

**Stadt Bocholt**  
**Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung**

**Begründung**

zur **Änderung des Flächennutzungsplanes**

für den Bereich nördlich der Schanze und der Bocholter Aa, südlich der Bebauung Ravardistraße, ungerade Hausnummern 5 – 43 und südwestlich des St.-Georg-Platzes, ungerade Hausnummern 9 - 25

**Inhaltsverzeichnis**

1. Vorbemerkung .....	2
2. Städtebauliche Situation und Zielsetzung .....	3
3. Raumordnung und vorbereitende Bauleitplanung .....	3
4. Verkehr und Erschließung .....	4
5. Altlasten und Kampfmittel.....	5
6. Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klima- und Bodenschutz .....	5
7. Ver- und Entsorgung.....	6
8. Denkmalschutz.....	7
9. Kosten und Realisierung .....	7
10. Flächenbilanz .....	7

Anlage: Umweltbericht

## 1. Vorbemerkung

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 09.09.2014 die Einleitung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan (FNP) für den vorgenannten Geltungsbereich. Anlass der Änderung ist die derzeit gültige Darstellung im FNP von Wohngebiet und Kerngebiet, die nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten und vorgesehenen planerischen Zielsetzungen bzw. städtebaulichen Vorstellungen entspricht. Entsprechend der innerstädtischen Lage südlich der Geschäftszone Ravardistraße mit der Vorprägung durch Geschäftsnutzungen und Dienstleistungen im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen soll insbesondere der südliche Randbereich mit Schwerpunkt Wohnen als Mischgebiet dargestellt werden.

Für einen kleinen Teilbereich soll parallel zur Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan K 10 1. Änderungsplan geändert werden. Die Planbereichsflächen waren bis 1945 durch Wohnhäuser bebaut, die durch die Binnenaue von der Bebauung St.-Georg-Platz getrennt waren. Nach der Kriegszerstörung wurde dieser Bereich nicht wieder aufgebaut, die Binnenaue südlich der Grundstücke St.-Georg-Platz verfüllt und bis zur heutigen Zeit als Parkplatzanlage genutzt. Mit der Einleitung der Neuordnung und dem Änderungsverfahren ab 2014 soll die, seit ca. 70 Jahren mindergenutzte Fläche aufgewertet und durch Neufestsetzungen einer Bebauung zugeführt werden. Am 11.06.2014 wurde den Anliegern seitens der Stadt Bocholt ein Änderungsentwurf zum Bebauungsplan K 10 vorgestellt und allgemein zustimmend zur Kenntnis genommen.

Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass ein Teilbereich der westlichen Schanzenbebauung im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung bereits am 20.06.2007 mit dem Bebauungsplan K 22 zum Satzungsbeschluss bzw. Festsetzungsbeschluss geführt wurde, jedoch aufgrund verfahrenstechnischer Gegebenheiten nicht der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt werden konnte. Das soll im Zuge der neuen Bauleitplanung in einem Verfahren nachgeholt werden. Die von der Stadtverordnetenversammlung gefasste endgültige Feststellung der FNP-Änderung vom 20.06.2007 muss daher bei der endgültigen Beschlussfassung wieder aufgehoben werden.

In der Zeit vom 21.10.2014 - 21.11.2014 wurden die Öffentlichkeit und die sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht. Von den Trägern öffentlicher Belange regte die IHK eine bessere Anbindung des südlichen Kernstadtbereiches zum Berliner Platz und Rathaus an. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde nach Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau am 16.06.2016 vom 15.07. – 17.08.2015 durchgeführt. Die IHK hat hierbei ihre Anregungen erneut vorgetragen.

Im parallelen Bebauungsplanverfahren haben sich Anregungen zum Artenschutz ergeben, sodass ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen wurde. Aufgrund zu geringer Abstandsflächen wurde die Wandhöhe zwingend und eine Baulinie festgesetzt. Diese Änderungen wurden mit den Betroffenen in einem Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 vom 09.09. – 30.09.2015 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

## 2. Städtebauliche Situation und Zielsetzung

Die Stadt Bocholt ist Mittelpunkt der ländlichen Zone des Westmünsterlandes, des unteren Niederrheins und für weite Teile der niederländischen Provinz Gelderland, insbesondere Ost-gelderland. Diese Zentralität, die weit über den an künstlichen Verwaltungsgrenzen orientierten Bereich hinausgeht und ihre Solitär-lage nördlich der Ballungszone Rhein-Ruhr, haben die Stadt zu einem dominierenden Einkaufs- und Kulturzentrum werden lassen. Diese Funktionen werden im Wesentlichen durch die Innenstadt wahrgenommen, die damit auch einen erheblichen Anteil zur Versorgungs- und Arbeitsplatzsicherung in dieser Region leistet.

Die derzeit gültige Darstellung im FNP von Wohngebiet und Kerngebiet entspricht nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten und vorgesehenen planerischen Zielsetzungen bzw. städtebaulichen Vorstellungen. Die Ausnutzung der Grundstücke und auch die städtebaulichen Maßgaben erfordern die parallele Änderung des Bebauungsplanes K 10 - 1. Änderungsplan. Die Festsetzungen von Art und Maß der Grundstücke im 1767 qm großen Änderungsbe-reich des Bebauungsplanes sollen der tatsächlichen Situation besser angepasst werden und zugleich die städtebauliche Gesamtsituation aufwerten, um so Investitionsanreize für die Entwicklung dieser Flächen zu schaffen.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln ist, ist entspre-chend der innerstädtischen Lage und der Vorprägung durch Geschäftsnutzungen und Dienst-leistungen im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen der Änderungsbereich als Mischgebiet darzustellen. Die verschiedenen Nutzungszielsetzungen in der Randlage zur Bocholter Kernstadt und die Vorrangstellung von Wohnen in Richtung Bocholter Aa können durch die Darstellung von Mischgebiet am sinnvollsten abgeleitet werden. Erste Bausteine dieser Zielsetzungen sind mit der Seniorenresidenz Schanze und der Neubebauung an der Wietholts Stiege bereits umgesetzt worden. Die Voraussetzungen für die bauliche Entwick-lung der seit Jahrzehnten mindergenutzten Fläche Ecke Brückenstraße/Schanze sollen nun-mehr im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes K 10 vorangetrieben werden.

## 3. Raumordnung und vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Regionalplan Münsterland für den Regierungsbezirk Münster vom 27.06.2014 wird der Bereich des Plangebietes als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Das Plangebiet, im Innenstadtbereich der Stadt Bocholt gelegen, hat die aus landesplanerischer Sicht notwendigen Anforderungen zu erfüllen. Wohnungen und Arbeitsstätten sollen dabei mit zentralörtlichen Einrichtungen konzentriert zusammengefasst werden. Dies ist durch die Lage des Planänderungsgebietes im Kern des Siedlungsschwerpunktes (SSP) südlich der Kernstadtnutzungen in den Straßen St.-Georg-Platz und Ravardistraße mit der geplanten Ausweisung von Mischgebiet gewährleistet.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bocholt ist seit dem 12.01.1979 rechtswirksam. Der Änderungsbereich des FNP wird bislang im Wesentlichen als Wohngebiet und als Kern-gebiet dargestellt. An der Schnittstelle zwischen öffentlichen Einrichtungen südlich der Bocholter Aa einerseits und den geschäftlichen und gastronomischen Nutzungen der Ravar-distraße andererseits sind auch freiberufliche Nutzungen gewünscht, wobei aufgrund der Lage an der Bocholter Aa eine wohnbauliche Entwicklung insbesondere in den Obergeschossen im Vordergrund steht.

Entsprechend der innerstädtischen Lage und der Vorprägung durch Geschäftsnutzungen und Dienstleistungen im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen soll der Bereich zukünftig als Mischgebiet dargestellt und entsprechend der tatsächlichen Nutzung und der städtebaulichen Zielsetzung von Kerngebiet und allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet geändert werden. Die Fläche der Flächennutzungsplanänderung geht im Hinblick einer sinnvollen Nutzungsabgrenzung über den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung des K 10 hinaus und umfasst einen ca. 1,5 ha großen Bereich südlich der Straßen St.-Georg-Platz und Ravardistraße. Die Änderung des Bebauungsplanes K 10 1. Änderungsplan erfolgt im Parallelverfahren.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bocholt wurden aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 21.10.2014 keine Bedenken erhoben.

#### **4. Verkehr und Erschließung**

Die zur Neuordnung anstehenden Flächen sind für den Fahrverkehr über die öffentliche Verkehrsfläche der Ravardistraße, der Schanze und der Brückenstraße erschlossen. Die Kernstadterschließung erfolgt dann über Straßenschleifen zum Nordwall L 505 bzw. zur Willy-Brandt-Straße L 572 und ermöglicht eine zügige Weiterführung zum überregionalen Straßennetz.

Anregungen der IHK zur verkehrlichen Neuausrichtung der südlichen Innenstadt (Anbindung des südlichen Kernstadtbereiches mit dem Rathaus und dem Berliner Platz über die Brückenstraße, Verlängerung der Brückenstraße mit einer neuen Brücke nach Süden, Aufhebung der Verkehrsfläche Schanze) sind nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens. Die Grundstücke sind ausreichend erschlossen und eine optimierte KFZ-Anbindung und Führung des Kraftfahrzeugverkehrs in die Innenstadt ist für die anstehenden Bauleitplanverfahren städtebaulich nicht zielführend. Vorrang haben in der Kernstadt das ungestörte Einkaufen in Einkaufsstraßen in Verbindung mit einer guten Radwegevernetzung und der Anlieger- und Anlieferverkehr. Der Ziel- und Quellverkehr der Kraftfahrzeuge soll in den Parkplatzanlagen und Parkhäusern gebunden werden. Zur Orientierung und besseren Auffindbarkeit dient das Parkleitsystem, dass in 2014 technisch bearbeitet und aktualisiert worden ist. Gleichwohl ist 2014 ein integriertes Handlungskonzept für die Bocholter Innenstadt als städtebauliches Konzept beschlossen worden. Mit vielen Beteiligten ist eine zukunftsorientierte Entwicklung der Bocholter Innenstadt offen diskutiert und Maßnahmen als Zielprojekte im Konzept definiert worden. Deren Realisierung ist letztlich von der Bocholter Stadtverordnetenversammlung in den nächsten Jahren zu beraten und ggfs. zu entscheiden.

Als Maßnahme steht dabei insbesondere auch die barrierefreie und behindertengerechte Erschließung der Innenstadt vom Berliner Platz aus und der mögliche Ersatz der ‚Bogenbrücke‘ als derzeitige fußläufige Anbindung im Fokus. Ob letztendlich diese Maßnahme tatsächlich umgesetzt werden kann, bleibt der zukünftigen Verkehrsentwicklungsplanung und den darauf basierenden Entscheidungen des Rates vorbehalten.

Der zentrale Busbahnhof liegt in ca. 150 m und der Bahnhof mit der Anbindung an den regionalen Schienenverkehr in ca. 750 m Entfernung zum Änderungsgebiet. Der naheliegende zentrale Busbahnhof gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und den überregionalen Schienenverkehr der Deutschen Bahn AG über Wesel ins Ruhrgebiet.

## 5. Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des FNP-Änderungsbereiches befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Flächen mit Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen. An der nördlichen Plangebietsgrenze verlief früher die Bocholter Binnenaa und wurde mit Wiederaufbau Ende der 1940er Anfang der 1950er Jahre aufgefüllt. Aufgrund der ehemaligen, im 2. Weltkrieg zerstörten Bebauung sind Belastungen nicht völlig auszuschließen.

Im Altlastenkataster des Kreises Borken wird noch der Altstandort ‚ehem. Färberei und Buntweberei Fischer‘ an der Schanze geführt. Die kleinräumlichen Bodenbelastungen wurden 2007 im Zuge der Errichtung des Seniorenzentrums saniert. Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt und die planungsrechtlich zulässige Nutzung ohne Einschränkungen möglich. Im näheren Umfeld befand sich bis zum Abbruch 1998 eine ehemalige chemische Reinigung. Die aktive Sanierung wurde inzwischen eingestellt, jedoch befinden sich noch Restbelastungen im Grundwasserbereich. Sofern bei künftigen Baumaßnahmen im Änderungsbereich eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine negative Beeinflussung der geförderten Wasserqualität durch den Altschaden nicht vollständig auszuschließen und im Einzelfall zu prüfen. Dazu wird ein Hinweis im parallelen Bebauungsplanverfahren aufgenommen.

Die Plangebietsfläche ist vom Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt freigegeben worden. Da aber trotz Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst Kampfmittel nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, wird vorsorglich ein Hinweis im parallelen Bebauungsplanverfahren aufgenommen.

## 6. Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klima- und Bodenschutz

Der Änderungsbereich ist innerstädtisch vorgeprägt und zu annähernd 100 % bebaut bzw. versiegelt. Eine Bebaubarkeit ist nach § 30 Baugesetzbuch durch die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne K10 und K 22 sowie im westlichen Bereich über § 34 Baugesetzbuch gegeben. Grünstrukturen sind nur rudimentär in den Gartenbereichen der Grundstücke St.-Georg-Platz und entlang der Bocholter Aa vorhanden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades befinden sich im Großteil des Änderungsbereiches keine Lebensräume für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Mit der Umsetzung der Bebauungspläne K 22 und der Änderung des K 10 im Parallelverfahren mit Festsetzungen zur Flachdachbegrünung wird sich eine geringfügig bessere Lebensraumsituation für verschiedene Insekten- und Vogelarten einstellen.

Entsprechend des anliegenden Umweltberichtes werden keine weitergehenden Nachteile hinsichtlich der im Baugesetzbuch genannten Schutzgüter erwartet. Durch die Bauleitplanung werden keine einschneidenden Veränderungen eintreten und keine nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist im nachgeordneten Bauleitplanverfahren aufgrund der Bebauung und der vorhandenen Baurechte nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Artenschutzes liegen keine Erkenntnisse zum Vorkommen einer artenschutzrechtlich relevanten Tierart vor. Im Verdachtsfall wird die Fachbehörde beteiligt und vorsorglich ein Hinweis im parallelen Bebauungsplanverfahren zum K 10 aufgenommen.

## **Klimaschutz**

Um den Klimaschutz zu verbessern, hat die Stadt Bocholt Leitziele festgelegt und das „Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept“ 2013 aufgestellt und beschlossen. Das Konzept ist einzusehen auf der Homepage der Stadt Bocholt unter:

<http://www.bocholt.de/rathaus/umweltreferat/klimaschutzkonzepte/>

Im Konzept ist ein Aufgaben- und Maßnahmenkatalog dargelegt, der sich bereits sukzessive in der Umsetzung befindet.

Als Maßnahme ist u. a. die Möglichkeit der Südausrichtung der Gebäude und Dachflächen zu betrachten, um den Energiegewinn durch Grundrissoptimierung und Solaranlagen zu nutzen. Allerdings sind in nachgeordneten Planverfahren des K 22 und K 10 aufgrund der Nutzungsstrukturen Flachdachausweisungen festgesetzt worden. Um den Auswirkungen der hohen Innenstadtverdichtung klimatechnisch entgegenzuwirken, sind für diese Bebauungsplanbereiche als Kompensations- und Minderungsmaßnahme eine Flachdachbegrünung als Festsetzung aufgenommen worden. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die vorbereitende Bauleitplanung nicht zu erwarten.

## **Bodenschutz**

Der Bodenschutz wird in der Bauleitplanung maßgeblich durch die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt mit einer besonderen Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen für eine bauliche Entwicklung. Die Änderungen im Flächennutzungsplan im bebauten Kernstadtbereich sind jedoch als Maßnahmen der Innenentwicklung zu betrachten. Durch die bauliche Innenentwicklung und dadurch bedingt die Nichtinanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird der Außenbereich geschont und die vorhandene Infrastruktur im bebauten Bereich genutzt und besser ausgelastet.

Dennoch sind gem. den Bestimmungen des Baugesetzbuches Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sowie die Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Sinne dieser Vorgaben wird im Parallelverfahren im Bebauungsplan-Änderungsbereich K 10 durch die Festsetzung von ‚Tiefgarage‘ der ruhende Verkehr in die Untergeschossebene platziert, um somit Gestaltungsspielräume in der Freiraumebene zu schaffen. Auch wird durch die Festsetzung einer Flachdachbegrünung versucht, eine Verbesserung des Wohnumfeldes und eine zumindest kleinräumige Durchgrünung zu erreichen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist über die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Ravardistraße, der Straße Schanze und der Brückenstraße sichergestellt. Die Möglichkeiten der Einleitung von Regenwasser in die Bocholter Aa kann zwischen ESB und Bauherrn/Investor auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren erörtert werden. Hinsichtlich der Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und der Telekommunikation sind ebenfalls sämtliche Einrichtungen vorhanden. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Entsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb Bocholt.

## 8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Bocholt von 1982, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Östlich angrenzend liegt das Baudenkmal Kath. Pfarrkirche St.-Georg. Beeinträchtigungen sind durch die vorbereitende Bauleitplanung nicht gegeben.

Aufgrund der besonderen stadtgeschichtlichen Bedeutung dieses Innenstadtbereiches wird aber bei Erdarbeiten mit mittelalterlichen Bodenfunden gerechnet. Die Fachbehörde des LWL-Archäologie für Westfalen verweist auf die Bedeutung des Plangebietes innerhalb der Innenstadtlage für die Stadtgeschichte unweit der Urfarre St. Georg und die Vermutung, dass Funde und Befunde bis in die Zeit der Stadtgründung zu erwarten sind. Im parallelen Bebauungsplanverfahren K 10 wird daher ein Hinweis zur Bodendenkmalpflege aufgenommen.

## 9. Kosten und Realisierung

Über die Verfahrenskosten hinaus entstehen der Stadt Bocholt keine zusätzlichen Kosten. Die Realisierung und Umsetzung der Bebauung erfolgt in Privatinitiative im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Übertragung der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an die Stadt Bocholt soll kostenfrei erfolgen und die Gestaltung der Anpassungsarbeiten in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung der Stadt Bocholt vorgenommen werden. Entsprechende vertragliche Regelungen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung über eine Grundstücksvereinbarung sowie über einen Erschließungsvertrag bzw. eine Ausbaueinbarung vorgenommen. Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 10. Flächenbilanz

Wohnbaufläche in Mischgebiet.....	7.419 qm = 50 %
Kerngebiet in Mischgebiet.....	7.331 qm = 50 %
Gesamtfläche.....	14.750 qm = 100 %

Bocholt, 16.12.2015  
301de

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez.:

Dipl.-Ing. Bernhard Deckers  
Techn. Ang.