

Sitzungsvorlage Nr. V/2026/0167

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Althaus, Julia



Ahaus, 19.06.2026

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Landwirtschaft	02.07.2026	7
TOP Ö		16.2
Rat	16.07.2026	TOP Ö

Beratungsgegenstand

**11. Änderung des Flächennutzungsplans - Lebensmittelmarkt "Am Kalkbruch";
Aufstellungsbeschluss**

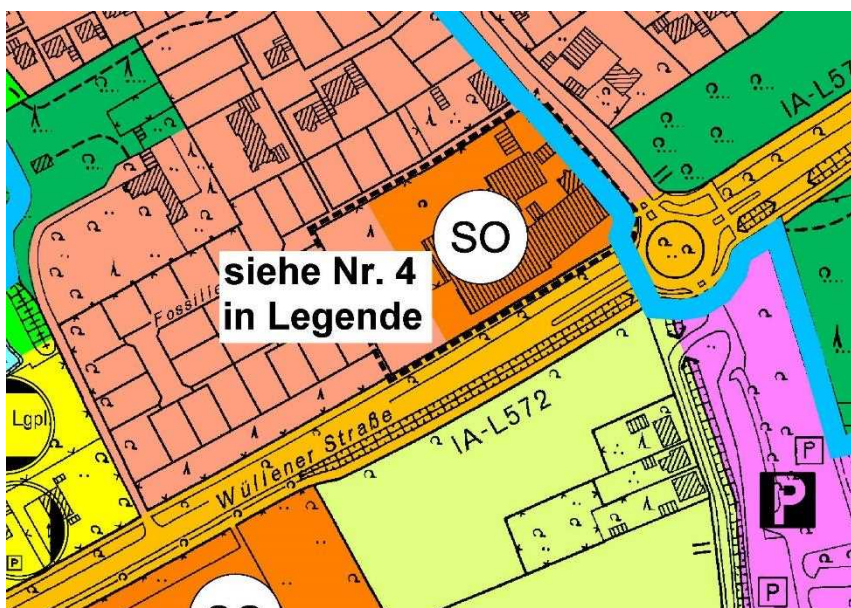
Beschlussvorschlag

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

1. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans – Lebensmittelmarkt Am Kalkbruch - wird aufgestellt. Die Grenzen des Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

Gegenstand der Planung ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Wüllener Straße 94.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, Flächennutzungsplan, eigene Darstellung



Grenze der Flächennutzungsplanänderung gem. Aufstellungsbeschluss

Zusammenfassung der Vorlage

Die Vorlage betrifft die 11. Änderung des Flächennutzungsplans für das Grundstück Wüllener Straße 94. Auf dem Grundstück befindet sich momentan das Gartencenter Hilgert. Der Betrieb soll bis Ende 2026 aufgegeben werden. Als Nachfolgenutzung soll dort ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Getränkemarkt entstehen. Da der aktuelle Flächennutzungsplan das Areal als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartencenter ausweist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Sachdarstellung

Auf dem Grundstück Wüllener Straße 94 in 48683 Ahaus (Gemarkung Wüllen, Flur 6, Flurstück 539) mit einer Grundstücksgröße von 13.600 m² befindet sich momentan das Gartencenter Hilgert, bestehend aus Verkaufsräumen, Gewächshäusern, Lagerräumen sowie Büro- und Nebenräumen. Zudem sind entsprechende Pkw-Stellplatzflächen und außenliegende Lagerflächen vorhanden.

Nach Angaben des Grundstückseigentümers hat sich die Betreiberfamilie dazu entschlossen, den Geschäftsbetrieb voraussichtlich zum Ende des Jahre 2026 aufzugeben.

Bei den auf dem Grundstück befindlichen Gebäuden handelt es sich größtenteils um Sonderimmobilien in Form von Gewächshäusern, für die es nach Angaben des Vorhabenträgers keine Nachnutzung gibt. Die aufstehenden Gebäude sollen daher komplett zurück gebaut werden. Für die Nachfolgenutzung auf dem Grundstück ist anstelle des Gartencenters die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Getränkemarktes jeweils mit entsprechenden Lager- und Nebenräumen und Pkw-Stellplätzen geplant.

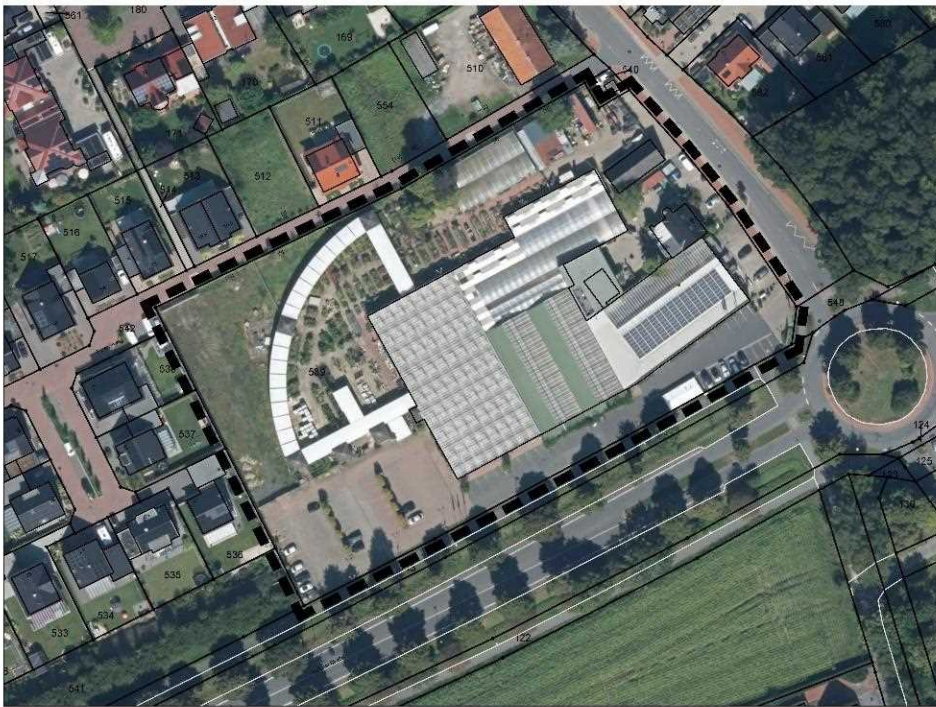
Zum weiteren Sachverhalt s. Sitzungsvorlage Nr. V/2026/0166.

Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Wüllen innerhalb des Baugebiets „Kalkbruch“ und umfasst das Grundstück Gemarkung Wüllen, Flur 6, Flurstück 539.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Wüllener Straße, im Osten an die Straße „Am Kalkbruch“ und im Norden an die Straße „Fossilienweg“. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt. Die Größe des Plangebiets umfasst 13.600 m².

Abbildung 3: Übersichtsplan



Quelle: Kreis Borken, Luftbild mit Flurkarte, eigene Darstellung

Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Neuerrichtung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Getränkemarkts auf dem Grundstück Wüllener Straße 94, Gemarkung Wüllen, Flur 6, Flurstück 539.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das betreffende Grundstück ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Gartencenter mit einer max. Verkaufsfläche von 9.000 m²“ dar. Das geplante Vorhaben ist hinsichtlich der Zweckbestimmung nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar. Um die Ziele der Planung zu erreichen ist eine **Änderung des Flächennutzungsplans** erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Budget:

Maßnahme:

Ergebnisplan:

Pos.	Bezeichnung	Betrag in €

Finanzplan:

Pos.	Bezeichnung	Betrag in €

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