Sitzungsvorlage Nr. V/2021/0288

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Fleige, Walter

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 25.10.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	**04.11.2021**	**TOP Ö**	**6**
Rat	**10.11.2021**	**TOP Ö**	**9.1**

Beratungsgegenstand

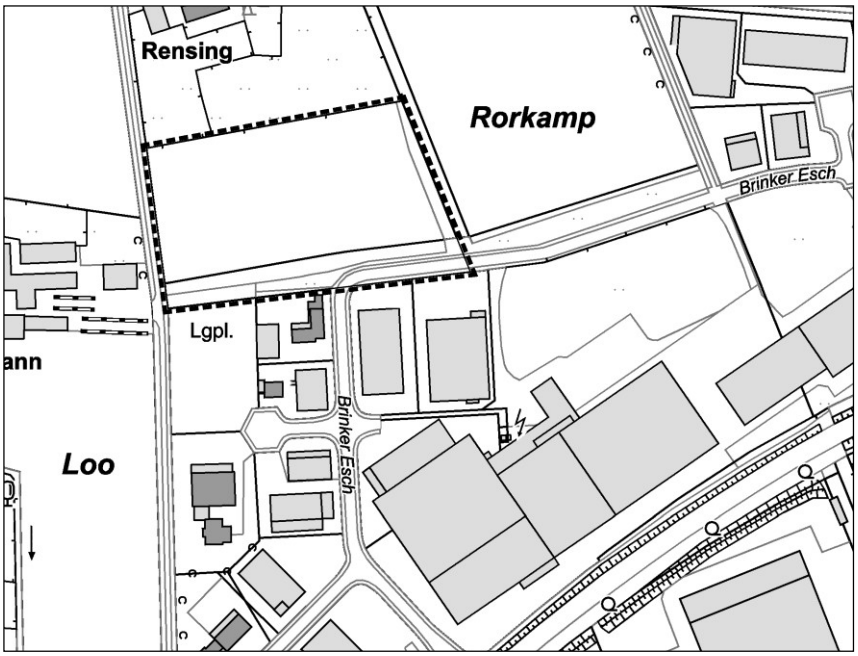
Erweiterung des Gewerbegebietes in Alstätte;
Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 61 - Brinker Esch - Abschnitt 2 wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Erweiterung des Gewerbegebietes in Alstätte.

Abbildung 1: Bebauungsplans Nr. 61 - Brinker Esch - Abschnitt 2
(Lageplan, unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, ABK, eigene Darstellung

Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Vorentwurf des Bebauungsplans zu erstellen.

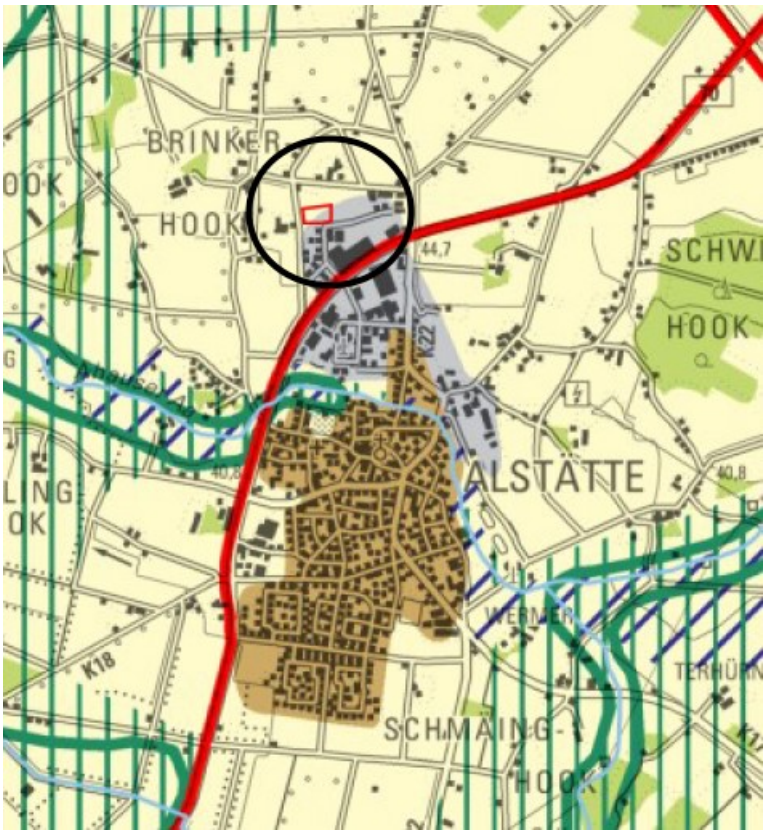
Sachdarstellung

Vor dem Hintergrund des voraussehbaren Gewerbeflächenbedarfs im Ortsteil Alstätte ist vorgesehen, das Gewerbegebiet Alstätte zu erweitern. Die Fläche zur Erweiterung des Gewerbegebiets liegt am nordwestlichen Rand des Gewerbegebiets. Die Größe beträgt ca. 1,7 ha. Lage und Abgrenzung des Erweiterungsgebiets sind im vorstehenden Lageplan (siehe Abbildung 1) dargestellt. Die vorgesehene Erweiterung ist nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung geeignet, das Gewerbegebiet Alstätte in städtebaulich sinnvoller Weise zu arrondieren.

Planungsvorgaben

Der **Regionalplan** (siehe Abbildung 2) stellt den in Rede stehenden Bereich etwa zur Hälfte als Gewerbeansiedlungsbereich, im Übrigen als Agrarbereich dar, d. h. die Planungsabsichten sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans nicht vereinbar. Ungeachtet dessen hat die Regionalplanungsbehörde im Rahmen einer Ersteinschätzung mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsichten, unter Berücksichtigung von Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW), voraussichtlich keine landesplanerischen Bedenken erhoben werden. Nach Ziel 2-3 LEP NRW können ausnahmsweise im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht.

Abbildung 2: Regionalplan (Planzeichnung, unmaßstäblich)

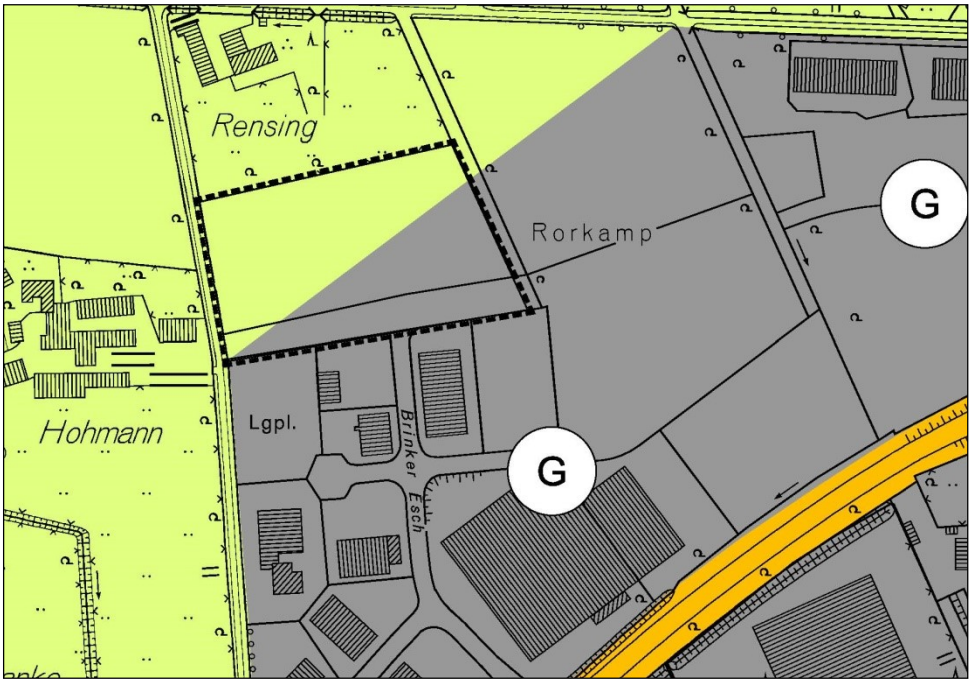


Quelle: Regionalplanungsbehörde Münster

Der **Flächennutzungsplan** stellt die Flächen im Plangebiet etwa zur Hälfte als Gewerbliche Baufläche, im Übrigen als Flächen für die Landwirtschaft dar, d. h. die Planungsabsichten sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht vereinbar.

Unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots in § 8 (2) Satz 1 BauGB[1] sowie des landesplanerischen Anpassungsgebots in § 1 (4) BauGB[2] ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Anpassung des Flächennutzungsplans an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen erfolgt im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans - Brinker Esch -.[3] Um das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans insgesamt zu beschleunigen, wird die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB[4] durchgeführt.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Ein **Bebauungsplan** ist nicht vorhanden.

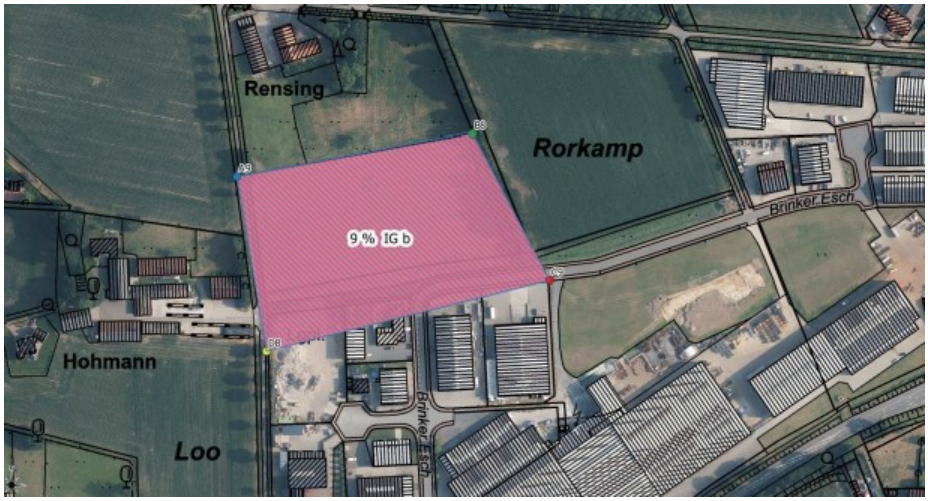
Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1 Gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
2 Gem. § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.
3 siehe Sitzungsvorlage V/2021/0289 zu TOP 8.5 auf dieser Tagesordnung.
4 Gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Sonstige Vorgaben

Im Umfeld des Plangebiets liegen eine Vielzahl von Tierhaltungsbetrieben. Aufgrund der räumlichen Nähe sind **Nutzungskonflikte**, insbesondere **durch Geruchsimmissionen**, nicht auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wurde das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner GmbH im Sommer 2020 beauftragt, eine Geruchsimmissionsmessung nach DIN EN 16841-1[5] durchzuführen. Danach lassen die maßgeblichen Tierhaltungsbetriebe keine Geruchseinwirkungen auf das Plangebiet erwarten, die den Immissionswert der GIRL[6] für Gewerbegebiete von 0,15 überschreiten.[7]

Abbildung 4: Beurteilungsgebiet, Beurteilungsflächen und Messpunkte im Plangebiet



Quelle: Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Die Kosten des Aufstellungsverfahrens werden nach gegenwärtigem Planungsstand auf etwa 30.000,00 € geschätzt. Die Kostenschätzung umfasst folgende Leistungen:

- Bebauungsplan
- Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach § 1a (3) BauGB
- Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I und II
- Entwässerungskonzept
- zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB

---

5 DIN EN 16841-1: Außenluft - Bestimmung von Geruchsstoffimmissionen durch Begehungen – Teil 1: Rastermessung. Ausgabe 03.2017

6 Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL) i. d. F. vom 29. Februar 2008 mit einer Ergänzung vom 10. September 2008 mit Begründung und Auslegungshinweisen i. d. F. vom 29. Februar 2008

7 Messbericht über die Durchführung von Rastermessungen gem. DIN EN 16841-1. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von der Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus. Geruchsmessbericht I17072420-1. Ahaus, 02.07.2021 (bislang unveröffentlicht)

Weitere Kosten entstehen möglicherweise - in Abhängigkeit von dem Ergebnis der ASP II - durch die Notwendigkeit weiterer Leistungen für Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz. Für diese Leistungen berücksichtigt die Kostenschätzung vorsorglich einen Betrag in Höhe von 10.000,00 €.

Unter Berücksichtigung der Fälligkeit werden die Kosten in den städtischen Haushalten 2022/2023 berücksichtigt. Die übrigen Leistungen werden im Hause erbracht.

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☐ keine ☐ positiv ☐ teils/teils ☒ negativ

Alternativen / Optimierung:	
☒	Keine
☐	folgende Optimierungsmaßnahmen werden berücksichtigt:
☐	werden aus folgenden Gründen nicht vorgeschlagen:

Anlagen

- keine -