

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Baugesetzbuch (BauGB)**

### **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**

Anlass der 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 ist die derzeit gültige Darstellung von Wohn- und Kerngebiet, die nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten und vorgesehenen planerischen Zielsetzungen bzw. städtebaulichen Vorstellungen entspricht.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan der städtischen Entwicklung verfolgt die Zielsetzung, den Bereich von Wohnbaufläche und Kerngebiet in Mischgebiet zu ändern.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die tatsächliche Nutzung und die städtebaulichen Zielsetzungen steht im Einklang mit dem Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster. Parallel wird die Änderung des Bebauungsplanes K 10 für denselben Bereich mit derselben Zielsetzung betrieben.

Es 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. Feststellungsbeschluss geführt wurde, jedoch aufgrund verfahrenstechnischer Gegebenheiten nicht der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt werden konnte. Dies wurde im Zuge der neuen Bauleitplanung zum K 10 in einem Verfahren nachgeholt. Die von der Stadtverordnetenversammlung gefasste endgültige Feststellung der Flächennutzungsplanänderung vom 20.06.2007 wurde daher wieder aufgehoben.

Der Rat hat die Flächennutzungsplanänderung am 16.03.2016 endgültig festgestellt und die Bezirksregierung Münster die Flächennutzungsplanänderung mit der bereits oben genannten Zielsetzung am 13.04.2017 genehmigt.

#### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die ermittelten Umweltbelange wurden im endgültigen Umweltbericht von Februar 2016 gem. § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht wurde der Flächennutzungsplanänderung als Teil der Begründung beigelegt.

Durch die Bauleitplanung in einem vollständig bebauten bzw. bebaubaren Bereich, mit der Zielsetzung der Änderung von Kerngebiet und Wohnbaufläche in Mischgebiet sowie der Regelung von Baurechten und der Aufwertung der Fußwegeverbindung zwischen Berliner Platz und Innenstadt im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren werden keine weitergehenden Nachteile hinsichtlich der im BauGB genannten Schutzgüter erwartet. Durch die Planung werden keine einschneidenden Veränderungen eintreten. Somit werden keine nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst.

### *Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt*

Mögliche Auswirkungen der Planungen auf FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete, auf gesetzlich geschützte Biotop sind nicht zu erwarten, da entsprechende Gebietsausweisungen für diesen Bereich in Bocholt nicht vorliegen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades befinden sich im Großteil des Änderungsbereiches keine Lebensräume für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Grünflächen werden von der Planung nicht in Anspruch genommen. Somit werden Eingriffe in potentielle Lebensräume besonders oder streng geschützter Arten vermieden. Mit der Umsetzung der Planung – der Bebauung des Parkplatzes mit Festsetzung zur Flachdachbegrünung – wird sich z.T. eine geringfügig bessere Lebensraumsituation für verschiedene Insekten- und Vogelarten einstellen.

### *Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft*

Durch die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche und insbesondere auch durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (4- bis 5-geschossige Bauweise in Teilbereichen gegenüber bislang zulässiger 3-geschossiger Bauweise) wird das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in besonderer Weise berücksichtigt. Kleinklimatisch wird sich die Flachdachbegrünung positiv auf das Innenstadtklima auswirken.

Da das Vorkommen von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wurde eine Festsetzung für bodeneingreifende Arbeiten in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich eine Fläche mit potentiellen Bodenbelastungen. Hierbei handelt es sich um die Bocholter Binnenaa im nördlichen Änderungsbereich. Diese wurde mit dem Wiederaufbau Ende der 1940er, Anfang der 1950er Jahre aufgefüllt. Belastungen aus dem Auffüllungsmaterial sind nicht vollständig auszuschließen.

Im näheren Umfeld südlich des Änderungsbereiches befindet sich eine ehemalige chemische Reinigung. Die aktive Sanierung wurde inzwischen eingestellt. Restbelastungen befinden sich noch 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. Vor Baubeginn ist daher bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken eine Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz einzuholen. Dieser Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist über die Mischwasserkanäle in der Straße Schanze sowie der Brückenstraße gegeben.

### *Schutzgüter kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter*

Der Änderungsbereich liegt im Bereich des historischen Stadtkerns der Stadt Bocholt, sodass insbesondere bei Erd- bzw. Ausschachtungsarbeiten im Plangebiet kulturhistorisch bedeutende Spuren von Vorbesiedlungen und Stadtbefestigungen insbesondere im Bereich der Urkirche St.-Georg freigelegt bzw. zerstört werden könnten. Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren zum K 10 wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen bzw. Hinweisen eine rechtzeitige Abstimmung

mit den Fachbehörden geregelt, um so baubegleitende Beobachtungen und Untersuchungen des „Bodenarchivs“ sowie evt. Erforderlich werdende Sicherungsmaßnahmen zu gewährleisten. Die möglichen Eingriffe in das Bodenarchiv sind aufgrund der ohnehin vorhandenen Baurechte unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zulässig. Durch das parallele Bebauungsplanverfahren zum K 10 wird aber ein entsprechend sensibler Umgang mit möglichen kulturhistorischen Spuren sichergestellt. Weitere Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch die Planung nicht erwartet.

### *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern*

Es handelt sich nicht um Gebiete mit Gemeinschaftsvorschriften über Umweltqualitätsnormen. Eine Veränderung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen im BauGB genannten Schutzgüter ist durch die Planung nicht zu erkennen.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 09.09.2014 die Einleitung eines Verfahrens 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 mit der Zielsetzung zur Darstellung einer Mischgebietsfläche.

In der Zeit vom 21.10.2014 bis einschließlich 21.11.2014 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB. Am 16.06.2015 fasste der Ausschuss für Planung und Bau den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Bocholter Borkener Volksblatt vom 07.07.2015 in der Zeit vom 15.07.2015 bis 17.08.2015.

In beiden Beteiligungsschritten wurden seitens der IHK Anregungen bezüglich der unzureichenden Anbindung des südlichen Kernstadtbereiches mit dem Rathaus und dem Berliner Platz vorgebracht. Aus ihrer Sicht soll die Brückenstraße mit einer neuen Brücke nach Süden verlängert, die Verkehrsfläche Schanze ggf. aufgehoben und ein neues städtebauliches Konzept aufgestellt werden. Die Stadt Bocholt ist diesen Anregungen nicht gefolgt, da die verkehrliche Neuausrichtung der südlichen Innenstadt nicht Gegenstand der vorliegenden Änderungsverfahren ist.

Die Änderungen in den Bebauungsplanunterlagen aus der öffentlichen Auslegung wurden mit den Betroffenen in einem kleinen Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 (Verfahren im Verfahren) vom 09.09.2015 bis 30.09.2015 abgestimmt. Anregungen wurden nicht mehr vorgebracht.

Die Eingaben aus sämtlichen Verfahrensschritten wurden der Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 16.03.2016 im Zusammenhang der endgültigen Feststellung zur Entscheidung vorgelegt – s. Darlegungen in der Sitzungsvorlage zum 16.03.2016. Nach Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der öffentlichen Auslegung stellte die Stadtverordnetenversammlung die Änderung des Flächennutzungsplanes am 16.03.2016 endgültig fest.

### **3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Die derzeit gültige Darstellung im Flächennutzungsplan von Wohn- 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. Änderung.

Derzeit ergeben sich keine alternativen Planungskonzepte für diesen Bereich.

Bocholt, den 07.09.2018

Stadt Bocholt  
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung  
Im Auftrag

gez.:

Uebbing