

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

### ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich südlich der Bocholter Aa und Hamminkelner Straße, westlich des Baumarktes, nördlich der Werther Straße und östlich der Hammersenstraße

Anlass der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich südlich der Bocholter Aa und Hamminkelner Straße, westlich des Baumarktes, nördlich der Werther Straße und östlich der Hammersenstraße sind die Aufstellungen der Bebauungspläne SW 39/2 und 39/4 mit dem Zweck zur planungsrechtlichen Absicherung der Mischgebietsfläche und Wohnbaufläche mit den notwendigen Erschließungsanlagen und Grünflächen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan der städtischen Entwicklung verfolgt die Zielsetzung, den Bereich von derzeit Industrie- und Gewerbegebiet in Wohnbaufläche und Mischgebietsfläche zu ändern.

Die Ausweisung als Wohnbaufläche und Mischgebietsfläche steht im Einklang mit dem Regionalplan.

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.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Flächennutzungsplanänderung am 19.12.2012 endgültig festgestellt und die Bezirksregierung Münster die Flächennutzungsplanänderung mit der bereits oben genannten Zielsetzung am 22.05.2013 genehmigt.

#### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im endgültigen Umweltbericht von Dezember 2012 gemäß § 2 a BauGB dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht wurde der Flächennutzungsplanänderung als Teil der Begründung beigelegt. 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 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 Zielsetzung der Darstellung einer Wohnbaufläche und Mischgebietsfläche, werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

#### *Schutzgut Mensch*

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Unter Beachtung der in der verbindlichen Bauleitplanung aufzunehmenden Lärmschutzfestsetzungen (passive Schallschutzmaßnahmen) und der Hinweise zu möglichen

Altlasten wird sich der Änderungsbereich zu einem Gebiet mit gesundheitsverträglichen Wohnbedingungen entwickeln.

#### *Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*

Auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zurzeit nicht genutzten (historischen) Industriebauten und das nähere Umfeld dieser Gebäude von geschützten Tierarten als Lebensraum oder aber als Teillebensraum genutzt werden. Sofern dies im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren oder Genehmigungsverfahren gegeben ist, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

#### *Schutzgut Boden/Wasser*

Durch die Flächennutzungsplanänderung sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

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, anstelle von Inanspruchnahme nicht bebauter Flächen im Außenbereich.

#### *Schutzgut Klima/Luft*

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

Durch die Ausweisung als Mischgebietsfläche wird dieser Bereich zukünftig zu Gunsten von begrünten Freiflächen (Gärten, Grünflächen) in einem geringeren Umfang als bisher bebaut bzw. versiegelt. Die Erhöhung des Anteils an Vegetationsflächen wird sich positiv auf das Siedlungsklima in diesem Bereich auswirken.

#### *Schutzgut Ortsbild*

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Durch die vorgesehene Mischgebietsnutzung wird das Ortsbild neu gestaltet. Die Mischgebietsnutzung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Durch die Mischgebietsnutzung können auch die denkmalgeschützten Gebäude im Norden des Plangebietes einer neuen Nutzung zugeführt werden.

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

## 2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.05.-25.06.2007 die Möglichkeit zur

Stellungnahme. Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen hat sich zur Flächennutzungsplanänderung kein Änderungsbedarf ergeben.

Da jedoch der westliche Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung mit dem Bebauungsplanverfahren SW 39/4 nicht zur Rechtskraft geführt wurde und auch die Flächennutzungsplanänderung nicht der Bezirksregierung Münster zur Genehmigung vorgelegt wurde, ist - aufgrund der Wechselwirkungen zwischen dem Bebauungsplan SW 39/2 und SW 39/4 - der Flächennutzungsplan für einen vergrößerten Bereich vom 25.06.-25.07.2012 gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt worden. Aus diesem Verfahrensschritt sind folgende Stellungnahmen zu beachten:

Der ESB verweist auf das Handlungskonzept Regenwasser (HKR), wo eine deutliche Überschreitung der genehmigten Einleitungsmenge in die Bocholter Aa hingewiesen wird. Die entsprechenden Maßnahmen zur Drosselung und zum Stauraum sind nachzuweisen. Dies erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Anlieger sprechen sich für eine Lichtsignalanlage und für eine gutachterliche Untersuchung der Verkehrssituation aus. Die gutachterliche Untersuchung zu diesen Fragestellungen ist im November 2012 vom Büro AB Stadtverkehr, Bocholt basierend auf einem Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2006 vorgelegt worden. Das Gutachten enthält folgende Grundaussagen: Sowohl 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. Eine Ampelanlage des Knotens Lowicker Straße/Werther Straße würde zu einer deutlichen Erhöhung der Wartezeiten für den Fuß- und Radverkehr bedeuten und es daher zu erheblichen Akzeptanzproblemen führen. Die Wartezeiten für den KFZ aus den Zufahrten des Baumarktes würden sich bei einer Signalisierung ebenfalls erheblich erhöhen und ist daher nicht weiter zu verfolgen.

Das Gutachten schließt nicht aus, dass eine Umorganisation des Verkehrs zukünftig möglich bzw. erforderlich ist.

### 3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungen liegen nicht vor. Die städtebauliche Entwicklung und die veränderten Rahmenbedingungen erfordern aufgrund der Aufgabe der Industrie- und Gewerbenutzungen zugunsten von Wohn- und Mischgebietenutzungen eine Neuordnung. Die Bauleitplanung soll auf die neuen strukturellen Vorgaben ausgerichtet und den gemeindlichen Erfordernissen angepasst werden.

Bocholt, den

Stadt Bocholt  
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung  
Im Auftrag

gez.:

Laukmann