

Sitzungsvorlage Nr. V/2017/0678

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 17.01.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr **31.01.2017** **TOP Ö** **3**

Beratungsgegenstand

**Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans Bahnhof Alstätte;
Beschluss über die Vorentwurfsvariante**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Der Vorentwurf des städtebaulichen Rahmenplans – Bahnhof Alstätte – wird in der Fassung der Variante gebilligt und zur weiteren Bearbeitung bestimmt.

Sachdarstellung

Vor dem Hintergrund des vorhersehbaren Gewerbeflächenbedarfs soll das Gewerbegebiet Alstätte erweitert werden. Die Erweiterungsfläche liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortslage Alstätte zwischen den Straßen B 70 und Gronauer Straße sowie der ehemaligen Trasse der Ahaus-Enscheder Eisenbahn AG.

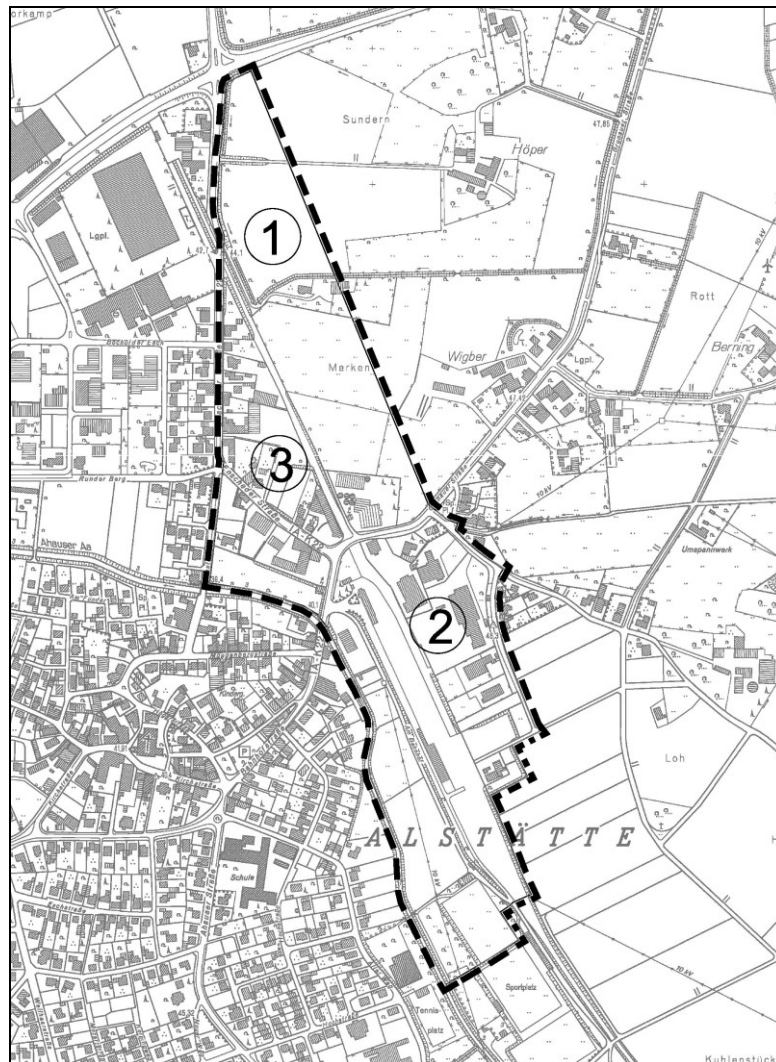
Während die städtebauliche Ordnung in den bestehenden Teilen des Gewerbegebiets beidseitig der Straße B 70 durch Bebauungspläne verbindlich geregelt ist, sind südlich und westlich der Erweiterungsfläche in den letzten Jahrzehnten gewerbliche Nutzungen ohne erkennbare städtebauliche Ordnung entstanden, die mittlerweile erhebliche Nutzungskonflikte verursachen. Gemeint sind die gewerblichen Nutzungen im Umfeld des ehemaligen Bahnhofs Alstätte sowie die Gemengelage Wohnen/Gewerbe zwischen der Enscheder Straße und der ehemaligen Trasse der Ahaus-Enscheder Eisenbahn AG. Die erkennbaren Fehlentwicklungen bzw. Missstände beziehen sich nicht nur auf städtebauliche Nutzungskonflikte sondern auch auf die verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung.

Ziele der Planung

Vor Hintergrund der skizzierten Ausgangslage werden im Zusammenhang mit der weiteren gewerblichen Entwicklung im Ortsteil Alstätte folgende Ziele verfolgt (siehe Abbildung 1):

1. Neuausweisung von Gewerbeflächen östlich der ehemaligen Eisenbahntrasse
2. Ordnung der gewerblichen Nutzung im Umfeld des ehemaligen Bahnhofs Alstätte
3. Lösung der Nutzungskonflikte Wohnen/Gewerbe im Bereich der Enscheder Straße

Abbildung 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)



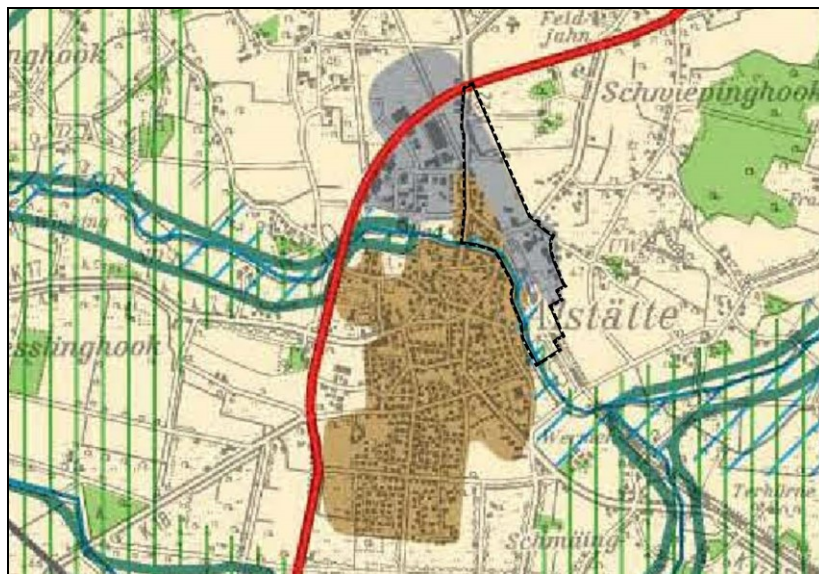
Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung (unmaßstäblich)

Planungsvorgaben

Der **Regionalplan Münsterland** (siehe Abbildung 2) stellt die Flächen im Plangebiet wie folgt dar:

- Die Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets sowie die gewerblich genutzten Flächen im Umfeld des ehemaligen Bahnhofs Alstätte sind als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbe-
reich (GIB) dargestellt.
- Die Flächen im Bereich der Gemengelage Enscheder Straße sind als Allgemeiner Sied-
lungsbereich (ASB) dargestellt.

Abbildung 2: Regionalplan Münsterland (unmaßstäblich)



Quelle: Bezirksregierung Münster

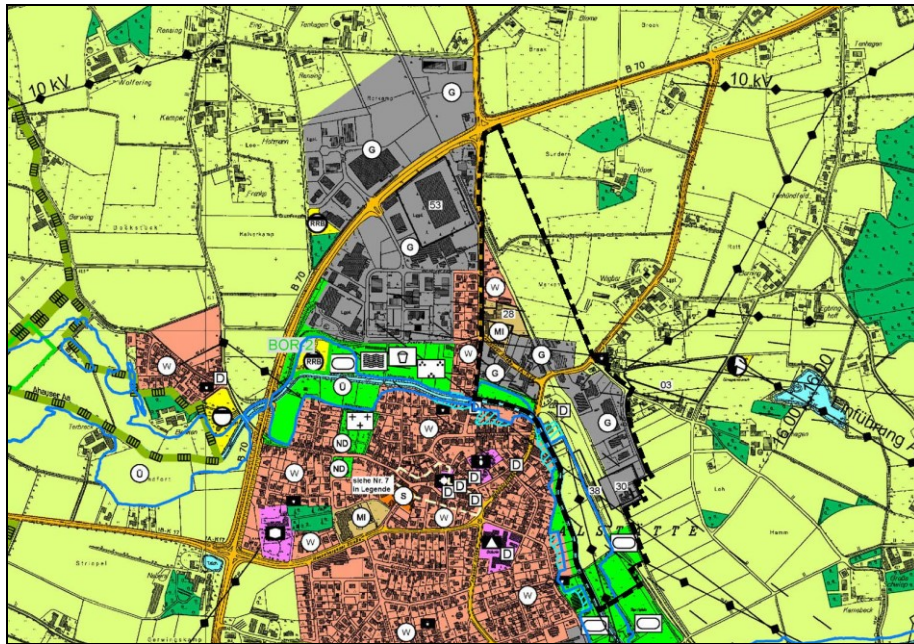
Unter Berücksichtigung des Anpassungsgebots in § 1 (4) BauGB¹ stellt der **Flächennutzungsplan** (siehe Abbildung 3) die Flächen im Plangebiet wie folgt dar:

- Die gewerblich genutzten Flächen im Umfeld des ehemaligen Bahnhofs Alstätte sind als Gewerbliche Baufläche dargestellt.
- Die Flächen im Bereich der Gemengelage Enscheder Straße sind, von Süd nach Nord betrachtet, als Gewerbliche Baufläche (G), Mischgebiet (MI) und Wohnbaufläche (W) dargestellt.
- Die Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets sind (bislang) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen erfolgt im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans, deren Aufstellung der Rat der Stadt am 13.05.2014 beschlossen hat².

¹ Die Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

² siehe Niederschrift zu TOP 5.1 der öffentlichen Ratssitzung am 13.05.2014 (Sitzungsvorlage V/2014/0811)

Abbildung 3: Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Städtebaulicher Rahmenplan

Zur Vorbereitung der städtebaulichen Maßnahmen soll zunächst ein **städtebaulicher Rahmenplan** aufgestellt werden, der Zielvorstellungen zur Nutzung, Bebauung, Verkehr/Erschließung und Grünordnung konkretisiert und diese unter Berücksichtigung der skizzierten Anforderungen zu einem räumlichen Gesamtkonzept miteinander verbindet.

Der städtebauliche Rahmenplan wird z. Zt. in Zusammenarbeit mit dem Büro farwick + grote, Ahaus erstellt. Erste Ergebnisse werden in der Sitzung vorgestellt.

Entwässerungsplanung

Etwa zeitgleich mit dem Beginn der Arbeiten an dem städtebaulichen Rahmenplan hat die untere Wasserbehörde Borken für das Gewerbegebiet Bahnhof Alstätte angekündigt, die bis zum 31.12.2016 befristete Genehmigung für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Ahauser Aa nicht weiter zu verlängern. Im Bereich des Gewerbegebiets Bahnhof Alstätte wird das Niederschlagswasser ohne Anschluss an eine öffentliche Kanalisation in die Ahauser Aa eingeleitet. Die Einleitung erfolgt unbehandelt und ungedrosselt. Da im Bereich des Gewerbegebiets Bahnhof Alstätte keine Regenwasserkanalisation vorhanden ist, hat das Auslaufen der Genehmigung zur Folge, dass die Betriebe auf ihren Betriebsgrundstücken selber für eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswasser Sorge zu tragen haben, oder, soweit dies nicht möglich sein sollte – wovon auszugehen ist – den Betrieb einstellen müssen.

Zur Abwendung des drohenden Einleitungsverbots ist mit der unteren Wasserbehörde vereinbart worden, kurzfristig ein Entwässerungskonzept aufzustellen und umzusetzen.

Zwischenzeitlich ist in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Rummeler + Hartmann, Havixbeck ein Entwässerungskonzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften heißt:

1. Das Niederschlagswasser ist über eine separate Kanalisation ortsnahe in die Ahauser Aa einzuleiten.
2. Um eine Beeinträchtigung des Fließgewässers soweit wie möglich zu vermeiden, ist oberhalb der Einleitungsstelle eine Regenrückhaltung mit vorgeschalteter Regenklärung vorzusehen.

Aus Kostengründen ist die Anzahl der Betriebspunkte für die Regenwasserkanalisation so gering wie möglich zu halten. Daher ist neben dem Gewerbegebiet Bahnhof Alstätte auch die Erweiterungsfläche in die Entwässerungsplanung mit einbezogen worden.

Das Entwässerungskonzept ist zwischenzeitlich mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt worden. Erste Grundstücksverhandlungen zur Umsetzung der Entwässerungsplanung sind geführt worden. Parallel zu den Grundstücksverhandlungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Entwässerungsplanung bis zur Genehmigungsplanung in 2017
2. Je nach Fortschritt der Grundstücksverhandlungen Beginn der Ausführungsplanung für einzelne Gewerke in 2018
3. Baubeginn der Entwässerungsanlagen in 2019

Unter Berücksichtigung des Entwässerungskonzepts sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Umsetzung des Konzepts hat die untere Wasserbehörde eine Verlängerung der Einleitungs-genehmigung in Aussicht gestellt.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Die Kosten für den städtebaulichen Rahmenplan sowie das Entwässerungskonzept werden nach gegenwärtigem Planungsstand auf ca. 50.000,00 € geschätzt. Unter Berücksichtigung der Fälligkeit sind Kosten im Haushalt 2016/2017 berücksichtigt.

Anlagen

keine