Sitzungsvorlage Nr. V/2026/0192

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Althaus, Julia

Ahaus, 18.08.2026

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Landwirtschaft	**15.09.2026**	**2**
TOP Ö		**10.3**
Rat	**29.09.2026**	**TOP Ö**

Beratungsgegenstand

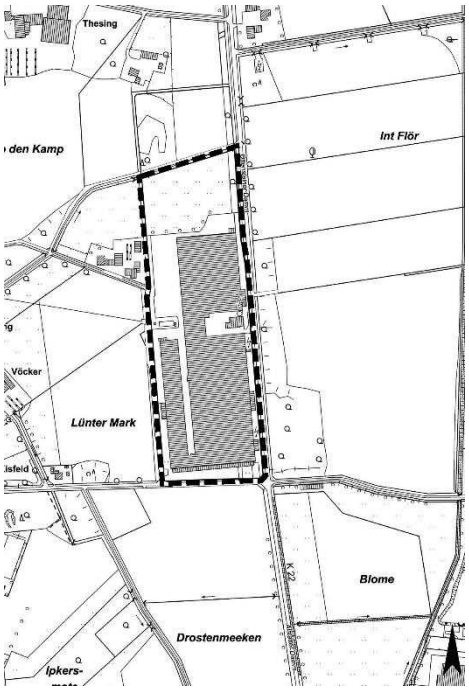
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 Teil 1 - Gewerbegebiet Ottenstein - Abschnitt 3'
a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplans

Beschlussvorschlag

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

1. Der Bebauungsplan Nr. 50 Teil 1 – Gewerbegebiet Ottenstein – Abschnitt 3 wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

Abbildung 1: Lageplan



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs nach § 9 (7) BauGB

Quelle: Kreis Borken, ALKIS, WoltersPartner Stadtplaner GmbH

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

Der Rat der Stadt Ahaus beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans für das rund 7,3 ha große, ehemalige Hülsta-Werk in Ottenstein. Der neue Eigentümer plant eine gewerbliche Nachnutzung der bestehenden Gebäude. Um die innere Erschließung des Geländes über die bestehende Zufahrt zu sichern, ist der teilweise Rückbau eines Bestandsgebäudes vorgesehen.

Der Bebauungsplan sichert die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück sowie einer nördlich angrenzenden Erweiterungsfläche planungsrechtlich ab. Die Planung ist sowohl mit dem Regionalplan als auch mit dem städtischen Flächennutzungsplan vereinbar. Die Verwaltung wird beauftragt, Öffentlichkeit und Behörden auf Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs frühzeitig zu beteiligen.

Sachdarstellung

Der Produktionsstandort Ottenstein des Möbelherstellers Hülsta auf dem Grundstück Gemarkung Ottenstein, Flur 7, Flurstück 261 wurde Mitte des Jahres 2024 geschlossen und veräußert. Der neue Flächeneigentümer möchte den Standort Ottenstein für seinen Gewerbebetrieb nutzen. Vorgesehen ist, die bestehenden Gebäude weitestgehend zu erhalten und geringfügig Umbauten im Bestand vorzunehmen. Geplant ist eine vorwiegende Nutzung als Lagerhaltung.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt von Osten über die K 22. Um die rückwärtigen Gebäudebereiche zu erreichen und zugleich eine Durchfahrbarkeit des Betriebsgrundstücks gewährleisten zu können, ist der teilweise Rückbau eines Bestandsgebäudes vorgesehen.

Die weiteren, bislang unbebauten Flächen nördlichen der bestehenden Bebauung bis zum nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg sollen für eine mögliche Betriebserweiterung vorbereitet werden. Seitens des Eigentümers ist derzeit die Errichtung eines Graustromspeichers vorgesehen.

Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung einer städtebaulich verträglichen Nachnutzung auf den Flächen der ehemaligen Hülsta-Werke einschließlich nördlich angrenzender Flächen in Ottenstein.

Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Ottenstein und umfasst die Produktionshallen der ehemaligen Hülsta-Werke in Ottenstein sowie eine unmittelbar nördlich angrenzende Freifläche.

Das ca. 7,3 ha große Plangebiet entspricht in seiner Abgrenzung dem Grundstück Gemarkung Ottenstein, Flur 7, Flurstück 261.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Übersichtsplan (s. Abbildung 2) dargestellt.

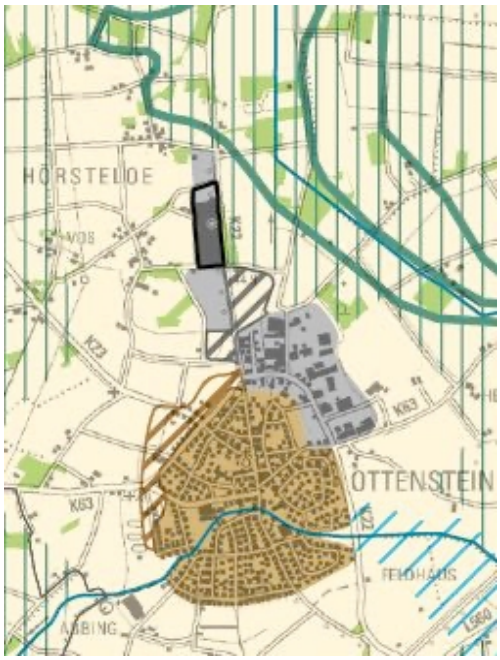
Abbildung 2: Übersichtsplan

Quelle: Kreis Borken (Luftbild), WoltersPartner Stadtplaner GmbH

Planungsvorgaben

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar, d. h. die Planungsabsichten der Stadt sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans vereinbar (s. Abbildung 2). Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 (4) BauGB ist nach gegenwärtigem Planungsstand gewährleistet.

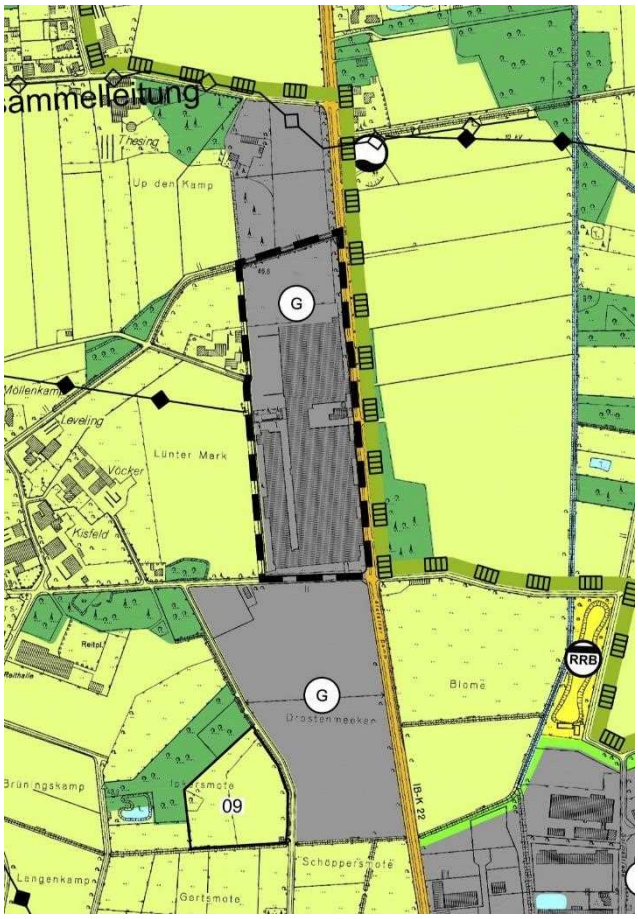
Abbildung 3: Auszug Regionalplan Münsterland



Quelle: Regionalplan Münsterland

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ahaus stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Somit ist die vorliegende Bauleitplanung gem. § (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Ahaus



Quelle: Stadt Ahaus, WoltersPartner Stadtplaner GmbH

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor.

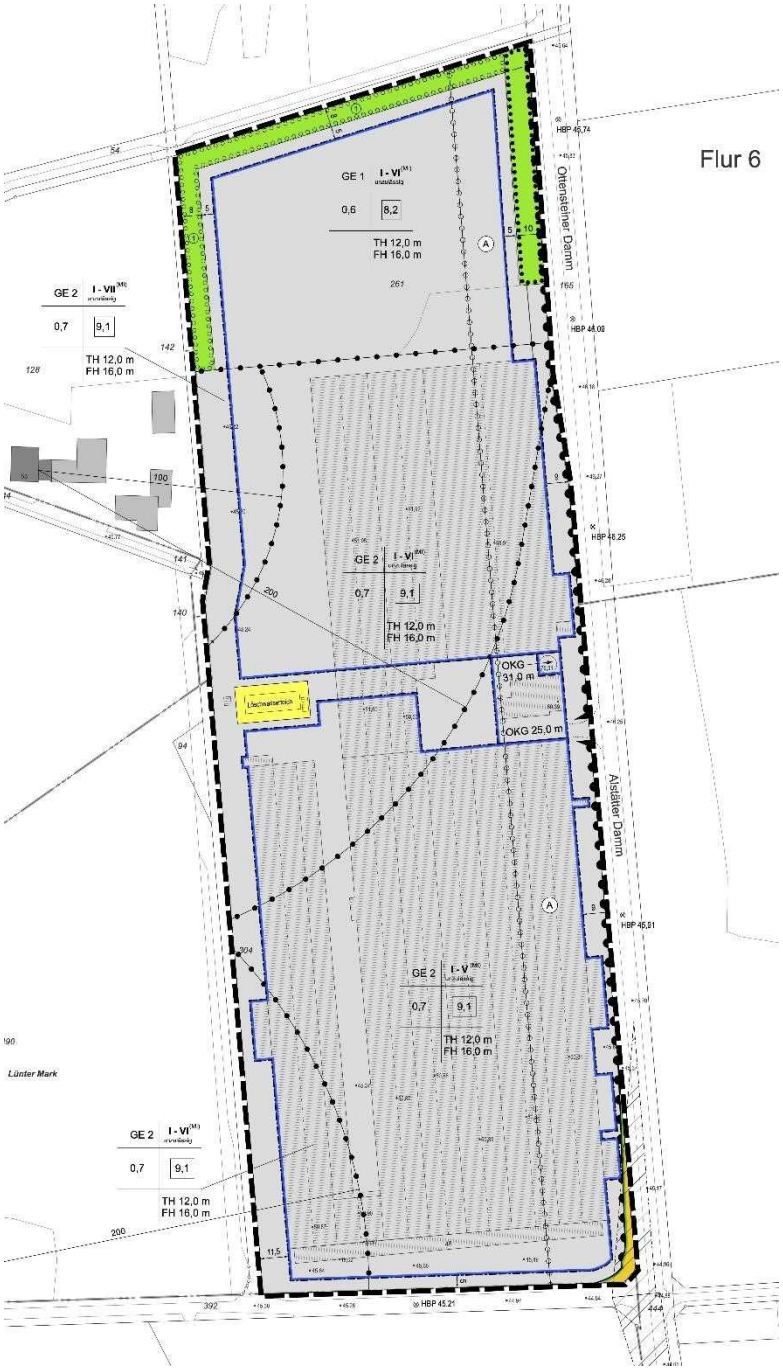
Um die Ziele der Planung zu verwirklichen, ist die **Aufstellung eines Bebauungsplans** i.S. des § 30 (1) BauGB erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen nicht vor. Zur Durchführung des Bebauungsplans sind Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB erforderlich.

Vorentwurf des Bebauungsplans

Zwischenzeitlich ist ein Vorentwurf des Bebauungsplans (s. Abbildung 5) einschl. eines Vorentwurfs der Begründung mit Umweltbericht erstellt worden (s. Anlagen).

Abbildung 5: Vorentwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: WoltersPartner Stadtplaner GmbH

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

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Die städtebaulichen Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans werden i.A. des Grundstückseigentümers erstellt. Die Beauftragung erfolgt im eigenen Namen und auf eigene

Rechnung. Das Aufstellungsverfahren wird im Hause durchgeführt.

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☐ keine ☐ positiv ☐ teils/teils ☒ negativ

Alternativen / Optimierung:	
☐	keine
☒	folgende Optimierungsmaßnahmen werden berücksichtigt: Die Planung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer sinnvollen gewerblichen Folgenutzung und geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten für das bereits durch gewerbliche Nutzung vorgeprägte Grundstück der ehem. Hülsta-Werke in Ottenstein. Hierdurch ist eine weitere Versiegelung im nördlichen Grundstücksbereich zu erwarten. Als Optimierungsmaßnahmen ist die Begrenzung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung einer GRZ 2 von 0,8 sowie die Anlage einer Ortsrandeingrünung im nördlichen Grundstücksteil vorgesehen.
☐	werden aus folgenden Gründen nicht vorgeschlagen:

Anlagen

Anlage 01 – Bebauungsplan (Vorentwurf)

Anlage 02 – Begründung (Vorentwurf)

Anlage 03 – Umweltbericht