

Ahaus, 24.11.2023

**Beratungsfolge**

**Rat**

**13.12.2023 TOP Ö**

**20.1**

**Beratungsgegenstand**

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 Teil 1 - Am Bahndamm - Abschnitt 3;**

**a) Abschließende Prüfung der Stellungnahmen**

**b) Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt beschließt:

**a) Abschließende Prüfung der Stellungnahmen**

Die Stellungnahmen werden abschließend mit folgendem Ergebnis geprüft<sup>1</sup>:

| AnregNr  | Stellungnahme                                                                                         | Beschluss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 201.1-01 | Sicherstellen der Löschwasserversorgung                                                               | Der Hinweis, dass die Löschwasserversorgung für das Gebiet sicherzustellen ist, wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 201.3-01 | Sicherung der abwassertechnischen Erschließung                                                        | Der Hinweis, dass die abwassertechnische Erschließung gesichert sein muss, wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 201.4-01 | Vertiefende Artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich                                         | Der Anregung, vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen zu den Tierartengruppen Amphibien, Avifauna und Fledermäusen durchzuführen, wird gefolgt.                                                                                                                                                                                                    |
| 201.4-02 | Änderung und Ergänzung der Festsetzungen zur Sicherung einer landschaftsgerechten Ortsrandeingrünung  | Der Anregung,<br><ol style="list-style-type: none"><li>1. die Pflanzfestsetzung in Text Nr. 22 in Bezug auf die Anzahl der Pflanzreihen und Pflanzabstände neu zu fassen und</li><li>2. bei den standortheimischen Baum- und Straucharten auf die Verwendung der Rosskastanie zugunsten der Stiel- oder Traubeneiche zu verzichten,</li></ol> wird gefolgt. |
| 201.4-03 | Abstimmung der Ortsrandeingrünung mit der Planung A-Nord                                              | Der Anregung, die naturschutzrechtlichen einschließlich der artenschutzrechtlichen Anforderungen an die Ortsrandeingrünung mit den Planungen A-Nord abzustimmen, wird gefolgt.                                                                                                                                                                              |
| 201.4-04 | Ergänzende fachgutachterliche Aussagen zum Schutz des Waldes vor Störeinwirkungen des Gewerbegebietes | Der Anregung, die Maßnahmen zum Schutz des Waldes vor den Störeinwirkungen des Gewerbegebietes fachgutachterlich zu ergänzen, wird gefolgt.                                                                                                                                                                                                                 |
| 201.4-05 | Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz des Waldes vor Störeinwirkungen als CEF-Maßnahme                 | Der Anregung, die Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz des Waldes vor Störeinwirkungen als CEF-Maßnahme festzusetzen und den Umweltbericht entsprechend zu ergänzen, wird gefolgt.                                                                                                                                                                          |

<sup>1</sup> Die ausgegrauten Stellungnahmen wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt geprüft. Angesichts der Tatsache, dass keine neuen Abwägungsgesichtspunkte vorliegen, die zu anderen Beschlüssen führen würden, soll an den Beschlüssen festgehalten werden.

| AnregNr   | Stellungnahme                                                                                                        | Beschluss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 201.4-06  | Maßnahmen zur Abwendung des Zugriffsverbots in § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG                                               | Die Maßnahmen zur Abwendung des Zugriffsverbotes in § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (CEF-Maßnahmen) werden gebilligt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 201.4-07  | Beachtung der gesetzlichen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Planung und Durchführung von CEF-Maßnahmen        | Die Hinweise auf die Beachtung der gesetzlichen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Planung und Durchführung von CEF-Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen in Text Nr. 17 bis 20 werden entsprechend ergänzt bzw. unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen neu gefasst.                                                                                                                                                                        |
| 201.4-08  | Sicherung eines geschützten Landschaftsbestandteils mit einer Erhaltungsbindung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB          | Der Anregung, den im Landschaftsplan Ahaus unter Ziff. 2.4.13 nach § 29 BNatSchG geschützten Landschaftsbestandteil mit einer Erhaltungsbindung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu sichern, wird gefolgt.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 201.4-09  | Änderung und Ergänzung der Festsetzung zur Sicherung der Dachbegrünung in Text Nr. 21                                | Die Festsetzung über die Dachbegrünung wird ersatzlos gestrichen. Gleiches gilt sinngemäß für die Festsetzung über die Dachneigung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 201.4-10  | Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft                                                                     | Das Konzept zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB wird gebilligt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 201.4-11  | Aktualisierung des Kompensationsverzeichnisses                                                                       | Der Hinweis, zur zeitnahen Aktualisierung des Kompensationsverzeichnisses das Abwägungsergebnis unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorzulegen, wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 201.5-01  | Flurstücksnummern tlw. nicht lesbar                                                                                  | Der Hinweis, dass in der Planzeichnung einzelne Flurstücksnummern nicht lesbar sind, wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berichtigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 201.6-01  | Erstellen einer gutachterlichen Stellungnahme zur Geruchsimmissionssituation im Plangebiet                           | Der Anregung, im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB eine gutachterliche Stellungnahme zur Geruchsimmissionssituation zu erstellen, wird gefolgt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 201.11-01 | Abweichungen zwischen Bebauungsplan und Begründung                                                                   | Der Hinweis, wonach einzelne Festsetzungen im Bebauungsplan von denen in der Begründung abweichen, wird wie folgt berücksichtigt: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO, die in GE-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.</li> <li>2. Die Firsthöhe wird auf 16,0 m als Höchstmaß fest gesetzt.</li> <li>3. Die Festsetzung über die Dachneigung wird ersatzlos gestrichen.</li> </ol> |
| 201.11-02 | Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets | Der Hinweis, wonach die Planzeichnung von Text Nr. 2 abweicht, wird wie folgt berücksichtigt: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Gliederung nach Abstandsklassen in Text Nr. 2 bezieht sich auf GE-Gebiete.</li> <li>2. An den in Text Nr. 2 genannten schutzbedürftigen Gebieten, wird, auch soweit sie für den Bebauungsplan nicht relevant sind, festgehalten.</li> </ol>                                                                                                        |
| 208-01    | Ergänzende Hinweise zu archäologischen Bodenfunden                                                                   | Der Anregung, die Hinweise zu archäologischen Bodenfunden zu ergänzen, wird gefolgt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 212-01    | Redaktionelle Anmerkungen                                                                                            | Die Hinweise auf redaktionelle Fehler in der Begründung und den textl. Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berichtigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 212-02    | Ergänzung von Text Nr. 1 (4) um die Zulässigkeitsvoraussetzungen in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO                             | Der Anregung, Text Nr. 1 (4) um die Zulässigkeitsvoraussetzungen in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zu ergänzen, wird gefolgt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| AnregNr | Stellungnahme                                                                                                                             | Beschluss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 212-03  | Ergänzung der Begründung zum besonderen Bedarf an Flächen für Betriebe des Handwerks sowie des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes | Der Anregung, in der Begründung darzulegen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>• besonderer Bedarf an Flächen für Betriebe des Handwerks sowie des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes besteht und</li> <li>• an anderen Stellen im Stadtgebiet Flächen für die ausgeschlossenen gebietstypischen Nutzungen besteht oder zukünftig ausgewiesen wird,</li> </ul> wird gefolgt. |
| 212-05  | Genereller Ausschluss von Betriebswohnungen i. S. von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO                                                                | Der Anregung, Betriebswohnungen i. S. des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO generell von der Zulässigkeit auszuschließen, wird nicht gefolgt.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 213-01  | Ergänzung der Begründung zur Begrenzung des Annexhandels                                                                                  | Der Anregung, die Begründung hinsichtlich der Überlegungen zur Begrenzung des Annexhandels auf max. 100 qm zu ergänzen, wird gefolgt.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 213-02  | Ausweitung des Annexhandels um branchenübliches Zubehör                                                                                   | Der Anregung, die Festsetzung zur Zulässigkeit des Annexhandels um branchenübliches Zubehör zu ergänzen, wird nicht gefolgt.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 218-01  | Verzicht auf Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen                                                                         | Der Anregung, auf die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke zu verzichten, wird nicht gefolgt.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 218-02  | Immissionsschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe                                      | Dem Bedenken, die Aufstellung des Bebauungsplans lasse für die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe immissionsschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen ihrer Entwicklung erwarten, wird nicht gefolgt.                                                                                                                                                                              |
| 218-03  | Umsetzung der naturschutzbezogenen Ausgleichsmaßnahmen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Betriebsflächen                          | Der Anregung, Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB vorzugsweise im Plangebiet umzusetzen bzw. in Form von produktionsintegrierten bzw. Waldumbaumaßnahmen, wird soweit wie möglich gefolgt.                                                                                                                                                                                       |
| 220-01  | Notwendigkeit der Erweiterung des Gasversorgungsnetzes ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen abzustimmen                              | Der Hinweis, dass die Notwendigkeit der Erweiterung des Gasversorgungsnetzes vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen mit den zukünftigen Grundstückseigentümern abzustimmen ist, wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                    |
| 223-01  | Abstimmung der Bebauungsplanung mit der Planung A-Nord                                                                                    | Der Anregung, die Planungen zur Erweiterung des Gewerbegebiets mit den Planungen der Amprion GmbH zur Gleichstromverbindung A-Nord abzustimmen, wird gefolgt.                                                                                                                                                                                                                                 |
| 227-01  | Berücksichtigung von Bestandsleitungen                                                                                                    | Der Hinweis auf bestehende Telekommunikationsleitungen an der nördlichen Grenze des Plangebietes, wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 227-02  | Allgemeine Hinweise zu bestehenden Telekommunikationsleitungen sowie zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet                | Die Hinweise zu bestehenden Telekommunikationsleitungen sowie zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                             |
| 501-01  | Änderung des Straßenquerschnittes der nördlichen Stichstraße                                                                              | Dem Bedenken, für die nördliche Stichstraße Flächen aus dem Betriebsgrundstücks Am Bahndamm 79 in Anspruch zu nehmen, wird teilweise gefolgt.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 501-02  | Verschiebung der geplanten Leitungstrasse für einen städtischen Regenwasserkanal                                                          | Der Anregung, die geplante Leitungstrasse unmittelbar westlich des Betriebsgrundstücks Am Bahndamm 79 weiter westlich zu trassieren, wird gefolgt.                                                                                                                                                                                                                                            |
| 502-01  | Festsetzungen zum Schutz der eigenen Betriebsleiterwohnung vor Immissionen                                                                | Der Anregung, im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz der eigenen Betriebsleiterwohnung vor Immissionen zu treffen, wird nicht gefolgt.                                                                                                                                                                                                                                                     |

**b) Satzungsbeschluss**

(1) Auf Grund des § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)<sup>2</sup> sowie § 89 (2) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086) i. V. m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) wird der **Bebauungsplan Nr. 43 Teil 1 - Am Bahndamm - Abschnitt 3** als Satzung beschlossen.

Die Begründung wird gebilligt.

(2) Die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile des Bebauungsplans Nr. 43 Teil 1 – Am Bahndamm – Abschnitt 2 werden aufgehoben. Gleiches gilt sinngemäß für die örtlichen Bauvorschriften, die für die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile des Bebauungsplans Nr. 43 Teil 1 – Am Bahndamm – Abschnitt 2 gelten.

(3) Der Beschluss über diesen Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

---

<sup>2</sup> Das Verfahren wird nach den zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 14.10.2020 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen (§ 233 (1) BauGB). Die zeitlich nachfolgenden Änderungen des Baugesetzbuchs bleiben unberücksichtigt.

## **Sachdarstellung**

Der Rat der Stadt hat am 07.10.2020 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 43 Teil 1 - Am Bahndamm - Abschnitt 3 (siehe Abbildung 1) mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt<sup>3</sup>.

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 43 Teil 1 – Am Bahndamm – Abschnitt 3  
(Entwurf, Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB hat stattgefunden. Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB ist im Parallelverfahren durchgeführt worden<sup>4</sup>.

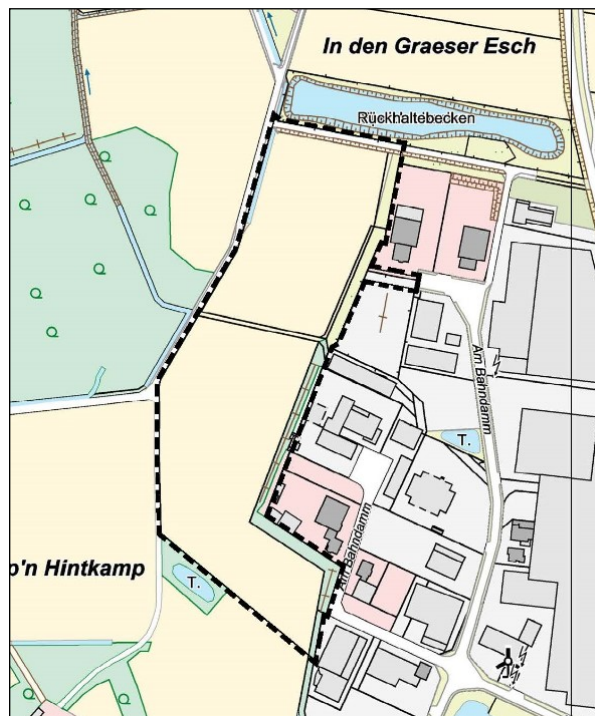
<sup>3</sup> siehe Niederschrift zu TOP 8.3 der öffentlichen Ratssitzung am 07.10.2020 und Niederschrift zu TOP 3 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 30.09.2020 (Sitzungsvorlage V/2019/1240/2). Die Verfahrensunterlagen waren der v. g. Sitzungsvorlage als Anlagen beigelegt.

<sup>4</sup> siehe im Einzelnen Rubrik "Verfahrensvermerke" des Bebauungsplans

### Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Gegenstand der Planung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Wessum. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Lageplan (Abbildung 2) dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Erweiterung des Gewerbegebiets Wessum.

Abbildung 2: Bebauungsplans Nr. 43 Teil 1 – Am Bahndamm – Abschnitt 3  
(Lageplan, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung



Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

## **Verfahrensvermerke**

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bebauungsplan nach Lage, Umfang, Zweckbestimmung und Inhalt nur geringe bis durchschnittliche Anforderungen erfüllt, ist die Frist zur Stellungnahme in Anlehnung an die **Mindestfrist nach § 3 (2) Satz 1 und § 4 (2) Satz 1 BauGB** festgesetzt worden. Wichtige Gründe für die Dauer einer längeren Frist waren nicht erkennbar.

## **Bebauungsplan**

Zwischenzeitlich ist die für den Satzungsbeschluss bestimmte Planfassung erstellt worden. Die Stellungnahmen sind i. S. der Beschlussvorschläge berücksichtigt.

## **Abschluss des Verfahrens**

### **a) Abschließende Prüfung der Stellungnahmen**

Einschlägig sind die Anlagen 1 bis 3:

- Anlage 1 enthält eine Übersicht über sämtliche Stellungnahmen. Die Übersicht dient lediglich Informationszwecken und ist nicht Bestandteil des Abwägungsmaterials.
- Anlage 2 enthält die Bewertung und Abwägung sämtlicher Stellungnahmen. Die Abwägungsvorschläge sind unter "Abschließende Prüfung der Stellungnahmen" zusammengefasst.
- Anlage 3 enthält die Stellungnahmen im Original.

**b) Satzungsbeschluss**

Der **Bebauungsplan** ist als Anlage 4 beigelegt.

Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 43 Teil 1 – Am Bahndamm – Abschnitt 3  
(Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Der **Begründung** (Anlage 5) sind 7 Anlagen (siehe Anlagen 6 bis 12) beigelegt. Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung.

Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Entwurf, der Gegenstand der Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB war, sind im Bebauungsplan (siehe Anlage 13) kenntlich gemacht. Gleiches gilt sinngemäß für die Begründung und den Umweltbericht.

Der Bebauungsplan wird mit der Begründung in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

**Abschließender Hinweis**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist auch der Flächennutzungsplan geändert worden. Die Bezirksregierung Münster hat mit Schreiben vom 17.06.2021, Az.: 35.02.01.100-001/2021.0001.5/21 für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans – Am Bahndamm -, die der Rat der Stadt am 25.02.2021 beschlossen hat, die Genehmigung nach § 6 BauGB erteilt. Die Genehmigung über die 6. Änderung des Flächennutzungsplans – Am Bahndamm - ist am 06.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Flächen-nutzungsplanänderung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wirksam, d. h. die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan i. S. des § 8 (2) Satz 1 BauGB ist gewährleistet<sup>5</sup>.

**Finanzielle Auswirkungen**

☒ Ja ☐ Nein

- siehe Sitzungsvorlage V/2019/1240 -

**Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz**

- siehe Sitzungsvorlage V/2019/1240 -

**Anlagen**

Anlage 01 - Übersicht Stellungnahmen (\*)

Anlage 02 - Abschließende Prüfung der Stellungnahmen (\*)

Anlage 03 - Stellungnahmen (\*)

Anlage 04 - Bebauungsplan (\*)

Anlage 05 - Begründung (\*)

Anlage 06 - Entwässerungskonzept (\*)

Anlage 07 - Umweltbericht (\*)

Anlage 08 - Artenschutzprüfung Stufe I (\*)

Anlage 09 - Artenschutzprüfung Stufe II (\*)

Anlage 10 - Fledermausgutachten (\*)

Anlage 11 - Geruchsgutachten (\*)

Anlage 12 - Bedarfsplanung Löschwasser (\*)

Anlage 13 - Bebauungsplan (mit Kenntlichmachung der Änderungen) (\*)

(\*) Die Anlagen liegen zusätzlich im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.

---

<sup>5</sup> Gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.