



Räumlich-funktionales Leitbild der Stadt Ahaus

als Grundlage des
Flächennutzungsplans 2025

*Arbeitsstand:
18. August 2009*

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

IMPRESSUM

Auftraggeber

Stadt Ahaus
Fachbereich Stadtplanung
Rathausplatz 1
48683 Ahaus

Ansprechpartner

Walter Fleige
Phillip Hänsel
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
Dr. Hans-Peter Neumeyer
Susanne Schellenberger

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

Ahaus/Dortmund, im August 2009

Broschüre zum Räumlich-funktionalen Leitbild/Stand: 18. August 2009

INHALT

1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung	4
2. Ablauf des Verfahrens	8
3. Rahmenbedingungen	10
3.1 Gesamtstädtische Ebene	
3.2 Ortsteile	
3.3 Natur, Umwelt und Landschaft	
3.4 Bevölkerungsentwicklung	
3.5 Wirtschaftliche Entwicklung	
4. Prognose der künftigen Entwicklung	30
4.1 Bevölkerungs-/Wohnbauflächenprognose	
4.2 Gewerbeflächenprognose	
5. Leitlinien der künftigen Entwicklung	37
Drei Leitsätze	
24 Leitlinien	
Allgemeine Siedlungsentwicklung	
Wohnen	
Gewerbe	
Soziale Infrastruktur	
Natur, Umwelt und Landschaft	
Verkehr	
6. Räumlich-funktionales Konzept	48
7. Ausblick	56
Anhang - schriftliche Anregungen der BürgerInnen	

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

1. AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG

Anlass und Aufgabe

Der Rat der Stadt Ahaus hat am 6. Februar 2007 beschlossen, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen erscheint es geboten, die Ziele der Stadtentwicklung zu überprüfen, und ggf. im Hinblick auf die künftigen Herausforderungen neu zu formulieren. Zu den geänderten Rahmenbedingungen zählen beispielsweise der demografische Wandel und die Globalisierung, die beide z.T. erhebliche Auswirkungen

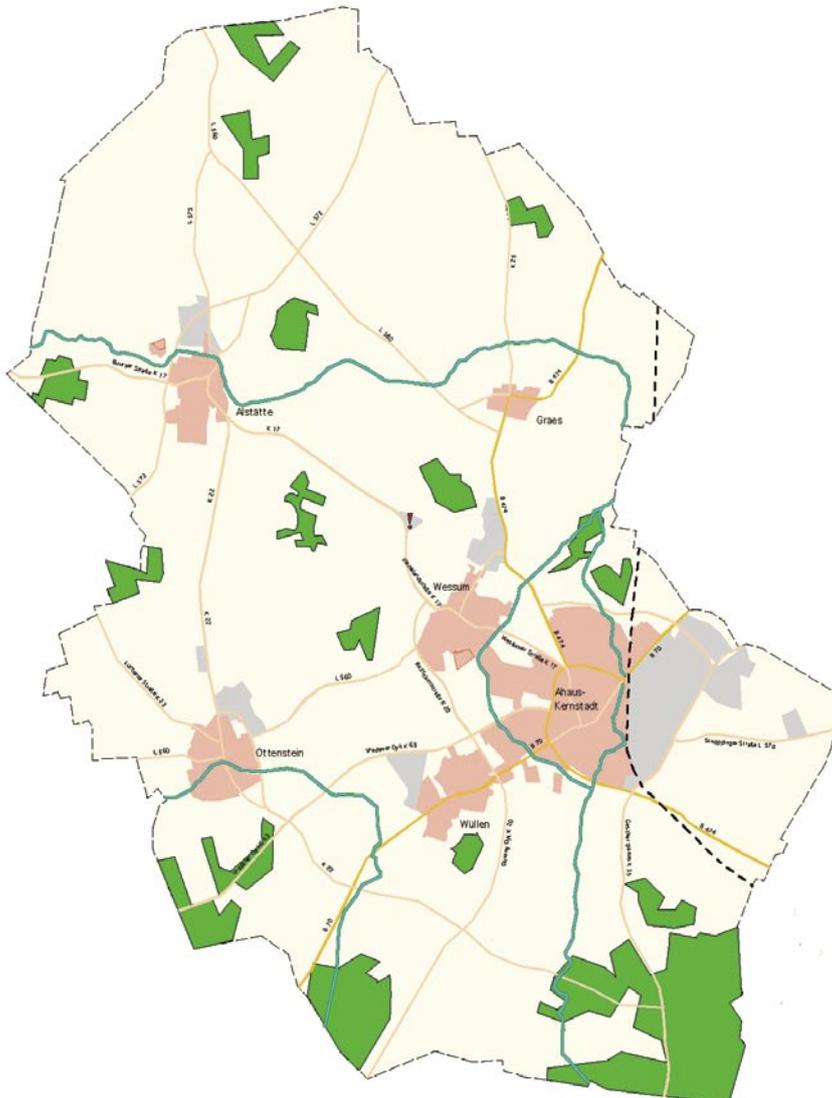
auf die künftige Stadtentwicklung erwarten lassen. Das wohl wichtigste Planungsinstrument zur Steuerung der gemeindlichen Entwicklung ist der Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan als Planungsinstrument

Gem. § 5 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan schafft gegenüber den Bürgern keine Baurechte, sondern ist ein verwaltungsintern bindendes Planwerk. Die raumwirksamen Planungen anderer öffentlicher Planungsträger müssen sich ebenfalls an die Darstellungen des Flächennutzungsplans anpassen. Erst auf der Stufe der verbindlichen Bauleitplanung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans in den Bebauungsplänen - soweit erforderlich - durch eine detailliertere Planung in das für jedermann verbindliche Baurecht mit seinen Festsetzungen zur Bebauungsdichte, zu Haustypen und Gestaltung überführt.

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.

Abbildung 1: Siedlungsstruktur
der Stadt Ahaus



Zwar ist der Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplan an Bebauungspläne.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eröffnet die Möglichkeit, die Ziele der gemeindlichen Entwicklung zu überprüfen und im Hinblick auf einen etwa 15jährigen Planungshorizont neu zu formulieren. Die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans reduziert sich nicht allein auf die Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Vielmehr wird es darum gehen, 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.

Das Leitbild

Die Erstellung des Leitbildes ist der erste Schritt einer aktiven Zukunftsplanung, in der die langfristig gewünschte Entwicklungsrichtung der Stadt Ahaus

festgelegt wird. Hierbei wird ein visionäres »Bild« für einen gewünschten, in der Zukunft liegenden Zielzustand entworfen. Das Leitbild in der Stadt Ahaus besteht aus dem räumlich-funktionalen Leitbild sowie ergänzenden Leitlinien. Das Leitbild ist wesentliche Grundlage für die sich anschließende Erarbeitung des Flächennutzungsplans. Es kann Entwicklungsprozesse anschieben, die der formellere Flächennutzungsplan nicht zulässt. Zudem ist das Leitbild Bewertungsgrundlage für die Flächenausweisungen auf Ebene des Flächennutzungsplans und kann – insbesondere durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – dazu beitragen, die Akzeptanz künftiger Siedlungsentwicklungen zu erhöhen. Die vorliegende Broschüre dokumentiert den (noch nicht abgeschlossenen) Diskussionsprozess zum räumlich-funktionalen Leitbild und richtet sich an interessierte BürgerInnen, die Politik sowie die Verwaltung der Stadt Ahaus.

Ziel

Ziel bei der Erarbeitung des räumlich-funktionalen Leitbildes und des darauf aufbauenden Flächennutzungsplans ist es, die entsprechenden Rahmenbedingungen zu schaffen, in denen sich ein vielfältiges und vielseitiges Leben entfalten kann. Es sollen sich Raum und Perspektiven für wirtschaftliche Aktivitäten eröffnen, die ein breites und zukunftssicheres Arbeitsplatzangebot schaffen und die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen gewährleisten.

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

Planerische Rahmenbedingungen

Im Hinblick auf den Handlungsbedarf sind für einzelne Themenfelder in der Vergangenheit bereits Entwicklungskonzepte erarbeitet worden. Zu nennen sind

- das Entwicklungskonzept Innenstadt,
- das Einzelhandelskonzept,
- das Entwicklungskonzept zur naturnahen Entwicklung der Ahauser Aa und Nebengewässer,
- das Bäderstrategiekonzept,
- das Konzept zur Steuerung von Windenergieanlagen.

Letzteres ist bislang das einzige Entwicklungskonzept, das - im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans - planerisch vollständig umgesetzt worden ist.

Darüber hinaus erfolgen parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Überarbeitung des Verkehrsentwicklungsplans aus dem Jahre 1996 und die Vertiefung der Belange der Landwirtschaft im Rahmen eines landwirtschaftlichen Fachbeitrages. Außerdem befinden sich für die fünf dörflichen Ortsteile der Stadt Ahaus – Alstätte, Graes, Ottenstein, Wessum und Wüllen – Dorfentwicklungskonzepte in Erarbeitung. Dorfentwicklungskonzepte

bieten die Möglichkeit zur fachübergreifenden, individuell auf die einzelne Ortslage bezogene Betrachtung aller relevanten Aufgabenfelder, wobei der integrierte Ansatz im Vordergrund steht. Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan weisen diese jedoch einen rein informellen Charakter ohne weitere Bindungen auf.

Neben fachlichen Aspekten sind auch die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen im Umweltbereich zu berücksichtigen. Danach ist auch für den Flächennutzungsplan eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und eingeschätzt werden.

Außerdem hat der Regionalrat des Regierungsbezirks Münster am 18. September 2006 die Bezirksplanungsbehörde mit der Erarbeitung eines Entwurfs zur Fortschreibung des Regionalplans, Teilabschnitt Münsterland beauftragt. Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Regionalplans ist u. a. eine Siedlungsflächenbedarfsprognose erstellt worden, die bis zum Jahre 2025 reicht und zwischenzeitlich im Entwurf (Stand: Oktober 2007) vorliegt (vgl. Kapitel 4).

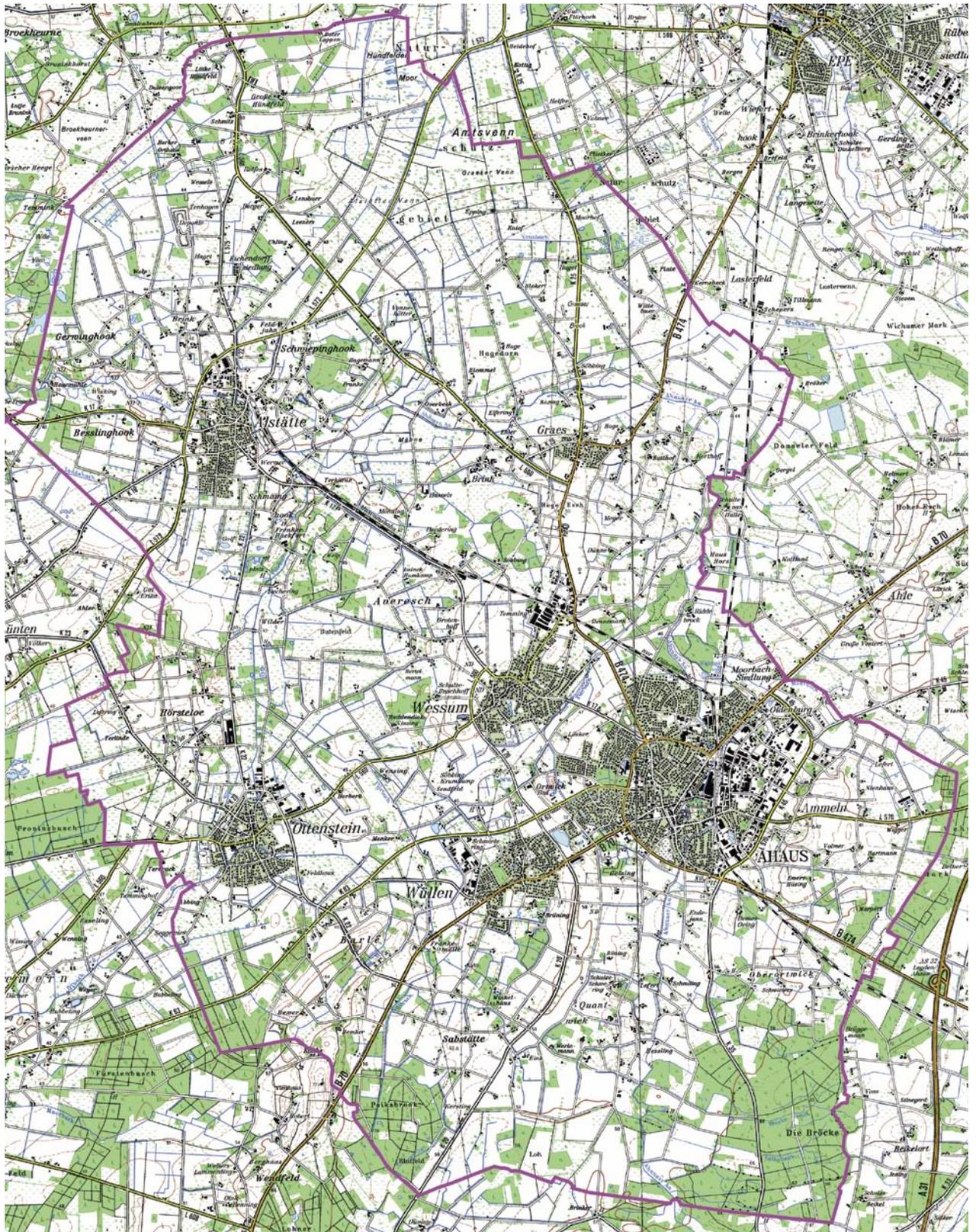


Abbildung 2: Lage im Raum
Ausschnitt aus der TK 50

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

2. ABLAUF DES VERFAHRENS

Das Verfahren der Flächennutzungsplanung gliedert sich in die beiden zentralen Arbeitsschritte des Vorentwurfs und des Entwurfs. Diese beiden Schritte sind nach dem Baugesetzbuch in eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden einzubetten. Insgesamt ist für das Verfahren zur Neuaufstellung ein Bearbeitungszeitraum von ca. zwei Jahren vorgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit besteht im Regelfall lediglich aus Bürgerversammlungen zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans und der Möglichkeit, im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs Anregungen vorzubringen. Die intensive Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist ein besonderes Anliegen von Politik und Verwaltung der Stadt Ahaus. Daher erfolgte neben dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen »formalen Aufstellungsverfahren«:

- zusätzlich die Erarbeitung eines räumlich-funktionalen Leitbildes mit den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen als Grundlage des Flächennutzungsplans und
- eine intensive Bürgerbeteiligung bei dieser Leitbildentwicklung, in dessen Rahmen der Stand der Planung vorgestellt und diskutiert wurde. Weitere Anregungen waren im Nachgang möglich. Alle Planungsunterlagen sind zudem über die Internetseite

der Stadt Ahaus www.ahaus.de abrufbar.

Beteiligung der Behörden

Über die Beteiligung der Behörden werden alle raumrelevanten Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen in mehreren Phasen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Die Beteiligung der Behörden wird weitgehend parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen. Im August 2008 wurde ein »Startertermin« durchgeführt, in dessen Rahmen eine frühzeitige Information der Behörden über das Vorgehen der Stadt Ahaus erfolgte. 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 für die Kommunalplanung erstellt und sind dann als planerische Rahmenbedingungen bei der Flächennutzungsplanung einzuhalten.

Darüber hinaus ist eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mit Vertretern aus Politik, Verwaltung und der ARGE Post • Welters/grünplan eingerichtet worden, die das Aufstellungsverfahren von der Aufstellung des Leitbildes bis zur Erarbeitung des Flächennutzungsplans begleitet.

Der Ablauf des Gesamtverfahrens kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

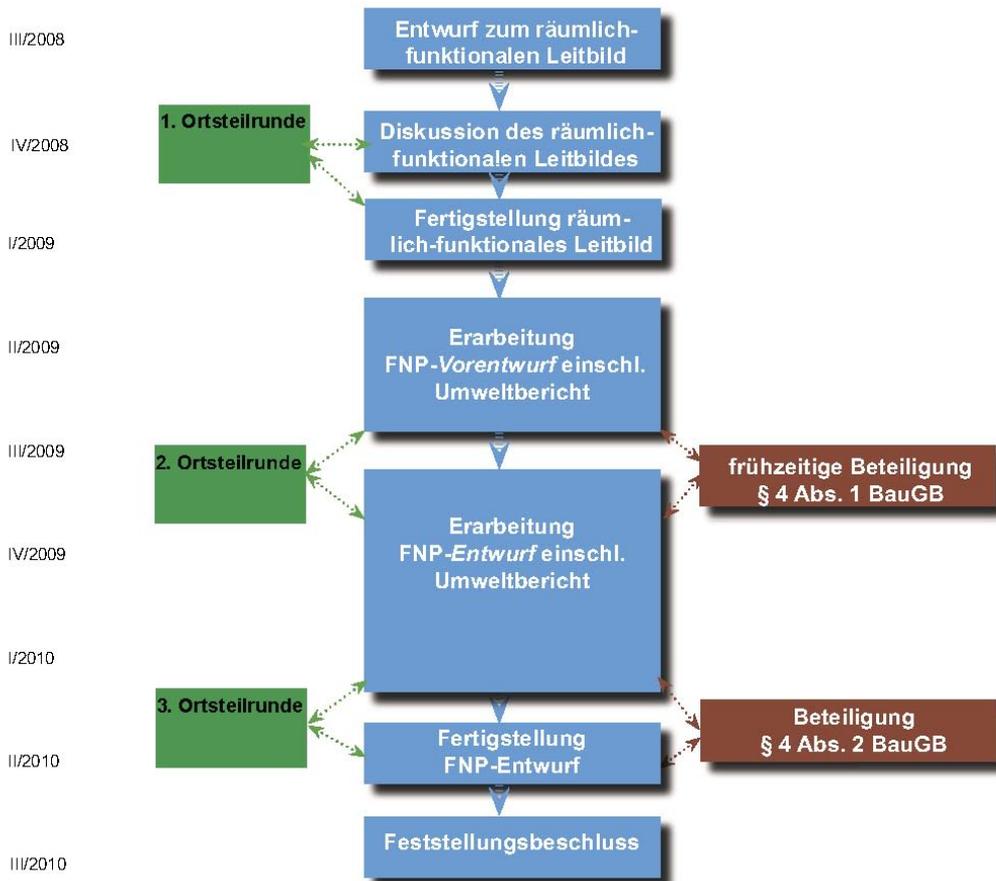


Abbildung 3: Ablauf des Verfahrens

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

3. RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Gesamtstädtische Ebene

Räumlich-strukturell teilt sich Ahaus in die Kernstadt sowie die hieran angegliederten Ortsteile Wessum und Wül- len auf. Daneben existieren räumlich solitär 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.

Verkehrliche Anbindung

Ahaus liegt an der Bahnstrecke Enschede-Lünen-Dortmund (RB51) und ist über die A 31 (Anschlussstelle 32

Legden-Ahaus) an das Autobahnnetz angeschlossen. In der Innenstadt kreuzen sich die B 70 und die B 474. Ahaus wird durch eine Stadtbuslinie und durch mehrere Regionalbuslinien der Regionalverkehr Münsterland GmbH erschlossen. Die nächsten Flughäfen befinden sich in Greven (Flughafen Münster/Osnabrück, etwa 60 km) und in Enschede in den Niederlanden (Flughafen Twente, etwa 25 km).

Flächennutzung

Derzeit (31. Dezember 2007) bestehen ca. 17 % des Stadtgebietes aus Siedlungs- und Verkehrsflächen. Große Teile des Stadtgebietes (ca. 65 %) werden landwirtschaftlich genutzt, der Waldflächenanteil beträgt ca. 14 % (vgl. Abbildung 4). Dabei ist seit Mitte der 1990er Jahre ein deutlicher Anstieg der Siedlungs-/Verkehrsflächen festzustellen. Zwischen 1996 und 2007 stiegen diese um ca. 25 %, 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 % (vgl. Abbildung 5).

Bodenmarkt

Aktuell werden folgende Wohnbauflächen mit städtischen Baugrundstücken erschlossen:

- Kernstadt: »Hoher Kamp Mitte«, »Hoher Kamp West« und »Zum Riddebrocks Busch«
- Alstätte »Öddingstraße«
- Graes »Eper Straße«
- Wessum »Südstraße« (Rechtskraft Bebauungsplan Sommer 2009)

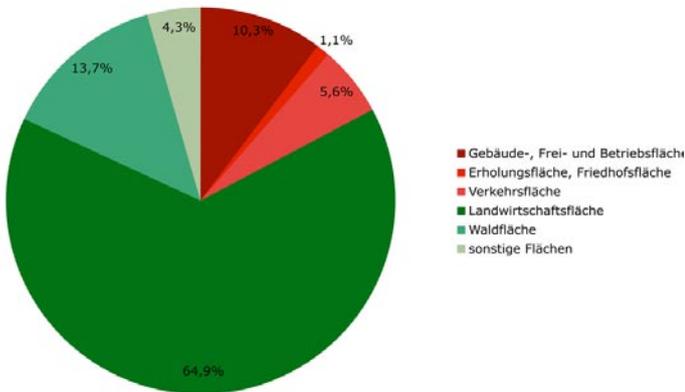


Abbildung 4: Flächennutzung

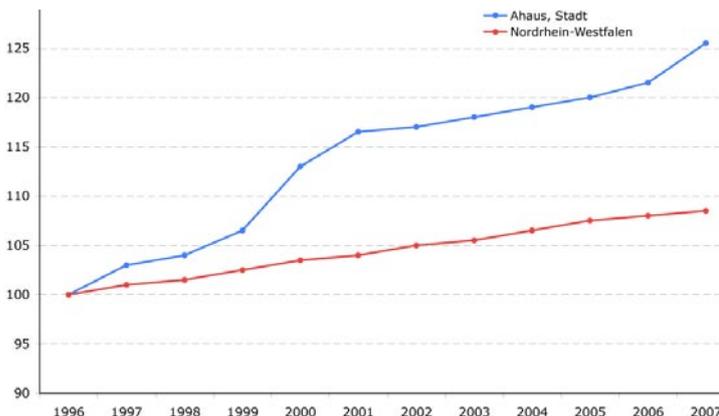


Abbildung 5: Entwicklung der versiegelten Fläche

Daneben gibt es auch weitere aktuelle Baugebiete mit noch freien Grundstücken in Ottenstein und Wüllen. Im gewerblichen Bereich gibt es im Gewerbegebiet der Kernstadt noch Flächenreserven, die Gewerbegebiete in den Ortsteilen sind dagegen weitgehend gefüllt. Das interkommunale Gewerbegebiet Legden-Ahaus soll ab xxxxx erschlossen werden. Der Bodenrichtwert für (erschließungsbeitragsfreie) Wohnbaugrundstücke beträgt gemäß den Ausführungen des Bodenmarktberichtes des Kreises Borken 2008 in der Kernstadt 150 EUR/qm, in den Ortsteilen 80 EUR/qm (jeweils gute Lagen). Für gewerbliche Baugrundstücke sind für entsprechende Lagen in der Kernstadt 15 EUR/qm, in den Ortsteilen (mittlere Lage) 9 EUR/qm anzusetzen.

Einzelhandel

Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (Kaufkraftniveau pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt, der 100 beträgt) von 96,51 bewegt sich Ahaus leicht über dem Durchschnitt seiner Nachbarstädte, mit Ausnahme von Stadtlohn (Kaufkraftpotenzial von 97,79) und der Stadt Coesfeld, die eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von über 100 aufweist. Auf der Basis eines einzelhandelsrelevanten, jährlichen Pro-Kopf-Verbrauches im Bundes-

durchschnitt von 4.963 EUR/Kopf ergibt sich für die Stadt Ahaus in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl und dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau ein Kaufkraftpotenzial von rund 179,2 Mio. EUR (Stand 2005), welches im direkten kommunalen Umfeld einen herausragenden Stellenwert einnimmt. Ausnahmen bilden hier die Städte Gronau und Coesfeld, die mit Werten von 207,7 Mio. EUR bzw. 182,3 Mio. EUR höhere Kaufkraftpotenziale aufweisen. Schwerpunkt des Einzelhandels im Stadtgebiet ist das Hauptgeschäftszentrum in der Kernstadt. Darüber hinaus haben die Stadtteile Alstätte und Ottenstein historisch gewachsene Ortskerne mit einem breiteren Angebot. Daneben existieren in den übrigen Ortsteilen solitäre Nahversorgungseinrichtungen sowie einige Sonderstandorte im Bereich der Kernstadt.

Stadtgeschichte

Wichtige Daten der Stadtgeschichte:

- Die erste schriftliche Erwähnung des Adelssitzes »Haus an der Aa« datiert um 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 Gartenareal 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.
- Das Dorf Wüllen wurde 1969 zu Ahaus eingemeindet. 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 (einschl. Graes) eingemeindet. Die Stadt verlor dabei den Kreissitz an Borken.

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

3.2 Ortsteile

Im Folgenden wird in alphabetischer Reihenfolge die räumliche Ausgangssituation der einzelnen Ortsteile erläutert:

Ahaus Kernstadt

Derzeit (Stand 2006) wohnen in der Kernstadt 17.662 Einwohner. Der Siedlungskörper der Kernstadt wird durch die von Norden nach Süden verlaufende Bahnlinie in zwei Teile geteilt. Im Westen befinden sich das historische Stadtzentrum sowie die hieran angegliederten Wohnbereiche und die wesentlichen Entwicklungsflächen der Kernstadt. Im Osten liegt der gewerbliche Bereich mit Betrieben aller Art. Der Siedlungsbereich ist weitgehend konzentrisch gewachsen. Im Norden definiert die Nordtangente einen klaren Siedlungsrand. In den übrigen Bereichen wird die Siedlungs-

grenze nicht eindeutig definiert, der westliche Rand des Siedlungskörpers orientiert sich am Verlauf der Aa bzw. der K 20.

Die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ist über eine Reihe von Grundschulen sowie alle Typen von weiterführenden Schulen optimal abgedeckt. Neben dem zentralen Geschäftsbereich gibt es noch folgende größeren Einzelhandelsansiedlungen in der Kernstadt:

- Sonderstandorte Adenauer-Ring sowie Schöppinger Straße (Gewerbegebiet) und
- Nahversorgungszentrum Coesfelder Straße.

Darüber hinaus wird die Nahversorgung über mehrere solitär gelegene Einzelhandelsbetriebe (Vollsortimenter und Discounter) in den Wohnsiedlungsbereichen abgedeckt.





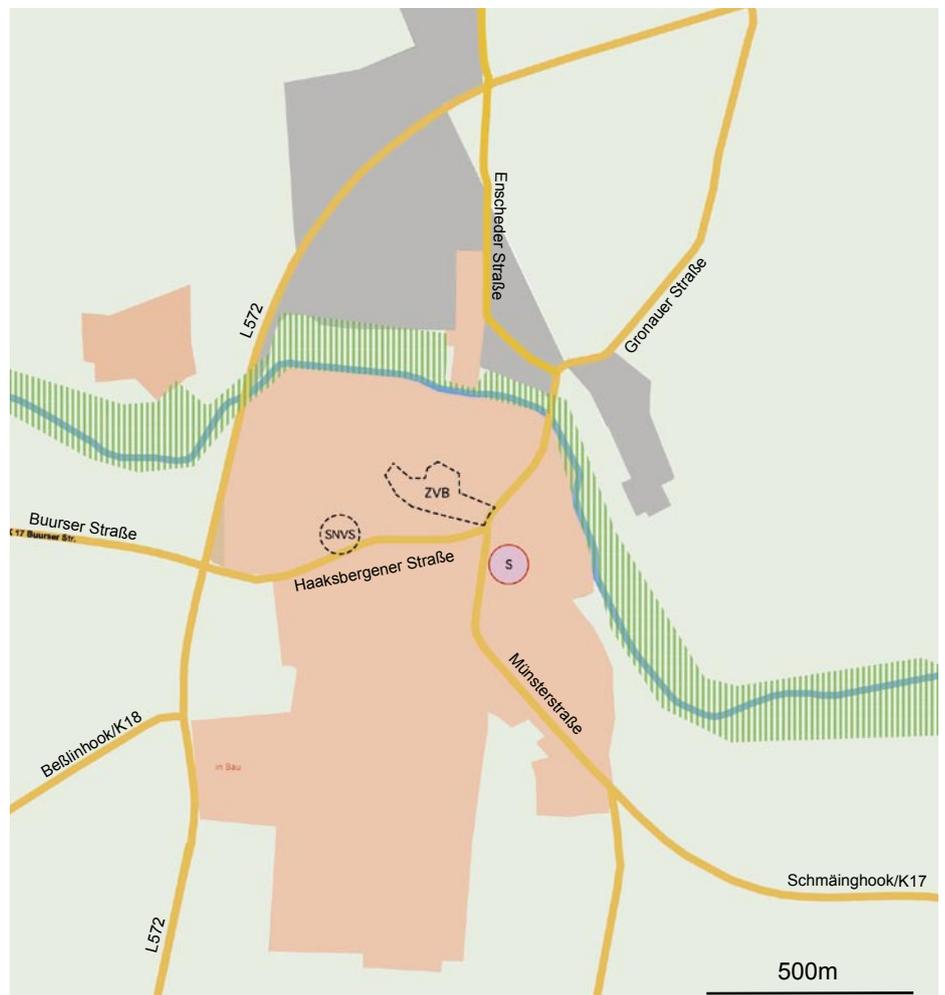
Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

Alstätte

Im Ortsteil Alstätte wohnen derzeit (2006) 5.088 Einwohner. Der langgezogene Hauptsiedlungskörper von Alstätte wird durch die Ahauser Aa in einen Wohnbereich im Süden und einen Gewerbebereich im Norden getrennt. Das Siedlungszentrum befindet sich im Norden des Wohnbereichs. Das Siedlungsbild wird geprägt durch teilweise ungeordnete Lagen, mit einem weiteren Siedlungsansatz im Osten am ehemaligen Bahnhof, sowie der Splittersiedlung Gerwinghook im Westen. Der Siedlungsrand wird im Westen durch L 572 sowie im Osten

durch die Ahauser Aa bzw. die ehemalige Bahnstrecke gebildet. Im Norden und Süden ist der Siedlungsrand undefiniert. Die soziale Infrastruktur ist über eine Grundschule sowie eine Hauptschule abgedeckt. Der historische Ortskern (zentraler Versorgungsbereich) bietet ein für die Größe der Ortslage überdurchschnittliches Angebot. Die Nahversorgung wird über den Standort an der Haaksbergener Straße (Vollsortimenter sowie Discounter) abgedeckt. Ein weiterer Lebensmittelmarkt befindet sich am östlichen Ortsrand in der Nähe des ehemaligen Bahnhofes.





Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

Graes

Im Ortsteil Graes leben z.Z. (2006) 1.665 Einwohner. Der organisch gewachsene Siedlungskörper von Graes hat seinen aktuellen Entwicklungsschwerpunkt im Nordosten. Der Ortsteil wird durch die Wohnnutzung dominiert. Eine eindeutige Definition der Siedlungsränder ist, mit Ausnahme einer Wegeverbindung im Südosten, nicht erkennbar. Im Ortsteil gibt es eine Grundschule, die Nahversorgung ist über einen kleinen Lebensmittelvollsortimenter abgedeckt.





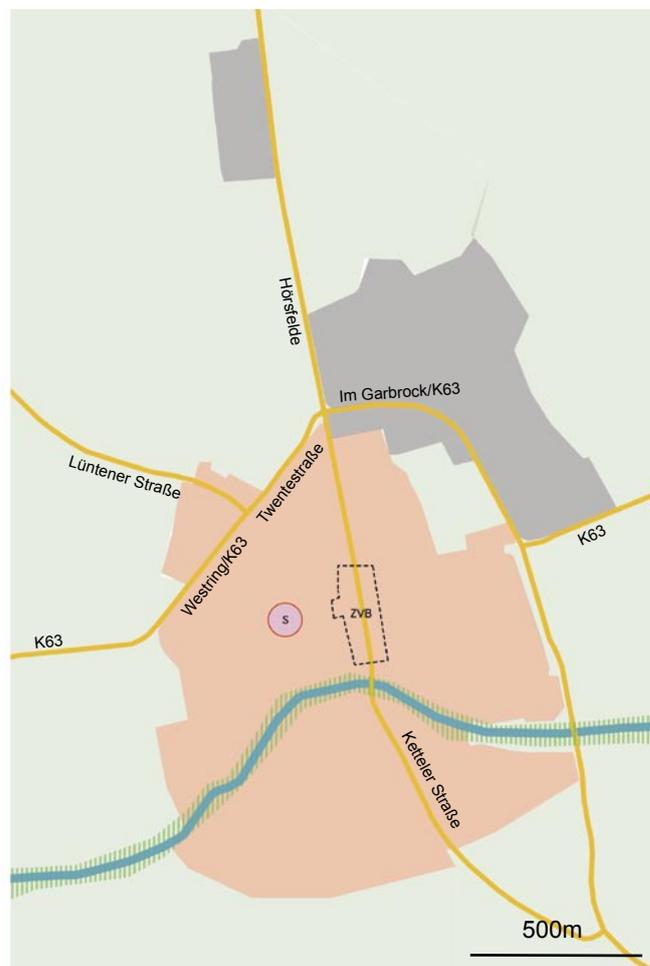
Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

Ottenstein

In Ottenstein leben derzeit (2006) 3.785 Einwohner. Der organisch gewachsene Siedlungskörper wird durch den Ölbach gegliedert. Das Zentrum des Hauptsiedlungskörpers befindet sich im nördlichen Teil des Wohnbereichs. Von hier aus erfolgte ein konzentrisches Wachstum der Siedlung. Im Nordosten ist ein gewerblicher Teil angelagert, ein weiterer gewerblicher Bereich (Hülsta) liegt als Solitär nördlich des Ortsteils in Richtung Alstätte. Im Osten begrenzt die

K63/Im Garbrock den Siedlungsrand. Im Nordwesten wird der Siedlungsrand teilweise durch den Westring/Twentestraße definiert. Die übrigen Siedlungsråder sind undefiniert. Im Ortsteil existiert eine Grundschule. Der historische Ortskern (zentraler Versorgungsbereich) bietet ein für die Einwohnerzahl überdurchschnittliches Angebot im Bereich des täglichen und periodischen Bedarfes. Die Nahversorgung wird über einen Lebensmittelvollsortimenter in zentraler Lage gewährleistet.



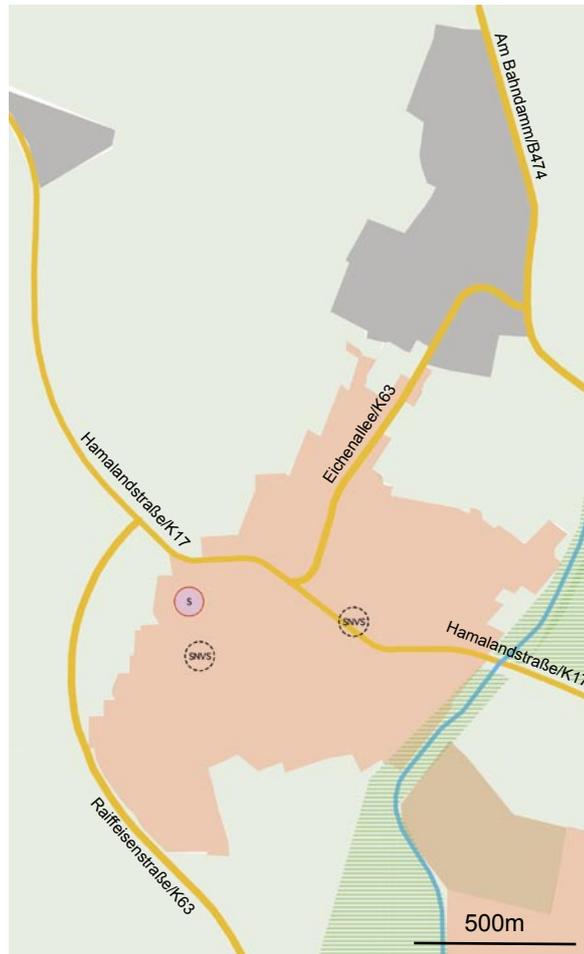


Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

Wessum

Derzeit wohnen im Ortsteil Wessum 4.735 Einwohner. Der Ortsteil Wessum bildet einen organisch geformten Hauptsiedlungskörper. In westlicher Randlage befindet sich der Ortskern, in dem die Wohnnutzung dominiert. Das Gewerbegebiet ist im Nordosten ohne eine deutliche Zäsur angegliedert. Der Siedlungsrand wird im Westen durch die Raiffeisenstraße und im Süden durch den Flörbach definiert. Das Gewerbegebiet wird im Osten durch die B 474 begrenzt. Im Norden und Osten gibt es keinen definierten Siedlungsrand. Im Ortsteil gibt es eine Grundschule. Die Nahversorgung wird über zwei solitär gelegene Standorte (Vollsortimenter) gewährleistet.





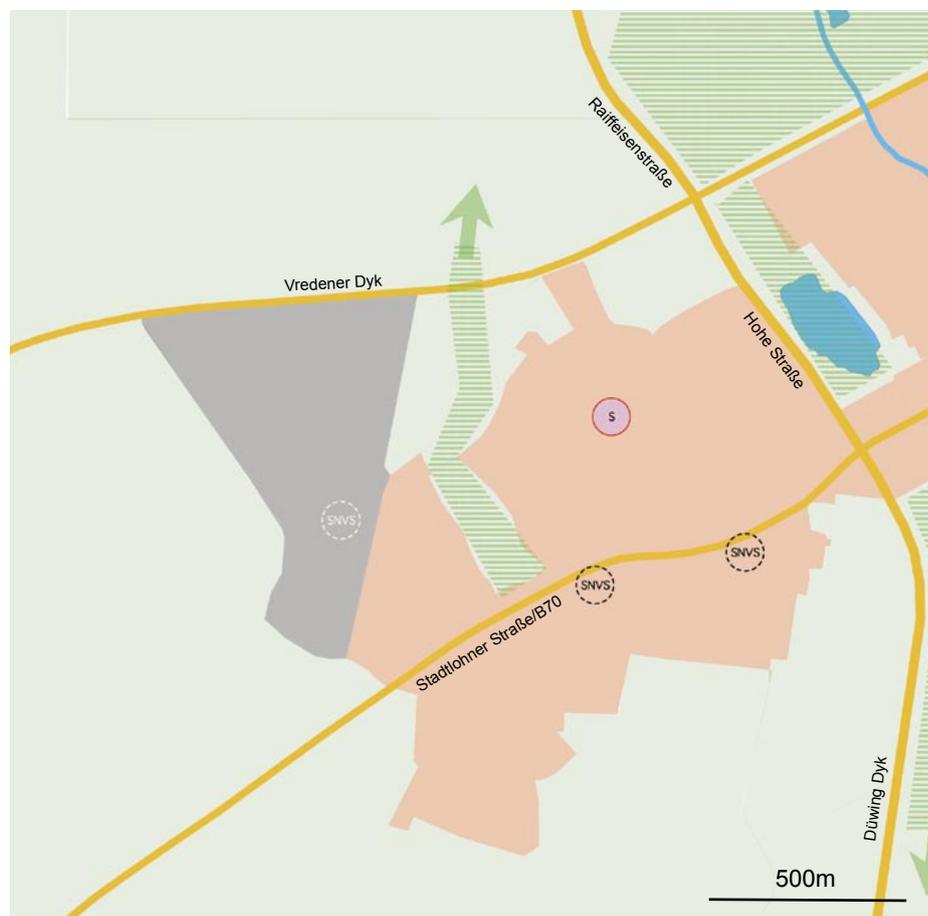
Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

Wülten

In Wülten leben z.Z. (2006) 5.519 Einwohner. Der Hauptsiedlungskörper von Wülten ist relativ stark gegliedert. Die B 70 durchschneidet den Ortsteil im Süden und bildet eine starke Zäsur. Im westlichen Teil unterteilt ein nach Norden führender Grünzug den Siedlungskörper. Westlich des Grünzugs ist das Gewerbegebiet angegliedert. Der Ortskern liegt im nördlichen Siedlungsbereich und wird zunehmend geschwächt durch die Verlagerung von Versorgungseinrichtungen an die südlich verlaufende B 70. Die Sied-

lungsränder im Westen, Osten und Süden sind nicht eindeutig definiert. Im Norden begrenzt der Vredener Dyk den Siedlungskörper. Die Grundschule des Ortsteils liegt im Ortskern. Die Versorgung des Ortsteils ist über das SB-Warenhaus im Gewerbegebiet gewährleistet. Durch die nicht integrierte Lage ist dieser Standort jedoch vorrangig autoorientiert. Im historischen Ortskern gibt es nur einen kleinen Lebensmittelmarkt. In städtebaulich integrierter Lage an der B 70 ist die Ansiedlung eines Discounters geplant.





Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

3.3 Natur, Umwelt und Landschaft

Naturräumlich gehört Ahaus zur Münsterländischen Tieflandbucht. 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.

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 jedoch 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. Untergliedert wird diese Flächenverteilung in 1/3 Grünlandnutzung und 2/3 Ackerbauwirtschaft.

Der Naturraum Westmünsterland ist durch eine sandige Bodenstruktur gekennzeichnet. Der Einfluss von Geschiebelehm hat 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 Gesamtflächen von Ahaus ein. Das größte Natura 2000 Gebiet stellen das FFH-Gebiet Amtsvenn und Hündfelder Moor (DE-3807-301) und 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.

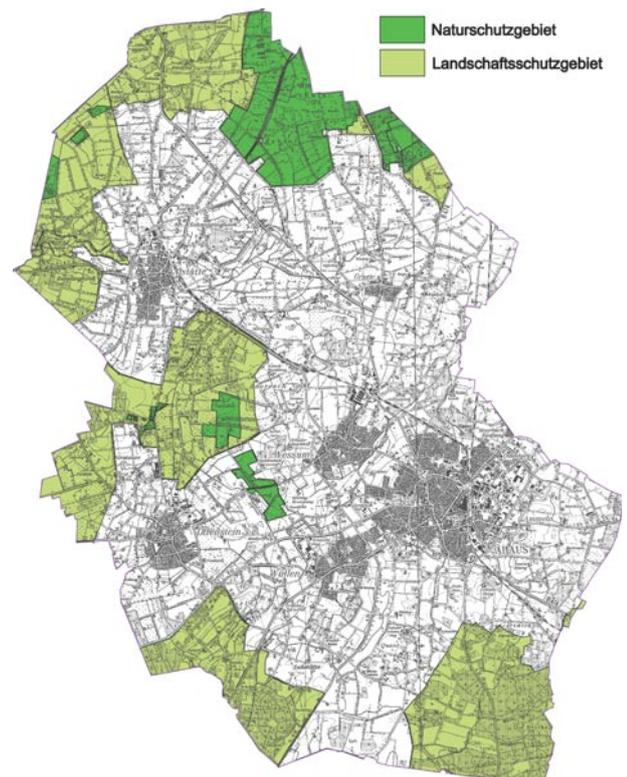
Abbildung 7: Wasserschutzgebiete

in Arbeit

Abbildung 6: Fließgewässer



Abbildung 8: Natur- und Landschaftsschutzgebiet



Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

3.4 Bevölkerungsentwicklung

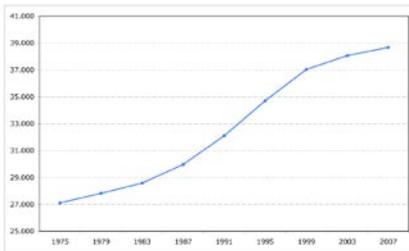


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung

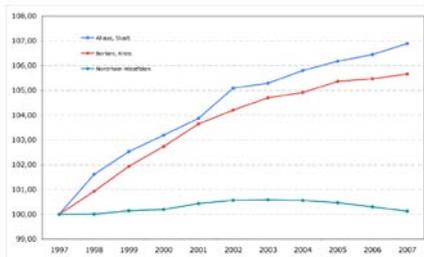


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung im kreis-/landesweiten Kontext

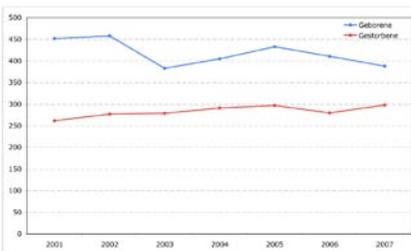


Abbildung 11: Natürliche Bevölkerungsbewegung

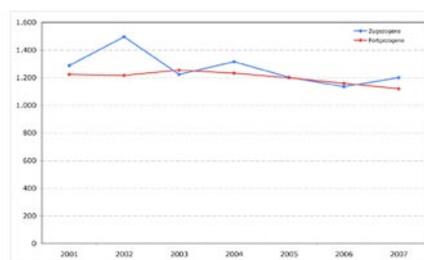


Abbildung 12: Wanderungssaldo

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.

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 (30. Juni 2008) 38.799 Einwohner (vgl. Abbildungen 9/10).

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. Abbildungen 11/12).

Die Stadt Ahaus besitzt im Vergleich mit dem landesweiten Durchschnitt eine junge Bevölkerung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Geburtenzahlen in den nächsten 15 Jahren nur leicht rückläufig sein werden (vgl. Abbildungen 13).

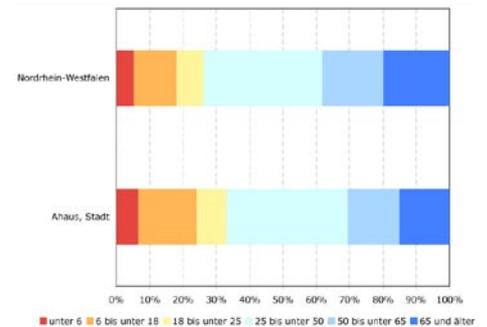


Abbildung 13: Verteilung der Altersklassen

Die Bevölkerungsverteilung der Stadt Ahaus auf die einzelnen Ortsteile zeigt die Bedeutung des Siedlungsschwerpunktes Ahaus-Kernstadt (vgl. Abbildungen 14). Hier leben mit 47 % fast die Hälfte der 38.799 Einwohner bei leicht sinkender Tendenz. Die übrigen 53 % verteilen sich auf Wülten 14 %, Alstätte 13 %, Wessum 12 % sowie

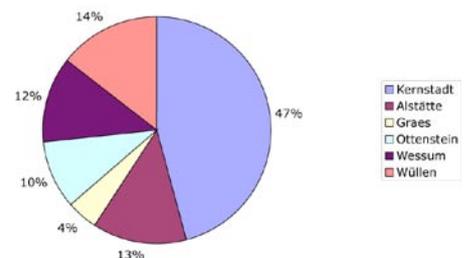


Abbildung 14: Prozentuale Verteilung der Bevölkerung auf die Ortsteile

Ottenstein mit 10 %. Kleinster Ortsteil Graes mit einem Anteil von 4 %.

Strukturell ergibt sich damit ein Siedlungsschwerpunkt (Kernstadt mit Wessum und Wüllen) sowie die dörflichen Ortsteile Alstätte, Ottenstein und Graes.

Die Betrachtung der Entwicklung in den letzten Jahren, differenziert nach Ortsteilen, macht die Entwicklung seit Ende der 1990er Jahre deutlich (vgl. Abbildung 15). Die größeren ländlichen Ortsteile weisen dabei tlw. deutliche Wachstumsschübe 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 zu Wüllen, wodurch sich der hier vorhandene überdurchschnittliche Wachstumsschub erklären lässt.

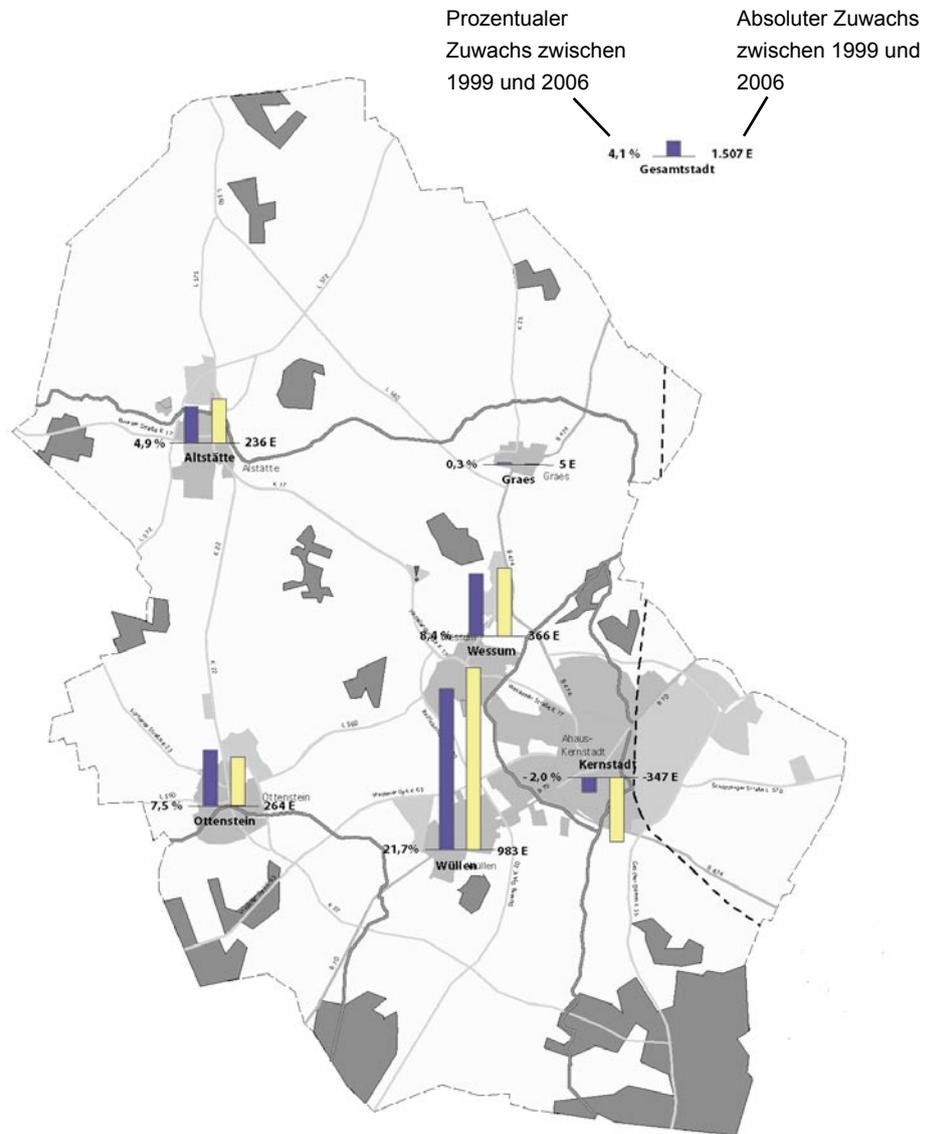


Abbildung 15: Entwicklung der Bevölkerung in den sechs Ortsteilen

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

3.5 Wirtschaftliche Entwicklung

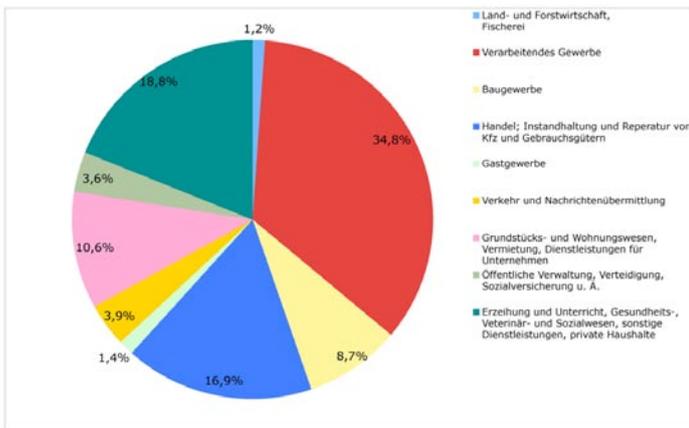


Abbildung 16: Branchenstruktur

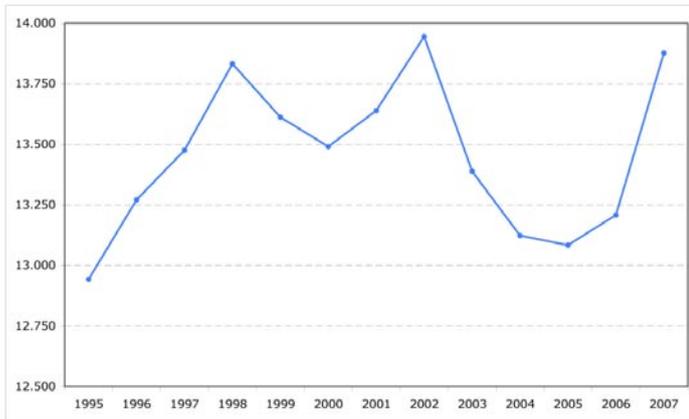


Abbildung 17: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

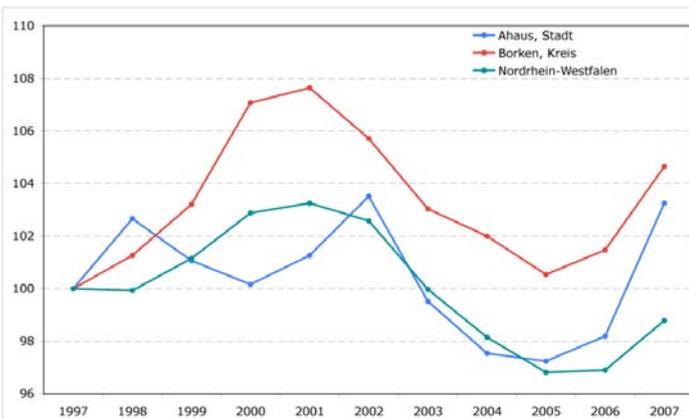


Abbildung 18: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im kreis-/landesweiten Kontext

Die Stadt hat eine mittelständische Wirtschaftsstruktur mit vielen Branchen. Dominierende Branche ist dabei das verarbeitende Gewerbe mit einem Anteil von fast 34 %. Daneben spielen auch noch der Handel, Instandsetzung von Kfz und Gebrauchsgütern (16,5 %) sowie das Grundstücks- und Wohnungswesen (10,5 %) eine wesentliche Rolle. Auffällig ist im Vergleich mit dem Landesdurchschnitt der hohe Anteil des verarbeitenden Gewerbes, wohingegen die Dienstleistungsbranche, Kredit-/Versicherungswesen und öffentliche Verwaltung unterdurchschnittlich vertreten sind (vgl. Abbildung 16).

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Ahaus wird auch anhand der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort deutlich. Seit Mitte der 1990er Jahre bleibt diese 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 17/18).

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 Wirt-

schaftszweigen 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 mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Der spornartig in das Gewerbegebiet hereinragende Wohnbereich ist städtebaulich kritisch zu bewerten. Am nördlichen Rand werden derzeit neue Gewerbeflächen erschlossen.
Vermarktungsstand: Rücksprache Stadt

Das Gewerbegebiet in Ottenstein liegt am nördlichen Ortsrand und weist eine Größe von ca. 35 ha. 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 größerer gewerblich genutzter Bereich, der von einer Möbelfirma genutzt wird

Das Gewerbegebiet in Wessum liegt am nordöstlichen Ortsrand und hat eine Ausdehnung von ca. 45 ha. Die Struktur entspricht der o.g., prägend sind darüber hinaus Betriebe aus dem Bereich Metall- und Holzverarbeitung. 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.

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.

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

4. PROGNOSE DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

4.1 Bevölkerungs- Wohnbauflächenprognose

Die Stadt Ahaus hat derzeit (Stand 30. Juni 2008) 38.799 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: In Ahaus wird bis zum Jahr 2025 von einem Zuwachs von durchschnittlich etwa 50 Einwohnern je Jahr ausgegangen.

Die natürliche Bevölkerungsbewegung wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich einen minimalen Geburtenüberschuss aufweisen, da Ahaus eine vergleichsweise junge Altersstruktur aufweist. Aufgrund der hohen Attraktivität von Ahaus konnten in den letzten zehn Jahren immer Wanderungsgewinne verzeichnet werden. Dieser Trend wird nach Einschätzung der Prognosen auch in den nächsten 15 Jahren anhalten.

Da die Wanderungsgewinne durch den Zuzug jüngerer Familien mit Kindern charakterisiert sind, kann hierdurch auch strukturell einer Überalterung der Bevölkerung entgegen gewirkt 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.

Für den Wohnbauflächenbedarf werden folgende Prognosen zugrunde gelegt (siehe auch Tabelle 1 auf Seite 32):

- Prognose der Bezirksregierung Münster (»Siedlungsflächenbedarf im Münsterland bis 2025), von Oktober 2007, Datensätze basieren auf Zahlen von 2005;
- modifizierte Prognose der Bezirksregierung Münster, hierbei wurde bei der Umsetzung des Bedarfs auch eine weniger dichte Bebauung berücksichtigt;
- Variante 1, Zieljahr 2025, basierend auf der »Wahrscheinlichen Variante« der Stadt Ahaus (40.000 Einwohner/Quelle: Hildesheimer Planungsgruppe, Juli 2008);
- Variante 2, Zieljahr 2025, basierend auf der Variante »stagnierende Bevölkerungszahl« der Stadt Ahaus (39.000 Einwohner/Quelle: Hildesheimer Planungsgruppe, Juli 2008);

Der Korridor der prognostizierten Einwohnerzahl für das Jahr 2025 variiert zwischen 39.000 und gut 40.500 Einwohnern nur geringfügig. Aus Sicht der ARGE Post • Welters/grünplan ist jedoch angesichts der Rahmenbedingungen ein deutliches Abweichen nach Oben oder Unten unwahrscheinlich.

Die einzelnen Ergebnisse können der aufgeführten Tabelle 1 (nächste Seite) entnommen werden. Die hierbei aufgeführten Rahmenbedingungen/Parameter werden im Folgenden erläutert.

Rahmenbedingungen/Parameter der Bevölkerungs-/Wohnbauflächenprognose

Die **Zahl der Haushalte** bestimmt wesentlich die Rahmenbedingungen. Der Trend zu kleineren Haushalten, der letztendlich die Anzahl der Haushalte rechnerisch vergrößert, wird auch in den nächsten Jahren anhalten. Derzeit leben in Ahaus 2,22 Einwohner pro Haushalt bzw. Wohneinheit (WE); entsprechend gibt es in Ahaus 17.500 WE. Angesichts des Trends zu kleinen Haushaltsgrößen und zum Singlehaushalt vor allem bei den jungen, aber auch älteren Einwohnern etc. kann von einem weiteren Sinken der Haushaltsgröße auf einen Wert im Bereich von 2,1 Einwohner/WE ausgegangen werden. In Abhängigkeit von der angenommenen Gesamtbevölkerungszahl ergeben sich daraus 1.000 bis 2.000 neue Haushalte bis zum Jahr 2025.

Der **Nachholbedarf** umfasst die Differenz aus wohnungsnachfragenden

Haushalten und den verfügbaren Wohnungen. Die Bezirksregierung Münster geht dabei in ihren Berechnungen von einem Ansatz von 910 Haushalten aus. Hinzuweisen ist darauf, dass in Bezug auf die tatsächliche Realisierung dieses Bedarfs von einer gewissen Ungenauigkeit ausgegangen werden muss. Dementsprechend wurde beiden Varianten 1 und 2 hier der Wert »0« angesetzt.

Der **Ersatzbedarf** ergibt sich durch Wohnungsabgänge, z.B. durch Abriss, Wohnungszusammenlegungen oder Umwidmungen. Er ergibt sich aus dem Wohnungsbestand im Ausgangsjahr und einer jährlichen Ersatzquote von 0,4 %.

Der **Neubedarf** ergibt sich aus den Veränderungen der Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte im Planungszeitraum.

Der Trend zu immer mehr Wohnfläche pro Kopf wird über unterschiedliche Ansätze für die **Dichte der Bebauung** abgebildet. In Deutschland ist der Wohnflächenverbrauch pro Person von rund 15 qm in der Nachkriegszeit zum Jahr 2007 auf bis 41,9 qm pro Person angestiegen. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf den in dieser Zeit gestiegenen wirtschaftlichen Wohlstand, aber auch auf die sozialstrukturelle Umstrukturierung der Bevölkerung. Diese über Jahrzehnte ablesbare Entwicklung ist noch längst nicht als gesättigt zu betrachten, z.B. infolge von zunehmend mehr selbstständiger Arbeit und/oder Telearbeit im Wohnbereich. Auch die Nach-

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

	Regionalplan 2007 Zieljahr 2025 (Basis 31.12.2005)	Regionalplan 2007 - modifiziert - Zieljahr 2025 (Basis 31.12.2005)	Variante 1 Zieljahr 2025 (Basis: 30.06.2008)	Variante 2 Zieljahr 2025 Basis: 30.06.2008)
Einwohner 2005/2008	38.402	38.402	38.799	38.799
Einwohner Zieljahr	40.559	40.559	40.000	39.000
Haushaltsgröße 2005/2008	2,5	2,5	2,22	2,22
Haushaltsgröße Zieljahr	2,3	2,3	2,1	2,1
Anzahl Haushalte* Anzahl Wohnungen 2005/2008	14.990 14.391	14.990 14.391	17.477 s.o.	17.477 s.o.
Anzahl Haushalte* Zieljahr	17.460	17.460	19.044	18.571
Nachholbedarf (80 % angesetzt)	910 WE	910 WE <i>überprüfen</i>	0	0
Ersatzbedarf (50 % angesetzt)	580 WE	580 WE	560 WE	560 WE
Neubedarf	1.980 WE (80 % angesetzt)	1.980 WE (80 % angesetzt)	1.500 WE	1.150 WE
Gesamtbedarf	3.470 WE	3.470 WE	2.060 WE	1.710 WE
Flächenbedarf dichte Bebauung (28 HH/ha)	ca. 120 ha	ca. 120 ha	ca. 73 ha	ca. 61 ha
Flächenbedarf mitteldichte Bebauung (22 HH/ha)	-	ca. 155 ha	ca. 93 ha	ca. 77 ha
Flächenbedarf aufgelockerte Bebauung (20 HH/ha)	-	ca. 175 ha	ca. 103 ha	ca. 85 ha
(abzüglich) Potenziale im Bestand	40 ha (davon ca. 20 ha umsetzbar)	20 bis 40 ha	20 bis 40 ha	20 bis 40 ha
Neuausweisungen	ca. 100 ha	ca. 100 bis 155 ha	85 bis 130 ha	95 bis 145 ha

Tabelle 1: Wohnbauflächenprognose

fragemärkte haben sich in den letzten Jahren erheblich geändert. Nicht nur in den neuen Bundesländern ist einerseits Wohnungsleerstand und andererseits Baulandknappheit anzutreffen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen sinkt tendenziell, gerade Mietwohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden innerhalb von größeren Siedlungskomplexen stehen leer. Zudem ist der Trend zum Eigenheim ungebrochen.

Entscheidend für die Darstellung neuer Siedlungsflächen ist die anzusetzende Größe der **Potenziale im Bestand**. Hierzu zählen:

- vorhandene Baugrundstücke in aktuellen Baugebieten (*interner Hinweis: wird Ende 2009 ermittelt*)
- Planungsreserven aus dem wirklichen Flächennutzungsplan, die noch nicht durch Bebauungspläne planungsrechtlich abgesichert worden sind (interner Hinweis: ca. 7,5 ha)
- Potenziale im Bestand (Baulücken, Blockinnenbereiche, Konversionen) (interner Hinweis: kurz- bis mittelfristig ca. 20 ha realisierbar).

Zu diesen drei Kategorien erfolgt im Rahmen des »Flächenkataloges« eine flächendeckende Ermittlung der entsprechenden Potenzialflächen mit einer Größe von mindestens 800 qm. Neben größeren Baulücken beinhaltet diese Kategorie auch Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich größerer Baublöcke sowie kleinteilige Umwandlungen bisher gewerblich genutzter Flächen. Zum jetzigen

Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass ca. 20 bis maximal 40 ha dieser Flächenpotenziale im Planungszeitraum des Flächennutzungsplans mobilisiert werden können.

Gesamtergebnis Wohnbauflächen

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen stellt sich demnach wie folgt dar:

Maximalprognose:

- ca. 120 bis 170 ha benötigte Wohnbaufläche

Moderates Wachstum:

- ca. 73 bis 103 ha benötigte Wohnbaufläche

Stagnation:

- ca. 61 bis 73 ha benötigte Wohnbaufläche

Die angegebenen Spannbreiten beziehen sich dabei immer auf die mögliche Dichte der Baugebiete. Angesichts der derzeitigen Nachfrage und der ländlich geprägten Situation kann nicht von einer hohen Dichte in Neubaugebieten ausgegangen werden. Für die weiteren Planungen ist vielmehr mindestens von einem Mittelwert auszugehen, so dass bei einer Einwohnerzahl von 40.000 ca. 100 bis 120 ha zusätzliche Wohnbauflächen erforderlich werden. Abzüglich der o.g. Potenziale des Bestandes werden dementsprechend für das räumlich-funktionale Leitbild ca. 80 ha neue Wohnbauflächen in Ansatz gebracht. Zu beachten ist allerdings, dass vor dem Hintergrund der ebenfalls anstehenden Neuaufstellung des Regionalplans seitens der Bezirksregierung Münster eine Reduzierung des Flächenverbrauchs angestrebt wird.

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

4.2 Gewerbeflächenprognose

Die Gewerbeflächenprognose basiert – wie auch die Wohnbauflächenprognose – auf den Ausführungen der Bezirksregierung Münster von Oktober 2007 (»Der Siedlungsflächenbedarf im Münsterland bis 2025«). Im Rahmen der Erarbeitung des räumlich-funktionalen Leitbildes ist dabei eine Anpassung an die aktuelle Situation erfolgt. Basis dieser Überlegungen ist der GIFPRO-(Gewerbe- und Industrieflächenprognose) Ansatz, der in den letzten Jahren zahlreiche Modifikationen erhalten hat. Zu beachten ist allerdings, dass der übliche Ansatz in diesem Verfahren – die Nachfrage nach Gewerbeflächen wird durch die derzeitige Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten und deren Branchenstruktur abgebildet – aufgrund von Änderungen in der statistischen Verfügbarkeit von entsprechenden Daten nicht mehr praktiziert werden kann. Deswegen basieren die Schätzungen zum Gewerbeflächenbedarf auf folgenden Komponenten:

1. Ermittlung des allgemeinen Gewerbeflächenbedarfs
2. Ermittlung des spezifischen Gewerbeflächenbedarfs

Der Gewerbeflächenbedarf umfasst dabei sowohl gewerblich als auch industriell zu nutzende Flächen.

Ermittlung des allgemeinen Gewerbeflächenbedarfs

Nachfolgend wird der allgemeine Gewerbeflächenbedarf auf Ebene des Regierungsbezirkes Münster ermittelt (vgl. Tabelle 2, siehe auch nachfolgende Erläuterung der wesentlichen Parameter). Die Berechnung erfolgt in Anlehnung an die Daten der Bezirksregierung Münster vom Oktober 2007, das Ausgangsjahr wird jedoch auf 2008 aktualisiert und die Nutzungsjahre entsprechend angepasst (16 Nutzungsjahre). Der Verteilungsschlüssel für die Stadt Ahaus beträgt 50 zu 1.985 (d.h. die Stadt Ahaus erhält einen Anteil von ca. 2,5 % aller für das Münsterland vorgesehenen neuen Gewerbeflächen).

Ermittlung der Planungsjahre	Jahr
Ausgangsjahr (zum 01.01)	2009
Planungshorizont (zum 01.01)	2025
- Nutzungsjahre	16
Ermittlung des Gewerbsflächenbedarfes für den Regierungsbezirk Münster	ha
Verlagerungsbedarf	1.401 ha
+ Neuansiedlungsbedarf	600 ha
- Wiedernutzbare Flächen (25 % des Verlagerungsbedarf)	350 ha
= Grundbedarf	1.651 ha
+ Flexibilitätszuschlag (+ 20 % auf den Grundbedarf)	330 ha
Allgemeiner GIB-Bedarf Münsterland	1.981 ha
Umverteilung auf die Kommunen nach münsterlandweiten planerischen Verteilungsschlüssel	
Gesamt	1.985
Anteil Ahaus (als Mittelzentrum bis 55.000 EW)	50
Allgemeiner Gewerbeflächenbedarf	49,9 ha

Tabelle 2: Allgemeiner Gewerbeflächenbedarf

Erläuterung der Parameter

Der **Verlagerungsbedarf** umfasst den Gewerbeflächenbedarf, der sich infolge von Verlagerung von in der Stadt ansässigen Gewerbebetrieben an neue Standorte bzw. zusätzliche Flächen an bestehenden Standorten ergibt.

Der **Neuansiedlungsbedarf** umfasst die Flächenansprüche, die von auswärtigen und neu gegründeten Betrieben hervorgerufen werden.

Der **Grundbedarf** umfasst die Summe aus Verlagerungs- und Neuansiedlungsbedarf. Der Flexibilitätszuschlag berücksichtigt Prognoseunsicherheiten im Planungszeitraum.

Ein Teil der durch Verlagerungen bzw. Stilllegungen frei werdenden Gewerbeflächen kann auch zukünftig gewerblich genutzt werden. In diesem Fall wird eine Wiedernutzungsquote von 25 % angesetzt (**wiedernutzbare Flächen**).

Ermittlung des spezifischen Gewerbeflächenbedarfs

Neben dem allgemeinen Gewerbeflächenbedarf wurde auch ein gemeindespezifischer Bedarf zugrunde gelegt, der sich aufgrund der entsprechenden Arbeitslosigkeit und des Erwerbersonenzuwachses ergibt. Wesentliche Grundlage hierfür ist die spezifische Ermittlung des Gewerbeflächen beanspruchenden Personenkreises, die im Folgenden dargestellt wird.

Die Ermittlung der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten erfolgt über einen sektoralen Ansatz (siehe Tabelle 3). Hierbei werden die Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe zu 100 % und in den Dienstleistungssektoren zu 30 % berücksichtigt. Da kommunale Daten fehlen, erfolgt hierbei die Betrachtung auf Ebene des Kreises Borken. Der Anteil Gewerbeflächen beanspruchender Beschäftigten von 52,2 % ist auch maßgeblich für den Flächenbedarf, der sich aus den Arbeitslosenzahlen sowie dem Erwerbersonenzuwachs ergibt.

	Erwerbstätige 2006	GIB beanspruchende Beschäftigte	
		Anteil	Absolut
Erwerbspersonen (Kreis Borken)			
- insgesamt	173.000	52,2 %	90.400
- davon Produzierendes Gewerbe	58.000	100 %	58.000
- davon Dienstleistungssektor	108.000	30 %	32.400
Daten Stadt Ahaus			
Arbeitslose (01.01.2009)	739		
anzusetzen 50 % (strukturell bedingt)	370		
davon Gewerbeflächen beanspr.	192		
Erwerbersonenzuwachs (2008-2025)	1.000 (Schätzung!)		
davon Gewerbeflächen beanspruchend	520		

Tabelle 3: Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

Bei den Arbeitslosen werden lediglich 50 % angesetzt, da sich erfahrungsgemäß nur die strukturelle Arbeitslosigkeit als Gewerbeflächen beanspruchend darstellt. Die Arbeitslosen, die in Rezessionszeiten ihren Arbeitsplatz verloren haben, finden i.d.R. in bestehenden Unternehmen

eine neue Anstellung, sobald sich die gesamtwirtschaftliche Situation wieder verbessert.

Die entsprechenden Zahlen sind die Grundlage für den kommunalspezifischen Gewerbeflächenbedarf, welcher der Tabelle 4 zu entnehmen ist.

Ermittlung der Zusatzkomponenten	
Bedarf aufgrund von Arbeitslosigkeit (Gewerbeflächen beanspruchende Arbeitslose x 250 qm /10.000)	4,8 ha
Bedarf aufgrund von Erwerbspersonenzuwachs (Gewerbeflächen beanspruchender Erwerbspersonenzuwachs x 250 qm/10.000)	13 ha
Kommunalspezifischer Gewerbeflächenbedarf	17,8 ha

Tabelle 4: Kommunalspezifischer Gewerbeflächenbedarf

Gesamtergebnis

Für die Stadt Ahaus ergibt sich aus der Summe des allgemeinen und des kommunalspezifischen Gewerbeflächenbedarfs ein gesamter Gewerbeflächenbedarf von 67,7 ha im Planungszeitraum von 2009 bis 2025. Neben allgemeinen Unwägbarkeiten bei der Erarbeitung von Prognosen ist auch darauf hinzuweisen, dass für die gemeindespezifischen Grundlagen Daten aus dem Jahr 2008 zugrunde gelegt wurden, die angesichts der äußerst positiven Entwicklung der Arbeitslosigkeit in diesem Jahr nur einen geringen Zusatzbedarf zur Reduzierung der Arbeitslosigkeit abgebildet haben. Die Weltwirtschaftskrise hatte sich bis zum diesem Zeitpunkt hierauf noch nicht ausgewirkt. Zudem wurde vor dem Hintergrund der äußerst positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Stadt Ahaus nur noch von einem geringen weiteren Wach-

tum der Anzahl der Erwerbspersonen ausgegangen. Ca. ein Drittel der gut 70 ha ermittelten zusätzlichen Gewerbeflächen verteilt sich auf das geplante Interkommunale Gewerbegebiet, ein weiteres Drittel auf die Erweiterung der Gewerbeflächen in der Kernstadt und das letzte Drittel ist für kleinteilige Erweiterungen in Alstätte, Ottenstein, Wessum und Wüllen vorgesehen. Zu beachten ist jedoch, dass im Rahmen der anstehenden Verhandlungen mit der Bezirksregierung Münster ggf. kleine zusätzliche Gewerbeflächenkontingente sich daraus ergeben können, dass ein Teil der Wohnbauflächendarstellungen zurückgenommen wird. Zudem ist die weitere Umsetzung des Interkommunalen Gewerbegebietes zu beobachten. Sofern sich hier deutliche Verzögerungen in der Realisierung ergeben, kann erwogen werden, einen Teil des entsprechenden Flächenanteils insbesondere in weitere Gewerbeflächen in der Kernstadt umzusetzen. Hierfür wurden Reserveflächen berücksichtigt.

Die Stadt Ahaus liegt in der münsterländischen Parklandschaft und besitzt einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Die Potenziale liegen in ihrer qualitätsvollen naturräumlichen Lage, ihrer Attraktivität als verkehrsgünstig gelegener Wohnstandort, ihrer vielfältigen Mischung aus Stadt- und Dorfleben und ihrem hohen Freizeit- und Erholungswert. Diese für die Region herausragende Situation gilt es zu sichern und auszubauen.

Im Rahmen der künftigen Entwicklung sind die kommunalpolitischen Rahmenbedingungen zu beachten:

Solider Kommunalhaushalt:

Die politischen Gestaltungsmöglichkeiten hängen in starkem Maße von der finanziellen Situation der Stadt ab. Bei allen beabsichtigten stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen darf die Haushaltssituation der Stadt Ahaus nicht auf Dauer nachteilig beeinflusst werden; die Maßnahmen müssen von der Gemeinschaft bezahlbar sein und/oder sich über Gebühren oder Beiträge selbst tragen. Insgesamt sind die Belange zukünftiger Generationen in der Abwägung über weitreichende Entscheidungen wie den Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Ein wichtiges kommunalpolitisches Ziel der Stadt Ahaus ist die Förderung einer offenen Diskussions- und Dialogkultur. Die Bedürfnisse der Menschen aller Altersgruppen wirklich ernst zu nehmen, heißt ihnen Mitwirkungsmöglichkeiten

bei den politischen und planerischen Entscheidungen zu geben. Die Stadt Ahaus wird weiterhin neue Wege in der Einbindung der Bürgerschaft in die politische und planerische Entscheidungsfindung erproben; ausführliche Bürgerversammlungen, intensive Workshops, offene Diskussionsforen sind dabei genau so wichtig wie die Darstellung der einzelnen Schritte auf der Internetseite der Stadt Ahaus. Dieser Anspruch erfordert von allen Beteiligten ein hohes Maß an Zeit und Kommunikationsfähigkeit, aber auch an Diskussionsbereitschaft.

Vielfalt der Lebensformen:

Aufgabe jeglicher zukunftsgerichteter Stadtentwicklungspolitik ist es, eine größtmögliche Vielfalt von Lebensformen zu berücksichtigen und allen Bürgerinnen und Bürger die Wahlfreiheit der individuellen Lebensgestaltung im Alltag zu ermöglichen. Soweit möglich, sollen für bisher benachteiligte Gruppen bessere Chancen einer selbstbestimmten Lebensführung geschaffen werden. Wesentlich ist die Nutzbarkeit des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes überhaupt; ihre Sicherheit und Lebendigkeit sind Grundvoraussetzung für mehr Lebensqualität in der Stadt. Dabei sind die Erhaltung und der Ausbau einer ausreichenden sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Infrastruktur von größter Bedeutung.

Für die künftige Entwicklung der Stadt Ahaus werden drei Leitsätze sowie 24 hiervon abgeleitete Leitlinien definiert (vgl. Abbildung 19).

5. LEITLINIEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

Drei Leitsätze

Die Stadt Ahaus muss sich der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Bauland stellen und entsprechend den stadt-spezifischen Bedürfnissen 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 altersgruppenspezifischen Angeboten und Einrichtungen versorgt **wohnen, leben und arbeiten**.
- Die einzigartige **Landschaft** ist zum Wohnen, Arbeiten und für die Freizeit, also insgesamt für das Leben 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 nachhaltige, 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 qualitätsvollen 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



Abbildung 19: Struktur der Leitsätze/Leitlinien

Allgemeine Siedlungsentwicklung

Leitlinie 1:

Sparsamer Umgang mit der Fläche

Die Innenverdichtung sollte Vorrang vor der Außenentwicklung haben, wobei es aber nicht auf Kosten wertvoller Freiflächen mit bedeutsamen ökologischen und sozialen Funktionen zu einer zu hohen Verdichtung in den Ortslagen kommen darf. Das Ziel weiterer baulicher Entwicklung sollte eine behutsame Innenverdichtung unter Berücksichtigung des Grundsatzes einer sozialen und ökologischen Infrastruktur sein. Eine ausreichende Freiflächenversorgung im direkten Wohnumfeld sollte dabei ebenso gewährleistet sein, wie die Erhaltung ortsbildprägender Freiflächen im Innenbereich.

Leitlinie 2:

Konzentration der Siedlungsentwicklung

Die künftige Siedlungsflächenentwicklung ist im Bereich der Kernstadt zu konzentrieren. Hiermit wird berücksichtigt, dass die notwendige Verkehrsinfrastruktur bereits weitgehend ausgebaut ist. Eine zusätzliche Wohnbauflächenentwicklung sichert hier zudem die bestehenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und im Gegensatz zu den kleineren Ortslagen würden diese Standorte möglicherweise attraktiver für Einrichtungen des täglichen Bedarfs werden. Die Weiterentwicklung des Siedlungsschwerpunktes Ahaus-Kernstadt könnte zudem die Attraktivität der Innenstadt stärken und sich damit die Angebots-

seite möglicherweise verbessern. Das Kaufkraftpotenzial kann auf diese Weise in Ahaus gebunden werden. Die kleineren Ortsteile sollen nur ein maßvolles, ortsbezogenes (»organisches«) Wachstum aufweisen, welches vorrangig auf die Deckung des Eigenbedarfs ausgerichtet ist. Neubaugebiete sollen sich vom Umfang her der gewachsenen Ortsstruktur unterordnen. Dabei kommt auch der zeitlichen Streckung einer baulichen Umsetzung eine große Bedeutung zu. Sinnvoll ist nicht die Erschließung von Neubauflächen in einem Zug, sondern die phasenweise Erschließung kleinerer Flächen nacheinander, um die Integration in den Ortsteil zu erleichtern.

Die konkrete Verteilung der künftigen Wohnbauflächen orientiert sich an der heutigen Einwohnerzahl der Ortsteile und ist wie folgt vorgesehen:

ca. 40 ha: Ahaus Kernstadt

ca. 6 ha: Alstätte

ca. 3 ha: Graes

ca. 6 ha: Ottenstein

ca. 10 ha: Wessum

ca. 10 ha: Wüllen

Die höheren Ansätze für Wessum und Wüllen ergeben sich aus der Nähe zur Kernstadt, wodurch sich ein Teil der Nachfrage, die hier ggf. nicht befriedigt werden kann, in kernstadtnahe Baugebiete verlagern kann. Allgemein betrachtet sind diese Werte als Maximalzuweisungen an die jeweiligen Ortsteile zu verstehen, deren konkrete Realisierung von der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit und



Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

der konkreten Nachfrage abhängig sind. Zudem ist die Mobilisierung der Bestandspotenziale zu berücksichtigen. Um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, wurde hierbei ein geringfügiger Aufschlag berücksichtigt. In Abhängigkeit von der Mobilisierung der Bestandspotenziale ist daher nicht mit einer vollständigen Umsetzung der neuen Wohnbauflächen bis 2025 zu rechnen.

Leitlinie 3:

Berücksichtigung qualitativer und quantitativer Standort- und Eignungskriterien für Neubauflächen

Über die räumliche Verteilung und die Dimension neuer Bauflächen aufgrund der spezifischen infrastrukturellen Ausstattung hinaus müssen auch andere relevante Standortkriterien in den Bewertungsprozess einfließen, die letztendlich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bei der Bewertung und Entscheidung berücksichtigt werden. Es ist preiswerter Wohnraum unter Berücksichtigung ökologischer und sozialer Aspekte zu schaffen und die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen zu bremsen. Ziel ist eine ausreichende Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum. Ein möglicher Weg zur Schaffung preiswerten Wohnraums ist der kommunale Zugriff auf Bauland. Standortwahl und Qualitäten neuer Wohngebiete müssen verstärkt ökologischen und sozialen Kriterien entsprechen:

• Ökologie und Landschaftsgestaltung

Hierzu zählen die ausreichende Rücksichtnahme auf Natur- und Landschaftsschutzgebiete einschließlich sinnvoller Pufferzonen, Überschwemmungsgebiete, Bachläufe, Waldflächen sowie die Berücksichtigung ökologisch wertvoller oder der Vernetzung dienende Flächen und die Erhaltung der landschaftsbildprägenden Strukturen.

• Infrastruktur

Hierunter fällt eine ausreichende Versorgung in angemessener Erreichbarkeit mit Kindergärten, Schulen und Alteneinrichtungen und mit Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, aber auch die Nutzbarkeit bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Möglichkeiten der sinnvollen Energieversorgung, -erzeugung und -einsparung.

• Landwirtschaft

Hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft muss ein ausreichender Abstand neuer Bauflächen zu den privilegierten Betrieben sichergestellt sein. Auch ist auszuschließen, dass für die Existenzsicherung der Betriebe notwendige Flächen oder Flächen hoher Bodengüte in Anspruch genommen werden. Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Flächen sind zu gewährleisten.

• Verkehr

Kriterien hinsichtlich der verkehrlichen Belange sind ÖPNV-Haltepunkt (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

Zu berücksichtigen sind: 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

Die Ausweisung der Bauflächen soll sich - gerade bei kleineren Ortsteilen - vorwiegend an die ortsansässige Bevölkerung richten. Unter Berücksichtigung von bereits in der jüngsten Vergangenheit realisierter Neubauvorhaben soll eine Überfremdung der dörflichen Strukturen ebenso vermieden werden wie das Entstehen neuer einseitiger Sozialstrukturen und sozialer Brennpunkte. Die Anregungen der Bürger zur Ortsteilentwicklung sollen nach Möglichkeit berücksichtigt werden.

Leitlinie 4:

Identität der Ortsteile erhalten

Die Identität der dörflich strukturierten Ortsteile gilt es auch zukünftig zu sichern

und weiterzuentwickeln. Die Wohnattraktivität von Ahaus ist eng verbunden mit dem kleinstädtisch und dörflich geprägten Wohnumfeld, vielfach gekennzeichnet durch kleinteilige und kleinmaßstäbliche Baustrukturen sowie großzügige, qualitätsvolle Freiflächen. Gerade dies führt zu einer hohen Identifikation mit dem Wohnumfeld und dem Ortsteil. Diese Qualitäten 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. Zu beachten ist, dass Bevölkerungswachstum ab einem bestimmten Punkt zu einem Verlust an Attraktivität führen kann - auch für die ortsansässige Bevölkerung (höhere Wohndichten, Verlust an Wohnumfeld- und Freiraumqualität, Verlust der dörflich geprägten Strukturen usw.).

Leitlinie 5:

Arrondierung und deutliche Definition des Siedlungsrandes – Ortsteile räumlich trennen

Der Erhalt sowie die Weiterentwicklung von Freiraumkorridoren zwischen den Ortsteilen werden angestrebt. Siedlungsnaher Freiraumkorridore haben eine wesentliche Funktion für die Naherholung und die Biotopvernetzung. Die klare Abgrenzung der Ortsteile gewährleistet auch zukünftig die Ablesbarkeit der historischen Siedlungsstrukturen und hilft dabei, Zersiedlungstendenzen zu vermeiden.

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD



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. Auch wenn der quantitative Umfang nicht erheblich ist, sollen Baulücken und Blockinnenbereiche einer Bebauung zugeführt werden. Auch die zusätzliche Bebauung tiefer Grundstücke kann einen Beitrag zur Innenentwicklung darstellen. Hierbei ist jedoch eine städtebauliche Beurteilung und Planung unerlässlich, um Wohnumfeldqualitäten zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Ziel ist eine ausreichende Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum.

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. Ältere Menschen verbleiben meist nach dem Auszug der Kinder und nach dem Tod des Lebenspartners in der angestammten Wohnung. Dabei werden die großen mindergenutzten Flächen oftmals zur Last und eine Bereitschaft zum Umzug in kleinere Wohnungen ist

latent vorhanden, insbesondere wenn hierfür das bekannte Wohnumfeld und die Nachbarschaft nicht aufgegeben werden muss. Die Stadt Ahaus will daher Angebote für ältere Menschen schaffen (seniorengerechte Wohnungen, Wohnungstauschbörse usw.), um große Familienwohnungen für nachrückende Generationen verfügbar zu machen und den Neubaubedarf zu reduzieren.

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 ebenso wie die Umsetzung ökologischer und energiesparender Baustandards im Wohnungsbestand. Zur Anpassung des Wohnungsbestandes gehört auch die stärkere Mischung von Wohnen und Arbeiten (Telearbeitsplätze, Freiberufler, Büros und Dienstleistungen, nicht störende Gewerbebetriebe). Die sich verändernden Rahmenbedingungen der Arbeitswelt können konsequent genutzt werden, Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsplatz zu minimieren. Die Stadt Ahaus wird sich für eine Förderung der Durchmischung unter Berücksichtigung der nachbarschützenden Belange einsetzen.

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 sowohl um die Berücksichtigung ökologischer Zusammenhänge und Erfordernisse als auch um die Anwendung von ressourcensparenden und umweltschonenden Verfahren und Baustandards. Dies muß zum einen Eingang finden in städtebauliche Konzepte (u. a. Bebauungsplan), zum anderen in die konkrete bauliche Umsetzung. Wo rechtlich möglich, sollen ökologische Mindeststandards für Gebäude, Materialwahl, Energieversorgung, Freiflächen usw. vorgeschrieben werden. Ökologische und energiesparende Baustandards tragen nicht nur zum Umweltschutz bei, sondern senken auch die Neben- und Folgekosten des Bauens.

Leitlinien »Gewerbe«

Leitlinie 10:

Funktionale Verteilung der Gewerbebetriebe (»Abschichtung«)

Der räumliche Schwerpunkt der künftigen Gewerbeflächenentwicklung soll im Bereich der Kernstadt sowie im Interkommunalen Gewerbegebiet Legden-Ahaus stattfinden. In diesen Bereichen sind Gewerbe- und Industriebetriebe aller Art zulässig. Im Sinne einer »Abschichtung« sollen kleinere

ortsansässige Handwerksbetriebe und neue Dienstleistungsbetriebe zusätzliche Flächenangebote in den Ortsteilen in enger räumlicher Verflechtung mit vorhandenen Siedlungszusammenhängen erhalten.

Die konkrete Verteilung der künftigen Gewerbeflächen orientiert sich ebenfalls an der heutigen Einwohnerzahl der Ortsteile und ist wie folgt vorgesehen:

- ca. 25 ha: Interkommunales Gewerbegebiet Legden-Ahaus
- ca. 25 ha: Ahaus Kernstadt
- ca. 5 ha: Alstätte
- ca. 5 ha: Ottenstein
- ca. 5 ha: Wessum
- ca. 5 ha: Wüllen

Im Ortsteil Graes sind keine gewerblichen Bauflächen vorgesehen, kleinere Mischbauflächen sollen jedoch Ansiedlungsmöglichkeiten für Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebe ermöglichen.

Leitlinie 11:

Belastung von Wohngebieten vermeiden

Bei allen gewerblichen Entwicklungen ist die Wahrung der Wohnqualität ein entscheidendes Kriterium. Vor diesem Hintergrund ist bei der Ansiedlung und Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben darauf zu achten, dass durch entsprechende Vorkehrungen und/oder Abstände die Belastungen der Wohngebiete minimiert werden. Für Gewerbe- und Industriebetriebe mit stärkeren Emissionen bieten sich im Sinne der o.g.



Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD



»Abschichtung« Flächenpotenziale in der Kernstadt sowie im Interkommunalen Gewerbegebiet an.

Leitlinie 12:
Interkommunales Gewerbegebiet Legden-Ahaus entwickeln

Im Sinne eines regionalen Denkansatzes ist die gemeindeübergreifende Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen zu begrüßen. Der Standort des Interkommunalen Gewerbegebietes Legden-Ahaus bietet durch großzügige Flächenausweisungen, geringere Restriktionen in Bezug auf schutzwürdige angrenzende Nutzungen und eine herausragende Verkehrsanbindung große Potenziale für die Zukunft und ist entsprechend planerisch voranzutreiben. Insbesondere für Betriebe mit größeren Lärmemissionen bzw. starkem Verkehrsaufkommen bieten sich diese Flächen zukünftig an.

Leitlinie 13:
Reaktivierung brachgefallener Flächen
Im Sinne einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sind die Anstrengungen, brachliegende, ehemals gewerblich genutzte Flächen zu reaktivieren, zu forcieren. Sofern aus betriebswirtschaftlichen oder städtebaulichen Aspekten eine gewerbliche Wiedernutzung nicht zielführend ist, ist zu überprüfen, inwiefern eine Flächenkonversion insbesondere in Richtung Wohnen möglich ist.

Leitlinien »Einzelhandel/Versorgung«

Leitlinie 14:
Stärkung der Innenstadt
Die Innenstadt als Mittelpunkt des Kultur- und Geschäftslebens der Stadt Ahaus ist zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Vorgaben und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes sowie des »Entwicklungskonzept Innenstadt« sind umzusetzen. 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. Funktionsverluste sind durch Definition neuer Nutzungsstrukturen auszugleichen.

Leitlinie 16:
Erhalt bestehender Nahversorgungseinrichtungen
Bestehende Nahversorgungseinrichtungen sind – sofern städtebaulich integriert – zu erhalten. Hierbei stehen insbesondere die Einrichtungen zur Nahversorgung in den dörflichen Ortsteilen im Fokus der Betrachtung.

Leitlinie 17:

Restriktive Behandlung des Einzelhandels in »Tabubereichen«

Einzelhandelseinrichtungen sind zukünftig verstärkt in den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen zu entwickeln. In »Tabubereichen Einzelhandel« – zu denen neben den Haupteinfallstraßen auch die Gewerbegebiete in Ahaus und Wüllen zählen – ist eine restriktive Handhabung in Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorzunehmen. Der zentrale Bereich der B 70 in Wüllen ist hiervon ausgenommen, da sich hier städtebaulich und funktional verträglich eine Versorgungsstruktur entwickelt.

Leitlinien »Soziale Infrastruktur/ Kultur«

Leitlinie 18:

Grundversorgung sichern

Angesichts der demographischen Entwicklung ist mittelfristig die Sicherung aller Kindergärten und Grundschulen anzustreben. Durch gezielte Siedlungsentwicklung ist mindestens der einzügige Betrieb zu sichern, um den Vorteil einer wohnungsnahen Versorgung mit kurzen Wegen zu nutzen und damit zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens beizutragen. Unabhängig davon ist die Grundversorgung mit Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen oder auch Altersheimen insgesamt als ausreichend bis gut zu bewerten.



Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD



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«: Naturschutzgebiete, Wasserschutzzonen (Zone I) und Überschwemmungsgebiete) eine bauliche Entwicklung auszuschließen, in deren direkten Umfeld ist diese zu vermeiden. Die große Bedeutung des Schutzes des Bodens mit seinen Ausgleichs- und Pufferleistungen kommt bereits in der angestrebten Minimierung des Flächenverbrauchs zum Ausdruck. Neben der Minimierung des Flächenverbrauchs und der Nutzung der Entsiegelungspotenziale ist es Ziel, Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit vor der Inanspruchnahme durch weitere Bebauung und Infrastruktur zugunsten einer landwirtschaftlichen Nutzung zu schützen.

Leitlinie 20:

Erhalt des Charakters der münsterländischen Parklandschaft für Freizeit und Erholung

Der besondere Charakter der münsterländischen Parklandschaft, der ein wesentliches Potenzial für die Stadt Ahaus darstellt, ist insbesondere in Bezug auf Ihre Bedeutung für die wohnungsnahe Freizeit und Erho-

lung zu erhalten. Hierzu dienen eine Reduzierung der Freiflächeninanspruchnahme sowie die Optimierung der Einbindungen der Siedlungen in die Landschaft.

Leitlinie 21:

Entwicklung der Landwirtschaft

Der Sicherstellung der Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe und kleinerer Handwerksbetriebe als Voraussetzung der Erhaltung gewachsener Ortsstrukturen kommt eine wichtige Rolle zu. 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. In diesem Zusammenhang ist zukünftig auch über neue Strategien in der Landwirtschaft nachzudenken und verstärkt Möglichkeiten der regionalen Vermarktung zu prüfen. Die Darstellung von Dorfgebieten, 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 der ansässigen Landwirtschaft bewusst. Ebenso ist sich die Stadt Ahaus bewusst, dass auch bei der Landwirtschaft neue, zukunftssträchtige Facetten der wirtschaftlichen Entwicklung möglich sind.

Leitlinien »Verkehr«

Leitlinie 22:

Fuß- und Radwegenetz ausbauen

Insbesondere aufgrund der geringen Höhenunterschiede 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 sind daher, sofern nicht oder nicht ausreichend vorhanden, zukünftig anzulegen. Darüber hinaus ist das Augenmerk auf die verkehrssichere Erreichbarkeit der Schulen sowie auf sichere und attraktive Fuß- und Radwanderwege für Freizeit und Erholung sowie innerhalb der Siedlungsbereiche zu richten.

Leitlinie 23:

Öffentlichen Personennahverkehr sichern und verbessern

Bedeutsam für die Stadtentwicklung ist die Erreichbarkeit der Stadt und ihrer Ortsteile über den öffentlichen Nahverkehr. Die Sicherung und Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus und Bahn) stellt in Ahaus daher einen wichtigen Beitrag dar, um die Mobilität für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten. Gleichzeitig wird damit zur Reduzierung der Umweltbelastungen

beitragen. Die Steigerung der Aufenthaltsqualität an den Haltepunkten und die Verzahnung mit dem privaten Verkehr (park-and-ride) sind selbstverständlich. Ergänzend hierzu soll durch eine neue Siedlungsflächenentwicklung und Nutzungsmischung ein Beitrag zur »Stadt der kurzen Wege« geleistet werden und gleichzeitig die Grundlage einer attraktiven Versorgung mit Angeboten des öffentlichen Verkehrs verbessert werden.

Leitlinie 24:

Neu- und Ausbau von Hauptverkehrsstraßen auf das notwendige Maß beschränken

Die Erreichbarkeit der einzelnen Ortsteile der Stadt Ahaus ist als gut einzuschätzen. Die zahlreichen Querverbindungen auf untergeordneten Straßen erlauben eine gute Anbindung aller Ortsteile an das überörtliche Netz und zugleich eine von diesem losgelöste interne Vernetzung. Erforderliche Anpassungen sind im Zusammenhang mit neuen Siedlungsflächenentwicklungen im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans zu überprüfen. Dabei sind jedoch Verbesserungen der Verkehrsqualität sorgfältig mit der Beeinträchtigung der Landschaftsraumes und des Landschaftsbildes durch neue Straßentrassen abzuwägen.



Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

6. RÄUMLICH-FUNKTIONALES KONZEPT

Die Verortung der Leitlinien erfolgt im Rahmen des räumlich-funktionalen Leitbildes, das auf der folgenden Seite dargestellt ist. Die wesentlichen räumlichen Entwicklungen beziehen sich auf die Ortsteilsebene und werden auf den folgenden Seiten erläutert. Einige Leitlinien beinhalten Aussagen, die nicht verortbar sind. Darüber hinaus sind auch nicht alle Ortsteile von den Aussagen der Leitlinien betroffen. Hinzuweisen ist darauf, dass in den Ortsteilen dabei teilweise mehr Siedlungsflächen dargestellt werden, als die Kontingentierung für die einzelnen Ortsteile vorsieht. Dies soll eine gewisse Flexibilität bei der späteren Umsetzung gewährleisten.

Die im Leitbild dargestellten neuen Siedlungsflächen basieren auf den Ergebnissen der Bewertung, die im Rahmen des »Flächenkataloges« erfolgt ist. Das Leitbild beinhaltet zwei wesentliche Planungsansätze:

1. In der Kernstadt ist der künftige Entwicklungsschwerpunkt in Bezug

auf neue Wohnbauflächen und – ergänzt um das Interkommunale Gewerbegebiet Legden-Ahaus – in Bezug auf neue Gewerbeflächen vorgesehen.

2. In Alstätte, Graes, Ottenstein, Wessum und Wüllen ist ein organisches Wachstum vorgesehen, welches eine kleinteilige, behutsame Siedlungsflächenentwicklung impliziert. Im gewerblichen Bereichen sind in diesen Ortsteilen im Sinne der »Abschichtung« (siehe Leitlinie 10) Flächen für Handwerks- sowie Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. In den Gewerbeflächen östlich der Kernstadt sowie im Interkommunalen Gewerbegebiet können alle Arten von Betrieben angesiedelt werden, insbesondere Betriebe mit größeren Flächenansprüchen, stärkeren Emissionen und höherem Verkehrsaufkommen.

Auf den folgenden Seiten werden die wichtigsten Konzeptionen für die einzelnen Ortsteile in alphabetischer Reihenfolge geschildert:

(interner Hinweis: Flächenkatalog beinhaltet Darstellung der Methodik bei der Flächenauswahl sowie alle Flächensteckbriefe, eine abschließende Bewertung ist erst auf Grundlage der Ergebnisse des landwirtschaftlichen Fachbeitrages möglich)

Räumlich-funktionales Leitbild der Stadt Ahaus

als Grundlage des
Flächennutzungsplans 2025

LEGENDE

Entwicklungsschwerpunkt

Organisches Wachstum

Siedlungsflächenentwicklung

Wohnen
Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung (1. Priorität)

Kleinteilige, behutsame Wohnbauflächenentwicklung (1. Priorität)

Alternative/ergänzende Wohnbauflächenentwicklung (2. Priorität)

Wiederherstellung/Ausbildung eines qualitätsvollen Überganges zwischen Wohnen/Gewerbe

Kleinteilige, behutsame Mischbauflächenentwicklung

Gewerbe

Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung (1. Priorität)

Kleinteilige, behutsame Gewerbeentwicklung (1. Priorität)

Alternative/ergänzende Gewerbeflächenentwicklung (2. Priorität)

Gewerbegebiet ohne Entwicklungspotenzial/restruktive Entwicklung

Freiraumentwicklung

Sicherung und Aufwertung von Freiraumkorridoren

Sicherung und Aufwertung von Grünzügen

Definition von Siedlungsändern

Weiterentwicklung der wohnortnahen Freizeit-/Naherholungsfunktion

Erhalt und Weiterentwicklung der Bachläufe

Einzelhandel

Versorgungsbereiche mit Entwicklungspotenzial

Versorgungsbereiche ohne Entwicklungspotenzial/restruktive Behandlung

Stärkung und Wiederbelebung des Ortskerns

Erhalt von Nahversorgungseinrichtungen, Gewährleistung der Weiterentwicklung

Bestand:

Wohn- und Mischbebauung

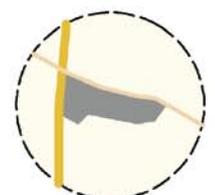
Wohn- und Mischbebauung (planungsrechtlich abgesichert/ noch nicht realisiert)

Gewerbegebiet

Hauptverkehrsstraßen

Eisenbahnlinie

Wald



Interkommunales
Gewerbegebiet
Legden/Ahaus

Arbeitsstand: 20. April 09

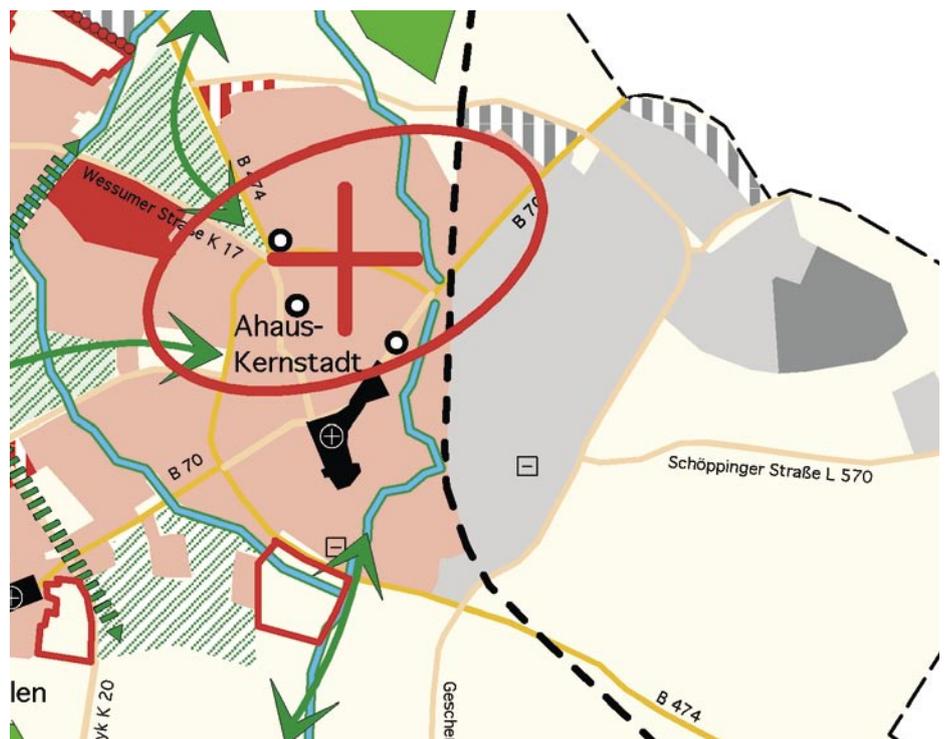
Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

Ahaus-Kernstadt

Der Schwerpunkt im Bereich Wohnen ist die Weiterentwicklung des »Hohen Kampes«. Eine kleine, behutsame Flächenentwicklung ist im Bereich »Kalkbruch« im Westen der Kernstadt in Fortsetzung der bestehenden Wohngebiete geplant. Auch die Flächen zwischen Nordtangente und heutigem Siedlungsrand bieten sich für eine behutsame Wohn- bzw. Mischbauflächenentwicklung an. Sofern sich weiterer Bedarf ergibt, bieten sich ergänzende Flächen im Süden angrenzend an den Siedlungsbereich »Kottland« an. Im gewerblichen Bereich soll der vorhandene Ansatz in Richtung Osten (»Esch«) fortgesetzt werden. In Richtung Norden bis zum Moorbach bietet sich eine kleine, behutsame Gewerbeflächenentwicklung darüber hinaus an. Im Versorgungsbereich ist insbesondere das Geschäftszentrum

sinnvoll weiterzuentwickeln und die bestehenden (solitären) Nahversorgungseinrichtungen zu erhalten bzw. deren Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Die weitere (zentren-/nahversorgungsrelevante) Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet ist restriktiv zu behandeln. Gleiches gilt für die Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes an der Coesfelder Straße im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, die Nahversorgungsfunktion ist dagegen zu erhalten. Im Bereich der Freiraumentwicklung ist insbesondere die wohnortnahe Freizeit- und Naherholungsfunktion in den vorhandenen Freiräumen im Westen der Kernstadt weiterzuentwickeln. Hierbei spielt insbesondere die Aa-Umflut sowie die Sicherung und Aufwertung der Freiraumkorridore zu den Ortsteilen Wessum und Wüllen eine wesentliche Rolle.



Alstätte

Im Ortsteil Alstätte ist im Südosten eine Fortsetzung der Siedlungsentwicklung im Sinne einer kleinteiligen, behutsamen Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen. Der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung ist für die Flächen im Nordosten (angrenzend an die ehemalige Bahnlinie) vorgesehen. Eine weitere gewerbliche Entwicklung bietet sich im Nordwesten des bestehenden Gewerbegebietes an, sofern sich Lösungsmöglichkeiten in Bezug auf die nahe liegenden landwirtschaftlichen Betriebe abzeichnen. Westlich des bestehenden Gewerbegebietes besteht noch eine Erweiterungsoption, die insbesondere aufgrund der Nähe zu weiteren Entwicklungsoptionen in Gerwinghook – wenn überhaupt – erst langfristig aktivierbar erscheint. Bei der Realisierung des neuen Baugebietes in Gerwinghook ist die Anbindung dieser Siedlung mit dem Ortsteil Alstätte zu optimieren. Bestehende städtebauliche Missstände durch die Nähe von Wohnen und Gewerbe sind zu beseitigen, bei Neuplanungen sind potenzielle Konflikte bereits bei der Planung zu vermeiden. Der Ahauser Aa mit Ihren umgebenen Freiräumen ist im Sinne der wohnortnahen Frei-

zeit-/Erholungsfunktion zu erhalten und weiterzuentwickeln. Insbesondere in Richtung Süden ist der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft durch die Definition des Siedlungsrandes zu optimieren. Der bestehende Versorgungsbereich im historischen Ortskern ebenso wie die angrenzenden Nahversorgungseinrichtungen an der Haaksbergener Straße sind zu erhalten. Hierbei ist eine stärkere Vernetzung dieser beiden Bereiche anzustreben.



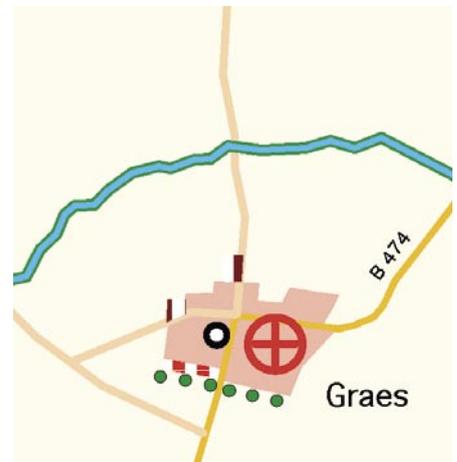
Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

Graes

Im Bereich der Wohnbauflächen ist am südwestlichen Ortsrand eine kleinteilige, behutsame Wohnbauflächenentwicklung geplant, sofern sich über das Angebot im aktuellen Baugebiet ein weiterer Bedarf ergibt. Gewerbegebiete sind in dem dörflich strukturierten Ortsteil nicht vorgesehen, kleinere Flächen am nordwestlichen Ortsrand bieten sich jedoch im Sinne einer gemischten Nutzung für kleinere, nicht störende Dienstleistungs- oder Handwerkerbetriebe an. Generell sind Anreize zu schaffen, eine stärkere Mischnutzung zu forcieren, ohne dass die besonderen Qualitäten als Wohnstandort beeinträchtigt werden. Die vorhandene

Nahversorgungseinrichtung an der Hauptstraße sollte erhalten bleiben, um die Nahversorgung des Ortsteils zu gewährleisten. Der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft im Süden ist zu optimieren.



Ottenstein

Im Bereich westlich der Twentestraße sowie im Bereich Borgerdieksweg bieten sich Flächen für eine kleinteilige behutsame Wohnbauflächenentwicklung an. Nördlich der Flächenentwicklung »Twentestraße« schließt sich eine ebenfalls kleinteilige, behutsame Gewerbeflächenentwicklung an. Im Rahmen der Konkretisierung der Planungen in diesen Gebieten sind Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen durch geeignete planungsrechtliche oder siedlungsstrukturelle Maßnahmen zu vermeiden. Die Freiräume im Bereich des Ölbaches sind im Sinne der wohnortnahen Freizeit-/Erholungsfunktion zu erhalten und weiterzuentwickeln. In Richtung Süden und Westen ist der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft durch die Definition des Siedlungsrandes zu optimieren. Der bestehende Versor-

gungsbereich im historischen Ortskern ist ebenso zu erhalten, Weiterentwicklungsmöglichkeiten insbesondere im Bereich der Nahversorgung sind zu gewährleisten.



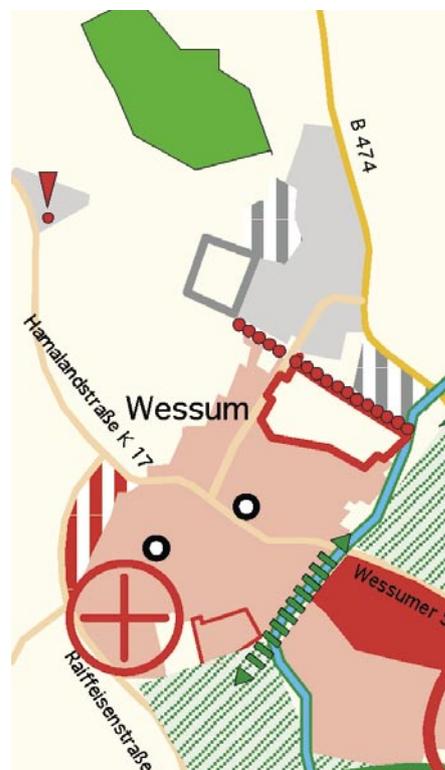
Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

Wessum

Im Bereich der Wohnbauflächen bietet sich – neben der kurzfristig anstehenden Entwicklung im Bereich Südstraße – eine Weiterentwicklung im Nordwesten in Richtung zur K 20 an. Alternativ bzw. bei weiterem Bedarf könnte auch die Entwicklung im Bereich »Kiskamp« forciert werden. Im Bezug auf neue Gewerbeflächen bieten sich eine behutsame Entwicklung Richtung Westen und Flächen südlich der B 474 an. Letztgenannter Vorschlag ist im Zusammenhang zu sehen mit der o.g. Wohnbaufläche im Bereich »Kiskamp« und bedarf einer sorgfältigen Gestaltung des Überganges zwischen beiden Bereichen. Eine weitergehende Entwicklung der Ortslage jenseits der B 474 wird ausgeschlossen. Der vorhandene solitäre Gewerbeansatz an der K 17 ist in Bezug auf Erweiterungen restriktiv zu behandeln. Die vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen sind zu erhalten, zu prüfen ist, inwiefern Erweiterungsmöglichkeiten ge-

währleistet sind. Der Freiraumkorridor zwischen Wessum und der Kernstadt im Bereich »Hoher Kamp« ist zu definieren und insbesondere in Sinne der wohnungsnahen Freizeit-/Erholungsnutzung weiter zu entwickeln.



Wüllen

Im nördlichen Bereich bieten sich bis zum Vredener Dyk Flächen für eine kleinteilige, behutsame Wohnbauflächenentwicklung an. Alternativ bzw. ergänzend ist eine Flächenentwicklung im Südosten der Ortslage («Vissing») möglich. Weiterentwicklungen im gewerblichen Bereich für Handwerks- und kleinteilige Dienstleistungsbetriebe sind ausschließlich westlich des vorhandenen Gewerbegebietes sinnvoll. Der Übergang zwischen diesem Gewerbegebiet und dem bestehenden Wohngebiet ist hinsichtlich der Minimierung der Konflikte zwischen beiden Nutzungen zu optimieren. Entlang der B 70 im zentralen Bereich von Wüllen ist die Versorgungsfunktion zu stärken. Die weitere (zentren-/nahversorgungsrelevante) Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet ist restriktiv zu behandeln. Für den Ortskern sind Vorschläge für eine neue Nutzungsstruktur, die diesen stärkt und wieder belebt, zu erarbeiten. Der Freiraumkorridor zwischen

Wüllen und der Kernstadt im Bereich des Kalkbruches ist insbesondere in Sinne der wohnungsnahen Freizeit-/ Erholungsnutzung weiter zu entwickeln. Im Südwesten ist der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft zu optimieren.



Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

7. AUSBLICK

Die vorliegende Broschüre zum räumlich-funktionalen Leitbild stellt kein abgeschlossenes Planwerk dar, sondern den aktuellen Diskussionstand. Im weiteren Verfahren ist es im Rahmen der 2. Ortsteilrunde geplant, dieses Leitbild und den hieraus resultierenden Flächennutzungsplan-Vorentwurf den BürgerInnen der Stadt Ahaus vorzustellen und gemeinsam zu diskutieren. In diesem Zusammenhang haben die

BürgerInnen das zweite Mal die Gelegenheit, ihre Anregungen in das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einzubringen. Parallel soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgen. Im Jahr 2010 ist dann die formelle Auslegung vorgesehen. Hier können die BürgerInnen erneut ihre Meinung einbringen. Der Beschluss zum neuen Flächennutzungsplan ist ebenfalls für das Jahr 2010 geplant.

	schriftliche Anregungen der BürgerInnen im Rahmen der 1. Ortsteilrunde	Stellungnahme
1	Ausweisung einer Mischbaufläche entlang der B 70 zwischen Wüllener Friedhofstraße und der Straße Zur Windmühle.	wird geprüft
2	Ausweisung der Blome als Industriegebiet, um ein zusammenhängendes Industriegebiet ohne Lücken entstehen zu lassen.	ist als Flächenvorschlag bereits berücksichtigt
3	Am Kreisverkehr Getränkehandel Ellinghaus Richtung Kreisverkehr Lüntener Straße könnte ein Wohngebiet entstehen, welches ortsnah ist.	wird geprüft
4	keine Einwände gegen Flächenänderung im Wessumer Eck zur Gewerbezonenergrößerung (?). Einwände gegen den Bau von Hähnchen-Mastställen, wegen Gestankbelästigung in Wessum bei Westwind, insb. für das Altenheim.	Restriktionen in Bezug auf Betriebe der gewerblichen Tierhaltung werden im weiteren Verfahren geprüft.
5	keine weitere Bebauung zwischen Ahaus und Wüllen bzw. Wessum. Naherholungsgebiet Rodelberg sollte »im Grünen« und somit Naherholungsgebiet bleiben.	Zur weiteren Schonung des Landschaftsraums ist es Ziel der Stadt Ahaus geeignete siedlungsnahen Flächen einer baulichen Nutzung zu führen.
6	Frei werdende Flächen im Stadtgebiet für Wohnungsbau nutzen (besonders Single und Senioren).	wird berücksichtigt durch verstärkte Nutzung der Potenziale im Bestand
7	Die Ausbreitung von versiegelten Flächen so gering wie möglich halten.	wird berücksichtigt durch verstärkte Nutzung der Potenziale im Bestand
8	Die Entwicklung nach Süden (W 4.4) sollte zugunsten der Gebiete W 4.2 und W 4.3 evtl. aufgegeben werden.	wird geprüft

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

9	Das Gebiet W 4.3 könnte bis an die Kreisstraße nach Vreden erweitert werden.	wird geprüft
10	Das Gewerbegebiet Wessum an der B 474 als gemeinsames Industriegebiet für Wessum und Graes anbieten.	aus städtebaulichen Gründen wird eine bauliche/gewerbliche Nutzung östlich der B 474 abgelehnt
11	Erdverkabelung der 380kV Hochspannungsleitung an der Altstätter Straße	aus Kostengründen derzeit nicht realisierbar
12	Rückstufung der Altstätter Straße (K25) zur Wohnstraße und beidseitig einreihige Bebauung der gesamten Altstätter Straße	wird geprüft
13	Die Fläche neben Pesenaker (?) am Westring bis Richtung Gartenbau Bücken (1 siehe Plan). Fläche ist gut erreichbar für Schule und Kindergarten.	wird geprüft
14	Die Fläche am Westring hinter den Häusern an der Straße (dafür bestehe bereits ein Flächennutzungsplan, oder nicht?) (2 siehe Plan). Fläche ist gut erreichbar für Schule und Kindergarten.	wird geprüft
15	Die Fläche Börgerdieksweg könnte man bis zur Hälfte mit Wohnraum bebauen, die andere Hälfte für Gewerbe, Aldi, Penny	wird geprüft
16	Die Fläche hinterm Brambrink sei Kirchgrund, also auf Erbpacht erschwinglich und liegt noch innerhalb der Umgehung und in Richtung Stadtgebiet	wird geprüft
17	Die Fläche südlich der Ringstraße (5 siehe Plan) liegt ebenfalls in der Umgehung und in Richtung Stadtgebiet, befindet sich aber in Privatbesitz. Die Fläche ist gut erreichbar für Kindergarten.	wird geprüft

18	Flörbachstraße und Neustraße könnten zur B 474 geschlossen werden, damit wäre der Durchgangsverkehr vorbei.	wird geprüft
19	An der Flörbachstraße könnte über die B 474 eine Holzbrücke für Fahrräder gebaut werden.	Anregung wird an zuständige Fachstelle der Verwaltung weitergegeben
20	Rückbau der Hamalandstraße (Kreisverkehr, Zebrastreifen zum Edeka-Markt Grotholt und zum Friedhof).	Anregung wird an zuständige Fachstelle der Verwaltung weitergegeben
21	Fahrradweg nach Ottenstein.	Anregung wird an zuständige Fachstelle der Verwaltung weitergegeben
22	Verschönerung der Leinestraße und Wesheimstraße sollte erfolgen (z.B. Straßenbelag mit Pflastersteinen erneuern und Straßenlaternen erneuern).	Anregung wird an zuständige Fachstelle der Verwaltung weitergegeben
23	Erweiterung des Wohngebiets südlich der Südstraße	Bebauungsplan seit Sommer 2009 rechtskräftig
24	Erweiterung des Wohngebiets zwischen Raiffeisenstraße, Gartenstraße und Schulstraße	wird geprüft
25	Erweiterung des Wohngebiets zwischen Kiskamper Weg und Neustraße	wird geprüft
26	Erweiterung des Wohngebiets zwischen Roggenkamp und Mühlenweg	wird geprüft
27	Erweiterung des Wohngebiets zwischen Hamalandstraße und Roggenkamp	wird geprüft
28	Erweiterung des Gewerbegebietes im Aversch zwischen Maststallanlage und K 17	wird geprüft

Flächennutzungsplan Ahaus 2025

RÄUMLICH-FUNKTIONALES LEITBILD

29	Erweiterung des Gewerbegebietes östlich der Straße am Bahndamm (B 474).	wird geprüft
30	Mastställe sollen im Wessumer Esch nicht mehr gebaut werden	Restriktionen in Bezug auf Betriebe der gewerblichen Tierhaltung werden im weiteren Verfahren geprüft
31	Neues Feuerwehrgerätehaus an der Hamalandstraße oder an der Eichenallee.	Anregung wird an zuständige Fachstelle der Verwaltung weitergegeben
32	Umgestaltung Kreuzung Raiffeisenstraße/Jakobistraße zu Kreisverkehr.	Anregung wird an zuständige Fachstelle der Verwaltung weitergegeben
33	Umgestaltung Kreuzung Hamalandstraße/Eichenallee zu Kreisverkehr.	Anregung wird an zuständige Fachstelle der Verwaltung weitergegeben
34	Umgestaltung Kreuzung Raiffeisenstraße/Schulstraße zu Kreisverkehr und Ausbau der Schulstraße	Anregung wird an zuständige Fachstelle der Verwaltung weitergegeben
35	Umgestaltung Kreuzung Kiskamper Weg/Neustraße zu Kreisverkehr und Ausbau des Kiskamper Wegs	Anregung wird an zuständige Fachstelle der Verwaltung weitergegeben
36	Umgestaltung Kreuzung Raiffeisenstraße/Hamalandstraße zu abknickender Vorfahrt	Anregung wird an zuständige Fachstelle der Verwaltung weitergegeben



STADT AHAUS
