**Sitzungsvorlage Nr. V/2022/0411**

**Zuständig:** Fachbereich Stadtplanung
**Verfasser:** Walter Fleige

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 11.04.2022

**Beratungsfolge**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen** | **03.05.2022** | **TOP Ö** | **5** |

**Beratungsgegenstand**

**Erweiterung des Gewerbegebietes in Alstätte;**
**Antrag der CDU-Fraktion vom 07.03.2022**

**Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen beschließt:

Zur Erweiterung des Gewerbegebietes in Alstätte sollen die im Regionalplan dargestellten Gewerbeflächenreserven östlich der ehemaligen Eisenbahntrasse durch Bauleitplanung umgesetzt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Beschlüsse vorzubereiten.

**Sachdarstellung**

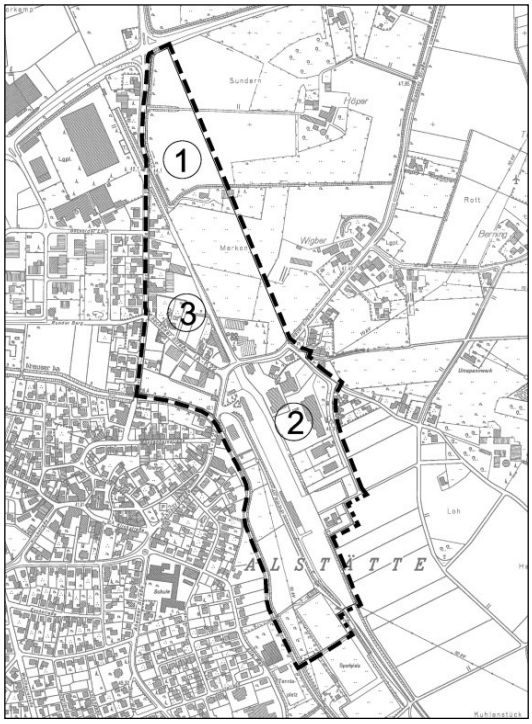
Die CDU-Fraktion beantragt die Verwaltung zu beauftragen, "mit konkreten Planungen zur Umsetzung des Gewerbegebietes Wigber im OT Alstätte zu beginnen und dem Bauausschuss eine konkrete Zeitplanung vorzulegen. Nötige Haushaltsmittel sind einzustellen." Der Antrag ist vom Finanzausschuss am 07.03.2022 zur weiteren Beratung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen verwiesen worden[1].

Der damalige Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat sich am 31.01.2017 erstmalig mit der Neuausweisung von Gewerbeflächen östlich der ehemaligen Eisenbahntrasse befasst. Die Maßnahme ist Bestandteil des städtebaulichen Rahmenplans Bahnhof Alstätte, mit dem seinerzeit drei Ziele (siehe Abbildung 1) verfolgt wurden:

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

[1] siehe Niederschrift zu TOP 2.20 der öffentlichen Sitzung des Finanzausschusses am 07.03.2022. Der Antrag ist der Sitzungsvorlage A/2022/0111 als Anlage 1 beigefügt.

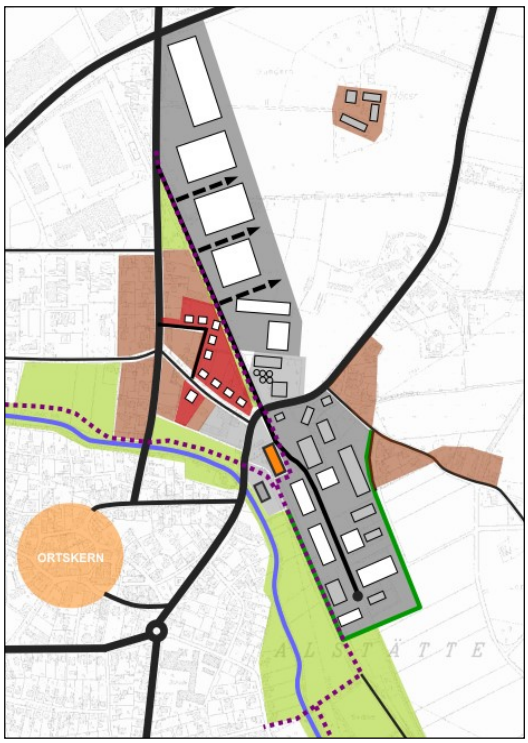
Abbildung 1: Städtebaulicher Rahmenplan Bahnhof Alstätte
(Übersichtsplan, unmaßstäblich)




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 Bahnhof Alstätte
(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 sind[2].

Die Eignungsbewertung wurde anhand der Unterlagen zur Fortschreibung des Regionalplans sowie zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Danach ist Folgendes festzustellen:

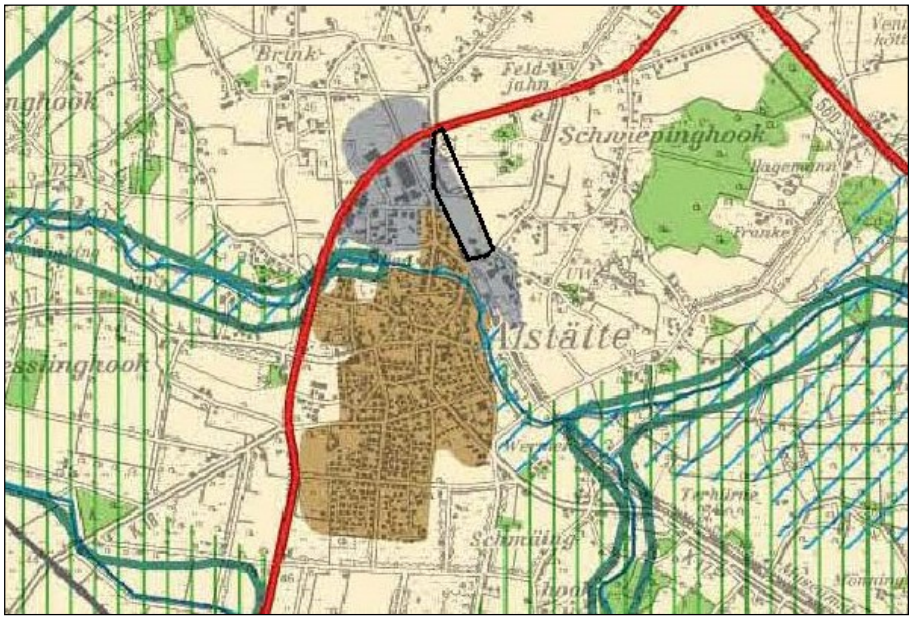
1. Die Fläche ist als Siedlungsfläche grundsätzlich geeignet.
2. Im Vergleich ist die potentielle Siedlungsfläche eher als gewerbliche Baufläche geeignet, weniger als Wohnbaufläche.
3. Im Vergleich der potentiellen Wohnbauflächen untereinander ist die Fläche als Wohnbaufläche ebenfalls weniger geeignet.

Das Ergebnis der Eignungsbewertung wurde in der Ausschusssitzung am 13.07.2017 vorgestellt und erläutert. Ungeachtet dessen wurde beschlossen, die (ganz oder teilweise) Umwidmung der gewerblichen Erweiterungsfläche in eine Wohnbaufläche offen zu halten, solange und soweit dies städtebaulich möglich ist.

**Planungsvorgaben**

Der Regionalplan Münsterland (siehe Abbildung 3) stellt die in Rede stehende Fläche als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar, d. h. die Erweiterung des Gewerbegebietes östlich der ehemaligen Eisenbahntrasse ist mit den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans vereinbar. Demgegenüber steht die Nutzung der Fläche für Wohnbauzwecke in erkennbarem Widerspruch zu den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans.

Abbildung 3: Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet in Alstätte



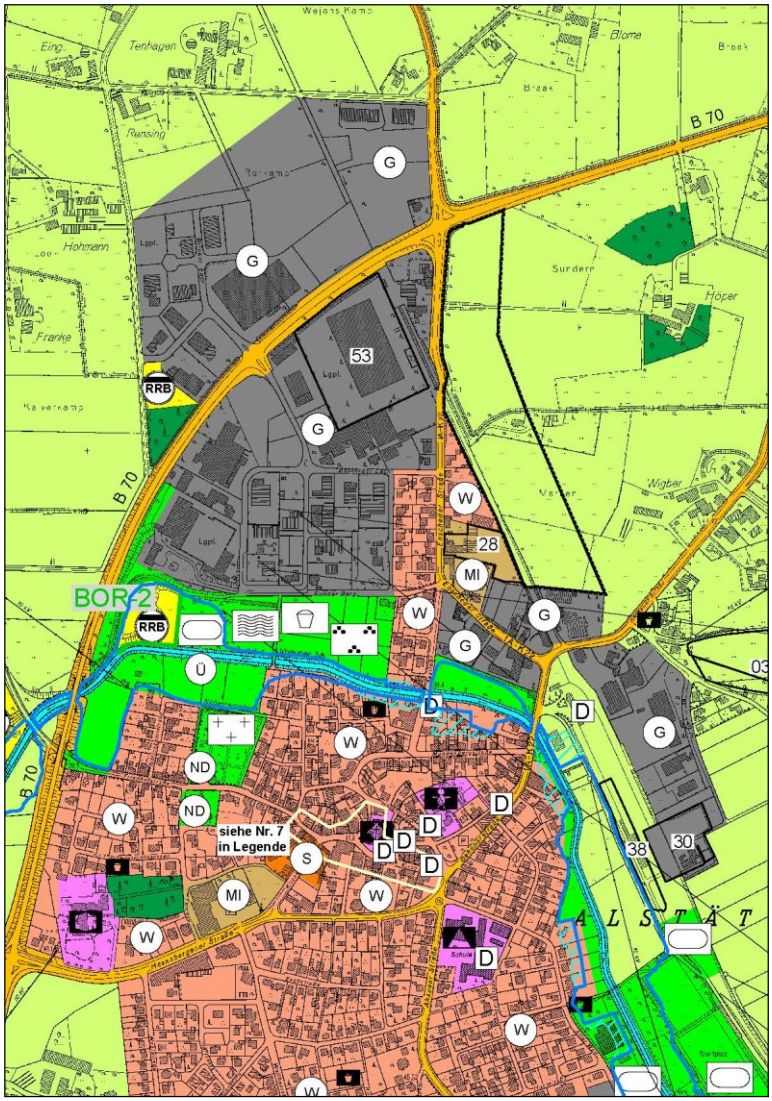

Quelle: Regionalplan Münsterland, eigene Darstellung (unmaßstäblich)

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

Der **Flächennutzungsplan** stellt die Flächen überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe Abbildung 4), d. h. die Planungsabsichten sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht vereinbar.

Unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots in § 8 (2) Satz 1 BauGB[3] ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan (Auszug, unmaßstäblich)




Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Ein **Bebauungsplan** ist nicht vorhanden.

Vor diesem Hintergrund und um dem **akuten Gewerbeflächenbedarf** Rechnung zu tragen hat der Rat der Stadt am 10.11.2021 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen beschlossen, das Gewerbegebiet in Alstätte in nordwestlicher Richtung zu erweitern (siehe Abbildung 5) und die dazu notwendigen Beschlüsse gefasst[4].

---

[3] Gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

[4] siehe Niederschrift zu den TOP 9.1 und 9.2 der öffentlichen Ratssitzung am 10.11.2021 und Niederschrift zu den TOP 6 und 7 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 04.11.2021 (Sitzungsvorlagen V/2021/0288 und V/2021/0289)

Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 61 – Brinker Esch – Abschnitt 2
(Lageplan, unmaßstäblich)

Quelle: Kreis Borken, Luftbild (Befliegung 2019), eigene Darstellung

Um darüber hinaus dem **voraussehbaren Gewerbeflächenbedarf** Rechnung zu tragen sollen nunmehr auch die im Regionalplan dargestellten Gewerbeflächenreserven durch Bauleitplanung umgesetzt werden. Sonstige Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung in Betracht kämen, stehen nachweislich nicht zur Verfügung.

**Finanzielle Auswirkungen**

☒ Ja ☐ Nein

**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 -