

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

ZUR

111. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich beidseitig der Bocholter Aa zwischen Münsterstraße und Don-Bosco-Straße im Norden, Uhlandstraße und An der Königsmühle im Osten, Industriestraße und Franzstraße im Süden sowie dem Theodor-Heuss-Ring im Westen

Anlass der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich beidseitig der Bocholter Aa zwischen Münsterstraße und Don-Bosco-Straße im Norden, Uhlandstraße und An der Königsmühle im Osten, Industriestraße und Franzstraße im Süden sowie dem Theodor-Heuss-Ring im Westen sind die 4. Änderung Kubaai Ikena und die 5. Änderung Kubaai Herding des Bebauungsplanes SO 8.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan der städtischen Entwicklung verfolgt die Zielsetzung, die übergeordneten planrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen zum Gesamtkonzept „Kubaai – Kulturquartier an der Bocholter Aa und Industriestraße“ zu schaffen. Dazu wird der Bereich wie folgt dargestellt:

1. Änderung von Industriegebiet, Gewerbegebiet und Mischgebiet in Wohnbaufläche
2. Änderung von Bahnfläche und Wohnbaufläche in Mischgebiet
3. Änderung von Industriegebiet, Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule in Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
4. Ergänzung der Gemeinbedarfsfläche Schule mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
5. Änderung von Gewerbegebiet in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz
6. Änderung von Bahnfläche, Kerngebiet, Industriegebiet, Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule in öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz
7. Änderung von Bahnfläche, Industriegebiet, Kerngebiet und Mischgebiet in Urbanes Gebiet

Der Einleitungsbeschluss wurde im Oktober 2013 sowohl für die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Erweiterung des Bebauungsplanes SO 8 im Parallelverfahren gefasst. Der Siegerentwurf des städtischen Wettbewerbs aus 2009 wurde als Rahmenplan weiterentwickelt und dient als Grundlage für das Bauleitplanverfahren.

Die o.g. Ausweisung steht im Einklang mit dem Regionalplan.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 21,85 ha.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Flächennutzungsplanänderung am 20.11.2019 endgültig festgestellt und die Bezirksregierung Münster die Flächennutzungsplanänderung mit der bereits oben genannten Zielsetzung am 29.01.2020 genehmigt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im endgültigen Umweltbericht von März 2019 gemäß § 2 a BauGB dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht wurde der Flächennutzungsplanänderung als Teil der Begründung beigefügt. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen nach Anlage 1 BauGB. Er prognostiziert die mittelbaren und unmittelbaren Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung bezogen auf die Fläche, den Menschen, den Boden, das Wasser, das Klima, die Luft, die Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, das Landschafts- und das Ortsbild sowie die Kultur- und Sachgüter.

Durch die vorbereitende Bauleitplanung im genannten Bereich, mit der o.g. Zielsetzung werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet. Der Planungsraum weist nur wenige Umweltbereiche von mittlerer bis hoher Qualität auf und zeichnet sich im Einzelnen durch seine besondere Archivfunktion der textilindustriellen Geschichte der Stadt Bocholt, seiner Funktion als gewässerbegleitender Grünkorridor und als Fuß- / Radwegverbindung zwischen der Bocholter Innenstadt und dem Aa-See aus.

Schutzgut Fläche

In besonderem Maße wird die vorliegende Planung dem Grundsatz des § 1a Absatz 2 BauGB des Bodenschutzes gerecht. Seit Jahrzehnten ist die Bereich eine intensiv genutzte Fläche. Geplant sind Flächennutzungen mit geringerer Nutzungsintensität, die auch von ihrem potenziellen Versiegelungsgrad höhere Grünanteile vorsehen, als die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen.

Schutzgut Mensch

Mit Umsetzung der Planung soll eine deutliche städtebauliche und gestalterische Aufwertung des Plangebietes stattfinden.

Durch den Rückbau und der Umnutzung der heute fast zu 100 Prozent versiegelten Industriefläche beidseitig der Bocholter Aa, werden bestehende Hitzeinseln minimiert – durch die Erhöhung des Grünflächen- und Wasseranteils. Es ist mit einer erheblichen Verbesserung der lokal- und bioklimatischen Funktionen auszugehen, die einen positiven Einfluss auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen erwarten lässt. Auch die benachbarten Quartiere können davon profitieren.

Aufgrund der Hauptverkehrsstraßen „Industriestraße“, „Münsterstraße“ und Uhlandstraße ist von einem hohen Verkehrsaufkommen bzw. -immissionen zu rechnen. Hierzu werden im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ein Großteil der vorhandenen höherwertigen Biotoptypen (Gehölze, strukurreiche Gärten, Wiesenflächen, etc) werden von den geplanten Nutzungsänderungen nicht negativ beeinflusst. Insgesamt ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Planung der Gehölz- und Grünflächenanteil im Änderungsbereich deutlich zunehmen wird. Die Lebensraumfunktion für vorkommende Tier- und Pflanzenarten werden an Qualität gewinnen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen, da auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, wie z.B. Regelungen zum Abbruch der Gebäude festgesetzt werden. Für den Turmfalken sind im Vorfeld der Planungsumsetzung CEF-Maßnahmen erforderlich.

Eine Überwachung von Gebäudeabriss, Bodensanierung und weiteren vorbereitenden Maßnahmen für die Umsetzung der Freiraumspange wie zum Beispiel Gehölzrodungen in Teilbereichen und die baubedingte Absenkung des Wasserspiegels erfolgte eine Ökologische Baubegleitung.

Schutzgut Boden/Wasser

Für den Planungsraum sind Auffüllungen und Belastungsschwerpunkte unterschiedlicher Mächtigkeit und Zusammensetzung und Belastung bekannt. Eine detaillierte Darstellung der bekannten Bodenbelastungen und dessen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren ist in der textlichen Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Die Überplanung des als sehr schutzwürdig einzustufenden Bodentyps Plaggenesch stellt keinen erheblichen Konflikt dar, da das Bodengefüge dieses Plaggenesch aufgrund seiner industriellen Vornutzung bereits gestört ist.

Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind entsprechend ihrer späteren Flächennutzung zu berücksichtigen. Hierzu ist in den belasteten Bereichen in der Regel ein Austausch der obersten Bodenschichten mit unbedenklichen Bodenmaterialien erforderlich.

Die Analysen des Grundwassers bestätigen in den Bereichen einen teils erhöhten PAK Gehalt. Belastungen des Grundwassers mit leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen im östlichen Teil des Entwicklungsgebietes können einen bekannten Schadensfall im Oberstrom zugeordnet werden. Eine Sanierung dieses Grundwasserschadens ist eingeleitet.

In der verbindlichen Bauleitplanung wird die Entnahme von Grundwasser zu Trinkwasserzwecken sowie eine Versickerung von Oberflächenwasser ausgeschlossen.

Ein Hinweis zum Hochwasserschutz ist in der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen worden.

Schutzgut Klima/Luft

Bei Umsetzung der Planung ist mit einer deutlichen Verbesserung der klimatischen Funktionen durch den Rückbau von Hitzeinseln und die Erhöhung des Grünflächenanteils zu rechnen. Mit einer signifikanten Zunahme der Verkehrsbelastung und damit verbundenen Verkehrsgeschwindigkeits- oder Luftschadstoffbelastung ist nicht zu rechnen. Durch die Reduzierung des versiegelten Flächenanteils und mengenmäßigen Erhöhung des Grünanteils, wird die positive Regulierungsfunktion dieser Flächen zur Minimierung von Wetterextremen und gesundheitlichen Belastungen gestärkt.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Durch die Planung wird langfristig ein neues, innenstadtnahes Stadtquartier entstehen. Es eröffnet sich die Chance einer hochwertigen Neugestaltung des Quartiers in den weiteren Planungsschritten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Museumsstandorte sowie die baulichen Zeugnisse der industriellen Geschichte an diesem Standort sind als technisches Kulturgut zu bewerten und sollen erhalten werden. Der Erhalt wird auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auf mögliche Überreste von baulichen Anlagen (Mühle) im Südosten des Änderungsbereiches hinzuweisen. In diesem Bereich ist der LWL-Archäologie für Westfalen im Vorfeld von Bodeneingriffen zu informieren.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.03.2015 erfolgte in der Zeit vom 16.03.2015 bis einschließlich 16.04.2015 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung liegen nicht vor.

Der LWL-Archäologie möchte für eine bestimmte Fläche baubegleitende archäologische Untersuchungen. Straßen NRW regt mehrere Punkte zum Straßenbau an. Der Fachbereich Jugend, Familie, Schule und Sport der Stadt Bocholt hat Anregungen zum Thema Kindertageseinrichtung und Spielplätze vorgebracht.

Den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger aus der frühzeitigen Beteiligung können im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht behandelt werden. Sie werden im Bebauungsplanverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren berücksichtigt und gelöst.

Der LWL-Denkmalpflege weist darauf hin, dass das Denkmalwertverfahren noch abgeschlossen werden muss. Zwischenzeitlich hat die Fachbehörde des LWL dargelegt, dass sich ein Denkmalwert nicht ausreichend begründen lässt und von einer Unterschutzstellung abgeraten wird.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 25.04.2019 in der Zeit vom 06.05.2019 bis einschließlich 07.06.2019.

Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wendet sich gegen die Darstellung der Spielplatzflächen auf ihrer Eigentumsfläche, da dadurch die zukünftige Nutzbarkeit ihrer Grundstücksfläche eingeschränkt wird. Eine Entwicklungseinschränkung der Grundstücksflächen ist nicht gegeben, da die in Rede stehende private Eigentumsfläche von Bahnfläche in Fläche für Urbane Gebiete umgewandelt wird. Im Übrigen kann ein annähernder Ausgleich über die städtische Fläche, Flurstück 120 erfolgen.

Ein Bürger wendet sich gegen die Darstellung von Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Waldfläche östlich der Overbergschule. Ebenfalls werden Einwände gegen die Spielplatzausweisung vorgetragen.

Hierzu wird im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren ein Hinweis aufgenommen, wonach bei Eingriffen in die Waldfläche Ersatzaufforstungen mit dem Regionalforstamt abzustimmen sind und abgängige Bäume durch Nachpflanzungen zu ersetzen sind.

Die Spielplatzausweisungen in dem Bereich liegen über den Anforderungen der Fachabteilung. In den nachgeordneten Bauleitplanungen werden die Spielplatzbelange konkreter ausgeführt.

Den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger aus der öffentlichen Auslegung decken sich größtenteils mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und können im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht behandelt werden. Sie werden im Bebauungsplanverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren berücksichtigt und gelöst.

Der Geschäftsbereich allgemeine Ordnung, Gewerbe der Stadt Bocholt bezieht sich auf Immissionsvorgaben für konkrete Maßnahmen von Markt- und Musikveranstaltungen sowie Außengastronomie. Die erforderlichen Gutachten werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft.

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Bocholt hat im Jahr 2009 den begrenzten städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb „Industriestraße / Bocholter Aa“ für den Standort des Planvorhabens durchgeführt. In einem anschließenden Werkstattverfahren im Sommer 2013 wurde der Freiraumbereich weiterqualifiziert. Zwischenzeitlich wurde das Planvorhaben unter dem Titel „Kubaai – Kulturquartier Bocholter Aa und Industriestraße als Lebens-, Lern- und Kulturort am Fluss“ inhaltlich weiterqualifiziert und erfolgreich mit dem A-Stempel der Regionale 2016 ausgezeichnet.

Diese Qualifizierung des Projektes ist von einem intensiven Dialogprozess mit den Bürgern und der Politik begleitet worden, welcher im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bauleitplanverfahren und der späteren Realisierung fortgeführt wird.

Mittlerweile konnten die freiraumplanerischen Maßnahmen entlang des Gewässers gekoppelt mit der ökologischen Aufwertung der Bocholter Aa bereits in 2018 realisiert werden.

Das gesamte Industrieareal beidseitig der Bocholter Aa hat heute erhebliche städtebauliche und gestalterische Mängel, die ohne die Änderung des Planungsrechts ungelöst blieben. Der Städtebauliche Umbau des Quartiers und die Sanierung der verunreinigten Böden würden ohne Flächennutzungsplanänderung als Planvoraussetzung zur Bebauungsplanänderung für unbestimmte Zeit auf kommende Generationen verschoben werden. Der versiegelte Flächenanteil würde auf dem heute hohen Niveau verbleiben und sich mit Fortschreiten der Folgen des Klimawandels verstärkt negativ auf das lokale Bestandsklima (Hitzeinseln) sowie die angrenzenden Quartiere auswirken.

Eine Planungsalternative besteht daher nicht.

Bocholt, den

Stadt Bocholt
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag

gez.:

Laukman