

Sitzungsvorlage Nr. V/2017/0678/1

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 01.06.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr **13.07.2017** **TOP Ö** **3**

Beratungsgegenstand

**Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans Bahnhof Alstätte;
Beschluss über die weitere Vorgehensweise**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

1. Der Vorentwurf des städtebaulichen Rahmenplans wird auf der Grundlage der Konzeptvariante A, die der Ausschuss am 31.01.2017 gebilligt hat, weiter bearbeitet.
2. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung soll die (ganz oder teilweise) Umwidmung der gewerblichen Erweiterungsfläche in eine Wohnbaufläche offen gehalten werden, solange und soweit dies städtebaulich möglich ist.

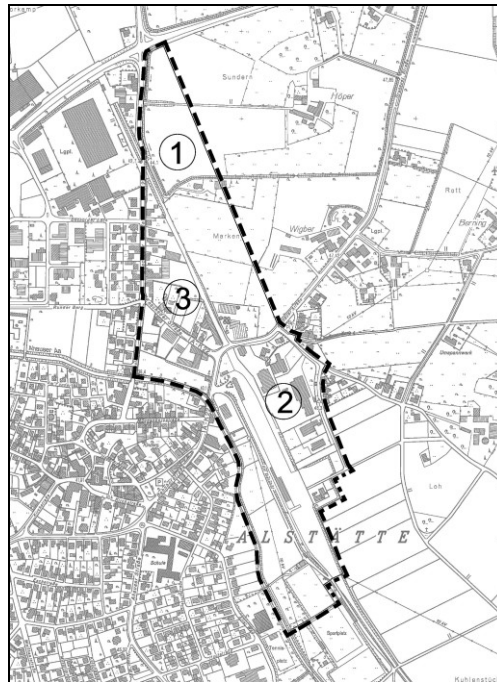
Sachdarstellung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat sich am 31.01.2017 erstmalig mit der Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans Bahnhof Alstätte befasst.

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan werden 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

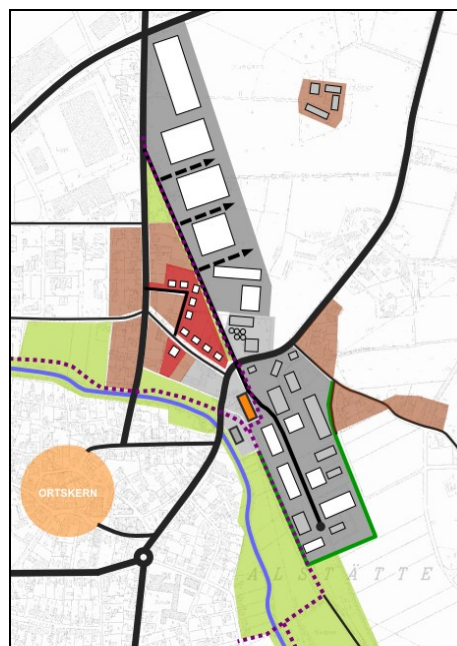
Abbildung 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, DGK 5, eigene Darstellung

Der Vorentwurf des städtebaulichen Rahmenplans wurde in der Fassung der Variante A (siehe Abbildung 2) gebilligt und zur weiteren Bearbeitung bestimmt.

Abbildung 2: Städtebaulicher Rahmenplan
(Vorentwurf Variante A, Stand: 31.01.2017)



Quelle: Farwick + Grote, Ahaus

Darüber hinaus wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob die Flächen, die für die Erweiterung des Gewerbegebiets bestimmt sind, auch als Wohnbaufläche geeignet sind¹.

In die gleiche Richtung zielt auch eine Anregung von privaten Dritten, die im Rahmen der Einwohnerversprechstunde der Bürgermeisterin vorgetragen wurde (siehe Anlage).

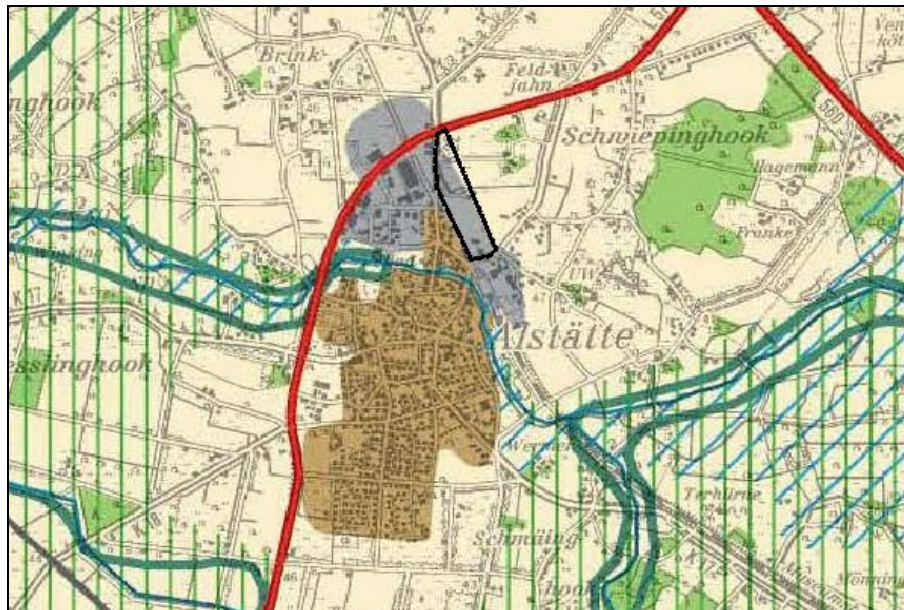
Eignungsbewertung

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Büro Farwick und Grote anhand der Unterlagen zur Fortschreibung des Regionalplans sowie zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans die Eignung der in Rede stehenden Fläche als Wohnbaufläche geprüft. Danach ist Folgendes festzustellen:

1. Die Fläche ist als Siedlungsfläche grundsätzlich geeignet.
2. Im Vergleich ist die potentielle Siedlungsfläche eher als gewerbliche Baufläche geeignet, weniger als Wohnbaufläche.
3. Im Vergleich der potentiellen Wohnbauflächen untereinander ist die Fläche als Wohnbaufläche ebenfalls weniger geeignet.

Unter Berücksichtigung dieser Eignungsbewertung stellt der Regionalplan Münsterland (siehe Abbildung 3) die in Rede stehende Fläche als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar, d. h. die Nutzung der Fläche für Wohnbauzwecke steht in erkennbarem Widerspruch zu den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans.

Abbildung 3: Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet Alstätte



Quelle: Regionalplan Münsterland, eigene Darstellung (unmaßstäblich)

¹ siehe Niederschrift zu TOP 3 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 31.01.2017 (Sitzungsvorlage V/2017/0678)

Fazit

1. Um die in Rede stehende Fläche (ganz oder teilweise) als Wohnbaufläche nutzen zu können wäre zunächst eine Änderung des Regionalplans mit dem Ziel erforderlich, den in Rede stehenden Teil des GIB künftig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) darzustellen. In den Antragsunterlagen wäre u. a. darzustellen:
 - a) die Eignung der Fläche als Wohnsiedlungsbereich (entgegen der bisherigen Eigenschaftsbewertung),
 - b) an welcher Stelle ein etwa gleich großer Teil des Wohnsiedlungsbereichs Alstätte aufgegeben wird.Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Wohnbaulandreserven kommt eine Erweiterung des Wohnsiedlungsbereichs erfahrungsgemäß nur dann in Betracht, wenn im Gegenzug ein etwa gleich großer Teil des Wohnsiedlungsbereichs an anderer Stelle aufgegeben wird. Dies kann, bezogen auf den Wohnsiedlungsbereich Alstätte, nur die Wohnbaufläche im Südwesten der Ortslage sein, für die z. Zt. der Bebauungsplan Nr. 68 - Deventer Weg - Abschnitt 2 aufgestellt wird.
2. Der v. g. Antrag macht zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur Sinn, wenn im Gegenzug das eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 - Deventer Weg - Abschnitt 2 eingestellt wird.
3. Der v. g. Antrag hätte zur Folge, dass die in Rede stehende Fläche für die Erweiterung des Gewerbegebiets nicht mehr zur Verfügung steht. Sonstige Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung in Betracht kämen, stehen, unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben, nicht zur Verfügung. Damit wäre die gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Alstätte auf Jahre blockiert.

Weitere Vorgehensweise

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Vorhaltung der in Rede stehenden Fläche als Wohnbaulandreserve vor allem von der politischen Sorge bestimmt wird, die eingeleitete Wohnbaulandentwicklung am südwestlichen Siedlungsrand der Ortslage könne nicht bzw. nicht in dem vorgesehenen Umfang umgesetzt werden, soll wie folgt verfahren werden:

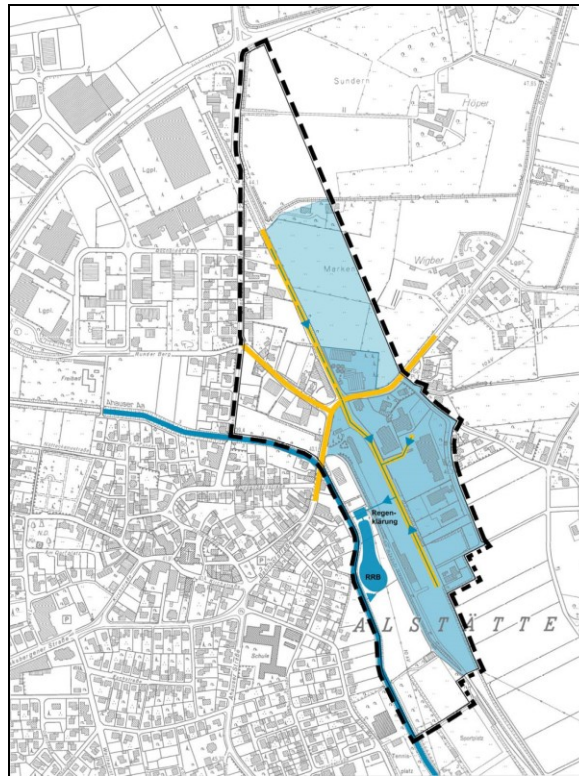
1. Der Vorentwurf des städtebaulichen Rahmenplans wird auf der Grundlage der Konzeptvariante A, die der Ausschuss am 31.01.2017 gebilligt hat, weiter bearbeitet.

Die Bearbeitung ist zwingend erforderlich, um den mit der unteren Wasserbehörde vereinbarten Zeitplan zur ordnungsgemäßen Entwässerung des Bahnhofsumfeldes einhalten zu können².

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach dem Entwässerungskonzept große Teile der Fläche, die für die Erweiterung des Gewerbegebiets vorgesehen sind, über die geplanten Entwässerungsanlagen zur ordnungsgemäßen Entwässerung des Bahnhofsumfeldes entwässert werden sollen/müssen (siehe Abbildung 4).

² siehe im Einzelnen Sitzungsvorlage V/2017/0678

Abbildung 4: Entwässerungskonzept (Auszug)



Quelle: Ingenieurbüro Rummler + Hartmann,
Havixbeck, eigene Darstellung

Die Grundzüge des Entwässerungskonzepts sind unabhängig von der Widmung der Fläche, die für die Erweiterung des Gewerbegebiets vorgesehen ist. Maßgeblich sind die Kriterien topographische Gegebenheiten und Wirtschaftlichkeit. Allerdings hat die Widmung der Fläche Auswirkungen auf die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen.

2. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung soll die (ganz oder teilweise) Umwidmung der gewerblichen Erweiterungsfläche in eine Wohnbaufläche offen gehalten werden, solange und soweit dies städtebaulich möglich ist.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

- siehe Sitzungsvorlage V/20170678 –

Anlagen

Anlage 01 – Stellungnahme Anlieger vom 13.03.2017 (*)

(*) Die Anlage liegt zusätzlich im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.