

Sitzungsvorlage Nr. V/2026/0128

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Althaus, Julia



Ahaus, 18.03.2026

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Landwirtschaft	21.04.2026	3
TOP Ö		15.1
Rat	29.04.2026	TOP Ö

Beratungsgegenstand

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 - Feuerwehrgerätehaus Alstätte -

a) Aufstellungsbeschluss

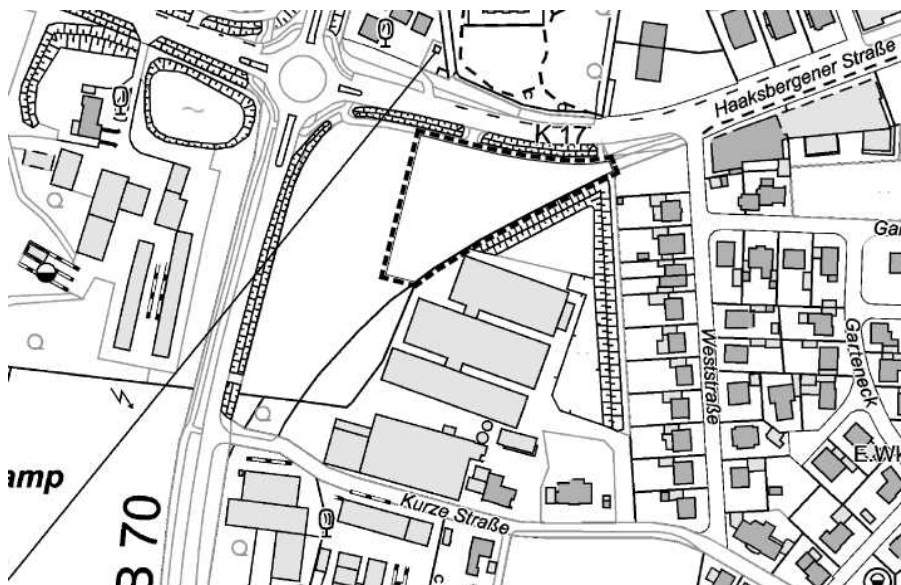
b) Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplans

Beschlussvorschlag

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

1. Der Bebauungsplan Nr. 74 – Feuerwehrgerätehaus Alstätte – wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

Abbildung 1: Lageplan



Quelle: Kreis Borken, ALKIS, eigene Darstellung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs nach (§9 (7) BauGB)

2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

Zusammenfassung der Vorlage

Das Feuerwehrgerätehaus Alstätte weist nach dem Brandschutzbedarfsplan 2018 Mängel auf, die langfristig durch einen Neubau behoben werden sollen. Auf Grundlage einer Standortalternativenprüfung wurde ein Neubau am Standort Haaksbergener Straße favorisiert. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich erworben. Zur Realisierung des Vorhabens muss erstmalig Planungsrecht geschaffen werden; so dass eine Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich sind. Unter Berücksichtigung eines mit dem Löschzug abgestimmten architektonischen Vorentwurfs zur Errichtung des Feuerwehrgerätehauses wurde ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs werden in der Sitzung vorgestellt.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt Ahaus hat am 10.10.2018 die Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans¹ beschlossen. Gegenstand des Brandschutzbedarfsplans ist u.a. die perspektivische Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für den Löschzug Alstätte.

Das Feuerwehrgerätehaus in Alstätte ist aktuell in einer ehemaligen Kartoffelwaschanlage untergebracht und um 1983 maßgeblich in Eigenleistung von den Vereinen für seine jetzige Nutzung als Feuerwehrgerätehaus umgebaut worden.

In der Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplanes 2018 wurden für das Feuerwehrgerätehaus des Löschzuges Alstätte Mängel aufgezeigt, wie beispielsweise die Anzahl und die Größe der Fahrzeugstellplätze sowie die Durchfahrtshöhe². Im Brandschutzbedarfsplan 2018 wird daher empfohlen, das Feuerwehrgerätehaus Alstätte langfristig (i.d. nächsten 5-10 Jahren) an einem neuen Standort zu entwickeln³.

Standortuntersuchung

Für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für den Löschzug Alstätte wurde im Jahr 2022 eine Untersuchung der folgenden drei Standortalternativen durchgeführt⁴:

- Standortalternative 1: Öddingstraße (Flur 26, Flurstück 950)
- Standortalternative 2: Haaksbergener Straße (Flur 2, Flurstück 16, 17 und 18)
- Standortalternative 3: Gronauer Straße 84 (Flur 23, Flurstück 112)

Die Standortalternativen wurden jeweils hinsichtlich der nachfolgenden Kriterien bewertet:

- **Verkehrliche Anbindung** an das Netz der örtlichen Hauptverkehrsstraße sowie an das Netz des überörtlichen Straßenverkehrs
- **Räumliche Nähe zu den maßgeblichen Einsatzorten** der Feuerwehr (Versorgungsbereich)
- **Räumliche Nähe zu den maßgeblichen Aufenthaltsorten** der freiwilligen Einsatzkräfte (Einzugsbereich)

¹ siehe Niederschrift zu TOP 7 der öffentlichen Ratssitzung am 10.10.2018 (Sitzungsvorlage V/2018/1057)

² siehe Brandschutzbedarfsplan 2018 S. 80 ff

³ siehe Brandschutzbedarfsplan 2018 S. 83

⁴ siehe Sitzungsvorlage V/2022/0412

Als sonstige Kriterien wurden des Weiteren die Aspekte **Planungsrecht, Eigentumsverhältnisse und finanzielle Auswirkungen** mit in die Betrachtung und Bewertung einbezogen.

Als Ergebnis der Standortuntersuchung lässt sich festhalten, dass

1. unter feuerwehrfachlichen Gesichtspunkten die Standorte Öddingstraße und Haaksbergener Straße vergleichbar bewertet wurden. Demgegenüber fällt der Standort Gronauer Straße in der Bewertung ab.
2. sich beim Standort Haaksbergener Straße gegenüber dem Standort Öddingstraße Nachteile bei den sonstigen Kriterien ergeben, die in den damaligen Eigentumsverhältnissen sowie dem fehlenden Planungsrecht begründet sind.

Standortentscheidung

Aufgrund der dargestellten eigentumsrechtlichen und planungsrechtlichen Vorteile bei der Standortalternative Öddingstraße empfahl die Verwaltung dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen, diesen Standort in Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 Teil 1 – Öddingstraße – Abschnitt 2.1 planungsrechtlich abzusichern⁵. Im Rahmen der Ausschusssitzung am 03.05.2022 wurde zur Standortentscheidung jedoch weiterer Abstimmungsbedarf ersichtlich⁶, so dass im Nachgang nach Erörterung mit Vertreter*innen der Feuerwehr schließlich der Standort an der Haaksbergener Straße favorisiert wurde.

Grundstücksverhandlungen

Vor dem Hintergrund der favorisierten Standortalternative wurden mit dem betroffenen Eigentümer des Standortes Haaksbergener Straße Grundstücksverhandlungen geführt. Als Ergebnis der Verhandlungen konnte die Stadt Ahaus eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Alstätte, Flur 2, Flurstücke 216 tlw., 217 tlw. und 218 tlw. in einer Größe von ca. 4.600 m² erwerben.

Ziel der Planung

Ziel der Planung, ist die Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Alstätte für den Löschzug Alstätte unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Brandschutzbedarfsplans aus dem Jahre 2018 am Standort Haaksbergener Straße.

Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Alstätte an der Haaksbergener Straße. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgendem Übersichtsplan dargestellt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4.600 m².

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

⁵ siehe Sitzungsvorlage V/2022/0412

⁶ siehe Niederschrift zu TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 03.05.2022

Abbildung 2: Übersichtsplan



Quelle: Kreis Borken (Luftbild), eigene Darstellung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs nach (§9 (7) BauGB)

Planungsvorgaben

Der Regionalplan Münsterland (siehe Abbildung 3) stellt das Plangebiet als Teil des Freiraums mit der besonderen Zweckbestimmung Agrarbereich dar, d. h. die o.g. Planungsabsichten zur Entwicklung eines neuen Standortes für das Feuerwehrgerätehaus Alstätte sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans **nicht vereinbar**.

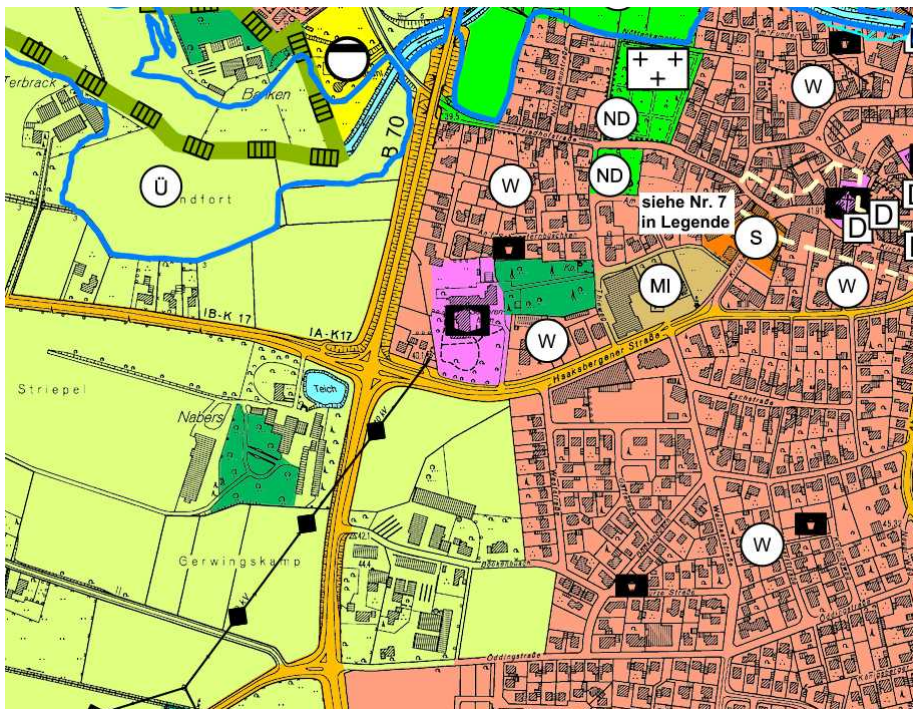
Abbildung 3: Auszug Regionalplan Münsterland



Quelle: Regionalplan Münsterland

Unter Berücksichtigung des landesplanerischen Anpassungsgebots nach § 1 (4) BauGB stellt der **Flächennutzungsplan** (s. Abbildung 4) das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Ahaus



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen, ist die **Aufstellung eines Bebauungsplans** i. S. des § 30 (1) BauGB sowie - unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots in § 8 (2) Satz 1 BauGB eine **Änderung des Flächennutzungsplans** erforderlich.

Um das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans insgesamt zu beschleunigen, soll die Änderung des Flächennutzungsplans unter der Bezeichnung 10. Änderung des Flächennutzungsplans – Feuerwehrgerätehaus Alstätte - im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB durchgeführt werden⁷.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen nicht vor.

Zur Durchführung des Bebauungsplans sind insbesondere erforderlich:

- Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB,
- (voraussichtlich) Artenschutzmaßnahmen i. S. des § 44 BNatSchG.
- (voraussichtlich) Maßnahmen zum Schutz der im Umfeld des Plangebiets befindlichen Wohnnutzungen vor Lärmimmissionen

Architekturplanung

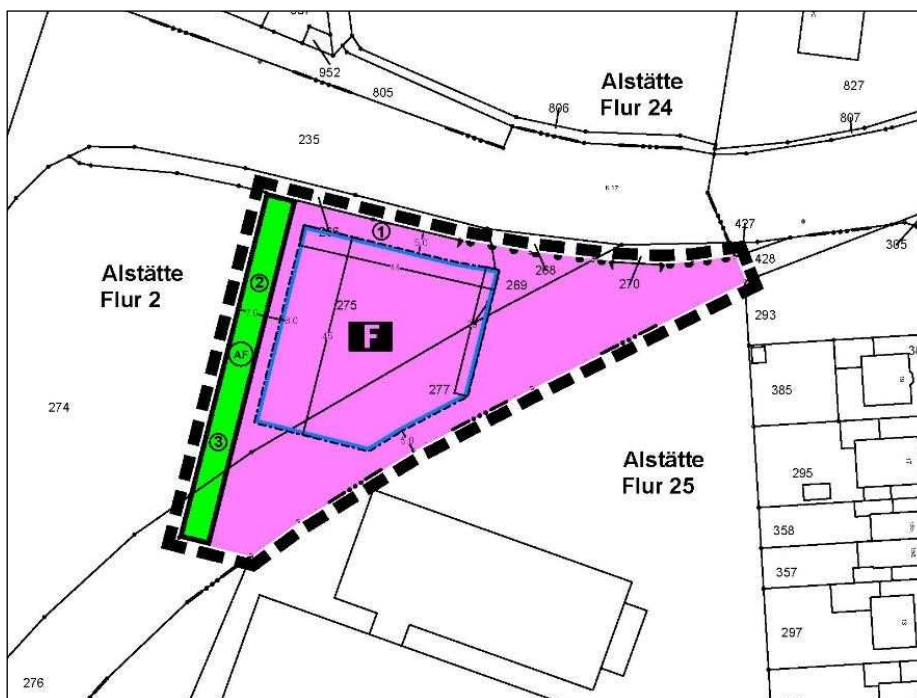
Nach vorheriger Abstimmung zwischen dem Fachbereich Immobilienwirtschaft, der Feuerwehr und dem Löschzug Alstätte wurde der erforderliche Raumbedarf für die Neuerrichtung des Feuerwehrgerätehaus erörtert. Der Rat beauftragte schließlich die Verwaltung auf Grundlage der vorgestellten Bedarfe, mit der Architekturplanung zu beginnen⁸.

Für die Vergabe der Objektplanung Architektur wurde im Jahr 2025 ein VgV-Verfahren durchgeführt. Den Auftrag für die Planung erhielt das Büro Weitkamp + Partner aus Ahaus. Mittlerweile liegt ein mit dem Löschzug abgestimmter Vorentwurf vor.

Vorentwurf des Bebauungsplans

Zwischenzeitlich ist unter Berücksichtigung der vorliegenden architektonischen Vorplanung der Vorentwurf des Bebauungsplans (s. Abbildung 5) erstellt worden.

Abbildung 5: Vorentwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung, unmaßstäblich)



⁷ siehe Sitzungsvorlage V/2026/0129

⁸ Siehe Sitzungsvorlage V/2025/1209

Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Budget: **09.01**

Maßnahme: Ausgabe / Aufwendungen von sonstigen Dienstleistungen

Ergebnisplan:

Pos.	Bezeichnung	Betrag in €
13	Aufwendung von sonstigen Dienstleistungen	37.500

Finanzplan:

Pos.	Bezeichnung	Betrag in €
12	Auszahlungen für sonstige Dienstleistungen	37.500

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans werden nach gegenwärtigem Planungsstand auf 37.500,00 € geschätzt. Die Kostenschätzung umfasst folgende Leistungen:

- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (Stufe I)
- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (Stufe II) als Potentialanalyse
- Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 2 (4) BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
- Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 2 (4) BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans
- Biotoptypenkartierung
- Erstellen einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a (1) BauGB zum Bebauungsplan
- Erstellen einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a (1) BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans
- Verfahrensbegleitung
- Schalltechnische Untersuchung

Die städtebaulichen Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans werden im Hause erstellt. Gleiches gilt sinngemäß für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens.

Weitere Kosten entstehen möglicherweise - in Abhängigkeit vom Ergebnis der ASP II - durch weitere Leistungen für Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz. Für diese Leistungen berücksichtigt die Kostenschätzung vorsorglich einen Betrag in Höhe von 5.000,00 €.

Die Kosten sind im Haushalt 2026 berücksichtigt.

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☐ keine ☐ positiv ☐ teils/teils ☒ negativ

Alternativen / Optimierung:

☒ keine
☐ folgende Optimierungsmaßnahmen werden berücksichtigt:

☐	
☐	werden aus folgenden Gründen nicht vorgeschlagen:

Anlagen

Anlage 01: Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 74 - Feuerwehrgerätehaus Alstätte -