

Bauleitplanung Lankerner Straße / Bernhard-Otte-Straße

Begründung zur
Änderung des Flächennutzungsplanes
im Einmündungsbereich der Lankerner Straße in die Bernhard-
Otte-Straße (Lankerner Straße 52 / Bernhard-Otte-Straße 22)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass / Ziele der Planung / Planungsrechtliches Verfahren / Umweltbericht	1
2.	Bestandsaufnahme	2
3.	Regionalplanung	2
4.	Flächennutzungsplanung	3
5.	Art der baulichen Nutzung	3
6.	Wasserwirtschaft	5
7.	Landwirtschaft	5
8.	Flächenbilanz	5
	Anhang I Änderungsvorschlag für den FNP (Maßstab 1 : 5000)	
	Anhang II Umweltbericht	

1. Planungsanlass / Ziele der Planung / Planungs- rechtliches Verfahren / Umweltbericht

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan SO 24 (1. Änderungsplan) hatten die Eigentümer des Grundstücks Lankerner Straße 52 / Bernhard-Otte-Straße 22 den Wunsch geäußert, das von ihnen geführte Bestattungsinstitut um einen Abschiedsraum zu erweitern. Nach ständiger Rechtsprechung erfordert eine derartige Nutzung ein SO-Gebiet. Im Rahmen der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung wurde insofern dargelegt, dass die Eigentümerwünsche in einem separaten Verfahren geklärt werden sollten. Das Verfahren zur Änderung dieses Bebauungsplanes, das im Jahre 2011 eingeleitet wurde, dient im Wesentlichen der Steuerung des Einzelhandels und der Vergnügungsstätten. Seit dem wurden eine frühzeitige Beteiligung und erste Offenlage des Bebauungsplanes (mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt. Da im Rahmen der Offenlage Bedenken des Kreises Borken bezüglich der Ableitung von belastetem Niederschlagwasser geäußert wurden und dies ohnehin zu einer zweiten Offenlage führte, wird der eingangs erwähnte Wunsch nun doch im laufenden und nicht erst in einem separaten Verfahren (wie in der Beschlussvorlage zur ersten öffentlichen Auslegung dargestellt – Ausschuss für Planung und Bau am 16.06.2015) berücksichtigt.

Eine umfängliche Prüfung (siehe Kapitel `Bestattungsinstitut mit Abschiedsraum` in dieser Vorlage) führte zum Ergebnis, dass der geplante Abschiedsraum des Bestattungsinstitutes am Rande des Gewerbegebietes

(GE-Gebiet) bei Ausweisung eines Sondergebietes (SO-Gebiet) städtebaulich integriert werden kann, sofern die erforderliche Stellplatzanlage auf der Nordseite des Bestattungsinstitutes abseits des GE-Gebietes angeordnet wird. Die Notwendigkeit zur Ausweisung eines SO-Gebietes ergibt sich aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, das in einem vergleichbaren Fall die Unvereinbarkeit eines Abschiedsraumes für ein Krematorium mit der Zweckbestimmung eines GE-Gebietes, das geprägt ist von werktätiger Geschäftigkeit, festgestellt hatte. Die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes (gewerbliche Baufläche) ist in Sonderbaufläche - mit der Zweckbestimmung `Bestattungsinstitut mit Abschiedsraum` - zu ändern. Aus Sicht der Stadt Bocholt sind dadurch die Grundzüge der Planung betroffen. Somit ist ein Regelverfahren mit Umweltbericht und Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Von einer Beteiligung nach § 3 Absatz 1 bzw. § 4 Absatz 1 BauGB soll abgesehen werden, da diese bereits für den gleichen Bereich im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes SO 24 (1. Änderungsplan) erfolgt ist. Das Ergebnis dieses Verfahrensschrittes führte zu einer Änderung der Planung, die eine FNP-Änderung bedingt. Gemäß § 3, Absatz 4, Satz 4 und § 4, Absatz 1, Satz 1 BauGB schließen sich die Verfahrensschritte nach § 3, Absatz 2 und § 4, Absatz 2 BauGB auch an, wenn die frühzeitige Beteiligung zu einer Änderung der Planung führt. Die FNP-Änderung (wird im Weiteren `vorliegende Bauleitplanung genannt) ist insofern einzuleiten und gleichzeitig zur Offenlage zu führen.

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde ein Umweltbericht erstellt, der die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt darstellt und bewertet. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine umweltrelevanten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind. Der vollständige Umweltbericht (Stand: September 2017) ist vom städtischen Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün – Geschäftsbereich Stadtgrün – erstellt worden und ist als Anlage 2 dieser Vorlage beigefügt.

Zeitgleich mit dem Einleitungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung am 19.09.2017 soll durch den Ausschuss für Planung und Bau die zweite Offenlage zur Änderung des Bebauungsplanes SO 24 (1. Änderungsplan) beschlossen werden. Der Bebauungsplan konkretisiert auch das SO-Gebiet.

2. Bestandsaufnahme

Der von der vorliegenden Bauleitplanung erfasste Bereich wird derzeit gewerblich, unter anderem durch das Bestattungsinstitut, genutzt.

3. Regionalplanung

Für den räumlichen Bereich der vorliegenden Bauleitplanung stellt der Regionalplan einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen im Übergangsbereich zum allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanung widerspricht den Absichten der Raumordnung nicht.

4. Flächennutzungsplanung

Derzeit stellt der FNP in dem betreffenden Bereich als Ziel der gemeindlichen Entwicklung eine gewerbliche Baufläche dar. Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen, ist jedoch die Darstellung einer Sonderbaufläche - mit der Zweckbestimmung `Bestattungsinstitut mit Abschiedsraum` - notwendig (weitere Einzelheiten siehe nachfolgendes Kapitel in dieser Vorlage). Durch die vorliegende Bauleitplanung soll die Änderung erfolgen.

5. Art der baulichen Nutzung

Bestattungsinstitut mit Abschiedsraum

Beschreibung des Vorhabens

Der Betreiber des Bestattungsinstitutes im Einmündungsbereich der Lankerner Straße in die Bernhard-Otte-Straße möchte die vorhandenen Räumlichkeiten seiner Einrichtung, durch eine Nutzungsänderung, um einen Abschiedsraum erweitern. Nach ständiger Rechtsprechung erfordert eine derartige Nutzung ein SO-Gebiet. Die Nutzung auf dem Grundstück insgesamt (vorhandenes Bestattungsinstitut mit geplantem Abschiedsraum) soll als eine kirchenunabhängige Einrichtung einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sein. Ein Vorhaben dieser Art ist Ausdruck einer gesellschaftlich anerkannten Bestattungskultur. Ein Bestattungsinstitut mit Abschiedsraum ist in besonderer Weise störepfindlich. Der Standort muss den Trauernden ähnlich wie ein Friedhof einen Ort der Ruhe, des Friedens und des Gedenkens an die Verstorbenen bieten. In einem kontemplativen (ruhigen, besinnlichen) Umfeld soll Abschied genommen werden können. Der Umgebungslärm und die allgemeine Geschäftigkeit eines Gewerbegebietes stehen dem grundsätzlich entgegen. Das geplante Vorhaben widerspricht der Zweckbestimmung des ausgewiesenen Gewerbegebietes (§ 8 Absatz 1 Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990) und kann somit auch nicht auf dem Wege der Befreiung (§ 31 BauGB) zugelassen werden. Das Vorhaben kann nur durch eine Änderung des FNP und des Bebauungsplanes SO 24 ermöglicht werden. Nur durch Bauleitplanung, so das Bundesverwaltungsgericht, lässt sich der Nutzungskonflikt zwischen einem Krematorium (in diesem Fall Bestattungsinstitut) mit Abschiedsraum und einem Gewerbegebiet einer sachgerechten Abwägung zuführen.

Der geplante Eingang zum Abschiedsraum befindet sich auf der Westseite des Gebäudes, an der Lankerner Straße, und somit auf der (den nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben abgewandten) Ostseite des vorhandenen Bestattungsinstitutes. Die geplanten Stellplätze für den Abschiedsraum befinden sich auf der Nordseite des Bestattungsinstitutes und werden durch ein Pflanzgebot im Bebauungsplan zum Gewerbegebiet abgeschirmt.

Abwägung der durch das geplante Vorhaben
betroffenen Belange
Standortalternativen

Im Rahmen der Abwägung ist zunächst zu prüfen, ob es Standortalternativen im Stadtgebiet gibt. Da der Betreiber jedoch lediglich eine Umnutzung der vorhandenen Räumlichkeiten und kleine Umbaumaßnahmen innerhalb des Bestattungsinstitutes plant, sind die Investitionen in eine Standortverlagerung betriebswirtschaftlich nicht zu rechtfertigen. Standortalternativen wurden aus diesem Grund nicht weiter untersucht.

Schutzbedürftigkeit des Vorhabens / des Gewerbegebietes

Schutzbedürftig sind die von den Trauernden aufgesuchten Grundstücksbereiche. Diese sind der Abschiedsraum selber und der Bereich der vom abgestellten Fahrzeug auf der Stellplatzanlage zum Abschiedsraum zurückgelegt wird.

Im Abschiedsraum selber ist, dem Ruhebedürfnis eines Schlafrums entsprechend, ein Innenpegel von maximal 30 dB(A) angemessen. Dies kann ohne größeren baulichen Aufwand durch den Einbau schalldämmender Fenster sichergestellt werden.

Für den Weg der Trauernden, die vom abgestellten Fahrzeug zum Abschiedsraum gehen, ist, in Anlehnung an den Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), dem Ruhebedürfnis eines Friedhofs entsprechend, ein Außenlärmpegel von ca. 55 dB(A) angemessen. Die vorhandenen Stellplätze, auf der Ostseite des Bestattungsinstitutes, erfüllen diese Anforderungen derzeit nicht, da sie dem Gewerbe (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe) direkt zugewandt liegen. In diesem Zusammenhang wurde zunächst geprüft ob nicht ein Teil der öffentlichen Parkplatzanlage (im Süden - im Straßenraum der Lankener Straße) insoweit privatisiert werden könnte, wie es der bauordnungsrechtliche Stellplatzbedarf für den Abschiedsraum erfordert. Die erforderliche Entwidmung der Verkehrsfläche in dem betreffenden Bereich wäre jedoch nur dann möglich gewesen, wenn das geplante Vorhaben dem Wohl der Allgemeinheit (öffentliches Interesse) dient. Diese Voraussetzung erfüllt das Vorhaben jedoch nicht. Somit soll die Stellplatzanlage nun nördlich des Bestattungsinstitutes vorgesehen werden. Sie befindet sich auf einem angrenzenden Privatgrundstück und muss im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren durch eine Baulast öffentlich rechtlich gesichert werden. Der Grundstückseigentümer hat sich hierzu bereit erklärt. Da die geplante Stellplatzanlage nun jedoch dem Umgebungslärm des vorhandenen Gewerbes ausgesetzt ist, muss durch eine Lärmprognose nachgewiesen werden, dass die eingangs beschriebenen Anforderungen an den Nachbarschutz dennoch erfüllt werden. Der Nachweis wurde gutachterlich erbracht (Einzelheiten hierzu siehe nachfolgende Ausführungen). Ein optischer Sichtschutz ist durch Festsetzung eines Pflanzgebotes im Bebauungsplan vorgesehen.

Umliegende Gewerbebetriebe werden durch das Vorhaben hinsichtlich ihrer Nutzungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt.

Bezüglich des Immissionsschutzes / Nachbarschutzes werden die Standortanforderungen somit erfüllt.

Erschließung / städtebauliche Umfeldqualität

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die verkehrsberuhigte Lankener Straße. Die geringe Verkehrsbelastung, der mit Bäumen gestal-

tete Straßenraum und die geplante Eingrünung (optische Trennung) der geplanten Stellplatzanlage von dem östlich gelegenen vorhandenen Gewerbe entsprechen einem kontemplativen Umfeld.

Bezüglich der Erschließung und der städtebaulichen Umfeldqualität werden die Standortanforderungen somit ebenfalls erfüllt.

Zusammenfassung

Die Untersuchung des Vorhabens kommt nach Abwägung der Belange

- Standortalternativen im Stadtgebiet,
- Schutzbedürftigkeit des Vorhabens / des Gewerbegebietes und
- Erschließung / Umfeldqualität

zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben insgesamt die Standortanforderungen erfüllt und sich städtebaulich integrieren lässt. Insbesondere wird hervorgehoben, dass von dem geplanten Vorhaben keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die in der Nachbarschaft unzumutbar sind und dieses solchen Belästigungen selber auch nicht ausgesetzt ist (§ 15 BauN-VO).

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die vom Bestattungsinstitut (Stellplätze des Abschiedsraumes) ausgehenden Immissionen im Bereich des benachbarten reinen Wohngebietes (WR-Gebietes) an der Lankerner Straße zu einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) um 12 dB(A) führen. Die Immissionen sind als nicht relevant zu bezeichnen.

Die Geräusche die vom vorhandenen GE-Gebiet auf den von den Besuchern des Abschiedsraumes aufgesuchten Außenbereich (vom abgestellten Fahrzeug auf der Stellplatzanlage bis zum Abschiedsraum) einwirken unterschreiten den anzustrebenden IRW von 55 dB(A) um 10 dB(A). Aufgrund der Größenordnung der Unterschreitung kann auf eine Untersuchung der Vorbelastung verzichtet werden. Die TA-Lärm führt dazu aus, dass von der Einhaltung der IRW ausgegangen werden kann, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die IRW am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm wird ebenfalls eingehalten. Somit verbleibt den Betrieben auch ausreichend Entwicklungsmöglichkeit.

Die gutachterliche Lärmprognose von Uppenkamp und Partner (Sachverständige für Immissionsschutz) vom 23.08.2017, die den Ausführungen zugrunde liegt, ist im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung einsehbar.

6. Wasserwirtschaft

Der Bereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich in einem wasserhöffigen Gebiet. Regelungen trifft der Bebauungsplan.

7. Landwirtschaft

Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen.

8. Flächenbilanz

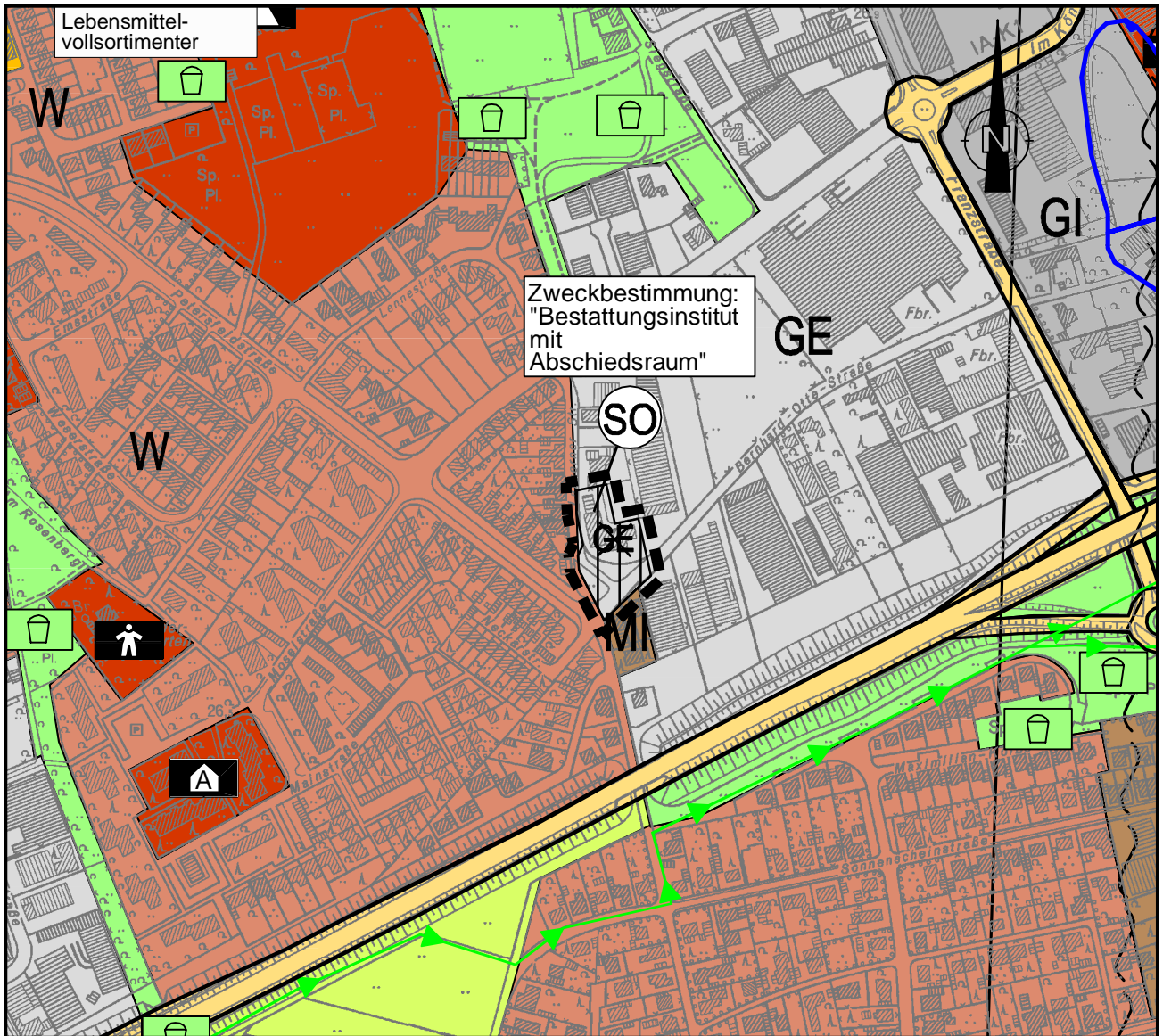
Die vorliegende Bauleitplanung hat eine Größe von 3411 qm.

Der Bürgermeister
i. A.

gez.
Dipl.- Ing. van Almsick
Techn. Ang.

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Bocholt, im Mai 2018
301 / v.A.

Anhang I - Änderungsvorschlag für den FNP (Maßstab 1 : 5000)



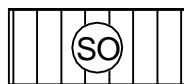
Änderungsvorschlag zum Flächennutzungsplan



Änderungsbereich

Änderung:

Gewerbegebiet in



Sondergebiet

mit der Zweckbestimmung:

Bestattungsinstitut mit Abschiedsraum

Bocholt, den 11.08.2017

Fachbereich

Stadtplanung und Bauordnung

-301- na

Maßstab 1 : 5.000

Anhang II - Umweltbericht



BOCHOLT

Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB)

STADT BOCHOLT -

BAULEITPLANUNG LANKERNER STRAÙE / BERNHARD-OTTE- STRAÙE

Änderung des Flächennutzungsplanes im Einmündungsbereich der Lankerner Straße in die Bernhard-Otte-StraÙe (Lankerner Straße 52 / Bernhard-Otte-StraÙe 22)

Stand: September 2017

**Stadt Bocholt-
Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün
Geschäftsbereich Stadtgrün**

**Berliner Platz 1
46395 Bocholt**

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	2
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	4
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	5
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	6
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
3	Zusätzliche Angaben	6
3.1	Beschreibung der wichtigsten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	6
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen....	6
4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	7
5	Quellenverzeichnis	7

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Gesetzliche Grundlagen	2
---------	------------------------------	---

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Nach dem Baugesetzbuch (vgl. § 2a BauGB) hat die Gemeinde im Verfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und in dem Umweltbericht nach der Anlage zum Baugesetzbuch die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Für einen 3.411 m² großen Teil im östlichen Bereich des Gewerbegebietes (Bernhard-Otte-Straße 22 und der Lankerner Straße 52) ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan (FNP) in Sondergebiet zu ändern. Dieses Sondergebiet soll mit der Zweckbestimmung Bestattungsinstitut mit Abschiedsraum ausgewiesen werden. Die beabsichtigte Sondergebietsnutzung lässt sich nicht aus dem FNP mit der Darstellung Gewerbegebiet entwickeln, ebenso reicht der Bebauungsplan SO 24 nicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Somit ist ein Regelverfahren mit Umweltbericht und Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggf. weiter zu entwickeln. Nachfolgende Zielaussagen sind für das Plangebiet relevant:

Tab. 1: Gesetzliche Grundlagen

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Fläche	Baugesetzbuch	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen
Mensch	Baugesetzbuch Bundesimmissionsschutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen ○ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung des Entstehens von schädlichen Umwelteinwirkungen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erhalt der biologischen Vielfalt ○ Sicherung der Lebensräume für gefährdete Arten ○ Erhalt lebensraumtypischer Standortverhältnisse ○ Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Verhinderung oder Ausgleich von Beeinträchtigungen ○ Erhaltung unbebauter Bereiche als Voraussetzung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzung der Naturgüter und für die Erholung in Natur und Landschaft insgesamt und auch im Einzelnen in für ihre Funktionsfähigkeit ausreichender Größe ○ besonderer Schutz, Pflege und Entwicklung von Teilen von Natur und Landschaft, auch begrünter Flächen und deren Bestände in besiedelten Bereichen ○ sparsamer Umgang mit nicht erneuerbaren Naturgütern ○ Erhalt wertvoller Landschaftsteile oder Landschaftsbestandteile ○ Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Rekultivierung oder naturnahe Gestaltung ○ Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
	Wasserhaushaltsgesetz Bundesimmissionsschutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> als Teil des Naturhaushalts in Ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt ○ Vernetzung von Lebensstätten und Lebensräumen (Biotope) wildlebender Tiere und Pflanzen zu einem Verbundsystem ○ Erhaltung unbebauter Bereiche wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit ○ Renaturierung nicht mehr benötigter, versiegelter Flächen; soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, sollten die Flächen der natürlichen Entwicklung überlassen werden. ○ Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ○ Verhinderung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der Gewässer und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt. ○ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Boden	Bundesbodenschutzgesetz Baugesetzbuch Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NW Bundesimmissionsschutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens ○ Abwehr schädlicher Bodenveränderungen ○ Sanierung von Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen ○ Erhalt der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ○ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden ○ Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen ○ Erhalt der Böden mit günstigen Bedingungen für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen ○ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Bundesimmissionsschutzgesetz Bundesnaturschutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> ○ Vermeidung von Verunreinigungen des Wassers oder sonstiger nachteiliger Veränderung seiner Eigenschaften ○ Vermeidung der Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses ○ Vermeidung des schädlichen Abfließens von Niederschlagswasser und des Abschwemmens von Boden sowie Vermeidung des Eintrages von Bodenbestandteilen, Dünge- und Pflanzenschutzmittel in Gewässer ○ Schutz der Gewässer im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung ○ Schutz der Gewässer im Interesse der Grundwasseranreicherung ○ Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer, so dass Hochwasser möglichst zurückgehalten, der schadlose Wasserabfluss gewährleistet und der Entstehung von Hochwasserschäden vorgebeugt wird. ○ Schutz von Gebieten die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern. ○ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen ○ Erhaltung und Vermehrung von Wasserflächen auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ○ Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen, Erhaltung oder Wiederherstellung ihrer natürlichen Selbstreinigungskraft, Vermeidung des technischen Ausbaus von Gewässern bzw. Ersatz durch biologische Wasserbaumaßnahmen ○ Schutz des Grundwassers vor Beeinträchtigungen
Klima/Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NW	<ul style="list-style-type: none"> ○ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen ○ Verminderung von Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Orts- und Landschaftsbild	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sicherung der Lebensräume für gefährdete Arten ○ Erhalt lebensraumtypischer Standortverhältnisse ○ Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Verhinderung oder Ausgleich von Beeinträchtigungen ○ Erhaltung unbebauter Bereiche als Voraussetzung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzung der Naturgüter und für die Erholung in Natur und Landschaft insgesamt und auch im Einzelnen in für ihre Funktionsfähigkeit ausreichender Größe ○ besonderer Schutz, Pflege und Entwicklung von Teilen von Natur und Landschaft, auch begrünter Flächen und deren Bestände in besiedelten Bereichen ○ Erhalt wertvoller Landschaftsteile oder Landschaftsbestandteile ○ Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Rekultivierung oder naturnahe Gestaltung ○ Vernetzung von Lebensstätten und Lebensräumen (Biotope) wildlebender Tiere und Pflanzen zu einem Verbundsystem ○ Erhaltung unbebauter Bereiche wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit ○ Renaturierung nicht mehr benötigter, versiegelter Flächen; soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, sollten die Flächen der natürlichen Entwicklung überlassen werden.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Bundesimmissionsschutzgesetz Bundesbodenschutzgesetz Denkmalschutzgesetz NRW	<ul style="list-style-type: none"> ○ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen ○ Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen und der Funktionen des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ○ Schutz, Pflege und wissenschaftliche Erforschung von Denkmälern

Im Regionalplan ist der von der Bebauungsplanänderung betroffene Bereich als ein Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung dargestellt (GIB). Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich sowie auch die Flächen östlich hiervon derzeit als Gewerbegebiet dar. Westlich der Lankerner Straße schließen sich Wohnbauflächen an, südlich des Änderungsbereiches bzw. der Bernhard-Otte-Straße ist eine Einzelfläche als Mischgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan SO 24 (1. Änderungsplan) konkretisiert für den Änderungsbereich ebenfalls das Sondergebiet und soll mit dieser Zielsetzung zur zweiten Offenlage im September 2017 dem Ausschuss für Planung und Bau vorgelegt werden. Bei einer bislang festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 wäre zusammen mit den zulässigen Nebenanlagen eine 100-prozentige Versiegelung zulässig. Der Geltungsbereich eines Landschaftsplanes erstreckt sich weder über den Änderungsbereich noch über unmittelbar angrenzende Gebiete.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Der Änderungsbereich ist als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Derzeit wird das Gewerbegrundstück jetzt auch schon als Bestattungsinstitut genutzt. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Flachdachbau mit repräsentativ gestaltetem Grün- und Außenanlagen im Eingangsbereich.

Beim Änderungsbereich handelt sich nicht um ein Gebiet mit Gemeinschaftsvorschriften über Umweltqualitätsnormen.

Heute sind bereits bezogen auf die **Fläche** ein Großteil des Änderungsbereiches als versiegelt anzusprechen. Hier sind die Lankerner und Bernhard-Otte-Straße wie auch Teile des Bestattungsunternehmens mit seinen Betriebsflächen zu nennen. Lediglich kleinere öffentliche Grünflächen mit Baumbestand um die Parkplätze im Süden und einzelne Straßenbeete sind unversiegelt. Das private Grün beschränkt sich auf die Ziergartenflächen im Eingangsbereich und eine Hecke im nördlichen Änderungsbereich.

Als schutzwürdige Nutzungen aus Sicht des **Menschen** sind die Wohnbauflächen westlich bzw. die Mischgebietsfläche südlich des Änderungsbereiches anzusprechen. Hier sind speziell Änderungen an der Schallsituation zu betrachten.

Für **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** finden sich nur wenige, stark anthropogen überprägte Lebensräume. Hier sind die öffentlichen Verkehrsgrünflächen mit jungwüchsigen Bäumen und Sträuchern im südlichen Änderungsbereich (Bereich Lankerner Straße) zu nennen. Hinsichtlich der ökologischen Bedeutung spielt der Vorgarten des Bestattungsunternehmens (u. a. Hecke, Ziergrünflächen) nur eine untergeordnete Rolle. Bezüglich des vorkommenden Artenspektrums ist hier maximal mit häufigen weit verbreiteten Tier und Pflanzenarten zu rechnen. Planungsrelevante Arten sind gemäß des LANUV-Katasters aufgrund der naturfernen Habitat-Ausstattung aller Voraussicht nicht zu erwarten. Dennoch ist es nicht völlig auszuschließen, dass einzelne Gebäude bzw. Gebäudeteile innerhalb des Änderungsbereiches planungsrelevanten Arten (z. B. Fledermäusen) als Lebensstätte bzw. Teillebensstätte dienen.

Aufgrund der anthropogenen Überprägung ist die **Bodenfunktion** im Änderungsbereich als gering zu bewerten.

Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem wasserhöffigen Gebiet. Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Der hohe Versiegelungsgrad und damit einhergehend der geringe Grünflächenanteil, wie auch die Abwärme der Gebäude und des Verkehrs sorgen für ein ausgeprägtes **Stadtklima** innerhalb des Änderungsbereiches (verringerte Luftfeuchtigkeit und höhere Temperaturen im Siedlungsbereich gegenüber dem Freiland bzw. gegenüber durchgrünten Bereichen). Es liegen keine Belastungen vor, die die **Lufthygiene** beeinträchtigen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage in einem Gewerbegebiet ist keine besondere Bedeutung für das **Ortsbild** abzuleiten.

Im Änderungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des nordrheinwestfälischem Denkmalschutzgesetzes oder Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden **Kulturgutes** der Stadt Bocholt enthalten sind. Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen keine Erkenntnisse vor.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Der Betreiber des ansässigen Bestattungsinstitutes an der Kreuzung Lankerner bzw. Bernhard-Otte-Straße möchte die vorhandenen Räumlichkeiten seiner Einrichtung durch eine Nutzungsänderung um einen Abschiedsraum erweitern. Hierzu ist der angesprochene Bereich von Gewerbe- in Sondergebiet zu ändern. Die beschriebene Neunutzung ist in besonderer Weise stöempfindlich. Bauliche Maßnahmen an der Außenhaut des Gebäudes bzw. Neubauten sind hierfür nicht erforderlich. Der neue Abschiedsraum wird in die vorhandene Räumlichkeit integriert. Zusätzlich werden für die Trauergäste im nordöstlichen Änderungsbereich acht Stellplätze geschaffen. Zur Betriebsfläche im Osten soll eine Abpflanzung durch eine Hecke erfolgen.

Durch die Nutzungsänderung ergeben sich keine neuen Versiegelungen, da bauliche Anlagen nur im Inneren des Gebäudes angelegt werden. Kleinflächig wird zur Stellplatzeingrünung eine Hecke geschaffen, für die Fläche entsiegelt wird. Dies wirkt sich geringfügig positiv auf die **Flächenbilanz** aus.

Durch die Lage des Eingangs auf der westlichen Seite an der Lankerner Straße für den Abschiedsraum werden Schallimmissionen aus dem Gewerbegebiet abgeschirmt und somit vermieden. Hierdurch kann für die Trauernden ein ruhiges und besinnliches Umfeld geschaffen werden. Für die westlich angrenzenden Wohnbauflächen werden sich die Schallbelastungen durch die Umnutzung nicht signifikant erhöhen, da nur temporär mit einem erhöhten Besucheraufkommen zu rechnen ist. Für das Schutzgut **Mensch** sind keine erheblichen Auswirkungen mit der Umnutzung zu erwarten.

Für **Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt** ergibt sich nur minimal durch die Heckenpflanzung im Norden eine geringfügige Verbesserung der Situation. Ansonsten bleibt der Änderungsbereich naturfern. Aufgrund der papiermäßigen Umnutzung ohne faktische Änderung an der Bausubstanz ist das Vorhaben aus Artenschutzsicht unbedenklich. Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht erkennbar. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wäre im nachgelagerten Bauleitplanverfahren falls erforderlich zu erstellen.

Das **Ortsbild** wird durch die Anlage der Hecke im Osten zum Betriebsgelände eingebunden und dadurch geringfügig aufgewertet.

Für die Schutzgüter **Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter** sind durch die Nutzungsänderung keine Auswirkungen zu erwarten.

Durch die oben beschriebene Umnutzung sind keine zusätzlichen umweltrelevanten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Es ist nicht zu erkennen, dass durch die beabsichtigte FNP-Änderung eine Veränderung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen im BauGB genannten Schutzgütern erfolgt.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Lage des Eingangsbereiches nach Westen – abgewandt von den Gewerbeflächen – werden ggf. störende Schallbelastungen vermieden. Durch die Pflanzung der Hecke im nordöstlichen Änderungsbereich kann das Ortsbild geringfügig aufgewertet werden. Im Umweltbericht wurden bei der Prüfung der Schutzgüter keine nachteiligen Auswirkungen festgestellt, so dass keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich werden.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da der Betreiber eine Umnutzung innerhalb eines vorhandenen Gebäudes am jetzigen Firmenstandort beabsichtigt, ist eine Standortverlagerung innerhalb des Stadtgebietes aus Kostengründen nicht zu rechtfertigen. Daher wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht betrachtet.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde auf die Gliederung gemäß den Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 zurückgegriffen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Punkt 7 BauGB eingearbeitet worden.

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wäre im nachgelagerten Bauleitplanverfahren falls erforderlich zu erstellen.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der FNP-Änderung nicht zu erwarten sind, sind auch über die im Kapitel 2.3 beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen hinaus keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen geplant.

4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die FNP-Änderung sind keine umweltrelevanten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten, da sich faktisch nur Änderungen innerhalb eines Gebäudes ergeben bzw. Stellplätze neu auf versiegelten Flächen angelegt werden. Durch die FNP-Änderung werden keine einschneidenden Veränderungen eintreten. Somit werden keine nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst.

5 Quellenverzeichnis

- BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER (2014): Regionalplan Münsterland. In der Bekanntmachung vom 27.06.2014. – Münster
- BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT (2017): Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist. – Berlin
- STADT BOCHOLT (1979): Flächennutzungsplan von 1979. Stand: Januar 2015. – Bocholt
- STADT BOCHOLT (1995): Umweltbericht für die Stadt Bocholt. – Bocholt
- STADT BOCHOLT (2017): Änderungsvorschlag zum Flächennutzungsplan Bauleitplanung Lankerner Straße / Bernhard-Otte-Straße. Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung. Stand: September 2017. – Bocholt

i. A.

gez.
(334 / Ebbing)