

## Sitzungsvorlage Nr. V/2007/0476

**Zuständig:** Stadtplanungsamt  
**Verfasser:** Walter Fleige



Ahaus, 12.03.2007

### Beratungsfolge

<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr</b>	<b>29.03.2007</b>	<b>TOP: 2</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Rat</b>	<b>19.04.2007</b>	<b>TOP: 4.2</b>	<b>öffentlich</b>

### Beratungsgegenstand

**34. Änderung des Flächennutzungsplans - Gerwinghook -;  
Aufstellungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr:

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplans – Gerwinghook – wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

Gebilligt werden:

1. der Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans – Gerwinghook –,
2. der städtebauliche Entwurf zur Erweiterung der Wohnsiedlung Gerwinghook.

### Sachdarstellung

Vor dem Hintergrund des voraussehbaren Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung ist mittelfristig die weitere Bereitstellung von Wohnbauland erforderlich. Die Grundstücke im Abschnitt 1 des Baugebiets Öddingstraße sind mehrheitlich vergeben. Im Abschnitt 2 des Baugebiets können von den ursprünglich 57 Baugrundstücken zunächst nur 38 verwirklicht werden können.<sup>1</sup> Dem stehen aktuell 28 Bauinteressenten gegenüber. Wann die übrigen ca. 20 Baugrundstücke realisiert werden können, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abzuschätzen. Sonstige Flächen, die geeignet sind, den Wohnungsbau i. S. des § 1 WoFG zu fördern, stehen nicht zur Verfügung.

Im Hinblick auf den künftigen Bedarf an Wohnbauland ist vorgesehen, die Wohnsiedlung Gerwinghook, die sich im baurechtlichen Außenbereich befindet, in städtebaulich sinnvoller Weise zu erweitern.

Die Siedlung Gerwinghook liegt nordwestlich der Ortslage Alstätte. Lage und Abgrenzung der Siedlung einschl. der Erweiterungsfläche sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt.

Die Erweiterungsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Ahaus<sup>2</sup>. Die Größe der Fläche beträgt ca. 2 ha (Bruttobauland).

Der Gebietsentwicklungsplan stellt das Plangebiet als *Agrarbereich* dar.

<sup>1</sup> zu den Gründen siehe im Einzelnen Sitzungsvorlage und Niederschrift zu TOP 4.3 der öffentlichen Sitzung des Rates der Stadt am 19. Dezember 2006.

<sup>2</sup> siehe im Einzelnen Sitzungsvorlage und Niederschrift zu TOP 2.1 der nichtöffentlichen Sitzung des Rates der Stadt am 18. März 2004

Die beabsichtigte Erweiterung der Siedlung Gerwinghook ist am 2. Oktober 2003 mit der Bezirksplanungsbehörde besprochen worden. Im Rahmen dieser Besprechung wurde

1. die Notwendigkeit für die Ausweisung zusätzlicher, über die bisherige Darstellung im Gebietsentwicklungsplan hinausgehender Wohnbauflächen,
  2. die Eignung der in Rede stehenden Fläche,
- grundsätzlich anerkannt.

Unter Bezugnahme auf dieses Abstimmungsgespräch hat die Bezirksplanungsbehörde mit Schreiben vom 4. Februar 2004 mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planungsabsichten der Stadt erhoben werden.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dar; ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist eine Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die vorhandene Siedlung soll in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogen werden.

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung einen ersten städtebaulichen Entwurf erarbeitet. Der Entwurf sieht vor, die Fläche über eine Schleifenstraße zu erschließen, die an zwei Stellen an den Wirtschaftsweg Gerwinghook angebunden ist. Der in Rede stehende Wirtschaftsweg wird im Zuge der Erschließung zu einer Wohnstraße ausgebaut. Die Funktion als Wirtschaftsweg entfällt. Der Ausschluss des landwirtschaftlichen Verkehrs durch die Siedlung ist

1. aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Vermeidung von Straßenschäden erforderlich,
2. auch unter Würdigung privater Belange vertretbar, da die Erreichbarkeit der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebsstellen und -flächen ohne größere Umwege über das Wirtschaftswegenetz gewährleistet bleibt.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs errechnet sich ein Nettobauland von ca. 1,6 ha. Unter Berücksichtigung einer Grundstücksgröße von 500 – 550 m<sup>2</sup> ergeben sich ca. 30 Baugrundstücke.

Im Zuge der weiteren Planung sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

1. Im Hinblick auf einen möglichen weiteren Wohnbaulandbedarf ist als eine Möglichkeit die Erweiterung der Siedlung planerisch zu berücksichtigen.
2. Im Umfeld der Siedlung liegen verschiedene Betriebe und Anlagen, die unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes von Bedeutung sind. Hierzu zählen:
  - die Gewerbegebiete Bocholder Esch und Brinker Esch,
  - die Straße L 572,
  - mehrere landwirtschaftliche Betriebe.

Aufgrund der räumlichen Nähe sind wechselseitige Beeinträchtigungen nicht auszuschließen.

Der Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans – Gerwinghook – sowie der städtebauliche Entwurf zur Erweiterung der Wohnsiedlung Gerwinghook werden in der Sitzung des Ausschusses vorgestellt und erläutert.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja                       Nein

### **Anlagen**

Anlage 01 – Lageplan