

Stadt Bocholt Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

südlich der Bocholter Aa und Hamminkelner Straße, westlich des Baumarktes, nördlich der Werther Straße und östlich Hammersenstraße

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	2
2.	Städtebauliche Situation und Zielsetzung.....	3
3.	Raumordnung.....	3
4.	Verkehr und Erschließung	3
5.	Altlasten und Kampfmittel.....	5
6.	Immissionsschutz	5
7.	Wasserschutzzone und Überschwemmungsgebiet.....	6
8.	Belange von Natur und Landschaft	6
9.	Ver- und Entsorgung	7
10.	Denkmalschutz.....	8
11.	Kosten und Realisierung.....	8
12.	Flächenbilanz	9

Anlage: Umweltbericht

1. Vorbemerkung

Die ca. 3,7 ha große Änderungsfläche liegt südlich der Bocholter Aa und Hamminkelner Straße, westlich des Baumarktes, nördlich der Werther Straße und östlich Hammersenstraße. Die Entfernung zur Mitte des Zentrum Bocholts beträgt 1,5 km.

Die Grundstücksflächen des Betriebsgeländes der ehemaligen Spinnerei Hammersen unterliegen seit Mitte der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts dem industriellen Strukturwandel. Der traditionsreiche Textilstandort Hammersen mit Spinnerei und Weberei wurde Anfang der 1990 Jahre endgültig aufgegeben. Nachfolgenutzungen konnten noch nicht für alle Grundstücke des ehemaligen Textilstandortes gefunden werden. Als zeitlich letzter Baustein zur Umstrukturierung des gesamten Areals zwischen der Bocholter Aa und der Werther Straße von einem Industriegebiet zu einem Misch- und Wohngebiet wurde der südwestliche Teil des Änderungsbereiches des FNP's der Wohn- und Mischnutzung zugeführt.

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt. Aufgrund der örtlichen und historischen Gegebenheiten sowie der Lage des Gebietes im städtischen Gesamtgefüge handelt es sich bei der noch gültigen Darstellung im FNP um eine Industriegebietsinsel. Mit der Aufgabe der Textilindustrie erfolgte eine stetige Veränderung der Flächen des Plangebietes und der Nachbarschaft. Die derzeit gültige Darstellung im FNP entspricht nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten und vorgesehenen planerischen Zielsetzungen bzw. städtebaulichen Vorstellungen für die Umgebung. Die geplante Darstellung von Mischgebiet liegt als Puffer zwischen Werther Straße und Wohnen sowie Gewerbegebiet und Wohnen. Die Puffernutzung berücksichtigt somit Immissionsschutzbelange, da sich ansonsten aufgrund der Nähe der Wohnbebauung zum Gewerbe Konflikte ergeben könnten.

Für den östlichen Teil der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes SW 39/2 parallel. Der Bebauungsplan hat seit 2001 bereits mehrere Anläufe zur Rechtskraft unternommen. Nach der Einleitung der Flächennutzungsplanänderung am 27.02.2007 ruhte das Verfahren, da die konzeptionellen Überlegungen für das Spinnereigebäude und die Abstimmungen zwischen Investoren, Eigentümer und Stadt sich nicht konkretisierten. Der südöstliche Bereich war von 2002 – 2011 durch eine Gartencenternutzung belegt. Da sich insbesondere im Bereich zur Werther Straße die ökonomischen Bedingungen zur Entwicklung dieser Flächen veränderten und nunmehr eine wohnbauliche Entwicklung mit einem Anteil an Dienstleistungen südlich des Spinnereigebäudes angestrebt wird, sind das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan und die Bebauungsplanverfahren 39/2 und 39/4 mit der öffentlichen Auslegung vom 25.06.-25.07.2012 insgesamt weitergeführt worden.

Der westlich an den SW 39/2 angrenzende Bebauungsplan SW 39/4 ist erneut öffentlich ausgelegt worden, um der östlichen Mischgebietsentwicklung und der damit verbundenen Erschließung unter Inanspruchnahme von Teilflächen des Bebauungsplanes SW 39/4 Rechnung zu tragen.

Der endgültige Beschluss vom 16.05.2007 zur Feststellung der Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich des SW 39/4 soll im Gegenzug aufgehoben werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne SW 39/2 und SW 39/4 betrieben.

2. Städtebauliche Situation und Zielsetzung

Die vorbereitende Bauleitplanung ist seit 1979 im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bocholt festgestellt und stellt den östlich an der Hammersenstraße gelegenen Teil des Änderungsbereiches als Gewerbegebiet dar und anschließend bis zum Baumarktgelände (ebenfalls Gewerbegebiet) als Industriegebiet.

Eine Beurteilung der Bauvorhaben erfolgt im östlichen Bereich bisher nach § 34 Baugesetzbuch, wonach die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beurteilt wird. Im westlichen Änderungsbereich wurden die Bauvorhaben nach Satzungsbeschluss des SW 39/4 gemäß § 33 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) genehmigt.

Die Nutzungen des Gebietes stellen sich folgendermaßen dar: Der viergeschossige Gebäudekomplex im Nordosten des Änderungsbereiches - die Spinnerei Hammersen - steht seit 2002 unter Denkmalschutz und seit dem Jahre 2001 leer. Das Grundstück des denkmalgeschützten Gebäudes umfasst den nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches. Zum Denkmal gehört ebenfalls das alte Verwaltungs- und Wohngebäude für den ehemaligen Betriebsleiter der Spinnerei, das Pförtnerhaus und die alte Zufahrt der Platanenallee. Südlich des Spinnereigebäudes bis zur Werther Straße befand sich seit 2002 ein Gartencenter mit Stellplatzanlage. Der Abbruch der aufstehenden Gartencentergebäude auf der nun brach liegenden Fläche erfolgte 2011. Im westlichen Änderungsbereich wurde nach 2007 ein größeres Wohn- und Mischgebietsprojekt entwickelt. Östlich des Änderungsgebietes befindet sich seit 1995 eine Baumarktnutzung im dargestellten Gewerbegebiet.

Die städtebauliche Entwicklung und die veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen erfordern aufgrund der Aufgabe der Industrie- und Gewerbenutzungen zugunsten von Wohn- und Mischgebietsnutzungen eine Neuordnung. Die Bauleitplanung soll auf die neuen strukturellen Vorgaben ausgerichtet und den gemeindlichen Erfordernissen angepasst werden. Die Darstellung im FNP soll daher von Industriegebiet und Gewerbegebiet in Wohnbaufläche und Mischgebiet geändert werden.

3. Raumordnung

Der Plangebietsbereich zwischen Werther Straße und Bocholter Aa ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – aus dem Jahr 1998 als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen. Somit werden hier die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet.

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan zudem als ‚Bereich zum Schutz der Gewässer‘ gekennzeichnet. Diese Bereiche sind von allen Nutzungen freizuhalten, die die Wasserqualität und Wasserquantität langfristig beeinträchtigen.

4. Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des südlichen Änderungsbereiches ist über die Hamminkelner Straße und Hammersenstraße zur Werther Straße L 505 geplant. Der nördliche Änderungsbereich ist wie bisher direkt mit der Baumarktzufahrt an der Werther Straße angeschlossen. Über das klassifizierte Straßennetz ist eine schnelle überregionale Erreichbarkeit gegeben bzw. der Anschluss zur A 3 in Hamminkeln ist in etwa 10 Autominuten erreicht.

Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes SW 39/2 soll die Verkehrssituation im Plangebiet neu geordnet werden. Im Zuge der baulichen Entwicklung des westlichen Bebauungsplanes SW 39/4 wurde 2006 ein Verkehrsgutachten erstellt. Das bei der Stadt Bocholt – Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung – einsehbares Verkehrsgutachten vom Büro AB Stadtverkehr aus 2006 berücksichtigt bereits die baulichen Entwicklungen im Bereich der Gartencenterfläche mit der verkehrlichen Anbindung zur Hammersenstraße. Auf Anregung der Anlieger der Lowicker Straße südlich des Plangebietes wurde die verkehrstechnische Situation insbesondere am Knoten Lowicker Straße/Werther Straße außerhalb des Plangebietes einer weiteren gutachterlichen Überprüfung unterzogen. Das Gutachten von November 2012 enthält dazu folgende Grundaussagen:

- a) Die Verkehrsbelastung der Werther Straße hat am Knoten von 2006-2012 für den Zeitbereich 17:00-18:00 um ca. 18 % zugenommen. Als Vergleichswert kann die Auswertung der bundesweiten Straßenverkehrszählungen der Jahre 2005 und 2010 auf Höhe des Verbrauchermarktes Elskamp in Lowick, Werther Straße 213 mit einer Belastungssteigerung von ca. 30 % herangezogen werden. Gleichwohl weist die Werther Straße lt. Gutachten aus 2012 trotz dieser Steigerungen noch hinreichend Kapazitätsreserven auf, um weitere Verkehre aus städtebaulichen Entwicklungen aufnehmen zu können. Die Hammersenstraße als auch die Werther Straße können die Entwicklung der ehem. Gartencenterfläche mit ca. 50 neuen Einheiten und ca. 400 Kfz-Fahrten (Summe aus Zu- und Abfahrten) pro Tag ohne Probleme aufnehmen.
- b) Die neu betrachteten Radverkehrsbelastungen liegen in den Morgenstunden mit gezählten 604 Radfahrern von 7:00-8:00 Uhr, davon 425 stadteinwärts am höchsten. Eine Signalisierung des Knotens Lowicker Straße/Werther Straße würde gewisse Defizite in der Rad- und Fußverkehrsführung beheben, aber aufgrund der deutlichen Erhöhung der Wartezeiten für Radfahrer und der negativen Auswirkungen im Radverkehrsfluss dürfte es aber zu größeren Akzeptanzproblemen und einer beträchtlichen Zahl an Rotfahrten bei den Radfahrern kommen.
- c) Auch die durchschnittlichen Wartezeiten für KFZ aus den Zufahrten Baumarkt und Lowicker Straße würden sich bei einer Signalisierung auf mindestens 40s erhöhen gegenüber derzeit festgestellten durchschnittlich 10s aus der Lowicker Straße und durchschnittlich 22s aus der Zufahrt Baumarkt in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde. Das wäre ein deutlicher Qualitätsverlust gegenüber dem vorhandenen Zustand. Aus diesem Grunde wird die, von den Anliegern geforderte Signalisierung des Knotens kritisch gesehen und ist, sofern alternative Anbindungsmöglichkeiten umgesetzt werden, nicht weiterzuverfolgen.
- d) Von den Zufahrten Lowicker Straße und Baumarkt kann derzeit größtenteils ohne größere Wartezeiten in die Werther Straße eingebogen werden. In Verkehrsspitzenzeiten sind nur wenige Geradeausfahrer und Linksabbieger aus der Lowicker Straße zu verzeichnen. Für die Baumarktausfahrt kann es für Linksabbieger zu Spitzenzeiten in Einzelfällen zu hohen Wartezeiten kommen und liegt bei max. 160s bei einer durchschnittlichen Wartezeit für Linksabbieger von 31s und wird in der Qualitätseinstufung als noch ausreichend bewertet. Jedoch ist diese Situation vom planerischen Anspruch her als verkehrstechnisch unbefriedigend anzusehen. Zudem wäre mit weiteren Nutzungsfrequenzen z. B. durch das Spinnereigebäude dieser Knoten auch überlastet.

Um die Funktionstüchtigkeit des Knotens Lowicker Straße/Werther Straße/Baumarktzufahrt zu sichern, soll der Baumarktparkplatz auf Höhe der Gebäude eine zweite zusätzliche Zufahrt erhalten und an die Zufahrt zur Ampel ‚Biketown‘ angeschlossen werden. Die Anbindung des ehem. Gartencentergeländes an die Hammersenstraße führt gegenüber der Bestandssituation zu einer weiteren Entlastung der Zu- und Abfahrt insbesondere der kritischen Linksabbiegevorgänge.

Ob die zukünftigen Nutzungsfrequenzen im Planbereich und angrenzend dazu zu einer weiteren Umorganisation der Verkehre und gegebenenfalls auch zu einer Quervernetzung von Hammersenstraße und Spinnereizufahrt führt, ist zukünftig nicht generell ausgeschlossen und insbesondere auch von den Nutzungen abhängig. Ungeachtet dessen soll eine Durchlässigkeit und Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer, wie bislang auch, dauerhaft gegeben sein.

Die beiden Verkehrsgutachten aus 2006 und 2012 können beim Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

5. Altlasten und Kampfmittel

Die Fläche der ehemaligen Textilfirma Hammersen (Hammersengebäude) ist im Kataster des Kreises Borken unter dem Aktenzeichen: 665101/02-109 als Altlastenverdachtsfläche geführt. Die Untersuchungsergebnisse sind in zwei Gutachten des Erdbaulabors Dr. F. Krause aus Münster dokumentiert und bei der Stadt Bocholt, Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün, Geschäftsbereich Altlasten einsehbar. Demnach wurden im nordwestlichen Planbereich gering erhöhte PAK-Gehalte (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) in einer Mischprobe im Oberboden festgestellt, die nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand eine Beteiligung des Kreises übers Baugenehmigungsverfahren erfordert, wenn eine Wohnnutzung beantragt wird. Auf der Fläche des ehemaligen Gartencenters im südöstlichen Bereich sind keine altlastenrelevanten Vornutzungen bekannt. In Teilbereichen befand sich vor der Gartencenternutzung eine Wohnbebauung. Von einer Gefährdung wird aber nicht ausgegangen. Entsprechende Regelungen zu den Altlasten werden in der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes SW 39/2 getroffen. Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor.

6. Immissionsschutz

Südlich des Änderungsbereiches verläuft die stark belastete Hauptverkehrsstraße L 505, Werther Straße. Zudem liegt östlich angrenzend ein Baumarkt mit ca. 10.000 qm Nutzfläche und einer vorgelagerten Parkplatzfläche für ca. 320 KFZ. Für die verbindliche Bauleitplanung wurde daher ein Immissionsgutachten zur Beurteilung der Verkehrs- und Gewerbeimmissionen zu erarbeitet.

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) anzuwenden. Im Beiblatt zu dieser Norm sind für die jeweiligen Gebietsnutzungen Orientierungswerte angegeben. Die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm sind zudem in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) geregelt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der innerörtlichen Lage und des Orts- und Straßenbildes aus. Aus städtebaulicher Sicht ist aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen zum Schutz der straßenzugewandten Fassaden im Planbereich entlang der Werther Straße nicht umsetzbar. Allerdings soll durch passive Schallschutzmaßnahmen den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der verbindlichen

Bauleitplanung Rechnung getragen werden. Mit diesen Regelungen ist das ungestörte Wohnen innerhalb der Gebäude sichergestellt. Hinterliegende Gebäude und Freibereiche sollen durch eine vorgelagerte Riegelbebauung weitestgehend geschützt werden.

Östlich des Änderungsbereiches grenzt das Betriebsgelände eines Baumarktes an. Der Kundenparkplatz liegt südlich des Baumarktes in Richtung und mit Anbindung zur Werther Straße. Das Freilager und die Anlieferungszone liegen im Norden und Nordwesten des Betriebsgeländes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kommt ein Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte für Mischgebiete der TA-Lärm unterschritten werden. Zur Nachtzeit findet auf dem Gelände des Baumarktes keine geräuschrelevante Nutzung statt.

7. Wasserschutzzone und Überschwemmungsgebiet

Der Änderungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Bocholt-Liedern. Die Wasserschutzgebietsverordnung Liedern vom 04.05.1998 ist zu beachten.

Das Überschwemmungsgebiet der Bocholter Aa wurde mit der Überschwemmungsgebietsverordnung „Bocholter Aa“ vom 07.11.2003 neu festgesetzt. Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Bocholter Aa gemäß § 32 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) und § 112 LWG (Landeswassergesetz) grenzt nördlich außerhalb des Änderungsbereiches an. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist im FNP dargestellt.

8. Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Insbesondere die erhaltenswerten Grünstrukturen sollen in künftige Konzeptionen eingebunden werden. So wird neben einer großen privaten Grünanlage und Grünvernetzungen auch zusätzlich ein mindestens 5,0 m breiter Uferstreifen als öffentliche Grünanlage im Bebauungsplan SW 39/2 festgesetzt.

Hinsichtlich des Artenschutzes liegen keine Erkenntnisse zum Vorkommen einer artenschutzrechtlich relevanten Tierart vor. Im Genehmigungsverfahren zum Abbruch von Gebäuden wird zudem generell geprüft, ob der Verdacht auf Tiere oder Lebensstätten geschützter Arten gegeben sein könnte. Im Verdachtsfall wird die Fachbehörde beteiligt und ein Hinweis im Genehmigungsbescheid aufgenommen. Dieses Verfahren ist inzwischen gängige Praxis, so dass davon ausgegangen wird, dass die gesetzlichen Grundlagen berücksichtigt werden.

Die Baurechte im Plangebiet waren vor der Planaufstellung nach § 34 Baugesetzbuch schon gegeben. Durch die vorbereitende Bauleitplanung werden zudem keine neuen Baurechte geschaffen. Gegenüber einer Entwicklung des Plangebietes nach § 34 BauGB sind auch durch die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes SW 39/2 keine erheblichen Auswirkungen gegeben.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum FNP ist ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Umweltschutzes gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a des Baugesetzbuches auf Grundlage der Umweltprüfung beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht legt dar, dass die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens bzw. der Baurechte nicht bzw. wenig erheblich sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage beigefügt.

9. Ver- und Entsorgung

Die Beseitigung des Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation des Siedlungsgebietes ‚Hammersenstraße‘ im Trennsystem. Mit der Erschließung des Wohngebietes Hamminkelner Straße im Jahr 2008 wurden die im südlichen Planbereich des SW 39/2 gelegenen Flächen berücksichtigt und die Kanalisation für die nun geplante Entwicklung entsprechend größer dimensioniert. Das Schmutzwasser wird an den Schmutzwasserkanal (DN 200 PVC) im nördlichen Abschnitt der Hamminkelner Straße angeschlossen und über die Hammersenstraße der städtischen Kläranlage zugeführt.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut bzw. gem. § 34 Baugesetzbuch bebaubar. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist Teilbereich des Kanaleinzugsgebietes FT 23.1 (Flächenbezeichnung aus dem Handlungskonzept Regenwasser (HKR), Büro Dahlem), das direkt nördlich an die Bocholter Aa angeschlossen ist. Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über den Regenwasserkanal in die Hammersenstraße und wird somit ortsnah in die Bocholter Aa eingeleitet.

Eine Erlaubnis nach § 7 WHG liegt für diesen Bereich befristet vor (Aktenzeichen: 54.1.14-II-1.2.2. Nr. 1878). Für den nördlichen Plangebietsbereich auf dem Spinnereigelände sind die Leitungsführungen unklar.

Im Handlungskonzept Regenwasser (HKR) wird dargelegt, dass die zulässige Einleitungsmenge an der Einleitungsstelle der Bocholter Aa deutlich überschritten wird. Gemäß Nachweis im HKR ist für das vorliegende Einzugsgebiet FT 23.1 die Einrichtung einer Drossel samt zugehörigem Retentionsraum von 1744 m³ erforderlich. Die derzeitige Einleitungserlaubnis für die Einleitungsstelle BOC_40 ist bis zum 31.12.2012 befristet, sodass die Fachbehörde fordert, die Möglichkeiten der Abflussreduzierung zu untersuchen bzw. bei Kanalnetzplanungen Abflussreduzierungen zu berücksichtigen.

Eine Drosselung und Einstau des vorhandenen Kanalnetzes ist aufgrund fehlender Kapazitäten jedoch nicht zielführend.

Grundsätzlich wurde bereits im Handlungskonzept Regenwasser (HKR) aus 2006 darauf verwiesen, dass die Verfolgung des Anspruches ‚Rückhaltung vor Einleitung‘ an dieser Stelle aufgegeben werden muss. Aufgrund der innerstädtisch verdichteten Lage steht hier kein Raum zur Verfügung. Daher werden Ersatzstandorte in Kombination mit gewässerökologischen Verbesserungen an der Bocholter Aa in Erwägung gezogen. Hier soll ein Volumen- bzw. Flächenausgleich in erforderlichem Umfang geschaffen werden. Erfahrungsgemäß hat ein als offenes Erdbecken ausgeführtes Rückhaltebecken bei einer angenommenen Einstauhöhe von 1m ein Flächenerfordernis von ca. dem 2,5-fachen der reinen Wasserfläche. Dies entspricht bei einem Retentionsraum von 1744 m³ einer Fläche von 4360 m². Die für die immisionsbezogenen Anforderungen an Niederschlagswassereinleitungen erforderlichen Volumina und Flächen sollen zeitnah durch gewässerökologische Aufwertungen an der Bocholter Aa ausgeglichen werden.

Für die Verlängerung der Einleitungserlaubnis wurden bereits Gespräche mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde geführt und Lösungsansätze erörtert. Das letzte Vorgespräch fand am 30.10.2012 mit dem Kreis Borken, dem Ingenieurbüro Flick und der Stadt Bocholt statt. Der Verlängerungsantrag für die Einleitungsstelle BOC_40 soll kurzfristig bei der zuständigen Fachbehörde des Kreises eingereicht werden. Im Antrag werden die verschiedenen Maßnahmen der Reduzierung von Abflussspitzen dargelegt. Zudem wird erläutert in welchem Umfang Ersatzstandorte in Kombination mit gewässerökologischen Verbesserungen an der

Bocholter Aa in Erwägung gezogen werden können. Das Fachbüro Dahlem ist inzwischen beauftragt worden den Verlängerungsantrag zu stellen und ein Konzept zu entwickeln. Dieses Konzept soll in den nächsten Jahren zusätzlichen Retentionsraum entlang der Bocholter Aa schaffen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung soll – soweit es die bauliche Verdichtung zulässt und gutachterlich nachgewiesen werden kann – eine örtliche Versickerung vorgesehen werden. Zur Abflussreduzierung ist ein Stauraumkanal für die Regenwässer einzuplanen, die nicht örtlich zu versickern sind. Durch diese Maßnahmen wird die Regenrückhaltung im Plangebiet auf Dauer deutlich verbessert. Der Kreis Borken hat inzwischen der Vorgehensweise zugestimmt.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Bocholter Energie- und Wasserversorgung GmbH sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet gewährleistet werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den ESB - Entsorgungs- und Stadtservicebetrieb Bocholt.

10. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt das Baudenkmal ‚Spinnerei Hammersen‘, eingetragen in der Denkmalliste der Stadt Bocholt seit dem 23.05.2002. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine weiteren 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.

Das Baudenkmal der Spinnerei Hammersen umfasst das viergeschossige Spinnereigebäude aus dem Entstehungsjahr 1898 und die Erweiterung 1905, das villenartige Wohn- und Verwaltungsgebäude sowie das Pförtnerhaus mit der Platanenallee als Zufahrt. Villa, Pförtnerhaus und Zufahrtsallee bilden das Entree zum Betriebsgelände und sind im Sinne der Gesamtgestaltung als Einheit zu erhalten. Das Baudenkmal ist im Bebauungsplan SW 39/2 nachrichtlich gekennzeichnet. Erkenntnisse zu Bodendenkmälern liegen im Plangebiet nicht vor.

11. Kosten und Realisierung

Die weitere Realisierung der Bauvorhaben wird nach Schaffung von Planungsrecht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Privatinitiative erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge der Bebauungsplanverfahren erforderlich. Für den südlichen Bereich des Plangebietes ist daher am 23.05.2012 eine Umlegung vom Rat der Stadt Bocholt angeordnet worden. Auch ist 23.05.2012 vom Rat eine Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich des Hammersengeländes beschlossen worden.

Für den Bereich des Plangebietes wurde bereits 2005 ein städtebaulicher Vertrag zwischen Eigentümer, Projektentwickler und Stadt Bocholt geschlossen mit dem Vertragszweck der gemeinsamen Entwicklung einer Mischgebietsnutzung. Der Projektentwickler verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen und öffentliche Grünanlagen im jeweiligen Projektbereich herzustellen und kostenfrei an die Stadt Bocholt zu übertragen. Im Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Projektentwickler werden weitere Details der Abwicklung geregelt.

12. Flächenbilanz

Fläche von Gewerbegebiet in Wohnbaufläche.....	3.812 qm = 78 %
Fläche von Gewerbegebiet in Mischgebietsfläche.....	4.739 qm = 78 %
Fläche von Industriegebiet in Wohnbaufläche.....	1.081 qm = 78 %
Fläche von Industriegebiet in Mischgebietsfläche.....	27.791 qm = 78 %
Gesamtfläche FNP-Änderung.....	37.423 qm = 100 %

Bocholt, 19.11.2012
301de

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.:
Dipl.-Ing. Bernhard Deckers
Techn. Ang.

Unterlagen, die bei der Stadt Bocholt, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung einsehbar sind:

- Lärmschutzgutachten des Büros Uppenkamp und Partner, Ahaus vom 03.04.2012
- Fachbeitrag zur Erschließung und Entwässerung, Büro Flick vom 04.04.2012
- Verkehrsgutachten Werther Straße, Büro AB Stadtverkehr, November 2006
- Geotechnisches Gutachten, Erdbaulabor Dr. F. Krause vom 04.04.2012
- Untersuchung Knoten Werther Straße / Lowicker Straße, Büro AB Stadtverkehr Nov. 2012

Unterlagen, die bei der Stadt Bocholt, Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün, Geschäftsbereich Altlasten einsehbar sind:

- Orientierende Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen auf Schadstoffe vom 26.11.2003 und
- Abbruchkonzeption, Orientierende Untersuchungen der Bausubstanz auf Schadstoffe vom 16.12.2003.

Stadt Bocholt

Umweltbericht

zur

**Änderung des Flächennutzungsplanes
südlich der Bocholter Aa und Hammin-
kelner Straße, westlich des Baumarktes,
nördlich der Werther Straße und östlich
der Hammersenstraße**

Stand: endgültige Feststellung

**Erstellt von
Stadt Bocholt
Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün
Geschäftsbereich Stadtgrün**

Inhalt

1 Einleitung

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung
- 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
 - 1.2.1 gesetzliche Grundlagen
 - 1.2.2 Regionalplan
 - 1.2.3 Grünordnungsrahmenplan

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

- 2.1 Beschreibung der Bestandssituation
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
- 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.
- 2.4 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.5 in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3 zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf evtl. Schwierigkeiten
- 3.2 geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen
- 3.3 allgemein verständliche Zusammenfassung

1 Einleitung

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erarbeiten. Gliederung und Inhalt dieses Umweltberichtes erfolgt entsprechend der Anlage 1 zum BauGB.

Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht bildet der von der Stadt Bocholt, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung erstellte Änderungsvorschlag zum Flächennutzungsplan.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die von der FNP-Änderung erfasste Fläche umfasst ca. 3,7 ha und liegt südlich der Bocholter Aa und Hamminkeler Straße, westlich des Baumarktes, nördlich der Werther Straße und östlich der Hammersenstraße. Im bislang gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bocholt ist der Bereich unmittelbar östlich der Hammersenstraße entsprechend der historischen Nutzung als Gewerbegebietsfläche und der daran anschließende Bereich bis zum Baumarktgelände als Industriegebietsfläche dargestellt.

Die städtebauliche Entwicklung und die veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen erfordern aufgrund der Aufgabe der Industrie- und Gewerbenutzungen zugunsten von Wohn- und Mischgebietsnutzungen eine Neuordnung. Die Bauleitplanung soll auf die neuen strukturellen Vorgaben ausgerichtet werden und den gemeindlichen Erfordernissen angepasst werden. Die Darstellungen im FNP sollen daher von Industriegebiet und Gewerbegebiet in Wohnbaufläche und in Mischgebiet geändert werden.

Im Bereich, welcher bislang als Industriegebiet dargestellt war, befinden sich brach gefallene Industriegebäude der ehemaligen Spinnerei Hammersen. Diese Gebäude sind denkmalgeschützt und sollen durch die Planänderung neue Nutzungsmöglichkeiten erfahren.

Die Änderung des FNP's erfolgt in einem Parallelverfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne SW39/2 und SW39/4.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

In einzelnen Fachgesetzen und Fachplänen werden für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze dargestellt, die die Grundlage für eine Bewertung der Umweltauswirkungen bilden. Dabei sind lediglich die Ziele zu berücksichtigen, die für den betrachteten Änderungsbereich von Bedeutung sind. Die nachfolgende Zusammenstellung enthält die wesentlichen schutzgutbezogenen Ziele.

1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
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 un bebauter Bereiche als Voraussetzung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzung der Naturgüter und für die Erholung in Natur und

	<p>Wasserhaushaltsgesetz</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz</p>	<p>Landschaft insgesamt und auch im Einzelnen in für ihre Funktionsfähigkeit ausreichender Größe</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope ○ Vernetzung von Lebensstätten und Lebensräumen (Biotope) wildlebender Tiere und Pflanzen zu einem Verbundsystem ○ Erhaltung un bebauter 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	<p>Bundesbodenschutzgesetz</p> <p>Baugesetzbuch</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NW</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz</p>	<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	<p>Wasserhaushaltsgesetz</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz</p> <p>Wasserschutzgebietsverordnung Liedern</p>	<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 ○ 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 ○ Schutz des Trinkwassers
Klima/Luft	<p>Bundesimmissionsschutzgesetz</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NW</p>	<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

Mensch	Bundesimmissionsschutzgesetz Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NW DIN 18005 DIN 4109	<ul style="list-style-type: none"> ○ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen ○ Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen ○ Erhaltung und Entwicklung charakteristischer Strukturen und Elemente der Landschaft, Vermeidung der Beeinträchtigung des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft ○ Schutz von in ihrer Beschaffenheit und Lage geeigneten Flächen zum Zwecke der Erholung sowie Bereitstellung ausreichender Flächen im siedlungsnahen Bereich für die Erholung ○ Erleichterung des Zugangs zu Landschaftsteilen, die sich nach ihrer Beschaffenheit für die Erholung der Bevölkerung besonders eignen ○ Erhaltung unbebauter Bereiche wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit ○ Erschließung, Gestaltung und Erhaltung von für Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeigneten Flächen ○ Schallschutz im Städtebau ○ Schallschutz im Hochbau
Kultur- und sonstige Sachgüter	Bundesimmissionsschutzgesetz 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 ○ Schutz, Pflege und wissenschaftliche Erforschung von Denkmälern

1.2.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland – aus dem Jahre 1998 ist der von Flächennutzungsplanänderung erfasste Bereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Gemäß den Darstellungen im Regionalplan ist das Änderungsgebiet außerdem Teil eines zum Schutz der Gewässer gekennzeichneten Bereiches. Diese Bereiche sind von allen Nutzungen freizuhalten, die die Wasserqualität und Wasserquantität langfristig beeinträchtigen.

1.2.3 Grünordnungsrahmenplan

Im Grünordnungsrahmenplan der Stadt Bocholt (aus dem Jahre 1998) wird die besondere Bedeutung der Bocholter Aa und ihrer angrenzenden Freiräume als ökologische, funktionale und visuelle Leitlinie hervorgehoben. Als ökologisches Ziel wird die Sicherung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer mindestens 5m breiten Gewässerrandzone mit naturnahem Charakter und standörtlich begründeten Biotoptypen wie Ufergehölzstreifen und Röhrrietzonen empfohlen. Gestalterische Ziele für den Grünzug Bocholter Aa sind gemäß Grünordnungsrahmenplan zum einen die Gliederung des Grünzuges in Bereiche mit naturnahem Charakter und solchen in denen der städtische Charakter dominiert und zum zweiten die Anlage zusätzlicher Ufergehölzpflanzungen zur Beseitigung optischer Defizite.

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Realnutzung

Im Bereich zwischen der Hamminkelner Straße im Norden und Osten, der Werther Straße im Süden und der Hammersenstraße im Westen wurden zur Ergänzung der Wohnsiedlung zwischen Bocholter Aa und Werther Straße in den Jahren von 2008 bis 2010 etwa 50 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit begrünten Freiflächen/Gärten errichtet. Diese Baumaßnahmen sind abgeschlossen und die Wohn- und Gewerbeeinheiten werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt.

Der bis zu viergeschossige Gebäudekomplex im Norden des Änderungsbereiches – die Spinnerei Hammersen – steht seit dem Jahr 2001 leer. Aufgrund des mehrjährigen Leerstandes befindet sich der überwiegende Teil der Gebäude und des übrigen Betriebsgrundstückes in einem verfallenen Zustand. Lediglich das alte Verwaltungs- und Wohngebäude für den ehemaligen Betriebsleiter befindet sich in einem baulich guten Zustand und wird zurzeit noch genutzt. Der dem Verwaltungs- und Wohngebäude zugehörige Garten verfügt über einen alten Baumbestand, ist im Übrigen aber auch stark verfallend.

Im Norden des Änderungsbereiches grenzt der vorhandene Gebäudebestand unmittelbar an den Fuß- und Radweg entlang der Bocholter Aa an.

Südlich des Spinnereigebäudes bis zur Werther Straße befand sich seit 2002 ein Gartencenter mit Stellplatzanlage. Seit dem Abbruch der aufstehenden Gartencentergebäude im Jahre 2011 stellt sich das Gelände als eine weitestgehend versiegelte, aber ansonsten nicht genutzte Fläche (Asphalt- und Betonpflasterfläche) dar. Östlich an diese versiegelten Flächen schließt eine extensive Rasenfläche an, die als Mulde ausgebildet ist und die Versickerungsfunktionen für die versiegelten Flächen des ehemaligen Gartencenters übernimmt.

Der vorhandene Grünstreifen zwischen dem ehemaligen Gartencentergelände und der Werther Straße bzw. zwischen der Hamminkelner Straße und der Werther Straße ist eine intensiv gepflegte Rasenfläche und dient als Trasse für unterirdisch verlegte Versorgungsleitungen. Parallel zur Hamminkelner Straße wurden in diesem Grünstreifen Bäume angepflanzt und zwischen den Baumstandorten Stellplätze angelegt.

Die Werther Straße (L505) im Süden des Plangebietes ist die westliche Ein- und Ausfallstraße in die bzw. aus der Bocholter Innenstadt; sie ist stark belastet.

Boden, Wasser, Luft und Klima

Der von der FNP-Änderung erfasste Bereich gehört zu der naturräumlichen Haupteinheit Isselebene innerhalb des Niederrheinischen Tieflandes. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Untereinheit Bocholter Sandebene. In dieser Untereinheit werden die Niederterrasenablagerungen des Rheins (Sande und Kiese) von Flugsanden überdeckt.

Das natürliche Bodengefüge im Änderungsbereich ist aufgrund der großflächigen Bebauung/Versiegelung stark verändert worden. Die Fläche der ehemaligen Textilfirma Hammersen ist im Kataster des Kreises Borken als Altlastenverdachtsfläche geführt. Im Zuge von orientierenden Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen auf Schadstoffe (vom 26.11.2003) wurden im nordwestlichen Planbereich gering erhöhte PAK-Gehalte in einer Mischprobe im Oberboden festgestellt. Für die übrigen Flächen im FNP-Änderungsbereich, insbesondere für den Bereich zwischen Werther Straße, Hammersenstraße und Hamminkelner Straße (Bereich westlich des ehemaligen Gartencenters) sowie für den Bereich des ehemaligen Gartencenters selbst, sind keine altlastenrelevanten Nutzungen bekannt.

Das Grundwasservorkommen ist in den sandigen Schichten mittel bis hoch. Die Grundwasserleiter (hier überwiegend Mittelsande) sind zwischen 5 und 20 m mächtig. Das Grundwasser fließt in westliche Richtung. Die Wasserdurchlässigkeit der Flugsanddecken ist als mittel einzustufen. Eine Kontamination des Grundwassers mit Altlasten kann aufgrund der Vornutzung des Plangebietes als Gewerbe- und Industriestandort nicht völlig ausgeschlossen werden.

Oberflächengewässer existieren im Änderungsbereich selbst nicht. Die Bocholter Aa aber grenzt unmittelbar im Norden an das Änderungsgebiet an. Teile des Gebietes gelten als poten-

tielles Überflutungsgebiet der Bocholter Aa. Sie sind kein gesetzliches Überschwemmungsgebiet. Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Änderungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Bocholt-Liedern.

Der von der FNP-Änderung betroffene Bereich gehört zum Klimabezirk des niederrheinischen Tieflandes. Der maritime Klimaeinfluss herrscht gegenüber dem kontinentalen vor. Die durchschnittlichen Jahrestemperaturen betragen 9,5°-10° C, die mittlere Jahresniederschlags-summe beträgt ca. 750 mm. Im Jahresdurchschnitt überwiegen südwestliche Winde, insbesondere die mit Windgeschwindigkeiten über 3,0 m/s. Aufgrund der minimalen Reliefunterschiede ist großräumig gesehen eine gute Ventilation vorhanden.

Konkrete Angaben zu lufthygienischen Belastungen durch regionale oder lokale Emittenten, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens sowie der Tier- und Pflanzenwelt führen könnten, liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Die lufthygienischen Verhältnisse werden aufgrund der lockeren Bebauung im Umfeld des Änderungsgebietes und aufgrund der Nähe zum Grünzug entlang der Bocholter Aa als unproblematisch eingeschätzt. Die durchgrüneten Siedlungsbereiche sowie die Randlage zu offenen Flächen (insbesondere zum Grünzug Bocholter Aa) gewährleisten eine relativ unbelastete Luftqualität.

Tiere und Pflanzen

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 62 LG NW kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Lt. Europarecht und Bundesnaturschutzgesetz sind bei Vorhaben die Auswirkungen auf geschützte Arten zu betrachten. Wenn auch faunistische Kartierungen speziell für den FNP-Änderungsbereich nicht vorliegen, so können dennoch durch die Auswertung von allgemein zugänglichen Fachinformationen des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) Rückschlüsse auf die Fauna des Plangebiets vorgenommen werden.

Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4105 Bocholt						
<i>Lebensraumtypen: Säume/Hochstaudenfluren, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude</i>						
<i>(Quelle: LANUV, www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/, 12.04.2012)</i>						
<i>Art/ Wissenschaftlicher Name</i>	<i>Deutscher Name</i>	<i>Status (im Bereich des Messtischblattes 4105)</i>	<i>Erhaltungszustand in NRW (ATL)</i>	<i>Säume</i>	<i>Gärten/Siedlungsbrachen</i>	<i>Gebäude</i>
<i>Säugetiere</i>						
<i>Eptesicus serotinus</i>	<i>Breitflügelvedermaus</i>	<i>Art vorhanden</i>	<i>G</i>		<i>XX</i>	<i>WS/WQ</i>
<i>Myotis dasycneme</i>	<i>Teichfledermaus</i>	<i>Art vorhanden</i>	<i>G</i>		<i>(X)</i>	<i>WS/(WQ)</i>
<i>Myotis daubentonii</i>	<i>Wasserfledermaus</i>	<i>Art vorhanden</i>	<i>G</i>		<i>X</i>	<i>(WQ)</i>
<i>Myotis mystacinus</i>	<i>Kleine Bartfledermaus</i>	<i>Art vorhanden</i>	<i>G</i>	<i>(X)</i>	<i>XX</i>	<i>X/WS/WQ</i>
<i>Myotis nattereri</i>	<i>Fransenfledermaus</i>	<i>Art vorhanden</i>	<i>G</i>	<i>(X)</i>	<i>(X)</i>	<i>X/WS/WQ</i>
<i>Nyctalus leisleri</i>	<i>Kleiner Abendsegler</i>	<i>Art vorhanden</i>	<i>U</i>		<i>X</i>	<i>WS/(WQ)</i>
<i>Nyctalus noctula</i>	<i>Großer Abendsegler</i>	<i>Art vorhanden</i>	<i>G</i>	<i>(X)</i>	<i>X</i>	<i>(WQ)</i>
<i>Pipistrellus nathusii</i>	<i>Rauhhaufledermaus</i>	<i>Art vorhanden</i>	<i>G</i>			<i>(WS)/(WQ)</i>
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	<i>Zwergfledermaus</i>	<i>Art vorhanden</i>	<i>G</i>		<i>XX</i>	<i>WS/WQ</i>
<i>Plecotus auritus</i>	<i>Braunes Langohr</i>	<i>Art vorhanden</i>	<i>G</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>WS/(WQ)</i>

<i>Vögel</i>						
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend	G		X	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	sicher brütend	G	X	X	
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	sicher brütend		X		
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	sicher brütend	G		(X)	
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	sicher brütend	G		X	
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	sicher brütend	G	(X)	X	
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	beobachtet zur Brutzeit	G	X	X	X
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	sicher brütend	G	X		
<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	sicher brütend	U	XX		
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	sicher brütend	G-	X	X	XX
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	sicher brütend	G		X	
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	sicher brütend	G	X		
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke	sicher brütend	U+			XX
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	sicher brütend	U	X		
<i>++Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	sicher brütend	U-		(X)	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G	(X)	X	X
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	sicher brütend	G	XX	X	X
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	sicher brütend	G	X	X	X
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-	X	X	XX
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	sicher brütend	G	X	X	
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	sicher brütend	U-		X	
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	sicher brütend	U	XX	X	
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-		X	
<i>Amphibien</i>						
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Art vorhanden	U	(X)	XX	
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Art vorhanden	U+	XX	(X)	
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Art vorhanden	G	(X)	(X)	
<i>Reptilien</i>						
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Art vorhanden	G-	XX	X	(X)

Die oben aufgeführten Arten kommen im Bereich des Messtischblattes 4105 in den drei Lebensraumtypen, welche auch im FNP-Änderungsbereich anzutreffen sind, vor. Dennoch stellt das Änderungsgebiet aber aufgrund der sehr speziellen Lebensraumansprüche und der besonderen Ausprägung der Lebensraumtypen im Änderungsgebiet (die Lebensraumtypen im Änderungsgebiet sind zum Teil sehr kleinflächig und sehr isoliert) für viele der oben aufgeführten Arten keinen geeigneten bzw. keinen essentiellen Lebensraum dar. So wird das Änderungsgebiet für die nachfolgend genannten Arten als unbedeutend eingeschätzt: Habicht, Sperber, Feldlerche, Eisvogel, Graureiher, Waldohreule, Steinkauz, Steinkauz, Mäusebussard, Wachtel, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Schwarzspecht, Wanderfalke, Baumfalke, Turmfalke, Rauchschwalbe, Nachtigall, Pirol, Rebhuhn, Gartenrotschwanz, Turteltaube, Waldkauz, Schleiereule, Kreuzkröte, Laubfrosch und Kammolch.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zurzeit nicht genutzten (historischen) Industriebauten und das nähere Umfeld dieser Gebäude von geschützten Fledermausarten und von Zauneidechsen als Lebensraum oder aber als Teillebensraum genutzt werden.

Floristische Kartierungen liegen für den FNP-Änderungsbereich ebenfalls nicht vor. Im Fundortkataster des LANUV sind keine Vorkommen von planungsrelevanten Pflanzenarten für den Änderungsbereich dargestellt. Die im Plangebiet vorzufindenden Biotoptypen lassen das Vorkommen planungsrelevanter Pflanzenarten auch nicht erwarten.

Stadtbild/Erholungs- und Freizeitfunktion

Der östliche Teil des Änderungsbereiches wird wesentlich geprägt durch den bis zu viergeschossigen Gebäudekomplex der ehemaligen Spinnerei Hammersen und den Baumbestand innerhalb eines verwilderten Gartens unmittelbar südlich des Spinnereigebäudes. Dieser Gebäudekomplex steht seit 2002 unter Denkmalschutz. Da große Teile dieses Gebäudekomplexes seit Jahren nicht mehr genutzt werden und da auch das südlich vorgelagerte ehemalige Gartencentergelände seit dem Abriss der aufstehenden Gebäude brach liegt, erweckt der östliche Teil des Änderungsbereiches insgesamt einen sehr verwahten Eindruck.

Der westliche Bereich (Bereich zwischen der Bebauung der Hamminkelner Straße im Norden und Osten, der Werther Straße im Süden und der Hammersenstraße im Westen) wird geprägt durch die Neubebauung aus den Jahren von 2008 bis 2010 mit etwa 50 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie mit begrünten Freiflächen/Gärten (einschließlich eines privaten Spielplatzes).

Die privaten Freiflächen und Gärten im westlichen Bereich (einschl. des privaten Spielplatzes) übernehmen eingeschränkte Erholungsfunktionen für einen sehr begrenzten Nutzerkreis. Der nördlich an das Änderungsgebiet angrenzende Grünzug entlang der Bocholter Aa übernimmt wichtige Freizeit- und Erholungsfunktionen für einen großen (öffentlichen) Nutzerkreis.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Südlich des Änderungsbereiches verläuft die stark belastete Werther Straße (L 505); zudem liegt östlich angrenzend ein Baumarkt mit ca. 10.000 m² Nutzfläche und einer vorgelagerten Parkplatzfläche für ca. 320 KFZ. Um gesundheitsverträgliche Bedingungen in den Wohn- und Mischgebieten des Änderungsbereiches sicherzustellen wurde ein Immissionsgutachten zur Beurteilung der Verkehrs- und Gewerbeimmissionen erstellt. In der weiteren städtebaulichen Planung und Bauausführung werden aus dem Immissionsschutzgutachten resultierende Schutzmaßnahmen berücksichtigt. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der innerörtlichen Lage und des Orts- und Straßenbildes ausscheiden, wird durch passive Schallschutzmaßnahmen den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen.

Im Nordwesten des Änderungsbereiches wurden in einer Mischprobe im Oberboden gering erhöhte PAK-Gehalte festgestellt. Sofern dieser Teilbereich für eine Wohnnutzung entwickelt wird, sind im Baugenehmigungsverfahren Auflagen der Kreisverwaltung zu berücksichtigen.

Unter Beachtung der in der verbindlichen Bauleitplanung aufzunehmenden Lärmschutzfestsetzungen und der Hinweise zu möglichen Altlasten wird sich der Änderungsbereich zu einem Gebiet mit gesundheitsverträglichen Wohnbedingungen entwickeln.

Schutzgüter Boden und Wasser

Die Umnutzung des brach gefallenen Gewerbe- und Industriestandortes zu einem Mischgebiet entspricht der gesetzlichen Forderung nach einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung der Flächen. Durch die Wiedernutzbarmachung dieser Flächen kann die Inanspruchnahme von bislang nicht bebauten Flächen im Außenbereich (i .d. R. landwirtschaftliche Flächen) minimiert werden.

Die Ausweisung von Wohn- und Mischgebietsflächen für den westlichen Teil des Änderungsbereiches entspricht der heutigen Nutzung.

Durch die FNP-Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Schutzgüter Klima und Luft

Der ehemalige Industrie- und Gewerbebestandort ist bislang nahezu vollständig versiegelt. Durch die Ausweisung von Mischgebietsflächen wird dieser Bereich zukünftig zu Gunsten von begrünten Freiflächen (Gärten, Grünflächen)) in einem geringerem Umfang als bisher bebaut bzw. versiegelt werden. Die Erhöhung des Anteils der Vegetationsflächen gegenüber dem heutigen Versiegelungsgrad und erst recht gegenüber dem heute nach § 34 BauGB rechtlich zulässigem Versiegelungsgrad wird sich (wenn auch kaum spürbar) positiv auf das Siedlungsklima in diesem Bereich auswirken. Die Vegetationsflächen werden einer stärkeren Erwärmung der Siedlungsflächen gegenüber dem Umland wie auch den Folgen des zu erwartenden Klimawandels entgegenwirken.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind im Rahmen der FNP-Änderung nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Hinsichtlich des Artenschutzes liegt eine Grobeinschätzung hinsichtlich des Vorkommens artenschutzrechtlich relevanter Tierarten vor. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zurzeit nicht genutzten (historischen) Industriebauten und das nähere Umfeld dieser Gebäude von geschützten Tierarten (Fledermäusen und Zauneidechsen) als Lebensraum oder aber als Teillebensraum genutzt werden. Sofern daher in einem anschließenden Bebauungsplanverfahren oder aber in einem Genehmigungsverfahren für den Abbruch, den Umbau oder die Umnutzung vorhandener Gebäude/Gebäudeteile ein Verdacht auf das Vorkommen von Tieren geschützter Arten gegeben ist, und sofern bei diesen Arbeiten selbst oder auch gegebenenfalls bei Baum- und Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten Arten festgestellt werden, wird das weitere Vorgehen unverzüglich mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises abgestimmt. Beeinträchtigungen geschützter Arten können auf diese Weise vermieden werden.

Ein Vorkommen gesetzlich geschützter Pflanzenarten ist im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Der stadtbildprägende Baumbestand, unmittelbar südlich des ehemaligen Spinnereigebäudes, kann in der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Schutzgüter Ortsbild/ Kulturgüter/Erholungs- und Freizeitfunktion

Durch die vorgesehene Mischgebietsnutzung für das brach gefallene Gartencentergeländes wird das Ortsbild neu gestaltet. Die neuen Mischgebietsflächen fügen sich harmonisch in die Umgebung ein, sie füllen die städtebauliche Lücke zwischen der vorhandenen Wohn- und Mischgebietsbebauung im Westen (Bebauung an der Hammersenstraße und Hamminkelner Straße) und der Gewerbefläche im Osten, die von einem Baumarkt genutzt wird, auf.

Durch die Ausweisung der Mischgebietsnutzung können auch die denkmalgeschützten Gebäude im Norden des Plangebietes, die sich zum Teil in einem sehr verfallenen Zustand befinden, einer neuen Nutzung zugeführt werden. Erforderliche bauliche Veränderungen im Rahmen einer Instandsetzung und Umnutzung der als Denkmal geschützten Gebäude werden in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde erfolgen, um so unzulässige Beeinträchtigungen des Baudenkmales zu vermeiden.

Bei der weiteren Ausgestaltung der Mischgebietsflächen im Rahmen der nachgeschalteten Bebauungsplanung kann der stadtbildprägende Baumbestand (unmittelbar südlich des als Denkmal geschützten, ehemaligen Spinnereigebäudes) berücksichtigt werden; neue und vorhandene Grün- und Freiflächen innerhalb des Änderungsbereiches können mit dem Grünzug entlang der Bocholter Aa vernetzt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Ortsbild, Kulturgüter sowie Erholungs- und Freizeitfunktion sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus sind keine weiteren nachteiligen Wechselwirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung wäre die Aufstellung von Bebauungsplänen mit der Zielsetzung Wohn- und Mischgebietsflächen zu entwickeln nicht möglich. Der Änderungsbereich würde sich ohne die in Bebauungsplänen zu treffenden rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung ausschließlich nach den vorhandenen Baurechten, die sich nach § 34 BauGB ergeben, entwickeln.

Das Maß der baulichen Nutzung (insbesondere die Grundflächenzahl) und somit auch der Anteil der versiegelten Flächen wären voraussichtlich höher als bei einer Entwicklung mit Bebauungsplan. Der erhaltenswerte Baumbestand wäre nicht gesichert und könnte einer Neubebauung bzw. einer Nutzungsänderung zum Opfer fallen. Neue Grünanlagen, die mit den bestehenden Anlagen vernetzt sind, würden voraussichtlich nicht entstehen. Im Übrigen würde sich der Umweltzustand im Änderungsgebiet bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund der vorhandenen Baurechte nach § 34 BauGB vom Umweltzustand bei Durchführung der Planung kaum unterscheiden.

2.4 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auf der Grundlage des zu ändernden Flächennutzungsplanes sollen für den Änderungsbereich zusätzlich Bebauungspläne aufgestellt werden, in denen auch Regelungen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen getroffen werden:

- Zur Schaffung gesundheitsverträglicher Wohnbedingungen und insbesondere zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der südlich an das Änderungsgebiet angrenzenden Werther Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese Schallschutzmaßnahmen werden als Festsetzung in den Bebauungsplänen bzw. als Auflage im Baugenehmigungsverfahren detailliert beschrieben und sind bei der baulichen Errichtung oder Änderung von Gebäuden/Räumen entsprechend zu berücksichtigen.
- Durch die Festsetzung von Mischgebietsflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und allgemeinen Wohngebietsflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie durch die zusätzliche Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen (in den nachgeschalteten Bebauungsplänen) wird bei Umsetzung der Bebauungspläne ein hoher Anteil nicht versiegelter und mit Vegetation bestandener Flächen im Bebauungsplangebiet gesichert. Diese Vegetationsflächen werden sich positiv auf das Siedlungsklima auswirken.
- Der stadtbildprägende Baumbestand unmittelbar südlich des ehemaligen Spinnereigebäudes, wird in eine private Grünfläche integriert und im Bebauungsplan als zu erhaltener Baumbestand festgesetzt. Er kann so langfristig gesichert werden.
- Sofern schon bei der Genehmigung von Abbruch, Umbau oder Umnutzung vorhandener Gebäude oder Gebäudeteile ein Verdacht auf das Vorkommen von Tieren geschützter Arten gegeben ist oder sofern bei diesen Arbeiten selbst oder auch gegebenenfalls bei Baum- und Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten Arten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen unverzüglich mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises abzustimmen. Beeinträchtigungen geschützter Arten können auf diese Weise vermieden werden. Im Bebauungsplan wird diesbezüglich ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden.

2.5 in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungen liegen derzeit nicht vor. Aus umweltfachlicher Sicht ist die gewählte Lösung vertretbar. Alternativen drängen sich nicht auf.

3. zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf evtl. Schwierigkeiten

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung gemäß den Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage 1 BauGB (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) vorgenommen.

Die Einschätzung der Bedeutung des Änderungsbereiches für geschützte planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten erfolgte durch Auswertung von im Internet zugänglichen Daten des LANUV für das Messtischblatt 4105 Bocholt. Kartierungen vor Ort wurden im Rahmen des Umweltberichtes nicht vorgenommen.

Für die Beurteilung der Umweltbelange lagen außerdem folgende Unterlagen vor:

- Lärmschutzgutachten des Büro Uppenkamp und Partner (Ahaus vom 03.04.2012)
- Lärmschutzgutachten des Büros Uppenkamp und Partner, Ahaus vom 08.01.2007
- Fachbeitrag zur Erschließung und Entwässerung, Büro Flick (vom 04.04.12)
- Verkehrsgutachten Werther Straße, Büro AB Stadtverkehr (November 2006)
- Geotechnisches Gutachten, Erdbaulabor Dr. F. Krause (vom 04.04.2012)
- Orientierende Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen auf Schadstoffe (vom 26.11.2003)
- Abbruchkonzeption, orientierend Untersuchungen der Bausubstanz auf Schadstoffe vom 16.12.2003.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.2 geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Der Umweltbericht legt dar, dass die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens bzw. der Baurechte unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen nicht bzw. wenig erheblich sind. Zusätzliche Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen sind daher nicht erforderlich.

3.3 allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Flächennutzungsplanänderung mit der Zielsetzung, im Umfeld des ehemaligen Gewerbe- und Industriestandortes Hammersen die Baurechte neu zu ordnen, werden keine weitergehenden Nachteile hinsichtlich der im Baugesetzbuch genannten Schutzgüter erwartet.

-334-
i. A.

gez.
Dohle