, können die darin gemachten Angaben sowie Ihre persönlichen Daten mit vollständigem Namen, Anschrift und gegebenenfalls E-Mail-Adresse gespeichert werden. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 (1) lit. e der EU-Datenschutz-Grundverordnung und dem Datenschutzgesetz NRW. Die Angabe Ihrer personenbezogenen Daten/ E-Mail-Adresse dient der weiteren Kommunikation und der Auswertung Ihrer Stellungnahme. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt nach Artikel 13 EU-Datenschutz-Grundverordnung zum Thema „Art. 13_Bauleitplanung“, welches mit veröffentlicht wird bzw. mit ausliegt.

Zusätzlich sind die Informationen zu Bauleitplanverfahren über das zentrale Internetportal des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.beteiligung.nrw.de zugänglich.



www.ahlen.de



www.beteiligung.nrw.de

Bekanntmachungsanordnung

Der vorstehende Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 49 "Hohle Eiche" wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Diese Bekanntmachung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.ahlen.de veröffentlicht.



Amtsblatt der Stadt Ahlen

59227 Ahlen, 07.10.2025

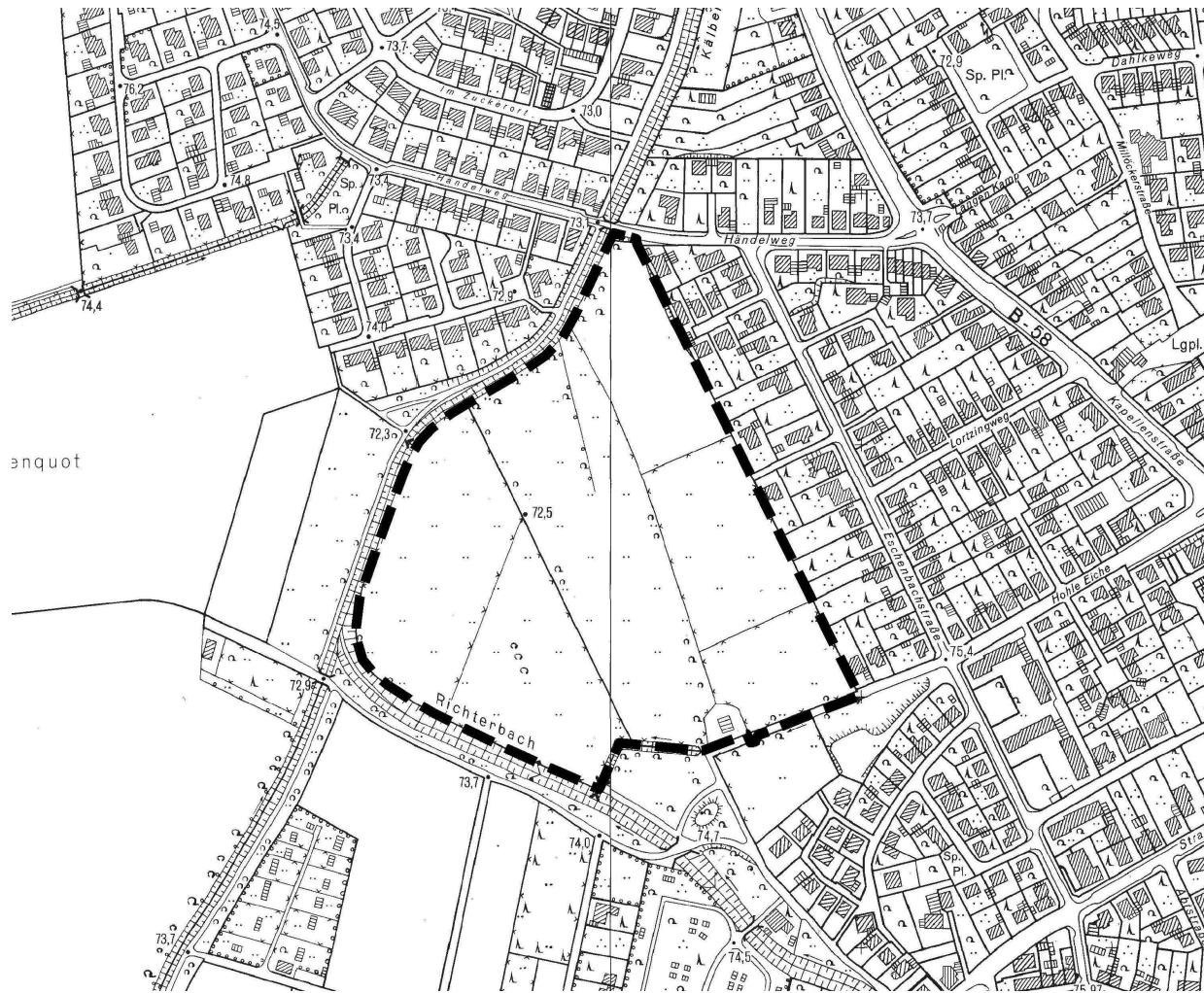
Gez.
Der Bürgermeister

Dr. Alexander Berger

Bekanntmachung der Stadt Ahlen

A. Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hohle Eiche“

B. Veröffentlichung



A. Der Rat der Stadt Ahlen hat in seiner Sitzung am 22.09.2022 gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S.3634) in der zurzeit geltenden Fassung, die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hohle Eiche“ mit dem unter B. beschriebenen Geltungsbereich beschlossen.

Dieser Aufstellungsbeschluss ersetzt den aufgehobenen Aufstellungsbeschluss vom 01.10.2019, öffentlich bekanntgemacht am 03.04.2020.

B. Der Stadtplanungs- und Bauausschuss des Rates der Stadt Ahlen hat in seiner Sitzung am 02.10.2025 gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) die Veröffentlichung des Entwurfs zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hohle Eiche“ beschlossen.

Der ca. 9,8 ha große Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in der Gemarkung Ahlen, Flur 4 die Flurstücke 333, 262, 111 tlw., 569 bis 572 und 597 und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Beginnend am nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 333 und entlang seiner nördlichen Flurstücksgrenze Richtung Osten führend.
- Im Osten: Von dort entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 333 und 262 Richtung Südosten führend bis zum südöstlichen Grenzpunkt des gleichen Flurstücks und geradlinig Richtung Südosten fortfahren bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 751.
- Im Süden: Von diesem Punkt orthogonal Richtung Südwesten entlang der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 111 bis zu seinem südlichen und westlichen Grenzpunkt. Anschließend die nördliche Grenze des Flurstücks 529 aufnehmend und bis zu seinem nördlichen Grenzpunkt führend. Von dort Richtung Süden entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 597 und 572 bis zum südlichen Grenzpunkt des letztgenannten Flurstücks.
- Im Westen: Entlang der südwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 572, 571, 570, der nordwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 570 und 333 Richtung Norden bis zum Ausgangspunkt führend.

Wesentliches Ziel der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung und Bebauung eines Wohngebietes. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ahlen stellt aktuell für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft, Überschwemmungsgebiet, Grünfläche sowie das Planzeichen für ein Regenrückhaltebecken dar. Der Entwurf der 17. Flächennutzungsplan-Änderung umfasst u.a. Ausgleichsflächen, Grünflächen, Überschwemmungsflächen und Planzeichen für einen Kindergarten, Spielplatz sowie ein Regenrückhaltebecken.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Der Umweltbericht
- Die Umweltprüfung im Umweltbericht mit Informationen zu den wesentlichen Auswirkungen der Schutzgüter und ihrer Wechselwirkungen:
 - Mensch, menschliche Gesundheit/ Bevölkerung: Erholungsfunktion, Wohnfunktion, Freizeitfunktion, Prüfung von Belastungen durch Lärm, Gerüche und visuelle Einwirkungen,
 - Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Prüfung hinsichtlich Vorbelastungen durch Grundbelastungen einer Siedlungsrandlage, Prüfung von Vorbelastungen aus der Landwirtschaft aus Sicht des Naturschutzes, Prüfung der Biotoptwertigkeit (z.B. Acker- und Grünlandflächen, Gehölzflächen, biotopvernetzende Elemente, Wirkung benachbarter Flächen, Artenschutzfachbeitrag Stufe I und II sowie Bestandaufnahme und Kartierung planungsrelevanter Vogelarten (z.B. Steinkauz), gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes, Kartierung von Lebensraumtypen und Habitatstrukturen, Potenzialanalyse für Fledermäuse, Reptilien und Amphibien, Konfliktanalyse, Empfehlungen für Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum Schutz planungsrelevanter Tierarten, Prüfung von Kompensations- und CEF-Maßnahmen.
 - Fläche und Boden: Versiegelung, naturschutzrechtliche Kompensation (z.B. Dachbegrünung), Prüfung der Verzögerung des Spitzenabflusses bei Niederschlägen, Prüfung der Schutzwürdigkeit der Böden, von Vorbelastungen durch Altablagerungen oder Altstandorte, Überflutungen von Überschwemmungsflächen.
 - Wasser: Prüfung des Grundwasserkörpers auf Wassermenge, seiner Bedeutung aus wasserwirtschaftlicher Sicht, Prüfung des Oberflächenwassers und seiner Biotopvernetzungsfunktion.
 - Klima und Luft: Prüfung der Bedeutung des Plangebietes als Frischluftentstehungsgebiet und als bioklimatischer Ausgleichsraum.

- Landschaft: Prüfung des Plangebietes auf Abwechslungsreichtum, auf landschaftsästhetische Bedeutung im Sinne einer landschaftsgebundenen und siedlungsnahen Erholungsmöglichkeit.
 - Kultur- und Sachgüter: Prüfung auf denkmalgeschützte Gebäude, kulturelles Erbe, Bodendenkmale.
- Die Artenschutzgutachten I und II: Mit der Bestandserfassung planungsrelevanter Vogelarten.
- Das Verkehrsgutachten: Überprüfung der Auswirkung des Mehrverkehrs durch das geplante Baugebiet auf die nächstgelegenen Knotenpunkte an übergeordneten Straßen außerhalb des Plangebietes.
- Die umweltbezogenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden:
 - Der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstellen Gütersloh/ Münster/ Warendorf, Schreiben vom 14.05.2021 und 02.03.2025 mit Stellungnahmen zu flächig konkurrierenden Nutzungen, zur Verschärfung der Situation knapper landwirtschaftlich genutzter Flächen, zu landwirtschaftlichen Immissionen im Wohngebiet, zu Beeinträchtigungen der Wegeerschließung und zu den vorhandenen Entwässerungssystemen.
 - Des Landesbetriebs Straßenbau NRW, HS Coesfeld, Schreiben vom 07.06.2021 und 21.03.2025 mit Hinweisen auf Stellungnahme zum Bebauungsplan bezogen auf Verkehr.
 - Der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 31.05.2021 und 20.03.2025 mit Hinweisen auf den Bergbau.
 - Des Kreises Warendorf, Schreiben vom 07.06.2021 und 25.03.2025 mit Stellungnahmen zu den Themen Wasserwirtschaft, Regenrückhaltung, Überschwemmungsgebiet, Naturschutz, Artenschutz, Bodenschutz.
 - LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Schreiben vom 21.05.2021 und 05.03.2025 mit Hinweisen zu archäologischen Befundlagen.
 - Der Stadtwerke Ahlen GmbH, Schreiben vom 08.06.2021 mit Stellungnahmen zum Energieversorgungskonzept, Wärmeversorgungskonzept und zur Energiezentrale.
 - Der Stadt Ahlen, GB II – Stabsstelle Klimaschutz und Mobilität, Schreiben vom 08.06.2021 zum Klimaschutz und zur Mobilität.
 - Der Bezirksregierung Münster, Regionalplanung, Schreiben vom 15.06.2021 und 19.03.2025 mit Stellungnahmen zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen aus 6.1-1 LEP NRW und der Raumordnung.
 - RAG Aktiengesellschaft, Schreiben vom 10.03.2025 mit Hinweisen zum Bergbau.
 - Fachbereich 6, Gruppe 6.2 Denkmalpflege, Schreiben vom 26.02.2025 mit Aussagen zum Denkmalschutz.
 - Fachbereich 1, Gruppe 1.2 – Kampfmittel, Schreiben vom 28.03.2025 mit Aussagen zur Kampfmittelbelastung.
- Die umweltbezogenen Schreiben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:
 - Schreiben 1 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 07.06.2021 zur Klimaneutralität 2030
 - Schreiben 2 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17.06.2021 zur Erschließung des Baugebietes, zur Verkehrsführung zur Verkehrsbelastung, zum Umgang mit Mehrverkehren und Straßenausbau.
 - Schreiben 3 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17.06.2021 zur Erschließung des Baugebietes und des geplanten Kita-Standortes.

Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie die Artenschutzprüfung I und II, die Bestandsaufnahme planungsrelevanter Vogelarten, das Verkehrsgutachten, die umweltbezogenen Stellungnah-

men/Schreiben und Informationen sowie diese Bekanntmachung werden gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom

13.10.2025 bis einschließlich 13.11.2025

im Internet unter

<https://www.ahlen.de/wohnen-und-umwelt/planen-und-bauen/stadtplanung/oefentlichkeitbeteiligung>

veröffentlicht.

Zusätzlich liegen die Unterlagen während der Dienststunden montags, dienstags und freitags von 08:30 bis 12:30 Uhr und 14:30 bis 16:00 Uhr, mittwochs von 08:30 bis 12:00 Uhr und donnerstags von 08:30 bis 12:30 Uhr und 14:30 bis 17:00 Uhr bei der Stadtverwaltung Ahlen, Fachbereich 6, Stadtentwicklung und Bauen, Südstraße 41, 59227 Ahlen auf der 2. Etage in den Schaukästen zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Im Sinne der Barrierefreiheit kann nach vorheriger Terminabsprache unter Tel. 02382 59-572 eine Einsichtnahme der Unterlagen im Rathaus der Stadt Ahlen, Westenmauer 10, 59227 Ahlen vorgenommen werden. Stellungnahmen sowie Anregungen sollen insbesondere elektronisch oder schriftlich vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Jedermann kann hier während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Stellungnahmen beispielsweise schriftlich an den Fachbereich 6 Stadtentwicklung und Bauen, Gruppe 6.1, mündlich zur Niederschrift oder auf elektronischem Übertragungsweg (z. B. E-Mail: über das o. g. städtische Beteiligungsportal oder an stadtplanung@stadt.ahlen.de) vorbringen. Zugleich wird den Bürgern während dieser Zeit Gelegenheit zur Erörterung der beabsichtigten Planung gegeben. Darüber hinaus kann bei Bedarf nach vorheriger Terminvereinbarung unter Tel. 02382 59-572 auch eine Stellungnahme zur Niederschrift im Baudezernat, Südstraße 41, 59227 Ahlen oder im Rathaus, Westenmauer 10, 59227 Ahlen vorgebracht werden.

Gemäß § 3 (3) BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 (3) Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 (2) des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 (3) Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

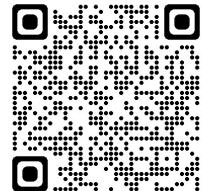
Hinweis:

Wenn Sie sich zur Abgabe einer Stellungnahme an die Stadt Ahlen, Fachbereich 6 Stadtentwicklung und Bauen, Gruppe 6.1 entschließen, können die darin gemachten Angaben sowie Ihre persönlichen Daten mit vollständigem Namen, Anschrift und gegebenenfalls E-Mail-Adresse gespeichert werden. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 (1) lit. e der EU-Datenschutz-Grundverordnung und dem Datenschutzgesetz NRW. Die Angabe Ihrer personenbezogenen Daten/ E-Mail-Adresse dient der weiteren Kommunikation und der Auswertung Ihrer Stellungnahme. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt nach Artikel 13 EU-Datenschutz-Grundverordnung zum Thema „Art. 13_Bauleitplanung“, welches mit veröffentlicht wird bzw. mit ausliegt.

Zusätzlich sind die Informationen zu Bauleitplanverfahren über das zentrale Internetportal des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.beteiligung.nrw.de zugänglich.



www.ahlen.de

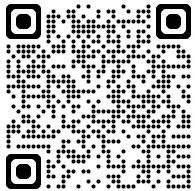


www.beteiligung.nrw.de

Bekanntmachungsanordnung

Der vorstehende Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hohle Eiche“ wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Diese Bekanntmachung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.ahlen.de veröffentlicht.



Amtsblatt der Stadt Ahlen

59227 Ahlen, 07.10.2025

Gez.
Der Bürgermeister

Dr. Alexander Berger

