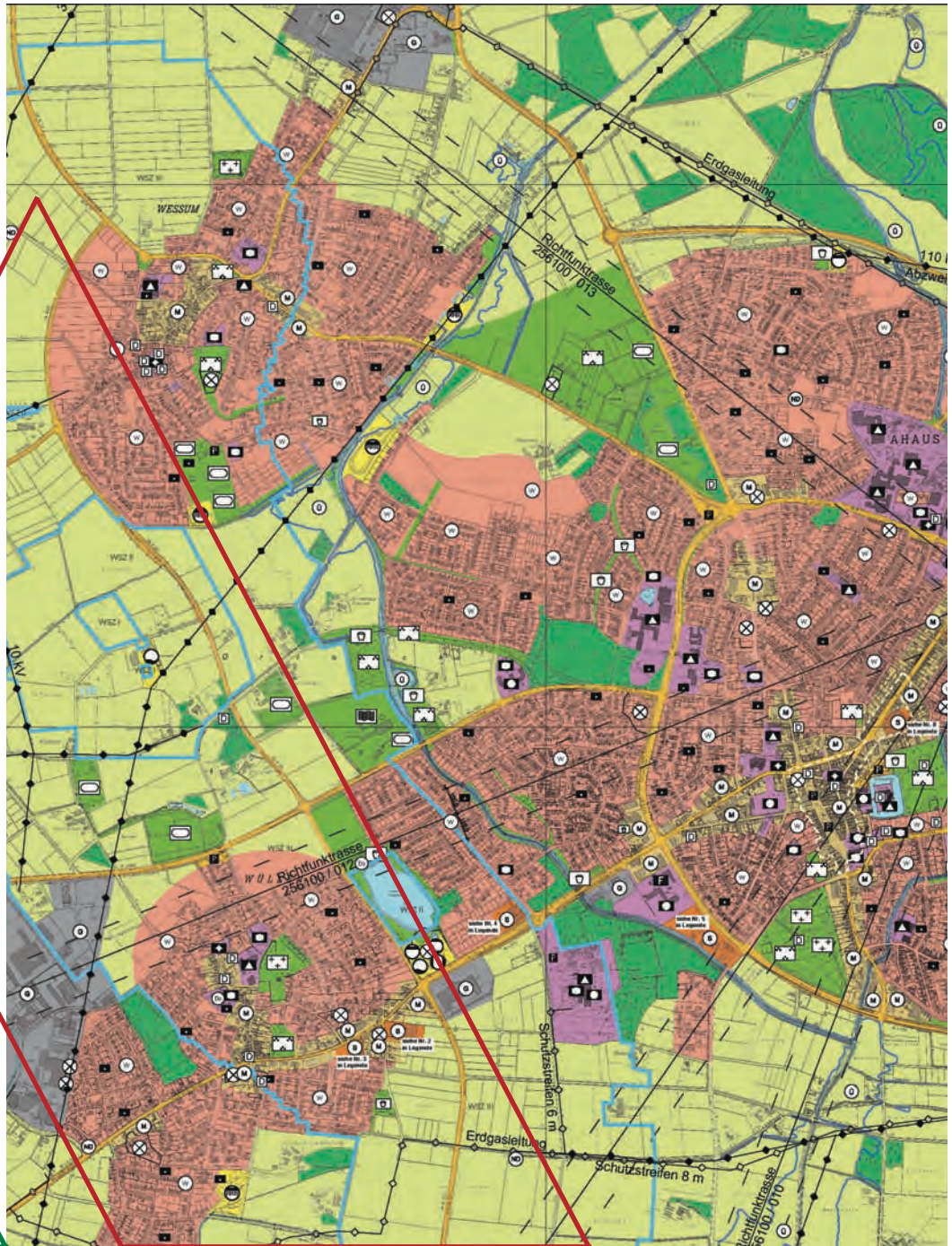




Begründung zum Flächennutzungsplan Ahaus

Stand: § 41 GO NRW

Datum: 18. April 2013

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

IMPRESSUM

Auftraggeber

Stadt Ahaus
Fachbereich Stadtplanung
Rathausplatz 1
48683 Ahaus

Ansprechpartner

Walter Fleige
Telefon: 02 56 1 / 72 430
Fax: 02 56 1 / 72 81 430
E-Mail: w.fleige@ahaus.de
Internet: <http://www.ahaus.de>

Auftragnehmer

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL
Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel. 02 31 / 47 73 48 60
Fax 02 31 / 55 44 44
Email: info@post-welters.de
www.post-welters.de

mit

grünplan - büro für landschaftsplanung
Willy-Brandt-Platz 4
44135 Dortmund
Tel. 02 31 / 52 90 21
Fax 02 31 / 55 61 56

Bearbeitung

Hartmut Welters
Joachim Sterl
Lutz Meyer zum Alten Borgloh
Dr. Hans-Peter Neumeyer (†)
Alexander Quante

Abbildungen, Tabellen und Beipläne
Post • Welters (sofern nicht besonders gekennzeichnet)

Ahaus/Dortmund, im April 2013

INHALT

Teil A: Einführung

1. PLANUNGSAUFGABE UND VERFAHREN	7
1.1 Aufgabe der Flächennutzungsplanung	7
1.2 Anlass der Neuaufstellung	8
1.3 Ablauf des Verfahrens	9
2. RAHMENBEDINGUNGEN	12
2.1 Lage, Größe und historische Entwicklung	12
2.2 Naturräumliche Grundlagen	15
2.3 Vorgaben überörtlicher Planungen	16
2.4 Landschaftsplanung	18
2.5 Dorfentwicklungskonzepte	19
2.6 Brandschutzbedarfsplan	19
3. HERAUSFORDERUNGEN DER STADTENTWICKLUNG	20
3.1 Leitbild der künftigen räumlichen Entwicklung	20
3.2 Demographie	28
3.3 Wohnen	32
3.4 Gewerbe	40
3.5 Einzelhandel	45
3.6 Landwirtschaft	49
3.7 Verkehr	53

Teil B: Erläuterung der Planinhalte

1. SIEDLUNG	55
1.1 Wohnbauflächen	55
1.2 Mischgebiete/Kerngebiete	60
1.3 Gewerbliche Bauflächen	60
1.4 Sonderbauflächen/Sonderbaugebiete	66
1.5 Zentrale Versorgungsbereiche	69
1.6 Flächen für den Gemeinbedarf	69
Kindergärten und -tagesstätten	
Schulen	
Einrichtungen des Gesundheitswesens	
Altenhilfeeinrichtungen	
Behörden und Verwaltung	
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	
Kirchen und sonstige Einrichtungen	
Weitere Einrichtungen des Gemeinbedarfes	
1.7 Freizeit und Erholung	76

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

2. FREIRAUM	80
2.1 Landwirtschaft und Wald	80
2.2 Naturschutz und Landschaftsschutz	80
2.3 Eingriffsregelung	82
2.4 Wasserflächen und Flächen für Hochwasserschutz	84
3. VER- UND ENTSORGUNG	86
3.1 Wasserwirtschaft	86
3.2 Abfallwirtschaft	86
3.3 Energiewirtschaft	88
3.4 Leitungsbänder	92
3.5 Telekommunikation	94
4. GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN	96
5. VERKEHR	96
5.1 Straßenverkehr	96
5.2 Eisenbahnverkehr	98
5.3 Luftverkehr	98
6. SONSTIGES	100
6.1 Denkmäler	100
6.2 Verteidigung	100
6.3 Altlasten	100
6.4 Flächenbilanz	101

ANHANG

Abbildungs-, Tabellen- und Beiplanverzeichnis
Verzeichnis verwendeter Quellen und Gutachten
Gesetze und Verordnungen
Ergänzende Tabellen
Flächenkatalog

Teil A: Einführung

1. PLANUNGSAUFGABE UND VERFAHREN

1.1 Aufgabe der Flächennutzungsplanung

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die Nutzung der einzelnen Grundstücke der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet vorbereitend darzustellen und je nach Erforderlichkeit für ausgewählte Plangebiete verbindlich festzusetzen. Der Flächennutzungsplan ist dabei als der vorbereitende Teil der Bauleitplanung das planerische Instrument der Gemeinde, um im Rahmen der durch Art. 28 GG gesicherten Planungshoheit flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet die »sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darzustellen (§ 5 BauGB)«. Damit trifft die Gemeinde in diesem Plan erste grundlegende planerische Aussagen über die von ihr angestrebte Bodennutzung. Diese Darstellungen sind dabei grundsätzlich nicht als parzellenscharf aufzufassen; die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthalten die in einem zweiten Schritt aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne (qualifizierte und einfache Bebauungspläne sowie die vorhabenbezogenen Bebauungspläne). Erst in diesen Plänen werden Art und Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Plangebiete und damit die Bebaubarkeit jeder einzelnen Parzelle festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan besteht aus dem flächenbezogenen Plan mit den behördenverbindlichen Darstellungen und der gemäß § 5 Abs. 5 BauGB diesem Plan beizufügenden Begründung. In diesem Textteil werden die Darstellungen inhaltlich hergeleitet und mit entsprechenden Ergänzungskarten zu speziellen Aspekten in ihren Auswirkungen auf die Entwicklung der Gemeinde erläutert. Damit werden in diesem gesamten Planwerk die Zielvorstellungen der Gemeinde über die künftige Nutzung des Bodens als Ergebnis eines Abstimmungs-, Planungs- und Abwägungsprozesses öffentlich dargestellt. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung (separates Werk).

Auch wenn die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit die Bauleitpläne »in eigener Verantwortung« (§ 2 Abs. 1 BauGB) in ihrem eigenen Wirkungsbereich als Pflichtaufgabe aufzustellen hat, so ist ihr Handlungsspielraum beim Planungsprozess beschränkt. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB in ihrem Inhalt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen und müssen dabei verbindliche Vorgaben ohne Veränderungen übernehmen; derartige Vorgaben unterliegen demnach nicht der gemeindlichen Abwägung. Die Bauleitpläne sind weiterhin nach § 2 BauGB mit den planerischen Zielvorstellungen der benachbarten Gemeinden abzustimmen. Damit Nachbargemeinden durch mögliche, aus der Planungsabsicht resultierende negative Folgen nicht beeinträchtigt werden, sind die planerischen Vorstellungen im Hinblick auf mögliche Auswirkungen über die Gemeindegrenzen hinaus zu überprüfen. Nach

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

§ 4 BauGB sind die von der Planungsabsicht betroffenen »Behörden« möglichst frühzeitig an der Ausarbeitung der Bauleitpläne zu beteiligen, damit die jeweilige Kommune rechtzeitig Kenntnisse von den räumlich wirksamen Planungen oder Maßnahmen der Fachbehörden erhält.

Neben diesen Behörden und den Nachbargemeinden stehen die Bürgerinnen und Bürger im Mittelpunkt der Planungsbeteiligung. Nach § 3 BauGB sind sie in den verschiedenen Entwurfsstadien am Planungsprozess zu beteiligen. Dabei ist die Form und die Intensität der Beteiligung als weitgehend offen anzusehen, d. h. die Gemeinde kann durchaus eigene, lokalspezifische Verfahren zur Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in diesen für sie wichtigen kommunalpolitischen Prozess entwickeln. Gesetzlich vorgeschrieben ist eine frühzeitige Beteiligung zur Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung und eine abschließende Beteiligung der Bürgerschaft zum Ende des Planungsprozesses. Hier ist die »Öffentliche Auslegung« des Planwerkes für die Dauer eines Monats formell durch das Baugesetzbuch festgelegt.

Unter Berücksichtigung der aus diesen Randbedingungen resultierenden Einschränkungen stellt die Gemeinde den Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung auf und trifft damit weitreichende Entscheidungen über ihre zukünftige Entwicklung. Die Erschließung und Bebauung der hier ausgewiesenen Bauflächen und der daraus zu entwickelnden Baugebiete benötigen jedoch längere Zeiträume zu ihrer Umsetzung. Man geht normalerweise davon aus, dass dieser Plan die gemeindliche Entwicklung für die nächsten 15 Jahre festlegt. Nach Abschluss des Planungsprozesses wird das Ergebnis dieses Planverfahrens in Form des »Flächennutzungsplans« formell von der Gemeindevertretung, in Ahaus vom Rat der Stadt, beschlossen. Um nach dem Ratsbeschluss wirksam zu werden, bedarf der Flächennutzungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Nach der Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster wirkt der Flächennutzungsplan wie eine kommunalpolitische Selbstbindung der Stadt. Der Flächennutzungsplan besitzt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber der Bürgerschaft der Gemeinde oder konkret den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht als allgemeinverbindlich anzusehen, sondern gelten nur behördenintern.

1.2 Anlass der Neuaufstellung

Den gesetzlichen Anforderungen wird der aus dem Jahr 1977 stammende wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ahaus seit Längerem nicht mehr gerecht. Das Planwerk ist hinsichtlich seiner Bestands- und Prognosedaten wie auch der Ziele der gemeindlichen Entwicklung veraltet. Der Flächennutzungsplan ist in der Vergangenheit bisher insgesamt 36 mal geändert worden. Hintergrund waren

allerdings keine geänderten Ziele oder gar eine strategische Neuausrichtung der Stadtentwicklung, sondern, mit Ausnahme der Ausweisung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen, die (weitgehend) im Parallelverfahren betriebene Anpassung des Flächennutzungsplans an Bebauungspläne.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eröffnet die Möglichkeit, die Ziele der gemeindlichen Entwicklung zu überprüfen und im Hinblick auf den Planungshorizont neu zu formulieren. Die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans reduziert sich nicht allein auf die Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Vielmehr geht es darum, Ziele für die künftige Stadtentwicklung sowohl generell, als auch für einzelne Themenfelder (Allgemeine Siedlungsentwicklung, Wohnen, Gewerbe, Soziale Infrastruktur, Natur, Umwelt und Landschaft sowie Verkehr) zu formulieren und unter Berücksichtigung dieser Ziele ein räumlich-funktionales Leitbild für die künftige Stadtentwicklung zu konzipieren, das dann als Grundlage für den neuen Flächennutzungsplan dient.

1.3 Ablauf des Verfahrens

Das insgesamt über einen Zeitraum von zwei bis drei Jahren angelegte Verfahren zur Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans ist mit seinen Mindestanforderungen im Baugesetzbuch festgelegt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. In einer Erklärung zum Umweltbericht ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt werden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten gewählt wird, darzulegen.

Das Verfahren der Flächennutzungsplanung gliedert sich klassisch in die beiden zentralen Schritte der Erarbeitung des Vorentwurfes und des Entwurfes. Diese beiden Schritte sind nach dem Baugesetzbuch in eine Beteiligung der BürgerInnen sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einzubetten.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung besteht im Regelfall aus Bürgerversammlungen zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans und der Möglichkeit, im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes, Anregungen vorzubringen. Eine vorgeschaltete, ausführliche Diskussion über ein Leitbild der zukünftigen Stadtentwicklung ist gesetzlich nicht vorgesehen. Die intensive Einbeziehung der Bür-

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

gerinnen und Bürger bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans war ein besonderes Anliegen von Politik und Verwaltung der Stadt Ahaus. Daher erfolgte neben dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen formalen Aufstellungsverfahren zusätzlich die Erarbeitung eines Leitbildes mit den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen als Grundlage des Flächennutzungsplans und eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung bei dieser Leitbildentwicklung im Rahmen der 1. Ortsteilrunde. Mit der Betreuung der Leitbildentwicklung und der anschließenden Erarbeitung des Flächennutzungsplans wurde die Arbeitsgemeinschaft »Norbert Post • Hartmut Welters/büro grünplan« beauftragt.

Im Herbst 2008 fanden sechs Bürgerversammlungen in den einzelnen Ortsteilen statt. Gegenstand der Veranstaltungen waren die Erläuterungen zur Stadtentwicklung unter veränderten Rahmenbedingungen und die Vorstellung des Entwurfes eines räumlich-funktionalen Leitbildes für die künftige Stadtentwicklung einschließlich Suchräumen für neue Siedlungsflächen. Im Nachgang zu den Vorträgen hatten die anwesenden Bewohner die Gelegenheit zu Rückfragen und intensiven Diskussionen.

Im Herbst 2010 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Flächennutzungsplan-Vorentwurf im Rahmen von Bürgerversammlungen in den Ortsteilen durchgeführt. In diesem Zusammenhang erfolgten einerseits die Vorstellung der geänderten Vorgaben in Bezug auf Siedlungsflächenausweisungen seitens der Bezirksregierung Münster, andererseits wurden die potenziellen neuen Wohn- und Gewerbeflächen in den jeweiligen Ortsteilen vorgestellt. Im Rahmen der sechs Ortsteilveranstaltungen nutzten insgesamt über 200 BürgerInnen die Gelegenheit, Anregungen zu äußern und Stellung zur künftigen Entwicklung in ihrem Ortsteil zu nehmen. Die Anregungen aus der Ortsteilrunde wurden im Rahmen der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Die Auslegung der Planentwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte Ende des Jahres 2011. Aufgrund der Ergebnisse der Behördenbeteiligung und der Abstimmungen mit der Bezirksregierung Münster wurde eine erneute Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Sommer 2012 durchgeführt.

Behördenbeteiligung

Über die weitgehend parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgende Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden alle raumrelevanten Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen in mehreren Phasen in den Flächennutzungsplan einbezogen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Sommer 2010, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist parallel zur Auslegung Ende des Jahres 2011 durchgeführt worden. Die erneute Behördenbeteiligung erfolgte parallel zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit.

Landesplanerische Abstimmung

Für die gemeindliche Entwicklung ist die Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster von besonderer Bedeutung, da diese für die Erarbeitung des Regionalplans zuständig ist. Im Gegenstromprinzip werden die Ziele der Raumordnung als verbindliche Vorgaben der Kommunalplanung erstellt und sind dann als planerische Rahmenbedingungen bei der Flächennutzungsplanung einzuhalten. Anfang des Jahres 2010 wurde eine erste Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster über die generellen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Ahaus, die Prognose zur Einwohnerentwicklung bis 2025, die daraus abgeleitete Bauflächendarstellung und insbesondere den Stand der Regionalplanung vorgenommen. Bedeutsam ist, dass die Bezirksregierung Münster seit September 2010 seitens des Regionalrates beauftragt ist, den Regionalplan fortzuschreiben. Die weitere landesplanerische Abstimmung erfolgte parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung.

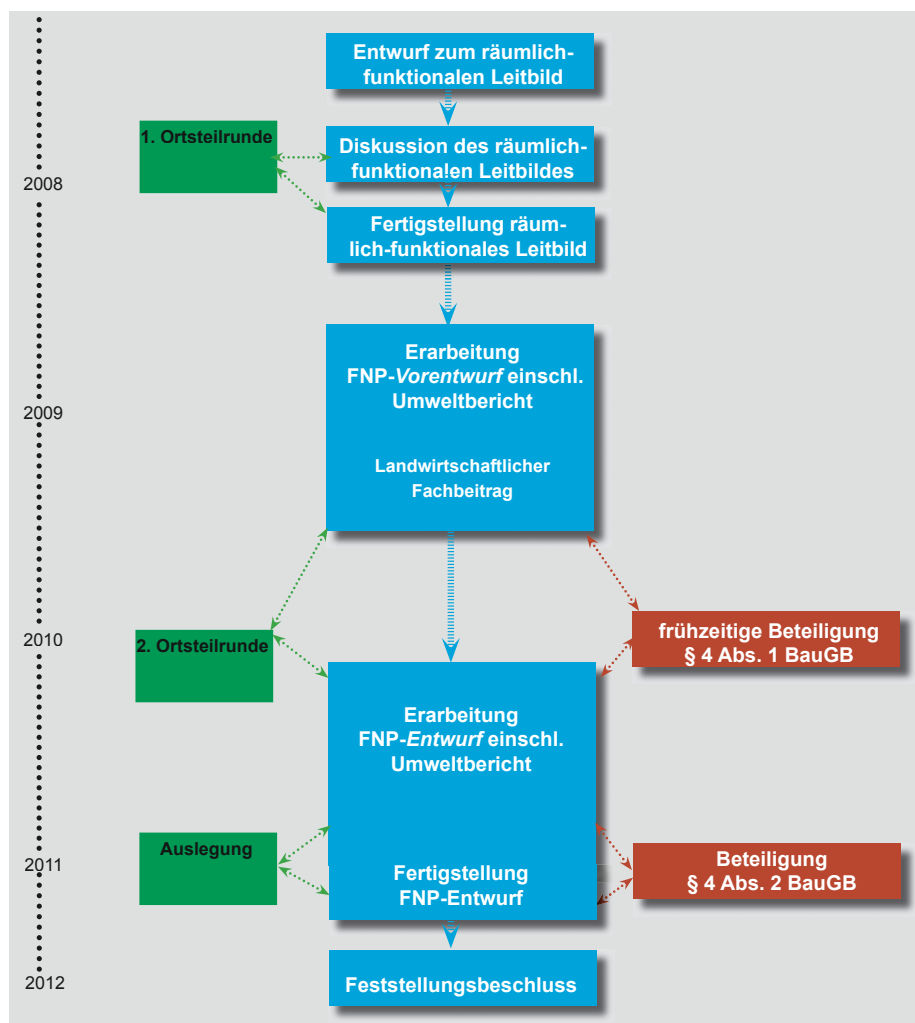


Abbildung 1: Ablauf des Verfahrens zur Neuaufstellung des FNP

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

2. RAHMENBEDINGUNGEN

Im folgenden Abschnitt werden die für die Flächennutzungsplanung relevanten Rahmenbedingungen in der Stadt Ahaus dargestellt. Hierbei stehen die Lage der Stadt im Raum, die historische Entwicklung, die naturräumlichen Grundlagen sowie die Vorgaben der überörtlichen Planungen im Vordergrund.

2.1 Lage, Größe und historische Entwicklung

Lage und Größe des Stadtgebietes

Die Stadt Ahaus gehört zum Regierungsbezirk Münster und liegt im Norden des Kreises Borken (vgl. Abbildung 2). Sie liegt ca. 50 km vom Oberzentrum Münster entfernt. Ahaus ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum eingestuft. Die Stadt grenzt von Norden im Uhrzeigersinn betrachtet an die Städte Gronau, Heek, Legden, Stadtlohn und Vreden. Die Grenze im Nordwesten bildet die Staatsgrenze mit den Niederlanden.

Zum 31. Dezember 2010 bestanden ca. 17 % des Stadtgebietes aus Siedlungs- und Verkehrsflächen (vgl. Abbildung 3). Große Teile des Stadtgebietes (ca. 65 %) werden landwirtschaftlich genutzt, der Waldflächenanteil beträgt ca. 14 %. Dabei ist seit Mitte der 1990er Jahre ein deutlicher Anstieg der Siedlungs-/Verkehrsflächen festzustellen (vgl. Abbildung 4). Zwischen 1998 und 2009 stiegen diese um ca. 22 %, was absolut über 500 ha entspricht. Den größten Anteil haben hieran Gebäude- und Betriebsflächen (inkl. Freiflächen). Landesweit betrug der Anstieg in diesem Bereich lediglich 8 % (Quelle: IT.NRW).

Räumlich-strukturell teilt sich Ahaus in die Kernstadt sowie die hieran angegliederten Ortsteile Wessum und Wüllen auf (vgl. Abbildung 5). Daneben gibt es die Ortsteile Alstätte, Ottenstein sowie – deutlich kleiner – Graes. Mit Ausnahme von Graes besitzen alle Ortsteile neben dem Hauptsiedlungskörper, der durch Wohngebiete sowie eine gemischte Bebauung geprägt ist, ein Gewerbegebiet.

Über die A 31 ist Ahaus an das überregionale Autobahnnetz angebunden. Im Jahr 2009 hat das klassifizierte Straßennetz auf dem Gebiet der Stadt Ahaus erhebliche Umwidmungen erfahren. Die Bundesstraße B 70 durchquert nunmehr das nordwestliche Stadtgebiet. Darüber hinaus verlaufen eine Reihe von Kreis- und Landesstraßen mit überörtlicher Bedeutung durch das Stadtgebiet. Außerdem hat die ebenfalls 2009 fertig gestellte Nordtangente als Stadtstraße eine wesentliche Verkehrsfunktion. Die Stadt ist über die Westmünsterlandbahn Enschede-Dortmund an das Eisenbahnnetz angebunden. Alle Ortsteile von Ahaus sind durch regelmäßig verkehrende Buslinien in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Der Flughafen Münster-Osnabrück liegt ca. 60 km entfernt.

Begründung Stand: § 41 GO NRW vom 18. April 2013

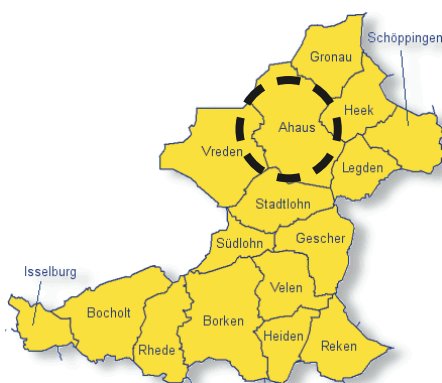


Abbildung 2: Lage der Stadt Ahaus im Kreis Borken (Quelle: wikipedia)

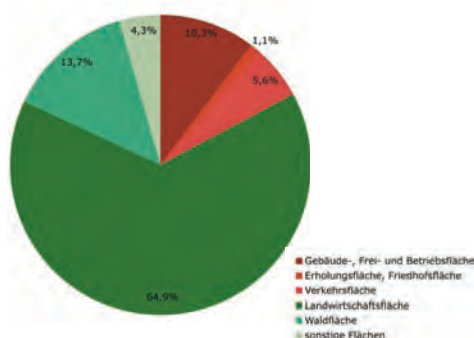


Abbildung 3: Flächenanteile der einzelnen Nutzungen

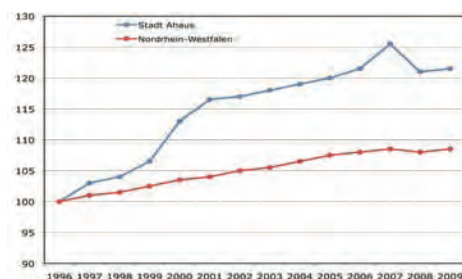


Abbildung 4: Anteil Siedlungs-/Verkehrsfläche



Abbildung 5: Gesamtstadt (Ausschnitt aus der TK 50)

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Im Jahr 2010 (Stand: 31. Dezember 2010, Quelle: IT.NRW) leben in der Stadt Ahaus 38.952 Einwohner auf einem Gebiet von 151 qkm. Das entspricht einer Dichte von 257 Einwohner je qkm (NRW: 524 Einwohner/qkm). Der Ausländeranteil beträgt ca. 6 %. Die Einwohner verteilen sich wie folgt auf die Ortsteile (alle in dieser Begründung genannten Einwohnerzahlen beziehen sich auf Erstwohnsitze soweit es nicht anderweitig erläutert wird):

Ortsteil	Einwohner	Prozentualer Anteil
Ahaus (Kernstadt)	18.066	47
Alstätte	5.047	13
Graes	1.668	4
Ottenstein	3.793	10
Wessum	4.693	12
Wüllen	5.550	14
Gesamt	38.817	100

Tabelle 1: Einwohnerzahlen der Ortsteile 2011 (Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage kommunaler Daten (2011))

Historische Entwicklung

Wichtige Daten der Stadtgeschichte sind:

- Die erste schriftliche Erwähnung des Adelssitzes »Haus an der Aa« datiert um das Jahr 1030.
- Zu Beginn des 14. Jahrhunderts erhielt Ahaus die Stadtrechte.
- Der Neubau des barocken Wasserschlosses nach den Plänen des Ambrosius von Oelde wurde 1690 fertiggestellt. Der Bau der Gesamtanlage mit Gartenreal war 1718 abgeschlossen. Das barocke Wasserschloss zählt noch heute zu den zentralen Sehenswürdigkeiten der Stadt.
- Nach kurzzeitiger Zugehörigkeit zu Frankreich ab 1810 (in dieser Zeit hatte Frankreich das Fürstentum Salm annektiert) kam die Stadt 1813 unter preußische Herrschaft. 1829 wurde Schloss Ahaus an Hermann Oldenkott aus Amsterdam verkauft. Daraufhin wurde in der gesamten Anlage eine Tabakfabrik eingerichtet.
- Der Stadtbrand vom 13. Oktober 1863 zerstörte die Stadt fast vollständig.
- Im Jahre 1881 erfolgte die Gründung einer Zündwarenfabrik. Zwei Jahre später

wurde die Westfälische Jutespinnerei und Weberei gegründet.

- Im Zweiten Weltkrieg wurde das Wasserschloss durch einen Bombenangriff zerstört. 1949 wurde es durch Kreis und Stadt Ahaus wiederaufgebaut.
- Im Zuge der Kommunalen Neugliederung wurde Ahaus im Jahre 1969 zunächst mit dem Amt Wüllen (bestehend aus den Gemeinden Wüllen und Ammeln) zusammengeschlossen. Zum 1. Januar 1975 wurde dann, ausgelöst durch das Münster-Hamm-Gesetz, das Amt Wessum mit den Gemeinden Alstätte, Ottenstein und Wessum (einschließlich Graes) eingemeindet. Die Stadt verlor dabei den Kreissitz an Borken.

2.2 Naturräumliche Grundlagen

Naturräumlich gehört Ahaus zur Münsterländischen Tieflandsbucht. Diese Region ist als Übergangszone von einem maritimen Klima geprägt. Es herrscht eine mittlere Jahrestemperatur von 9 °C und eine Jahresniederschlagssumme von 800 mm. Die Niederschlagsverteilung ist durch Höhepunkte in den Sommermonaten Juni und Juli geprägt. Die wenigsten Niederschläge fallen im Februar.

Das Relief ist kaum ausgeprägt bewegt. Das größte Fließgewässer im Stadtgebiet ist die Ahauser Aa. Daneben gibt es noch eine Vielzahl kleinerer Bachläufe und Gräben.

Landschaftlich gehört das Stadtgebiet von Ahaus zur Münsterländer Parklandschaft. Diese ist geprägt durch einen stetigen Wechsel von Wiesen, Äckern, Weiden sowie kleineren Waldflächen. Außerdem sind kleine Wasserläufe und daran angegliederte Wallhecken typisch. Die Waldarmut lässt sich durch Übernutzung in Form von Vieheintrieb sowie den großen Holzbedarf der Niederlande für den Schiffbau im 18. Jahrhundert erklären. Das Stadtgebiet war bis zum Ende des 19. Jahrhunderts durch Moore und Heiden geprägt, die dann durch Entwässerung und Torfabbau weitgehend zerstört wurden. Trotzdem gibt es eine Vielzahl von Schutzgebieten in Ahaus, die zum Erhalt der Moorrestflächen beitragen. Die Kultivierung der Moore führte zu den noch heute sichtbaren regelmäßigen Wegenetzen sowie Parzellenstrukturen. Den Eindruck einer von der Landwirtschaft geprägten Gegend unterstützen auch die Zahlen der Flächennutzungsarten. Hiernach entfallen 9.903 ha (ca. 65 %) der gesamten Stadtfläche auf die Landwirtschaft. In Ahaus wird die landwirtschaftliche Bodennutzung zu 3/4 zum Anbau von Mais und Getreide als Futtergrundlage für die Veredelung benötigt. Nachwachsende Rohstoffe sind auf ca. 10 % der Fläche vertreten. Die Grünlandnutzung mit einem Flächenanteil von ca. 1/8 dient als Futtergrundlage in der Rinderhaltung (Quelle: Landwirtschaftlicher Fachbeitrag).

Der Naturraum Westmünsterland ist durch eine sandige Bodenstruktur gekennzeichnet. Der Einfluss von Geschiebelehm hat – neben anderen Bodentypen – zu einer Bildung des Bodentyps Gley in verschiedenen Ausprägungsformen

geführt. Dies bedeutet, dass Wasser bis in die oberen Horizonte aufgestaut wird. Durch anthropogene Bodenentwässerungssysteme sind diese Böden inzwischen jedoch weitestgehend ackerbaulich zu bewirtschaften.

Für das Stadtgebiet von Ahaus sind verschiedene Natura-2000-Gebiete gemeldet. Mit einer Gesamtfläche von 1.626 ha nehmen sie einen Flächenanteil von ca. 11 % an der Gesamtfläche von Ahaus ein. Das größte Natura-2000-Gebiet stellen das FFH (Fauna-Flora-Habitat)-Gebiet Amtsvenn und Hündfelder Moor (DE-3807-301) sowie das Vogelschutzgebiet Moore und Heiden des westlichen Münsterlandes (DE-3807-401) dar. Die Hauptverteilung der beiden Gebiete liegt im Norden an der Grenze zu Gronau-Epe.

2.3 Vorgaben überörtlicher Planungen

Landesplanung

Die landesplanerischen Vorgaben finden sich im Landesplanungsgesetz, im Landesentwicklungsprogramm und im Landesentwicklungsplan von Nordrhein-Westfalen. Aus dem Landesentwicklungsplan sind die für die gemeindliche Bauleitplanung maßgebenden Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Ziele, welche die Bauleitplanung betreffen, sind als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie begründen eine Anpassungspflicht für die Gemeinden.
- Grundsätze, die die Bauleitplanung betreffen, sind als Abwägungsmaterial in die bauleitplanerische Entscheidung einzustellen.
- Gemäß dem Landesplanungsgesetz werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung räumlich und sachlich für die einzelnen Planungsregionen ausgeformt.

Die Stadt Ahaus ist Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur, die an einem Abzweigepunkt von zwei überregionalen Entwicklungsachsen liegt. Durch die Grenznähe hat die Thematik der grenzüberschreitenden Planung für Ahaus als Bestandteil der EUREGIO eine besondere Bedeutung.

Regionalplanung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland (früher Gebietsentwicklungsplan (GEP)) sind die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplans NRW regionalspezifisch und sachlich konkretisiert. Für die Stadt Ahaus ist derzeit der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Münster aus dem Jahr 1999 gültig. Da der Gebietsentwicklungsplan auf einen Zeitraum von zehn Jahren ausgerichtet ist, erfolgt zur Zeit eine Fortschreibung seitens der Bezirksregierung Münster. Die Neuaufstellung war vor dem Hintergrund veränderter sozio-ökonomischer Rahmenbedingungen für das Plangebiet (demographischer Wandel, Flächenbedarfe für Wohnen; Flächenbedarfe für Gewerbe- und Industrie; »Allianz für die Fläche«), veränderte

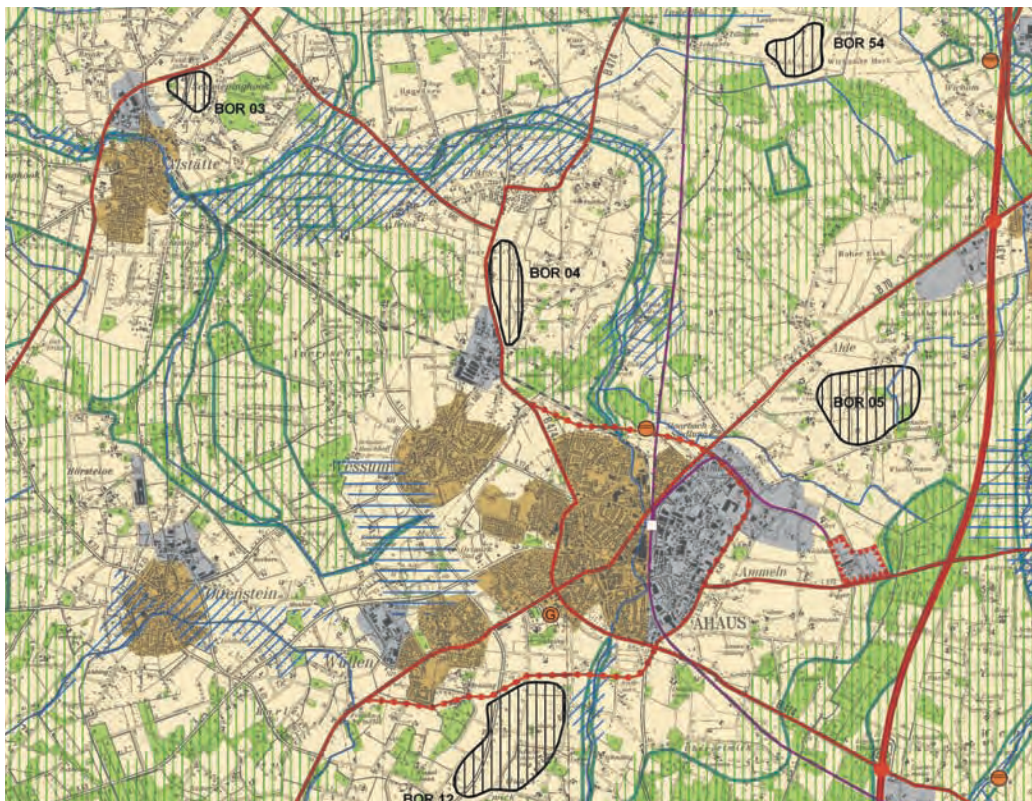


Abbildung 6: Ausschnitte aus dem geltenden Regionalplan (oben)/Fortschreibung Stand 2010 (unten) (Quelle: Bezirksregierung Münster)

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

freiraumbezogene Nutzungsansprüche (Siedlungsentwicklung, Rohstoffversorgung, Erzeugung regenerativer Energien, Rolle der Landwirtschaft, ökologische Funktion u. a. mit Blick auf Klimaschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Artenvielfalt, Erhalt gewachsener Kulturlandschaften) und veränderte rechtliche Rahmenbedingungen (neues ROG und LPIG u. a. mit Blick auf Formulierung von Grundsätzen und Zielen der RO, Planzeichen, SUP, Öffentlichkeitsbeteiligung) erforderlich. Zudem gilt es, eine nachhaltige, den demographischen Wandel aufgreifende Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen und eine umfassende Plankonzeption zum Einsatz regenerativer Energien im Münsterland zu erarbeiten. Grundlage der Siedlungsflächenausweisungen sind Erkenntnisse aus der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung von IT.NRW.

Die Siedlungsbereiche Ahaus, Alstätte, Ottenstein, Wessum und Wüllen werden als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sind östlich der Kernstadt Ahaus, nördlich von Alstätte, nordöstlich von Ottenstein, nordöstlich von Wessum und nordwestlich von Wüllen zu finden. Zudem wird das Brennelement-Zwischenlager Ahaus als GIB für standortgebundene Anlagen dargestellt. Außerhalb dieser Bereiche werden Agrarbereiche und Waldbereiche dargestellt, von denen ein großer Teil als Bereich für den Schutz der Landschaft bzw. Bereich für den Schutz der Gewässer überlagert ist. Im westlichen Stadtgebiet sind Überlagerungen mit Bereichen für Erholung erfolgt, im nördlichen (Amtsvenn) mit Bereichen für die Erholung und zum Schutz der Natur. Insgesamt sind drei Windeignungsbereiche dargestellt: nördlich von Wessum (BOR 04), südlich von Wüllen (BOR 12) und nördlich von Alstätte (BOR 03). Neben bedeutsamen bestehenden Straßen wurden auch die Nordtangente (zwischenzeitlich realisiert) sowie eine Südumgehung als sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen berücksichtigt.

Die Darstellung neuer Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan erfolgte in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster. Alle neu in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Siedlungsflächen folgen den Vorgaben des gültigen Regionalplans. Weitere Siedlungsflächen (vgl. Seite 64) können im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans i. d. F. des Erarbeitungsbeschlusses vom 20. September 2010 umgesetzt werden.

2.4 Landschaftsplan

Mit dem Landschaftsplan Alstätter Venn – Ammeloer Sandebene liegt nur für Teilflächen im äußersten Westen der Stadt Ahaus ein rechtskräftiger Landschaftsplan vor. Der Landschaftsplan Alstätter Venn – Ammeloer Sandebene trat am 09.07.1992 in Kraft. Ferner wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 17.02.2011 die Erarbeitung des Landschaftsplans Gronau/Ahaus-Nord beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teil des Ahauser Stadtgebietes. Für den zentralen und südlichen Teil liegt zurzeit noch kein Landschaftsplan vor (Status: zukünftige Planung).

2.5 Dorfentwicklungskonzepte

In den Jahren 2008 bis 2009 wurden parallel zum Flächennutzungsplan in den Ortsteilen Alstätte, Graes, Ottenstein, Wessum und Wüllen Dorfentwicklungskonzepte erarbeitet. Ziel war es, Leitbilder, Konzepte und Handlungsansätze für eine nachhaltige Entwicklung in der Zukunft zu formulieren. Unter Einbindung aller relevanten Akteure und im Rahmen einer intensiven Diskussion vor Ort wurde auf der Grundlage einer Stärken-/Schwächenanalyse das zukünftige Profil des jeweiligen Ortsteils entwickelt. Auf dieser Grundlage wurden Perspektiven erarbeitet, die dann in konkrete Handlungsfelder und Projekte umgesetzt wurden.

Für die abgestimmte und ortsteilorientierte Entwicklungsperspektive ist es dabei ein großer Vorteil, dass die Konzepterstellung parallel in allen fünf Ortslagen der Stadt Ahaus erfolgt. So können individuelle Stärken herausgearbeitet, aber auch gemeinsame Strategien in die ortsbezogenen Konzepte integriert und aufeinander abgestimmt werden. Durch die in den Dorfentwicklungskonzepten niedergelegten strategischen Entwicklungsziele sowie die unterschiedlichen, auf die lokalen Bedürfnisse zugeschnittenen Projektansätze wird das Profil jedes einzelnen Ortes geschärft und Position innerhalb der Entwicklungsvorstellungen der Stadt Ahaus durch die Darstellung des vorrangigen Entwicklungsbedarfs herausgearbeitet. Auf gesamtstädtischer Ebene wird deutlich, welche Entwicklungsaspekte in den einzelnen Orten prioritär zu verfolgen sind und wo Kooperationsmöglichkeiten zwischen einzelnen Dörfern bestehen.

Mit dem Dorfentwicklungskonzept wurde die Chance ergriffen, gesellschaftliche Trends auf die jeweilige Ortslage herunterzubrechen und sich über mögliche Folgewirkungen und Handlungsoptionen klar zu werden. Gemäß der Intention dieses Planungsinstrumentes war das Themenspektrum deutlich größer als beim Flächennutzungsplan, teilweise wurden im Rahmen der Dorfentwicklungskonzept auch flächennutzungsplanrelevante Inhalte diskutiert. Wesentlicher Unterschied ist jedoch der rein informelle Charakter dieses Planungsinstrumentes, wohingegen der Flächennutzungsplan behördenintern verbindlich ist.

2.6 Brandschutzbedarfsplan

Gemäß § 22 des Gesetzes über den Feuerschutz und die Hilfeleistung in Nordrhein-Westfalen (FSHG) sind die Gemeinden verpflichtet, unter Beteiligung der Feuerwehr einen Brandschutzbedarfsplan (BBP) aufzustellen und fortzuschreiben. Im Brandschutzbedarfsplan der Stadt Ahaus – beschlossen vom Rat der Stadt am 2. Februar 2011 – werden

1. die Personalstärke der hauptamtlichen Feuer- und Rettungswache,
2. die notwendigen Standorte der Feuerwehrgerätehäuser sowie
3. die erforderliche sachliche und personelle Ausstattung der Löschzüge überprüft und ermittelt. Relevant für den Flächennutzungsplan ist allein der Punkt 2. Hier ist die Einrichtung eines Gerätehauses für den Löschzug Wessum erforderlich. Ein Standort hierfür ist abschließend noch nicht festgelegt.

3. HERAUSFORDERUNGEN DER STADTENTWICKLUNG

Im folgenden Kapitel werden für die Flächennutzungen – Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Einzelhandel und Verkehr – die wesentlichen Entwicklungstendenzen aufgezeigt und Vorgaben für die Darstellungen im Flächennutzungsplan erarbeitet. In diesem Zusammenhang erfolgen auch die Prognosen für den künftigen Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf. Grundlage für den Aspekt des Wohnens ist insbesondere die Analyse der demographischen Entwicklung. Zu Beginn dieses Abschnitts erfolgt die Erläuterung des Leitbilds, auf dem die Darstellungen des neuen Flächennutzungsplans basieren.

3.1 Leitbild der künftigen räumlichen Entwicklung

Im Rahmen einer intensiven Diskussion wurde zusammen mit den BürgerInnen in den Jahren 2008 und 2009 ein räumlich-funktionales Leitbild für die Entwicklung der Stadt Ahaus erarbeitet, das die Grundlage insbesondere für die neuen Siedlungsflächendarstellungen im Flächennutzungsplan bildet. Die quantitative Größenordnung der neuen Siedlungsflächen, die für das räumlich-funktionale Leitbild zugrunde gelegt worden ist, basiert auf den Vorgaben der Regionalplanung aus dem Jahr 2007. Wie im Kapitel 3.3 und 3.4 dargestellt worden ist, wurden die für die Stadt Ahaus vorgesehenen Siedlungsflächenkontingente (insbesondere Wohnbauflächen) in der zweiten Jahreshälfte 2010 seitens der Regionalplanung deutlich reduziert. Die grundsätzlichen Aussagen und Zielvorstellungen des räumlich-funktionalen Leitbildes haben jedoch weiterhin Gültigkeit. Dies betrifft insbesondere die Funktion der einzelnen Ortsteile und die hiervon abgeleitete Verteilung der neuen Siedlungsflächen. Lediglich die zur Verfügung stehende Größenordnung an neuen Siedlungsflächen ist geringer. Wesentliche Ergebnisse werden in den folgenden Ausführungen erläutert.

Drei Leitsätze

Die Stadt Ahaus muss sich der nach wie vor bestehenden Baulandnachfrage stellen und Bauflächen für eine maßvolle Siedlungsentwicklung im Flächennutzungsplan 2025 vorsehen. Dabei sind folgende drei Leitsätze für die Stadtentwicklung zu beachten:

- Die heute hier schon seit Generationen ansässigen Bewohner wollen genauso wie die in den letzten Jahren zugezogenen Familien sozial gesichert und mit allen altersgruppen-spezifischen Angeboten und Einrichtungen versorgt wohnen, leben und arbeiten.
- Die einzigartige Landschaft ist zum Wohnen, Arbeiten und für die Freizeit optimal als Lebensraum zu nutzen und zugleich für die nachfolgenden Generationen nachhaltig zu erhalten.
- Ahaus ist ein Lebensraum für ganz unterschiedliche Ansprüche. Eine wirtschaftliche Entwicklung geht nach wie vor einher mit spezifischen Belastungen und Verkehr. Unter dem Aspekt der sozialen Verträglichkeit und der Umweltverträglichkeit sind die richtigen Weichenstellungen für eine ressourcenschonende, aber auch erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung zu stellen.

Diese drei Leitsätze zur Stadtentwicklung stehen als Voraussetzung der zukünftigen Entwicklung gleichwertig nebeneinander und geben damit die Zielrichtung vor: Erhaltung der dörflichen oder kleinstädtischen Strukturen und zugleich Sicherung der sozialen und infrastrukturellen Einrichtungen, bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnen bei Minimierung der Siedlungsflächeninanspruchnahme, nachhaltige Entwicklung der qualitativ vollen Landschaft und zugleich Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung.

24 Leitlinien

Im Folgenden werden die 24 Leitlinien für die künftige Entwicklung der Stadt Ahaus ausgeführt, die sich auf folgende Themenfelder erstrecken:

- Allgemeine Siedlungsentwicklung
- Wohnen
- Gewerbe
- Einzelhandel/Versorgung
- Soziale Infrastruktur
- Natur, Umwelt und Landschaft
- Verkehr

Allgemeine Siedlungsentwicklung

Leitlinie 1: Sparsamer Umgang mit der Fläche

Die Innenverdichtung sollte Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Das Ziel der baulichen Entwicklung ist eine behutsame Innenverdichtung unter Berücksichtigung einer ausreichenden Freiflächenversorgung im direkten Wohnumfeld und der Erhaltung bedeutsamer ortsbildprägender Freiflächen im Innenbereich.

Leitlinie 2: Konzentration der Siedlungsentwicklung

Die künftige Siedlungsflächenentwicklung ist im Bereich der Kernstadt zu konzentrieren. Eine zusätzliche Wohnbauflächenentwicklung sichert hier die bestehenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Die Weiterentwicklung des Siedlungsschwerpunktes Ahaus-Kernstadt kann zudem die Attraktivität der Innenstadt stärken. Die kleineren Ortsteile sollen nur ein maßvolles, Ortsbezogenes (»organisches«) Wachstum aufweisen, welches vorrangig auf die Deckung des Eigenbedarfs ausgerichtet ist.

Die konkrete Verteilung der künftigen Wohnbauflächen orientiert sich an der heutigen Einwohnerzahl der Ortsteile und war im Rahmen der Diskussion zum räumlich-funktionalen Leitbild wie folgt vorgesehen. In den Klammern ist die tatsächliche Verteilung der neuen Wohnbauflächen gemäß den Darstellungen des Entwurfes zum Flächennutzungsplan aufgeführt:

Ahaus Kernstadt:	ca. 40 ha	(9,7 ha)
Alstätte:	ca. 6 ha	(3,3 ha)
Graes:	ca. 3 ha	(1,5 ha)
Ottenstein:	ca. 6 ha	(2,1 ha)
Wessum:	ca. 10 ha	(11,0 ha)
Wüllen:	ca. 10 ha	(5,9 ha)

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Der Vergleich der Zahlen zeigt dabei den Umfang der Reduzierungen infolge der geänderten Vorgaben der Regionalplanung seit dem Sommer 2010. Die höheren Ansätze für Wessum und Wüllen ergeben sich aus der Nähe zur Kernstadt, wodurch sich ein Teil der Nachfrage in kernstadtnahe Baugebiete verlagern kann.

Leitlinie 3: Berücksichtigung qualitativer und quantitativer Standort- und Eignungskriterien für Neubauflächen

Es müssen relevante Standortkriterien über die räumliche Verteilung und die Dimension neuer Bauflächen in den Bewertungsprozess der Flächennutzungsplanung einfließen, die ökologische, infrastrukturelle, landwirtschaftliche, verkehrliche, städtebauliche und soziale Aspekte umfassen.

Ökologie und Landschaftsgestaltung:

ausreichende Rücksichtnahme auf Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie die Berücksichtigung ökologisch wertvoller oder der Vernetzung dienende Flächen und die Erhaltung der landschaftsbildprägenden Strukturen.

Infrastruktur:

ausreichende Versorgung in angemessener Erreichbarkeit mit Kindergärten, Schulen, Alteneinrichtungen und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die Nutzbarkeit bestehender Infrastruktur.

Landwirtschaft:

ausreichender Abstand neuer Bauflächen zu den privilegierten landwirtschaftlichen Betrieben. Es ist auszuschließen, dass für die Existenzsicherung der Betriebe notwendige Flächen oder Flächen hoher Bodengüte in Anspruch genommen werden.

Verkehr:

ÖPNV-Haltepunkte (Bahn und Bus) in gut erreichbarer Nähe, gute Anbindung an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz, geringe Zusatzbelastungen für das bestehende Verkehrsnetz sowie keine übermäßige zusätzliche Verkehrsbelastung angrenzender Wohngebiete.

Städtebau:

optimale Anbindung und Gestaltung neuer Baugebiete, Vermeidung isolierter Standorte, Berücksichtigung von Immissionen, Anpassung an die Maßstäblichkeit der Ortsteile, Erhaltung der Ortsbildqualität, Verfügbarkeit der potenziellen Bauflächen.

Soziale Akzeptanz und Integration:

Ausrichtung der Bauflächen – gerade bei kleineren Ortsteilen – vorwiegend auf die ortsansässige Bevölkerung. Unter Berücksichtigung von bereits in der

Begründung Stand: § 41 GO NRW vom 18. April 2013

jüngsten Vergangenheit realisierter Neubauvorhaben soll eine Überfremdung der dörflichen Strukturen vermieden werden

Leitlinie 4: Identität der Ortsteile erhalten

Die Identität der dörflich strukturierten Ortsteile gilt es auch zukünftig zu sichern und weiterzuentwickeln. Die hohe Identifikation mit dem Wohnumfeld und dem Ortsteil gilt es zu erhalten und zu sichern. Neubaumaßnahmen müssen in diese vorhandenen Strukturen funktional, baulich-gestalterisch und sozial integriert werden und dem Größenmaßstab des Ortsteils entsprechen.

Leitlinie 5: Arrondierung und deutliche Definition des Siedlungsrandes – Ortsteile räumlich trennen

Der Erhalt sowie die Weiterentwicklung von Freiraumkorridoren zwischen den Ortsteilen werden angestrebt. Die klare Abgrenzung der Ortsteile gewährleistet auch zukünftig die Ablesbarkeit der historischen Siedlungsstrukturen und hilft dabei Zersiedlungstendenzen zu vermeiden.

Leitlinien »Wohnen«

Leitlinie 6: Potenziale im Bestand erschließen – neue Flächen bedarfsgerecht ausweisen

Die Potenziale im Bestand sind forciert zu entwickeln, neue Wohnbauflächen nach Bedarf bereitzustellen. Es sollen Baulücken und Blockinnenbereiche einer Bebauung zur ausreichenden Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum zugeführt werden.

Leitlinie 7: Lebensabschnitte berücksichtigen (»Wohnen im Alter«)

Geänderte und sich ändernde Lebens- und Wohnverhältnisse sind zu berücksichtigen. Daher sind neue Wohnformen zu fördern und zu unterstützen. Die Stadt Ahaus will daher Angebote für ältere Menschen schaffen, um große Familienwohnungen für nachrückende Generationen verfügbar zu machen.

Leitlinie 8: Wohnungsbestand anpassen – Mischnutzung forcieren

Die Stadt Ahaus setzt sich für eine Anpassung des Wohnungsbestandes an zeitgemäße Standards ein. Hierzu zählen die Umgestaltung von Wohnung und Wohnumfeld an die Lebens- und Wohnbedürfnisse der einzelnen Bevölkerungs- und Altersgruppen und die Umsetzung ökologischer und energiesparender Baustandards im Wohnungsbestand.

Leitlinie 9: Ökologisches und energiesparendes Bauen fördern

Die Stadt Ahaus setzt sich insbesondere für ein ökologisches und energiesparendes Bauen und Umbauen ein. Es geht dabei um ressourcensparende und umweltschonende Verfahren und Baustandards für städtebauliche Konzepte und Gebäude.

Leitlinien »Gewerbe«

Leitlinie 10: Funktionale Verteilung der Gewerbebetriebe (»Abschichtung«)

Der räumliche Schwerpunkt der künftigen Gewerbeflächenentwicklung ist die Kernstadt sowie das Interkommunale Gewerbegebiet Legden-Ahaus. Im Sinne einer »Abschichtung« sollen kleinere ortsansässige Handwerksbetriebe und neue Dienstleistungsbetriebe zusätzliche Flächenangebote in den vorhandenen Siedlungszusammenhängen erhalten.

Die konkrete Verteilung der künftigen Gewerbeflächen orientiert sich an der heutigen Einwohnerzahl der Ortsteile und war im Rahmen der Diskussion zum räumlich-funktionalen Leitbild wie folgt vorgesehen. In den Klammern ist die tatsächliche Verteilung der neuen Gewerbeflächen gemäß den Darstellungen des Entwurfes zum Flächennutzungsplan aufgeführt:

Interkommunales Gewerbegebiet Legden-Ahaus:	ca. 25 ha (nicht berücksichtigt)
Ahaus Kernstadt:	ca. 25 ha (27,0 ha)
Alstätte	ca. 5 ha (8,1 ha)
Ottenstein	ca. 5 ha (9,6 ha)
Wessum:	ca. 5 ha (4,8 ha)
Wüllen:	ca. 5 ha (8,8 ha)

Die kursiv gedruckten Flächen sind z.T. erst im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans i. d. F. des Erarbeitungsbeschlusses vom 20. September 2010 umsetzbar (vgl. Seite 64). Im Ortsteil Graes sind keine gewerblichen Bauflächen vorgesehen, kleinere Mischbauflächen sollen jedoch Ansiedlungsmöglichkeiten für Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebe ermöglichen. Der Anteil der Stadt Ahaus am interkommunalen Gewerbegebiet Legden-Ahaus wird vorerst auf die Bedarfe der Gemeinde Legden (als federführende Kommune des GIB-Verfahrens) angerechnet.

Leitlinie 11: Belastung von Wohngebieten vermeiden

Bei allen gewerblichen Entwicklungen ist die Wahrung der Wohnqualität ein entscheidendes Kriterium zur Minimierung von Belastungen in Wohngebieten.

Leitlinie 12: Interkommunales Gewerbegebiet Legden-Ahaus entwickeln

Im Sinne eines regionalen Handlungsansatzes ist die gemeindeübergreifende Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen zu begrüßen. Der Standort des Interkommunalen Gewerbegebietes Legden-Ahaus bietet große Potenziale für die Zukunft, insbesondere für Betriebe mit größeren Lärmemissionen.

Leitlinie 13: Reaktivierung brachgefallener Flächen

Im Sinne einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sind die Anstrengungen, brachliegende, ehemals gewerblich genutzte Flächen insbesondere in Richtung Wohnen zu reaktivieren, zu forcieren.

Leitlinien »Einzelhandel/Versorgung«

Leitlinie 14: Stärkung der Innenstadt

Die Innenstadt als Mittelpunkt des Kultur- und Geschäftslebens der Stadt Ahaus ist zu stärken und weiterzuentwickeln. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind im Hauptgeschäftsbereich zu konzentrieren.

Leitlinie 15: Stärkung und Weiterentwicklung der dörflichen Ortskerne

Die ausgeprägte Versorgungsfunktion und den identitätsstiftenden Charakter der historischen Ortskerne der dörflichen Ortsteile gilt es zu stärken und gezielt weiterzuentwickeln.

Leitlinie 16: Erhalt bestehender Nahversorgungseinrichtungen

Bestehende Nahversorgungseinrichtungen, insbesondere in den dörflichen Ortsteilen sind – sofern städtebaulich integriert – zu erhalten.

Leitlinie 17: Restriktive Behandlung des Einzelhandels in »Tabubereichen«

Einzelhandelseinrichtungen sind zukünftig verstärkt in den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen zu entwickeln. In »Tabubereichen Einzelhandel« (Haupteinfallstraßen/Gewerbegebiete) ist eine restriktive Handhabung in Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorzunehmen.

Leitlinien »Soziale Infrastruktur/Kultur«

Leitlinie 18: Grundversorgung sichern

Mittelfristig sind Kindergärten und Grundschulen mindestens im einzügigen Betrieb zu sichern.

Leitlinien »Natur, Umwelt und Landschaft«

Leitlinie 19: Natürliche Ressourcen schützen und erhalten

Vielfalt und Biotopfunktionen der (naturnahen) Räume in Ahaus sind zu schützen und zu erhalten. In diesem Sinne ist in den formell festgesetzten Schutzgebieten (»Tabubereiche Umwelt« (Zone I) und Überschwemmungsgebiete) eine bauliche Entwicklung auszuschließen, in deren direkten Umfeld ist diese zu vermeiden. Neben der Minimierung des Flächenverbrauchs ist es Ziel, Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit vor weiterer Bebauung zu schützen.

Leitlinie 20: Erhalt des Charakters der münsterländischen Parklandschaft für Freizeit und Erholung

Der besondere Charakter der münsterländischen Parklandschaft ist insbesondere in Bezug auf Ihre Bedeutung für die wohnungsnahe Freizeit und Erholung zu erhalten.

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Leitlinie 21: Entwicklung der Landwirtschaft

In ein Konzept der Erhaltung der Kulturlandschaft ist die Landwirtschaft eingebunden, da es vor allem um die Pflege der Landschaft und den Erhalt von deren charakteristischen Eigenarten geht. Strategien der regionalen Vermarktung in der Landwirtschaft sind zu prüfen. Eine möglichst behutsame Wohnbaulandausweisung in den dörflich geprägten Ortslagen und Rücksicht auf die Existenz der Haupt- sowie Nebenerwerbsbetriebe können dazu beitragen, dass die Landwirtschaft keine unangemessene oder gar existenzgefährdende Einschränkung zu erwarten hat. Die Stadt Ahaus ist sich des Stellenwerts und der wirtschaftlichen Entwicklung der ansässigen Landwirtschaft bewusst.

Leitlinien »Verkehr«

Leitlinie 22: Fuß- und Radwegenetz ausbauen

Aufgrund der wenig ausgeprägten Topographie sind die Fuß- und Radwegeverbindungen wesentlicher Bestandteil der Mobilität in Ahaus. Ausreichende und sichere Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen den einzelnen Ortsteilen und zur Innenstadt, die verkehrssichere Erreichbarkeit der Schulen und Wege für Freizeit und Erholung sind zu schaffen.

Leitlinie 23: Öffentlichen Personennahverkehr sichern und verbessern

Durch die Sicherung und Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs soll die Mobilität für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Gleichzeitig erfolgt eine Reduzierung der Umweltbelastungen, eine Steigerung der Aufenthaltsqualität an den Haltepunkten und die Verzahnung mit dem privaten Verkehr. Es soll ein Beitrag zur »Stadt der kurzen Wege« geleistet werden.

Leitlinie 24: Neu- und Ausbau von Hauptverkehrsstraßen auf das notwendige Maß beschränken

Die Querverbindungen erlauben eine gute Anbindung aller Ortsteile an das überörtliche Netz und zugleich eine interne Vernetzung. Erforderliche Anpassungen sind im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans zu überprüfen und mit der Beeinträchtigung des Landschaftsraumes und -bildes durch neue Straßentrassen abzuwägen.

Die Verortung der Leitlinien erfolgt im Rahmen des räumlich-funktionalen Leitbildes (vgl. Abbildung 7). Die wesentlichen räumlichen Entwicklungen beziehen sich auf die Ortsteilebene. Einige Leitlinien beinhalten Aussagen, die nicht verortbar sind. Die Abbildung macht deutlich, dass der künftige Entwicklungsschwerpunkt im Bereich neuer Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklungen in der Kernstadt liegt. Für die Ortsteile Alstätte, Graes, Ottenstein, Wessum und Wüllen ist ein organisches Wachstum vorgesehen. Im Bereich Freiraum werden wesentliche Freiraumkorridore und Grünzüge aufgezeigt. Darüber hinaus stehen die Weiterentwicklung der wohnortnahen Freizeit- und Erholungsfunktion sowie die Aufwertung der Bachläufe im Mittelpunkt. Außerdem werden die Leitlinien aus dem Themenfeld Einzelhandel verortet und Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt.

Räumlich-funktionales Leitbild der Stadt Ahaus als Grundlage des Flächennutzungsplans 2025

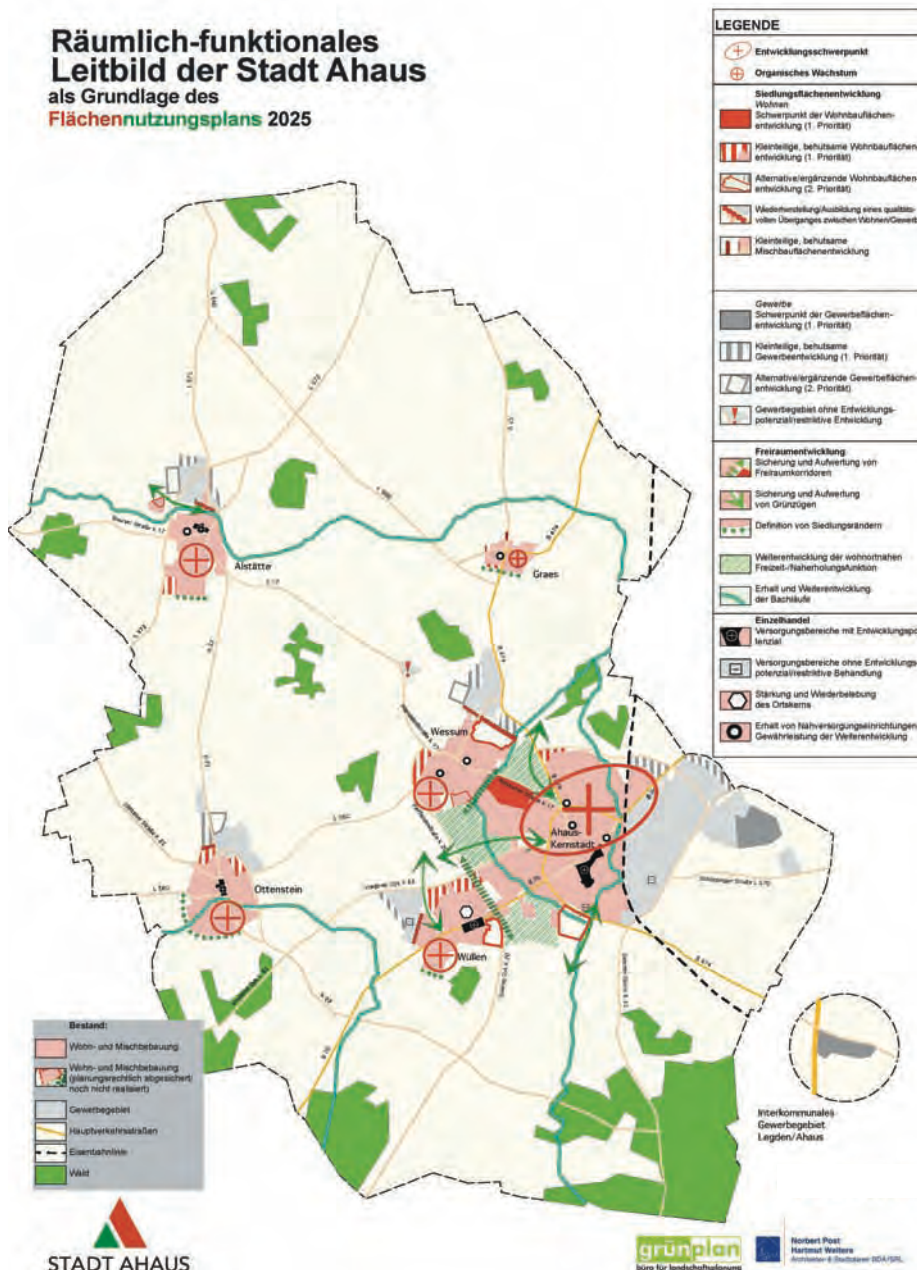


Abbildung 7: Räumlich-funktionales Leitbild

3.2 Demographie

Entscheidende Faktoren im Bereich Bevölkerung sind die relative und absolute Bevölkerungsentwicklung sowie die Entwicklung der Haushalte (Quelle aller Daten dieses Kapitels, sofern nicht anders angegeben: Landesbetrieb IT.NRW, 31. Dezember 2010).

Bevölkerungsentwicklung

Durch die Lage als attraktiver Wohnstandort in einem besonders qualitätsvollen Landschaftsraum, eine positive Gewerbeentwicklung und eine günstige Bevölkerungsstruktur hatte Ahaus in den vergangenen Jahrzehnten überproportionale Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen (vgl. Abbildung 8).

Vergleicht man die Bevölkerungsentwicklung von Ahaus mit der im Kreis Borken, im Land Nordrhein-Westfalen und in der Bundesrepublik Deutschland, so zeigt sich in Ahaus eine deutlich stärkere Zunahme; hier ist die Bevölkerung in den letzten 10 Jahren überproportional gestiegen: von rund 36.000 Einwohnern Ende der 1990er Jahre auf derzeit (31. Dezember 2010) 38.952 Einwohner (vgl. Abbildung 9).

Dabei trägt die natürliche Bevölkerungsbewegung in der Stadt Ahaus wesentlich zur positiven Bevölkerungsentwicklung bei. In den letzten 10 Jahren ist ein deutlicher Geburtenüberschuss festzustellen, der in jüngster Zeit jedoch leicht rückläufig ist. Der Wanderungssaldo unterliegt dagegen stärkeren Schwankungen (vgl. Abbildung 10/11).

Die Stadt Ahaus besitzt im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt eine junge Bevölkerung (vgl. Abbildung 12). Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Geburtenzahlen in den nächsten 15 Jahren nur leicht rückläufig sein werden.

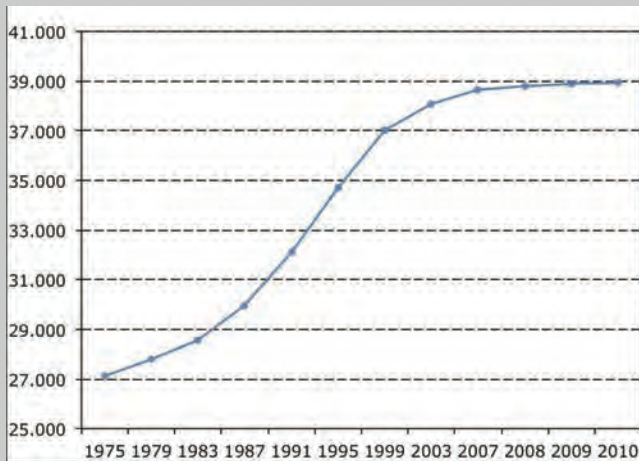


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung

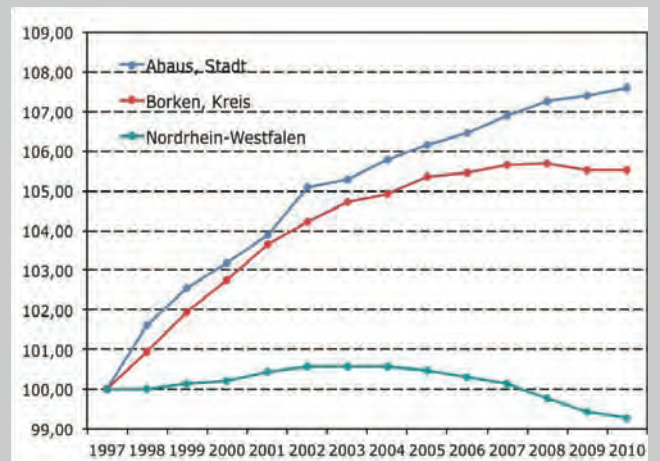


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung im kreis-/landesweiten Kontext

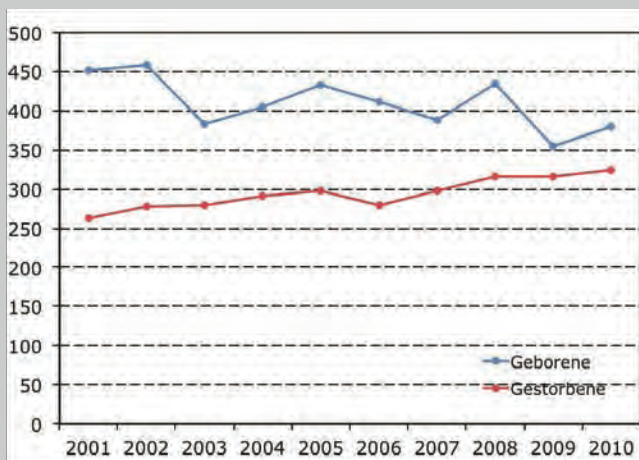


Abbildung 10: natürliche Bevölkerungsbewegung

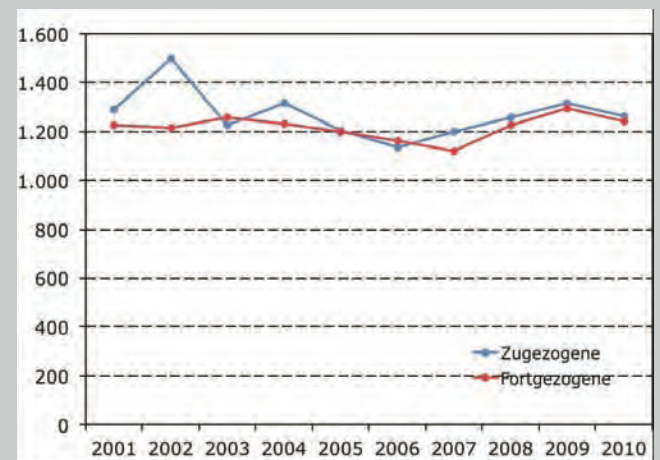


Abbildung 11: Wanderungssaldo

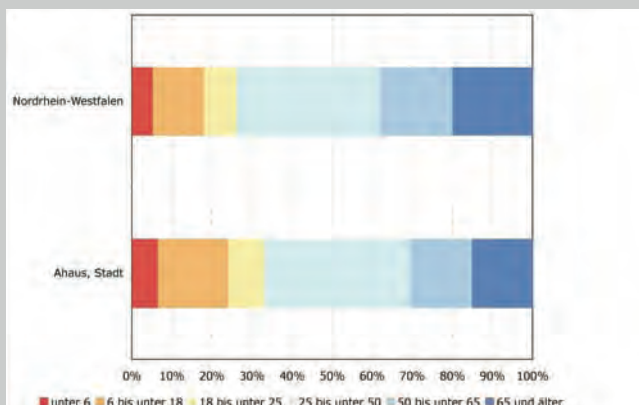


Abbildung 12: Verteilung der Altersklassen

Abbildungen zum Themenfeld Demographie

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Die Betrachtung der Entwicklung in den letzten Jahren, differenziert nach Ortsteilen, macht die Entwicklung seit Ende der 1990er Jahre deutlich (vgl. Abbildung 13). Die größeren ländlichen Ortsteile weisen dabei tlw. deutliche Wachstumschübe auf, wohingegen die Bevölkerung in Graes stagniert, in der Kernstadt sogar leicht rückläufig ist. Diese Entwicklung muss jedoch in Zusammenhang mit größeren Neubaugebieten im Westen der Kernstadt gesehen werden, die siedlungsstrukturell zur Kernstadt gehören, statistisch jedoch zur Gemarkung Wüllen. Hierdurch lässt sich der überdurchschnittliche Wachstumsschub erklären.

Haushaltsentwicklung

Im Bereich der Haushaltsentwicklung sind seit Jahren im Allgemeinen abnehmende Haushaltsgrößen festzustellen. Derzeit leben in Ahaus 2,5 Einwohner (Quelle: Bezirksregierung Münster 2010) pro Haushalt bzw. Wohneinheit (WE). Angesichts des Trends zu kleinen Haushaltsgrößen und zum Singlehaushalt vor allem bei den jungen, aber auch älteren Einwohnern, wird von einem weiteren Sinken der Haushaltsgröße auf einen Wert im Bereich von 2,3 Einwohner/WE im Jahr 2025 ausgegangen. Eine Prognose der zukünftigen demographischen Entwicklung erfolgt in Zusammenhang mit dem daraus resultierenden Wohnbauflächenbedarf im Kapitel 3.3.

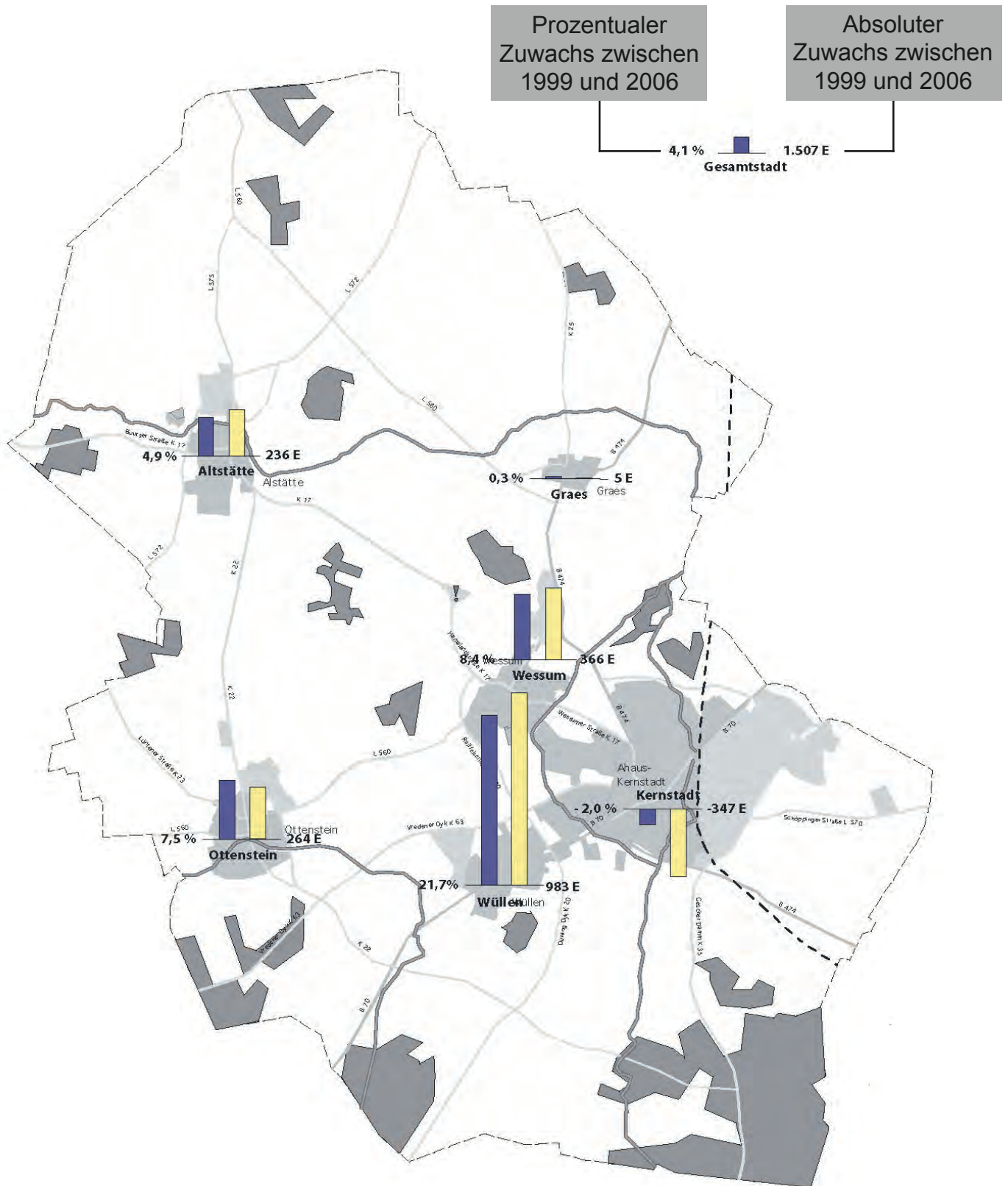


Abbildung 13: Entwicklung der Bevölkerung in den Stadtteilen

3.3 Wohnen

Bisherige Entwicklung

Die Entwicklung der Wohnbauflächen ist in erster Linie abhängig von der Nachfrage der Haushalte bzw. Einwohner. Hier sind in den letzten Jahren zwei entscheidende Entwicklungen zu beobachten. Einerseits die Tatsache, dass die Wohnfläche je Einwohner kontinuierlich zunimmt, andererseits die Tatsache, dass die Anzahl der Haushaltsmitglieder kontinuierlich abnimmt (s.o.).

Die Größe der Wohnfläche je Einwohner in der BRD ist von ca. 18 qm je Person im Jahr 1960 auf inzwischen über 40 qm je Person heute angestiegen. Der entsprechende NRW-Wert liegt bei knapp über 40 qm, der Wert des Kreises Borken in diesem Bereich bei 41,5 qm, in Ahaus bei 42,6 qm (Landesbetrieb IT.NRW, 31. Dezember 2009). Der hohe Anteil an Ein-/Zweifamilienhäusern in Ahaus/Kreis Borken trägt hierbei zu den überdurchschnittlichen Werten bei. Gründe für die generelle Zunahme liegen einerseits in der ansteigenden Zahl von Single-Haushalten (eine 1-Personen-Wohnung ist durchschnittlich 50 qm groß, eine 2-Personen-Wohnung 70 qm), andererseits am wohlstandsbedingten Wohnflächenzuwachs. Außerdem sind vorhandene Wohnungen nicht ohne weiteres für zwei Haushalte umzubauen. Auch die Zunahme von Zweitwohnungen in attraktiver Landschaft ist von Bedeutung.

Der Wohngebäudebestand in der Stadt Ahaus ist durch einen hohen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt (vgl. Abbildung 14). Über 3/4 aller Wohnungen befinden sich in Ahaus in Ein- und Zweifamilienhäusern. In den Jahren 2000 bis 2010 erhöhte sich auch der Gesamtbestand an Wohnungen von 12.894 auf 14.444 (+ 11 %). Dieser Anstieg resultierte in erster Linie aus dem Anstieg an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Bezogen auf den Zeitraum 2000 bis 2009 erhöhte sich diese Zahl um durchschnittlich 150 jedes Jahr (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 34 pro Jahr). In den Jahren 2007 bis 2009 ist ein langsames Wachstum (durchschnittlich 70 Wohnungen in EFH-/ZFH je Jahr, durchschnittlich 32 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) festzustellen (vgl. Abbildung 15). Generell ist das Durchschnittsalter der Wohnungen in Ahaus vergleichsweise gering (vgl. Abbildung 16).

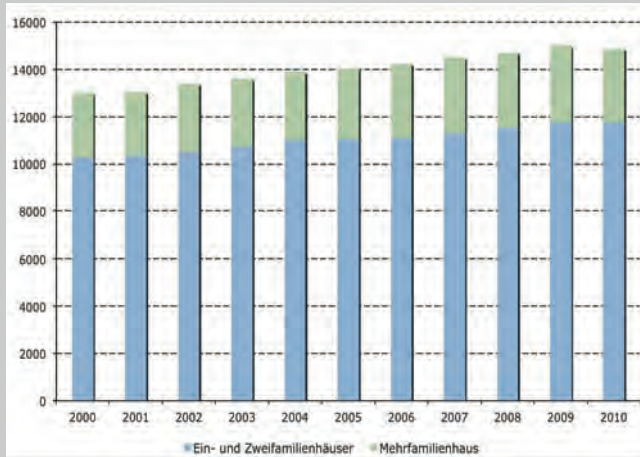


Abbildung 14: Wohnungsbestand nach Gebäudeart 2000 bis 2009

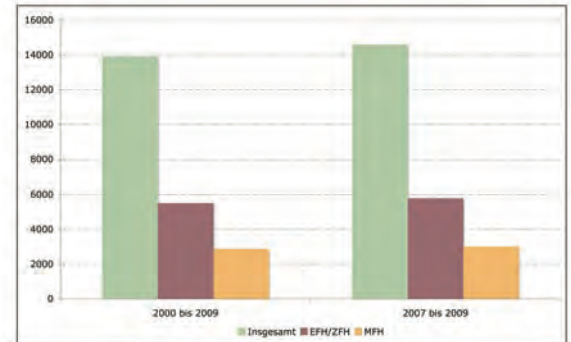


Abbildung 15: Entwicklung der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern/ Mehrfamilienhäusern

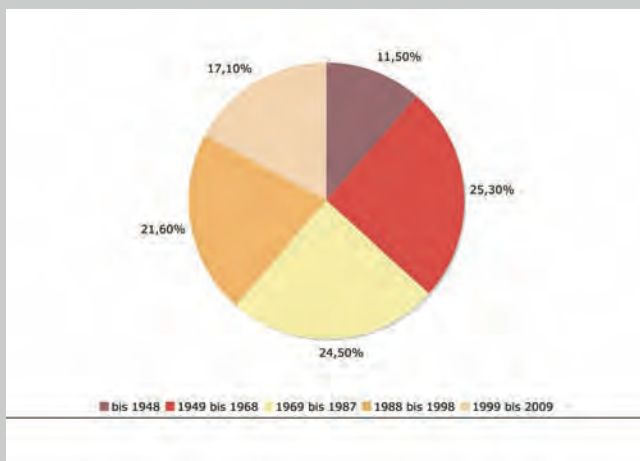


Abbildung 16: Wohnungsbestand nach Baualterklassen 2009

Abbildungen zum Themenfeld Wohnen

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Der aktuelle Stand der bebauten Flächen (einschließlich der Flächen, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind) kann dem Beiplan 1 entnommen werden. Hierbei wurde zwischen unterschiedlichen Bauflächen unterschieden.

Nahezu alle in letzter Zeit ausgewiesenen Baugebiete wurden aufgrund noch verträglicher Baulandpreise gut nachgefragt und sind inzwischen nahezu vollständig bebaut. Aktuell (Mitte 2011) werden folgende größere Flächen entwickelt:

- Kernstadt: Hoher Kamp (Mitte/West), weitgehend abgeschlossen
- Alstätte: Ödingstraße, Abschnitt 1, weitgehend abgeschlossen
- Graes: Eper Straße
- Ottenstein: Melchisengoren
- Wessum: Südstraße
- Wüllen: Brünings Kamp, weitgehend abgeschlossen

Zu beachten ist, dass die noch intakte dörfliche Identität und das soziale Leben in den Ortsteilen nicht durch zu große Flächenentwicklungen überfordert wird. Andererseits besteht innerhalb von Ahaus aufgrund der Altersstruktur Bedarf an jungen Familien, um die sozialen Einrichtungen wie insbesondere die Schulen auf Dauer zu sichern.

Vor diesem Hintergrund muss sich die Stadt Ahaus der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Bauland stellen und entsprechend den stadt eigenen Bedürfnissen Bauflächen für eine maßvolle Siedlungsentwicklung im neuen Flächennutzungsplan vorsehen.

Zukünftiger Wohnbauflächenbedarf

Die Stadt Ahaus hat derzeit (Stand 31. Dezember 2010) 38.952 Einwohner. Maßgebend für die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung sind zwei Komponenten:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) und
- die räumliche Bevölkerungsentwicklung (Zuzüge und Fortzüge).

Aus der Überlagerung dieser beiden Komponenten ergibt sich der Zuwachs oder die Abnahme der Bevölkerung. Die natürliche Bevölkerungsbewegung wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich einen minimalen Geburtenüberschuss aufweisen, da Ahaus durch eine vergleichsweise junge Altersstruktur gekennzeichnet ist. Aufgrund der hohen Attraktivität von Ahaus konnten in den letzten zehn Jahren kontinuierlich Wanderungsgewinne verzeichnet werden. Dieser Trend wird nach Einschätzung der Prognosen auch in den nächsten 15 Jahren anhalten.

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

	Regionalplan 2010 Zieljahr 2025 (Basis 31.12.2008)	Regionalplan 2007 Zieljahr 2025 (Basis 31.12.2005)	Variante 1 Zieljahr 2025 (Basis: 31.12.2008)	Variante 2 Zieljahr 2025 (Basis: 31.12.2008)
Einwohner 2005/2008	38.821	38.402	38.821	38.821
Einwohner Zieljahr	38.870	40.776	38.870	38.870
Haushaltsgröße 2005/2008	2,5	2,5	2,5	2,5
Haushaltsgröße Zieljahr 2025	2,3	2,3	2,3	2,2
relevante Haushalte* 2005/2008	15.130	15.000	15.130	15.130
relevante Haushalte* Zieljahr 2025	16.340	17.460	16.340	17.261
Nachholbedarf (80 % angesetzt)	590 WE	910 WE	590 WE	590 WE
Ersatzbedarf (50 % angesetzt)	600 WE	580 WE	600 WE	600 WE
Neubedarf (80 % angesetzt)	970 WE	1.980 WE	970 WE	1.705 WE
Gesamtbedarf	2.160 WE	3.460 WE	2.160 WE	2.895 WE
Flächenbedarf dichte Bebauung (28 HH/ha)	ca. 75 ha + 9 ha	ca. 120 ha	-	-
Flächenbedarf mitteldichte Bebauung (22 HH/ha)	-	-	ca. 98 ha	ca. 131 ha
Flächenbedarf aufgelockerte Bebauung (20 HH/ha)	-	-	ca. 108 ha	ca. 145 ha
Reserveflächen	42 ha	20 bis 40 ha	ca. 40 ha	ca. 40 ha
Neuausweisungen	ca. 42 ha (abzgl. Tauschflächen)	ca. 100 bis 155 ha	58 bis 68 ha	91 bis 105 ha

Tabelle 2: Wohnbauflächenprognose

Da die Wanderungsgewinne durch den Zuzug jüngerer Familien mit Kindern charakterisiert sind, kann hierdurch auch strukturell einer Überalterung der Bevölkerung entgegengewirkt werden. In der Konsequenz ist eine Bevölkerungszunahme durch folgende Vorteile (+) und Nachteile (-) gekennzeichnet:

- + bessere Auslastung der öffentlichen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen usw.)
- + geringere Kommunalabgaben je Haushalt (beispielsweise bei den Abwassergebühren)
- + höheres Kaufkraftpotenzial für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen
- + bessere Auslastung des ÖPNV (Bus und Bahn)
- höheres Kfz-Aufkommen und zusätzliche Belastung des bestehenden Straßennetzes
- zusätzlicher Flächenverbrauch und höherer Versiegelungsgrad.

Grundlage für den Wohnbauflächenbedarf im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahaus ist die Ermittlung des Bedarfes an zusätzlichen ASB-(Allgemeiner Siedlungsbereich)-Flächen im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Münsterland (Stand: Dezember 2010). Diese Prognose löst die Vorgaben der Regionalplanung aus dem Jahr 2007 ab. Hintergrund dieser deutlich geänderten Siedlungsflächenprognose ist nach Angaben der Bezirksregierung eine neue, erstmalig flächendeckend erstellte Prognose zur künftigen Bevölkerungsentwicklung für alle Städte und Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen. Nach den Ergebnissen dieser Modellrechnung wächst die Bevölkerung in der Stadt Ahaus langsamer und altert stärker als bisher angenommen. Aus diesen Gründen resultiert ein, im Vergleich mit der Prognose aus dem Jahr 2007, deutlich geringer Wohnbauflächenbedarf.

Der regionalplanspezifische ASB-Bedarf findet auf Ebene des Flächennutzungsplanes vornehmlich als Wohnbaufläche Berücksichtigung.

Rahmenbedingungen/Parameter der Bevölkerungs-/Wohnbauflächenprognose

Der Gesamtbedarf an neuen Wohneinheiten ergibt sich aus der Summe folgender Bedarfe:

- Nachholbedarf,
- Ersatzbedarf,
- Neubedarf.

Diese werden im Folgenden erläutert.

Nachholbedarf

Der Nachholbedarf umfasst die Differenz aus wohnungsnachfragenden Haushalten und den verfügbaren Wohnungen. Die Bezirksregierung Münster geht dabei in ihren Berechnungen davon aus, dass für die Stadt Ahaus rechnerisch 590 Wohnungen fehlen (bei dem Ansatz von 80 %). Hinzuweisen ist darauf, dass

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

in Bezug auf die tatsächliche Realisierung dieses Bedarfes von einer gewissen statistischen Ungenauigkeit ausgegangen werden muss.

Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf resultiert aus Wohnungsabgängen, z.B. durch Abriss, Wohnungszusammenlegungen oder Umwidmungen. Er errechnet sich aus dem Wohnungsbestand im Ausgangsjahr und einer jährlichen Ersatzquote von 0,4 %. Die Bezirksregierung Münster setzt hierbei 600 WE (bei einem Ansatz von 50 %) an.

Neubedarf

Der Neubedarf ergibt sich aus den Veränderungen der Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte im Planungszeitraum. Der Trend zu kleineren Haushalten, der letztendlich die Anzahl der Haushalte rechnerisch vergrößert, wird auch in den nächsten Jahren anhalten. Die Berechnungen der Bezirksregierung legen für das Jahr 2008 einen Wert von 2,5 Einwohner (EW) pro Haushalt bzw. Wohneinheit (WE) zugrunde, im Rahmen der Prognose wird von einem Absinken der Zahl auf 2,3 EW/WE ausgegangen. Hieraus ergibt sich – sofern 80 % des Bedarfes angesetzt werden – ein zusätzlicher Bedarf an 970 WE bis zum Jahr 2025.

Gesamtergebnis Wohnbauflächen

Aus der Summe dieser drei Komponenten ergibt sich der Gesamtbedarf an Wohneinheiten, der mittels eines rechnerischen Dichte-Wertes auf die benötigte Fläche umgerechnet wird. Die Bezirksregierung Münster setzt hier eine Dichte von 28 Haushalten je Hektar (ha) an (entspricht 65 Einwohnern je ha). Als Gesamtergebnis ergeben sich somit 75 ha. Hierzu werden weitere 9 ha addiert, die für Dienstleistungsbetriebe vorgesehen sind, die keine Gewerbe- und Industrieflächen beanspruchen. Als Gesamtergebnis ergibt sich somit ein ASB-Bedarf von 84 ha.

Vom ermittelten Flächenbedarf sind die Reserveflächen abzuziehen. Die Berechnung der Bezirksregierung geht davon aus, dass ca. 42 ha als Flächenpotenziale des Bestandes im Planungszeitraum des Flächennutzungsplans mobilisiert werden können. Es verbleibt somit ein Bedarf an neuen ASB-Flächen in einer Größenordnung von 42 ha.

Werden darüber hinaus die 16 ha Tauschflächen berücksichtigt, die zu lasten dem ASB-Bedarf den GIB-Flächen zugeschlagen werden können (gemäß Besprechung mit der Bezirksregierung Münster über den Stand der Regionalplanung auf dem Gebiet der Stadt Ahaus am 26. Januar 2011), reduziert sich der rechnerische ASB-Bedarf auf 26 ha. Die 16 ha Tauschflächen werden dem GIB-Bedarf hinzu addiert.

Ergänzende Hinweise

Bei der Berechnung des ASB-Bedarfes der Bezirksregierung finden u.a. anzustrebende Siedlungsdichten Berücksichtigung. Die Gemeinden im Münsterland wurden dabei in Abhängigkeit ihrer Einwohnerzahl in Gruppen eingeteilt, für die wiederum gleiche Ziel-Siedlungsdichten gelten. Für die Stadt Ahaus liegt diese bei 65 Einwohner je ha (entspricht 28 Haushalten je ha). Die derzeitige Nachfrage und die ländlich geprägte Situation in Ahaus spiegeln dagegen deutlich geringere Baudichten wider, die ggf. höhere Flächenbedarfe ergeben können. Hierbei ist insbesondere die besondere Siedlungsstruktur von Ahaus zu berücksichtigen: nur knapp die Hälfte der Einwohner wohnt hier in der Kernstadt. Dies würde dafür sprechen, Ahaus in eine andere Kategorie einzustufen (in diesem Fall 55 Einwohner je ha). Diese alternative Modellrechnung wird in Variante 1 abgebildet.

Ebenso ist fraglich, wie stark die Haushaltsgröße tatsächlich zurückgeht. Um auch hier eine alternative Betrachtung darzulegen, wurde die Haushaltsgröße im Jahr 2025 in der Variante 2 auf 2,2 reduziert. Beide Modellrechnungen machen deutlich, dass geringfügige Änderungen von wesentlichen Variablen in der Prognose den Flächenbedarf deutlich erhöhen können.

Hinzuweisen ist abschließend noch darauf, dass die ASB-Reserveflächen, die den Berechnungen der Bezirksregierung zugrunde gelegt worden sind, auf Erhebungen zum 31. Dezember 2006 basieren. Mit Stichtag 1. Juli 2011 wurde seitens der Stadt Ahaus eine aktualisierte Erhebung der Reserveflächen vorgenommen. In diesem Rahmen wurde festgestellt, dass in der Stadt nur noch 34 ha Reserveflächen vorrätig sind.

Unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte könnte sich in der Stadt Ahaus ein tatsächlich höherer Bedarf an neuen Wohnbauflächen ergeben. Hierzu würden sich die untersuchten Flächen der Kategorie 2 anbieten.

3.4 Gewerbe

Bisherige wirtschaftliche Entwicklung

Die Stadt hat eine mittelständische Wirtschaftsstruktur mit zahlreichen Branchen. Dominierend ist dabei das verarbeitende Gewerbe. Daneben spielen der Handel, Instandsetzung von Kfz und Gebrauchsgütern sowie das Grundstückswesen eine wesentliche Rolle. Auffällig ist im Vergleich mit dem Landesdurchschnitt der hohe Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe, wohingegen die entsprechende Zahl im Dienstleistungssektor unterdurchschnittlich ist (vgl. Abbildung 17/Quelle aller Daten dieses Kapitels, sofern nicht anders angegeben: Landesbetrieb IT.NRW, 31. Dezember 2010).

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Ahaus wird auch anhand der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort deutlich. Seit Mitte der 1990er Jahre entwickelt sich die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten weitgehend konstant, in jüngster Zeit auch deutlich positiv. Die Vergleichszahlen aus dem Kreis Borken folgen dieser Entwicklung. Landesweit ist hier dagegen eher eine leicht rückläufige Tendenz erkennbar (vgl. Abbildungen 18/19).

In der Stadt Ahaus gibt es insgesamt fünf größere, zusammenhängende Gewerbegebiete:

Das Gewerbegebiet Ahaus-Kernstadt erstreckt sich auf einer Größe von ca. 290 ha und bildet die östliche Hälfte des Siedlungskörpers. In diesem Gewerbegebiet sind eine Vielzahl von – i.d.R. mittelständischen – Betrieben aus allen maßgeblichen Wirtschaftszweigen angesiedelt. Einzelne Flächen in dem Gewerbegebiet sind noch unbebaut. Hierbei handelt es sich aber häufig um Reserveflächen bestehender Betriebe.

Das Gewerbegebiet in Alstätte liegt am nördlichen Ortsrand mit einer Größe von ca. 40 ha. Es hat eine ortstypische Struktur mit mittelständischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Am nördlichen Rand wurden in letzter Zeit neue Gewerbeflächen erschlossen. Der im Süden spornartig in das Gewerbegebiet hereinragende Wohnbereich ist städtebaulich kritisch zu bewerten.

Das Gewerbegebiet in Ottenstein liegt am nördlichen Ortsrand und weist eine Größe von ca. 35 ha auf. Es ist mit ortstypischen mittelständischen Betrieben strukturiert, z.B. Holzverarbeitung und kleinere Handwerksbetriebe. Flächenangebote für Neuansiedlungen sind nur noch rudimentär vorhanden, einige Betriebe haben noch Reserveflächen. Räumlich getrennt, ca. 500 m in Richtung Norden liegt ein weiterer, ca. 6 ha großer gewerblich genutzter Bereich, in dem ein Möbelhersteller angesiedelt ist.

Das Gewerbegebiet in Wessum liegt am nordöstlichen Ortsrand und hat eine Ausdehnung von ca. 45 ha. Die Struktur entspricht der oben genannten, prägend sind darüber hinaus Betriebe aus dem Bereich Metall- und Holzverarbeitung. Ortsbildprägend ist insbesondere das Hochregallager eines großen Türenherstellers. Auch in diesem Gewerbegebiet können größere Reserveflächen nicht mehr angeboten werden. 1 km in nordwestlicher Richtung liegt ein weiterer gewerblich genutzter Bereich (Metallverarbeitung). Hier sind planungsrechtlich aber weitere Entwicklungen ausgeschlossen.

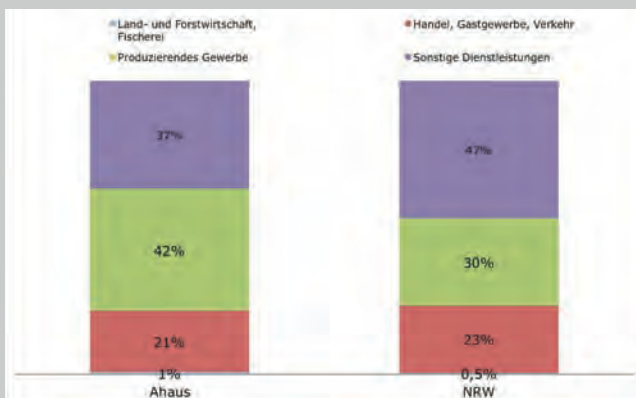


Abbildung 17: Verteilung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am 30.06.2010 in Ahaus und NRW nach WZ 2008

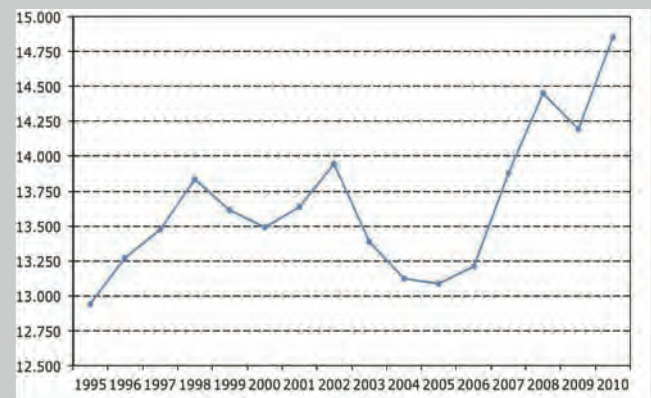


Abbildung 18: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Ahaus zum 30.06. absolut

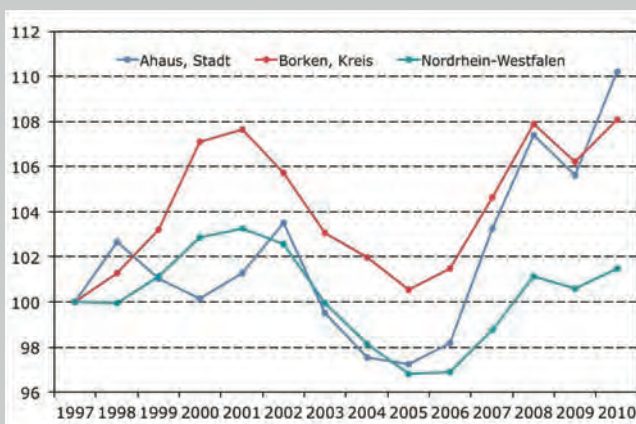


Abbildung 19: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Ahaus, Kreis Borken und NRW zum 30.06. relativ zum 30.06.1997 (100 %)

Abbildungen zum Themenfeld Gewerbe

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Das Gewerbegebiet in Wüllen liegt am westlichen Ortsrand und erstreckt sich über eine Größe von ca. 35 ha. Wie auch die übrigen Gewerbegebiete in den kleineren Ortsteilen sind hier vornehmlich mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe angesiedelt. Im südlichen Teil dieses Gewerbegebietes haben sich mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes ist eine weitere Entwicklung des SB-Warenhauses mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zu befürworten. Städtebaulich kritisch ist hier auch die Nähe zwischen Gewerbe und Wohnen zu bewerten. Größere Reserveflächen sind nicht mehr vorhanden.

Der Stand der Gewerbeflächenentwicklung ist dem Beiplan 1 auf Seite 35 zu entnehmen.

Gewerbeflächenprognose

Grundlage für den Gewerbeflächenbedarf im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahaus sind die Prognosen der Bezirksregierung Münster im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans (vgl. Siedlungsflächenbedarf bis 2025, Bezirksregierung Münster, September 2010). Auf Ebene des Regionalplans werden diese Flächen als GIB-(Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen) Flächen zusammengefasst. Diese Flächen finden im Flächennutzungsplan vornehmlich als gewerbliche Bauflächen Berücksichtigung.

Basis der entsprechenden Prognosen ist der sog. GIFPRO-Ansatz. Dieser unterstellt eine Beziehung zwischen den gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten und der Nachfrage nach Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen. Dabei wird unterschieden zwischen dem Verlagerungsbedarf, der sich aus der Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben innerhalb einer Kommune ergibt, und dem Neuansiedlungsbedarf, der Neugründungen und Ansiedlungen aus anderen Regionen bzw. Kommunen zur Ursache hat. Zur Berechnung dieser Bedarfe werden auf die gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten bezogene Quoten, eine regionsspezifische Flächenkennziffer sowie der Planungszeitraum als weitere Größen herangezogen.

Der GIFPRO-Ansatz hat in den letzten Jahren diverse Modifizierungen erfahren. So wird z. B. davon ausgegangen, dass 25 % des Verlagerungsbedarfes als Gewerbe- und Industriefläche wiederverwendet werden können. Des Weiteren wird angesichts steigender Teilzeitbeschäftigungsverhältnisse in vielfältiger Form (fast Vollzeit, Teilzeit, geringfügig, kurzfristig) nicht mehr auf die Anzahl der Erwerbspersonen zurückgegriffen, sondern auf deren Vollzeit-Äquivalent, das die Normalarbeitsverhältnisse abbildet. Die Methodik der Bezirksregierung orientiert sich am landesweit verwendeten Ansatz. Mit der EU-weiten Vereinheitlichung der Beschäftigtenstatistik Ende der 1990er Jahre liegen allerdings sektorale Erwerbstätigendaten als Ausgangsbasis für die Flächenbedarfsabschätzung nicht mehr auf der Gemeindeebene vor. Angesichts der verfügbaren Datenlage

sind daher an dem GIFPRO- Ansatz weitere Modifikationen erforderlich, die im Ergebnis zu einem vierstufigen Berechnungsansatz führen:

1. GIB-beanspruchenden Beschäftigte (Münsterland)

Die Ermittlung der GIB-beanspruchenden Beschäftigten als Vollzeitäquivalente erfolgt über einen groben sektoralen Ansatz, bei dem – wie beim landesweiten GIFPRO-Ansatz üblich – die Vollzeitäquivalente im Produzierenden Gewerbe zu 100 % und in den Dienstleistungssektoren zu 25 % berücksichtigt werden. Auf das Münsterland bezogen bedeutet dies, dass die 182.896 Vollzeitäquivalente des Produzierenden Gewerbes vollständig (100 %) und die 400.075 Vollzeitäquivalente im Dienstleistungsbereich zu einem Viertel (25 % = 100.019) in die 282.915 GIB beanspruchende-Vollzeitäquivalente eingehen.

2. Allgemeiner GIB-Bedarf (Münsterland)

Der allgemeine GIB-Bedarf als Summe aus Verlagerungs- und Neuansiedlungsbedarf abzüglich wiedernutzbarer Flächen wird zunächst unter Einrechnung eines regionalplanerischen Flexibilitätszuschlages von 20 % münsterlandweit ermittelt.

3. Verteilungsschlüssel für Gemeinden

Die Zuweisung des so ermittelten allgemeinen GIB-Bedarfs 2.058,6 ha wird über einen planerischen Schlüssel auf die einzelnen Städte und Gemeinden des Plangebietes verteilt. Der planerische Schlüssel orientiert sich im Wesentlichen an der jeweiligen zentralörtlichen Funktion und der Einwohnerzahl. Damit wird das Ziel verfolgt, Kommunen gleicher Größe und zentralörtlicher Funktion regionalplanerisch möglichst gleich zu behandeln und gleichzeitig das Entwicklungsschwerpunktorte-Prinzip zu stärken. Für die Stadt Ahaus als Mittelzentrum unter 55.000 Einwohnern bedeutet dies eine fiktive Hektarzahl von 50 (für Grundzentren über 17.000 Einwohnern werden 20 ha angesetzt, für Mittelzentren über 55.000 Einwohner 75 ha).

4. Anpassungszuschlag

Schließlich wird auf die über den planerischen Verteilungsschlüssel regionalisierten GIB-Bedarfe für jede Kommune ein weiterer Anpassungszuschlag von 25% für die örtliche Bauleitplanung eingerechnet. Damit soll den Unsicherheiten hinsichtlich der konkreten Umsetzung der neu darzustellenden Gewerbe- und Industriegebiete (z. B. Besonderheiten wie innere Erschließung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) begegnet werden.

Berücksichtigung des AirportParks FMO

Von dem so ermittelten GIB-Flächenbedarf bis 2025 sind vorab in Anspruch genommene Flächenbedarfe abzuziehen. Davon ist ausschließlich die Darstellung des AirportParks FMO auf dem Gebiet der Stadt Greven in Höhe von ca. 204 ha betroffen. Für die Stadt Ahaus ergibt sich hierbei gemäß der Methodik der Bezirksregierung Münster ein Abzug von 0,7 ha.

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Die Tabelle 3 fasst die Berechnungen zusammen.

	Allgemeiner GIB-Bedarf Münsterland	2.058,6 ha
	Summe aller fiktiven Hektarzahlen im Münsterland	1.985,0 ha
	Verhältnis Allgemeiner GIB Bedarf und Summe aller fiktiven Hektarzahlen (Korrekturfaktor)	1,037
x	Fiktive kommunale Hektarzahl für die Stadt Ahaus (Mittelzentrum unter 55.000 EW)	50,0 ha
=	Allgemeiner GIB-Bedarf	52,0 ha
x	Anpassungszuschlag (25 %)	13,0 ha
	Angepasster GIB-Bedarf	65,0 ha
-	Airportzuschlag	0,7 ha
	GIB-Bedarf gesamt	64,3 ha

Tabelle 3: Gewerbeflächenprognose

Gesamtergebnis Gewerbeflächen

Als Gesamtergebnis ergibt sich bei der Prognose der Bezirksregierung Münster ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von ca. 64 ha. Vom ermittelten Flächenbedarf sind die Reserveflächen abzuziehen. Die Berechnung der Bezirksregierung geht davon aus, dass ca. 28 ha als Flächenpotenziale des Bestandes im Planungszeitraum des Flächennutzungsplans mobilisiert werden können. Werden darüber hinaus die 16 ha Tauschflächen berücksichtigt, die zulasten des ASB-Bedarfes den GIB-Flächen zugeschlagen werden können, erhöht sich der rechnerische GIB-Bedarf auf 52 ha.

Ergänzende Hinweise

Hinzuweisen ist darauf, dass nach diesem methodischen Ansatz die Stadt Ahaus mit anderen wesentlich kleineren Mittelzentren im Münsterland gleichgesetzt wird, obwohl Ahaus im Vergleich zu den kleinen Mittelzentren im wesentlich umfassenderen Sinne mittelzentrale Funktionen erfüllt, z.B. als Schul-, Hochschul- und Wirtschaftsstandort. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass die Zahl der GIB-beanspruchenden Beschäftigten im Verhältnis deutlich höher liegt, als in kleineren Mittelzentren. Als Indiz kann hier auch der über Jahre positive Pendlersaldo der Stadt Ahaus angeführt werden. Fragwürdig erscheint dieser Ansatz auch vor dem Hintergrund, dass die Stadt Ahaus bei der anzustrebenden Siedlungsdichte mit größeren Mittelzentren im Münsterland gleichgesetzt wird. Daher erscheint es angemessen, einen planerischen Schlüssel für die Verteilung des GIB-Bedarfes zugrunde zu legen, der den spezifischen örtlichen Gegebenheiten Rechnung trägt.

3.4 Einzelhandel

Ausgangssituation

Neben Wohnen und Gewerbe spielt der Einzelhandel in den Siedlungsbereichen eine wesentliche Rolle, die insbesondere durch eine dynamische Entwicklung mit zunehmenden Flächenansprüchen und wesentlichen Konsequenzen für die Stadtentwicklung in den letzten Jahrzehnten gekennzeichnet ist. Im Mai 2005 wurde das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund mit der Erstellung eines gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ahaus beauftragt. Diese Untersuchung zeigt, unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen, Strategien zur Einzelhandels- und letztlich auch zur Stadtentwicklung auf.

In Ahaus stellt sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Juli 2005 gesamtstädtisch folgendes Bild der Einzelhandelssituation dar:

- Insgesamt bestehen 306 Betriebe des Ladeneinzelhandels- und Ladenhandwerks mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 117.390 qm.
- Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb beträgt etwa 384 qm und liegt damit deutlich über dem bundesdeutschen Schnitt von rund 230 qm.
- Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt 3,06 qm und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – ebenfalls über dem bundesweiten Referenzwert von ca. 1,4 qm pro Einwohner. Zwar ist ein hoher Ausstattungswert im Vergleich weiterer Mittelzentren im Münster- bzw. Emsland durchaus nicht unüblich, dennoch besitzt Ahaus durch eine Vielzahl großflächiger Einzelhandelsbetriebe ein sehr hohes quantitatives Angebotsniveau.
- Zum Zeitpunkt der Erhebung (Juli 2005) besteht eine recht niedrige Leerstandsquote von 2 %. Bis zu 10 % Leerstand in einer Kommune werden hierbei noch als hinnehmbar bewertet.

Verkaufsflächenschwerpunkte liegen in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortiment, Möbel, Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung:

- Das quantitativ größte Angebot ist dem Bau- und Gartenmarktsortiment zuzurechnen. Der hohe Anteil an Verkaufsflächen in diesem Segment (rund 39 % der gesamten Verkaufsfläche) liegt in der überwiegend flächenintensiven Präsentation der Waren begründet. Analog ist die hohe Ausstattung des Sortimentes Möbel, das rund 11 % der Gesamtverkaufsfläche umfasst, zu bewerten.
- Ein weiterer Verkaufsflächenschwerpunkt mit rund 15 % der Gesamtverkaufsfläche ist dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen. Dies stellt ein tragendes Element hinsichtlich der Grundversorgung der Ahauser Bevölkerung dar.

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

- Daneben ist ein weiterer Verkaufsflächenschwerpunkt (10 % der gesamten Fläche) beim Sortiment Bekleidung und Wäsche feststellbar. Als Leitsortiment des innerstädtischen Einzelhandels besitzt diese Warengruppe einen hohen Stellenwert für die Außenwirkung eines Einzelhandelsstandortes.

Zum Zeitpunkt der o.g. Erhebung gab es in Ahaus rund 28 großflächige Anbieter mit einer Verkaufsfläche von ca. 71.920 qm. Obwohl diese Betriebe nur rund 9 % aller Anbieter präsentieren, vereinen sie rund 61 % der Gesamtverkaufsfläche. Der sortimentspezifische Schwerpunkt liegt in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortiment sowie Möbel. Ein Großteil der umfangreichen Bau- und Gartenmarktflächen entfällt auf betriebliche Freiflächen, so dass die sehr hohe einwohnerspezifische Verkaufsflächenausstattung etwas zu relativieren ist.

Die Analyse der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe und -verkaufsflächen erfolgte für Ahaus unter zwei Gesichtspunkten: zum einen unter Berücksichtigung der Lage der Betriebe (integriert, nicht integriert, Innenstadt und Ortsteil- bzw. Nahversorgungszentren) und zum anderen hinsichtlich der Zugehörigkeit der Betriebe zu einem Ahauser Ortsteil. Die lagespezifische Untersuchung des Einzelhandels in Ahaus offenbart ein Missverhältnis zwischen Innen- und Außenstadt bzw. integrierten und nicht integrierten Lagen. Rund 55 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächenausstattung wird in nicht-integrierten Lagen offeriert und richtet sich demnach klar an Autokunden. Dieser hohe Anteil erklärt sich zum Teil durch die flächenintensiven Betriebsformen der Anbieter überwiegend nicht-zentrenrelevanter Sortimente, wie z.B. Bau- und Gartenmarktsortiment sowie Möbel, die häufig in dezentralen Lagen angeboten werden. Daneben weist dieser hohe Wert jedoch bereits auf eine Dominanz von Betrieben in nicht-integrierten Lagen hin. Deutlich wird diese Schieflage insbesondere bei der Betrachtung des Anteils des innerstädtischen Einzelhandels am gesamtstädtischen Angebot. Während i.d.R. Innenstadtanteile (Verkaufsfläche) um 30 % (bis max. 50 %) in vergleichbaren Mittelzentren erreicht werden, besitzt das innerstädtische Angebot in Ahaus nur einen Anteil von 16 %.

Die Betrachtung der ortsteilspezifischen Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen zeigt, dass der quantitative Einzelhandelsschwerpunkt mit 210 Betrieben (68 %) und rund 68.000 qm Verkaufsfläche (58 %) in der Kernstadt Ahaus angesiedelt ist. Dies verdeutlicht die hervorgehobene Position dieses Einzelhandelsstandortes innerhalb der Stadt. Weitere Verkaufsflächenschwerpunkte sind in Wüllen (22 %) sowie in Alstätte mit 10 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche feststellbar. Das quantitative Verkaufsflächenangebot in den übrigen Ortsteilen ist deutlich geringer.

Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung

Die Ergebnisse der Verkaufsflächenpotenzialberechnung bedeuten für Ahaus, dass weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation für die Einzelhandelsentwicklung in Ahaus anzustreben sind. Es werden folgende Grundsätze zur Umsetzung empfohlen:

Grundsatz 1

Strukturprägender zentrenrelevanter Einzelhandel nur noch im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich

Grundsatz 2

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in derzeit gängigen Größenordnungen auch in den Ortsteil- und Nahversorgungszentren, wenn er dem Ausbau bzw. der Sicherung der Nahversorgung dient oder eine – aus städtebaulicher Sicht sinnvolle – Konzentration des Einzelhandels ohne negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche ermöglicht.

Grundsatz 3

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Sinne von Grundsatz 2 auch an siedlungsräumlich integrierten Einzelstandorten, wenn ein versorgungsstruktureller Bedarf ersichtlich und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden (Einzelfallprüfung)

Grundsatz 4

Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel im Hauptgeschäftszentrum und an den Sonderstandorten

Grundsatz 5

Zentrenrelevante Randsortimente an nicht integrierten Standorten nur begrenzt zulassen

Festlegung zentraler Versorgungsbereiche

Im Rahmen der Ist-Analyse wurden die zentralen Versorgungsbereiche in Ahaus unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Zentrenmodell mit dem Schwerpunkt Einzelhandel eingeordnet. Neben den Zentren sind solitäre Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte als Bestandteile des Zentrenkonzepts herausgestellt. Für den Flächennutzungsplan sind jedoch nur folgende Bereiche von Bedeutung (vgl. Kapitel 4.17):

Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich

Die Fußgängerzone (Marktstraße und Markt) ist aufgrund ihrer eindeutig zusammenhängenden Struktur und dem dichten Geschäftebesatz als die Hauptlage des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches festzuhalten. Die Bereiche der Wallstraße, Königsstraße und der Bahnhofstraße sind nicht durch kontinuierlichen

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Einzelhandelsbesatz geprägt. Mit der Einordnung als Ergänzungslagen soll eine städtebauliche und funktionale Integration erreicht werden. Die im Süden und Westen an die Ergänzungslagen angrenzenden Flächen Rathauskomplex/ Rathausplatz sowie der Kirmesplatz sind als innerstädtische Reserveflächen festzuhalten, die aktuell zwar keine Handelsbedeutung besitzen und deshalb nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches sind, künftig jedoch als Erweiterungsflächen für den innerstädtischen Einzelhandel vorgehalten werden können.

Ortsteilzentrum Alstätte

Im westlich vom Siedlungsschwerpunkt Ahaus gelegenen Ortsteil Alstätte hat sich eine zweipolige Einzelhandelsstruktur entwickelt. Das historisch gewachsene eher kleinteilige Ortsteilzentrum mit Anbietern des kurz- bis langfristigen Bedarfsbereichs wird ergänzt durch den benachbarten, jedoch sowohl räumlich als auch funktional nur eingeschränkt an das Zentrum angebundenen Standort an der Haaksbergener Straße, der im wesentlichen durch sein Lebensmittelangebot geprägt wird. Beide Standorte zusammen tragen zur Nah- und Grundversorgung des Ortsteils Alstätte bei. Als zentraler Versorgungsbereich wird im Flächennutzungsplan jedoch gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes nur das historische Ortsteilzentrum dargestellt.

Ortsteilzentrum Ottenstein

Das Ortsteilzentrum liegt im Kern des Ortsteils Ottenstein an der Straße Wiegbold und der Parkstraße. Es ist als Nebenzentrum der Stadt Ahaus eingestuft. Als Magnetbetrieb des Ortsteilszentrums fungiert ein Lebensmittelvollsortimenter, der ergänzt wird durch verschiedene Anbieter im überwiegend mittelfristigen Bedarfsbereich. Darüber hinaus wird das Angebot durch einen derzeit im Bau befindlichen Lebensmittelmarkt an der Textilstraße ergänzt. Die Betriebe gewährleisten aktuell die Nah- und zum Teil auch die Grundversorgung mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs für die rund 3.800 Einwohner von Ottenstein.

3.6 Landwirtschaft

Ausgangslage

Angesichts eines Anteils von ca. 2/3 an der Gesamtfläche des Stadtgebietes stellt die Landwirtschaft die flächenmäßig größte Nutzungsart in Ahaus dar. Insbesondere die kleineren Ortsteile sind noch deutlich durch die Landwirtschaft geprägt. Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe hat in den letzten Jahrzehnten aufgrund struktureller und gesellschaftlicher Veränderungen zwar deutlich abgenommen, die Bedeutung der landwirtschaftlichen Flächen, die i.d.R. intensiv genutzt werden, ist jedoch in Ahaus weiterhin hoch.

Die von der Landwirtschaft geprägte Region des Münsterlandes ist dadurch gekennzeichnet, dass sie zu den leistungsfähigsten Veredelungsräumen Deutschlands mit hoher Viehdichte zählt. Landwirtschaftliche Betriebe sind vielfach zu hochtechnisierten, spezialisierten und intensiv wirtschaftenden landwirtschaftlichen Familienunternehmen geworden. Diese landwirtschaftlichen Unternehmen benötigen Nutzflächen als Produktionsgrundlage für ihre Tätigkeit. Dem Erhalt gut nutzbarer Flächen kommt daher besondere Bedeutung für die Existenzsicherung zu. Dieser Grundforderung der Landwirtschaft stehen jedoch vielfältige Raumansprüche der Gesellschaft (Siedlungsraum, Erholung der Menschen, Schutz von Pflanzen und Tieren u.a. mehr) gegenüber. Eingriffe in die landwirtschaftlich genutzte Fläche lösen aufgrund gesetzlicher Vorgaben, wie z.B. in Folge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, vielfältige Kompensationsverpflichtungen aus, die wiederum mit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen verbunden sind.

Andererseits stößt die Errichtung neuer Stallanlagen als Wachstumsschritt der Landwirtschaft aus Gründen des Immissionsschutzes (BImSchG, N-Depositionsrichtlinie) schnell an ihre Grenzen. Die Stadt Ahaus hat vor dem Hintergrund dieser Problemlagen die Landwirtschaftskammer NRW, Bezirksstelle für Agrarstruktur Münsterland, um die Erarbeitung eines landwirtschaftlichen Fachbeitrages (Stand: September 2009) gebeten, deren wesentliche Aussagen im Folgenden wiedergegeben werden. Die derzeitige Situation der Landwirtschaft wird dabei auf der Ebene der einzelnen Ortsteile erfasst und analysiert, ihre Entwicklungstendenzen dargestellt und mögliche planbedingte Konflikte aufgezeigt. Er soll Planern und Planungsträgern als Entscheidungshilfe bei der Abwägung verschiedener Nutzungsansprüche dienen.

Der landwirtschaftliche Fachbeitrag beinhaltet keine Ausführungen zur (großmaßstäblichen) gewerblichen Landwirtschaft. Diese Form der Landwirtschaft ist im Stadtgebiet von Ahaus (bisher) nur untergeordnet vorzufinden. Entsprechende Betriebe befinden sich in großer Entfernung von den Siedungsbereichen. Aufgrund aktueller Entwicklungen in der Region wird zukünftig eine Zunahme von gewerblichen Tierhaltungsbetrieben erwartet. Insbesondere die Standorte geplan-

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

ter Stallungen, die zu nahe an die Wohnsiedlungsbereiche und an Wohnhäuser im Außenbereich liegen oder isoliert im Freiraum ohne räumliche Anbindung an die Hofstelle geplant werden, bereiten Probleme. Durch die Errichtung von zusätzlichen Mastbetrieben in der Nähe von Siedlungsbereichen kann auch die zukünftige Siedlungsentwicklung erschwert bzw. verhindert werden.

Um die weitere Entwicklung zu steuern, sollen konsensorientierte Lösungen gefunden werden. Diese Konsenslösungen sollen in Form einer auf freiwilliger Basis getroffenen Branchenvereinbarung zwischen der Landwirtschaft, den Städten und Gemeinden sowie dem Kreis Borken abgebildet werden. Diese Branchenvereinbarung hat zum Ziel, Regelungen zu treffen, wonach sich Tierhaltungsbetriebe bei Neubau oder Erweiterung von Stallanlagen zu aktiven emissionsmindernden Maßnahmen (Filteranlagen/Wächter), auch über den Stand der Technik und damit das gesetzliche Maß hinaus, verpflichten. Im Gegenzug sehen die Städte und Gemeinden bei Abschluss einer Vereinbarung grundsätzlich von einer bauleitplanerischen Steuerung von Tierhaltungsanlagen ab und nutzen diese Möglichkeit nur für den Fall, dass die Umsetzung der Branchenvereinbarung in der Praxis nicht gelingt. Außerdem unterstützt die Gemeinde den Landwirt bei der Beschaffung von Ausgleichsflächen (Ökopunkte). Derzeit (September 2011) ist diese Branchenvereinbarung in Erarbeitung.

Struktur der Landwirtschaft in Ahaus

Die Erarbeitung der Datengrundlage erfolgte für das Stadtgebiet Ahaus anhand eines landwirtschaftlichen Erhebungsbogens, der im Vorfeld der Befragung auf den Winterversammlungen der landwirtschaftlichen Ortsverbände vorgestellt wurde. Allen 375 landwirtschaftlichen Betrieben über 2 ha wurde dieser Bogen zugeschickt. Der Rücklauf lag insgesamt bei 50 %.

Im Stadtverband Ahaus sind die landwirtschaftlichen Betriebe überwiegend im Außenbereich in der für ihre Entwicklung vorteilhaften Einzelhoflage angesiedelt (vgl. Abbildung 17). Die durchschnittliche Betriebsgröße im Stadtverband Ahaus beträgt rd. 25 ha. Die landwirtschaftlichen Betriebe in der Stadt Ahaus werden zu 93 % als Einzelunternehmen/Ehegatten mit familiären Strukturen geführt. Nur 7 % bewirtschaften ihren Betrieb in der Rechtsform einer GbR (Gesellschaft des bürgerlichen Rechts). In Bezug auf die Erwerbsform sind Vollerwerbs- und Nebenerwerbsanteile zu 50 % vertreten. Schwerpunkte der Betriebsausrichtung sind mit etwa gleicher Gewichtung Veredelung (Weiterverarbeitung pflanzlicher Produkte (Futterpflanzen) zu tierischen Erzeugnissen) sowie Futterbau. Der hohe landwirtschaftliche Flächenbedarf, bedingt durch intensive Viehhaltung, spiegelt sich in dem Verhältnis der Eigentums- zu Pachtflächen wider. Insgesamt werden in Ahaus nur noch 49 % der landwirtschaftlichen Flurstücke vom Eigentümer bewirtschaftet. In Ahaus wird die landwirtschaftliche Bodennutzung zu 75 % zum Anbau von Mais und Getreide als Futtergrundlage für die Veredelung benötigt.

Nachwachsende Rohstoffe sind mit 10 % in der Regel Maiskulturen zur weiteren Verwertung in Biogasanlagen. Die 12 % Grünlandnutzung dienen als Futtergrundlage in der Rinderhaltung. In Ahaus liegt der Viehbesatz lt. LDS NRW bei 2,29 GV/ha (GV = Großvieheinheit).

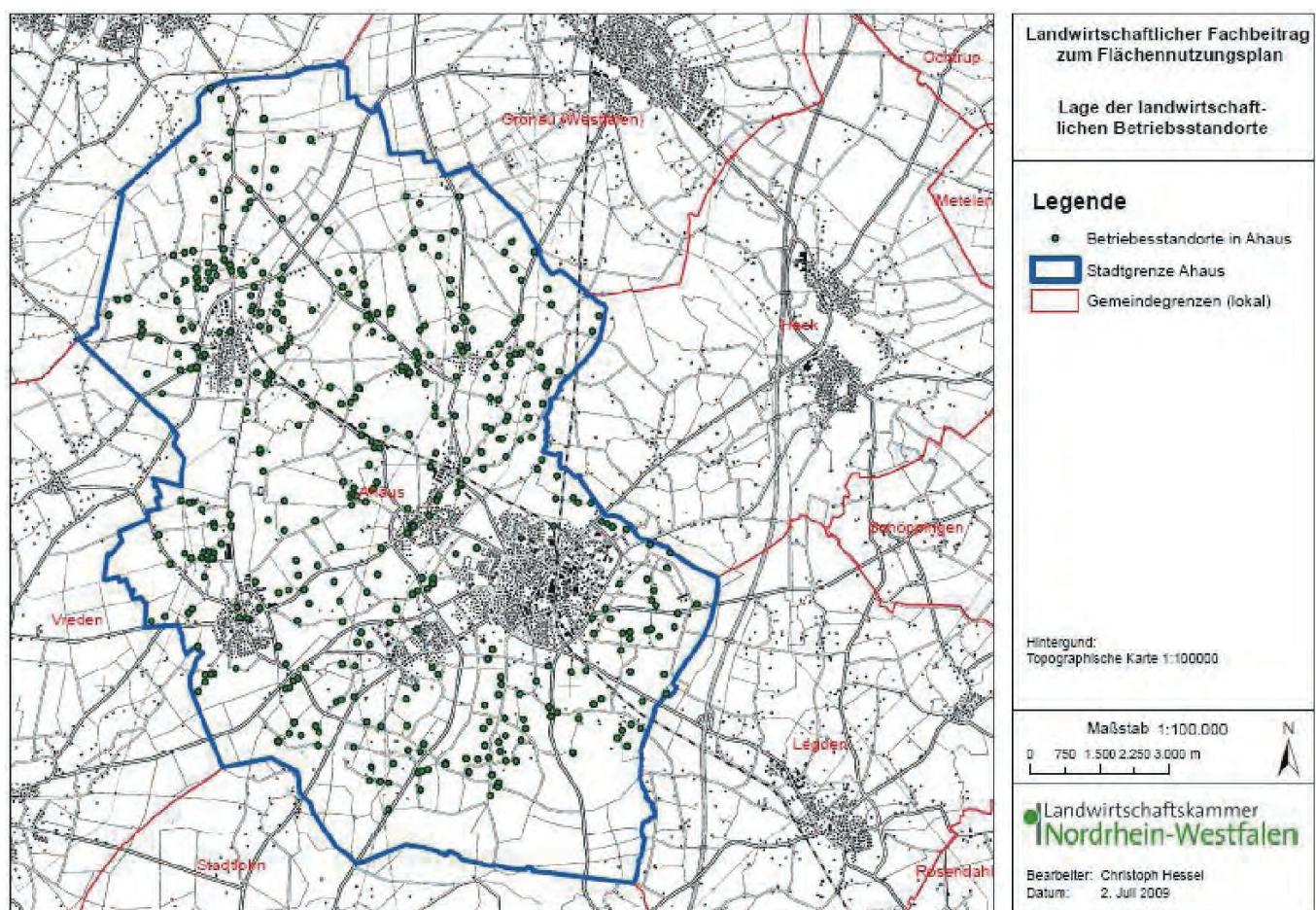


Abbildung 20: Landwirtschaftliche Betriebsstandorte in Ahaus (Quelle: Landwirtschaftlicher Fachbeitrag)

Ziele aus Sicht der Landwirtschaft

Zur ungestörten Entwicklung benötigt die Landwirtschaft einen Raum, der gemäß ihrer spezifischen Anforderungen gegliedert ist und ihr die ungestörte Bewirtschaftung der Hofstellen ermöglicht. Die Erhaltung und Stärkung der Landwirtschaft sichert neben der Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln aus der Region den Erhalt des Lebensraumes mit seinen vielfältigen Funktionen und Wohlfahrtswirkungen für die dort lebenden Menschen. Die Bauleitplanung als wesentliches Instrument der Funktionsgliederung eines Raumes ist dabei gefordert, der Landwirtschaft die benötigten Flächen langfristig zu erhalten und zu sichern. Diese Sicherheit brauchen landwirtschaftliche Unternehmer, um ihre Betriebe nachhaltig zu bewirtschaften und zu entwickeln. Vor dem

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Hintergrund der wachsenden Bedeutung von Pachtflächen für die Betriebe und der stark steigenden Flächenansprüche (Bauflächenausweisungen, Kompensationsverpflichtungen, Naturschutzprogramme u. ä.) durch andere Planungsträger wird die Notwendigkeit der glaubwürdigen und langfristig abgesicherten Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft einschließlich der Sicherung der Hofstellen deutlich.

Abwägung im Rahmen des Flächennutzungsplans

Diese Zielvorstellungen müssen im Rahmen des Flächennutzungsplans zum einen mit anderen Ansprüchen an die Bodennutzung (insbesondere neue Wohn- und Gewerbeflächen) abgewogen werden. Zum anderen kann die Landwirtschaft durch Lärm- und Geruchsimmissionen insbesondere angrenzende Wohnnutzungen nachteilig beeinflussen. Auch dieses ist im Rahmen neuer Siedlungsflächenausweisungen zu beachten. Es besteht ansonsten die Gefahr, dass die Wohnqualität durch entsprechende Belastungen erheblich beeinträchtigt wird. Im landwirtschaftlichen Bereich können Gerüche vor allem durch Tierhaltungsanlagen und Biogasanlagen entstehen. Die Vorschriften der länderübergreifend eingeführten Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) gibt in diesem Zusammenhang aber Beurteilungswerte an, die zum Schutz der Anwohner eingehalten werden müssen.

Im Rahmen des landwirtschaftlichen Fachbeitrages wird davon ausgegangen, dass in Bezug auf Siedlungsgebiete ein Mindestabstand von 300 m einzuhalten ist, um Konflikten vorzubeugen. Schon heute unterschreiten jedoch eine Reihe von Betrieben diesen Abstand, so dass hier eine weitere Entwicklung den Einsatz von technischen Mitteln (z.B. Biofilter) voraussetzt.

Die Planungshinweise des landwirtschaftlichen Fachbeitrages zu den neuen Siedlungsflächen werden im Rahmen der Flächenbewertung berücksichtigt (siehe Umweltbericht und Flächenkatalog).

3.7 Verkehr

Die verkehrliche Entwicklung steht im engen Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung. Durch neue Wohn- und Gewerbegebiete sowie größere Einzelhandelsstandorte wird auch neuer Verkehr erzeugt bzw. anders verteilt. Die meisten dieser Wege werden mit dem privaten Kraftfahrzeug zurückgelegt. Gleiches gilt aufgrund der dezentralen Siedlungsstruktur der Stadt Ahaus für die Wege innerhalb der Stadt.

Die verkehrliche Entwicklung ist Thema des Verkehrsentwicklungsplans (VEP). Der derzeit gültige Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Ahaus stammt aus den 1990er Jahren und ist in vielen Bereichen nicht mehr an die aktuelle Entwicklung angepasst. Vor diesem Hintergrund wird derzeit der Verkehrsentwicklungsplan vom Planungsbüro Harm, Osnabrück neu aufgestellt. Im Rahmen der Planung sind folgende Planfälle für Ortsumfahrten untersucht worden:

- Ortsumfahrung Wessum
- Ahaus – Teilsüdumfahrung
- Ahaus/Wüllen - Südumfahrung
- Ortsumfahrung Alstätte
- Ortsumfahrung Graes
- Ortsumfahrung Ottenstein

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lässt lediglich die Südtangente ein Verkehrsaufkommen erwarten, dass den Bedarf für eine Ortsumfahrung rechtfertigt. Die Umstufung der Ortsdurchfahrten Ahaus und Wüllen zu Gemeindestraßen macht dabei deutlich, dass die Entlastung der Ortslagen vom Durchgangsverkehr nicht nur verkehrlich, sondern zunehmend städtebaulich zu begründen ist. Daraus erwächst der Vorteil, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Südtangente – vergleichbar der Nordtangente – ggf. über einen Bebauungsplan und nicht ausschließlich über eine Planfeststellung geschaffen werden könnte. Unter diesen Rahmenbedingungen ist auch ggf. eine Finanzierung nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) möglich. Vor diesem Hintergrund wird die Trasse als zeichnerischer Hinweis in den Flächennutzungsplan aufgenommen, der Verlauf orientiert sich dabei an der zeichnerischen Darstellung des gültigen Regionalplans. Auf eine Darstellung der Südtangente im Flächennutzungsplan soll zunächst verzichtet werden, bis hinsichtlich der Trassierung gesicherte Planunterlagen vorliegen.

Teil B:

Erläuterung der Planinhalte

1. SIEDLUNG

Im folgenden Abschnitt werden die Darstellungen des neuen Flächennutzungsplans, die auf den Erkenntnissen der vorherigen Aussagen basieren, erläutert.

1.1 Wohnbauflächen

Innerhalb der bebauten Bereiche stellt die Wohnnutzung die größte Flächennutzung dar. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen werden dabei vollständig in die Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes übernommen. Darüber hinaus wurden auch in Teilbereichen bisher gemischte Bauflächen – entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung – als Wohnbauflächen dargestellt. Ein Großteil der Wohnbauflächen in Ahaus ist bereits bebaut. Daher stehen im Folgenden Flächenpotenziale für weitere Wohnbauflächen im Mittelpunkt der Betrachtungen.

Eignungs- und Ausschlusskriterien für neue Wohnbauflächen

Die unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Leitlinien als potenziell für eine wohnbauliche Nutzung geeigneten Standorte sind über Eignungs- und Ausschlusskriterien im einzelnen bewertet worden. In die Gesamtabwägung eingeflossen sind die folgenden Kriterien (vgl. auch Tabelle 4 im Anhang):

1. Infrastruktur (Nahversorgung/soziale Einrichtungen)

- Die Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen (Lebensmittelvollsortimenter/Discounter) bzw. zu Grundschulen stellt eine wichtige Rahmenbedingung dar, um im Sinne der Ressourcenschonung eine »Stadt der kurzen Wege« zu gewährleisten. Als Mindestforderung (= mittlere Bewertung) wurde die fußläufige Erreichbarkeit dieser Einrichtungen innerhalb von 10 min (= 600 m) angesetzt. Eine negative Bewertung erfolgt, wenn dieser Wert überschritten wird, eine positive, wenn der Wert von 300 m (= 5 Gehminuten) unterschritten wird.
- Für weiterführende Schulen wird eine Entfernung bis zu 1.000 m (ca. 15 min zu Fuß) noch als akzeptabel bewertet, darüber hinaus ist die fußläufige Akzeptanz kaum gewährleistet. Eine positive Bewertung erfolgt, wenn der Wert von 500 m unterschritten wird.

2. Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)

- Die direkte Anbindung an eine leistungsfähige Straße (d.h. Hauptverkehrsstraße oder klassifizierte Straße (Kreis-, Landes- oder Bundesstraßen) gewährleistet einen reibungslosen Ablauf des durch neue Wohngebiete erzeugten

Ziel- und Quellverkehrs. Ist eine entsprechende Anbindung nicht gegeben, erfolgt eine negative Bewertung.

- Die Nähe zu einer ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle) ermöglicht eine ressourcenschonende Verkehrsmittelwahl. Die Erreichbarkeit sollte in 10 min (vgl. Radien oben) gewährleistet sein.
- Die Qualität der entsprechenden ÖPNV-Anbindung stellt einen weiteren Anreiz dar, für tägliche Wege den ÖPNV zu nutzen. Maßstab sind hier das Vorhandensein mehrerer Linien, so dass ein dichter Takt ermöglicht wird.
- Insbesondere für Berufspendler stellt die Bahn nur dann eine sinnvolle Alternative dar, wenn der nächste Haltepunkt zumindest mit dem Fahrrad in angemessener Zeit zu erreichen ist. Mindestforderung ist hier eine maximale Entfernung von 2.000 m (ca. 10 min).
- Die Nutzbarkeit des vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzes sollte idealerweise ohne größere Anpassungen möglich sein.

3. Lage im Stadtgefüge

- Mit dem Kriterium »Einbindung der Ortsstruktur« wird bewertet, inwiefern eine »organische« Siedlungsentwicklung gewährleistet ist oder eine unerwünschte »spornartige« Entwicklung in den Landschaftsraum erfolgt.
- Die Ortskerne stellen die identitätsstiftenden Räume in den Ortsteilen dar. Die Nähe zu den jeweiligen Ortskernen gewährleistet die Nutzbarkeit und Erlebbarkeit der hier i.d.R. vorhandenen Nutzungsvielfalt. Mindestforderung ist auch hier eine fußläufige Erreichbarkeit innerhalb von 10 min (= 600 m).
- Die Angabe der Nähe zur Kernstadt berücksichtigt die gemäß Leitbild angestrebte Konzentration der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich bzw. den direkt an die Kernstadt angegliederten Ortsteilen Wessum und Wüllen. Dieses Kriterium dient allein der Information, eine Bewertung würde alle Flächenvorschläge in Alstätte, Graes und Ottenstein per se benachteiligen.

4. Abstände zu Emittenten (im Rahmen der Konfliktanalyse)

- Bei Abständen von weniger als 100 m zu gewerblichen Nutzungen, stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen (z.B. B 70 und B 474) und Sportstätten erfolgt eine negative Bewertung, da hierbei nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Konfliktbewältigung ohne weitergehende Maßnahmen erfolgen kann. In Bezug auf den Aspekt der Landwirtschaft werden die Bewertungen zu den einzelnen Flächen, die im Rahmen des landwirtschaftlichen Fachbeitrages vorgenommen worden sind, wiedergegeben.

Im Rahmen von »Steckbriefen« wurden die Bewertungen durch o.g. Kriterien zu jedem Siedlungsflächenvorschlag transparent dargestellt. Die »Steckbriefe« sind im »Flächenkatalog« zusammengefasst worden (siehe Anhang). Als Ergebnis dieser Bewertung werden die Flächenvorschläge in drei Kategorien eingestuft:

Kategorie 1:

städtebaulich empfehlenswert, Beeinträchtigung der Umweltbelange nicht kritisch, Übereinstimmung mit Fortschreibung Regionalplan, Darstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf als Siedlungsfläche

Kategorie 2:

städtebaulich empfehlenswert, keine Übereinstimmung mit Fortschreibung Regionalplan, keine Darstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf als Siedlungsfläche

Kategorie 3:

Belange des Städtebaus und/oder der Umweltgüter kritisch und keine Übereinstimmung mit Fortschreibung Regionalplan, keine Darstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf als Siedlungsfläche

Im Falle eines unerwartet starken Wachstums bzw. Schwierigkeiten bei der Realisierung von Flächen der Kategorie 1, wird eine Hochstufung von einzelnen Flächen der Kategorie 2 in die Kategorie 1 angestrebt.

Umweltschutzbezogene Prüfung

Die Flächen der Kategorie 1 werden im Rahmen einer vertiefenden Konfliktanalyse betrachtet, in der die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach BauGB detailliert untersucht wird. Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan.

Darstellung neuer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

Die genaue Verteilung bzw. die Größen der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen können dem Beiplan 2 bzw. den Tabellen 5/6 entnommen werden. In den Entwurf des Flächennutzungsplanes sind die Flächen der Kategorie 1 als entsprechende Wohnbauflächendarstellungen übernommen worden. Diese Flächen umfassen eine Größe von 33,5 ha (Kategorie 1) und entsprechen dabei den Vorgaben der Fortschreibung des Regionalplans (vgl. Kapitel 3.3). Die geringfügigen Abweichungen gegenüber den ermittelten Siedlungsflächenbedarfen (Prognose der Bezirksregierung Münster) erklären sich:

- durch Unterschiede in der Maßstäblichkeit (Regionalplan: 1:50.000, Flächennutzungsplan: 1:10.000),
- dadurch, dass der Flächennutzungsplan erstmalig auch Flächen darstellt, die im Regionalplan als Siedlungsbereich dargestellt sind, im Rahmen der Flächennutzungsplanung aber bislang nicht umgesetzt worden sind (z. B. im Bereich des Bürgerdieksweg) und
- dadurch, dass der Flächennutzungsplan erstmalig auch Flächen darstellt, die im Bereich von »Wohnplätzen mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern« liegen, die nach § 35 (5) LPIG DVO im Regionalplan nicht als Siedlungsbereich dargestellt werden (z. B. in Graes).

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Nr.	Name	Ortsteil	Kategorie	Größe
Wn 1.1	Hoher Kamp Nord I	Kernstadt	1	7,9 ha
Wn 1.2	Rohring	Kernstadt	2	20,2 ha
Wn 1.3	Eversbach	Kernstadt	2	16,1 ha
Wn 1.4	Am Kalkbruch	Kernstadt	2	2,7 ha
Wn 1.5	Graeser Straße	Kernstadt	2	4,9 ha
Wn 1.6	Hoher Kamp Nord II	Kernstadt	1	1,8 ha
Wn 1.7	Hoher Kamp Nord III	Kernstadt	2	4,8 ha
Wn 1.8	Hoher Kamp Nord IV	Kernstadt	2	9,4 ha
Wn 2.1	Deventer Weg Ost I	Alstätte	1	3,3 ha
Wn 2.2	Schmäinghook	Alstätte	3	10,5 ha
Wn 2.3	Gerwinghook Nord	Alstätte	3	5,9 ha
Wn 2.4	Am Loh I	Alstätte	3	10,6 ha
Wn 2.5	Am Kelverkamp	Alstätte	3	5,2 ha
Wn 2.6	Am Loh II	Alstätte	3	9,0 ha
Wn 2.7	Deventer Weg Ost II	Alstätte	2	2,2 ha
Wn 3.1**	Hoogen	Graes	1	1,5 ha
Wn 3.2	Gordenkamp	Graes	2	2,0 ha
Wn 4.1*	Borgerdieksweg	Ottenstein	1	2,1 ha
Wn 4.2	Twentestraße	Ottenstein	2	4,8 ha
Wn 4.3	Bruch	Ottenstein	2	4,7 ha
Wn 4.4	Ottenstein-Süd	Ottenstein	3	5,3 ha
Wn 4.5	Ottenstein-Südost	Ottenstein	3	3,7 ha
Wn 5.2	Schulstraße	Wessum	1	11,0 ha
Wn 5.3	Kiskamp	Wessum	2	14,8 ha
Wn 5.4	Kamphues	Wessum	3	7,8 ha
Wn 6.1	Stittke I	Wüllen	1	4,3 ha
Wn 6.2*	Ammelner Weg	Wüllen	1	1,6 ha
Wn 6.3	Holtmate-West	Wüllen	3	8,6 ha
Wn 6.4	Vissing	Wüllen	2	10,8 ha
Wn 6.5	Stittke II	Wüllen	2	2,3 ha
Wn 6.6	Ammelner Weg II	Wüllen	2	2,7 ha

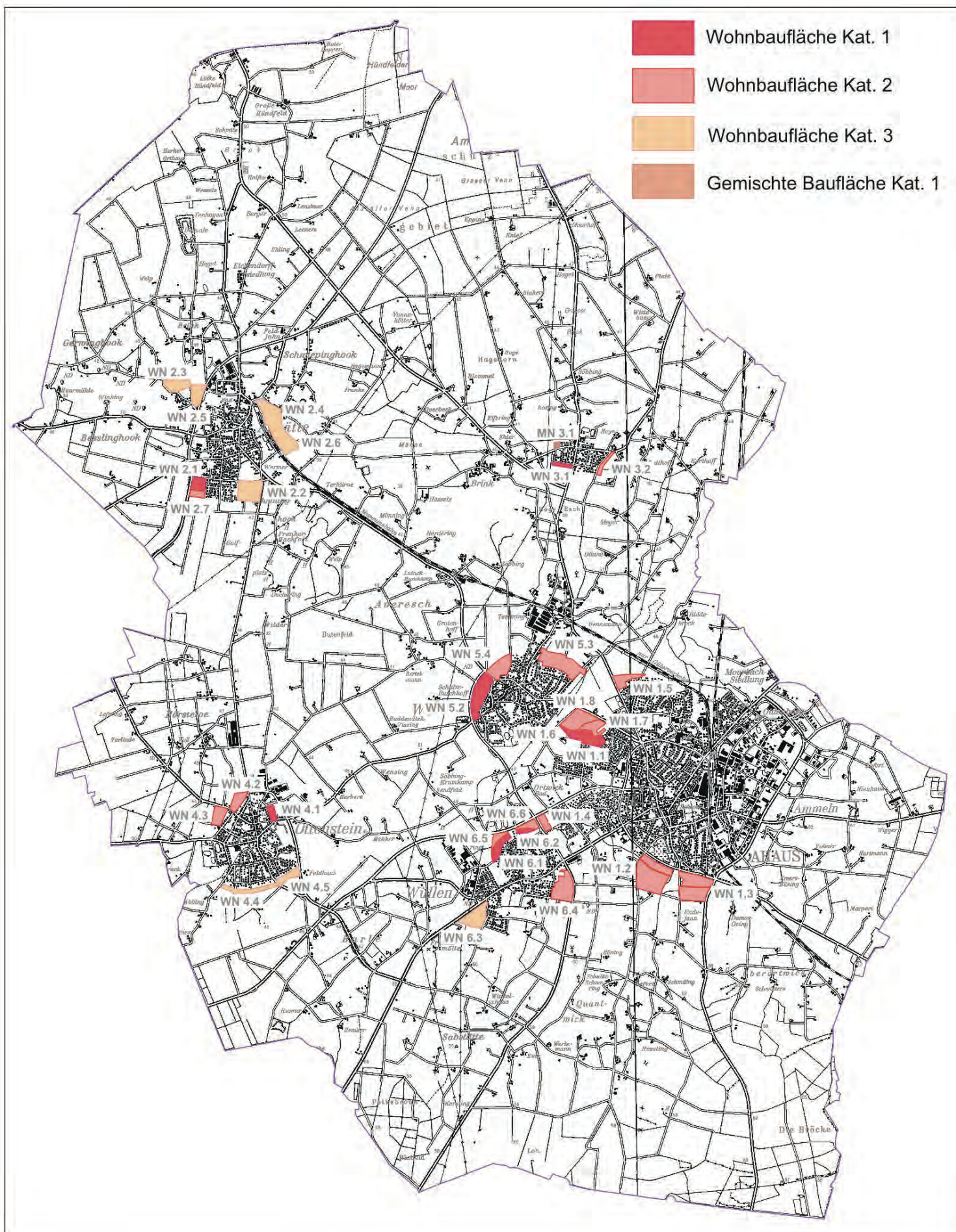
Tabelle 5: Wohnbauflächenvorschläge (Die Fläche Wn 5.1 Wessum Südstraße wurde aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Realisierung aus der Liste der Flächenvorschläge herausgenommen)

Nr.	Name	Ortsteil	Kategorie	Größe
Mn 3.1**	Streeblick	Graes	1	0,8 ha

Tabelle 6: Mischbauflächenvorschlag

* bereits im gültigen Regionalplan als ASB-Fläche

** Ortsteil Graes ist nicht relevant für die Darstellungen im Regionalplan



Beiplan 2: Wohn- und Mischbauflächenvorschläge (Kategorie 1 bis 3)

1.2 Mischgebiete/Kerngebiete

Im Sinne einer Steuerung der Einzelhandelsentwicklung werden die Mischbauflächen im Flächennutzungsplan differenziert nach Kerngebieten und Mischgebieten dargestellt. Dabei wird der festgelegte innerstädtische Hauptgeschäftsbereich ohne die Erweiterungsflächen als Kerngebiet dargestellt. Hier ist eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten planerisch erwünscht.

Die Ortskerne sowie die Bereiche entlang wichtiger Einfallstraßen werden als Mischgebiete dargestellt. Zielvorstellung ist hier die Sicherung sowie die weitere Entwicklung der Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, sowie von nicht störenden Gewerbebetrieben. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1982 wurden diesbezüglich weitgehend übernommen, in einigen Bereichen sind aber bisher als Mischbauflächen dargestellte Bereiche gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung nunmehr als Wohnbauflächen dargestellt worden.

Neue Mischgebiete sind nur im Ortsteil Graes vorgesehen. Diese Flächen sollen insbesondere nicht-störenden Gewerbebetrieben Ansiedlungsmöglichkeiten bieten. Die Untersuchung dieser Flächen erfolgte daher im Rahmen des Untersuchungsrasters der Gewerbeflächen (siehe Kapitel 4.3). Die Lage der neuen Flächen kann dem Beiplan 2 entnommen werden.

1.3 Gewerbliche Bauflächen

Ein weiteres elementares Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, die lokale Wirtschaftsentwicklung durch Bereitstellung entsprechender gewerblicher Bauflächen zu fördern. Hierbei sollte die vorgehaltene Fläche aus finanzwirtschaftlicher Sicht möglichst klein gehalten werden, weil ungenutzt erschlossene Flächen eine Belastung für den kommunalen Haushalt darstellen. Andererseits muss angesichts des zeitlichen Rahmens für Bebauungsplanverfahren und Erschließungsmaßnahmen zeitnah ausreichend Fläche für die Entwicklung der Unternehmen zur Verfügung stehen. Zu dieser notwendigen ökonomischen Balance muss eine Abwägung zwischen den Ansprüchen der Gewerbetreibenden, anderen Nutzungen und der Freiraumsicherung stattfinden. Deshalb stehen gewerbliche Bauflächen auch nicht im beliebigen Umfang zur Verfügung. Die vorhandenen, im alten Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen sind weitgehend bebaut. Einige dieser Flächen sind zwar unbebaut, werden aber von den Gewerbebetrieben bspw. als potenzielle Erweiterungsfläche genutzt.

Eignungs- und Ausschlusskriterien für neue Gewerbeflächen

Analog zu den Wohnbauflächen sind auch neue Gewerbeflächen über Eignungs- und Ausschlusskriterien im einzelnen bewertet worden, bevor sie im Flächennutzungsplan dargestellt wurden. In die Gesamtabwägung eingeflossen sind die folgenden Kriterien (vgl. auch Tabelle 7 im Anhang):

1. Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)

- Die Nähe zum nächsten BAB-Anschlusses stellt ein wesentliches Qualitätsmerkmal eines zukunftssträchtigen Gewerbegebietes dar. Ab einer Entfernung von mehr als 5 km erfolgt eine Abwertung.
- Die direkte Anbindung an eine leistungsfähige Straße (d.h. Hauptverkehrsstraße oder klassifizierte Straßen (Kreis-, Landes- oder Bundesstraßen)) gewährleisten einen reibungslosen Ablauf des durch neue Gewerbegebiete erzeugten Ziel-/Quellverkehrs und vermeidet Belastungen von Wohngebieten. Ist eine entsprechende Anbindung nicht gegeben, erfolgt eine negative Bewertung.
- Die Nähe zu einer ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle) ermöglicht eine ressourcenschonende Verkehrsmittelwahl für Berufspendler. Die Erreichbarkeit sollte in 10 min (vgl. Radien oben) gewährleistet sein.
- Die Qualität der entsprechenden ÖPNV-Anbindung stellt einen weiteren Anreiz dar, für tägliche Wege den ÖPNV zu nutzen. Maßstab sind hier das Vorhandensein mehrerer Linien, so dass ein dichterer Takt ermöglicht wird.
- Insbesondere für Berufspendler stellt die Bahn nur dann eine sinnvolle Alternative dar, wenn der nächste Haltepunkt zumindest mit dem Fahrrad in angemessener Zeit zu erreichen ist. Mindestforderung ist hier eine maximale Entfernung von 2.000 m (ca. 10 min).
- Die Nutzbarkeit des vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzes sollte idealerweise ohne größere Anpassungen möglich sein.

2. Lage im Stadtgefüge

- Im Rahmen des Kriteriums »Einbindung der Ortsstruktur« wird bewertet, inwiefern eine »organische« Siedlungsentwicklung gewährleistet ist oder eine unerwünschte »spornartige« Entwicklung in den Landschaftsraum erfolgt.
- Die jeweiligen Ortskerne stellen die identitätsstiftenden Räume in den Ortsteilen dar. Die Nähe zu den jeweiligen Ortskernen gewährleistet die Nutzbarkeit und Erlebbarkeit der hier i.d.R. vorhandenen Nutzungsvielfalt. Mindestforderung ist auch hier eine fußläufige Erreichbarkeit innerhalb von 10 min (= 600 m).
- Die Angabe der Nähe zur Kernstadt berücksichtigt die gemäß Leitbild angestrebte Konzentration der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich bzw. den direkt an die Kernstadt angegliederten Ortsteilen Wessum und Wüllen. Dieses Kriterium dient allein der Information, eine Bewertung würde alle Flächenvorschläge in Alstätte, Graes und Ottenstein per se benachteiligen.

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

3. Abstände zu Emittenten (im Rahmen der Konfliktanalyse)

- Bei Abständen zu Wohngebieten von weniger als 100 m erfolgt eine negative Bewertung, da hierbei nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Konfliktbewältigung ohne weitergehende Maßnahmen erfolgen kann. In Bezug auf den Aspekt der Landwirtschaft wird die Bewertung zu den einzelnen Flächen, die im Rahmen des landwirtschaftlichen Fachbeitrages vorgenommen worden sind, wiedergegeben.

Der »Flächenkatalog« beinhaltet zu jeder Fläche Steckbriefe, denen die Details der Bewertung entnommen werden können.

Als Ergebnis werden die Flächenvorschläge in drei Kategorien eingestuft:

Kategorie 1:

städtebaulich empfehlenswert, Beeinträchtigung der Umweltbelange nicht kritisch, Übereinstimmung mit Fortschreibung Regionalplan, Darstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf als Siedlungsfläche

Kategorie 2:

städtebaulich empfehlenswert, keine Übereinstimmung mit Fortschreibung Regionalplan, keine Darstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf als Siedlungsfläche

Kategorie 3:

Belange des Städtebaus und/oder der Umweltgüter kritisch und keine Übereinstimmung mit Fortschreibung Regionalplan, keine Darstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf als Siedlungsfläche

Im Falle eines unerwartet starken Wachstums bzw. Schwierigkeiten bei der Realisierung von Flächen der Kategorie 1, wird eine Hochstufung von einzelnen Flächen der Kategorie 2 in die Kategorie 1 angestrebt.

Umweltschutzbezogene Prüfung

Die Flächen der Kategorie 1 werden im Rahmen einer vertiefenden Konfliktanalyse betrachtet, in der die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach BauGB detailliert untersucht wird. Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan.

Darstellung neuer Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan

In den Entwurf des Flächennutzungsplanes sind die Flächen der Kategorie 1 als entsprechende Gewerbeflächendarstellungen übernommen worden. Diese Flächen umfassen eine Größe von 58,3 ha (Kategorie 1), die möglichen Flächenanteile der Stadt Ahaus am Interkommunalen Gewerbegebiet Legden-Ahaus sind diesem Wert hinzuzurechnen. Die Vorgaben der Fortschreibung des Regionalplans werden damit eingehalten (vgl. Kapitel 3.4).

Im Ortsteil Graes sind keine gewerblichen Bauflächen vorgesehen, kleinere Mischbauflächen sollen jedoch Ansiedlungsmöglichkeiten für Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebe ermöglichen. Aufgrund geänderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen werden die Erweiterungsflächen des Brennelement-Zwischenlagers Ahaus nicht in den Flächennutzungsplan übernommen.

Dargestellte gewerbliche Flächen im Nahbereich von Wohngebieten müssen ggf. in ihrer Nutzung eingeschränkt werden. Für die Aufstellung nachgeordneter Bebauungspläne sind die Beachtung des Abstandserlasses vom 6. Juni 2007 und u.U. der Leitfaden »Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG« empfehlenswert.

Die genaue Verteilung der vorhandenen und der neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen kann dem Beiplan 3 bzw. der Tabelle 8 entnommen werden.

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Nr.	Name	Ortsteil	Kategorie	Größe
Gn 1.1	Esche I	Kernstadt	1	27,0 ha
Gn 1.2	Wohlacker I	Kernstadt	3	20,8 ha
Gn 1.3	Dahlacker	Kernstadt	3	28,1 ha
Gn 1.4	Ammelner Mark	Kernstadt	2	10,9 ha
Gn 1.5	Rebberskamp	Kernstadt	2	13,2 ha
Gn 1.6	Wohlacker II	Kernstadt	3	26,4 ha
Gn 1.7	Esche II	Kernstadt	2	11,1 ha
Gn 2.1***	Marken I	Alstätte	1	5,7 ha
Gn 2.2**	Rorkamp	Alstätte	1	2,4 ha
Gn 2.3	Kalverkamp	Alstätte	2	8,9 ha
Gn 2.4	Braak	Alstätte	3	6,7 ha
Gn 2.5	Marken II	Alstätte	2	11,2 ha
Gn 2.6	Rorkamp II	Alstätte	2	3,2 ha
Gn 4.1	Ottenstein-West I	Ottenstein	2	3,5 ha
Gn 4.2	Blome	Ottenstein	2	7,7 ha
Gn 4.3*	Borgerdieksweg	Ottenstein	1	2,8 ha
Gn 4.4***	Ottenstein-West II	Ottenstein	1	3,7 ha
Gn 4.5	Ottenstein-West III	Ottenstein	2	1,0 ha
Gn 4.6***	Ottenstein-West IV	Ottenstein	1	3,1 ha
Gn 5.1	Wessum-West	Wessum	1	4,8 ha
Gn 5.2	Wessum-Ost	Wessum	3	22,8 ha
Gn 5.3	GE-Kiskamp	Wessum	2	7,7 ha
Gn 5.4	Lütke Feld	Wessum	2	6,3 ha
Gn 5.5	Lütke Feld West	Wessum	3	8,8 ha
Gn 5.6	Wessum-West II	Wessum	2	4,5 ha
Gn 6.1***	Harmate-West	Wüllen	1	8,8 ha
Gn 6.2	Rodde	Wüllen	3	9,4 ha

Tabelle 8: Gewerbeflächenvorschläge

* bereits im gültigen Regionalplan als ASB-/GIB-Fläche ausgewiesen

** 1,7 ha bereits im gültigen Regionalplan als GIB-Fläche ausgewiesen

*** Die entsprechend markierten Flächen sind mit den Zielen der Raumordnung – festgelegt im gültigen Regionalplan Münsterland – derzeit nicht vereinbar. Die Anpassung an die zeichnerischen Darstellungen des Entwurfs zur Fortschreibung des Regionalplans i. d. F. des Erarbeitungsbeschlusses vom 20. September 2010 ist gewährleistet. Sollten die Flächen Bestandteil des neuen Regionalplans werden, wovon nach gegenwärtigen Kenntnisstand ausgegangen werden kann, können die Flächen - nach Abschluss des Fortschreibungsverfahrens und Genehmigung des Regionalplans durch die Landesplanungsbehörde - im Flächennutzungsplan umgesetzt werden. Derzeit sind diese grundsätzlich als gewerbliche Baufläche geeigneten Flächen im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

1.4 Sonderbauflächen/Sonderbaugebiete

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ahaus sind sowohl Sonderbauflächen als auch Sondergebiete dargestellt. Im Weiteren werden die erfolgten Darstellungen weitergehend erläutert.

Sonderbauflächen

Im Flächennutzungsplan werden folgende weitere Sonderbauflächen dargestellt:

- Sonderbauflächen »Dienstleistung« in der Kernstadt südlich Adenauer Ring,
- Sonderbauflächen »Dienstleistung« in der Kernstadt westlich der Parallelstraße zwischen Forckenbeckstraße und van-Delden-Straße (Jutequartier),
- Sonderbauflächen »Hotel/Gastronomie« in Alstätte an der Kirchstraße.

Die weitere Konkretisierung dieser Sonderbauflächen erfolgte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Sondergebiete

Die Darstellung der Sondergebiete erfolgt in Zusammenhang mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Grundlage für die Erreichung des Ziels, die Innenstadt als Versorgungsschwerpunkt aufzuwerten, ist eine zukunftsorientierte Steuerung bei der Einzelhandelsentwicklung und dabei insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Aufgrund dessen werden großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie entsprechende Planungen im neuen Flächennutzungsplan als »Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel« dargestellt. Zusätzlich werden auch maximal zulässige Verkaufsflächengrößen sowie Sortimente aufgeführt. Die »Feinsteuerung« der Einzelhandelsbetriebe erfolgte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Mit dieser Darstellung können Verkaufsflächengröße und Sortimente schon auf Ebene der Flächennutzungsplanung gesteuert und so die Beeinträchtigung der Innenstadt durch Einzelhandelsagglomerationen sowie zentrenrelevante Sortimente an nicht integrierten Standorten minimiert werden.

Im Stadtgebiet von Ahaus werden sieben Bereiche als Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel« dargestellt:

Bettings Mühle

Nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 – Bettings Mühle – sind an dem Standort zulässig:

1. ein großflächiger Einzelhandelsfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.000 qm für das Kernsortiment. Das Kernsortiment ist auf folgende Sortimente/Verkaufsflächen beschränkt:
 - nicht-zentrenrelevante Sortimente (max. 3.000 qm),
 - Jagd- und Angelbedarf, Handwaffen und Munition (max. 600 qm),
 - Arbeitsbekleidung und Arbeitsschuhe (max. 300 qm) sowie

mit einer maximalen Verkaufsfläche von 790 qm für zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente.

2. ein Fachmarkt für Kleintiere und Kleintierbedarf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 qm,
3. ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm.

Der Standort «Bettings Mühle» ist weder städtebaulich noch funktional an den Hauptgeschäftsbereich oder die übrigen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ahaus angebunden. Kopplungs- und Synergieeffekte mit dem Hauptgeschäftsbereich sind somit auszuschließen. Eine Entwicklung des Standortes durch zentrenrelevanten Einzelhandel widerspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes. Vor diesem Hintergrund wird der Standort im Einzelhandelskonzept als Standort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sowie nahversorgungsrelevanten Einzelhandel empfohlen. Um die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs nicht zu gefährden, sollen zentrenrelevante Sortimente nur im Rahmen bestehender Größenordnungen bzw. als Randsortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 200 qm zulässig sein.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Sortiment »Kleintiere und Kleintierbedarf« nach dem Einzelhandelskonzept zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zählt, wird der Standort »Bettings Mühle« im Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt.

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel mit folgenden maximalen Verkaufsflächen:

- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten: 3.500 qm
- Nahversorgungsbetriebe: 1.000 qm

Frischemarkt Behrendt

Nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 – Frischemarkt Behrendt – ist an dem Standort ein Frischemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 qm zulässig. Der Frischemarkt ist aufgrund seiner Siedlungsrandlage und seiner geringen, nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von ca. 300 qm nicht geeignet, die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs entscheidend zu verbessern. Damit ist der Frischemarkt auch nicht geeignet, die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes in zentraler Lage zu beeinträchtigen. Zur Sicherung der v. g. städtebaulichen Zielvorstellungen wird die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente auf 300 qm begrenzt. Ausgenommen von dieser Regel sind frisches Obst, Gemüse und Kartoffeln, die typischerweise zum Kernsortiment eines Frischemarktes zählen.

Vor diesem Hintergrund wird der Einzelhandelstandort »Frischemarkt Behrendt« im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel – Frischemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 qm dargestellt.

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Penny Markt Wüllen

Nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 – Penny Markt Wüllen – ist an dem Standort ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm zulässig. Nach dem Einzelhandelskonzept ist die Nutzung des Standortes durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vor dem Hintergrund seiner zentralen Lage und zur Aufhebung des derzeitigen räumlichen Nahversorgungsdefizits in Wüllen uneingeschränkt zu empfehlen.

Vor diesem Hintergrund wird der Einzelhandelstandort »Pennymarkt Wüllen« im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm dargestellt.

Gartencenter Hilgert

Im Bebauungsplan Nr. 38 Teil 2 – Am Kalkbruch – ist der Standort als Sondergebiet – Gartencenter festgesetzt. Eine Verkaufsflächenbegrenzung besteht nicht. Aus den bestehenden Baugenehmigungen ergibt sich eine genehmigte Verkaufsfläche (innerhalb und außerhalb von Gebäuden) von ca. 8.200 qm.

Vor diesem Hintergrund wird der Einzelhandelstandort »Gartencenter Hilgert« im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Gartenmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 9.000 qm dargestellt.

K+K-Center

Der Standort ist im Bebauungsplan Nr. 13 - Bahnhofstraße-Ost – Teil 3 – als Sondergebiet – Einkaufszentrum festgesetzt. Die Gesamtverkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist auf 5.000 qm begrenzt. Darüber hinaus gelten für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente spezifische Verkaufsflächenbeschränkungen.

Vor diesem Hintergrund wird der Einzelhandelstandort »K+K-Center« im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.000 qm dargestellt.

Bau- und Gartenmarkt Hellweg

Der Standort ist im Bebauungsplan Nr. 39 – Gut Roterling - als GE-Gebiet festgesetzt. In dem GE-Gebiet sind Einzelhandelshandelsbetriebe mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Für den Bau- und Gartenmarkt ergibt sich aus den bestehenden Baugenehmigungen eine genehmigte Verkaufsfläche (innerhalb und außerhalb von Gebäuden) von ca. 8.200 qm sowie sortimentspezifische Beschränkungen.

Vor diesem Hintergrund wird der Einzelhandelstandort »Bau- und Gartenmarkt Hellweg« im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Bau- und Gartenmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 8.200 qm dargestellt.

K+K-Markt Wessum

Unter Berücksichtigung der geplanten Verkaufsfläche von 1.020 qm ist das geplante Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Der Standort liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche. Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger gutachterlich nachgewiesen, dass das Vorhaben keine Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Nahversorgung sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erwarten lässt.

Vor diesem Hintergrund wird der Einzelhandelstandort »K+K-Markt Wessum« im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.020 qm dargestellt.

1.5 Zentrale Versorgungsbereiche

Gemäß den Ausführungen des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden die zentralen Versorgungsbereiche »Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich« in der Kernstadt sowie die Ortsteilzentren in Alstätte und Ottenstein als Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgenommen (»Zentraler Versorgungsbereich«).

1.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Um die Versorgung der Bevölkerung mit infrastrukturellen Einrichtungen zu gewährleisten, sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung die vorhandenen Einrichtungen zu berücksichtigen und darüber hinaus Flächen für den zu erwartenden Bedarf darzustellen. Größere, flächenintensive Einrichtungen werden in ihrer flächenhaften Ausdehnung und mit Symbol dargestellt, kleinere nur mit einem Symbol. Aufgrund der Häufung von Gemeinbedarfseinrichtungen im Zentrum werden gleiche Einrichtungen durch ein Symbol zusammengefasst.

Kindertageseinrichtungen

In der Stadt Ahaus existieren insgesamt 22 Kindertageseinrichtungen, in denen insgesamt 1.450 Betreuungsplätze angeboten werden. Davon stehen für Kleinkinder unter 3 Jahren derzeit 160 Plätze zur Verfügung. Die meisten der Einrichtungen befinden sich in kirchlicher Trägerschaft. Die Darstellung der Kindertageseinrichtungen erfolgt durch Symbole an den jeweiligen Standorten der Einrichtungen. Außerdem sind weitere 4 Einrichtungen geplant (Ahaus/Parallelstraße, Alstätte, Ottenstein sowie Wessum/Südstraße), die soweit bereits möglich in die Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgenommen worden sind. Ein darüber hinaus vorhandener Bedarf ist nicht erkennbar.

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Kindertageseinrichtung	Ortsteil	Straße
Kindertagesstätte Löwenzahn	Kernstadt	Hof zum Ahaus 22
Kindergarten Purzelbaum	Kernstadt	Hindenburgallee 9
Kindertagesstätte Villa Kunterbunt	Kernstadt	Scharfland 1
St. Nikolaus-Kindergarten	Kernstadt	Langen Kamp 58
Friedrich - Fröbel - Kindergarten	Kernstadt	Asternweg 17
Die kleinen Strolche e.V.	Kernstadt	Wittenkamp 3b
Kindertagesstätte Peanuts	Kernstadt	von-Braun-Straße 2
Kindertagesstätte Rasselbande e.V.	Kernstadt	Industriestraße 13
Kindertagesstätte Regenbogenland	Kernstadt	Zum Riddebrocks Busch 10
St. Josef-Kindergarten	Kernstadt	Fuistingstraße 12
St. Marien-Kindergarten	Kernstadt	Beckers Brink 10
St. Hildegard-Kindergarten	Kernstadt	Böcklerstraße 3
St. Birgitta-Kindergarten	Alstätte	Mörickestraße 9
St. Marien-Kindergarten	Alstätte	Högerstraße 8
St. Josef-Kindergarten	Graes	Birkenstraße 16
St. Georg-Kindergarten	Ottenstein	Pastorsmoote 15
St. Marien-Kindergarten	Ottenstein	Am Burggraben 2
St. Martinus-Kindergarten	Wessum	Zur Gräfte 15
St. Elisabeth-Kindergarten	Wessum	Kiskamper Weg 30
St. Josef-Kindergarten	Wüllen	Friedmate 19
St. Andreas-Kindergarten	Wüllen	Lange Straße 69
Kinderhaus Rasselbande	Wüllen	Wüllener Straße 105

Tab. 9: Kindertageseinrichtungen in Ahaus (Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage kommunaler Daten (2010))

Begründung Stand: § 41 GO NRW vom 18. April 2013

Schulen

Im Stadtgebiet existieren neben einer Reihe von Grundschulen alle Arten der weiterführenden Schulen. Außerdem ist die Stadt Ahaus ein bedeutender Standort für berufsbildende Schulen. Die in der Tabelle aufgeführten Schulen befinden sich in der Trägerschaft der Stadt Ahaus, des Kreises Borken, der katholischen Kirche oder des bischöflichen Generalvikariats, Münster. Der Bedarf ist durch die bestehenden Schulen gedeckt. Die Standorte der Kindereinrichtungen und Schulen können dem Beiplan 6 entnommen werden.

Seit dem Jahr 2009 ist die Stadt Ahaus zudem Fachhochschulstandort. Als Studienort der Fachhochschule Gelsenkirchen wurden die dualen Studiengängen Informationstechnik und Mechatronik eingerichtet.

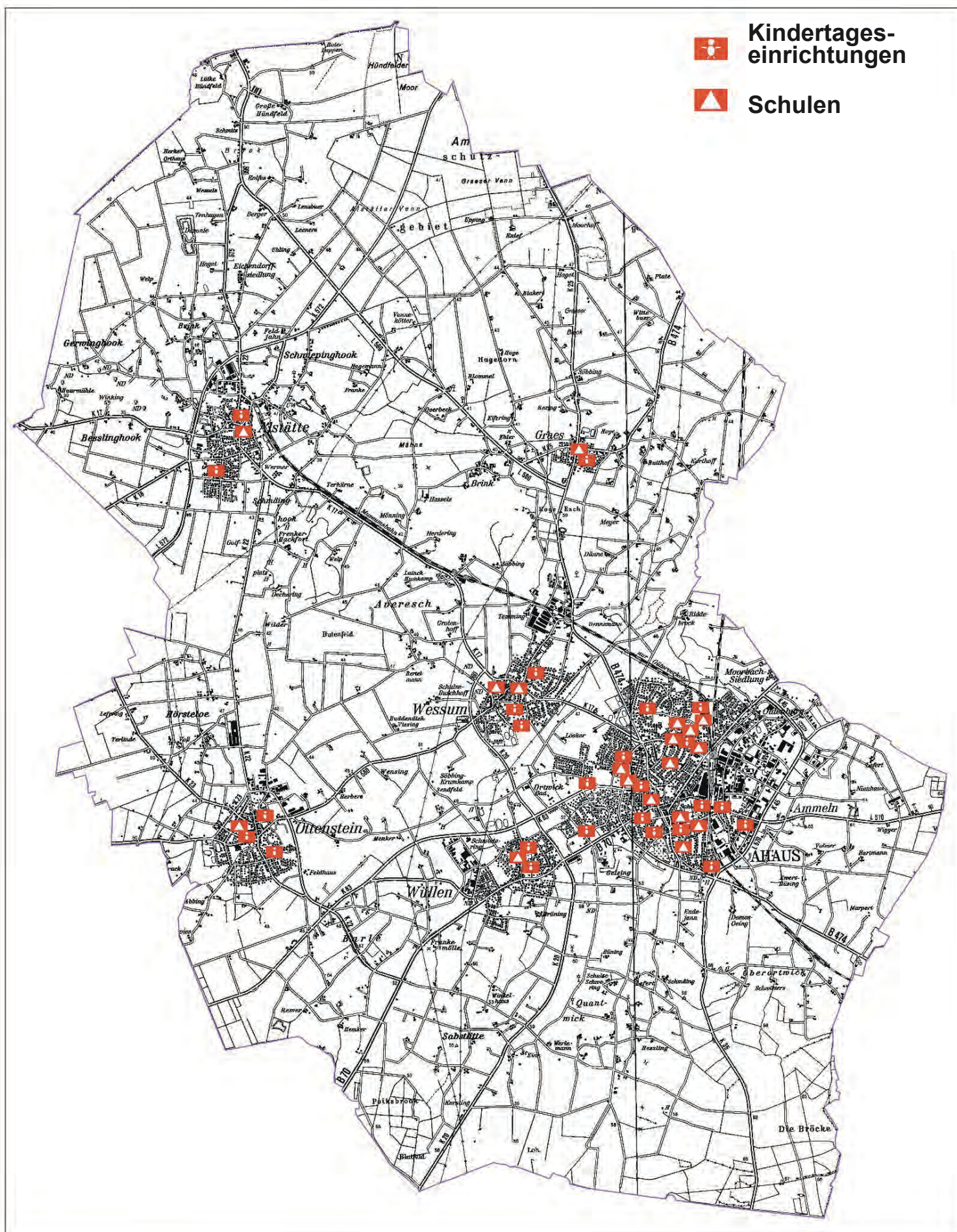
Bezeichnung	Ortsteil	Straße	Kapazität
<i>Grundschulen</i>			
Aabachschule, Katholische Grundschule	Kernstadt	Am Aabach 4	290
Pestalozzischule Gemeinschaftsgrundschule	Kernstadt	Arnoldstr. 18-20	191
Josefschule, Katholische Grundschule	Kernstadt, Graes	Kampstr. 10	455 (Graes)
Katharinenschule	Alstätte	Hochstr. 20	305
Burgschule	Ottenstein	Am Burggraben 6	217
Gottfried von Kappenberg-schule, Kath. Grundschule	Wessum	Schulstr. 26	300
Andreasschule, Katholische Grundschule	Wüllen	Friedmate 11	320
<i>Hauptschulen</i>			
Annette-von-Droste-Hülshoff-Schule	Alstätte	Münsterstraße 5	
Franziskusschule	Kernstadt	Hof zum Ahaus 6	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

<i>Realschulen</i>			
Anne-Frank-Realschule	Kernstadt	Fuistingstraße 10	
Realschule im Vestert	Kernstadt	Hof zum Ahaus 8	
<i>Gymnasien</i>			
Alexander-Hegius-Gymnasium	Kernstadt	Fuistingstraße 8	
Bischöfliche Canisiusschule	Kernstadt	Hindenburgallee 30	
<i>Förderschulen</i>			
Don-Bosco-Schule Förderschwerpunkt: Lernen	Kernstadt	Rentmeisterskamp 5	245
Hans-Christian-Andersen-Schule, Schwerpunkt: emotionale und soziale Entwicklung	Kernstadt	Fürstenkämpfe 39	80
<i>Berufsbildende Schulen</i>			
Canisiusstift - Berufsfach u. -Fachschulen	Kernstadt	Hindenburgallee 30	
Berufskolleg Lise Meitner	Kernstadt	Lönsweg 24	
Berufskolleg für Technik	Kernstadt	Lönsweg 24,	
Berufskolleg Wirtschaft und Verwaltung	Kernstadt	Kusenhook 4	
Krankenpflegeschule	Kernstadt	Wüllener Str. 101	
Fachseminar für Altenpflege	Wessum	Wesheim Str. 101	

Tabelle 10: Schulen in Ahaus (Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage kommunaler Daten (2010))



Beiplan 4: Standorte von Kindertageseinrichtungen und Schulen

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Einrichtungen des Gesundheitswesens

Das St. Marien-Krankenhaus in der Kernstadt ist in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen worden.

Altenhilfeeinrichtungen

Aufgrund der demographischen Entwicklung wird der Anteil der älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung und deren Anzahl immer mehr zunehmen. Trotz der heute vergleichsweise jungen Bevölkerungsstruktur wird auch die Stadt Ahaus von dieser Entwicklung betroffen sein. Von zentraler Bedeutung für die Lebensbedingungen älterer Menschen sind die Wohnverhältnisse. Von daher ist es Leitgedanke aller Altenhilfepläne, dem Hauptwunsch der älteren Menschen zu entsprechen, dass sie solange wie möglich in der eigenen Wohnung unabhängig bleiben. Auch die Betreuung und Pflege dieser Altersgruppe ist eine wichtige soziale Maßnahme, die angesichts der steigenden Zahl – insbesondere der Hochaltrigen – noch an Bedeutung gewinnen wird.

Im Rahmen der kommunalen Pflegeplanung des Kreises Borken werden für die Stadt Ahaus aufgrund der vorliegenden planungsrelevanten Informationen keine Empfehlungen für zusätzliche Pflegeheimplätze gegeben. Aufgrund der hohen Platzquoten in den bestehenden Einrichtungen wird sich für zusätzliche Plätze erst langfristig ein Bedarf ergeben. Entsprechende Planungsüberlegungen werden hierzu in den nächsten Jahren aufgenommen. Folgende Altenheime und Seniorenzentren für ältere Menschen existieren in der Stadt Ahaus und werden im Flächennutzungsplan dargestellt:

Einrichtung	Adresse	Ortsteil
Heinrich-Albertz-Haus	Hindenburgallee 27	Kernstadt
Seniorenresidenz Holthues-Hoff	Fuistingstraße 37	Kernstadt
St. Marien Senioren- und Pflegezentrum	Wüllener Straße 103	Kernstadt
Wohnpark St. Marien	Marienstraße 11	Kernstadt
Seniorenwohnpark Alstätte (St. Antonius-Haus)	Haaksbergener Straße 36	Alstätte
Altenwohn- und Pflegeheim St. Friedrich	Eichenallee 3-5	Wessum

Tabelle 11: Altenhilfeeinrichtungen in Ahaus (Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage kommunaler Daten (2009))

Behörden und Verwaltung

Im Mittelzentrum Ahaus befinden sich eine Reihe von Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung in der Kernstadt, die entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt werden:

- Amtsgericht Ahaus (im Schloss), Sümmermannplatz
- Finanzamt Ahaus, Vredener Dyk 2
- Nebenstelle der Kreisverwaltung Borken, Bahnhofstraße 93
- Nebenstelle der Arbeitsagentur Coesfeld, Hindenburgallee 6
- Rathaus, Rathausplatz 1
- Städtischer Baubetriebshof, Adenauerring 10

Kirchen und sonstige Einrichtungen

Folgende Kirchen liegen im Stadtgebiet von Ahaus:

- Katholische Kirche St. Mariä Himmelfahrt in der Kernstadt
- Katholische Kirche St. Josef in der Kernstadt
- Evangelische Christus-Kirche in der Kernstadt
- Katholische Kirche St. Mariä Himmelfahrt in Alstätte
- Katholische Kirche St. Josef in Graes
- Katholische Kirche St. Georg in Ottenstein
- Katholische Kirche St. Martinus in Wessum
- Katholische Kirche St. Andreas in Wüllen

Weitere Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Neben den oben schon erwähnten Einrichtungen gibt es noch weitere Gemeinbedarfseinrichtungen in der Stadt Ahaus (alle Kernstadt):

- Feuerwehr, Adenauerring 8
- Stadthalle (Kultur), Wüllener Straße 18
- »Logo« (Kultur), Parallelstraße 1
- »Van-Delden-Villa« (Kultur), Bahnhofstraße 91
- Kirmesplatz (Kultur)

Die Stadthalle bildet in Zukunft mit dem geplanten Neubau der Bücherei und der ehemaligen Bernsmannskampfschule (dann VHS und Musikschule) das Kulturzentrum Ahaus.

1.7 Freizeit und Erholung

Grünflächen

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen besitzen entsprechend ihrer Nutzung verschiedene Zweckbestimmungen, die durch ein entsprechendes Symbol verdeutlicht werden. Bei Mehrfachnutzungen sind mehrere Symbole zugeordnet.

Parkanlagen

Gemäß dem räumlich-funktionalen Leitbild werden die Grünzüge, die im Norden, Westen und Süden in das Gebiet der Kernstadt herein ragen, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Außerdem werden der Schlosspark sowie weitere untergeordnete Flächen in der Kernstadt entsprechend dargestellt. Zudem ist diese Darstellung für den Freiraumbereich an der Ahauser Aa im Ortsteil Alstätte vorgenommen worden.

Sportanlagen

Größere Sportanlagen gibt es in allen Ortsteilen. Der Bedarf ist mit den vorhandenen Einrichtungen gedeckt.

Freibad

In der Kernstadt sowie in Alstätte sind Freibäder vorzufinden, deren Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Freibad« dargestellt werden.

Golfplatz

Zwischen den Ortsteilen Alstätte und Ottenstein befindet sich beiderseits der K 22 ein Golfplatz mit einer 27-Loch-Anlage. Dieser ca. 80 ha große Bereich wurde als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz dargestellt. Der Golfplatz trägt wesentlich dazu bei, die Attraktivität der Stadt Ahaus im Bereich Freizeit und Erholung weiter zu erhöhen. Durch dieses Angebot im Freizeit- und Erholungssektor ergeben sich positive Einflüsse auf die Wirtschaft, außerdem wird die ökologische Situation im Plangebiet durch die Berücksichtigung naturräumlicher Gegebenheiten und zusätzlicher landschaftspflegerischer Maßnahmen (z.B. Gehölzanpflanzungen) verbessert.

Friedhöfe

Friedhöfe existieren in der Kernstadt sowie den Ortsteilen Alstätte, Ottenstein und Wüllen. Sie werden entsprechend in die Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgenommen. Der Bedarf in allen Ortsteilen ist gedeckt.

Spiel -und Bolzplätze

Im Stadtgebiet von Ahaus gibt es eine Reihe von Spiel- und Bolzplätzen, die mit einem entsprechenden Symbol in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen worden sind. Nähere Informationen zu den einzelnen Flächen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Standort	Größe in qm	Art
Kernstadt		
Rosenthal	437	Spielplatz
Asternweg/Grünzug Kindergarten	500	Kindergarten
Ginsterplatz/Fliederweg im Grünzug	1.439	Spielplatz
Dahlienweg	750	Spiel- und Bolzplatz
Fuchsweg	701	Spielplatz
Möwenweg	594	Spielplatz
Spechtweg	429	Spielplatz
Wieselweg/Grünzug	750	Spielplatz
Wieselweg/Rathmer	588	Spielplatz
Scharweg	1.500	Spiel- und Bolzplatz
Alter Garten	790	Spielplatz
Lüderitzstraße	399	Spielplatz
Rotdornstraße	750	Spielplatz
Krefters Busch/Langen Kamp	500	Spielplatz
Grünzug Ottensteiner Weg/Adlerweg	1.250	Spielplatz
Heinrichstraße	473	Spielplatz
Zentralspielplatz Vestert-Grünzug	1.000	Spielplatz
Am Schulzenbusch	313	Spielplatz
Hofstelle Krefter	1.000	Spielplatz/Multifunktionspielfeld
Pestalozzischule	1.000	Schulhof mit Bolzplatz
Rentmeisterskamp/Baumschulweg	456	Spielplatz
Kampstraße/Josefschule	1.200	Spielplatz
Schmalenstrothstraße	320	Spielplatz
Gartenstiege	300	Spielplatz
Heukerrs Weide	231	Spielplatz
Doernkamp	750	Spielplatz
An der Umluft	500	Spielplatz
Scharfland/Dieker	750	Spielplatz
Kreuzkamp	750	Spielplatz
Jägerskamp/von-Heyden Str.	751	Spielplatz
Schwanenkamp	546	Spielplatz
Schlossgarten	1000	Spielplatz
Liegnitzstrae (Pachtfläche) offen zum Schulhof Aabachschule	1.968	Spielplatz mit Schulhof
Tückingstraße	500	Spielplatz
Schwarzer Weg	1.250	Spiel- und Bolzplatz

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Standort	Größe in qm	Art
Klopping	352	Spielplatz
Sunderhues Esch	750	Spielplatz
Kottland	500	Spielplatz
Stadtteil Alstätte		
Eichendorffsiedlung	324	Spielplatz
Gronuer Straße	618	Spielplatz
Gerwinghook	490	Spielplatz
An't Schwesternbüschken	601	Spielplatz
Am Funder	643	Spielplatz
Alter Weg	1.000	Spielplatz
Mozartstraße	261	Spielplatz
Bookenbusch	555	Spielplatz
Königsberger Straße	330	Spielplatz
Edith-Stein-Straße	800	Spielplatz
Schillerstraße	643	Spielplatz
Kolbestraße	1.360	Spielplatz
Leisnerstraße	525	Multifunktionsspielfeld
Stadtteil Graes		
Marienschule	640	Schulhof
Grüner Winkel	834	Spielplatz
Up de Bree	513	Spielplatz
Up de Bree	1.554	Bolzplatz
Flasbree	900	Spielplatz
Sportplatz SF Graes	-	sonstiges Spielangebot
Stadtteil Ottenstein		
Burggraben/Twentestraße	1.600	Schulhof
Markemoote	591	Spielplatz
Solmstraße	1.300	Bolzplatz
Clemens-August-Straße	740	Spielplatz
Fasanenstraße	1.589	Spielplatz
Rüskenkamp	270	Spielplatz

Standort	Größe in qm	Art
Claudiusstraße	400	Spielplatz
Früchte	500	Spielplatz
Spielplatz Grünanlage Am Oelbach	500	Spielplatz
Bolzplatz Grünanlage Am Oelbach	1.500	Bolzplatz
Grünzug Melchisengoren	750	Spielplatz
Kap Kennedy Sportplatz	750	Spiel- und Bolzplatz
Stadtteil Wessum		
Gerstenfeld	596	Spielplatz
Riete	1.142	Spielplatz
Ahornweg	523	Spielplatz
Flörbachweg (Pachtfläche)	612	Spielplatz
Im Schlatt	675	Spielplatz
Lerchenstraße (Pachtfläche)	1.274	Spielplatz
Kappenbergschule	700	Schulhof
Martinistraße	692	Spielplatz
Grünzug Schulze Icking	1.250	Spiel- und Bolzplatz
SV Union Wessum	-	Multifunktionsspielfeld
Stadtteil Wüllen		
Drosselweg	320	Spielplatz
Biermannstraße	493	Spielplatz
Winkelstraße	768	Spielplatz
Brüningskamp	1.250	Spiel- und Bolzplatz
Vor Pators Busch	583	Spielplatz
Festplatz	650	Spielplatz
Quantwicker Straße	281	Spielplatz
Spielplatz von-Martels-Straße	1.000	Spielplatz
Bolzplatz von-Martels-Straße	4.200	Bolzplatz
Grünzug Ammeiner Weg	1.000	Spiel- und Bolzplatz
Freizeitgelände Ork	1.000	Spiel- und Bolzplatz, Multi- funktionsspielfeld, Skate-An- lage

Tabelle 12: Spiel- und Bolzplätze in Ahaus (Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage kommunaler Daten (2010))

2. FREIRAUM

2.1 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Die Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB werden zum großen Teil als Flächen für Wald und Landwirtschaft dargestellt. Die landwirtschaftliche Fläche hat hierbei einen Anteil von ca. 65,5 % an der Gesamtfläche der Stadt, die Waldfläche von ca. 13,7 %. Die landwirtschaftliche Fläche hat in den vergangenen Jahrzehnten deutlich abgenommen. Hauptgrund für diese Entwicklung ist die Zunahme der Siedlungsfläche, insbesondere der Wohnbauflächen, die meist auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen wurden. Aufgrund des weiterhin bestehenden Bedarfes nach zusätzlichen Wohnbauflächen wird sich diese Entwicklung auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Eine Übersicht über die heutige Verteilung der landwirtschaftlichen Flächen und der Waldflächen gibt der Beiplan 5.

2.2 Natur und Landschaftsschutz

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete (NSG) gemäß § 20 Landschaftsgesetz NW werden insbesondere aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder erdgeschichtlichen Gründen sowie wegen der Seltenheit, besonderen Eigenart oder Schönheit einer Fläche oder eines Landschaftsbestandteils festgesetzt. In Ahaus gibt es aktuell 8 Naturschutzgebiete unterschiedlicher Größe. Hierbei handelt es sich größtenteils um Moor- und Vennbereiche, die auch als Natura-2000-Gebiete ausgewiesen sind. Weitere Details hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Landschaftsschutzgebiete

Gemäß § 21 Landschaftsgesetz NW werden Landschaftsschutzgebiete festgesetzt, soweit dies zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich ist. Ein Teil des Außenbereichs von Ahaus ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen. Die 10 Gebiete nehmen eine Fläche von 3.876 ha ein, was ca. 20 % der gesamten Stadtfläche entspricht. Sie liegen konzentriert an den Randbereichen im Norden, Westen und Süden des Stadtgebietes.

Naturdenkmale

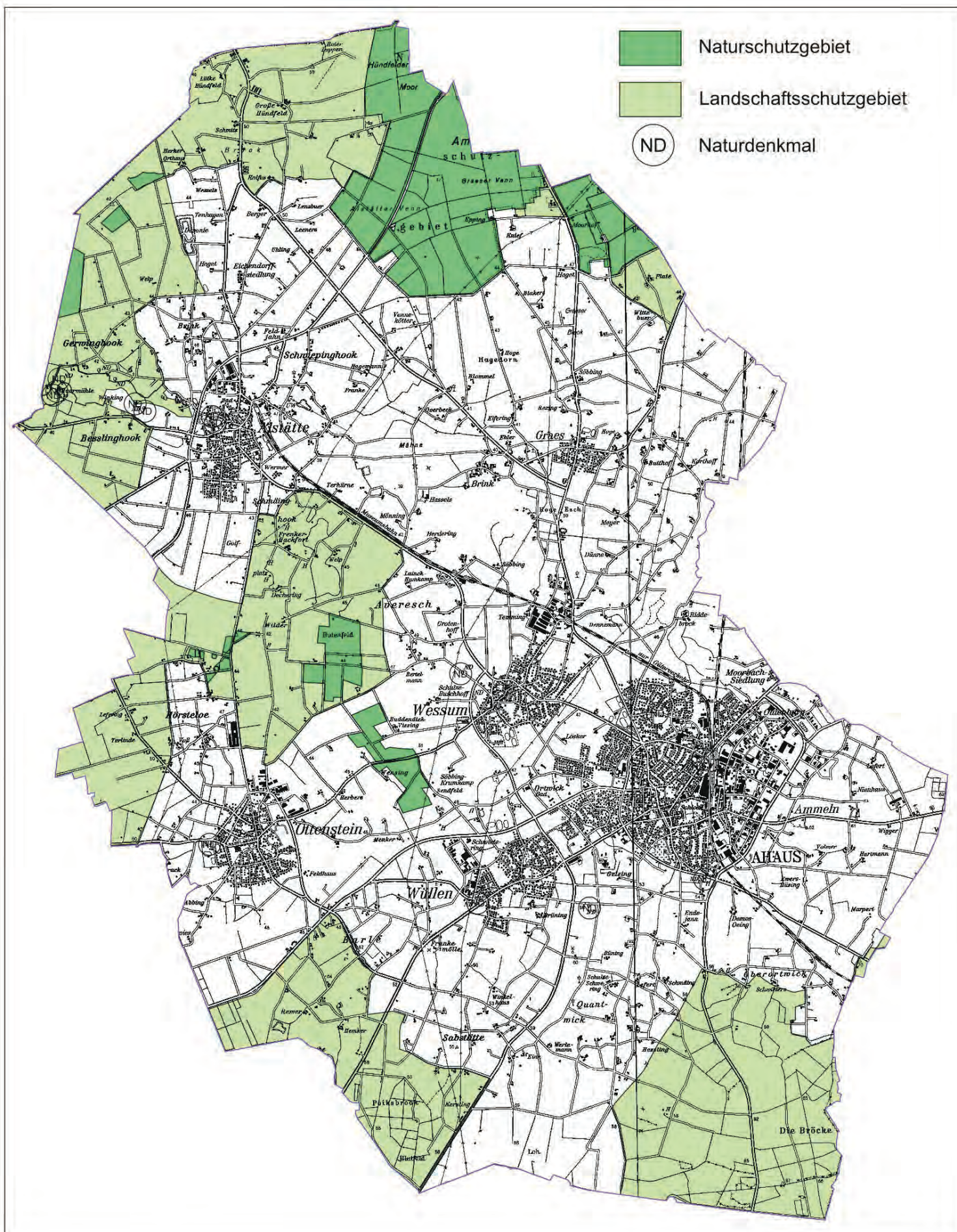
Als Naturdenkmale werden gemäß § 22 Landschaftsgesetz NW Einzelschöpfungen der Natur festgesetzt, soweit ihr besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder erdgeschichtlichen Gründen bzw. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit notwendig ist. 15 Objekte von besonderer natur- oder kulturhistorischer Bedeutung sind als Naturdenkmal (ND) festgesetzt, hierbei handelt es sich vor allem um Einzelbäume wie z.B. eine Linde am Friedhof Ottenstein und eine Eiche in Ahaus, die unter Schutz gestellt sind, oder auch als Besonderheit ein Wellenkalk-Vorkommen im Bachbett der Alstätter Aa.

Die Abgrenzungen der Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie die Lage der Naturdenkmale werden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Die Verteilung dieser Schutzgebiete und der Standorte der Naturdenkmäler kann dem Beiplan 6 entnommen werden.

2.3 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB »Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung« erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB.

Im Stadtgebiet der Stadt Ahaus liegen 13 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die sogenannten Ökopoolflächen, welche beim Kreis Borken verwaltet werden. Außerdem gibt es fünf weitere externe Kompensationsflächen. Diese Flächen sind mit der entsprechenden Bezeichnung/Zuordnung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen worden. Darüber hinaus wurden fünf externer Ökopoolflächen nachrichtliche Übernahme externe Kompensationsflächen nachrichtlich in den Das Konzept zur naturnahen Entwicklung der Ahauser Aa und ihrer Nebengewässer sieht eine künftige Konzentration der Ausgleichsflächen im Bereich der Ahauser Aa vor. Von Seiten der Stadt wird derzeit ein Kataster erarbeitet, um die zahlreichen Ausgleichsmaßnahmen, welche im Rahmen des Baus der Nordtangente notwendig sind, zu verwalten. Weitere Details zur Eingriffsregelung sind dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan zu entnehmen.



Beiplan 6: Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmäler

2.4 Wasserflächen und Flächen für Hochwasserschutz

Wasserflächen

Vorhandene größere Wasserflächen, wie z.B. das Kalkloch, sowie größere Fließgewässer (z.B. die Ahauser Aa) werden im Flächennutzungsplan dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen. Daneben existieren noch eine Vielzahl kleinerer Bäche, z.B. Vennbach und Brockbach, die aber nicht gesondert dargestellt werden.

Überschwemmungsgebiete

Die Überschwemmungsgebiete der Ahauser Aa sowie von Berkel/Ölbach/Honigbach werden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen (vgl. Beiplan 7). Die Überschwemmungsgebiete betreffen gemäß den entsprechenden ordnungsbehördlichen Verordnungen der Bezirksregierung Münster die Flächen beiderseits dieser Gewässer, die bei einem 100-jährigen Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden bzw. würden.

Darüber hinaus sind die überschwemmungsgefährdeten Gebiete im Flächennutzungsplan als Vermerk aufgenommen worden.

3. VER- UND ENTSORGUNG

3.1 Wasserwirtschaft

Trinkwasser

Auf dem Stadtgebiet von Ahaus liegt das Wasserschutzgebiet »Ortwick«, das mit seinen drei Wasserschutz-zonen (westlich der Kernstadt) nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden ist. Nach der zugehörigen Wasserschutzgebietsverordnung sind in den einzelnen Zonen unterschiedliche Handlungen verboten oder genehmigungspflichtig. Die Abgrenzungen der einzelnen Zonen untereinander sind im Flächennutzungsplan erkennbar. Eine Übersicht über die Lage der Wasserschutz-zonen gibt der Beiplan 8.

Außerdem wird die Wassergewinnungsanlage Hörsteloe der Salzgewinnungsgesellschaft Westfalen (gemäß der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 1. September 2006 der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie NRW, 86.e 18-7-2001-1) einschließlich der zugehörigen Brunnensammelleitung DN 400/250 mit beidseitigem Schutzabstand von 4 m nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Anlagen befinden sich nördlich des bestehenden Gewerbegebietes in Ottenstein. Durch die Wasserförderung und die damit einhergehenden Grundwasserabsenkungen kann es unter anderem zu Bodensenkungen und infolge dessen zu Schäden an Gebäuden, Maschinen und weiteren kommen. Während des Bestehens der Rohrleitung dürfen auf dem 8 m breiten Schutzstreifen keine Baulichkeiten errichtet werden, keine über die landwirtschaftliche Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehenden Erdarbeiten durchgeführt, keine tiefwurzelnden Sträucher und Bäume gepflanzt oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Rohleitung gefährden.

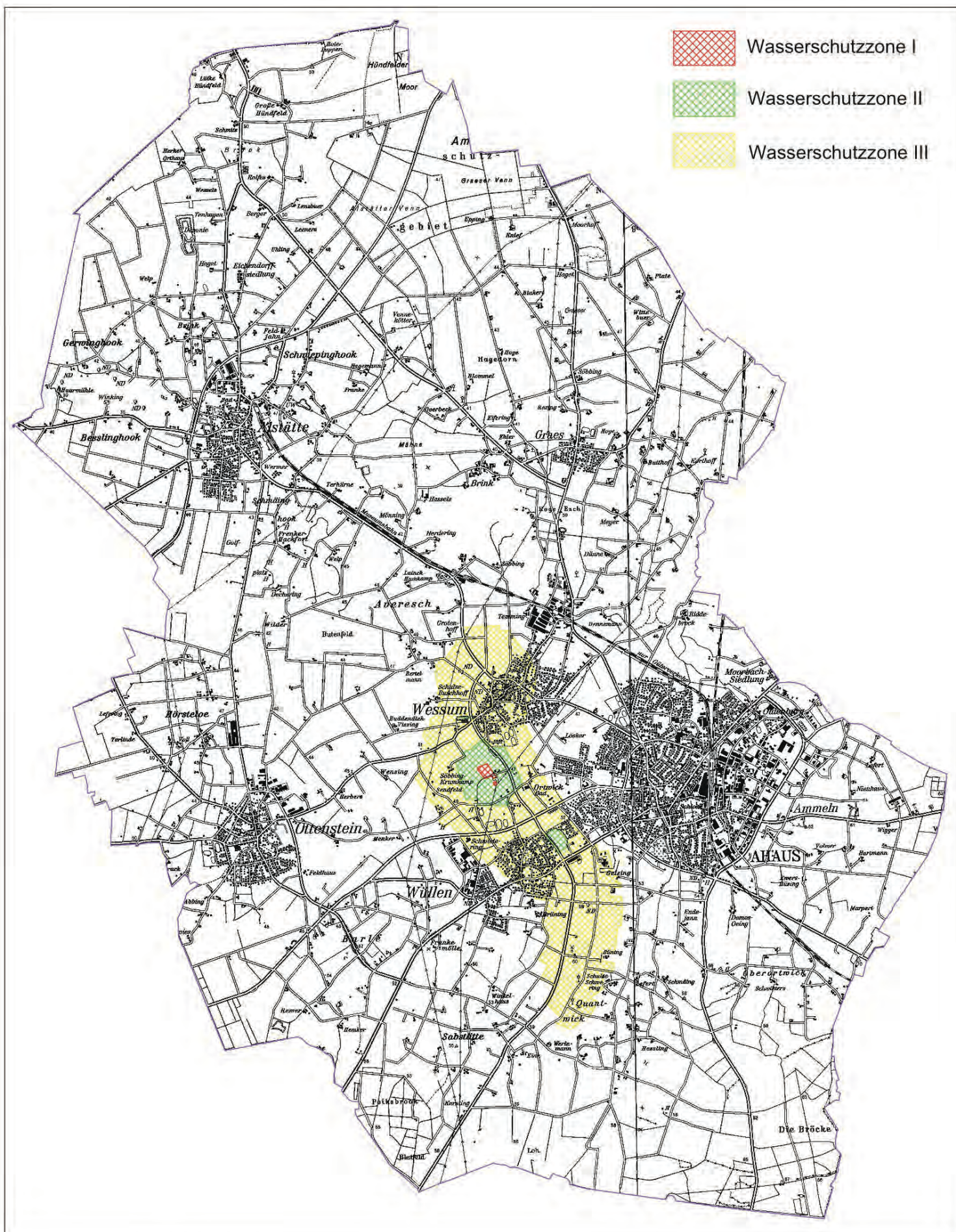
Abwasserbeseitigung

Die Unterhaltung und Sicherung des Kanalnetzes erfolgt durch die Stadt Ahaus. Die Behandlung der Abwässer erfolgt in der städtischen Kläranlage nördlich der Nordtangente. Diese wird im Flächennutzungsplan entsprechend als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen kombiniert mit dem Symbol »Kläranlage« dargestellt.

Das Abwasserbeseitigungskonzept soll auf der Grundlage des Flächennutzungsplans fortgeschrieben werden.

3.2 Abfallwirtschaft

Gemäß Abfallbeseitigungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen obliegt die Abfallbeseitigung dem Kreis Borken. Die Abfalldeponie nördlich von Alstätte ist in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden.



Beiplan 8: Wasserschutzzonen

3.3 Energiewirtschaft

Die ausreichende Verfügbarkeit von Energie in vielfältiger Form und zu wettbewerbsfähigen Preisen ist ein Grundelement der allgemeinen Lebensbedingungen und eine wichtige Voraussetzung für die positive wirtschaftliche Entwicklung des Münsterlandes. Für die Stadt Ahaus sind in Bezug auf den Flächennutzungsplan die Windenergie sowie die Kernenergie von Bedeutung.

Windenergie

Der Windenergienutzung kommt im Hinblick auf die Belange der Luftreinhaltung, des Klimaschutzes und der Ressourcenschonung steigende Bedeutung zu. Verglichen mit der Nutzung fossiler Energieträger und der Atomenergie hat sie den Vorteil, dass sie sich einer unerschöpflichen Energiequelle bedient und dabei im Betrieb weder Luftschadstoffe, Reststoffe, Abfälle und Abwärme verursacht noch ein atomares Risiko mit sich bringt.

In Deutschland waren Ende 2010 über 21.500 Windenergieanlagen (WEA) mit einer Kapazität von ca. 27.000 Megawatt (MW) in Betrieb. Ca. 9,4 % des Stromverbrauchs in Deutschland werden durch die Windenergie abgedeckt. In Nordrhein-Westfalen sind bis Ende 2010 Windenergieanlagen mit einer installierten Leistung von ca. 2.900 MW gefördert worden.

Für die Windenergienutzung kommen aus technischen und ökonomischen Gründen vor allem Standorte im Außenbereich in Frage. Die Errichtung der Anlagen führt dort zu einer Reihe von Konflikten. Dabei sind vor allem die Konflikte mit den Belangen

- des Wohnens als Folge von Schattenwurf, Lichteffekten und Geräuschen,
 - des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- von Bedeutung. Ziel der räumlichen Planung ist es daher, durch die gezielte Auswahl geeigneter Standorte für die Errichtung von Windenergieanlagen
1. den Anteil erneuerbarer Energie an der Energieversorgung zu steigern,
 2. Nutzungskonflikte soweit wie möglich zu vermeiden.

Windenergienutzung in Ahaus

Ende der 1990er Jahre bestand auch in Ahaus die planerische Notwendigkeit, den Aspekt der Windenergienutzung auf Ebene des Flächennutzungsplans zu steuern. Der Regionalplan wurde diesen Zielen mit seinen zeichnerischen und textlichen Darstellungen aus folgenden Gründen nur bedingt gerecht:

1. Die im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Eignungsbereiche für erneuerbare Energien/Windkraft auf dem Gebiet der Stadt Ahaus (BOR 03, BOR 04, BOR 12) sind als Standorte für Windenergieanlagen nach Anzahl, Lage, Größe und räumlicher Abgrenzung nur bedingt geeignet.
2. In der damaligen Fassung des Windenergieerlasses war festgelegt, dass im Regelfall drei oder mehr beieinanderliegende Anlagen als raumbedeutsam einzustufen sind. Eine derartige Regelung hatte zur Folge, dass außerhalb der

im Regionalplan dargestellten Bereiche für erneuerbare Energien/Windkraft jeweils ein bis zwei Windenergieanlagen als privilegierte Vorhaben zulässig sind, sofern ihnen nicht öffentliche Belange entgegenstehen. Demgegenüber wurde im Gebietsentwicklungsplan davon ausgegangen, dass im Regelfall jede Windenergieanlage im baulichen Außenbereich als raumbedeutsam einzustufen ist.

Um eine gesamtstädtische Steuerung bzw. Entwicklung der Windenergie zu ermöglichen, wurde im Jahr 2000 eine Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans erforderlich, mit dem Ziel, Konzentrationszonen für die Windenergienutzung auszuweisen. Basis war hierfür eine flächendeckende Untersuchung des Stadtgebietes.

Flächendeckende Untersuchung des gesamten Stadtgebietes

In einem gestuften Verfahren wurden, ausgehend von den wesentlichen Auswirkungen von Windenergieanlagen, den rechtlichen Vorgaben sowie den räumlichen Gegebenheiten des Stadtgebietes

1. anhand bestimmter Ausschlusskriterien potenzielle WEA-Standortbereiche abgegrenzt,
2. innerhalb dieser potenziellen WEA-Standortbereiche unter Berücksichtigung von Flächengröße und -zuschnitt Vorranggebiete eingegrenzt, die jeweils mehrere Windenergieanlagen aufnehmen können,
3. innerhalb dieser Vorranggebiete anhand bestimmter Abwägungs- und Gunstkriterien Vorrangflächen ermittelt.

Die Bewertung erfolgte mittels der auf der folgenden Seite aufgeführten Kriterien.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Da die ermittelten Vorranggebiete z.T. deutlich von den im Regionalplan dargestellten Windenergiezonen abweichen, sind die Ergebnisse der Untersuchung mit der Bezirksregierung erörtert worden. Zur langfristigen Entwicklung des Freiraums wurden von Seiten der Bezirksregierung ergänzende Anforderungen an den Kriterienkatalog gestellt, was zu einer Reduktion der in der Untersuchung ermittelten Flächen führte:

1. Einhaltung eines Schutzabstands von 400 m zu den Bereichen zum Schutz der Natur,
2. Ausschluß von Flächen mit Verbindungsfunktion, insbesondere für den Vogelflug, zwischen den Bereichen für den Schutz der Natur,
3. Einhaltung eines Schutzabstands von 100 m zu Waldflächen.

Ergebnisse der Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB

Um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb der Ortslage Graes soweit wie möglich zu vermeiden, ist bei der Abgrenzung der Konzentrationszone A ein Schutzabstand von 500 m zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen berücksichtigt worden. Darüber hinaus wurde die Konzentrationszone A so abgegrenzt, dass eine künftige städtebauliche Entwicklung bis zur Einmündung der L 560 in die B 474 konfliktfrei möglich ist. Um die Flächenverluste durch die Vergrößerung des Abstands zur Ortslage Graes teilweise zu kompensieren, ist die Konzentrationszone A, unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnhäuser

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

sowie des von der Bezirksregierung geforderten Abstands von 100 m zu vorhandenen Wäldern, in östlicher Richtung geringfügig erweitert worden.

Darstellungen im FNP

Als Ergebnis der o.g. Untersuchung unter Berücksichtigung der Anforderungen der Bezirksregierung sowie der Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung wurden seinerzeit folgende Flächen als Konzentrationszone für Windenergie in die Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen:

- Konzentrationszone A: liegt an der B 474 zwischen den Ortslagen Wessum und Graes.
- Konzentrationszone B: liegt an der K 20 südlich der Ortslagen Ahaus bzw. Wüllen.

Raumnutzung	Schutzzone	Kriterium	Anwendung
Naturhaushalt			
Naturschutzgebiet	200 m / 500 m	A	I
Bereiche für den Schutz der Natur	-	A	I
Wald	35 m	A	I
Naturdenkmal	-	A	I
geschützter Landschaftsbestandteil	-	A	I
gesetzlich geschütztes Biotop	-	A	I
naturschutzwürdiges Biotop nach Biotopkataster NRW	-	A	I
Landschaftsschutzgebiet, Bereiche für den Schutz der Landschaft	-	B	II, III
sonstiges Biotop nach Biotopkataster NRW	-	B	II
Bebauung			
Wohnbaufläche, gemischte Baufläche nach FNP, Wohnsiedlungsbereich nach GEP	500 m	A	I
gewerbliche Baufläche nach FNP, Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich nach GEP	-	A	I
Fläche für den Gemeinbedarf mit Krankenhaus, Altenheim nach FNP	500 m	A	I
Einzelhäuser, Siedlungssplitter	200 m	A	I
Erholung			
Grünfläche nach FNP	-	A	I
Golfanlage	-	A	I
Erholungsbereich nach GEP	-	B	II
Verkehr			
Bundesstraße, Landesstraße, Kreisstraße und örtliche Hauptverkehrsstraße	50 m	A	I
Bahnlinie	50 m	A	I
Versorgung			
Elektrofreileitung ab 30 kV	50 m	A	I
Richtfunkstrecke	35 m	A	I
oberflächennahe Lagerstätte	-	A	I
Wasserschutzgebiet (Schutzzone I, II)	-	-	I
Landschaftsbild			
Landschaftsbild	Einzelfall	B, G	II, III
Netzanschlußmöglichkeit			
räumliche Nähe des Netzanschlusses / Aufnahmekapazität	-	G	II
Windhöflichkeit			
		G	II

Kriterien: A Ausschlußkriterium B Abwägungskriterium G Gunstkriterium

Anwendung: I Abgrenzung potentieller WEA-Standortbereiche
II Bewertung von Vorranggebieten
III Ermittlung von Vorrangflächen und Standortempfehlungen

Tabelle 13: Kriterien zur Eignung für Windenergie für Standorte von Windenergieanlagen
(Quelle: Erläuterungsbericht zur 17. Änderung des FNP/Stadt Ahaus, 2000)

Begründung Stand: § 41 GO NRW vom 18. April 2013

Zwischenzeitlich ist die maximale Anzahl an Anlagen auf beiden Standorten realisiert worden. Gemäß den Vorgaben aus der Fortschreibung des Regionalplans sind im Stadtgebiet von Ahaus keine weiteren Eignungsbereiche für Windenergie vorgesehen. Eine Umsetzung des dritten Standortes (BOR 3, östlich von Alstätte) auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist vor dem Hintergrund heutiger Anlagengrößen und einzuhaltender Abstände nicht vorgesehen.

Derzeit wird die flächendeckende Untersuchung aktualisiert. Ggf. erforderliche Anpassungen des Flächennutzungsplans erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt.

Atomenergie

Am östlichen Rand von Ahaus befindet sich das Brennelement-Zwischen-Lager Ahaus, das nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurde.

3.4 Leitungsbänder

Um eine ausreichende Versorgung des Stadtgebietes mit Energie, Rohstoffen, Produkten, Trink- und Brauchwasser zu gewährleisten, gibt es eine Reihe von entsprechenden Leitungen, die im Folgenden erläutert werden.

Elektrizitätsfernleitungen

In den Flächennutzungsplan sind die Elektrizitätsfernleitungen der Höchst- und Hochspannungsebene 380 kV und 110 kV einschließlich der Schutzabstände und der zugehörigen Umspannwerke nachrichtlich aufgenommen worden. Im Einzelnen sind dies:

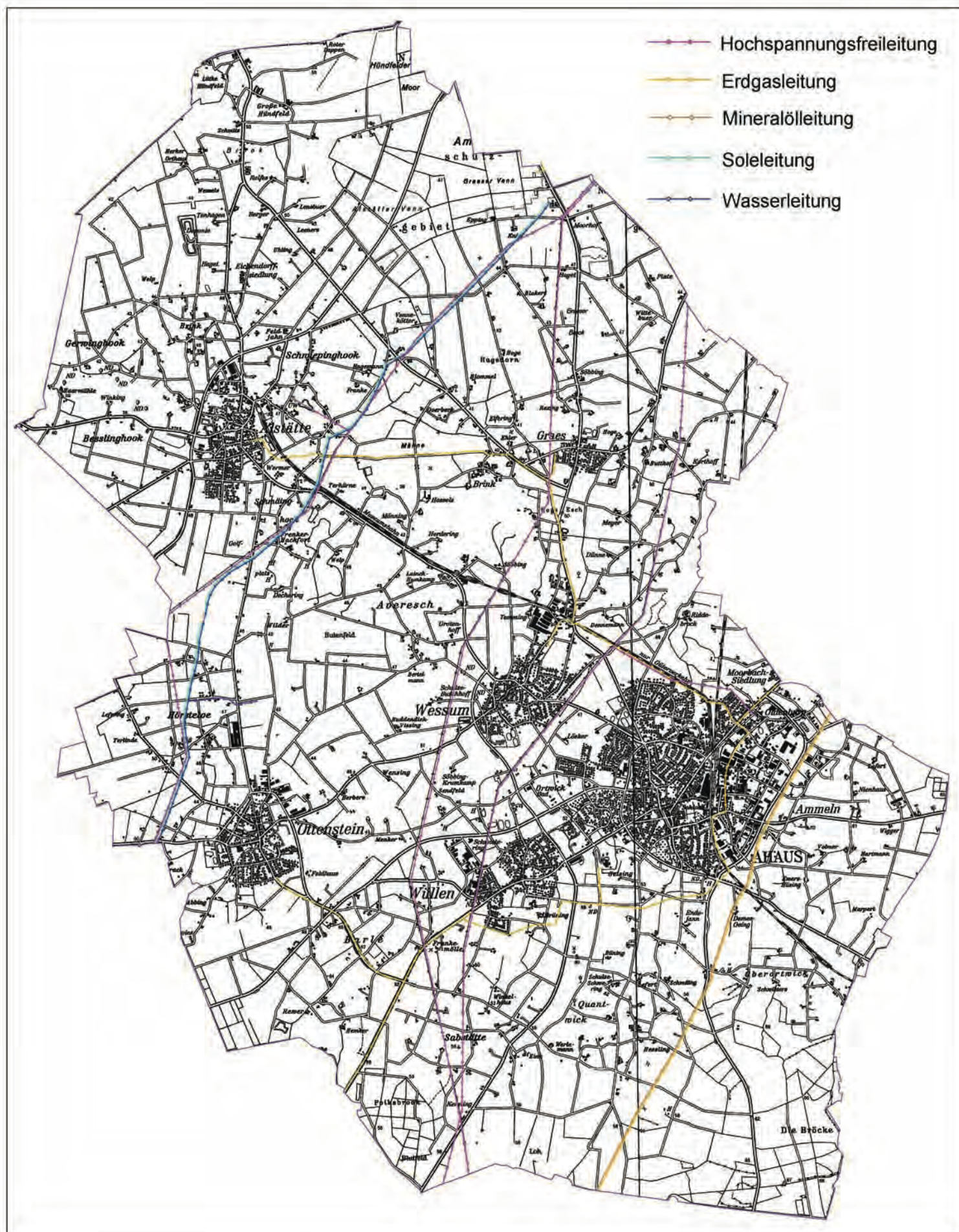
- 110 kV-Leitung Vreden - Alstätte - Gronau
- 110 kV-Leitung Stadtlohn - Gronau
- 380 kV-Leitung Kusenhorst - Gronau

Ebenso wurde das 10 kV-Freileitungsnetz nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Bei Anpflanzungen unterhalb von Hochspannungsleitungen sind nur solche Gehölzlisten zulässig, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Darüber hinaus sind die weitergehenden Auflagen des Leitungsbetreibers in Bezug auf die Pflanzmaßnahmen zu beachten. Bei letztgenannter 380 kV-Leitung sind darüber hinaus die notwendigen Abstände zu Anlagen der Windenergie zu beachten: dieser beträgt das 1fache (bzw. dreifache) bei Freileitungen mit (ohne) Schwingungsschutzmaßnahmen.

Gasfernleitungen

Als Gasfernleitungen werden Leitungen angesehen, die mit einem Betriebsüberdruck von 16 bar und höher betrieben werden und eine über die innerörtliche Versorgung hinausgehende Bedeutung haben. Besondere Bedeutung haben die



Beiplan 10: Strom-, Gas- und Wasserleitungen

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Leitungen, die von den Erdgasgebieten der Nordsee, den Niederlanden und in Niedersachsen den münsterländischen Raum in Richtung Ruhrgebiet durchqueren. In den Flächennutzungsplan werden die folgenden Leitungen einschließlich Schutzstreifen (beiderseits der Leitung 4 m) nachrichtlich übernommen:

- Erdgasleitung südlich der Kernstadt
- Erdgasleitung am nördlichen Stadtgebietsrand
- Gasfernleitung Emsbüren – Hünxe der Thyssengas GmbH

sowie die hiervon abzweigenden Leitungsstiche zur Versorgung der jeweiligen Ortsteile der Stadt Ahaus.

Mineralölfernleitungen

Mineralölfernleitungen dienen dem Transport von Mineralöl (Rohöl) über weite Entfernungen. Die Stadt Ahaus wird von einer Rohöltransportleitung der Nord-West-Ölleitung GmbH von Wilhelmshaven zum Ruhrgebiet und weiter nach Köln-Wesseling durchzogen. Der Verlauf der Leitung wurde einschließlich Schutzstreifen (beiderseits der Leitung 10 m) nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Produktfernleitungen

Produktfernleitungen versorgen die Industrie mit flüssigen oder gasförmigen Rohstoffen, Halbfertig- und Fertigprodukten. Aus dem Salzgewinnungsgebiet im nördlichen Stadtgebiet führt eine Soleleitung der Salzgewinnungsgesellschaft mbH zum Niederrhein nach Rheinberg-Borth und nach Belgien. Der Verlauf der Leitung wurde einschließlich Schutzstreifen (beiderseits der Leitung 4 m) nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Wasserfernleitungen

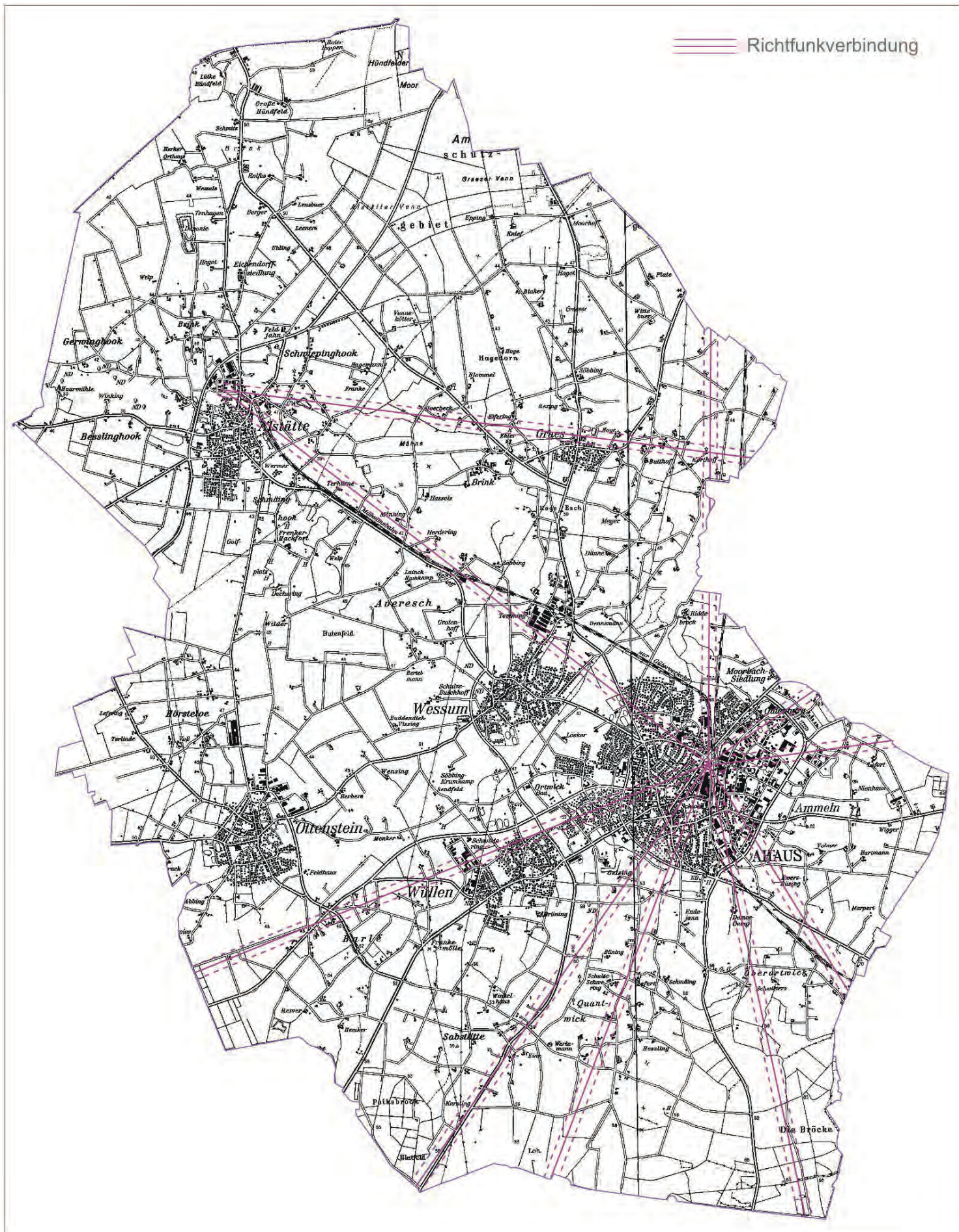
In Übereinstimmung mit der Definition des Kartenwerks »Zentrale Wasserversorgung in Nordrhein-Westfalen« werden Leitungen mit NW (Nennweite) 400 und darüber als Wasserfernleitungen eingestuft. Durch das Stadtgebiet verläuft die Wasserleitung Dömers – Epe, deren Verlauf einschließlich Schutzstreifen (beiderseits der Leitung 4 m) nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden ist.

3.5 Telekommunikation

Telekommunikation

Richtfunkstrecken

In den Flächennutzungsplan der Stadt Ahaus werden eine Reihe von Richtfunkstrecken mit einem beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 100 m und einer Beschränkung der Bauhöhe nachrichtlich übernommen, die in alle vier Himmelsrichtungen ausgehend von der Kernstadt das Stadtgebiet durchqueren. Hinzuweisen ist, dass eine Beeinträchtigung von Richtfunkstrassen durch Gebäude erst ab einer Höhe über 25 m über Grund zu erwarten ist.



Beiplan 11: Richtfunktrassen

4. GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

Auf dem Gebiet der Stadt Ahaus bestehen vier, auf Steinsalz verliehene Bergwerksfelder (siehe Beiplan 12). Darüber hinaus bestehen ca. 20 weitere, auf Eisenerze verliehene Bergwerksfelder. Außerdem liegt das gesamte Stadtgebiet - bis auf wenige Ausnahmen - über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken »Nordrhein-Westfalen Nord«. Inhaberin der Erlaubnis ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes »Kohlenwasserstoffe«.

Im nördlichen Stadtgebiet liegt das Salzbergwerk Epe. Im Salzbergwerk Epe gewinnt die Salzgewinnungsgesellschaft Westfalen GmbH (SGW) Sole zur Rohstoffversorgung der chemischen Industrie. Ein Teil der gesolten Kavernen wird zur Untergrundspeicherung von Erdgas und Rohöl- bzw. Mineralöl(producten) genutzt.

Die Kennzeichnung nach § 5 (3) Nr. 2 BauGB umfasst den Bereich des Rahmenbetriebsplans der SGW für das Salzbergwerk Epe. Darüber hinaus umfasst die Kennzeichnung einen weiteren Bereich, in dem sich das Unternehmen das Gewinnungsrecht vertraglich gesichert hat, ungeachtet der Tatsache, dass dort noch keine bergrechtliche/betriebsplanmäßige Genehmigung des Abbaus erfolgt ist. Da dort mindestens Gewinnungsabsichten unterstellt werden dürfen, scheint eine Kennzeichnung mit Blick auf die beabsichtigte Bergschadensprophylaxe sinnvoll.

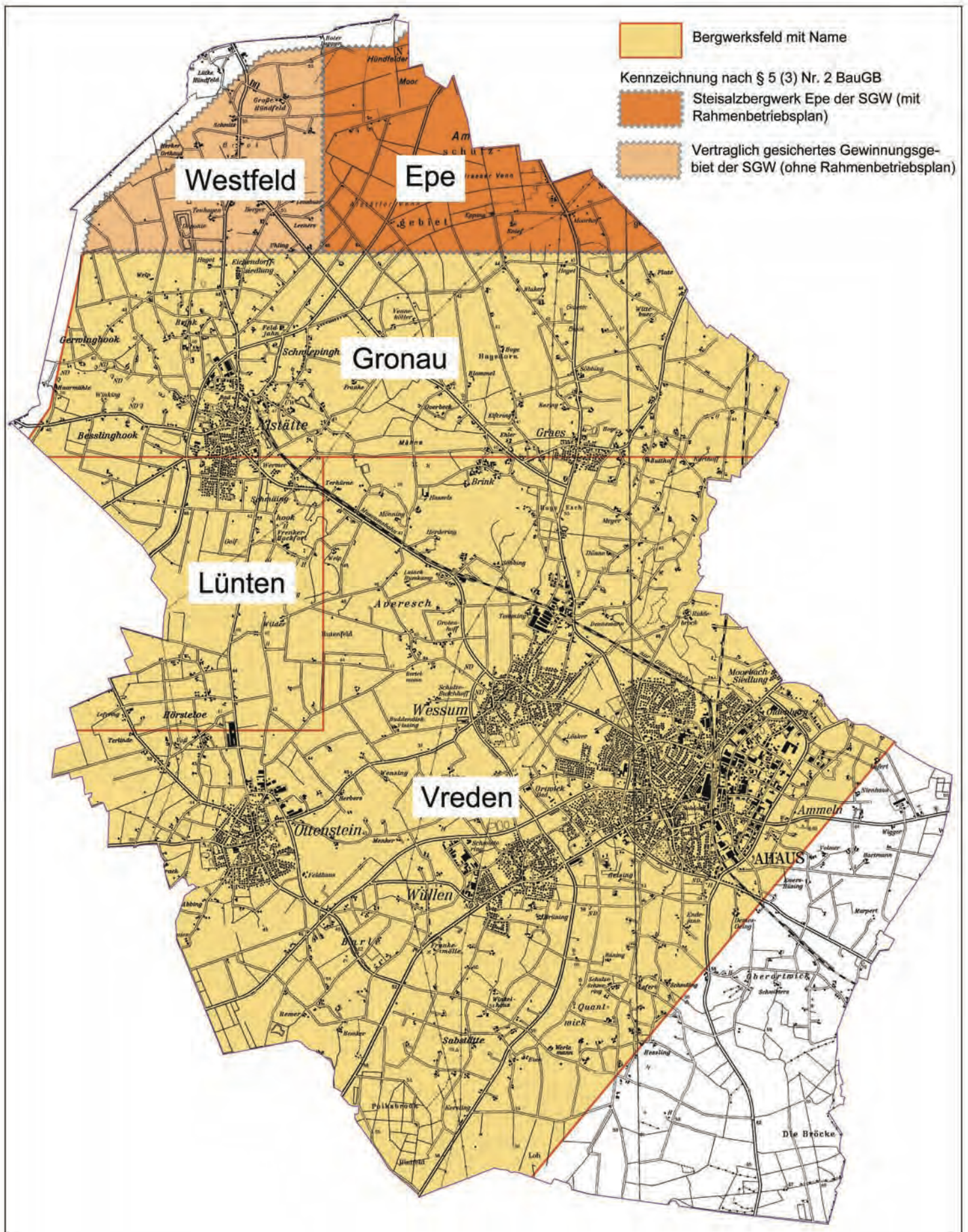
Die Kennzeichnung nach § 5 (3) Nr. 2 BauGB ist zusätzlich im Beiplan 12 dargestellt. Der Verzicht auf eine darüber hinaus gehende Kennzeichnung erscheint vertretbar, da nicht einmal bekannt ist, ob abbauwürdige Salzlager vorhanden sind. Gleiches gilt für die auf verschiedene Eisenerze verliehenen Bergwerksfelder sowie die Erlaubnis der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH zur Aufsuchung des Bodenschatzes »Kohlenwasserstoffe« im Bereich des Feldes »Nordrhein-Westfalen Nord«.

Eine detaillierte Darstellung der bergbaulichen Verhältnisse erfolgt in nachgeordneten Bebauungsplanverfahren, soweit das entsprechende Plangebiet betroffen ist.

5. VERKEHR

5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Hauptverkehrsstraßen werden im Flächennutzungsplan dargestellt, sofern sie sich in städtischer Trägerschaft befinden. Darüber hinaus werden die klassifizierten Straßen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.



Beiplan 12: Lage der Bergwerksfelder in Ahaus

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Die geplante Verbindungsstraße in der Innenstadt wird in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Diese Straße soll vornehmlich die Wallstraße, die durch ein hohes Verkehrsaufkommen und damit einhergehender Lärmbelastung gekennzeichnet ist, entlasten. Hierfür wird ein Teil der heutigen Frauenstraße ausgebaut, im südlichen Abschnitt zwischen Schlosstraße und Zum Roterding wird eine neue Verbindung geschaffen.

In Bezug auf weitere Straßenplanungen lässt lediglich die Südtangente ein Verkehrsaufkommen erwarten, dass den Bedarf für eine Ortsumfahrung rechtfertigt. Die Umstufung der Ortsdurchfahrten Ahaus und Wüllen zu Gemeindestraßen macht dabei deutlich, dass die Entlastung der Ortslagen vom Durchgangsverkehr nicht nur verkehrlich, sondern zunehmend städtebaulich zu begründen ist. Daraus erwächst der Vorteil, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Südtangente – vergleichbar der Nordtangente – ggf. über einen Bebauungsplan und nicht ausschließlich über eine Planfeststellung geschaffen werden könnte. Unter diesen Rahmenbedingungen ist auch ggf. eine Finanzierung nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) möglich. Vor diesem Hintergrund wird die Trasse als zeichnerischer Hinweis in den Flächennutzungsplan aufgenommen, der Verlauf orientiert sich dabei an der zeichnerischen Darstellung des gültigen Regionalplans. Auf eine Darstellung der Südtangente im Flächennutzungsplan soll zunächst verzichtet werden, bis hinsichtlich der Trassierung gesicherte Planunterlagen vorliegen.

Zu beachten sind zudem folgende anbaurechtlichen Regelungen nach Bundesstraßen- bzw. Landesstraßenrecht: Anbauverbotszone bei Bundesstraßen von 20m, Anbaubeschränkungszone bei Bundes- und Landesstraßen von je 40 m. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf Bundes- und Landesstraßen darf durch neue Siedlungsflächen nicht beeinträchtigt werden. Sofern eine Erschließung neuer Siedlungsflächen über Bundes- und Landesstraßen nicht vermieden werden kann, ist im Rahmen von nachgeordneten Bauleitplanverfahren nachzuweisen, dass die Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Bundes- und Landesstraßen gewährleistet ist.

5.2 Eisenbahnverkehr

Die Eisenbahnstrecke, die das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert, sowie der Bahnhof in der Kernstadt werden als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan werden nur noch die Flächen dargestellt, die tatsächlich gewidmet sind. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang, dass das Plangebiet durch Emissionen des Eisenbahnbetriebs vorbelastet ist.

5.3 Luftverkehr

Der Modellflugplatz südöstlich von Wüllen wird als Fläche für den Luftverkehr nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.



Beiplan 13: Straßenplanungen in Ahaus

6. SONSTIGES

6.1 Denkmäler

Einen Überblick über die denkmalgeschützten baulichen Anlagen nach Denkmalschutzgesetz im Stadtgebiet von Ahaus gibt die Tabelle 15 im Anhang. Ortsfeste Bodendenkmäler sind in Tabelle 16 im Anhang dieser Begründung zusammengestellt. Alle flächenrelevanten Standorte sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

6.2 Verteidigung

Es ist zu beachten, dass außer der Kernstadt das gesamte Stadtgebiet bis – im Norden – zu einer Linie Gerwinghook, Brink, Kreuzung L 560/L 572 Graeser Venn unterhalb des militärischen Tagtieffluggebietes AREA 2 liegt, in dem Tiefflüge bis 75 m über Grund durchgeführt werden. Hier ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Darüber hinaus sind ab Bauhöhen über 75 m über Gelände Tageskennzeichnungen gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen vom 29.04.2007 erforderlich. Zudem liegt der Bereich östlich bis südwestlich der Kernstadt – entlang einer Linie Ahle, Ammeln, B 474 bei Demes-Oeing, Ahauser Aa bei Lefert/Schmäing – unterhalb eines Streckenabschnittes des militärischen Nachttiefflugsystems mit einer Untergrenze von 365 m ü. NHN. Zu beiden Seiten dieses Nachtflugstreckenabschnittes ist eine Freihaltefläche von jeweils 2,5 nautischen Meilen zu berücksichtigen. Für den o.g. Bereich einschließlich der Freihaltefläche stellt die Höhe von 365 m über NHN die absolute Bauhöhenbegrenzung für alle Bauwerke dar.

Der Schutzbereich für die Verteidigungsanlage Ottenstein ist mit Anordnung des Bundesministeriums der Verteidigung vom 20.01.2011, WV III 8 - Anordnung Nr. III/Ott/363/4 aufgehoben worden.

6.3 Altlasten

Alle Flächen, deren Böden nach derzeitigem Kenntnisstand (noch) mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, werden im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die Auflistung der Altlasten-Flächen ist dem Anhang der Begründung zu entnehmen. Die hier aufgeführten Bezeichnungen der einzelnen Flächen sind zu besserer Zuordnung auch der Planzeichnung zu entnehmen.

6.4 Flächenbilanz

Eine Übersicht über die Verteilung der einzelnen Flächennutzungen gibt die Tabelle 14 wieder.

Nutzung	Größe in ha	Anteil in %
Wohnen	819,2	5,4
Gemischte Bauflächen	72,7	0,5
Gewerbliche Bauflächen	463,1	3,1
Gemeinbedarf	71,4	0,5
Sonderbauflächen	13,5	0,09
Grünflächen	232,8	1,6
Straßenverkehr	258,3	1,7
Bahnflächen	18,5	0,01
Luftverkehr	1,3	0,01
Ver-/Entsorgung	42,8	0,3
Landwirtschaft	10.912,9	72,1
Wald	2.083,9	15,7
Wasserfläche	135,1	0,9
Summe	15.125,6	100,0

Tabelle 14: Flächenbilanz

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Anhang

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablauf des Verfahrens zur Neuaufstellung des FNP	11
Abbildung 2: Lage der Stadt Ahaus im Kreis Borken	12
Abbildung 3: Flächenanteile der einzelnen Nutzungen	12
Abbildung 4: Anteil Siedlungs-/ Verkehrsfläche	12
Abbildung 5: Gesamtstadt (Ausschnitt aus der TK 50)	13
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem geltenden Regionalplan/Fortschreibung 2010	17
Abbildung 7: Räumlich-funktionales Leitbild	27
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung	29
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung im kreis-/landesweiten Kontext	29
Abbildung 10: natürliche Bevölkerungsbewegung	29
Abbildung 11: Wanderungssaldo	29
Abbildung 12: Verteilung der Altersklassen	29
Abbildung 13: Entwicklung der Bevölkerung in den Stadtteilen	31
Abbildung 14: Wohnungsbestand nach Gebäudeart 2000 bis 2009	33
Abbildung 15: Entwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser	33
Abbildung 16: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen 2009	33
Abbildung 17: Verteilung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten nach Branchen	41
Abbildung 18: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Ahaus absolut	41
Abbildung 19: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im kreis-/landesweiten Kontext	41
Abbildung 20: Landwirtschaftliche Betriebsstandorte in Ahaus (Quelle: Landwirtschaftlicher Fachbeitrag)	51

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerzahlen der Stadtteile 2009	14
Tabelle 2: Wohnbauflächenprognose	36
Tabelle 3: Gewerbeflächenprognose	44
Tabelle 4: Eignungs- und Ausschlusskriterien für neue Wohnbauflächen	106
Tabelle 5: Wohnbauflächenvorschläge	58
Tabelle 6: Mischbauflächenvorschläge	58
Tabelle 7: Eignungs- und Ausschlusskriterien für neue gewerbliche Bauflächen	107
Tabelle 8: Gewerbeflächenvorschläge	64
Tabelle 9: Kindertageseinrichtungen in Ahaus	68
Tabelle 10: Schulen in Ahaus	69
Tabelle 11: Altenhilfeeinrichtungen in Ahaus	72
Tabelle 12: Spiel- und Bolzplätze in Ahaus	75
Tabelle 13: Kriterien zur Eignung für Windenergie für Standorte von Windenergieanlagen	88
Tabelle 14: Flächenbilanz	97
Tabelle 15: Denkmalliste der Stadt Ahaus	108
Tabelle 16: Bodendenkmalliste	111
Tabelle 17: Im Flächennutzungsplan gekennzeichnete Altlasten	112

Beiplanverzeichnis

Beiplan 1: Stand der Siedlungsentwicklung in der Stadt Ahaus	35
Beiplan 2: Wohn- und Mischbauflächenvorschläge (Kategorie 1 bis 3)	59
Beiplan 3: Gewerbeflächenvorschläge (Kategorie 1 bis 3)	65
Beiplan 4: Standorte von Kindertageseinrichtungen und Schulen	73
Beiplan 5: Landwirtschaftliche Flächen und Wald	81
Beiplan 6: Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmäler	83
Beiplan 7: Überschwemmungsgebiete	85
Beiplan 8: Wasserschutzzonen	87
Beiplan 9: Konzentrationszonen »Windenergie«	91
Beiplan 10: Strom-, Gas- und Wasserleitungen	93
Beiplan 11: Richtfunktrassen	95
Beiplan 12: Lage der Bergwerksfelder	97
Beiplan 13: Straßenplanungen in Ahaus	99

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Quellenverzeichnis

Bertelsmann Stiftung (2009): Demographiebericht Ahaus

Bezirksregierung Münster (1999): Gebietsentwicklungsplan – Regierungsbezirk Münster
– Teilabschnitt Münsterland

Bezirksregierung Münster (2010): Regionalplan Münsterland (Entwurf vom 20.09.2010)

Bezirksregierung Münster (2007): Der Siedlungsflächenbedarf im Münsterland bis 2025
– rev. Entwurf

Bezirksregierung Münster (2010): Der Siedlungsflächenbedarf im Münsterland bis 2025
– aktualisierte Ergebnisse

Hildesheimer Planungsgruppe (2008): Bevölkerungsprognosen Ahaus

Junker und Kruse (2006): Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahaus

Knopp, Weil, Winterkamp (1999): Windenergienutzung in Ahaus – Untersuchung zur Ausweisung von Konzentrations-
zonen für Windenergieanlagen in Ahaus

Landesbetrieb IT.NRW (2010). Demographiebericht Ahaus

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen – Bezirkstelle für Agrarstruktur Münsterland (2009): Die Struktur der
Landwirtschaft und ihre Entwicklung (Landwirtschaftlicher Fachbeitrag)

Reicher Haase Architekten (2001): Entwicklungskonzept Innenstadt

Stadt Ahaus (2000): Erläuterungsbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stadt Ahaus (2009): Neubezeichnung der klassifizierten Straßen

Stadt Ahaus (2010): Spiel- und Bolzplatzbestand der Stadt Ahaus im Februar 2010

Stadt Ahaus (o.J.): Denkmalliste

Stadt Ahaus und Landschaftsverband Westfalen Lippe (o.J.): Bodendenkmallisten

Internetseiten

www.ahaus.de

www.bezreg-muenster.nrw.de

www.kreis-borken.de

www.it.nrw.de

www.wikipedia.de

Gesetze und Verordnungen (Stand März 2012)

Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378, 2396; 1994 I S. 2439), Artikel 2 Absatz 122 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044)

Atomgesetz (AtG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 1985 (BGBl. I S. 1565), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 6 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 7. Juli 1987 (GV.NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. November 2009 (GV.NRW. S. 624)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV.NRW. S.516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. August 2009 (GV. NRW. S.442, ber. S. 481)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Januar 2012 (BGBl. I S. 74)

Bundesfernstraßengesetz in der Fassung (FStrG) der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

§§ 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. Dezember 2011 (GV. NRW. S.685)

Hauptsatzung der Stadt Ahaus vom 13. Oktober 2010 für gesetzlich vorgeschriebene Schritte des Verfahrens, die vor dem 1. Januar 2012 förmlich eingeleitet worden sind

Hauptsatzung der Stadt Ahaus vom 13. Oktober 2010, geändert durch Satzung vom 23. Dezember 2011 für gesetzlich vorgeschriebene Schritte des Verfahrens, die ab dem 1. Januar 2012 förmlich

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

eingeleitet worden sind

Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163) m.W.v. 14.10.2011

Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

Das Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. März 2010 (GV. NRW. S.212)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Schutzbereichgesetz (SchBerG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 54-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 12. August 2005 (BGBl. I S. 2354)

Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV.NRW. 1995, 1028), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S.731), in Kraft getreten am 31. Dezember 2011.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung in Nordrhein-Westfalen (FSHG) vom 10. Februar 1998 (GV. NW. 1998 S. 122) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 765)

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Städtebauliche Betrachtung	
Kriterium	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)	
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	< 300 m: gut (+) < 600 m: mittel (o) > 600 m: mäßig (-)
Nähe zu Grundschulen	< 300 m: gut (+) < 600 m: mittel (o) > 600 m: mäßig (-)
Nähe zu weiterführenden Schulen	< 500 m: gut (+) < 1.000 m: mittel (o) > 1.000 m: mäßig (-)
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	HVS oder klassifizierte Straße
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	< 300 m: gut (+) < 600 m: mittel (o) > 600 m: mäßig (-)
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien: gut (+) eine Linie: mittel (o)
Nähe zur SPNV-Anbindung	< 1.000 m: gut (+) < 2.000 m: mittel (o) > 2.000 m: mäßig (-)
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	
Lage im Stadtgefüge	
Einbindung in Ortsstruktur	keine spornartige Entwicklung
Nähe zum Ortskern	< 300 m: gut (+) < 600 m: mittel (o) > 600 m: mäßig (-)
Nähe zur Kernstadt	ohne Bewertung
Abstand zu Emittenten	
Gewerbe	> 100 m: gut (+) < 100 m: mäßig (-)
Landwirtschaft	Ergebnisse Fachbeitrag
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000)	> 100 m: gut (+) < 100 m: mäßig (-)
Sportstätten	> 100 m: gut (+) < 100 m: mäßig (-)

Tabelle 4: Eignungs- und Ausschlusskriterien für neue Wohnbauflächen

Städtebauliche Betrachtung	
Kriterium	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)	
Entfernung zum BAB-Anschluß	< 5.000 m: gut (+) < 10.000 m: mittel (o) > 10.000 m: mäßig (-)
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	HVS oder klassifizierte Straße
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	< 300 m: gut (+) < 600 m: mittel (o) > 600 m: mäßig (-)
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien: gut (+) eine Linie: mittel (o)
Nähe zur SPNV-Anbindung	< 1.000 m: gut (+) < 2.000 m: mittel (o) > 2.000 m: mäßig (-)
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	
Lage im Stadtgefüge	
Einbindung in Ortsstruktur	keine spornartige Entwicklung
Nähe zum Ortskern	< 300 m: gut (+) < 600 m: mittel (o) > 600 m: mäßig (-)
Nähe zur Kernstadt	ohne Bewertung
Relevante Abstände	
Landwirtschaft	Ergebnisse Fachbeitrag
Wohnen	> 200 m: gut (+) < 200 m: mittel (o) < 100 m: mäßig (-)

Tabelle 7: Eignungs- und Ausschlusskriterien für neue gewerbliche Bauflächen

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Objekt-Nr. DML	Objektbezeichnung / Lage	Datum der Unterschutz- stellung	Restaurierung des Denkmals ja/nein, Jahr
Kernstadt			
5	Glockenturm der kath. Pfarrkirche St. Mariä-Himmelfahrt, Markt	25.02.1986	nein
7	Ammelner Kapelle, Ammeln	25.02.1986	ja, 1987
10	Jüdischer Friedhof, Wessumer Straße 14a	20.02.1986	nein
11	Denkmalpflegerisch schützenswerte Struktur: Alter Friedhof/Neuer Friedhof, Zum Roterding/Beckers Brink	20.11.1986	nein
18	Bildstock, bei Ammeln 97	20.11.1986	Ja, 2004
19	Bildstock, bei Ammeln 121		nein
25	Bildstock, Coesfelder Str./Nahkamp	20.11.1986	ja
26	Bildstock, bei Coesfelder Straße 81	20.11.1986	ja
36	Bildstock, bei Roterding 11 (Friedhof)	20.11.1986	ja, 1996 u. 2004
40	Statue hl. Nepomuk, bei van Deldenstr. 24	20.11.1986	ja, 1989 u. 2004
41	Kalvarienberg, Am Kalvarienberg	20.11.1986	ja, 1994
51	Wegekreuz, Kapellenweg/Schorlemer Str.	02.02.1988	ja, 2001
52	Wegekreuz, Kreuzstraße/Marienstraße	23.10.1986	ja, 1987
58	Wegekreuz, bei Tegelstegge 1	20.11.1986	nein
60-I	Schlossbereich mit hist. Stadtgrundriß, Schlosshotel, Hirsch-Apotheke, Amtsgericht	25.02.1986 02.02.1988 17.02.1988 15.04.1994 04.03.1993	ja
60-II	Schloss und Schlosspark Ahaus, Teehaus, Garten/Orangerie, Am Schlossgraben 4	20.11.1986 02.12.1987	nein
64	Gartentor mit Mauer, Hindenburgallee	12.10.1987	ja, 1997
67	Kriegerehrenmal, am Stadtpark	20.11.1986	nein
68	Kriegerehrenmal, Rotdornstraße/Rottweg	20.11.1986	ja, 1998
69	Kriegerehrenmal St. Georgs-Brunnen, vor dem Rathaus Ahaus	20.11.1986	nein
72	Spolie – Wappenstein, Kreuzstraße 2		nein
76	Hofhaus und Speicher, Ammeln 37		nein
77	Speicher, Ammeln 113		nein
78	Ehemaliges Kötterhaus mit Nebengebäuden, Ammeln 173	20.02.1986	ja, 1987
78a	Fachwerkschuppen, Ammeln 173	15.10.1987	nein
87	Villa van Delden, Tor und Garten, Bahnhofstraße 91	21.06.1989	ja, 1994
96	Wohnhaus, Hindenburgallee 11	02.02.1988	ja, 1992
97	Wohnhaus, Hindenburgallee 12		nein
98	Wohnhaus, Hindenburgallee 14		nein
99	Wohnhaus, Hindenburgallee 16	20.02.1986	nein
100	Wohnhaus, Hindenburgallee 17	20.02.1986	ja
101	Gartenhaus, Hindenburgallee 19		nein
102	Wohnhaus, Hindenburgallee 25	20.11.1986	ja
107	Wohnhausfassade, Markt 12	24.02.1989	ja, 1998 u. 2000
109	Ehem. Kötterhaus, bei Moorbach 93/94		nein
125	Wohnhaus, Schloßstraße 55	14.11.1988	ja, 1989

126	Speicher und Heiligenhäuschen, Siemensstraße 11	07.12.2004	nein
130	Wohn/Geschäftshaus, Domhof 31	16.06.1986	ja, 1985 u. 1997
131	Wohn/Geschäftshaus, van Deldenstr. 6		nein
132	Ehem. Speicher, von-Braun-Straße 27		nein
137	Kreuzwegstationen in der Josefskirche	20.11.1986	nein
141	Spieker Krefter, Arnoldstraße 26	22.05.1989	ja, 1989/90
142	Bildstock vor der Josefskirche	11.11.1986	ja, 1986 u. 2001
146	Wohnhaus, Hindenburgallee 15	16.11.1993	ja, 1993
Alstätte			
3	Kath. Pfarrkirche St. Mariä-Himmelfahrt, Kirchstraße 12	25.02.1986	Ja, 2004/05
16	Bildstock, bei Aastraße 4	25.08.1993	ja, 1991
17	Bildstock, Alstätter Brook	20.02.1986	ja, 1991
48	Wegekreuz, bei Gerwinghook 20	20.11.1986	ja, 1988
66	Grenzstein, sog. Wappenstein, beim ehem. Zollamt Sandersküper	durch RP	nein
74	Hofanlage, Alstätter Brook 45		nein
75	Mäusescheune, Alstätter Brook 66	12.10.1987	nein
92	Haarmühle, Beßlinghook 57	20.02.1986	ja, 1983/84
103	Wohnhausfassade m. Inschriftenstein, Högerstraße 5	05.09.2001	Ja, 2001
104	Wohnhaus, Hörstingstraße 1		nein
110	Wohnhaus, Münsterstraße 61	12.10.1988	ja, 1988 u. 1997
145	Bahnhof Alstätte, Gronauer Straße 26/28	23.11.1992	ja, 1993 u. 1994
Graes			
1	Kath. Pfarrkirche St. Josef, Alstätter Str. 1	20.11.1986	nein
13	Wohnhaus und Hofkapelle, Brink 64	04.03.1998	nein
30	Bildstock, bei Nordiek 1		nein
44	Hofkreuz, bei Brink 5	12.10.1987	ja, 1994
50	Wegekreuz (Lindenkreuz), bei Götte 3	20.11.1986	Ja, 2002
53	Friedhofskreuz, Friedhof Graes	02.02.1988	nein
57	Hofkreuz, bei Stegge 45	22.10.1986	ja, 1986 u. 1998
94	Heuerlingshaus, bei Nordiek 21		nein
128	Ehem. Hofanlage (Kötterhaus, Mäuse-scheune, Brunnenrest), Thiebrink 26		nein
Ottenstein			
6	Kath. Pfarrkirche St. Georg, Vredener Straße 1	25.02.1986	nein
8	Friedhofskapelle, Friedhof Ottenstein	02.02.1988	nein
14	Wegekapelle/Pieta, bei Kettelerstr. 4	16.06.1986	ja, 1991
27	Bildstock, Nähe Lüntener Straße	20.11.1986	nein
28	Bildstock, Lüntener Str./Westring	20.11.1986	ja
39	Pieta, Lüntener Straße	20.02.1986	ja
42	Friedhofskreuz, Friedhof Ottenstein	02.02.1988	nein
45	Wegekreuz, Dohl und Parkstraße	20.11.1986	nein
79	Wohnhaus, Am Tor 8		nein
134	Wohnhaus (Haus Hoppe), Wigbold 7	24.10.1994	ja, 1997/98
139	Bildstock, Hörsteloe	20.11.1986	nein
140	Wegekreuz/Holzkorpus, bei Burgstr. 20	20.11.1986	nein

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Wessum			
2	Kath. Pfarrkirche St. Martinus, Kirchplatz	25.02.1986	nein
9	Kriegerehrenmal, Kirchplatz	25.02.1986	ja, 1999
12	Wegekapelle mit Kruzifix, bei Aversch 55	20.02.1986	nein
21	Bildstock, Aversch (Schulze Buschoff)	19.01.1989	ja, 1988 u. 2004
22	Bildstock, Aversch	20.11.1986	nein
29	Bildstock, Martinistraße	12.10.1987	nein
37	Statue des Hl. Friedrich, Eichenallee 3		nein
38	Statue des Hl. Josef, Eichenallee 3		nein
46	Wegekreuz, neben Eichenallee 80	12.10.1987	nein
49	Friedhofskreuz, Wesheimstraße	02.02.1988	nein
56	Wegekreuz, bei Schulstraße 43	20.11.1986	nein
80	Speicher, Aversch 44		nein
81	Speicher, Aversch 82		nein
82	Speicher, Sandsteinpfeiler, Aversch 83	20.02.1986	ja, 1986
83	Speicher, Aversch 93 a	09.03.1988	ja, 1990
84	Wohnhaus und Speicher, Aversch 94		ja, 1990
85	Wohnhaus, Aversch 93 a	20.02.1986	ja, 1991
86	Hofhaus, Aversch 97		nein
93	Wohnhaus, Hamalandstraße 65		nein
105	Schützenswerte Struktur: Kirchplatz	09.07.1987	nein
105	ehem. Ackerbürgerhaus Schulstraße 6/8	12.10.1988	ja, 1994 u. 1995
105	Wohn- u. Geschäftshaus Schulstraße 10	09.07.1987	ja, 1996
133	Wohnhaus, Wesheimstraße 14		ja, 1997
136	Wohn- und Geschäftshaus, Schulstr. 19	20.02.1986	ja, 1985
Wüllen			
4	Kath. Pfarrkirche St. Andreas, Lange Str.	25.02.1986	ja
15	Heiligenhäuschen mit Madonna, Holtmate		nein
20	Bildstock, bei Ammelner Weg 26	20.11.1986	nein
23	Bildstock, Kaland/Baldamusstraße	20.11.1986	nein
24	Bildstock: Pieta, Barle 15		nein
31	Bildstock, Oberortwick/Dicke Linde	20.11.1986	Ja, 2005
32	Bildstock, Quantwick/Mauritz-Station	20.11.1986	ja, 1986
33	Bildstock, bei Quantwick 29	20.11.1986	nein
34	Bildstock, Quantwicker Straße		nein
35	Bildstock, Düwing Dyk/Hl. Antonius	23.10.1986	ja, 1986 u. 2001
43	Hofkreuz, bei Barle 16		nein
47	Friedhofskreuz, Friedhof Wüllen	02.02.1988	nein
54	Wegekreuz, bei Quantwicker Straße 12	20.11.1986	nein
55	Hofkreuz, bei Sabstätte 1		nein
59	Hofkreuz, bei Unterortwick 2		nein
62	Windmühle, bei Quantwick 26	11.11.1986	ja, 1978 u. 1999
63	Steenern Crüce, bei Unterortwick 6	20.11.1986	nein
65	Grenzstein, sogen. Jagenstein, Barle	12.10.1987	nein
70	Solms'sches Denkmal, Vred. Dyk/Barle	20.02.1986	nein
88	Speicher, Barle 2		nein

89	Hofanlage, bei Barle 7	20.02.1986	ja, 1986 u. 1990
90	Speicher, Barle 9		nein
91	Hofanlage, Gartenanlage, Barle 16		nein
106	Schützenswerte Struktur: Lange Straße	12.10.1988	nein
108	Wohn- u. Gasthaus, Marktplatz 14		nein
111	Kötterhaus, Quantwick 63	06.10.1987	nein
112	Hofhaus und Speicher, Oberortwick 20		nein
113	Hofhaus und Speicher, Oberortwick 22		nein
115	Mäusescheune, Quantwick 1		nein
116	Speicher, Quantwick 3		nein
117	Speicher und Scheune, Quantwick 4		nein
118	Speicher, Quantwick 9		nein
119	Hofanlage -Speicher, Backhaus, Hofkreuz	10.08.1993	ja, 1993 u. 1995
121	Mäusescheune, Quantwick 22		nein
122	Mäusescheune, Sabstätte 3		nein
123	Mäusescheune, Sabstätte 10		nein
124	Speicher und Hofkreuz, Sabstätte 14	26.05.1988	ja, 1988
127	Spieker, Stadtlohner Straße 50	20.02.1986	ja, 1984
129	Mäusescheune, Unterortwick 13		nein
143	ehem. Volksschule, Lange Straße 63	02.02.1988	nein
144	Ackerbürgerhaus, Quantwicker Straße 3	16.10.1990	ja, 1990

Tabelle 15: Denkmalliste der Stadt Ahaus (Quelle: Stadt Ahaus (o.J.))

Objekt-Nr. DML	Objektbezeichnung/Lage	Datum der Unterschutzstellung	Größe in qm	MKZ	Objektbezeichnung LWL
Alstätte					
B	Grabhügel Haarmühle	11/27/86	95	3807,1:a 3807,1:b	Grabhügel der jüngeren Bronzezeit oder der älteren Eisenzeit
D	Grabhügel Bsch. Schmäinghook	11/27/86	165,2	3807,9	Grabhügel der jüngeren Bronzezeit oder der älteren Eisenzeit
H	Erdgeschichtliches Bodendenkmal »Südböschung der Aa am Haarmühle-Wehr, Besslinghook«	1/4/05	k.A.	3807,21	Erdgeschichtliches Denkmal »Südböschung der Aa am Haarmühlwehr«
Ottstein					
E	4 Grabhügel, Hörsteloe	11/27/86	insg. 3.204	3907,19 3907,19:a 3907,20 3907,21	Grabhügel des späten Neolithikums/der frühen Bronzezeit sowie der ausgehenden Bronzezeit/der beginnenden Eisenzeit
F	Fundamentreste Burg Ottenstein, Burgstraße	11/27/86	k.A.	k.A.	k.A.
Wüllen					
A	Grabhügel Barle	11/27/86	198,4	3907,5	Grabhügel des späten Neolithikums oder der frühen Bronzezeit
C	Gräftenanlage »Auf der Burg«, Lange Straße 35	11/27/86	750	3707,16	Rechteckige Gräftenanlage
G	Erdgeschichtliches Bodendenkmal »Steinbruch Hollekamp«, Hoher Weg/Ammelner Weg	10/7/98	k.A.	3907,42	Erdgeschichtliches Bodendenkmal »Steinbruch Hollekamp«
I	Fossiler Wirbel eines Dinosauriers	4/27/10	k.A.	k.A.	k.A.

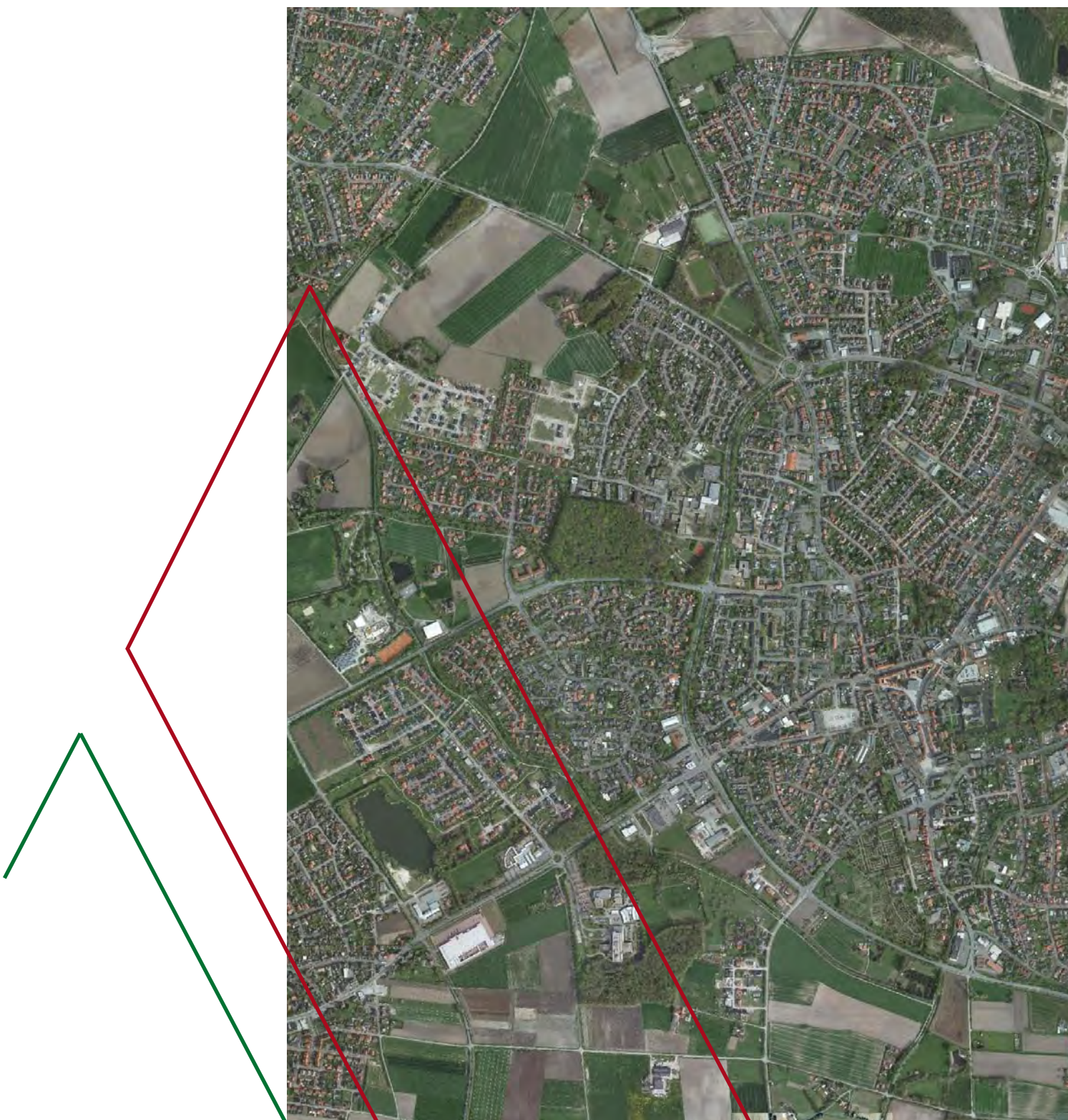
Tabelle 16: Bodendenkmalliste (Quelle: Eigene Zusammenstellung Stadt Ahaus und LWL (o.J.))

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

BEGRÜNDUNG

Im Flächennutzungsplan gekennzeichnete Altlasten		
Nr. im FNP	Aktenzeichen	Bezeichnung
01	665101/01-0001	Deponie Alstätte III
02	665101/01-0002	Deponie Alstätte II
03	665101/01-0003	Deponie Alstätte I
04	665101/01-0004	Müllkippe Koenig
05	665101/01-0005	Boden und Bauschuttdeponie Lukassen
06	665101/01-0006	Müllkippe Martinistrasse
08	665101/01-0008	Müllkippe Ahaus-Quantwick
09	665101/01-0009	Müllkippe Hoersteloh
12	665101/01-0012	Tankstelle Hoelscher
13	665101/01-0013	Tankstelle Lohman
15	665101/01-0015	Betriebsgrundstück Greving
16	665101/01-0016	Tankstelle und KFZ-Betrieb Schwieters
17	665101/01-0017	Tankstelle Ehlers
18	665101/01-0018	Tankstelle und KFZ-Betrieb Knubel
19	665101/01-0019	Tankstelle und KFZ-Handel Bleker
20	665101/01-0020	Tankstelle und Werkstatt Kleinsmann
21	665101/01-0021	KFZ-Betrieb Salzwedel
23	665101/01-0023	Betriebsgrundstück Schrotthandel Blum
24	665101/01-0024	Betriebsgrundstück Maschinenfabrik Grote
25	665101/01-0025	Betriebsgrundstück Dachdecker Goldbaum
26	665101/01-0026	Betriebsgrundstück Transportfirma Jungkamp
27	665101/01-0027	Tankstelle Fiedler
28	665101/01-0028	Betriebsgrundstück Tankstelle Kuhl
30	665101/01-0030	Schrotthandel/Autowrackplatz Paul u.Sohn
38	665101/01-0038	Lokschuppen Alstaette
39	665101/01-0039	Schrottplatz Harking Schiepinghook
40	665101/01-0040	ehemalige KFZ-Werkstatt und Tankstelle Boomers, Brink 1/ Coesfelder Str. 2
42	665101/01-0042	Tanklager Jungkamp Schorlemer Str. 1
46	665101/01-0046	ehemalige Molkerei Wessum
47	665101/01-0047	Autowrackplatz N. Hüning von Braun Str.68
49	665101/01-0049	Westfalen Tankstelle Buning Ottensteiner Brook
53	665101/01-0053	Werk Alstätte der BSG Bochlter Esch 27
60	665101/01-0060	Betriebsgrundstück der Tankstelle De Te Fuistingstr.68
61	665101/01-0061	Betriebsgrundstück der Tankstelle Schöpker u.Dorgeist
62	665101/01-0062	Betriebsgrundstück der Tankstelle Bussmann Stadtlöhner Str.
63	665101/01-0063	Betriebsgrundstück der Tankstelle Hemling Siemenstr.10
65	665101/01-0065	Tankstelle Cyran Heeker Str.82
67	665101/01-0067	Betriebsgrundstück der Tankstelle Abeler Hofkamp 2-4
68	665101/01-0068	ehemaliges Sägewerk Betting Bahnhofstr. 88
69	665101/01-0069	ehemalige chemische Reinigung Große-Berkhoff, Fuistingstr. 23
71	665101/01-0071	ehemaliges Stadtwerksgelände, Wessumer Straße 53-59
73	665101/01-0073	ehemalige KFZ-Werkstatt Schwieters, Ridderstraße 22

Tabelle 17: Im Flächennutzungsplan gekennzeichnete Altlasten



Flächenkatalog Neuausweisungen

als Anhang der Begründung des
Flächennutzungsplans 2025 (Stand: 18. April 2013)

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

IMPRESSUM

Auftraggeber

Stadt Ahaus
Fachbereich Stadtplanung
Rathausplatz 1
48683 Ahaus

Ansprechpartner

Walter Fleige
Julia Althaus
Telefon: 02 56 1 / 72 430
Fax: 02 56 1 / 72 81 430
E-Mail: w.fleige@ahaus.de
Internet: <http://www.ahaus.de>

Auftragnehmer

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL
Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel. 02 31 / 47 73 48 60
Fax 02 31 / 55 44 44
Email: info@post-welters.de
www.post-welters.de

mit

grünplan - büro für landschaftsplanung
Willy-Brandt-Platz 4
44135 Dortmund
Tel. 02 31 / 52 90 21
Fax 02 331 / 55 61 56

Bearbeitung

Hartmut Welters
Joachim Sterl
Dr. Hans-Peter Neumeyer (†)
Alexander Quante

Fotos, Karten und Abbildungen
Post • Welters (sofern nicht besonders gekennzeichnet)

INHALT

1.	Darstellung der Methodik	5
2.	Flächensteckbriefe - Neuausweisung Wohnen	14
2.1	Kernstadt	14
2.2	Alstätte	32
2.3	Ottenstein	48
2.4	Graes	56
2.5	Wessum	68
2.6	Wüllen	76
3.	Flächensteckbriefe - Neuausweisung Gewerbe	90
3.1	Kernstadt	90
3.2	Alstätte	106
3.3	Ottenstein	118
3.4	Wessum	132
3.5	Wüllen	146

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

1. METHODIK

Aufgabenstellung

Im vorliegenden »Flächenkatalog« erfolgt die Bewertung aller Flächenvorschläge, die bisher im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes zum Flächennutzungsplan diskutiert worden sind. Hierbei handelt es sich zum einen um Flächenvorschläge seitens der beauftragten Arbeitsgemeinschaft Post • Welters/grünplan, die in Abstimmung mit der Verwaltung aufgenommen worden sind. Zum anderen wurden aber auch Flächenvorschläge aus der ersten Stufe des Beteiligungsverfahrens (Arbeitskreis »Fläche«) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit aufgenommen. Oberster Grundsatz bei der Flächenauswahl war eine »organische« Entwicklung, durch die unter anderem eine ressourchenscho-nende, kompakte Siedlungsentwicklung gefördert werden kann.

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Methodik der Flächenanalyse

1. Schritt: Restriktionsanalyse

Als erster Schritt der Flächenauswahl erfolgt die Abgrenzung der vorhandenen Siedlungsbereiche (Wohnen und Gewerbe). Im Anschluss daran wird eine Restriktionsanalyse vorgenommen, die »Tabubereiche« für die Siedlungsentwicklung definiert. Hierbei werden Vorgaben der Regionalplanung (Grünzüge, Wald etc.) sowie der Fachplanungen (z.B. Landschaftschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete) berücksichtigt. Der dann verbleibende Raum stellt das grundsätzliche Flächenpotenzial dar.

2. Schritt: Definition von Suchräumen

Für diesen Raum werden unter der Leitbildvorgabe eines »organischen« Siedlungsflächenwachstums weitere »Filter« vorgeschaltet:

1. sofern möglich sollten nur Flächen zur Diskussion gestellt werden, die ein organisches »Wachstum« gewährleisten (d.h. keine »spornartige« Entwicklung in den Landschaftsraum hinein, sondern in enger Anlehnung an vorhandene Siedlungsstrukturen. Auf diese Weise bleiben die Siedlungskörper kompakt, so dass kurze, ressourcenschonende Verkehrswege- und Leitungsführungen möglich sind. Aufgrund absehbarer Schwierigkeiten (insbesondere wegen Konflikten mit landwirtschaftlichen Betrieben) in einigen Stadtteilen bei Vorschlägen für neue Gewerbeflächen wurden vereinzelt auch Flächen zur Diskussion gestellt, die diese Kriterien nur bedingt erfüllen.
2. Hauptverkehrsstraßen sowie Waldflächen stellen grundsätzliche Barrieren für die weitere Siedlungsflächenentwicklung dar.

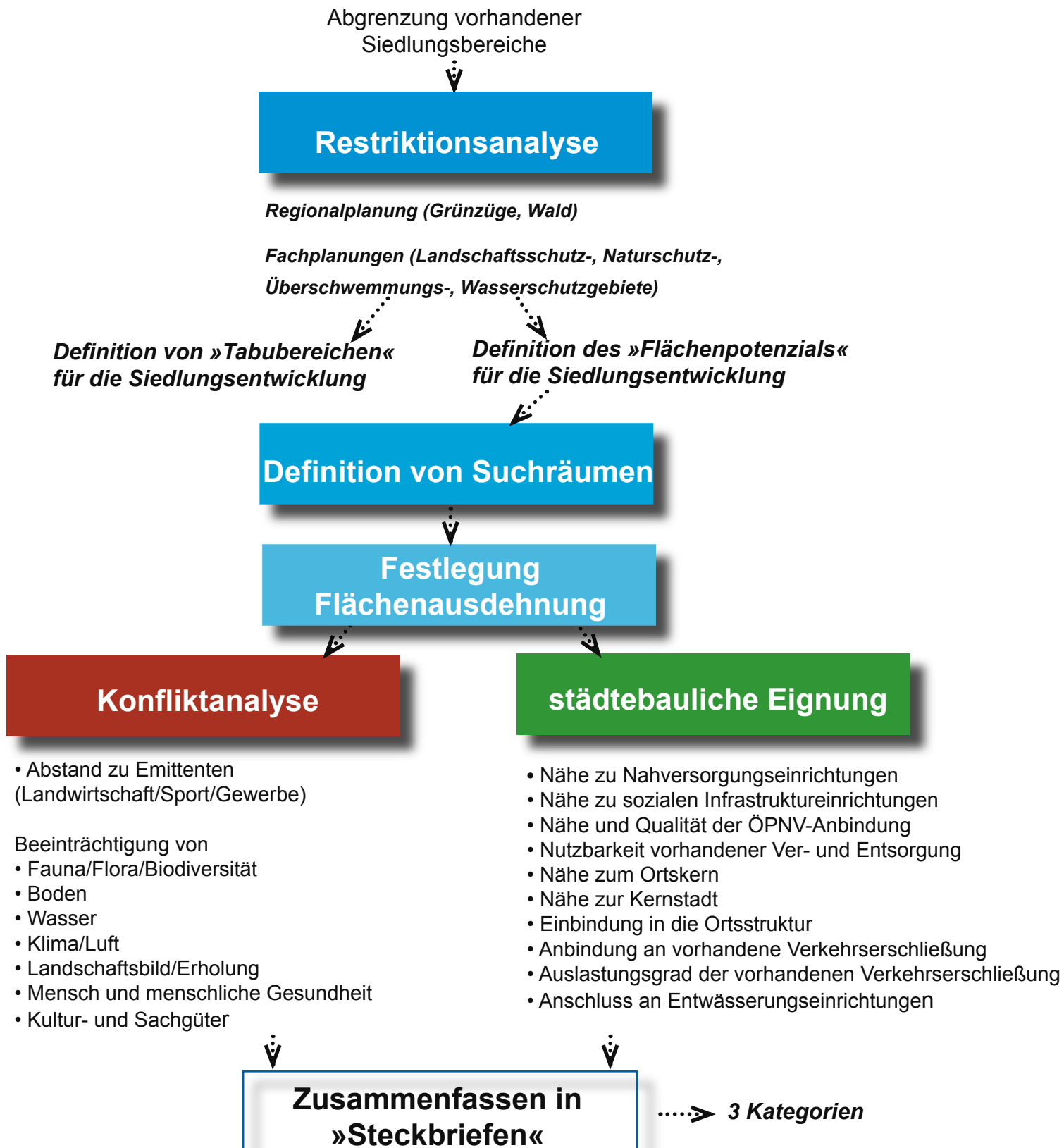
Das Ergebnis sind »Suchräume« für neue Siedlungsflächen.

3. Schritt: Festlegung der Flächenausdehnung

Aus den Suchräumen wurden letztendlich klar abgegrenzte Siedlungsflächen-vorschläge gebildet. Die ausgewählten Flächen wurden dabei grundsätzlich in ihrer Maximalausdehnung dargestellt, um so einen gewissen Spielraum im Erarbeitungsverfahren des Flächennutzungsplan zu gewährleisten. In der Regel wurden Wegeführung oder markante Landschaftsbestandteile als Grenzen definiert.

4. Schritt: Konfliktanalyse/Bewertung der städtebaulichen Eignung

Alle ausgewählten Siedlungsflächen-vorschläge durchlaufen anschließend eine Konfliktanalyse sowie eine Bewertung der städtebaulichen Eignung. Als Ergebnis dieser Bewertung werden die Flächen-vorschläge in drei Kategorien eingestuft:



Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Kategorie 1:

städtebaulich empfehlenswert, Beeinträchtigung der Umweltbelange nicht kritisch, Übereinstimmung mit Fortschreibung Regionalplan, Darstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf als Siedlungsfläche

Kategorie 2:

städtebaulich empfehlenswert, keine Übereinstimmung mit Fortschreibung Regionalplan, keine Darstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf als Siedlungsfläche

Kategorie 3:

Belange des Städtebaus und/oder der Umweltgüter kritisch und keine Übereinstimmung mit Fortschreibung Regionalplan, keine Darstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf als Siedlungsfläche

Im Falle eines unerwartet starken Wachstums bzw. Schwierigkeiten bei der Realisierung von Flächen der Kategorie 1, wird eine Hochstufung von einzelnen Flächen der Kategorie 2 in die Kategorie 1 angestrebt.

Umweltschutzbezogene Prüfung

Die Flächen der Kategorie 1, die voraussichtlich im Rahmen des 15jährigen Planungshorizontes des Flächennutzungsplanes auch umgesetzt werden, werden im Rahmen einer vertiefenden Konfliktanalyse betrachtet, in der die Beeinträchtigung der Umweltgüter nach BauGB detailliert untersucht wird. Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan.

A. Wohn-/Mischbauflächen

Folgende Kriterien sind Bestandteil der städtebaulichen Betrachtung:

1. Infrastruktur (Nahversorgung/soziale Einrichtungen)

- Die Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen (Lebensmittelvollsortimenter/Discounter) bzw. zu Grundschulen stellt eine wichtige Rahmenbedingung dar, um im Sinne der Ressourcenschonung eine »Stadt der kurzen Wege« zu gewährleisten. Als Mindestforderung (= mittlere Bewertung) wurde die fußläufige Erreichbarkeit dieser Einrichtungen innerhalb von 10 min (= 600 m) angesetzt. Eine negative Bewertung erfolgt, wenn dieser Wert überschritten wird, eine positive, wenn der Wert von 300 m (= 5 Gehminuten) unterschritten wird.
- Für weiterführende Schulen wird eine Entfernung bis zu 1.000 m (ca. 15 min zu Fuß) noch als akzeptabel bewertet, darüber hinaus ist die fußläufige Akzeptanz kaum gewährleistet. Eine positive Bewertung erfolgt, wenn der Wert von 500 m unterschritten wird.

2. Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)

- Die direkte Anbindung an eine leistungsfähige Straße (d.h. Hauptver-

kehrsstraße oder klassifizierte Straßen (Kreis-, Landes- oder Bundesstraßen)) gewährleistet einen reibungslosen Ablauf des durch neue Wohngebiete erzeugten Ziel- und Quellverkehrs. Ist eine entsprechende Anbindung nicht gegeben, erfolgt eine negative Bewertung.

- Die Nähe zu einer ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle) ermöglicht eine ressourcenschonende Verkehrsmittelwahl. Die Erreichbarkeit sollte in 10 min (vgl. Radien oben) gewährleistet sein.
- Die Qualität der entsprechenden ÖPNV-Anbindung stellt einen weiteren Anreiz dar, für tägliche Wege den ÖPNV zu nutzen. Maßstab sind hier das Vorhandensein mehrerer Linien, so dass ein dichterer Takt ermöglicht wird.
- Insbesondere für Berufspendler stellt die Bahn nur dann eine sinnvolle Alternative dar, wenn der nächste Haltepunkt zumindest mit dem Fahrrad in angemessener Zeit zu erreichen ist. Mindestforderung ist hier eine maximale Entfernung von 2.000 m (ca. 10 min).
- Die Nutzbarkeit des vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzes sollte idealerweise ohne größere Anpassungen möglich sein.

3. Lage im Stadtgefüge

- Mit dem Kriterium »Einbindung der Ortsstruktur« wird bewertet, inwiefern eine »organische« Siedlungsentwicklung gewährleistet ist oder eine unerwünschte »spornartige« Entwicklung in den Landschaftsraum erfolgt.
- Die Ortskerne stellen die identitätsstiftenden Räume in den Stadtteilen dar. Die Nähe zu den jeweiligen Ortskernen gewährleistet die Nutzbarkeit und Erlebbarkeit der dort i.d.R. vorhandenen Nutzungsvielfalt. Mindestforderung ist auch hier eine fußläufige Erreichbarkeit innerhalb von 10 min (= 600 m).
- Die Angabe der Nähe zur Kernstadt berücksichtigt die gemäß Leitbild angestrebte Konzentration der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich bzw. den direkt an die Kernstadt angegliederten Stadtteilen Wessum und Wüllen. Dieses Kriterium dient allein der Information, eine Bewertung würde alle Flächenvorschläge in Alstätte, Graes und Ottenstein per se benachteiligen.

4. Abstände zu Emittenten (im Rahmen der Konfliktanalyse)

- Bei Abständen von weniger als 100 m zu gewerblichen Nutzungen, stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen (z.B. B 70 und B 474) und Sportstätten erfolgt eine negative Bewertung, da hierbei nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Konfliktbewältigung ohne weitergehende Maßnahmen möglich ist. In Bezug auf den Aspekt der Landwirtschaft werden die Bewertungen zu den einzelnen Flächen, die im Rahmen des landwirtschaftlichen Fachbeitrages vorgenommen worden sind, wiedergegeben. Kritisch werden i.d.R. Flächenvorschläge bewertet, bei denen sich ein landwirtschaftlicher Betrieb auf der Fläche befindet oder innerhalb eines Radius von 300 m liegt.

Der Tabelle auf der nächsten Seite können die einzelnen Parameter der Bewertung entnommen werden.

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Städtebauliche Betrachtung	
Kriterium	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)	
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	< 300 m: gut (+) < 600 m: mittel (o) > 600 m: mäßig (-)
Nähe zu Grundschulen	< 300 m: gut (+) < 600 m: mittel (o) > 600 m: mäßig (-)
Nähe zu weiterführenden Schulen	< 500 m: gut (+) < 1.000 m: mittel (o) > 1.000 m: mäßig (-)
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	HVS oder klassifizierte Straße: ja (+)/nein (-)
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	< 300 m: gut (+) < 600 m: mittel (o) > 600 m: mäßig (-)
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien: gut (+) eine Linie: mittel (o)
Nähe zur SPNV-Anbindung	< 1.000 m: gut (+) < 2.000 m: mittel (o) > 2.000 m: mäßig (-)
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	möglich (+) nicht möglich (-)
Lage im Stadtgefüge	
Einbindung in Ortsstruktur	keine spornartige Entwicklung ja (+)/nein (-)
Nähe zum Ortskern	< 300 m: gut (+) < 600 m: mittel (o) > 600 m: mäßig (-)
Nähe zur Kernstadt	ohne Wertung
Abstand zu Emittenten	
Gewerbe	> 100 m: gut (+) < 100 m: mäßig (-)
Landwirtschaft	
Hauptverkehrsstraße (DTV > 10.000 Kfz)	> 100 m: gut (+) < 100 m: mäßig (-)
Sportstätten	> 100 m: gut (+) < 100 m: mäßig (-)

B. Gewerbebauflächen

Folgende Kriterien sind Bestandteil der städtebaulichen Betrachtung:

1. Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)

- Die Nähe zum nächsten BAB-Anschlusses stellt ein wesentliches Qualitätsmerkmal eines zukunftssträchtigen Gewerbegebietes dar. Ab einer Entfernung von mehr als 5 km erfolgt eine Abwertung.
- Die direkte Anbindung an eine leistungsfähige Straße (d.h. Hauptverkehrsstraße oder klassifizierte Straßen (Kreis-, Landes- oder Bundesstraßen)) gewährleisten einen reibungslosen Ablauf des durch neue Gewerbegebiete erzeugten Ziel-/Quellverkehrs und vermeidet Belastungen von Wohngebieten. Ist eine entsprechende Anbindung nicht gegeben, erfolgt eine negative Bewertung.
- Die Nähe zu einer ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle) ermöglicht eine ressourcenschonende Verkehrsmittelwahl für Berufspendler. Die Erreichbarkeit sollte in 10 min (vgl. Radien oben) gewährleistet sein.
- Die Qualität der entsprechenden ÖPNV-Anbindung stellt einen weiteren Anreiz dar, für tägliche Wege den ÖPNV zu nutzen. Maßstab sind hier das Vorhandensein mehrerer Linien, so dass ein dichter Takt ermöglicht wird.
- Insbesondere für Berufspendler stellt die Bahn nur dann eine sinnvolle Alternative dar, wenn der nächste Haltepunkt zumindest mit dem Fahrrad in angemessener Zeit zu erreichen ist. Mindestforderung ist hier eine maximale Entfernung von 2.000 m (ca. 10 min).
- Die Nutzbarkeit des vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzes sollte idealerweise ohne größere Anpassungen möglich sein.

2. Lage im Stadtgefüge

- Im Rahmen des Kriteriums »Einbindung der Ortsstruktur« wird bewertet, inwiefern eine »organische« Siedlungsentwicklung gewährleistet ist oder eine unerwünschte »spornartige« Entwicklung in den Landschaftsraum erfolgt.
- Die jeweiligen Ortskerne stellen die identitätsstiftenden Räume in den Stadtteilen dar. Die Nähe zu den jeweiligen Ortskernen gewährleistet die Nutzbarkeit und Erlebbarkeit der hier i.d.R. vorhandenen Nutzungsvielfalt. Mindestforderung ist eine fußläufige Erreichbarkeit innerhalb von 10 min (= 600 m).
- Die Angabe der Nähe zur Kernstadt berücksichtigt die gemäß Leitbild angestrebte Konzentration der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich bzw. den direkt an die Kernstadt angegliederten Stadtteilen Wessum und Wüllen. Dieses Kriterium dient allein der Information, eine Bewertung würde alle Flächenvorschläge in Alstätte, Graes und Ottenstein per se benachteiligen.

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

3. Relevante Abstände (im Rahmen der Konfliktanalyse)

- Bei Abständen zu Wohngebieten von weniger als 100 m erfolgt eine negative Bewertung, da hierbei nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Konfliktbewältigung ohne weitergehende Maßnahmen möglich ist. In Bezug auf den Aspekt der Landwirtschaft wird die Bewertung zu den einzelnen Flächen, die im Rahmen des landwirtschaftlichen Fachbeitrages vorgenommen worden sind, wiedergegeben. Kritisch werden i.d.R. Flächenvorschläge bewertet, bei denen sich ein landwirtschaftlicher Betrieb auf der Fläche befindet oder innerhalb eines Radius von 300 m liegt.

Der Tabelle auf der nächsten Seite können die einzelnen Parameter der Bewertung entnommen werden.

Städtebauliche Betrachtung	
Kriterium	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)	
Entfernung zum BAB-Anschluß	< 5.000 m: gut (+) < 10.000 m: mittel (o) > 10.000 m: mäßig (-)
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	HVS oder klassifizierte Straße: ja (+)/nein (-)
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	< 300 m: gut (+) < 600 m: mittel (o) > 600 m: mäßig (-)
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien: gut (+) eine Linie: mittel (o)
Nähe zur SPNV-Anbindung	< 1.000 m: gut (+) < 2.000 m: mittel (o) > 2.000 m: mäßig (-)
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	möglich (+) nicht möglich (-)
Lage im Stadtgefüge	
Einbindung in Ortsstruktur	keine spornartige Entwicklung ja (+)/nein (-)
Nähe zum Ortskern	< 300 m: gut (+) < 600 m: mittel (o) > 600 m: mäßig (-)
Nähe zur Kernstadt	ohne Wertung
Relevante Abstände	
Landwirtschaft	
Wohnen	> 200 m: gut (+) < 200 m: mittel (o) < 100 m: mäßig (-)

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

2. NEUAUSWEISUNGEN WOHNEN

2.1 KERNSTADT



Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 1.1 »Hoher Kamp Nord I«

Ortsteil:

Kernstadt

Lage:

Nordwest

Größe:

ca. 7,9 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

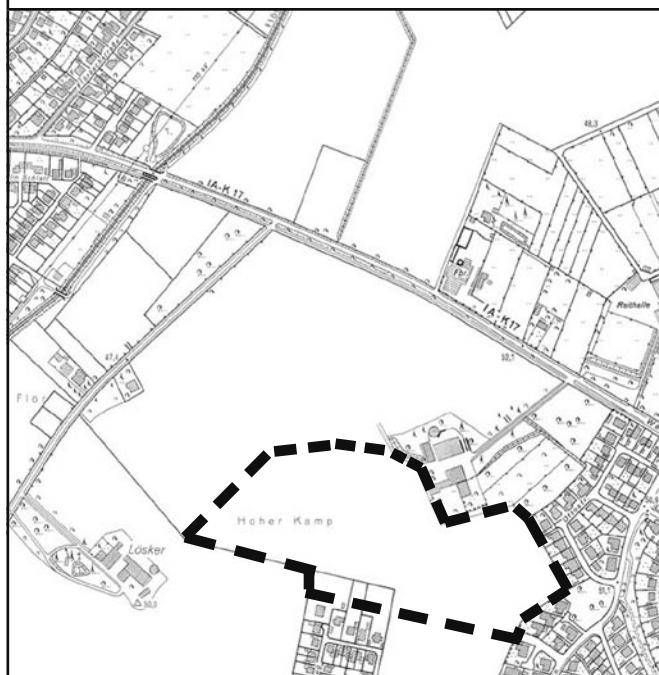
Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich,
Agrarbereich,

Regionalplan (Entwurf): Allgemeiner Siedlungs-
bereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 1


500m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 800 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 1.000 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 800 bis 1.500 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 2.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.600 m	
Nähe zur Kernstadt	Lage in der Kernstadt	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 500 m	
Landwirtschaft	Landwirtschaftlicher Betrieb angrenzend	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	Wessumer Straße min. 200m entfernt	
Sportstätten	ca. 300 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvoller Abschluss der Siedlungsentwicklung im Nordwesten der Kernstadt	
Umweltbezogenes Gesamturteil	Mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 1.2 »Rohring«

Ortsteil:

Kernstadt

Lage:

Süd

Größe:

ca. 20,2 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich,

Aa=Wasserfläche+Naturschutz

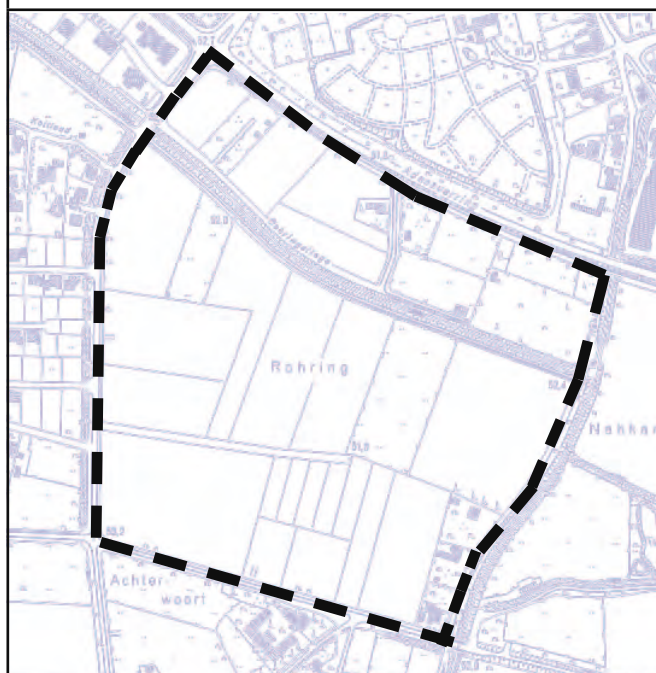
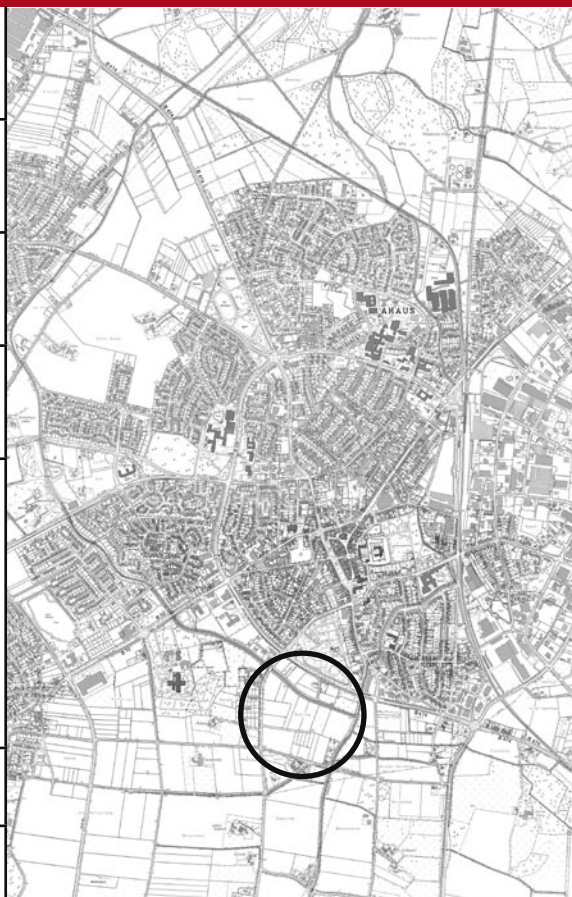
Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich,

Aa=Wasserfläche+Naturschutz

Flächennutzungsplan: Schutzzone der Richtfunktrasse, Wasserfläche, landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Wohnen

Kategorie 2


500m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 100 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.000 bis 1.500 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 400 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 2.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.000 m	
Nähe zur Kernstadt	Lage in der Kernstadt	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 300 m	
Landwirtschaft	kein Betrieb im 300 m-Radius, aber Betrieb in Hauptwindrichtung	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	direkt angrenzend an Adenauerring	
Sportstätten	ca. 1.800 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Fortsetzung der Siedlungsentwicklung im Süden, mögliche Konflikte mit angrenzender Hauptverkehrsstraße müssen auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßig bis hohe Konflikintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 1.3 »Eversbach«

Ortsteil:

Kernstadt

Lage:

Süd

Größe:

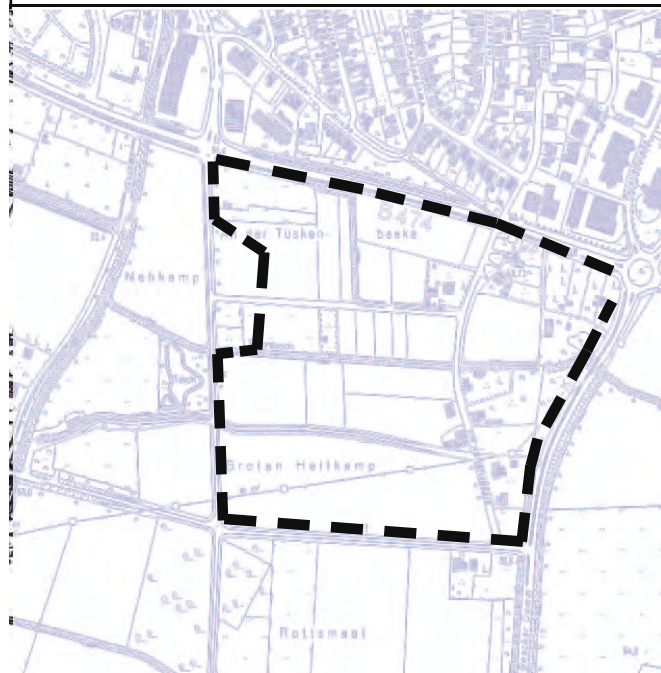
ca. 16,1 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich
Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich
Flächennutzungsplan: Erdgasleitung (Schutzzone 8m), Wasserfläche, Richtfunktrasse, Wassertrasse, landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Wohnen

Kategorie 2


500m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 100 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.000 bis 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 1.800 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.100 m	
Nähe zur Kernstadt	Lage in der Kernstadt	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 500 m	
Landwirtschaft	siehe WN 1.2	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	direkt angrenzend an Adenauerring	
Sportstätten	ca. 2.000 m	
Städtebauliches Gesamturteil	mögliche Fortsetzung der Südentwicklung, langfristiger Horizont, mögliche Konflikte mit angrenzender Hauptverkehrsstraße müssen auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:
W_N 1.4 »Am Kalkbruch«

Ortsteil:
Kernstadt

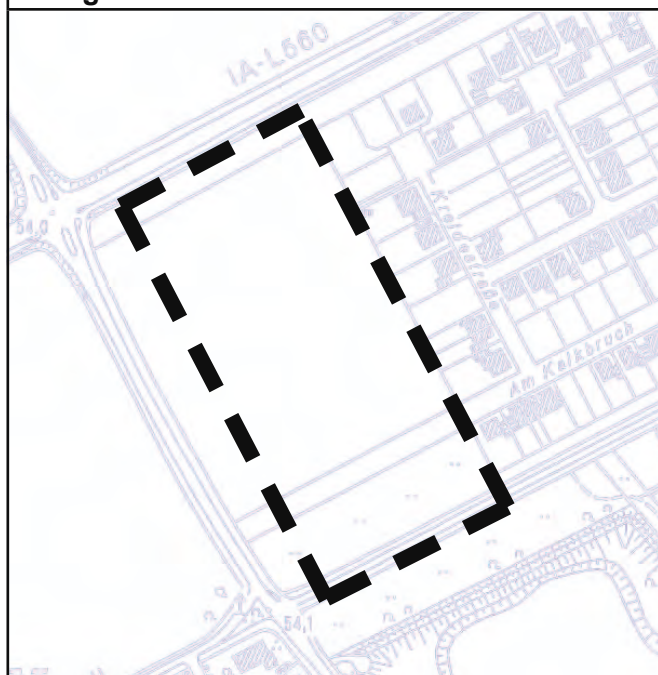
Lage:
West

Größe:
ca. 2,7 ha

Planungsrechtliche Einstufung:
Regionalplan: Agrarbereich, Bereich für Gewässerschutz
Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich, Bereich für Gewässerschutz
Flächennutzungsplan: Grünfläche, Richtfunktrasse mit Schutzzone

Derzeitige Nutzung:
Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 2



200 m

Städtebauliche Betrachtung

Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 700 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.300 bis 2.300 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 500 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 2.600 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 900 m	
Nähe zur Kernstadt	Lage in der Kernstadt	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 800 m	
Landwirtschaft	unkritisch	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	direkt angrenzend an Vredener Dyk	
Sportstätten	ca. 400 m	
Städtebauliches Gesamturteil	kleinteilige sinnvolle Ergänzung am westlichen Rand der Kernstadt, mögliche Konflikte mit angrenzender Hauptverkehrsstraße müssen auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden	
Umweltbezogenes Gesamturteil	geringe bis mäßige Konflikintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:
W_N 1.5 »Graeser Straße«

Ortsteil:
Kernstadt

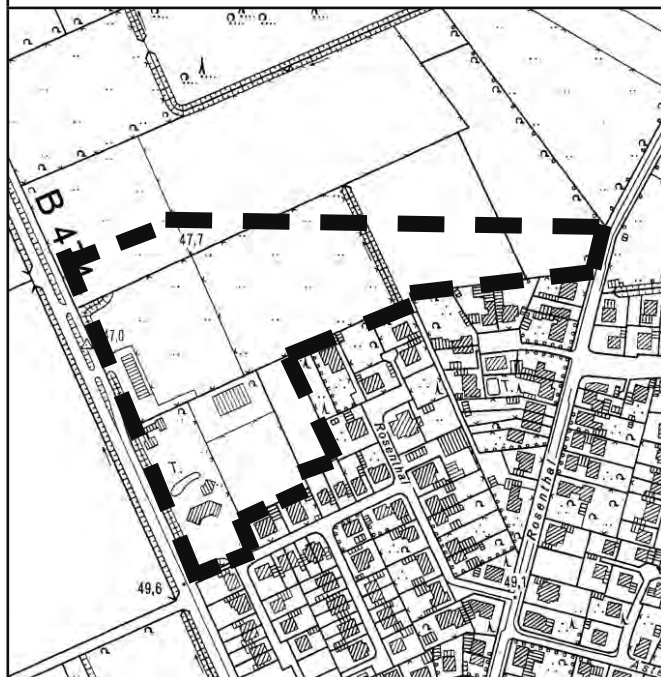
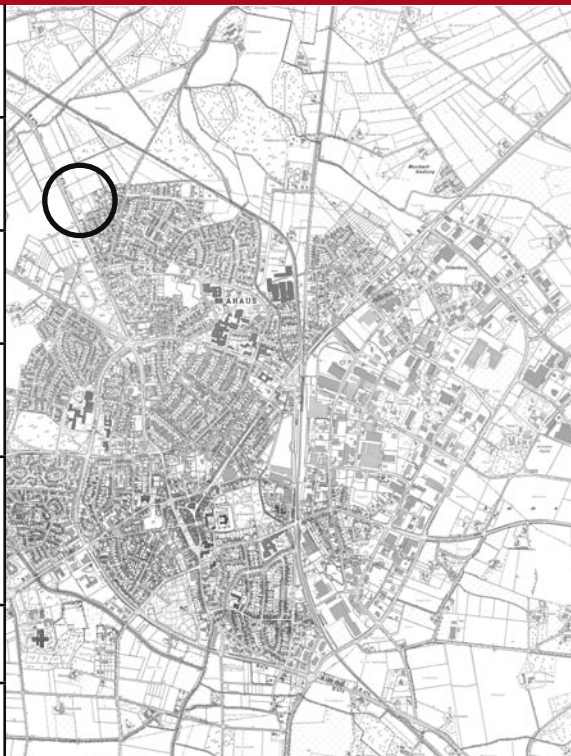
Lage:
Nordwest

Größe:
ca. 4,9 ha

Planungsrechtliche Einstufung:
Regionalplan: Agrarbereich
Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich
Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:
Landwirtschaftliche Fläche, Wohnen

Kategorie 2



200m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 900 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 1.400 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.200 bis 1.300 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 450 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 1.700 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 2.000 m	
Nähe zur Kernstadt	Lage in der Kernstadt	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 1.100 m	
Landwirtschaft	unkritisch	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	direkt angrenzend an Graeser Straße und Nordtangente	
Sportstätten	mehr als ca. 500 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle, kleinteilige Abrundung an der Nordtangente, mögliche Konflikte mit angrenzender Hauptverkehrsstraße müssen auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden	
Umweltbezogenes Gesamturteil	geringe Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 1.6 »Hoher Kamp Nord II«

Ortsteil:

Kernstadt

Lage:

Nordwest

Größe:

ca. 1,8 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

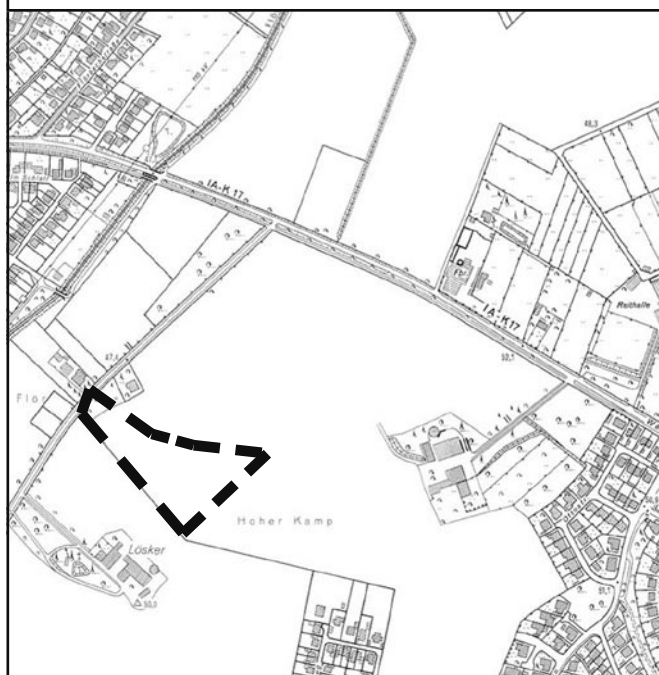
Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich

Regionalplan (Entwurf): Allgemeiner Siedlungsbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 1


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 800 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 1.000 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 800 bis 1.500 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 2.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.600 m	
Nähe zur Kernstadt	Lage in der Kernstadt	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 500 m	
Landwirtschaft	vorhandener Betrieb im 300 m Radius	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	Wessumer Straße min. 300 m entfernt	
Sportstätten	ca. 300 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvoller Abschluss der Siedlungsentwicklung im Nordwesten der Kernstadt, mögliche Konflikte mit angrenzender Hauptverkehrsstraße müssen auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden	
Umweltbezogenes Gesamturteil	Mäßige Konflikintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 1.7 »Hoher Kamp Nord III«

Ortsteil:

Kernstadt

Lage:

Nordwest

Größe:

ca. 4,8 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

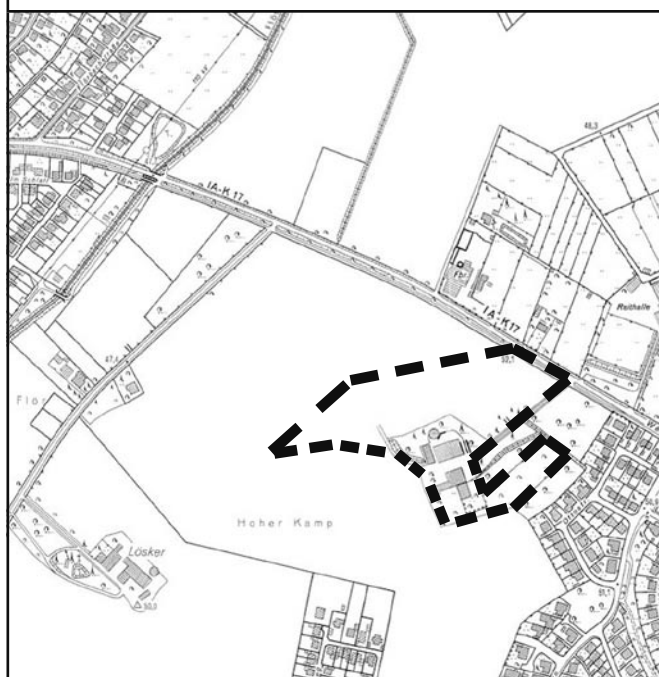
Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Hofstelle

Kategorie 2


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 800 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 1.000 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 800 bis 1.500 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 2.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.600 m	
Nähe zur Kernstadt	Lage in der Kernstadt	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 500 m	
Landwirtschaft	vorhandener Betrieb muss verlagert werden	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	direkt angrenzend an Wessumer Straße	
Sportstätten	ca. 300 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvoller Abschluss der Siedlungsentwicklung im Nordwesten der Kernstadt, mögliche Konflikte mit angrenzender Hauptverkehrsstraße müssen auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden	
Umweltbezogenes Gesamturteil	Mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 1.8 »Hoher Kamp Nord IV«

Ortsteil:

Kernstadt

Lage:

Nordwest

Größe:

ca. 9,4 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich,
Agrarbereich

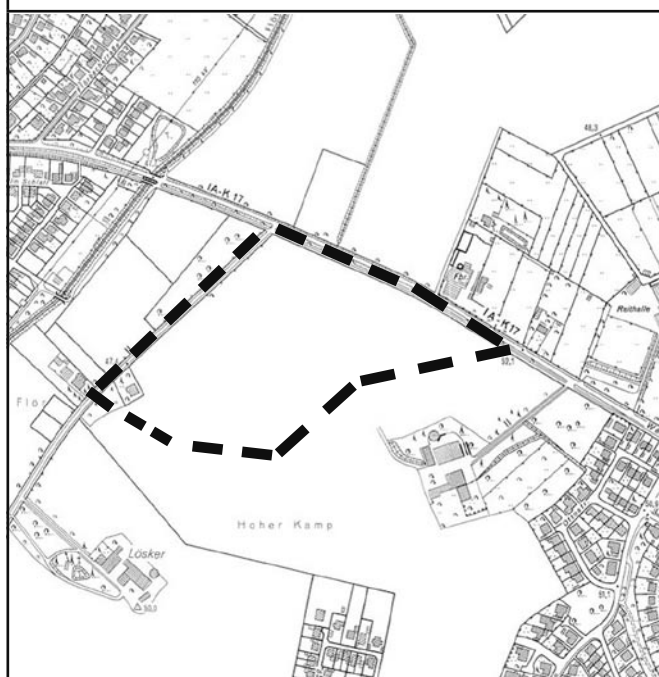
Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 2



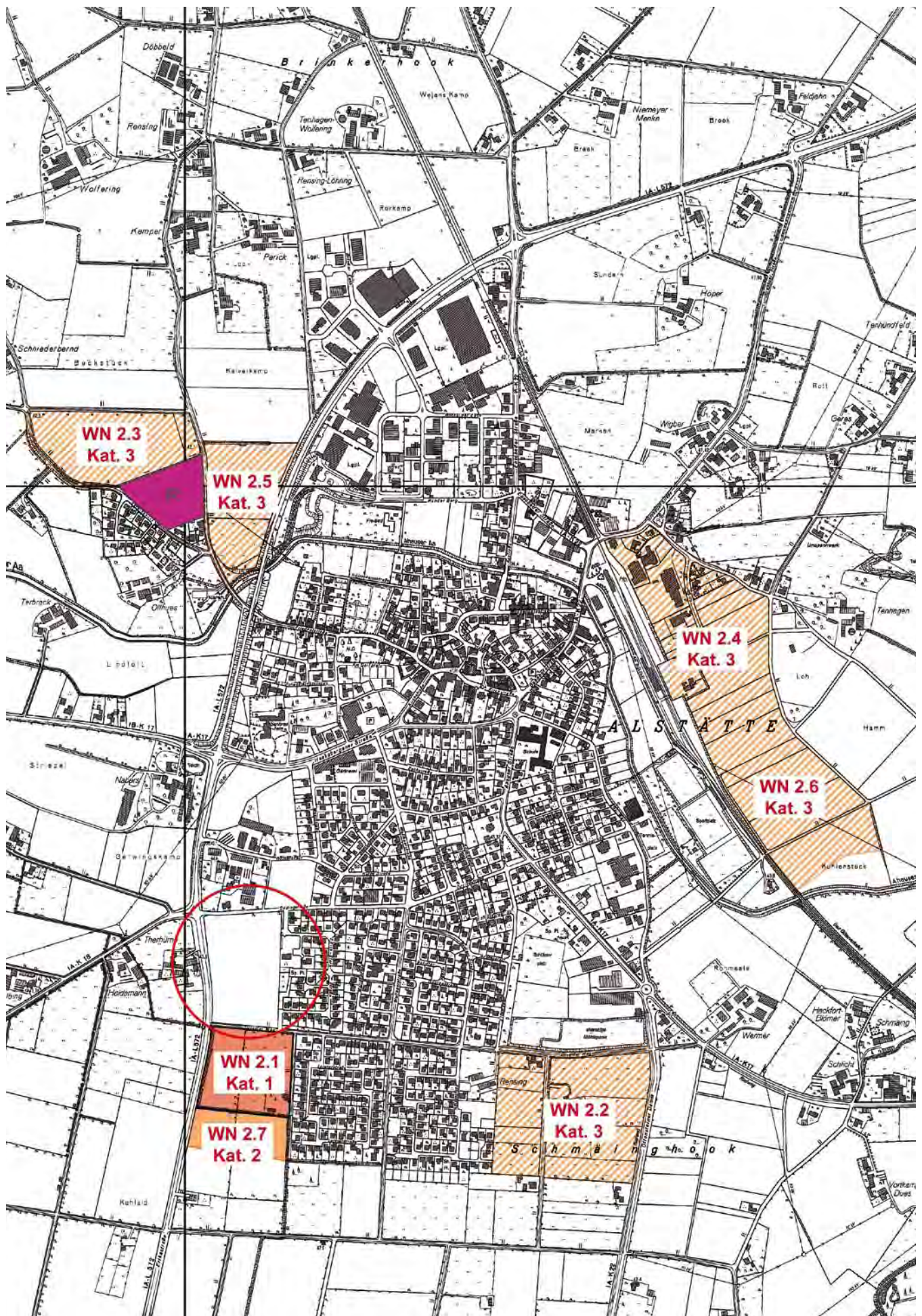
Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 800 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 1.000 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 800 bis 1.500 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 2.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.600 m	
Nähe zur Kernstadt	Lage in der Kernstadt	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 500 m	
Landwirtschaft	vorhandener Betrieb im 300 m Radius	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	direkt angrenzend an Wessumer Straße	
Sportstätten	ca. 500 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvoller Abschluss der Siedlungsentwicklung im Nordwesten der Kernstadt, mögliche Konflikte mit angrenzender Hauptverkehrsstraße müssen auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden	
Umweltbezogenes Gesamturteil	Mäßige Konflikintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

2. NEUAUSWEISUNGEN WOHNEN

2.2 ALSTÄTTE



Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 2.1 »Deventer Weg Ost«

Ortsteil:

Alstätte

Lage:

Südwest

Größe:

ca. 3,3 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

Regionalplan: Agrarbereich, Allgemeiner Siedlungsbereich

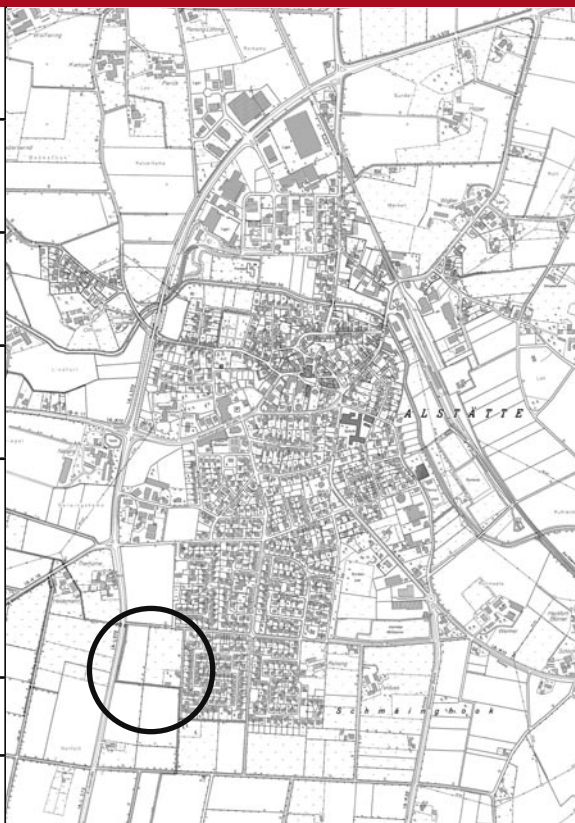
Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich, Allgemeiner Siedlungsbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Hofstelle

Kategorie 1



200 m

Städtebauliche Betrachtung

Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 800 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 1.000 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	Hauptschule in Alstätte	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 400 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 8.500 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.100 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 8.500 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 1.300 m	
Landwirtschaft	unkritisch	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	direkt angrenzend an die L 572	
Sportstätten	ca. 900 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvoller Abschluss der Siedlungsentwicklung im Südwesten, mögliche Konflikte mit angrenzender Hauptverkehrsstraße müssen auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden	
Umweltbezogenes Gesamturteil	geringe bis mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:
W_N 2.2 »Schmäinghook«

Ortsteil:
Alstätte

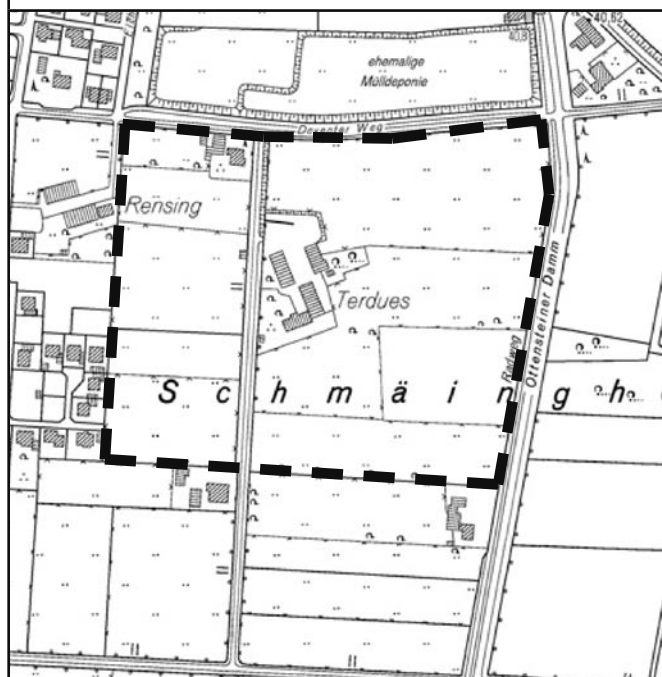
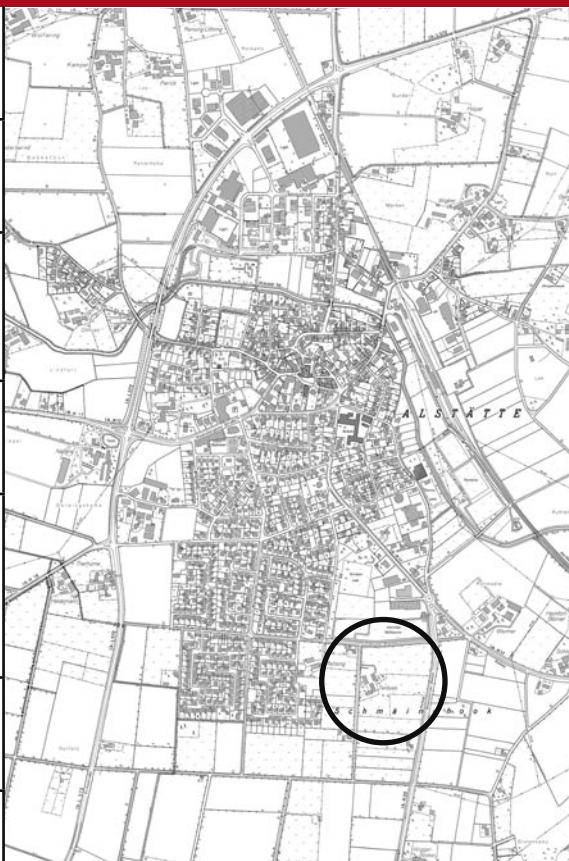
Lage:
Südost

Größe:
ca. 10,5 ha

Planungsrechtliche Einstufung:
Regionalplan: Agrarbereich
Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich
Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:
Landwirtschaftliche Fläche, Wohnen

Kategorie 3



200 m

Städtebauliche Betrachtung

Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 1.000 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 900 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	Hauptschule in Alstätte	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 400 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 8.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt, spornartige Entwicklung	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.000 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 8.000 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 800 m	
Landwirtschaft	kritisch	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	L 572 in ca. 700 m	
Sportstätten	ca. 400 m	
Städtebauliches Gesamturteil	unter Aspekten des Städtebaus und der Landwirtschaft kritisch zu bewerten	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 2.3 »Gerwinghook Nord«

Ortsteil:

Alstätte

Lage:

Nordwest

Größe:

ca. 5,9 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

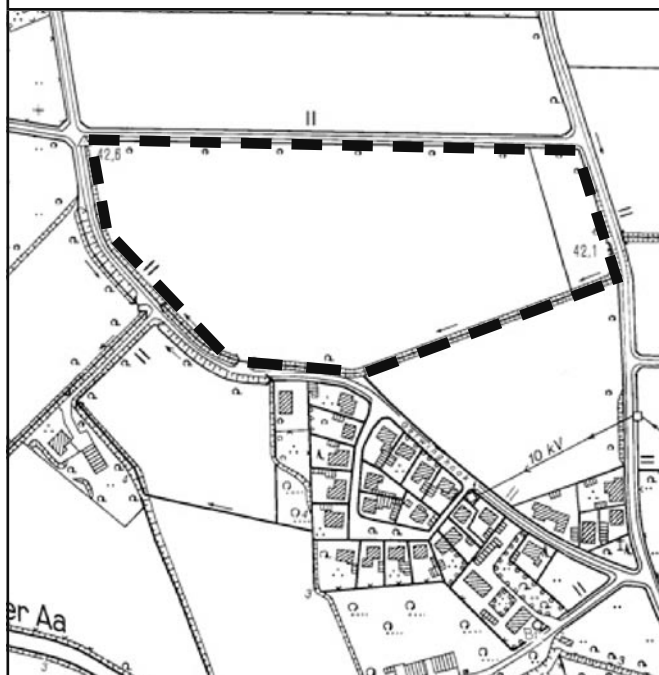
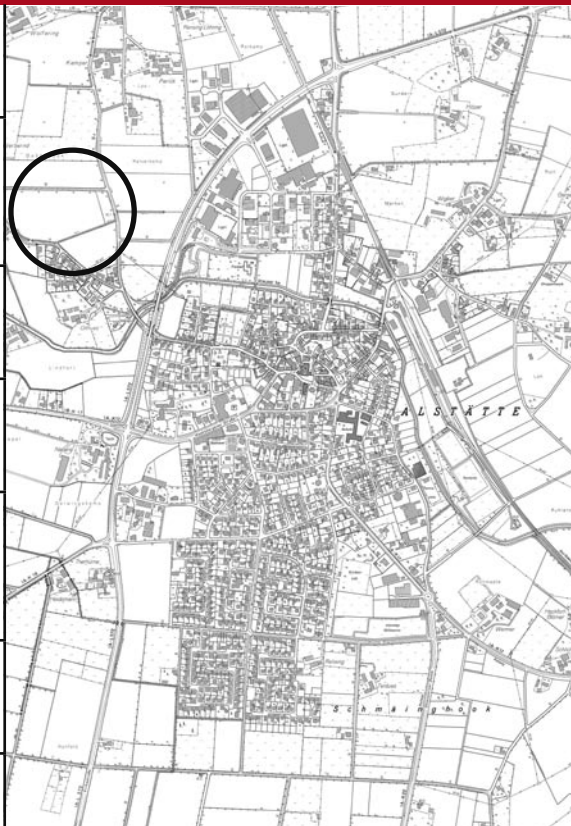
Regionalplan: Agrarbereich

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 3


200 m

Städtebauliche Betrachtung

Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 800 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 1.200 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	Hauptschule in Alstätte	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 1.200 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 9.500 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	Sporn in der Landschaft	
Nähe zum Ortskern	ca. 900 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 9.500 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 300 m	
Landwirtschaft	kritisch	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	L 572 in ca. 200 m	
Sportstätten	ca. 200 m	
Städtebauliches Gesamturteil	insbesondere wegen spornartiger Entwicklung und der kritisch bewerteten landwirtschaftlichen Belange nicht zu empfehlen	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 2.4 »Am Loh I«

Ortsteil:

Alstätte

Lage:

Ost

Größe:

ca. 10,6 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

Regionalplan: Agrarbereich

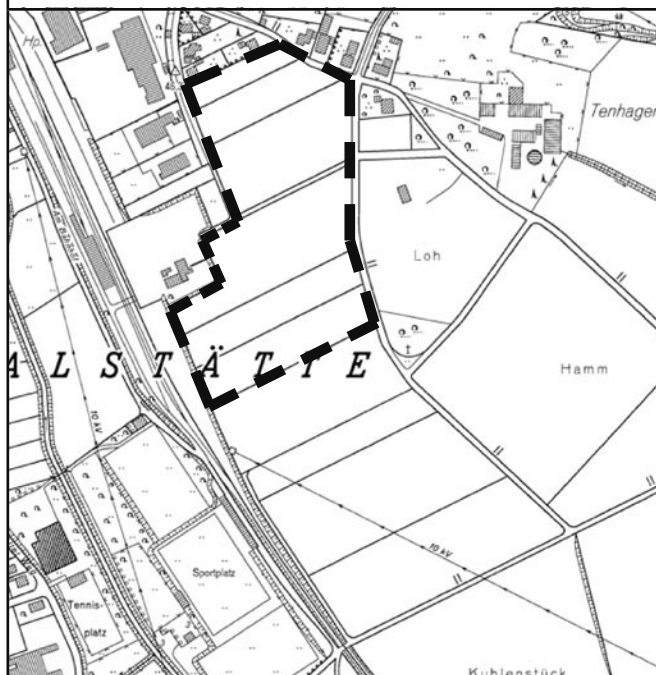
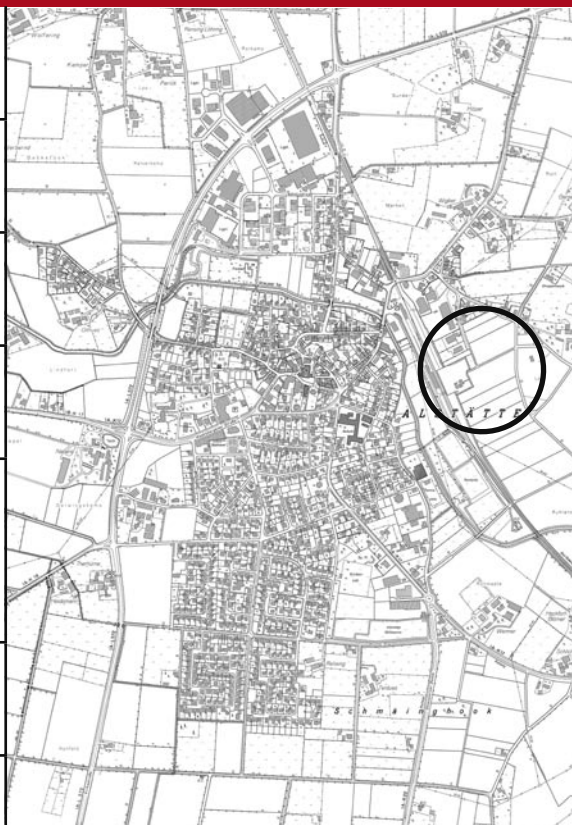
Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche, Richtfunktrasse+Schutzzone, 10kv-Leitung

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 3



300 m

Städtebauliche Betrachtung

Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 1.000 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 600 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	Hauptschule in Alstätte	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	nein	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 400 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 8.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt	
Nähe zum Ortskern	ca. 700 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 8.000 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	direkt angrenzend	
Landwirtschaft	kritisch	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	L 572 in ca. 1.000 m	
Sportstätten	ca. 50 m	
Städtebauliches Gesamturteil	wegen fehlender Anbindung an den Ortskern und der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe nicht empfehlenswert	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:
W_N 2.5 »Am Kelverkamp«

Ortsteil:
Alstätte

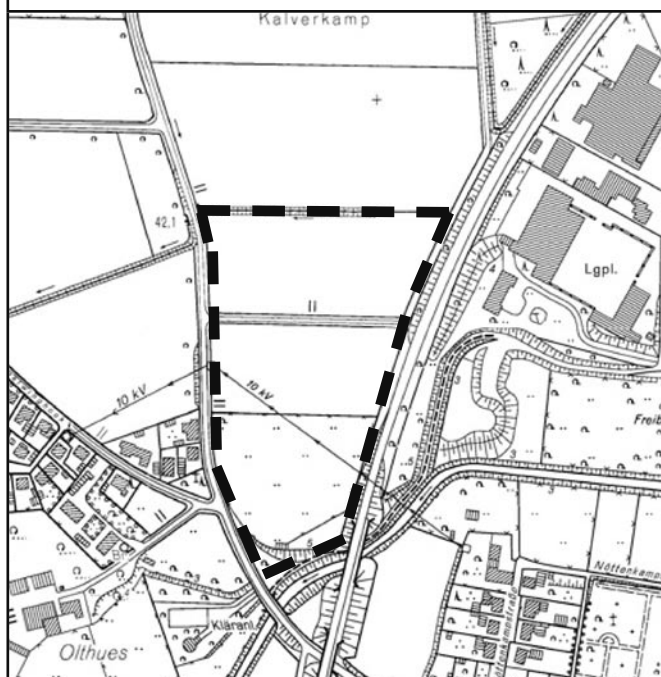
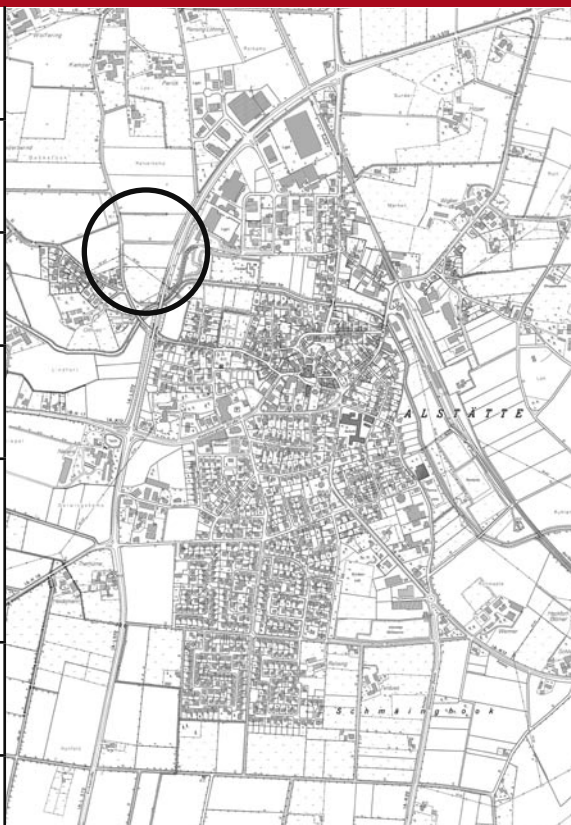
Lage:
Nordwest

Größe:
ca. 5,2 ha

Planungsrechtliche Einstufung:
Regionalplan: Agrarbereich
Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich
Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche, 10kv-Leitung

Derzeitige Nutzung:
Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 3



200 m

Städtebauliche Betrachtung

Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 700 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 900 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	Hauptschule in Alstätte	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 800 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 9.500 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt	
Nähe zum Ortskern	ca. 700 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 9.500 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 50 m	
Landwirtschaft	kritisch	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	direkt angrenzend an die L 572	
Sportstätten	ca. 1.000 m	
Städtebauliches Gesamturteil	nicht empfehlenswert: kein organisches Waschtum, Lage problematisch zur L 572 (in Hochlage), angrenzende landwirtschaftliche Betriebe	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 2.6 »Am Loh II«

Ortsteil:

Alstätte

Lage:

Südost

Größe:

ca. 9 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

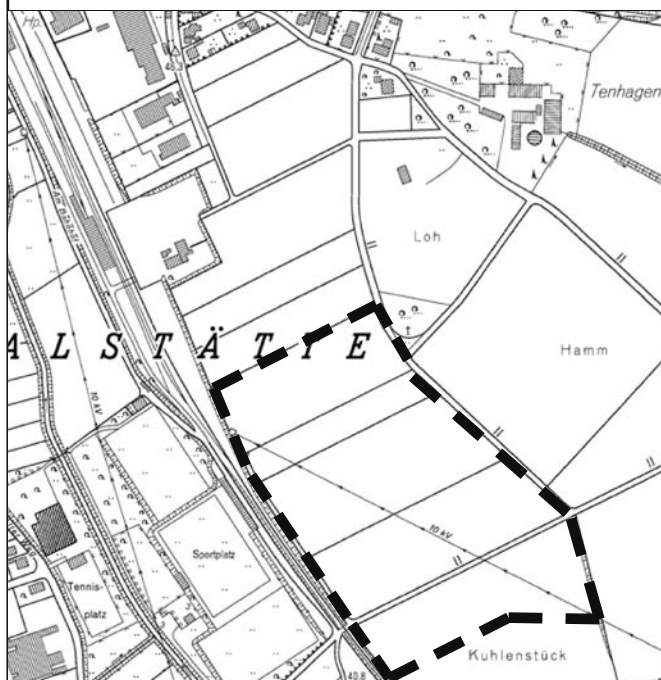
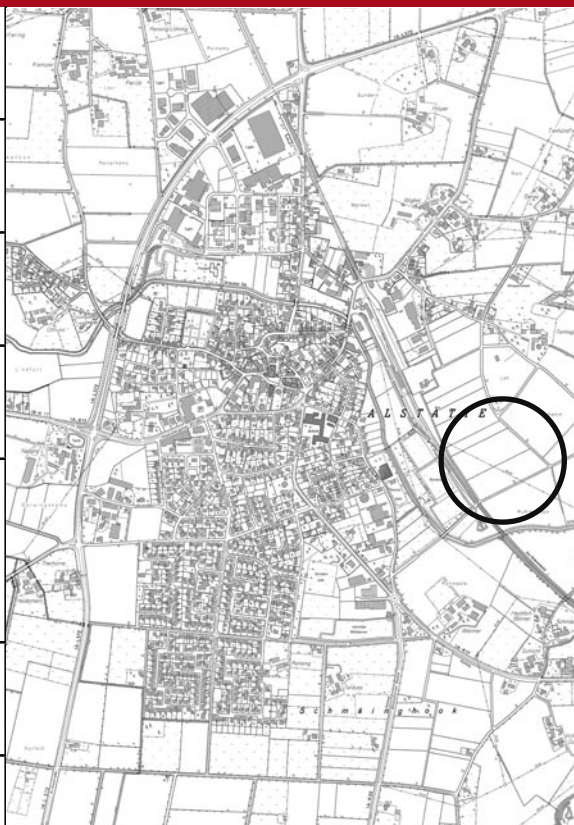
Regionalplan: Agrarbereich

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche, Richtfunktrasse+Schutzzone, 10kv-Leitung

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 3


Städtebauliche Betrachtung

Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 1.000 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 600 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	Hauptschule in Alstätte	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	nein	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 400 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 8.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	nein	
Nähe zum Ortskern	ca. 700 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 8.000 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	direkt angrenzend	
Landwirtschaft	kritisch	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	Schmäinghook (K 17) in ca. 800 m	
Sportstätten	ca. 50 m	
Städtebauliches Gesamturteil	wegen fehlender Anbindung an den Ortskern und der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe nicht empfehlenswert	
Umweltebezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 2.7 »Deventer Weg Ost II«

Ortsteil:

Alstätte

Lage:

Südwest

Größe:

ca. 2,2 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

Regionalplan: Agrarbereich

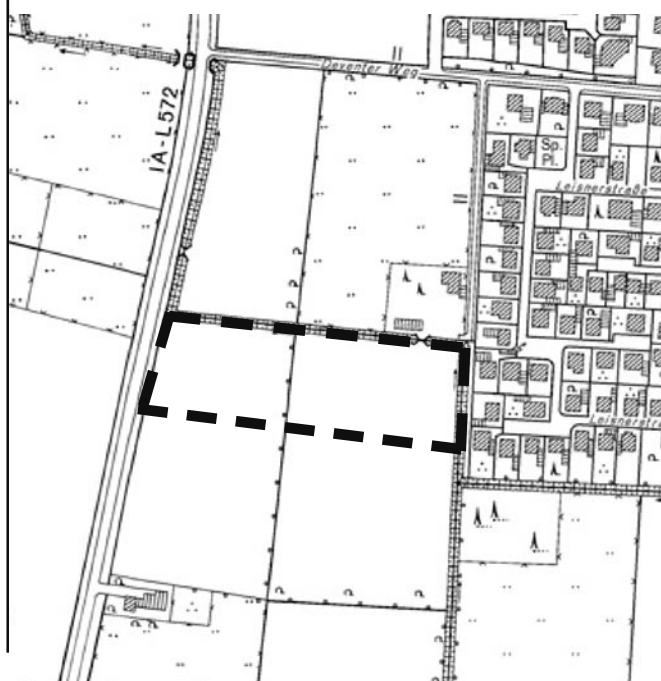
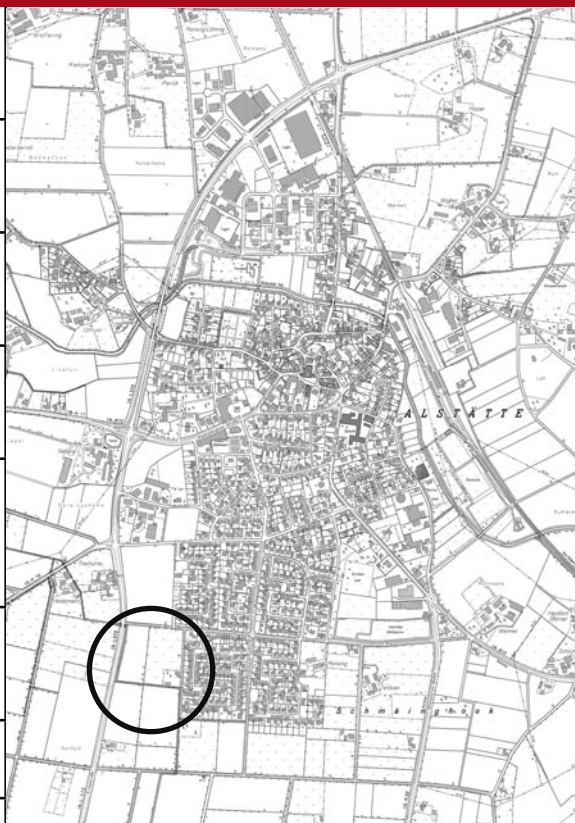
Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 2



200 m

Städtebauliche Betrachtung

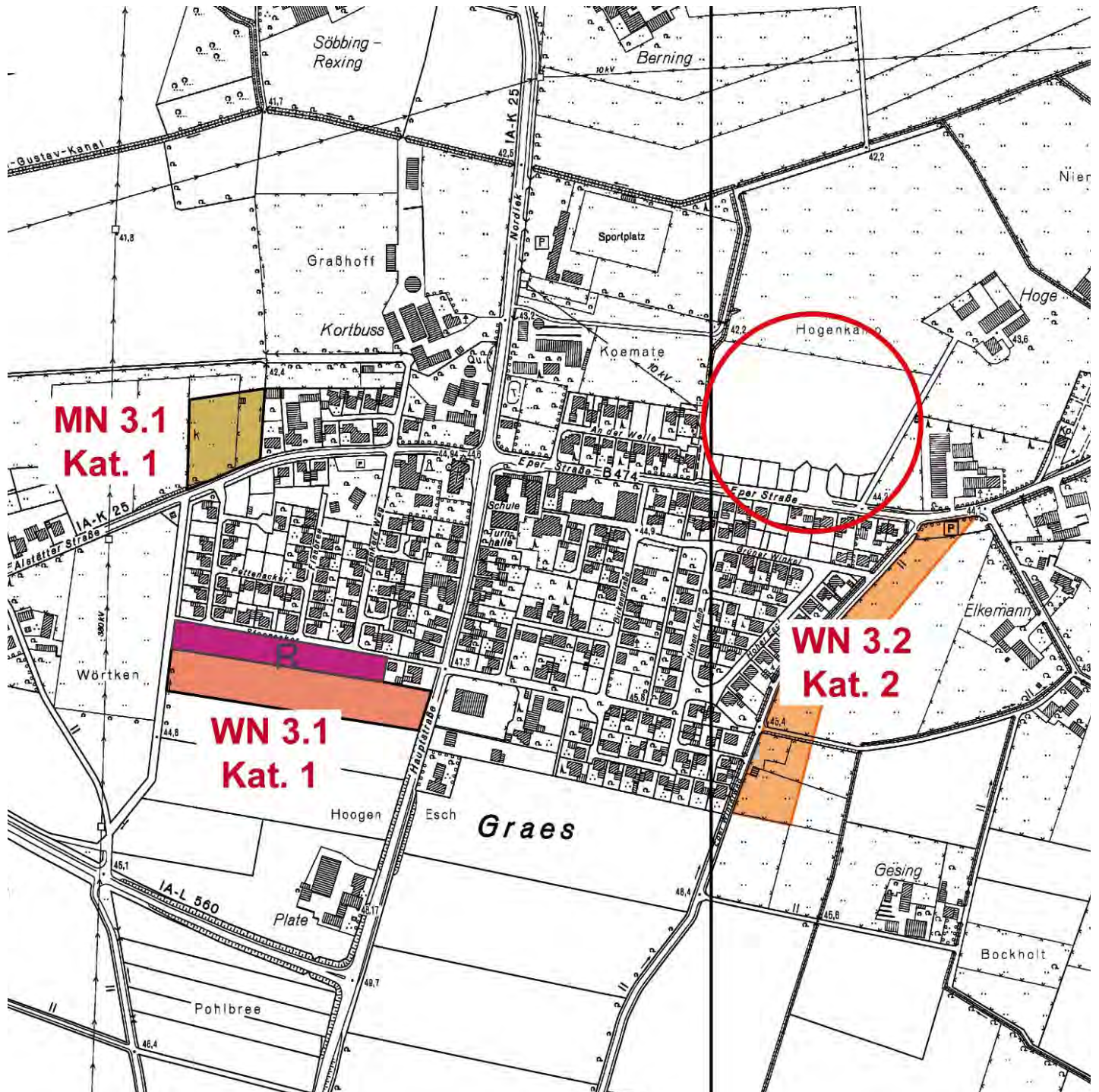
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 800 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 1.000 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	Hauptschule in Alstätte	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 400 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 8.500 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.100 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 8.500 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 1.300 m	
Landwirtschaft	unkritisch	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	direkt angrenzend an die L 572	
Sportstätten	ca. 900 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvoller Abschluss der Siedlungsentwicklung im Südwesten, mögliche Konflikte mit angrenzender Hauptverkehrsstraße müssen auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden	
Umweltbezogenes Gesamturteil	geringe bis mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

2. NEUAUSWEISUNGEN WOHNEN

2.3 GRAES

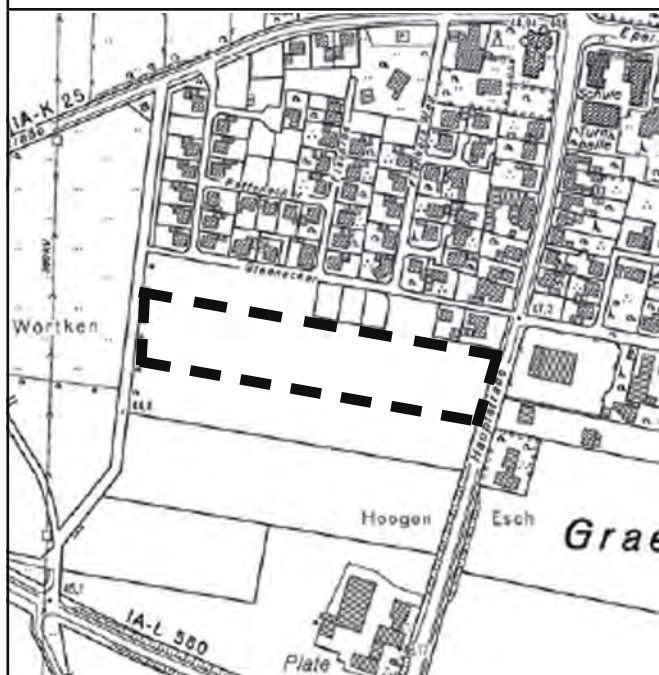


Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung: W _N 3.1 »Hoogen«
Ortsteil: Graes
Lage: Süd
Größe: ca. 1,5 ha
Planungsrechtliche Einstufung: Regionalplan: Agrarbereich, Bereich für Gewässerschutz Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche
Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche
Kategorie 1



300 m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 200 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 300 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 4.500 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 350 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 5.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 300 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 5.500 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 1.500 m	
Landwirtschaft	Betriebe im 300 m Radius, allerdings unkritisch eingeschätzt	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	direkt angrenzend an Graeser Straße	
Sportstätten	ca. 500 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Abrundung der Ortslage Richtung Südwesten	
Umweltbezogenes Gesamturteil	geringe Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 3.2 »Gordenkamp«

Ortsteil:

Graes

Lage:

Ost

Größe:

ca. 2,0 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

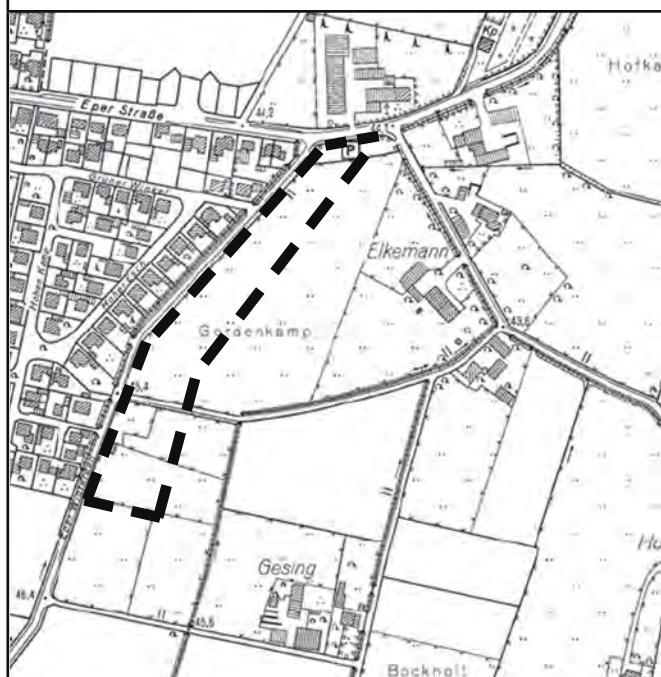
Regionalplan: Agrarbereich, Bereich für Gewässerschutz

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Parkplatz

Kategorie 2


200 m

Städtebauliche Betrachtung

Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 500 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 4.500 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 550 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 5.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 500 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 5.000 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 1.500 m	
Landwirtschaft	Betriebe im 300 m Radius, allerdings unkritisch eingeschätzt	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	direkt angrenzend an Graeser Straße	
Sportstätten	ca. 300 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Abrundung Richtung Osten, Bedarf voraussichtlich erst langfristig gegeben	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Mischbauflächen

Flächenbezeichnung:

M_N 3.1 »Streeblick«

Ortsteil:

Graes

Lage:

West

Größe:

ca. 0,8 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

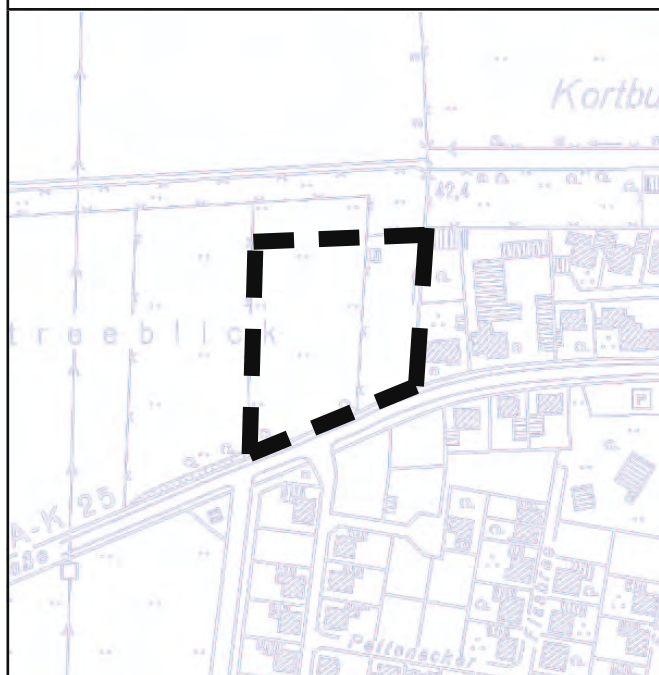
Regionalplan: Agrarbereich, Bereich für Gewässerschutz

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 1


200 m

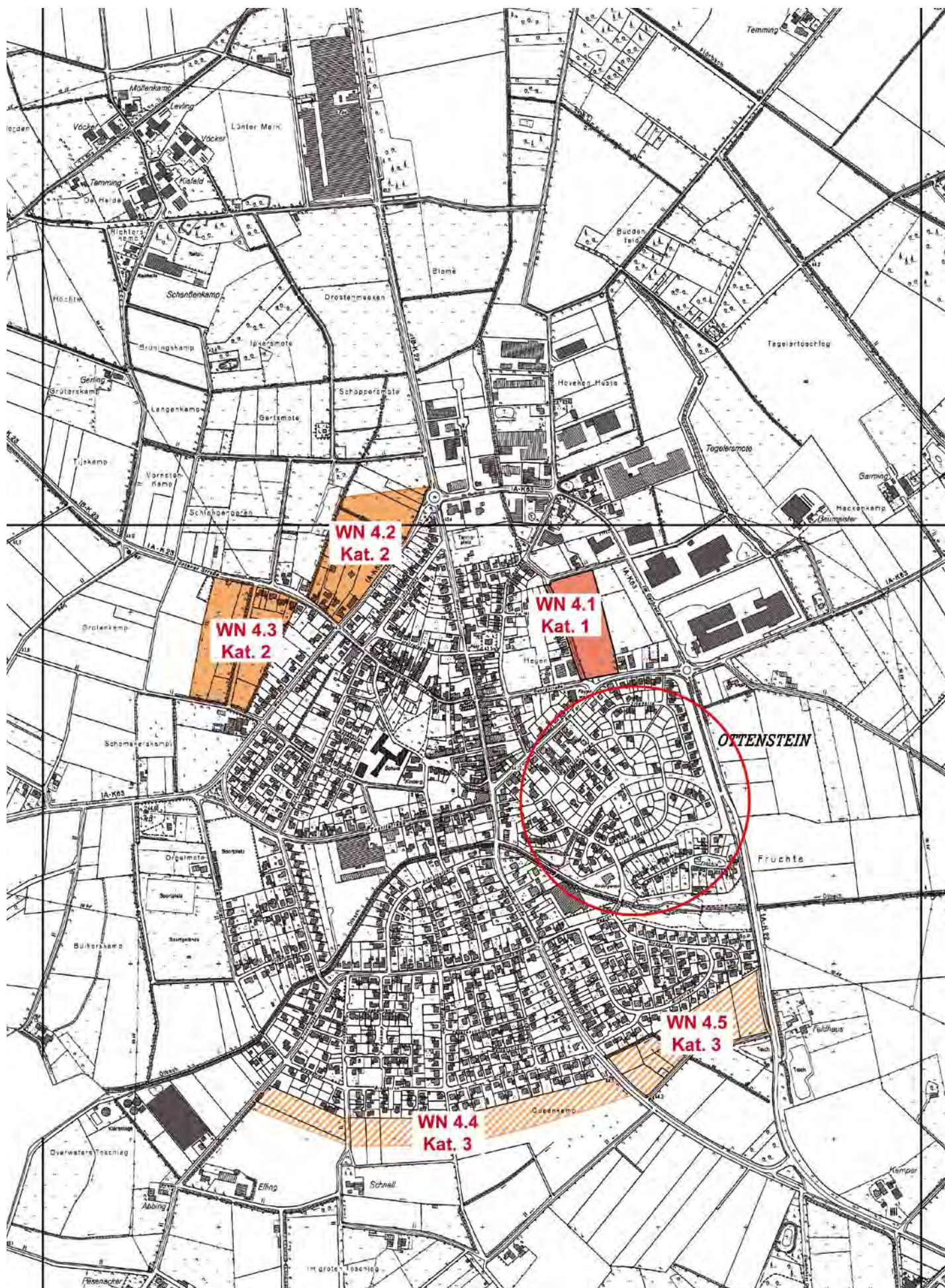
Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	AS 31 in ca. 7.000 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 5.500 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 300 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 5.500 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	Betriebe im 300 m Radius, allerdings unkritisch eingeschätzt	
Wohnen	angrenzend	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Ortsarrondierung im Westen, insbesondere für kleine Handwerksbetriebe (nicht störendes Gewerbe)	
Umweltbezogenes Gesamturteil	geringe Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

2. NEUAUSWEISUNGEN WOHNEN

2.4 OTTENSTEIN



Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 4.1 »Borgerdieksweg«

Ortsteil:

Ottenstein

Lage:

Nordost

Größe:

ca. 2,1 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

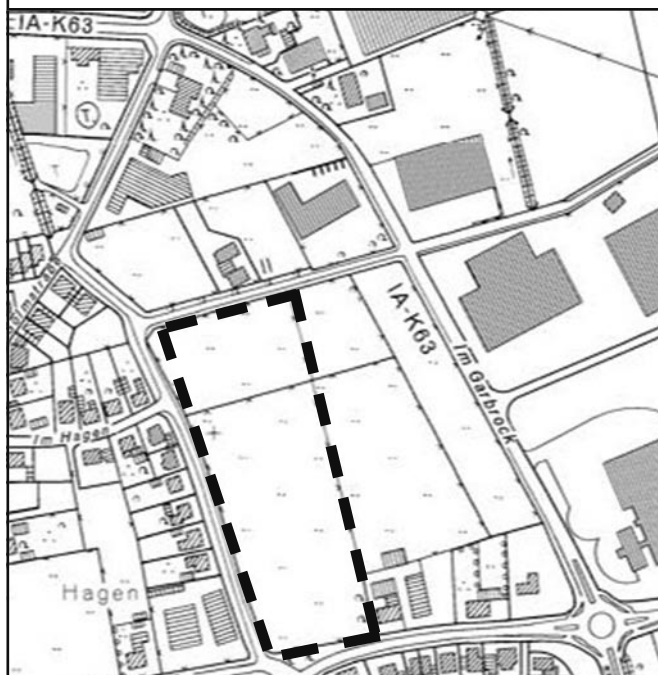
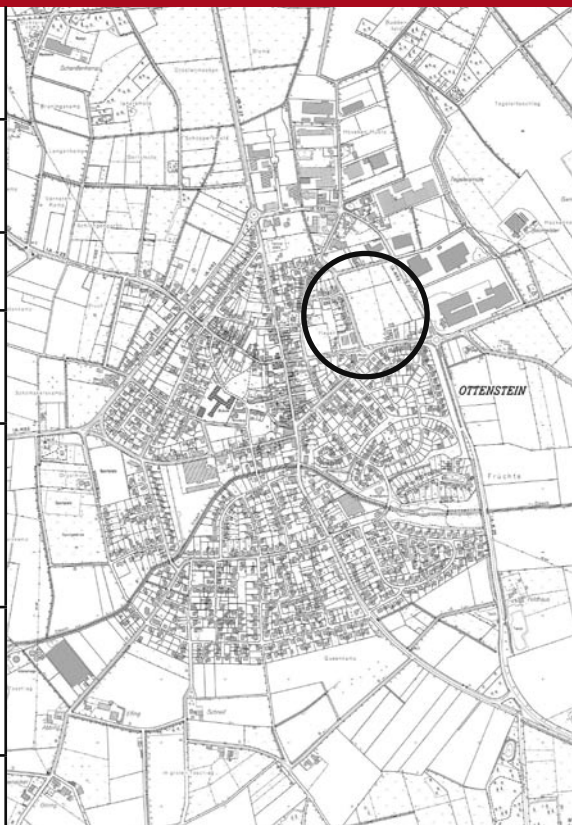
Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich

Regionalplan (Entwurf): Allgemeiner Siedlungsbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 1


200 m

Städtebauliche Betrachtung

Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 500 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 600 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 5.200 bis 6.000 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 500 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 6.500 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 500 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 6.000 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	direkt angrenzend (Planung)	
Landwirtschaft	unkritisch	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	»Im Garbrock« ca. 100 m entfernt	
Sportstätten	ca. 200	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Ergänzung im Osten von Ottenstein, mögliche Konflikte mit angrenzender Gewerbegebietsplanung werden auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst	
Umweltbezogenes Gesamturteil	geringe Konflikintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:
W_N 4.2 »Twentestraße«

Ortsteil:
Ottenstein

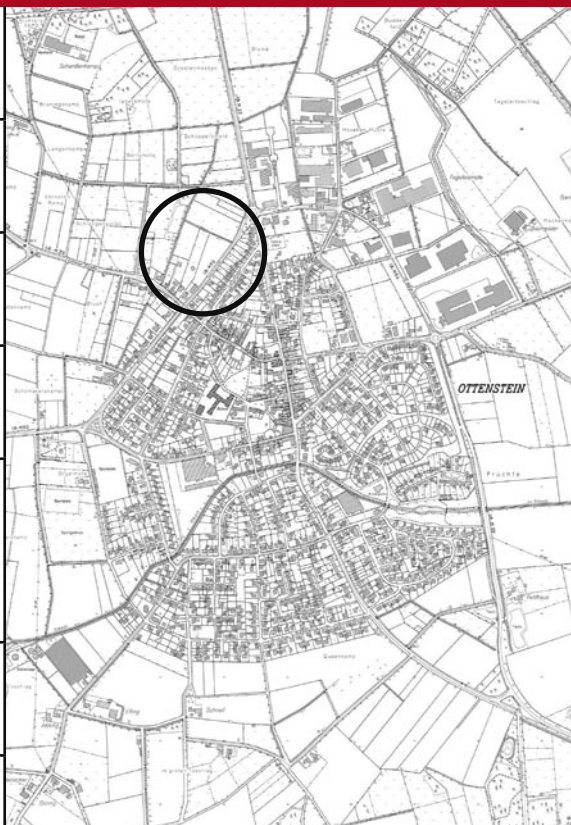
Lage:
Nordwest

Größe:
ca. 4,8 ha

Planungsrechtliche Einstufung:
Regionalplan: Agrarbereich
Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich
Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Nutzfläche

Derzeitige Nutzung:
Landwirtschaftliche Fläche, Wohnen

Kategorie 2



200 m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 500 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 600 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 6.000 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 550 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 7.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 500 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 6.300 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	unter 50 m	
Landwirtschaft	unkritisch	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	Abgleich mit VEP	
Sportstätten	ca. 100 bis 550 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Abrundung der Ortslage im Nordwesten, Nähe zu Gewerbe muss auf Ebene des Bebauungsplans gelöst werden	
Umweltbezogenes Gesamturteil	geringe bis mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 4.3 »Bruch«

Ortsteil:

Ottenstein

Lage:

Nordwest

Größe:

ca. 4,7 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

Regionalplan: Agrarbereich

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 2



200 m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 700 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 6.000 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 200 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 7.500 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 600 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 6.700 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	ca. 500 m	
Landwirtschaft	unkritisch	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	Abgleich mit VEP	
Sportstätten	ca. 200 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Weiterentwicklung im Westen, Bedarf voraussichtlich erst mittel- bis langfristig	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:
W_N 4.4 »Ottenstein-Süd«

Ortsteil:
Ottenstein

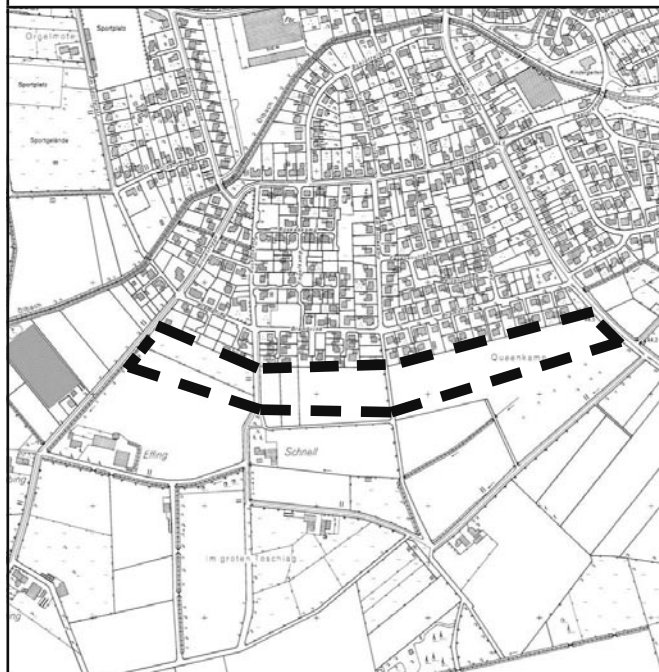
Lage:
Süd

Größe:
ca. 5,3 ha

Planungsrechtliche Einstufung:
Regionalplan: Agrarbereich
Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich
Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche, 300 m Abstand zur Kläranlage

Derzeitige Nutzung:
Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 3



500 m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 900 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 900 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 5.800 bis 6.700 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 400 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 7.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 900 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 6.300 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 1.000 m	
Landwirtschaft	Betrieb im 300 m Radius	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	unkritisch	
Sportstätten	ca. 400 m	
Städtebauliches Gesamturteil	insbesondere wegen der Entfernung zum Ortskern und der landwirtschaftlichen Belange nicht empfehlenswert	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 4.5 »Ottenstein-Südost«

Ortsteil:

Ottenstein

Lage:

Südost

Größe:

ca. 3,7 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

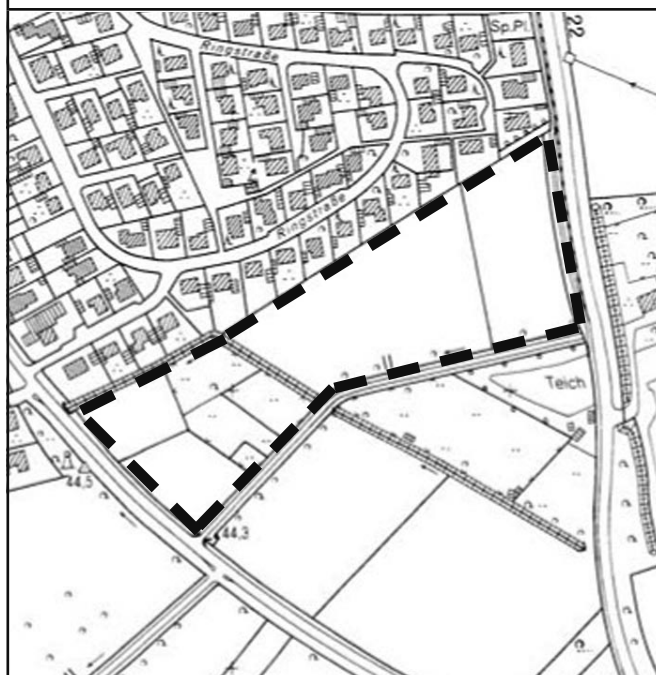
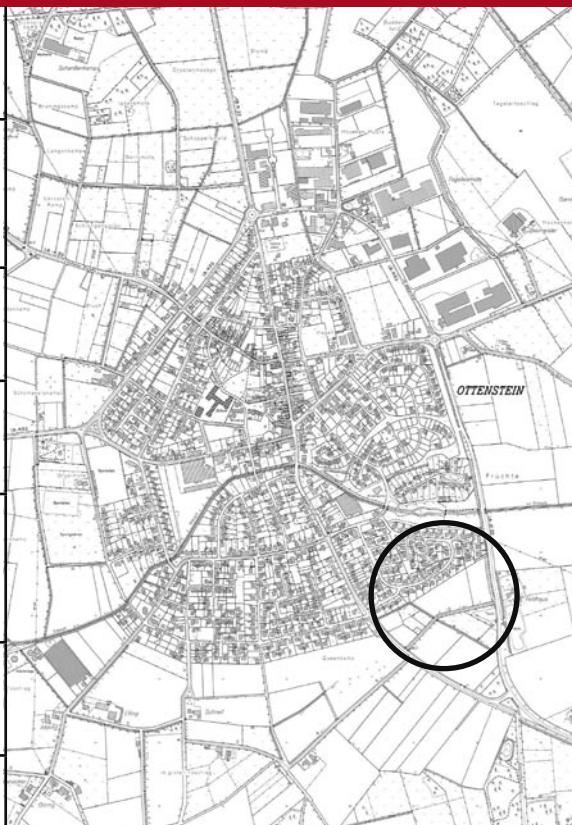
Regionalplan: Agrarbereich

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 3


200 m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 800 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 900 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 5.200 bis 6.200 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 200 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 6.500 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 800 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 5.600 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 700 m	
Landwirtschaft	unkritisch	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	direkt angrenzend an K 22	
Sportstätten	ca. 900 m	
Städtebauliches Gesamturteil	wegen Entfernung zum Ortskern und angrenzen-der K 22 nicht empfehlenswert	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

2. NEUAUSWEISUNGEN WOHNEN

2.5 WESSUM

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 5.2 »Schulstraße«

Ortsteil:

Wessum

Lage:

Nordwest

Größe:

ca. 11,0 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

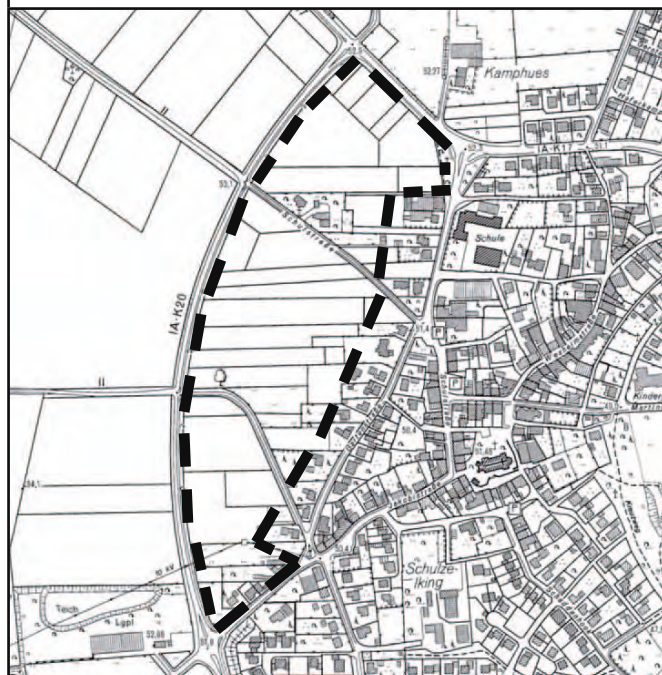
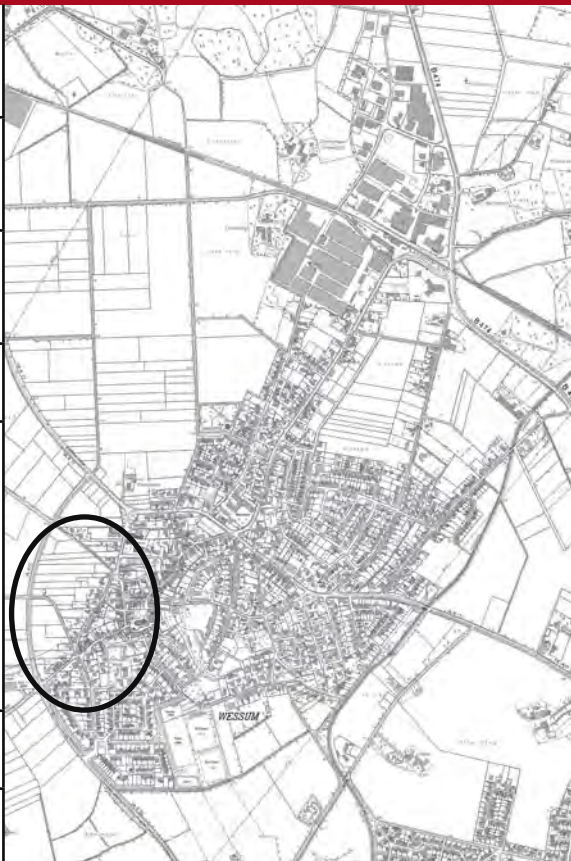
Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich,
Bereich für Gewässerschutz

Regionalplan (Entwurf): Allgemeiner Siedlungs-
bereich, Bereich für Gewässerschutz

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Flä-
che, 10 kv-Leitung, 500 m Abstand zu 380 kv-
Leitung

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Wohnen

Kategorie 1


500 m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 300 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 200 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 2.500 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 200 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 3.500 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 300 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 3.200 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 1.000 m	
Landwirtschaft	Erschließung von Süden, um Konflikt möglichst lange zu mindern	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	direkt angrenzend an K 17/K 20	
Sportstätten	ca. 450 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Ortsabrundung im Nordwesten, mögliche Konflikte mit angrenzender Hauptverkehrsstraße müssen auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden	
Umweltbezogenes Gesamturteil	geringe Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 5.3 »Kiskamp«

Ortsteil:

Wessum

Lage:

Nordost

Größe:

ca. 14,8 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

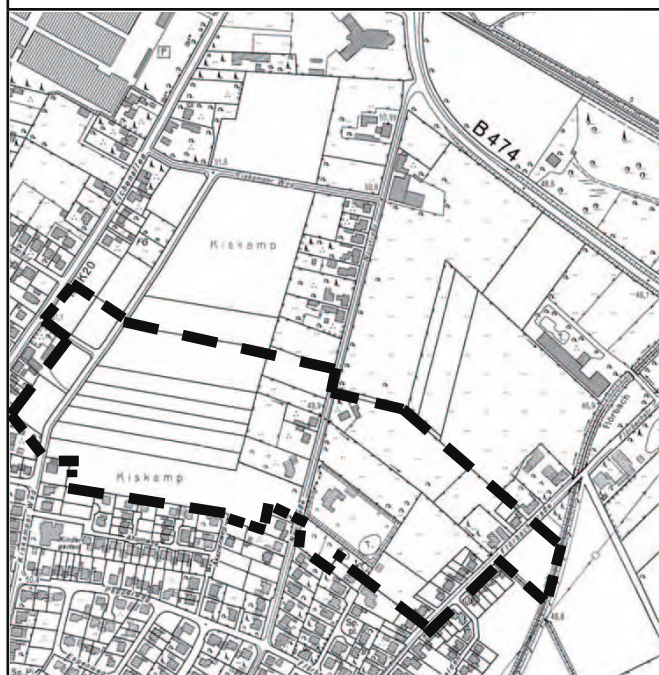
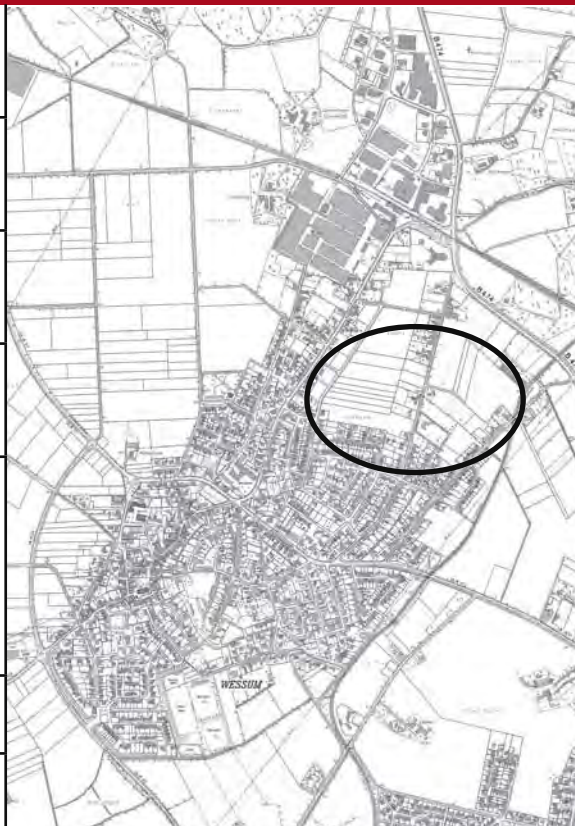
Regionalplan: Agrarbereich, Bereich für Gewässerschutz

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche, Schutzzone der Richtfunktrasse

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Wohnen, Teich

Kategorie 2


500 m

Städtebauliche Betrachtung

Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 500 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 1.100 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 400 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 2.700 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.300 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 2.700 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 200 m	
Landwirtschaft	unkritisch	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	Graeser Straße in ca. 300 m	
Sportstätten	ca. 900 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Weiterentwicklung im Nordosten, Bedarf voraussichtlich erst mittel- bis langfristig	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 5.4 »Kamphues«

Ortsteil:

Wessum

Lage:

Nordwest

Größe:

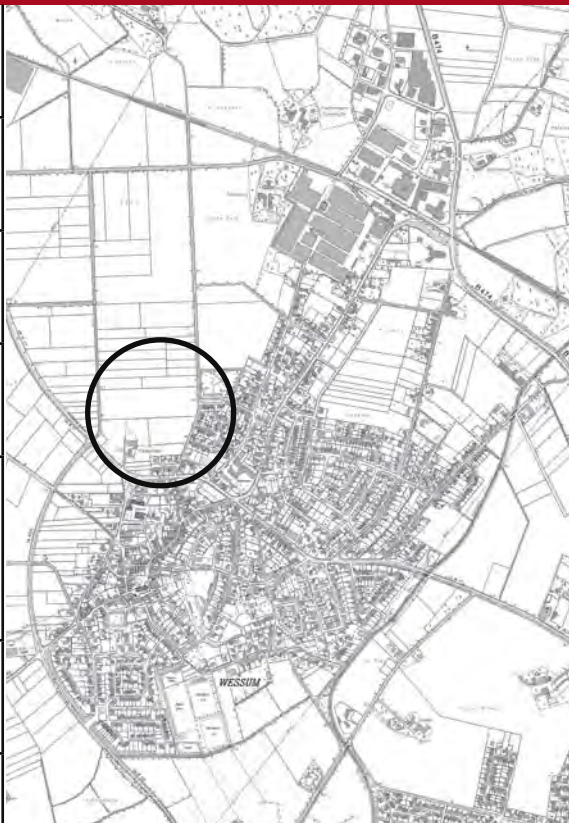
ca. 7,8 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

Regionalplan: Agrarbereich, Allgemeiner Siedlungsbereich, Bereich für Gewässerschutz
Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich
Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Hofstelle

Kategorie 2


200 m

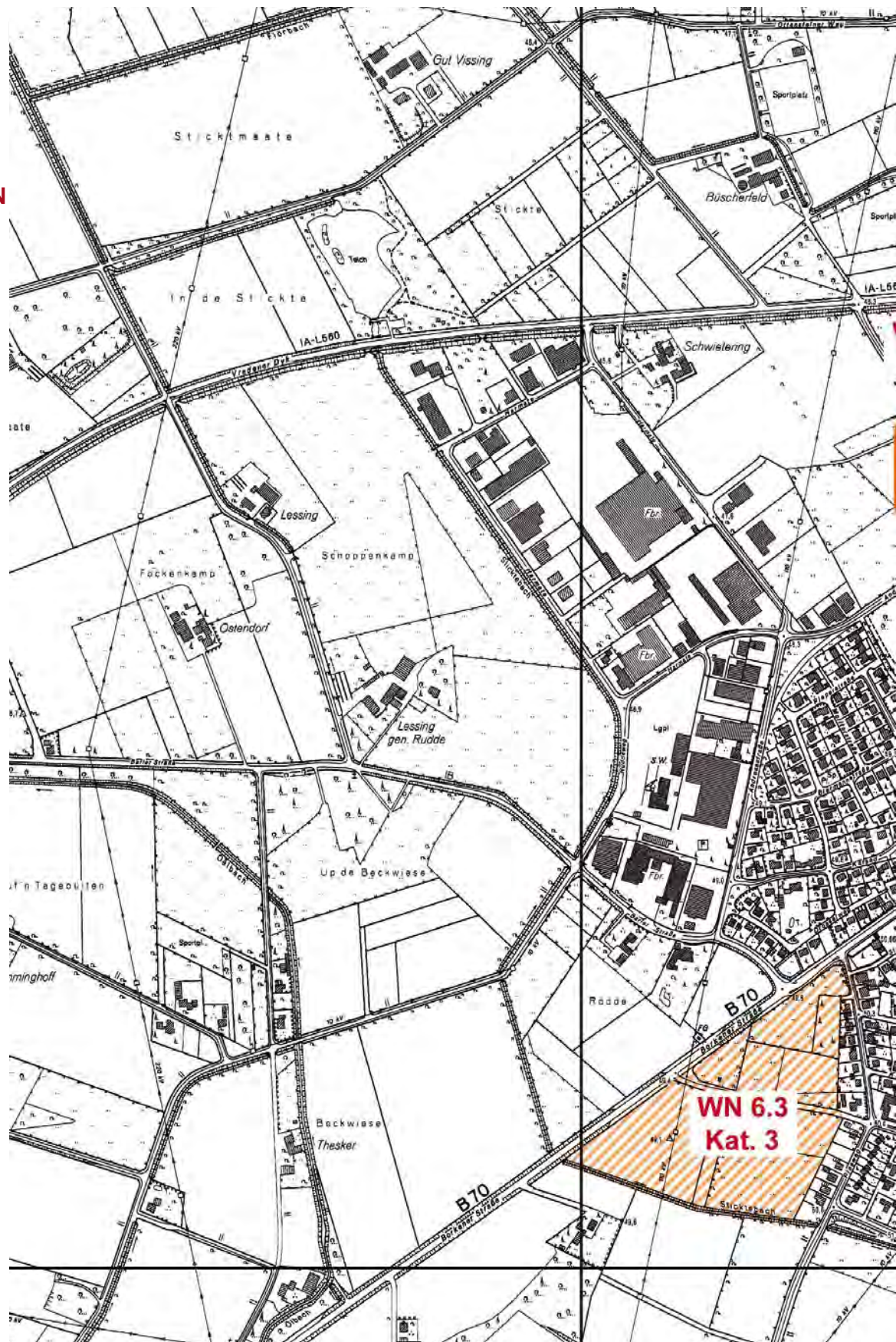
Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 600 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 300 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 2.400 bis 2.900 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 400 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 3.500 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 600 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 3.300 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 500 m	
Landwirtschaft	wird wegen vorhandenem Betrieb kritisch bewertet	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	direkt angrenzend an K 17	
Sportstätten	ca. 800 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Ortsarrondierung im Norden, Bedarf voraussichtlich erst mittel- bis langfristig	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

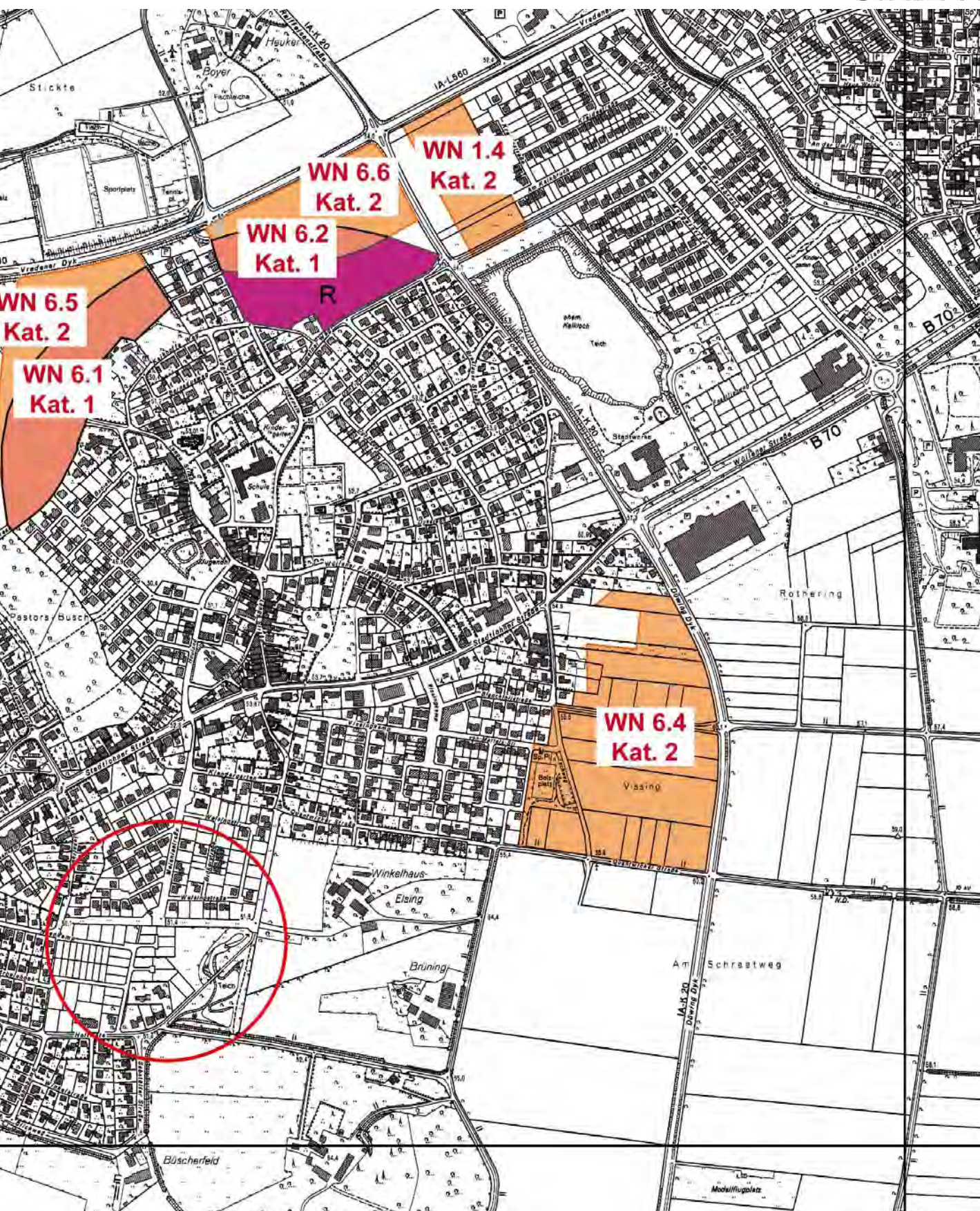
Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG

2. NEUAUSWEISUNGEN WOHNEN

2.6 WÜLLEN





Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 6.1 »Stittke I«

Ortsteil:

Wüllen

Lage:

Nordwest

Größe:

ca. 4,3 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

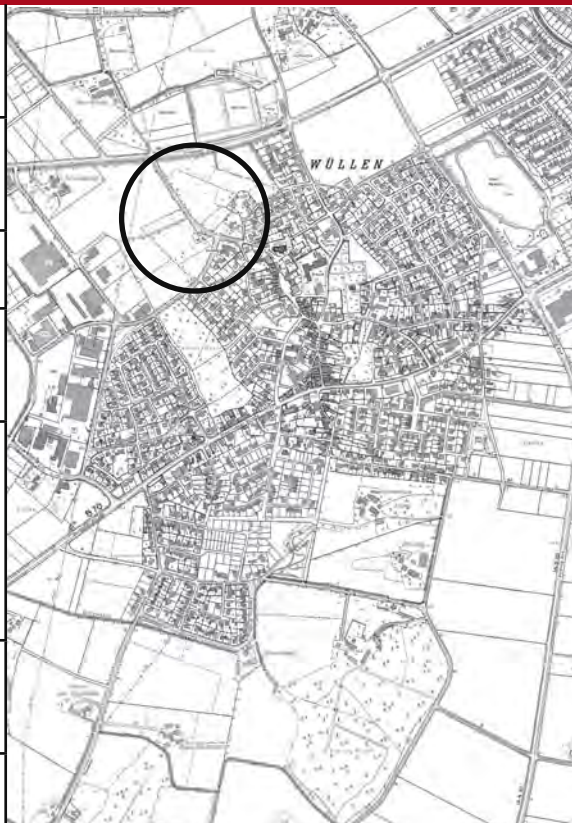
Regionalplan: Agrarbereich, Landschaftsschutz,
Bereich für Gewässerschutz

Regionalplan (Entwurf): Allgemeiner Siedlungsbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 1


200 m

Städtebauliche Betrachtung

Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 800 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 400 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 2.500 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 400 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 3.300 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 600 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 2.500 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	100 m teilweise unterschritten	
Landwirtschaft	unkritisch	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	Vredener Dyk teilweise weniger als 100 m entfernt	
Sportstätten	ca. 100 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Arrondierung im Nordwesten, mögliche Konflikte mit angrenzendem Gewerbe und Hauptverkehrsstraße müssen auf Ebene des Bebauungsplans gelöst werden	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:
W_N 6.2 »Ammelner Weg I«

Ortsteil:
Wüllen

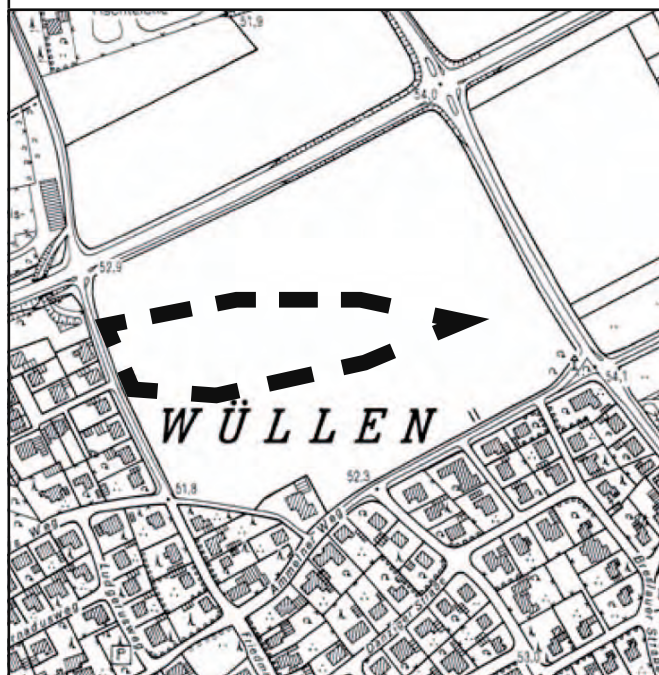
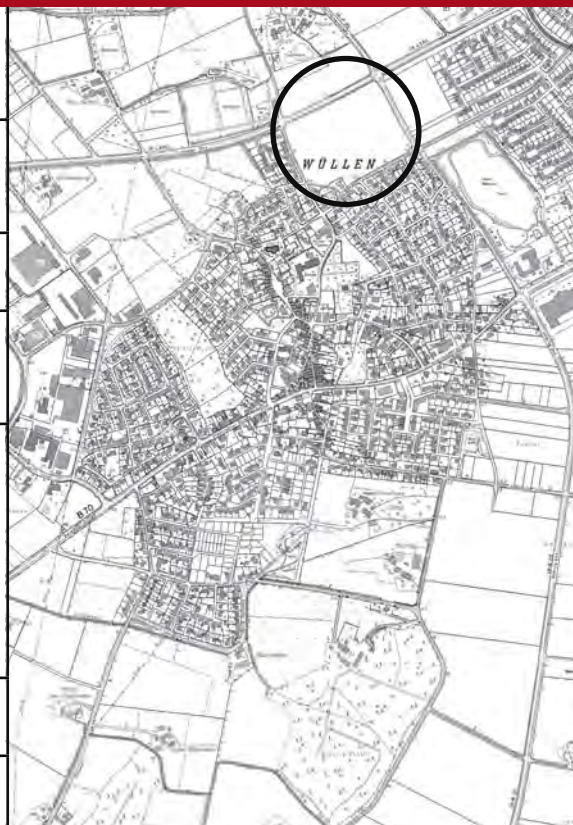
Lage:
Nordost

Größe:
ca. 1,6 ha

Planungsrechtliche Einstufung:
Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich,
Bereich für Gewässerschutz
Regionalplan (Entwurf): Allgemeiner Siedlungs-
bereich, Bereich für Gewässerschutz
Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, land-
wirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:
Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 1



200 m

Städtebauliche Betrachtung

Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 700 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 400 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.700 bis 2.500 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 3.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 750 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 2.100 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	ca. 600 m	
Landwirtschaft	unkritisch	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	Vredener Dyk teilweise weniger als 100 m entfernt	
Sportstätten	ca. 100 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Arrondierung im Nordosten, mögliche Lärmproblematik durch Lage zu Hauptverkehrsstraße muss auf Ebene des Bebauungsplans gelöst werden	
Umweltbezogenes Gesamturteil	geringe Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:
W_N 6.3 »Holtmate-West«

Ortsteil:
Wüllen

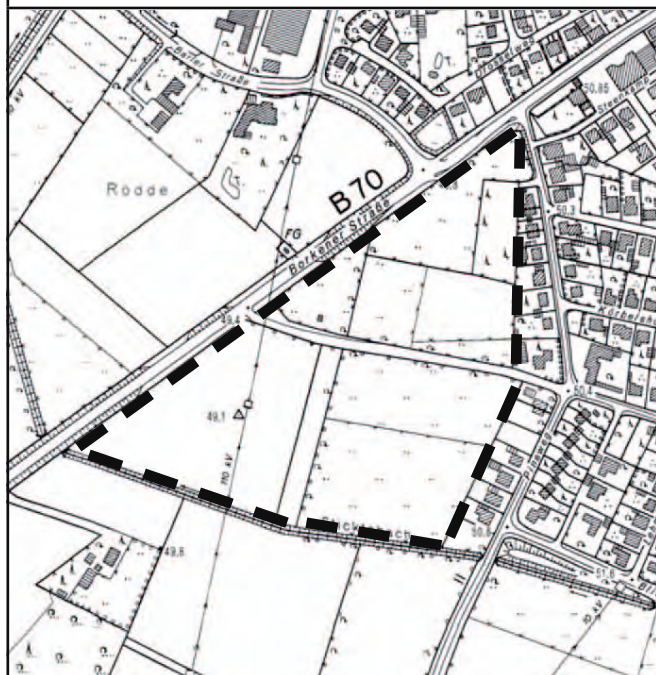
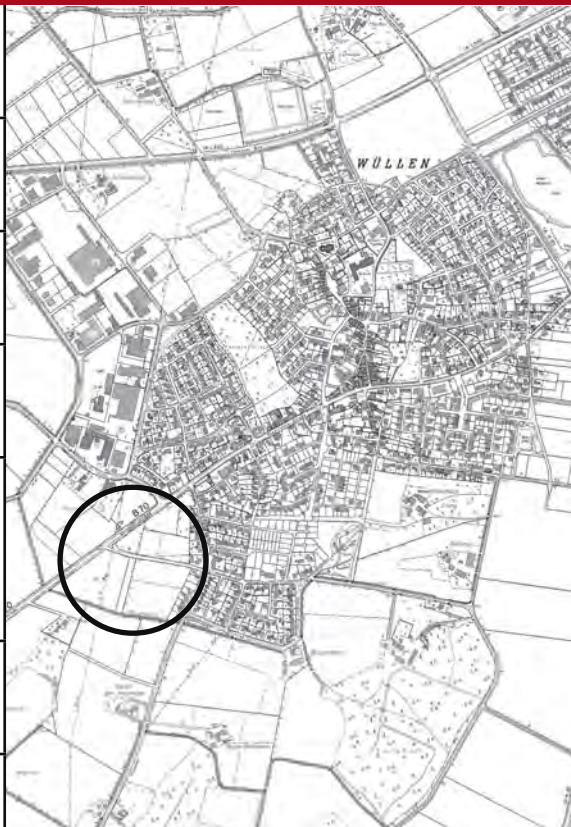
Lage:
Südwest

Größe:
ca. 8,6 ha

Planungsrechtliche Einstufung:
Regionalplan: Agrarbereich, Bereich für Gewässerschutz
Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich
Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:
Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 3



200 m

Städtebauliche Betrachtung

Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 400 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 1.100 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 3.000 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 200 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 4.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	widerspricht angestrebter kompakter Stadtteilentwicklung	
Nähe zum Ortskern	ca. 800 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 3.200 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	ca. 150 m	
Landwirtschaft	unkritisch	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	direkt angrenzend an Borkener Straße	
Sportstätten	ca. 1.100 m	
Städtebauliches Gesamturteil	insbesondere wegen fehlender städtebaulicher Einbindung sowie Lärmproblematik durch direkte Lage an Borkener Straße empfehlenswert	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 6.4 »Vissing«

Ortsteil:

Wüllen

Lage:

Ost

Größe:

ca. 10,8 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

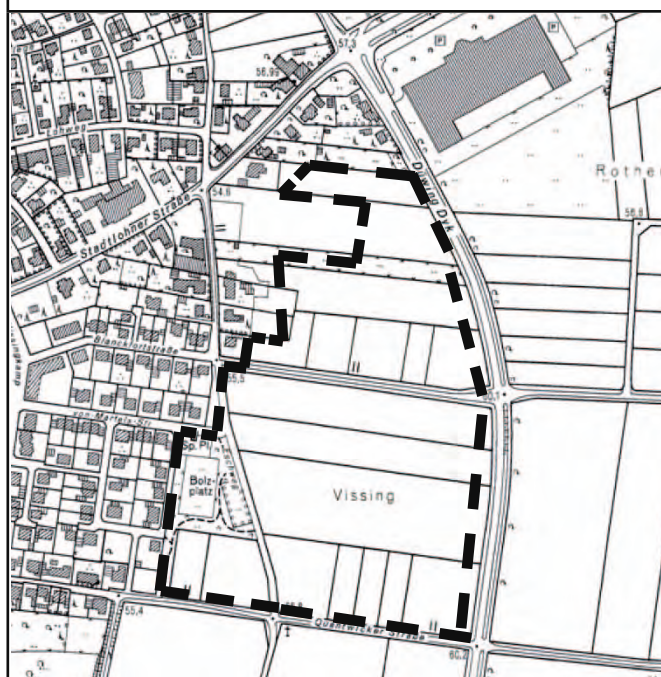
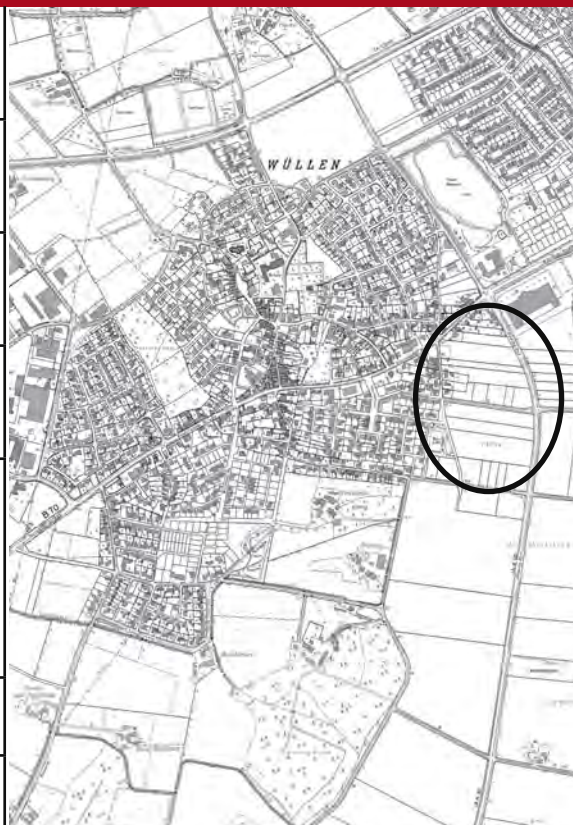
Regionalplan: Agrarbereich, Bereich für Gewässerschutz

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: Großflächiger Einzelhandel, landwirtschaftliche Fläche, Bodendenkmal

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 2


200 m

Städtebauliche Betrachtung

Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 200 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 700 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.900 bis 2.200 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 500 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 2.800 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 600 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 1.900 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 800 m	
Landwirtschaft	kritisch wegen hervorragender Bodenqualität	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	Wüllener Straße (B 70) teilweise weniger als 100 m entfernt	
Sportstätten	ca. 950 m	
Städtebauliches Gesamturteil	mögliche Arrondierung im Osten, Bedarf voraussichtlich erst langfristig gegeben	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 6.5 »Stittke II«

Ortsteil:

Wüllen

Lage:

Nordwest

Größe:

ca. 2,3 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

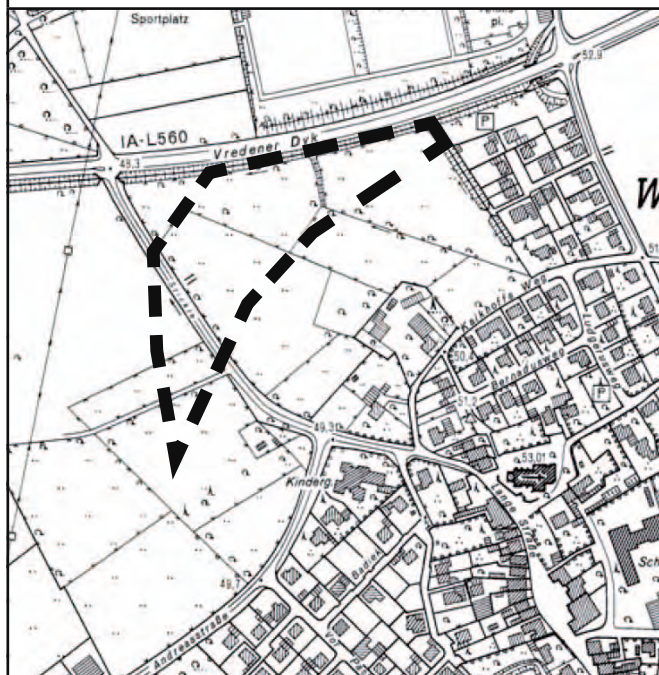
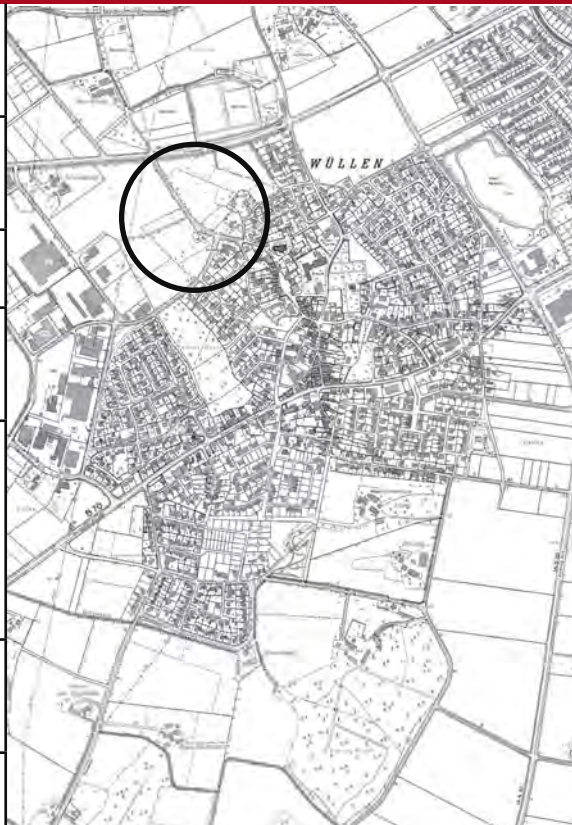
Regionalplan: Agrarbereich, Landschaftsschutz,
Bereich für Gewässerschutz

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich, Bereich
für Gewässerschutz

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 2


200 m

Städtebauliche Betrachtung

Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 900 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 400 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 2.500 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 400 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 3.300 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 600 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 2.500 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	100 m teilweise unterschritten	
Landwirtschaft	unkritisch	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	Vredener Dyk direkt angrenzend	
Sportstätten	ca. 50 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Arrondierung im Nordwesten, mögliche Konflikte mit angrenzendem Gewerbe und Hauptverkehrsstraße müssen auf Ebene des Bebauungsplans gelöst werden	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Wohnbauflächen

Flächenbezeichnung:

W_N 6.6 »Ammelner Weg II«

Ortsteil:

Wüllen

Lage:

Nordost

Größe:

ca. 2,7 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

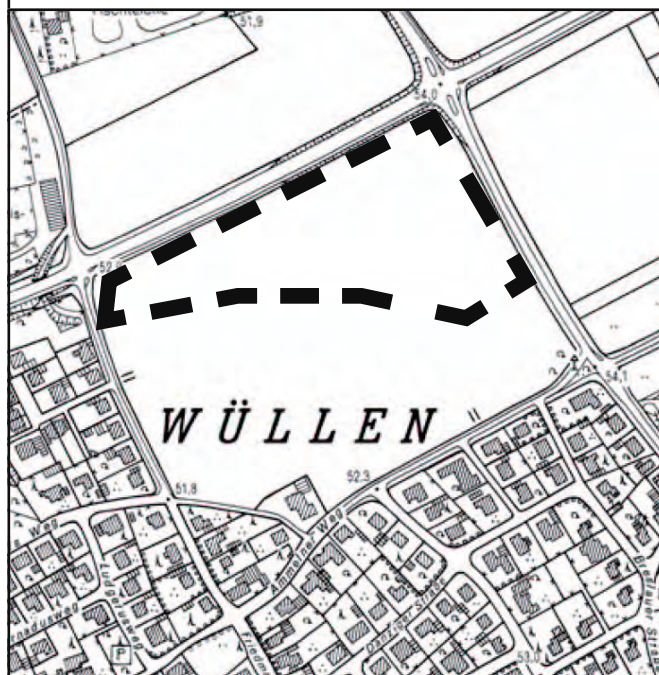
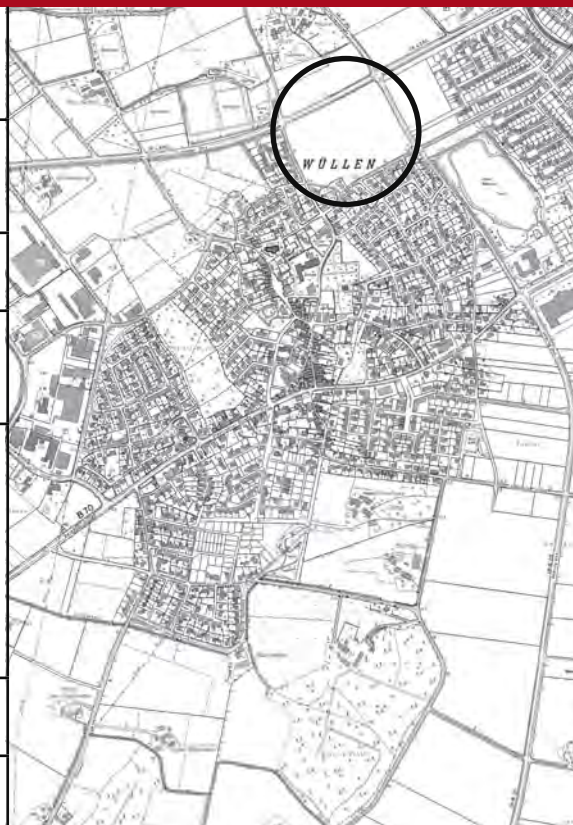
Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich,
Bereich für Gewässerschutz

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich, Bereich
für Gewässerschutz

Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, land-
wirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 2


200 m

Städtebauliche Betrachtung

Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 700 m	
Nähe zu Grundschulen	ca. 400 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.700 bis 2.500 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 3.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 700 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 2.100 m	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	ca. 600 m	
Landwirtschaft	unkritisch	
Hauptverkehrsstraße (DTV >10.000 Kfz)	Vredener Dyk direkt angrenzend	
Sportstätten	ca. 100 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Arrondierung im Nordosten, Lärmproblematik durch Lage zu Hauptverkehrsstraße muss auf Ebene des Bebauungsplans gelöst werden	
Umweltbezogenes Gesamturteil	geringe Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG

3. NEUAUSWEISUNGEN GEWERBE

3.1 KERNSTADT





Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 1.1 »Esche I«

Ortsteil:

Kernstadt

Lage:

Ost

Größe:

ca. 27,0 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

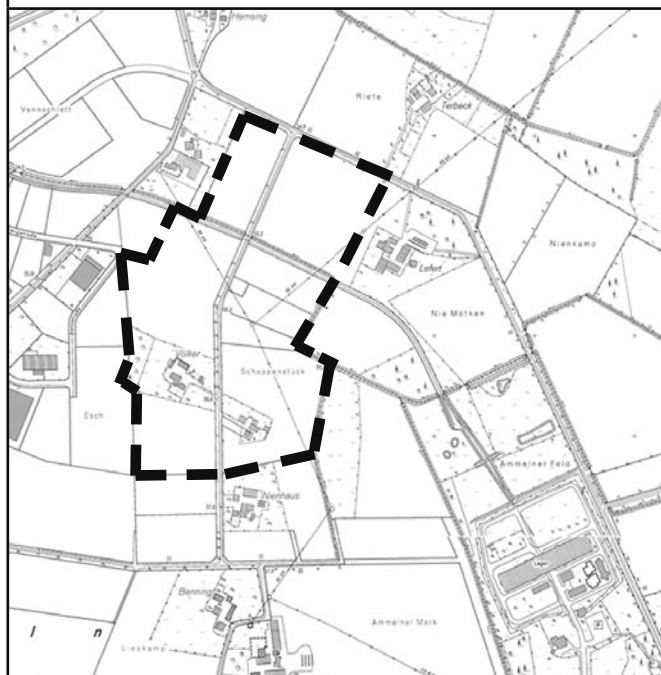
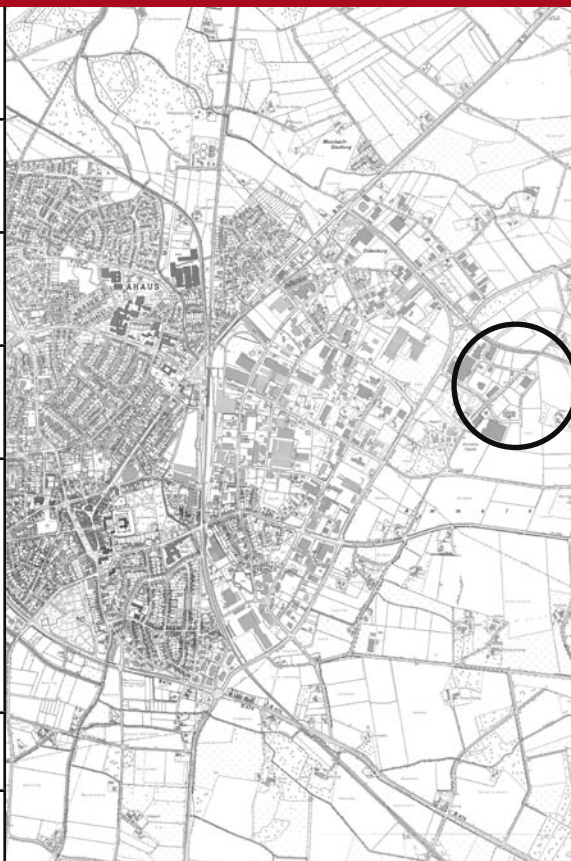
Regionalplan: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung, Agrarbereich

Regionalplan (Entwurf): Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche, 10kv-Leitung

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, tlw. Hofstellen

Kategorie 1


500m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 3.200 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 2.200 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	eingebunden	
Nähe zum Ortskern	ca. 3.000 m	
Nähe zur Kernstadt	Lage in der Kernstadt	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	Entwicklung in Teilbereichen möglich	
Wohnen	ca. 2.300 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Abrundung des Gewerbegebietes im Nordosten	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 1.2 »Wohlacker I«

Ortsteil:

Kernstadt

Lage:

Ost

Größe:

ca. 20,8 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

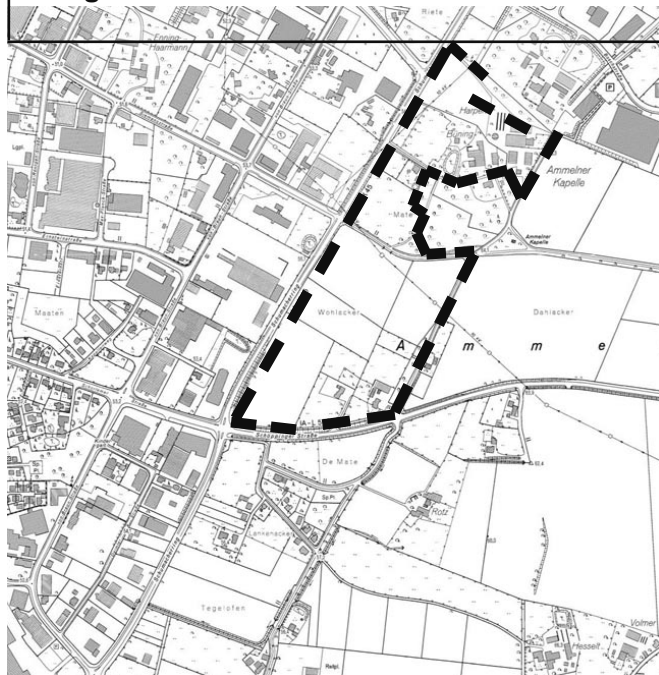
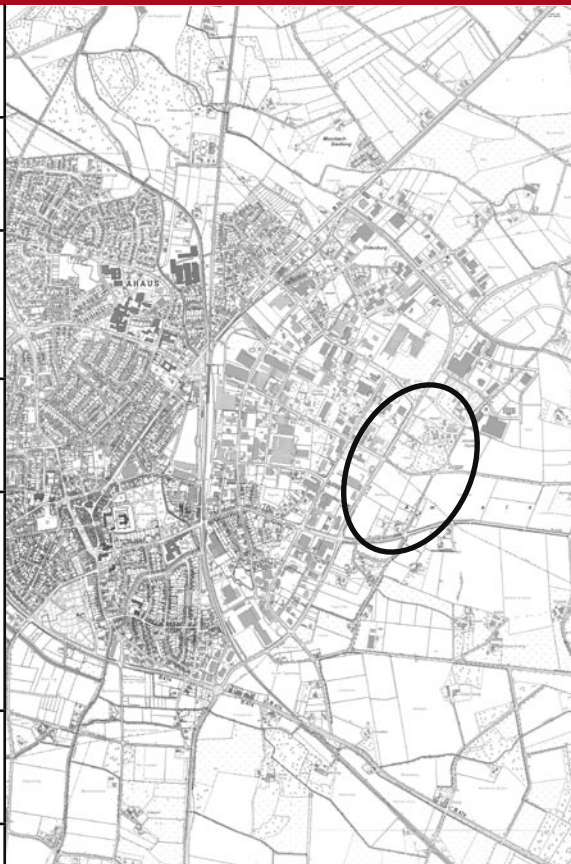
Regionalplan: Agrarbereich, Waldbereich

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich, Waldbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche, Wald, Richtfunktrasse, 10kv-Leitung

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Hofstelle

Kategorie 3


500m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 3.500 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 250 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	1.300 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.600 m	
Nähe zur Kernstadt	Lage in der Kernstadt	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	kritisch	
Wohnen	ca. 350 m	
Städtebauliches Gesamturteil	unerwünschte Entwicklung, kritisch wg. Landwirtschaft und möglicher Beeinträchtigung der Ammelner Kapelle	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 1.3 »Dahlacker«

Ortsteil:

Kernstadt

Lage:

Ost

Größe:

ca. 28,1 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

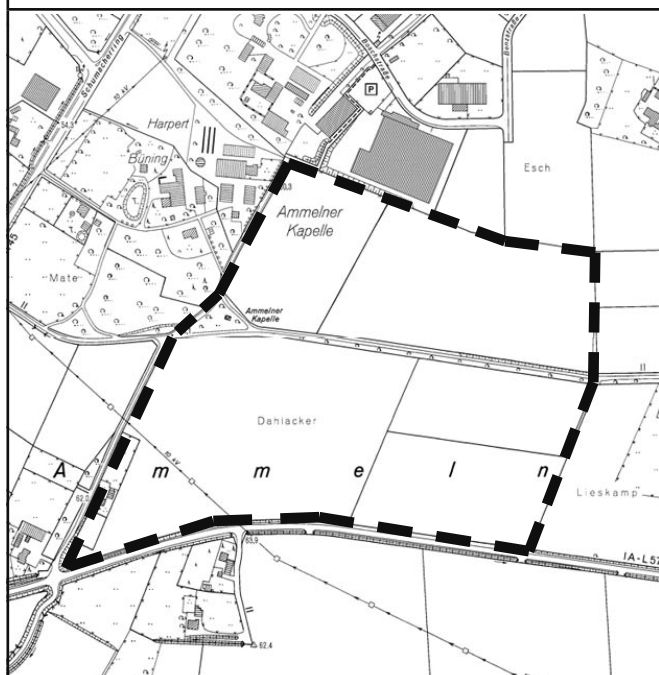
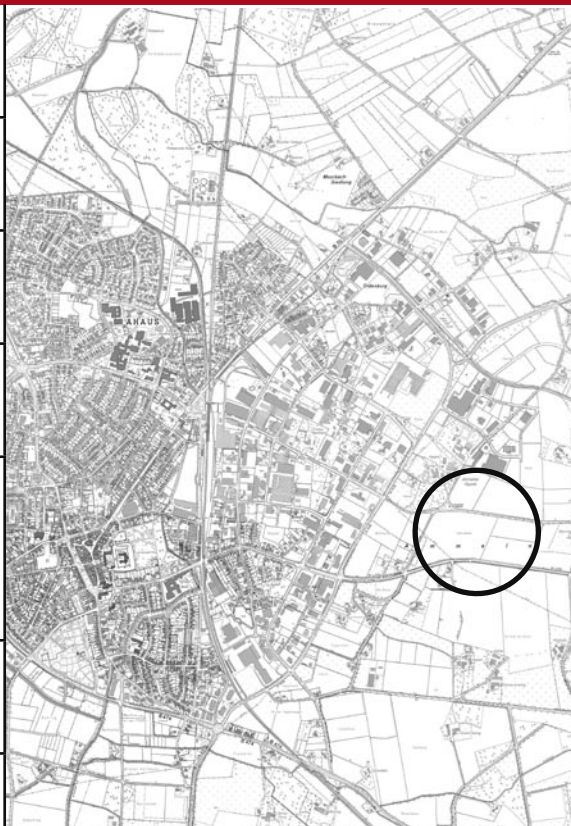
Regionalplan: Agrarbereich

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche, 10kv-Leitung

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Wohnen, Kapelle

Kategorie 3


500m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 3.000 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 1.800 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	Sporn in der Landschaft	
Nähe zum Ortskern	ca. 2.300 m	
Nähe zur Kernstadt	Lage in der Kernstadt	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	300 m Radius überlagert Teilbereiche der Fläche	
Wohnen	ca. 1.500 m	
Städtebauliches Gesamturteil	unerwünschte Entwicklung, kritisch wg. Landwirtschaft und möglicher Beeinträchtigung der Ammelner Kapelle	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:
G_N 1.4 »Ammelner Mark«

Ortsteil:
Kernstadt

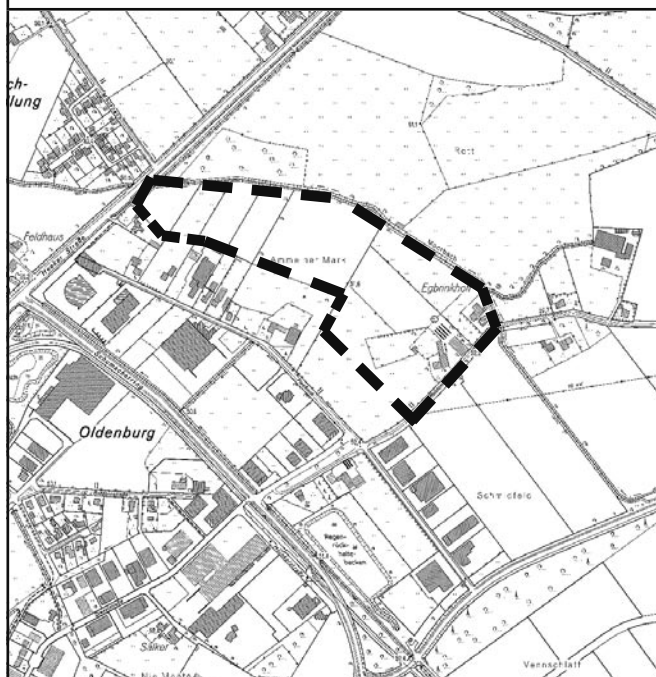
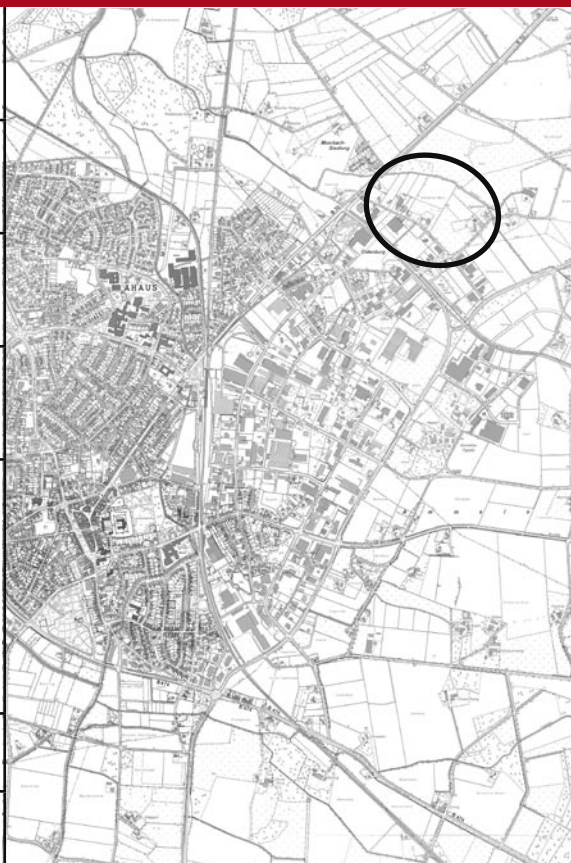
Lage:
Nordost

Größe:
ca. 10,9 ha

Planungsrechtliche Einstufung:
Regionalplan: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung
Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich
Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche, 10kv-Leitung, Richtfunktrasse und Schutzzone

Derzeitige Nutzung:
Landwirtschaftliche Fläche, Wohnen

Kategorie 2



500m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 4.500 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 200 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 1.800 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 2.600 m	
Nähe zur Kernstadt	Lage in der Kernstadt	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	Entwicklung in Teilbereichen nach Abstimmung mit Landwirten	
Wohnen	in ca. 800 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Weiterentwicklung in Richtung Norden	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:
G_N 1.5 »Rebberskamp«

Ortsteil:
Kernstadt

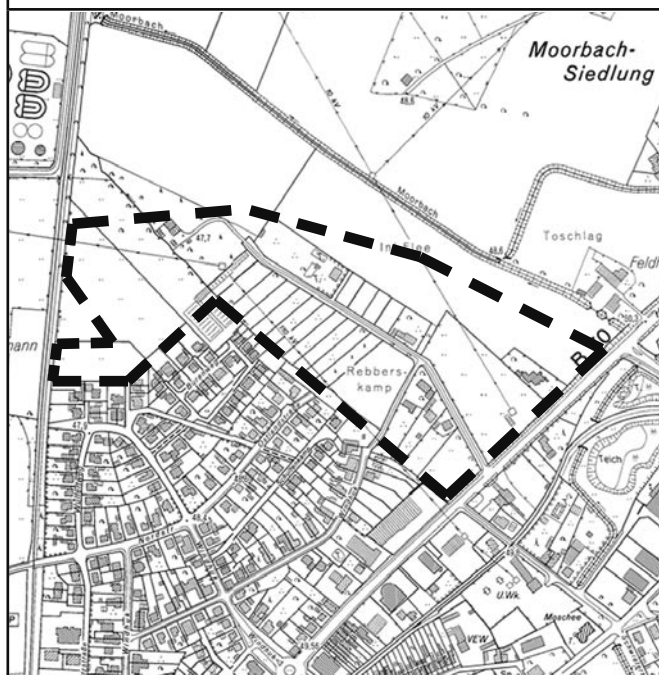
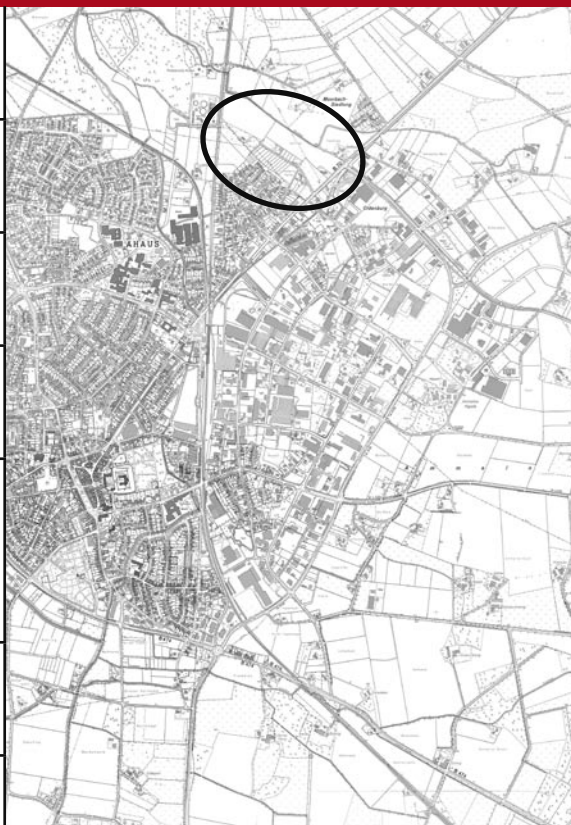
Lage:
Nord

Größe:
ca. 13,2 ha

Planungsrechtliche Einstufung:
Regionalplan: Agrarbereich
Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich
Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche, 10kv-Leitung

Derzeitige Nutzung:
Landwirtschaftliche Fläche, Gärtnerei, Wohnen

Kategorie 2



500m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 5.000 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 200 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 1.200 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 2.000 m	
Nähe zur Kernstadt	Lage in der Kernstadt	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	unkritisch	
Wohnen	direkt angrenzend an Wohngebiet	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Weiterentwicklung bis zur Nordtangente, Konflikt mit Wohnbebauung muss auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 1.6 »Wohlacker II«

Ortsteil:

Kernstadt

Lage:

Südost

Größe:

ca. 26,4 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

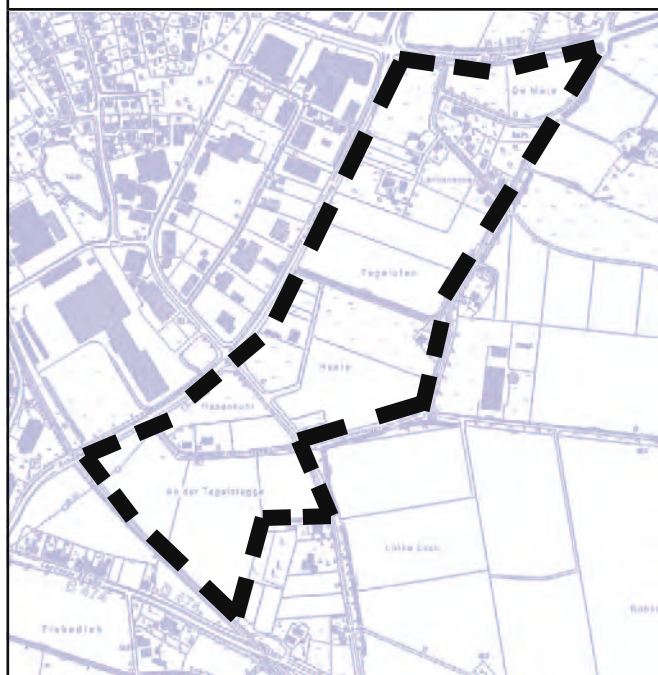
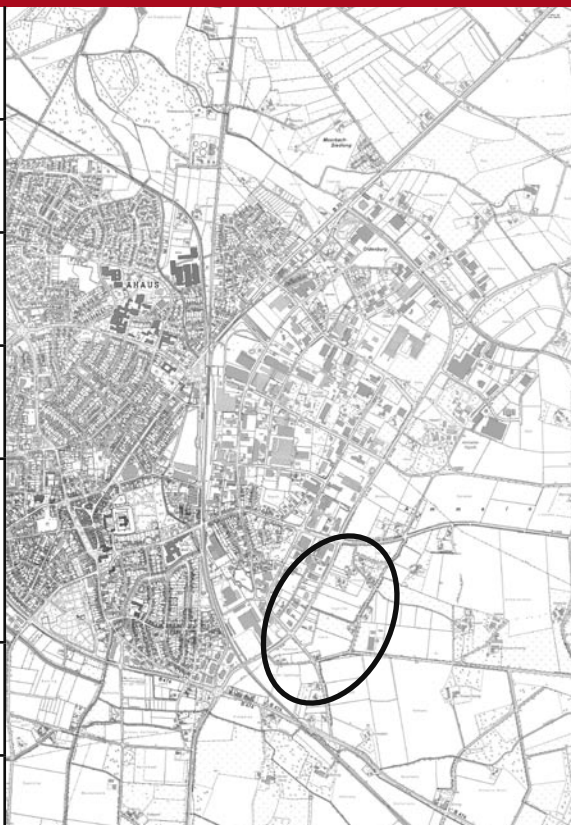
Regionalplan: Agrarbereich

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche, Richtfunktrasse

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Wohnen

Kategorie 3


500m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 3.200 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 500 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 1.500 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.500 m	
Nähe zur Kernstadt	Lage in der Kernstadt	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	Entwicklung in Teilbereichen nach Abstimmung mit Landwirten	
Wohnen	ca. 250 m	
Städtebauliches Gesamturteil	unerwünschte Entwicklung Richtung Osten	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird nicht im Umweltbericht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 1.7 »Esche II«

Ortsteil:

Kernstadt

Lage:

Ost

Größe:

ca. 11,1 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

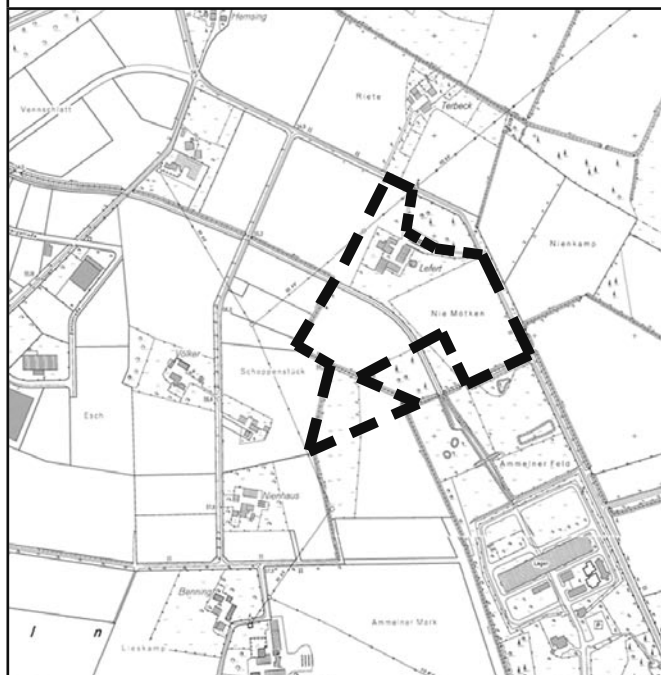
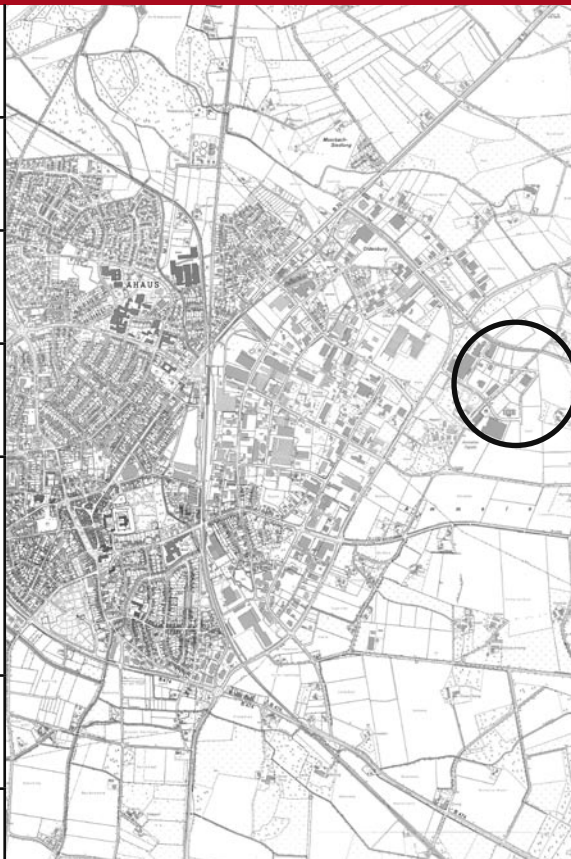
Regionalplan: Agrarbereich

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche, Wald, 10kv-Leitung

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, tlw. Hofstellen

Kategorie 2


500m

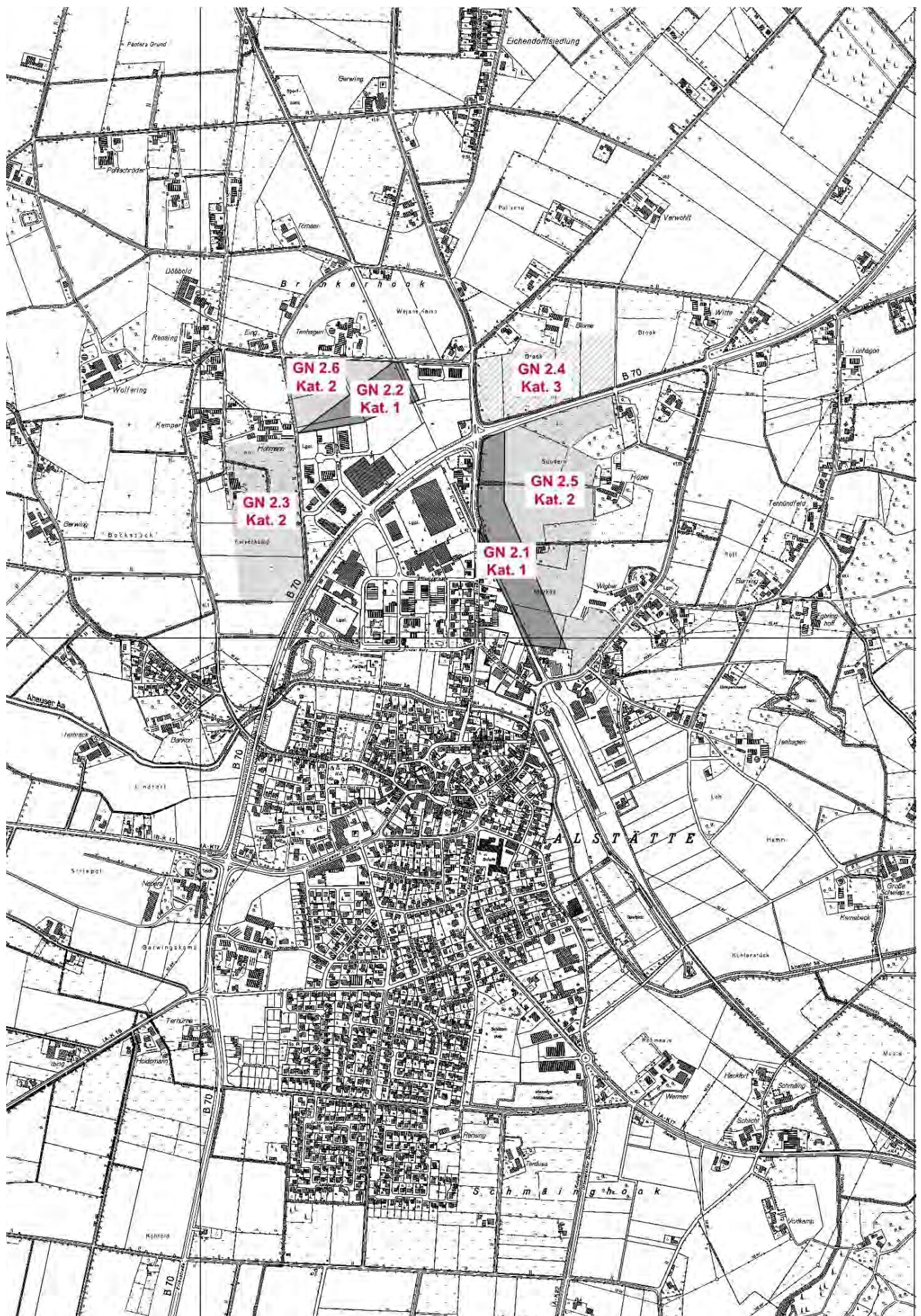
Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 3.200 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 2.200 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	eingebunden	
Nähe zum Ortskern	ca. 3.000 m	
Nähe zur Kernstadt	Lage in der Kernstadt	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	Entwicklung in Teilbereichen möglich	
Wohnen	ca. 2.300 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Abrundung des Gewerbegebietes im Nordosten	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

3. NEUAUSWEISUNGEN GEWERBE

3.2 ALSTÄTTE



Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 2.1 »Marken I«

Ortsteil:

Alstätte

Lage:

Nordost

Größe:

ca. 5,7 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

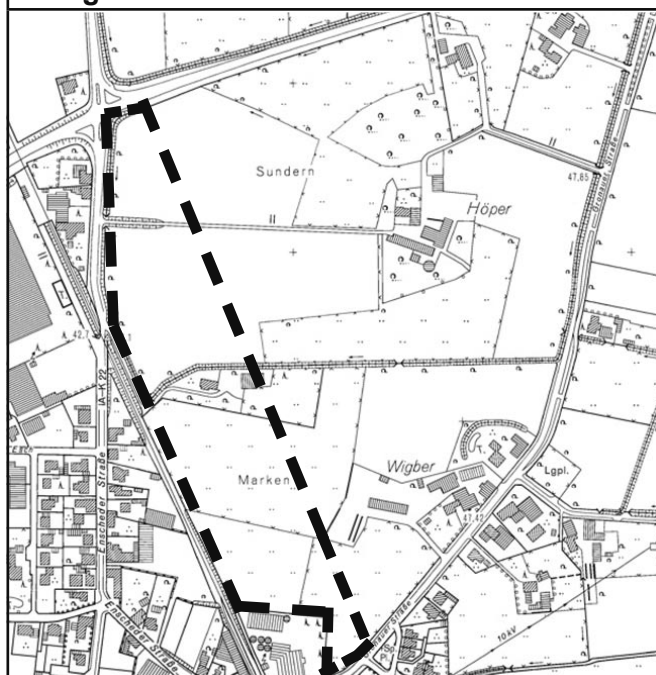
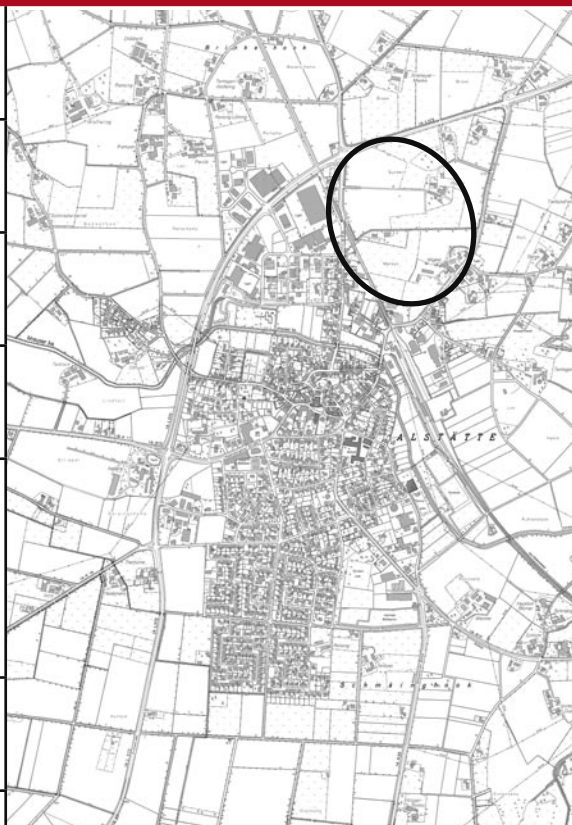
Regionalplan: Agrarbereich

Regionalplan (Entwurf): Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung

Flächennutzungsplan: sonstige Landwirtschaft, Richtfunktrasse mit Schutzzone

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Wohnen (untergeordnet)

Kategorie 1


500m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 12.000 m A 35 (NL) in ca. 7.500 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 400 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 9.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 800 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 9.000 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	unkritisch	
Wohnen	in ca. 100 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Weiterentwicklung des Gewerbegebietes in Richtung Osten	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 2.2 »Rorkamp«

Ortsteil:

Alstätte

Lage:

Nord

Größe:

ca. 2,4 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

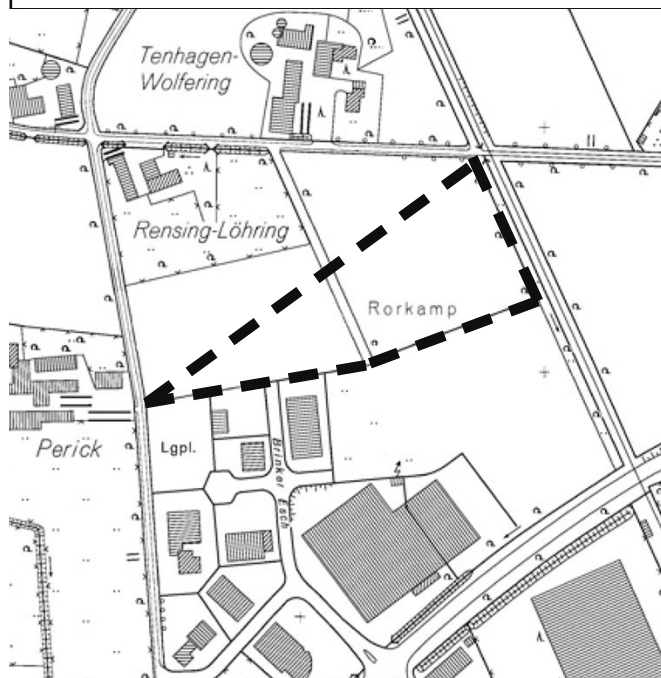
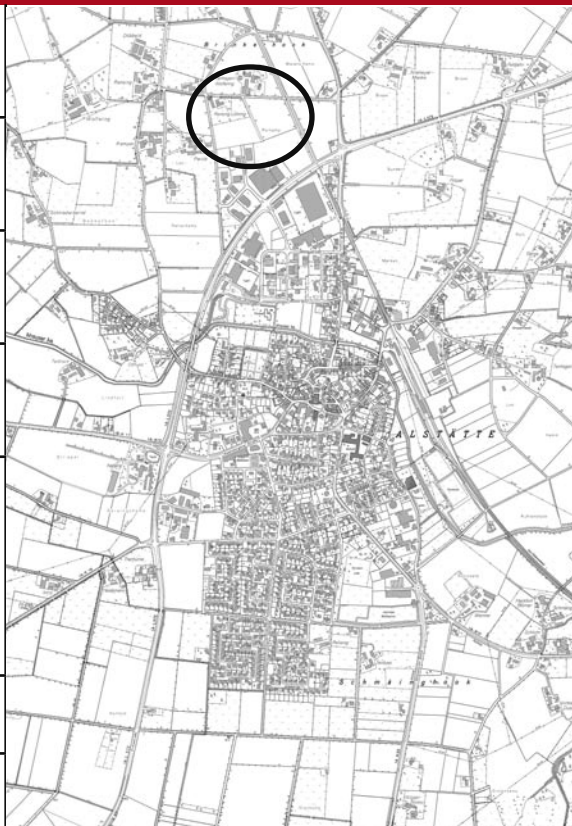
Regionalplan: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung, Agrarbereich

Regionalplan (Entwurf): Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Hofstelle

Kategorie 1


200m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 12.000 m A 35 (NL) in ca. 7.500 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 800 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 9.500 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.100 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 9.500 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	kritisch	
Wohnen	über 500 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Weiterentwicklung in Richtung Norden, sofern Konflikt mit Landwirtschaft lösbar	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 2.3 »Kalverkamp«

Ortsteil:

Alstätte

Lage:

Nordwest

Größe:

ca. 8,9 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

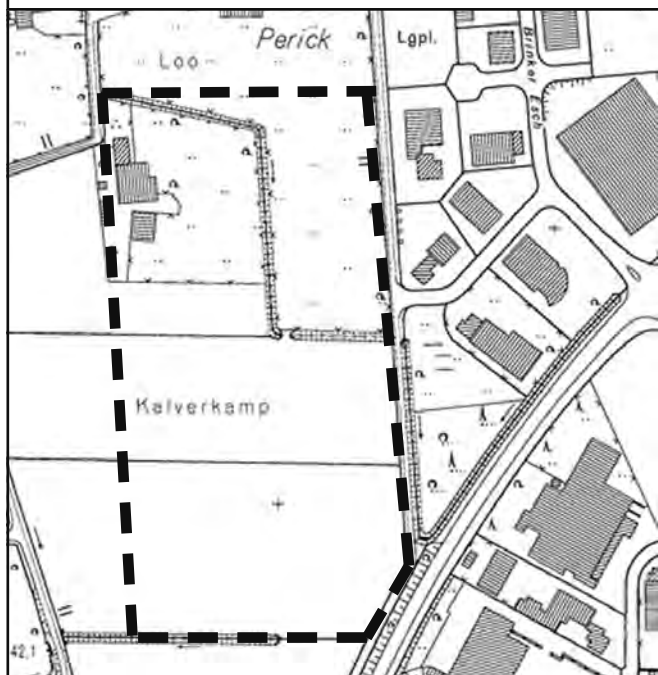
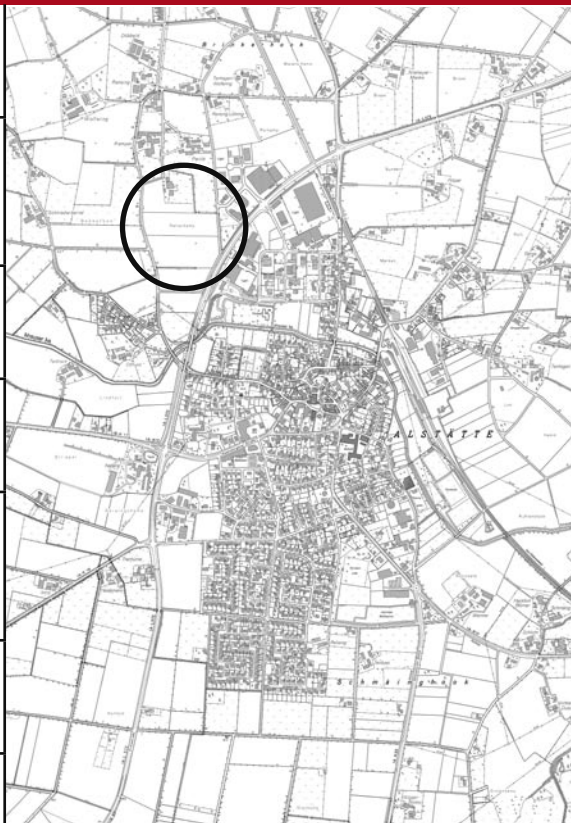
Regionalplan: Agrarbereich

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Hofstelle

Kategorie 2


300m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 12.000 m A 35 (NL) in ca. 7.500 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 1.000 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 9.500 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 950 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 9.500 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	kritisch	
Wohnen	über 100 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Weiterentwicklung in Richtung Westen bei weitergehendem Bedarf sofern Konflikt mit der Landwirtschaft lösbar	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 2.4 »Braak«

Ortsteil:

Alstätte

Lage:

Nord

Größe:

ca. 6,7 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

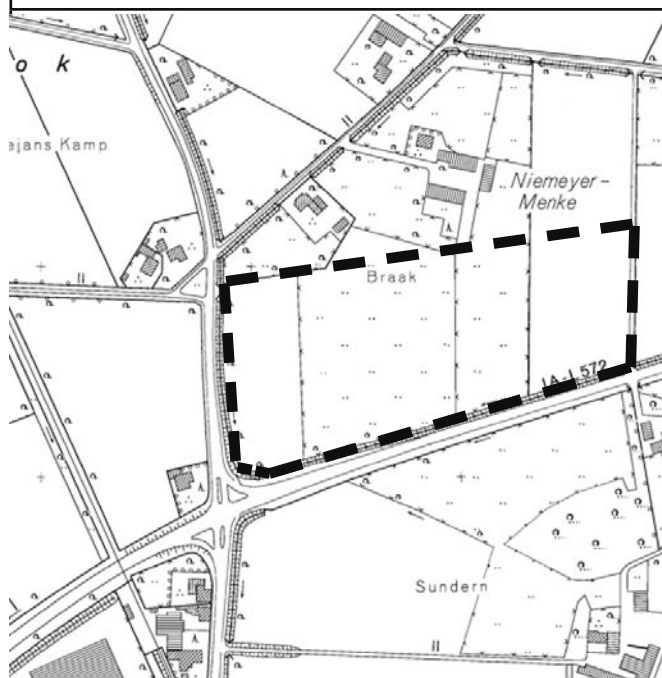
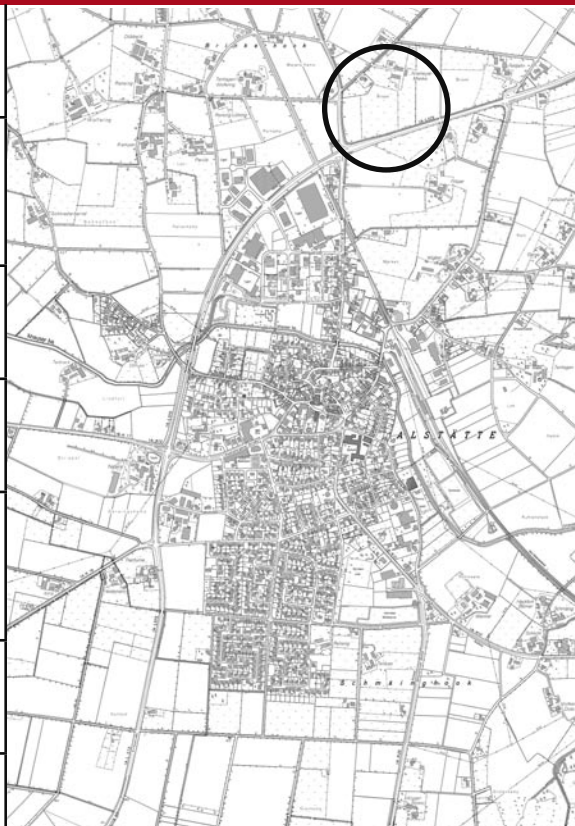
Regionalplan: Agrarbereich

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 3


300m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 12.000 m A 35 (NL) in ca. 7.500 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 800 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 9.300 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	»spornartige Entwicklung«	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.300 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 9.300 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	kritisch	
Wohnen	über 450 m	
Städtebauliches Gesamturteil	Insbesondere wegen fehlender städtebaulicher Einbindung sowie Konflikten mit der Landwirtschaft nicht empfehlenswert	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 2.5 »Marken II«

Ortsteil:

Alstätte

Lage:

Nordost

Größe:

ca. 11,2 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

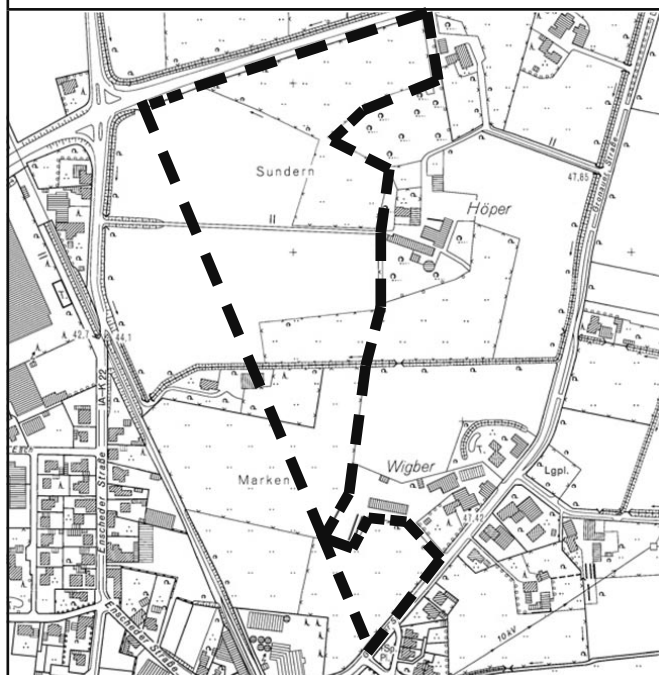
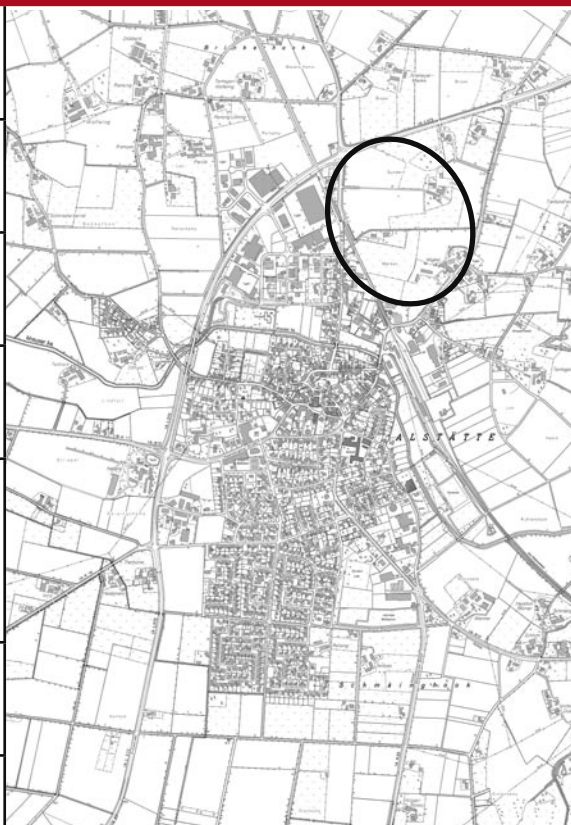
Regionalplan: Agrarbereich

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche, Richtfunktrasse mit Schutzzone

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 2


500m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 12.000 m A 35 (NL) in ca. 7.500 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 400 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 8.900 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 800 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 8.900 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	unkritisch	
Wohnen	in ca. 100 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Weiterentwicklung des Gewerbegebietes in Richtung Osten	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 2.6 »Rorkamp II«

Ortsteil:

Alstätte

Lage:

Nord

Größe:

ca. 3,2 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

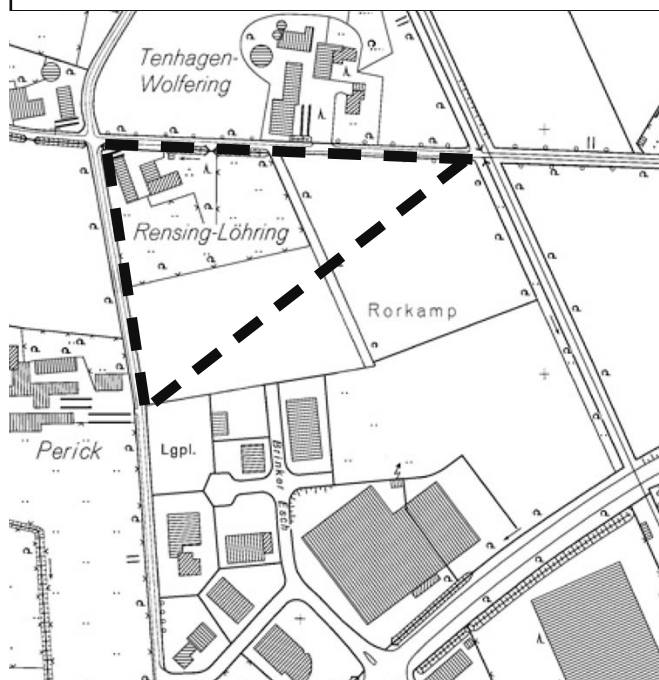
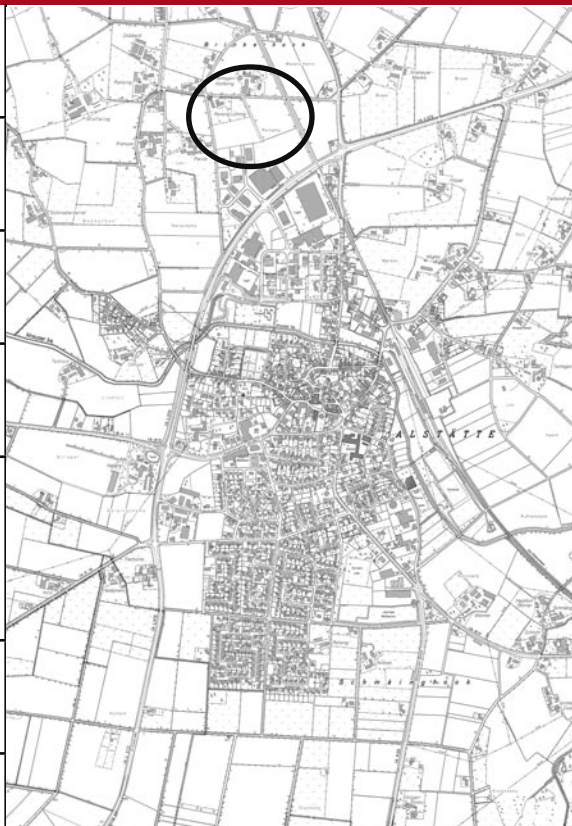
Regionalplan: Agrarbereich

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Hofstelle

Kategorie 2


200m

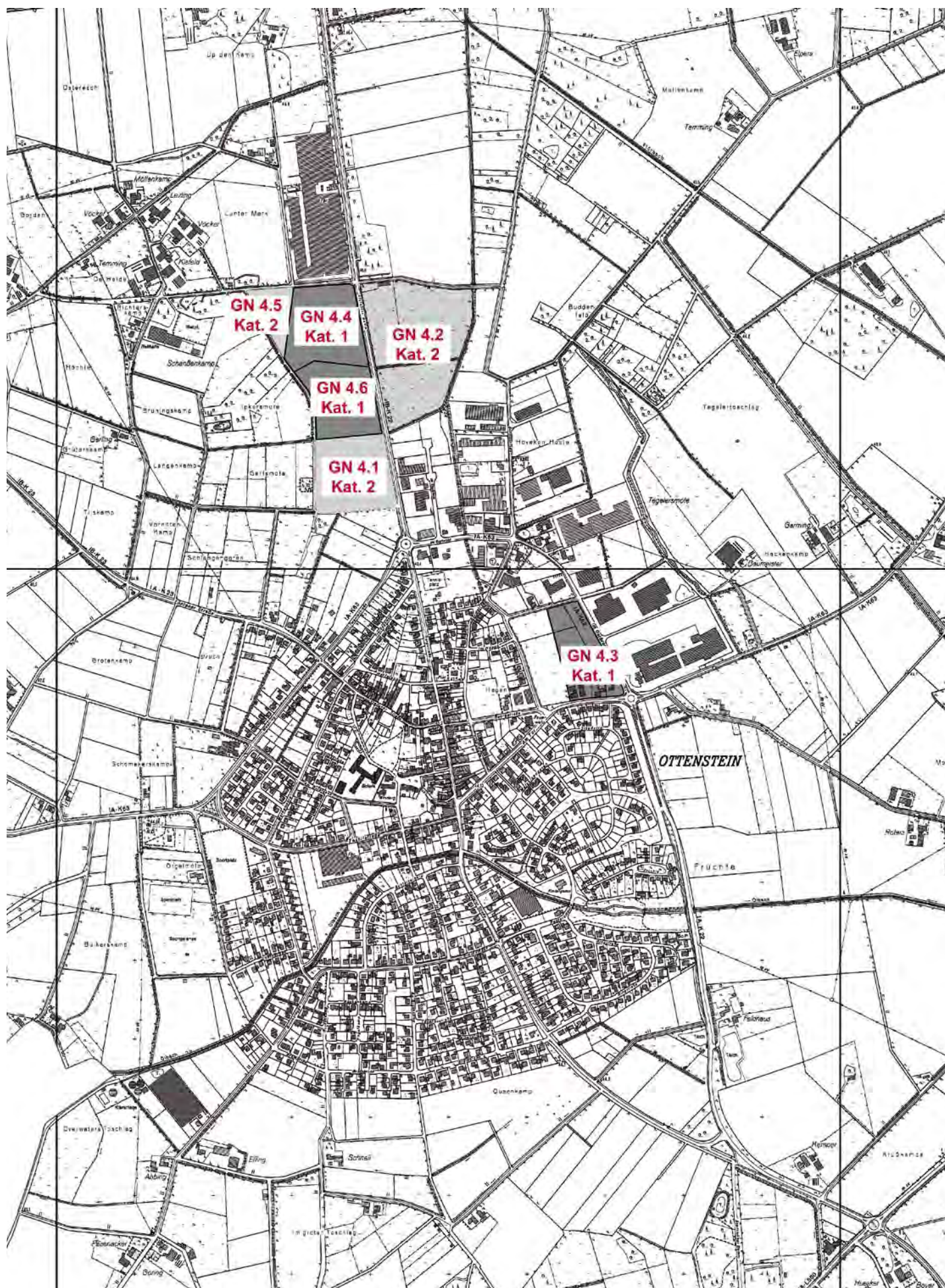
Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 12.000 m A 35 (NL) in ca. 7.500 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 800 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 9.500 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.100 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 9.500 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	kritisch	
Wohnen	über 500 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Weiterentwicklung in Richtung Norden, sofern Konflikt mit Landwirtschaft lösbar	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

3. NEUAUSWEISUNGEN GEWERBE

3.3 OTTENSTEIN



Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:
G_N 4.1 »Ottenstein-West I«

Ortsteil:
Ottenstein

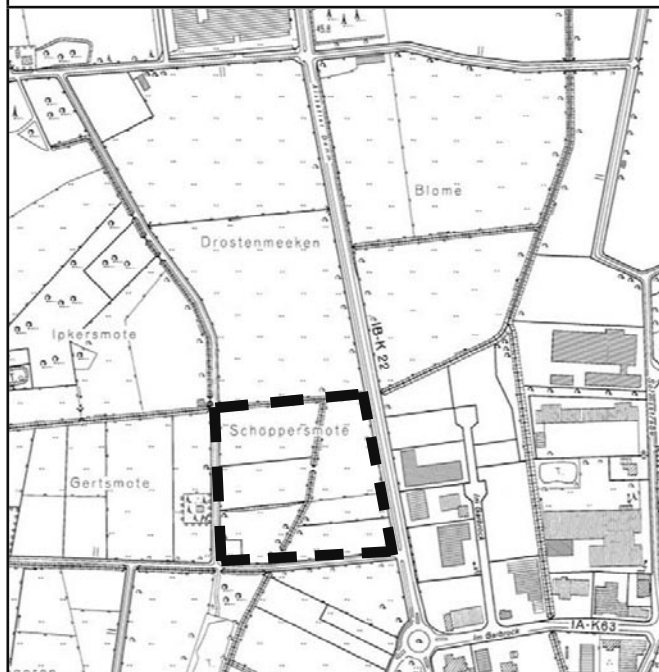
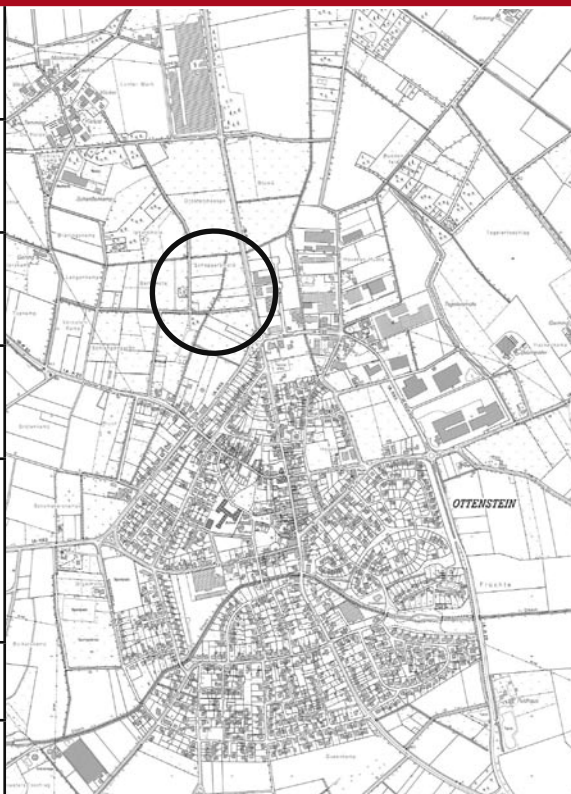
Lage:
Nord

Größe:
ca. 3,5 ha

Planungsrechtliche Einstufung:
Regionalplan: Agrarbereich
Regionalplan (Entwurf): Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung
Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:
Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 2



200m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 9.500 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 7.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 900 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 6.300 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	negativer Einfluss auf landwirtschaftlichen Betrieb kann nicht ausgeschlossen werden	
Wohnen	tlw. ≤ 100 m (langfristige Planung)	
Städtebauliches Gesamturteil	empfehlenswerte Entwicklung, mögliche Konflikte mit Landwirtschaft und Wohnnutzung sind auf Ebene des Bebauungsplanes zu lösen	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 4.2 »Blome«

Ortsteil:

Ottenstein

Lage:

Nord

Größe:

ca. 7,7 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

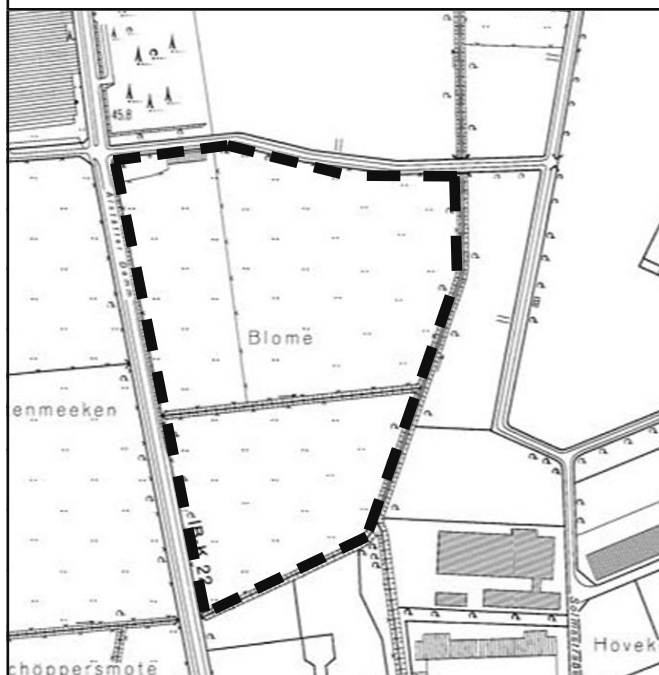
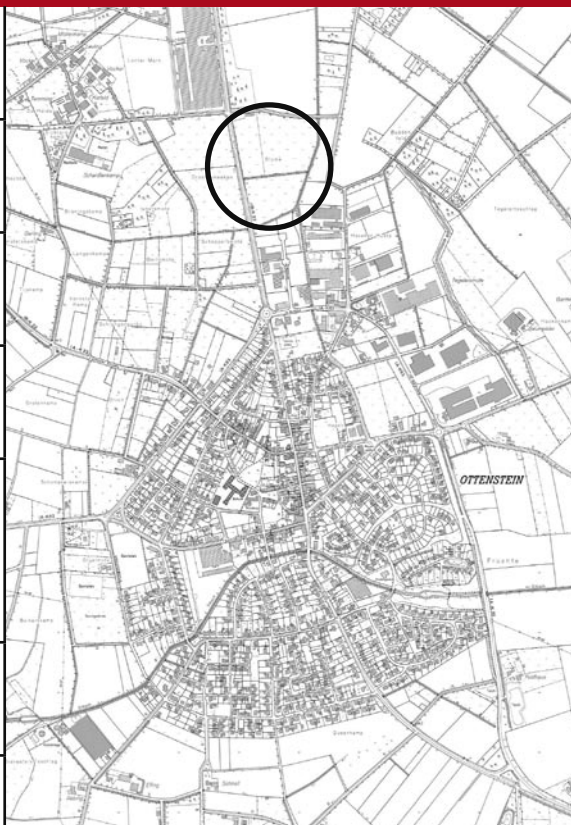
Regionalplan: Agrarbereich

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 2


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 9.500 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 250 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 6.800 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.000 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 6.200 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	unkritisch	
Wohnen	über 350 m	
Städtebauliches Gesamturteil	empfehlenswerte Entwicklung bei weitergehendem Bedarf	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Mischbauflächen

Flächenbezeichnung:
G_N 4.3 »Borgerdieksweg«

Ortsteil:
Ottenstein

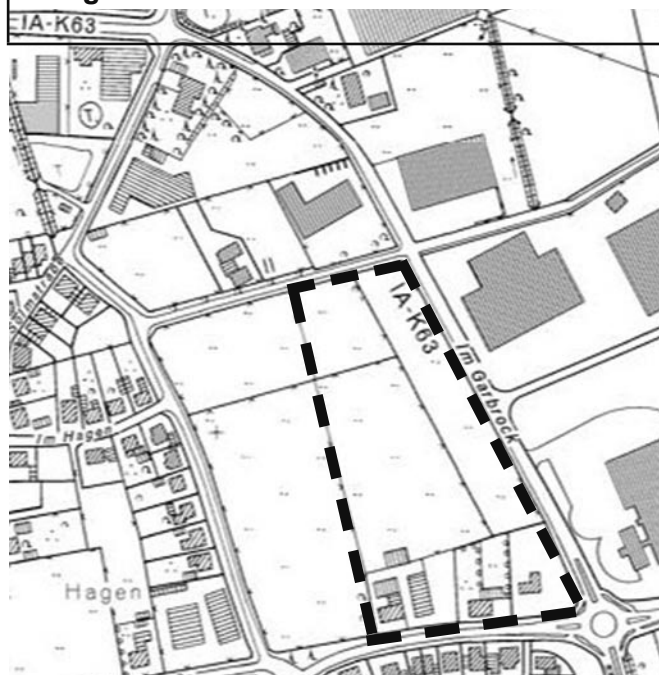
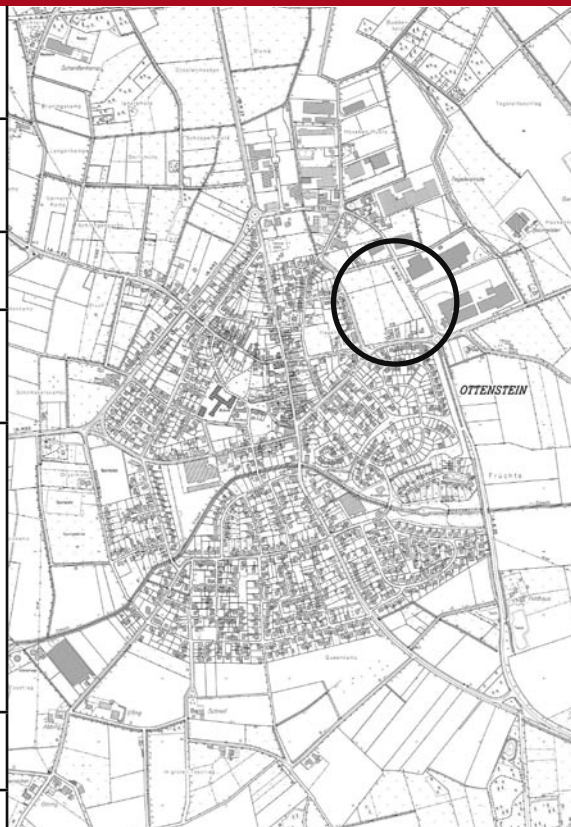
Lage:
Nordost

Größe:
ca. 2,8 ha

Planungsrechtliche Einstufung:
Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich,
Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung
Regionalplan (Entwurf): Allgemeiner Siedlungs-
bereich, Bereich für gewerbliche und industrielle
Nutzung
Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Flä-
che, Gewerbe

Derzeitige Nutzung:
Landwirtschaftliche Fläche, Gewerbe

Kategorie 1



200m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	AS 32 in 9.500 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 500 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 65000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 500 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 5.900 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	unkritisch	
Wohnen	direkt angrend	
Städtebauliches Gesamturteil	empfehlenswerte Entwicklung, Konflikt mit Wohnen ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu lösen	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 4.4 »Ottenstein-West II«

Ortsteil:

Ottenstein

Lage:

Nord

Größe:

ca. 3,7 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

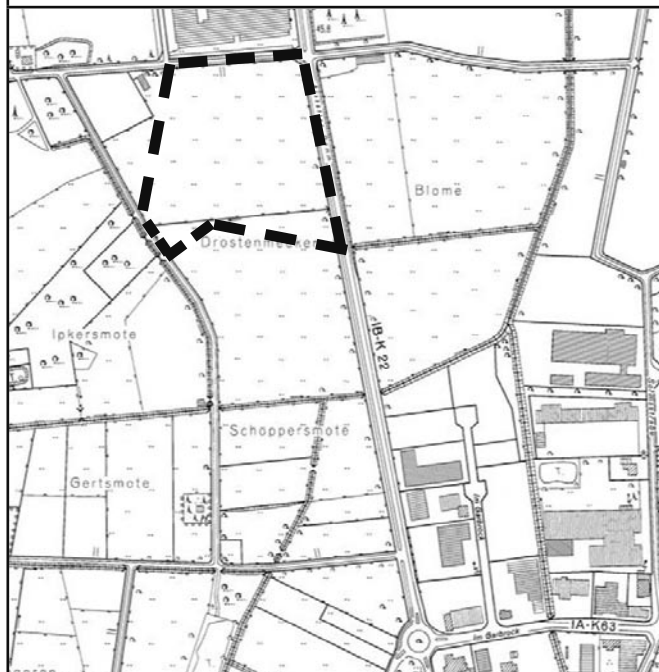
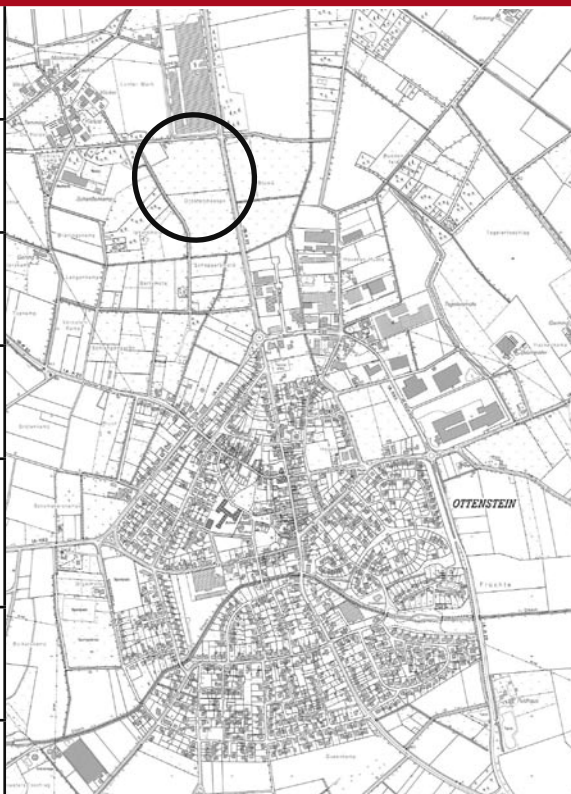
Regionalplan: Agrarbereich

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 1


200m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 9.500 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 450 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 7.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 900 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 6.300 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	negativer Einfluss auf landwirtschaftlichen Betrieb kann nicht ausgeschlossen werden	
Wohnen	mehr als 100 m	
Städtebauliches Gesamturteil	empfehlenswerte Fortsetzung der gewerblichen Entwicklung	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 4.5 »Ottenstein-West III«

Ortsteil:

Ottenstein

Lage:

Nord

Größe:

ca. 1,0 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

Regionalplan: Agrarbereich

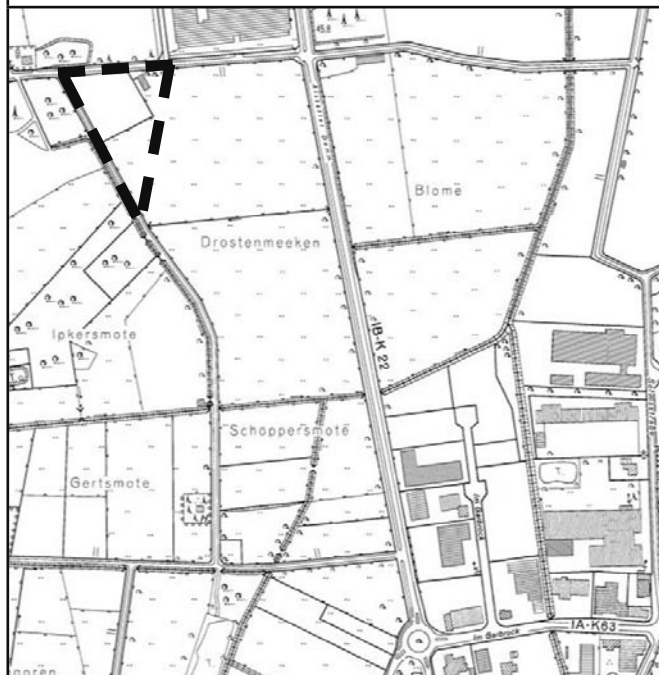
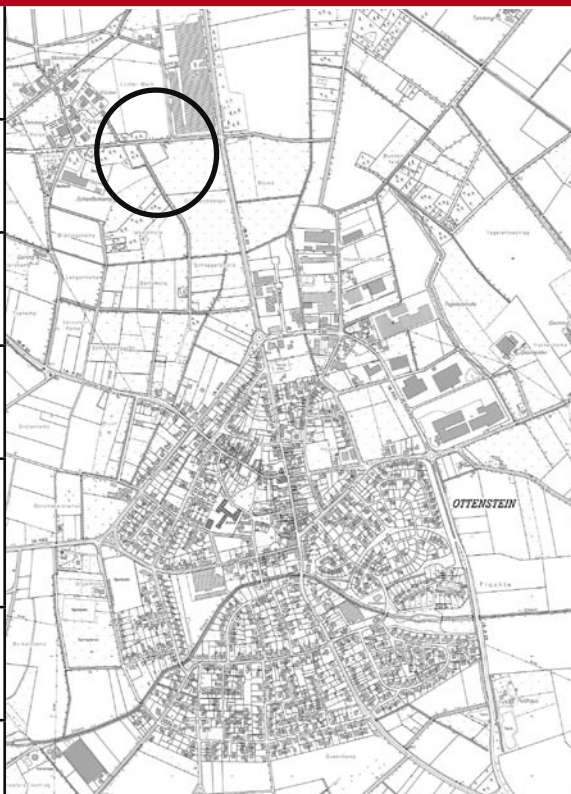
Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 2



200m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 9.500 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	mehr als 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 7.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 900 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 6.300 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	negativer Einfluss auf landwirtschaftlichen Betrieb kann nicht ausgeschlossen werden	
Wohnen	mehr als 100 m	
Städtebauliches Gesamturteil	empfehlenswerte Fortsetzung der gewerblichen Entwicklung	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 4.6 »Ottenstein-West IV«

Ortsteil:

Ottenstein

Lage:

Nord

Größe:

ca. 3,1 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

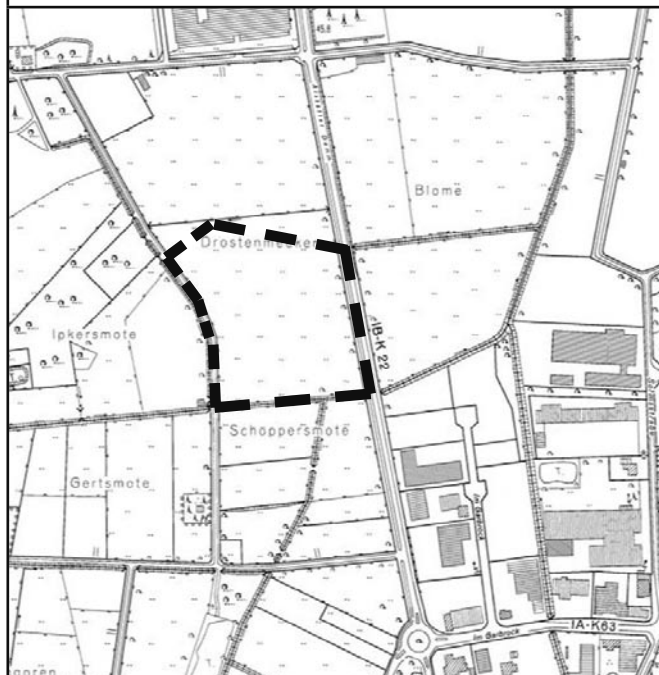
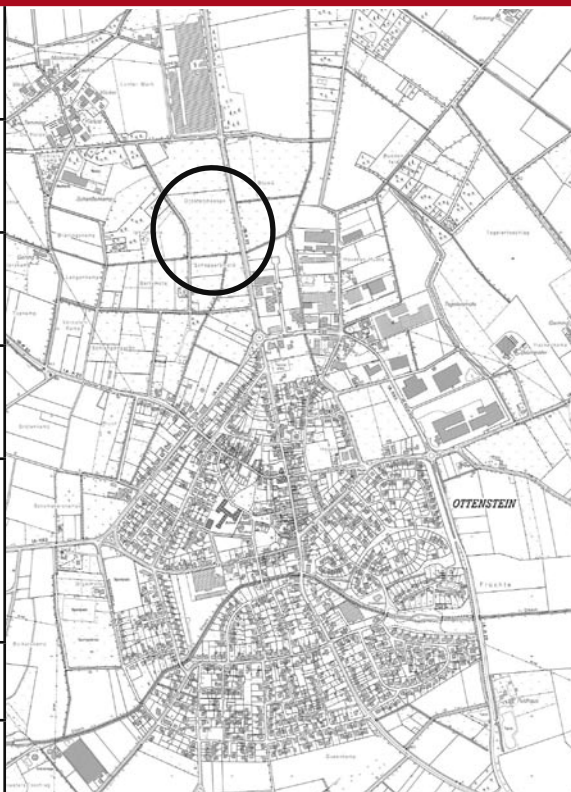
Regionalplan: Agrarbereich

Regionalplan (Entwurf): Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 1


200m

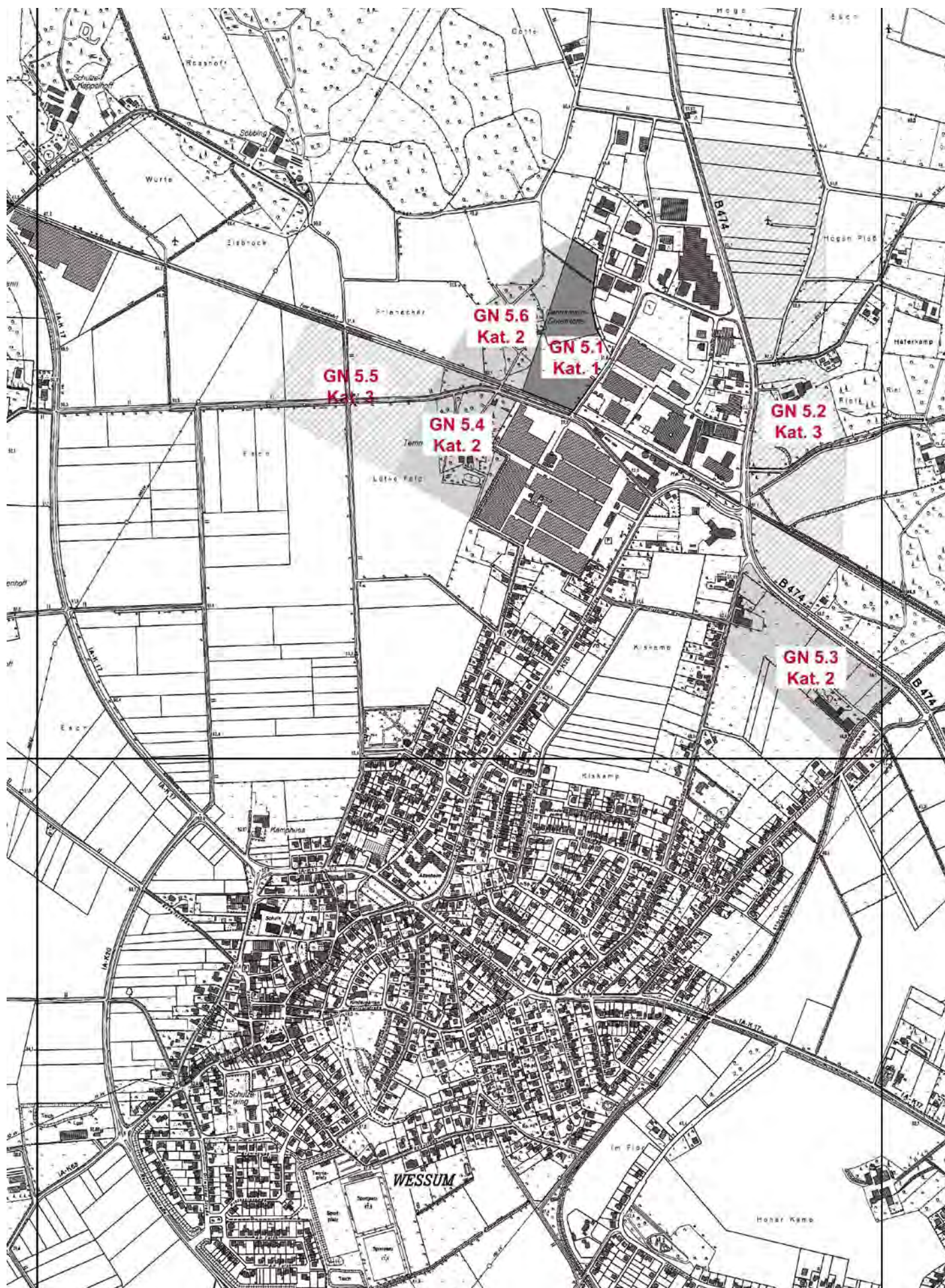
Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 9.500 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 7.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 900 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 6.300 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	negativer Einfluss auf landwirtschaftlichen Betrieb kann nicht ausgeschlossen werden	
Wohnen	mehr als 100 m	
Städtebauliches Gesamturteil	empfehlenswerte Fortsetzung der gewerblichen Entwicklung	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

3. NEUAUSWEISUNGEN GEWERBE

3.4 WESSUM



Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:
G_N 5.1 »Wessum-West«

Ortsteil:
Wessum

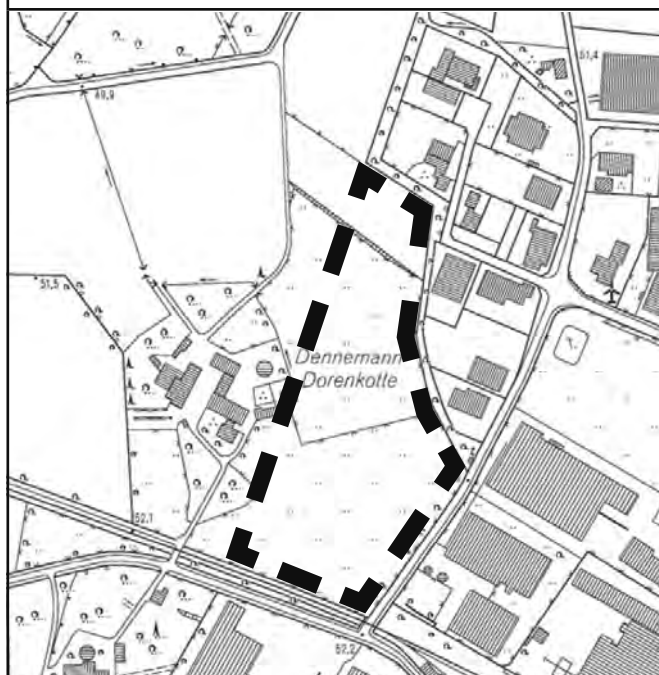
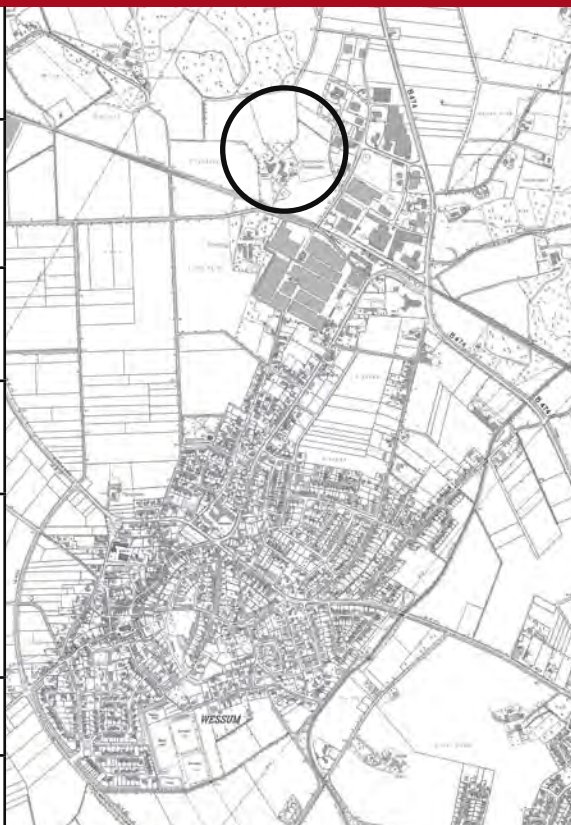
Lage:
Nord

Größe:
ca. 4,8 ha

Planungsrechtliche Einstufung:
Regionalplan: Agrarbereich, Bereich für Gewässerschutz
Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich
Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:
Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 1



300m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 7.500 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 200 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 3.600 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.800 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 3.700 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	Hofstelle direkt angrenzend	
Wohnen	über 600 m	
Städtebauliches Gesamturteil	empfehlenwerte Abrundung Richtung Westen, sofern Konflikt mit der Landwirtschaft lösbar ist	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 5.2 »Wessum-Ost«

Ortsteil:

Wessum

Lage:

Nordost

Größe:

ca. 22,8 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

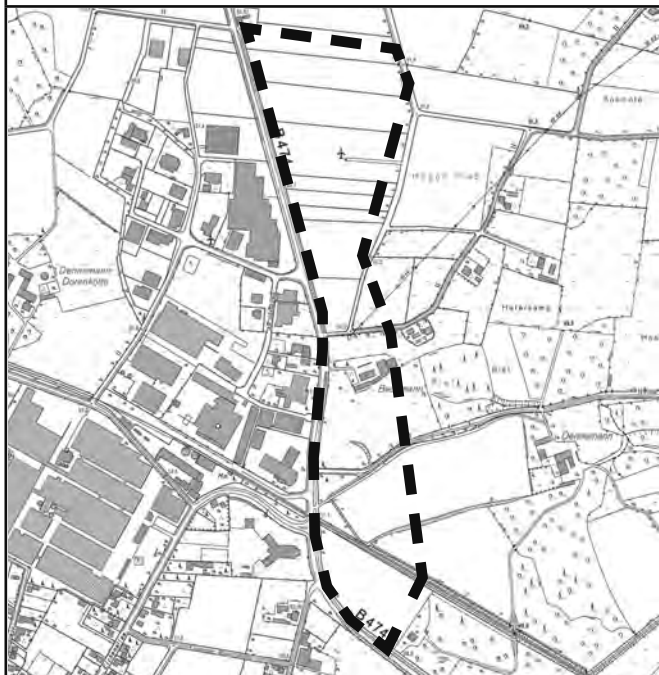
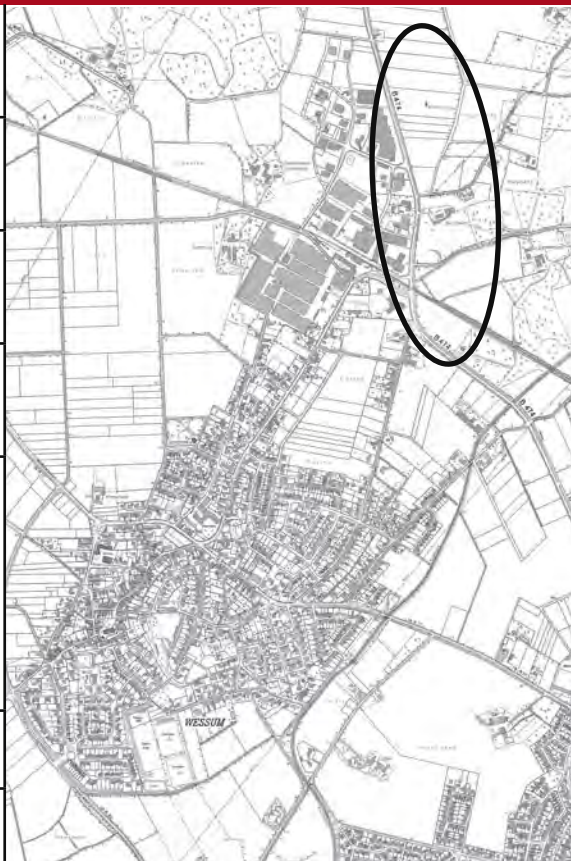
Regionalplan: Agrarbereich, Bereich für Gewässerschutz, Windeignungsbereich

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich, Windeignungsbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche, tlw. Konzentrationszone für Windenergienutzung

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Windenergieanlage

Kategorie 3


500m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 7.000 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 700 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 3.500 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	Sporn in der Landschaft	
Nähe zum Ortskern	ca. 2.300 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 3.700 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	Entwicklung in Teilbereichen denkbar	
Wohnen	über 800 m	
Städtebauliches Gesamturteil	insbesondere wegen fehlender städtebaulicher Einbindung nicht empfehlenswert	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 5.3 »GE-Kiskamp«

Ortsteil:

Wessum

Lage:

Ost

Größe:

ca. 7,7 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

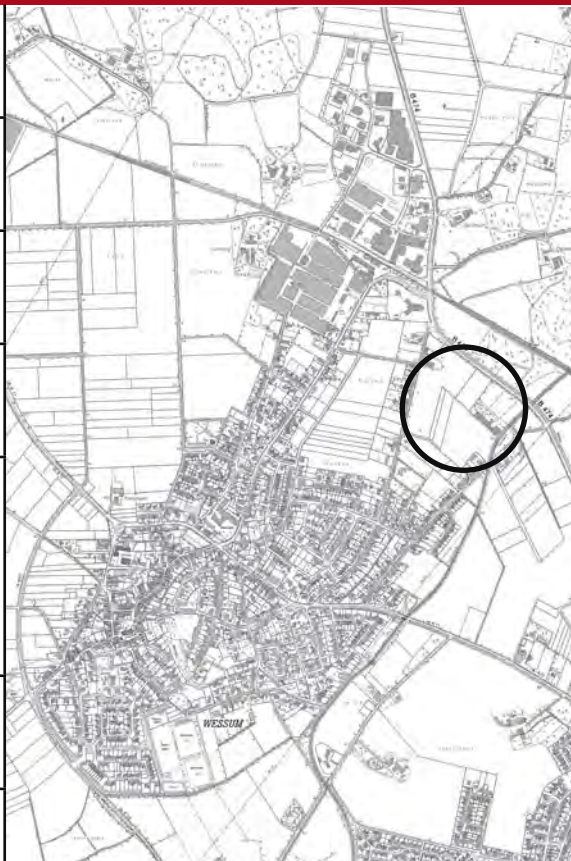
Regionalplan: Agrarbereich

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche, Gewässer

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Gewerbe

Kategorie 2


200m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 7.000 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 250 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 2.500 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.500 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 2.600 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	im 300 m Radius liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb	
Wohnen	über 300 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle gewerbliche Entwicklung	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 5.4 »Lütke Feld«

Ortsteil:

Wessum

Lage:

Nordwest

Größe:

ca. 6,3 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

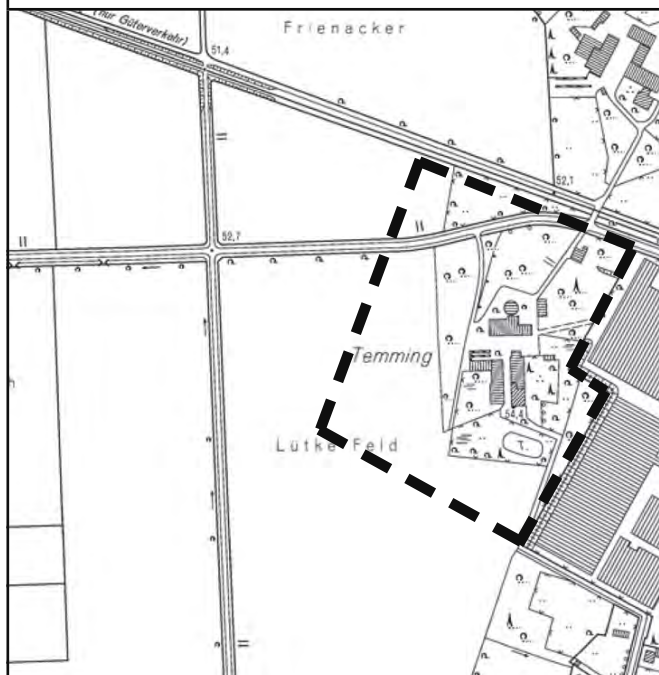
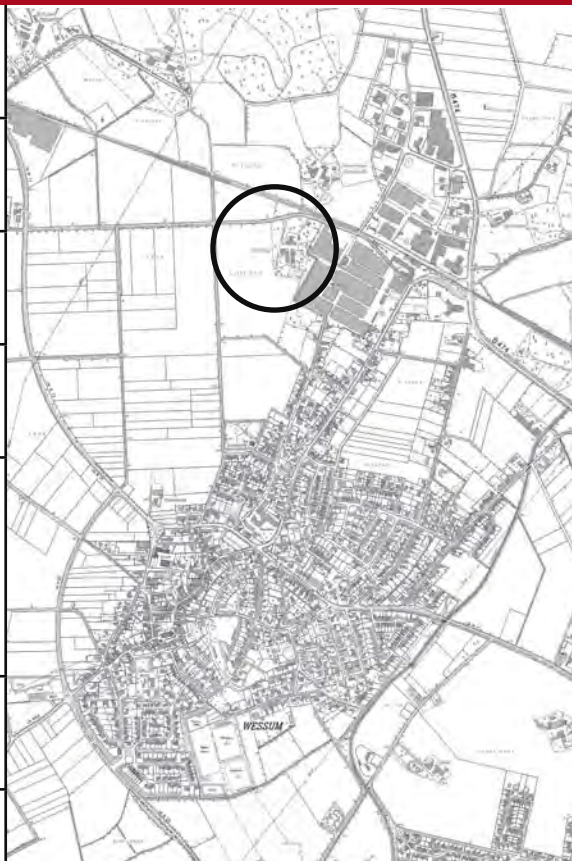
Regionalplan: Agrarbereich, Bereich für Gewässerschutz

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche, Schutzzone der Richtfunktrasse

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Hofstelle

Kategorie 2


200m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 7.500 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 250 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 3.800 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.500 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 3.800 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	vorhandener Betrieb müsste verlagert werden	
Wohnen	über 400 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle, kleinteilige Ergänzung, sofern Konflikt mit dem landwirtschaftlichen Betrieb lösbar	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßig bis hohe Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:
G_N 5.5 »Lütke Feld West«

Ortsteil:
Wessum

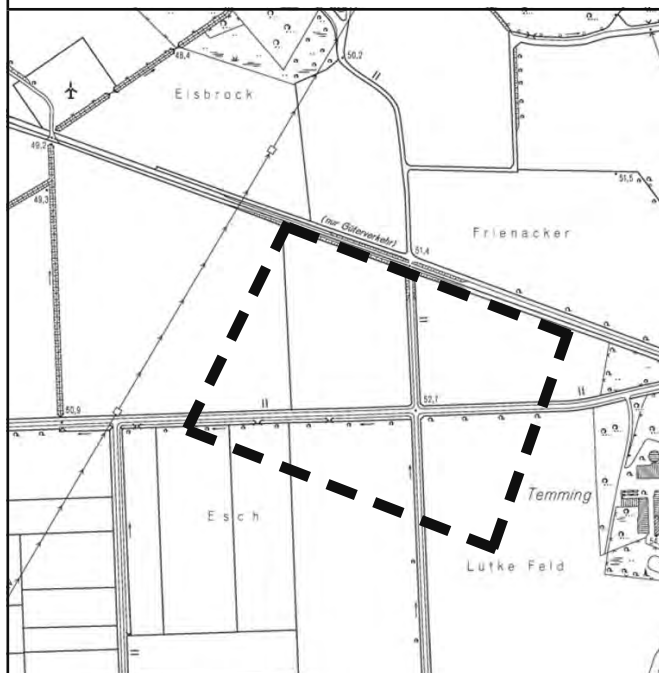
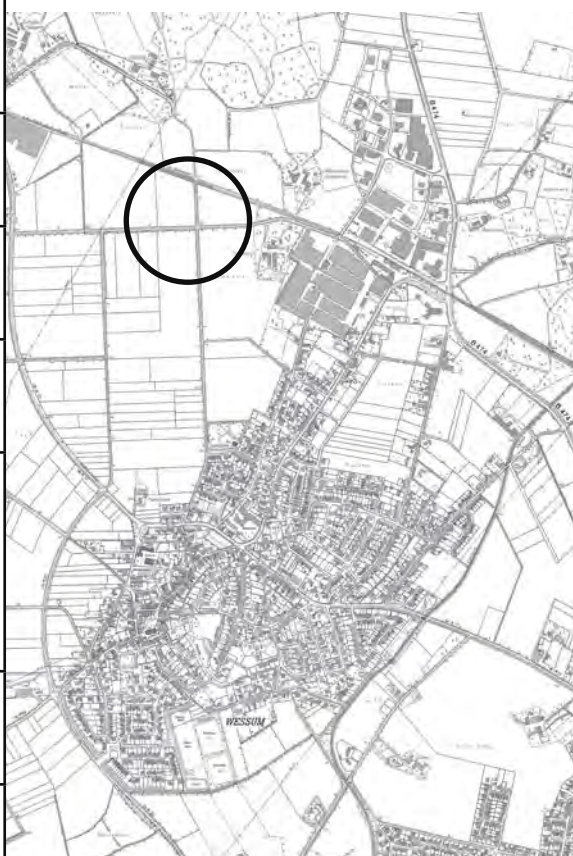
Lage:
Nordwest

Größe:
ca. 8,8 ha

Planungsrechtliche Einstufung:
Regionalplan: Agrarbereich, Bereich für Gewässerschutz
Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich
Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche, Richtfunktrasse mit Schutzzone

Derzeitige Nutzung
Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 3



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 8.000 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 400 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 4.000 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	»spornartige« Entwicklung	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.600 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 4.000 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	kritisch	
Wohnen	über 500 m	
Städtebauliches Gesamturteil	wegen fehlender Einbindung sowie Konflikten mit der Landwirtschaft nicht empfehlenswert	
Umwelbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 5.6 »Wessum-West II«

Ortsteil:

Wessum

Lage:

Nord

Größe:

ca. 4,6 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

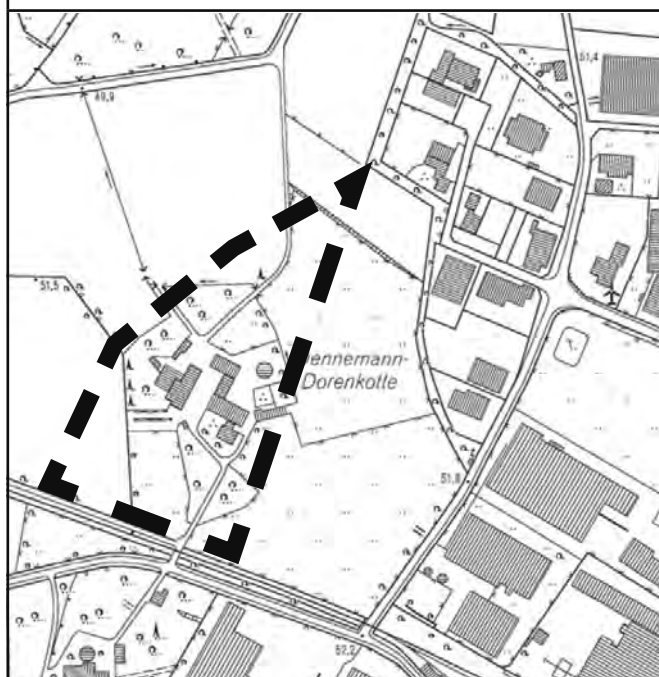
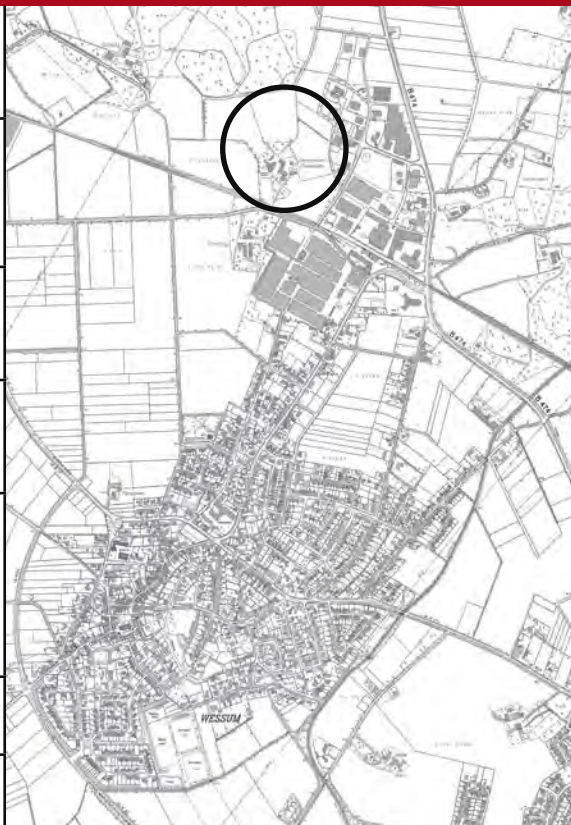
Regionalplan: Agrarbereich, Bereich für Gewässerschutz

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Hofstelle

Kategorie 2


300m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 7.500 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 200 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 3.600 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.800 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 3.700 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	Hofstelle müsste verlagert werden	
Wohnen	über 600 m	
Städtebauliches Gesamturteil	empfehlenwerte Abrundung Richtung Westen, sofern Konflikt mit der Landwirtschaft lösbar ist	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßige Konfliktintensität	

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

3.5 WÜLLEN





Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:
G_N 6.1 »Harmate-West«

Ortsteil:
Wüllen

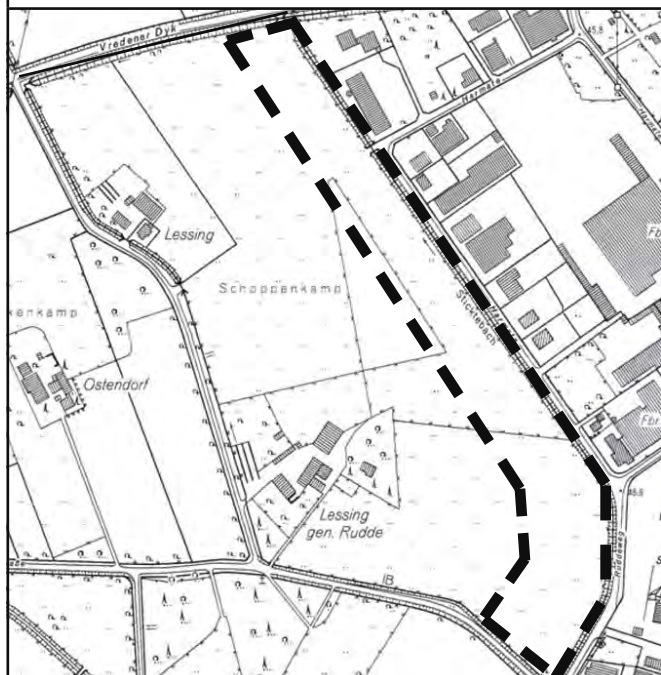
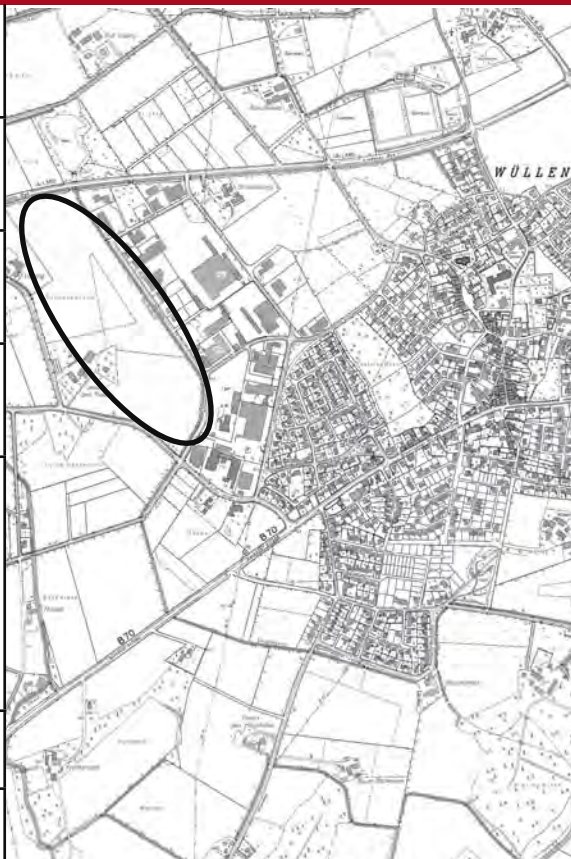
Lage:
Südwest

Größe:
ca. 8,8 ha

Planungsrechtliche Einstufung:
Regionalplan: Agrarbereich, Bereich für Gewässerschutz
Regionalplan (Entwurf): Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung
Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche, Richtfunktrasse mit Schutzzone

Derzeitige Nutzung:
Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 1



500m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 7.300 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 800 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 4.200 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Nähe zum Ortskern	ca. 1.100 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 3.300 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	kritisch	
Wohnen	über 250 m	
Städtebauliches Gesamturteil	sinnvolle Arrondierung im Westen des Gewerbegebietes sofern Konflikt mit der Landwirtschaft lösbar	
Umweltbezogenes Gesamturteil	mäßige Konfliktintensität	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

FLÄCHENKATALOG NEUAUSWEISUNGEN

Einzelflächenbewertung - Gewerbliche Flächen

Flächenbezeichnung:

G_N 6.2 »Rodde«

Ortsteil:

Wüllen

Lage:

Südwest

Größe:

ca. 9,4 ha

Planungsrechtliche Einstufung:

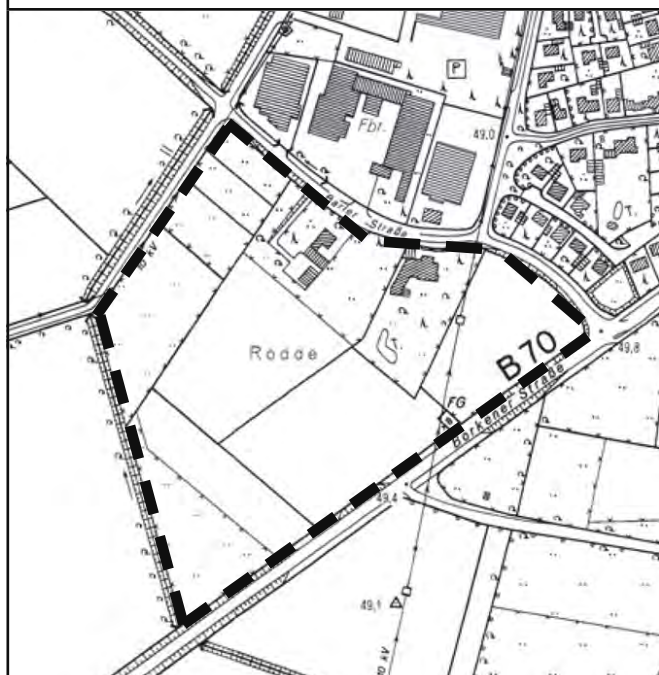
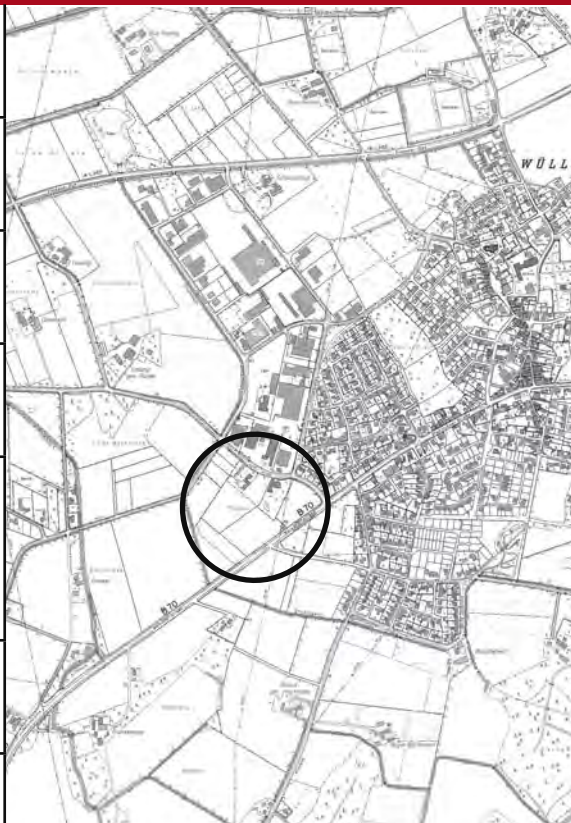
Regionalplan: Agrarbereich, Bereich für Gewässerschutz

Regionalplan (Entwurf): Agrarbereich

Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche, Wohnen

Kategorie 3


200m

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	Bewertung
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung zum BAB-Anschluß	ca. 7.000 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	ja	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 350 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	ca. 4.300 m	
Nutzbarkeit vorhandener Ver-/Entsorgung	wird im weiteren Verfahren geklärt	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	widerspricht angestrebter kompakter Stadtteilentwicklung	
Nähe zum Ortskern	ca. 900 m	
Nähe zur Kernstadt	ca. 3.300 m	
Relevante Abstände		
Landwirtschaft	unkritisch	
Wohnen	unmittelbar angrenzend	
Städtebauliches Gesamturteil	nicht empfehlenswerte Entwicklung	
Umweltbezogenes Gesamturteil	wird im Umweltbericht nicht bewertet	