

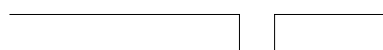
Flächennutzungsplan Entscheidungs-
37. Änderung begründung

Gemeinde Ostbevern

1. Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1 Änderungsbeschluss	3	
1.2 Änderungsbereich und Änderungsanlass	3	
1.3 Derzeitige Situation	4	
1.4 Planungsziel	4	
1.5 Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2. Änderungspunkte	5	
2.1 Änderungspunkt 1	5	
2.2 Änderungspunkt 2	5	
3. Sonstige Belange	5	
3.1 Erschließung	5	
3.2 Natur und Landschaft	5	
3.3 Ver- und Entsorgung	6	
3.4 Altlasten	6	
3.5 Immissionsschutz	6	
3.6 Denkmalschutz	7	
3.7 Weitere Belange	7	
4. Umweltbericht	7	
4.1 Umweltschutzziele	7	
4.2 Beschreibung des Vorhabens	8	
4.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	8	
4.4 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	8	
4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8	
4.6 Zusätzliche Angaben	9	
4.7 Zusammenfassung	9	
5. Verfahrensvermerke	10	

Anhang

Tabelle „Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“



1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 30.08.2007 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 2 (4) BauGB zu ändern, um durch die Erweiterung des Sondergebietes „Landgästehaus“ (ehem. Kaseinwerk) die planungsrechtliche Grundlage für eine erforderliche Stellplatzanlage zu schaffen.

1.2 Änderungsbereich und Änderungsanlass

Der Änderungsbereich liegt im Süden des Bahnhofes Ostbevern im nordwestlichen Gemeindegebiet, im Nordwesten des Geländes des ehemaligen Kaseinwerkes.

Änderungsanlass ist – entsprechend der parallel vorgesehenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 – die Darstellung einer erweiterten Sondergebietsfläche für die dem Sondergebiet „Landgästehaus“ zugeordnete Stellplatzanlage.

Außerdem muss die Zweckbestimmung für das vorliegende Sondergebiet aufgrund der konkreten Baumaßnahme ergänzt und entsprechend definiert werden, da auch eine Erweiterung des denkmalgeschützten Kaseinwerkes vorgesehen ist. Zudem mussten im Zuge der Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen Teile der bestehenden Gebäudesubstanz abgetragen werden, so dass die Erweiterung nicht mehr als „untergeordnet“ bezeichnet werden kann.

Der Umbau und die Erweiterung des denkmalgeschützten ehemaligen Kaseinwerkes als „Landgästehaus“ ist einzubinden in eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsnutzungen des Tourismuskonzeptes „Beverland“. Von besonderer Bedeutung ist hier die sinnvolle Nachnutzung einer Gewerbebranche. Geplant ist hier ein ‚Landgästehaus‘ mit ca. 100 Betten und zugeordneten Veranstaltungsräumen sowie Gastronomie, dessen Veranstaltungen einen besonderen Bezug zum ländlichen Raum haben bzw. das Landleben in den Vordergrund stellen oder aber speziell im ländlichen Außenbereich abgehalten werden sollen. Diese Nutzungen sind nur für ‚Event-Gäste‘ vorgesehen, d.h. kein allgemeiner Hotelbetrieb. Somit definiert sich der Begriff ‚Landgästehaus‘ als Einrichtung für Gäste, die sich für Einzel- oder Gesamtveranstaltungen angemeldet haben und teilnehmen.

Das wiederaufgebaute ehemalige Kartoffellager dient ausschließlich dem Landgästehaus. Hier können z.B. die im Freien geplanten Veranstaltungen mit ‚Event-Gästen‘ durchgeführt werden.

Die geplanten Freizeiteinrichtungen sind zwar unter dem Aspekt der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bahnhof Ostbevern) optimal gelegen, dennoch muss ein ausreichendes Stellplatzangebot erfolgen, das in die Sondergebietsdarstellung des Flächennutzungsplans einbezogen werden soll.

1.3 Derzeitige Situation

Für die Darstellung des erweiterten Sondergebietes für die Stellplatzanlage wird eine Brachfläche und ein Gehölzstreifen südlich L 830 zwischen dem Wirtschaftsweg und der Bahnlinie nordwestlich des ehemaligen Kaseinwerkes in Anspruch genommen.

1.4 Planungsziel

Planungsziele für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Erweiterung des bereits dargestellten „Sonstiges Sondergebietes“ gem. § 11 (2) BauNVO als Stellplatzanlage für die künftige sinnvolle Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Kaseinwerkes mit Freizeiteinrichtungen, die für die Region ein interessantes Tourismuskonzept ermöglichen, sowie die planungsrechtlich eindeutige Definition des Sondergebietes insgesamt.

Die für das Konzept erforderlichen zahlreichen Standortfaktoren sind im Hinblick auf den vorliegenden Planbereich hervorragend gegeben. Insgesamt bietet das Konzept auch für die Gemeinde Ostbevern interessante Perspektiven für die touristische Entwicklung.

Bei dem ehemaligen Kaseinwerk handelt es sich um eine teilweise denkmalgeschützte Bausubstanz, welche als zeitgeschichtliches Zeugnis an eine historische gewerbliche Nutzung erinnert. Die Gemeinde hat sich den langfristigen Erhalt des Industriedenkmals zur Aufgabe gemacht. Die Teilerhaltung der Bauruine soll durch eine zweckmäßige Verwendung des Industriedenkmals für gewerbliche Veranstaltungszwecke sichergestellt werden. Planerisches Ziel ist eine denkmalgerechte Änderung der Ursprungsnutzung einschließlich einer Erweiterung. Auf die Begründung zum Gesamtkonzept bezüglich der Darstellung des Sondergebietes in der 26. Änderung des Flächennutzungsplans wird verwiesen.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern stellt für den geplanten Erweiterungsbereich des Sondergebietes „Landgästehaus – Stellplatzanlage“ noch „Fläche für Landwirtschaft“ dar.

Nach landesplanerischer Abstimmung soll die derzeitige Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nutzungsänderung mit untergeordneter Erweiterung eines denkmalgeschützten Kaseinwerkes als ‚Landgästehaus‘“ um die Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ erweitert werden, parallel mit der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Kaseinwerk“.

2. Änderungspunkte

2.1 Änderungspunkt 1

- *Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in: „Sonstiges Sondergebiet“ – „Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Kaseinwerkes in ein Landgästehaus“ mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“, dem Landgästehaus zugeordnet*

Auf den erforderlichen Nachweis eines planungsrechtlich abgesicherten Stellplatzangebotes wurde in Pkt. 1.2 und 1.4 hingewiesen.

2.2 Änderungspunkt 2

- *Die Zweckbestimmung des „Sonstigen Sondergebietes“ – „Landgästehaus“ wird entsprechend der Detailplanung des Bebauungsplanes Nr. 47 ergänzt: „Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Kaseinwerkes in ein Landgästehaus“*

Die Ergänzung wird auf Grund des konkreten Bauprojektes erforderlich. Zudem konnten im Rahmen der Bauarbeiten einige Gebäudeteile nicht erhalten werden, so dass im Sinne des planungsrechtlichen Bestandsschutzes bis auf einen östlichen Teilbereich keine Gebäude mehr vorhanden sind und nicht mehr von einer Umnutzung ausgegangen werden kann.

3. Sonstige Belange

3.1 Erschließung

Die Erschließung des Geländes bzw. der Stellplatzanlage erfolgt unverändert von dem westlich des Änderungsbereiches verlaufenden Gemeindegeweg Richtung Bahnhof Ostbevern. Über eine Schleife nach Norden ist der Weg an die L 830 in Richtung Greven und Autobahn A 1 angeschlossen.

3.2 Natur und Landschaft

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll planungsrechtlich die Umnutzung einer derzeitigen Brachfläche und eines Gehölzstreifens ermöglichen.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung, u.a. die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Flächen im Änderungsbereich sind von nachrangiger bis mittlerer ökologischer Wertigkeit, unbedingt erhaltenswerte Strukturen liegen nicht vor. Zur Begrünung und Einbindung in die freie Landschaft werden Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage vorgenommen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der bestehenden Auffüllungen nicht unmittelbar auf dem Stellplatzgrundstück versickert werden*. Daher wird das Regenwasser über Einläufe gesammelt und über eine geschlossene Leitung mit dem Regenwasser aus den Dachflächen dem Regenrückhaltebecken zugeführt, von dem es gedrosselt in den örtlichen Grundstücksgraben als Vorfluter abgeschlagen wird. Entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse werden im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens geregelt.

3.4 Altlasten

Der Erweiterungsbereich wird bereichsweise im Verzeichnis der Altlasten des Kreises Warendorf geführt. Die Altlastensituation wurde gutachterlich untersucht.*

Im Ergebnis wurden lokale Verunreinigungen durch polycyclische Kohlenwasserstoffe (PAK) und das Schwermetall Blei festgestellt. Hinweise auf schädliche Verunreinigungen der Bodenluft wurden nicht festgestellt. Eine Gefährdung der Schutzgüter – hier insbesondere die Verlagerung der Schadstoffe über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser – ist nicht zu befürchten.

Überschüssiger Bodenaushub ist der geregelten Entsorgung zuzuführen.

Die vorgesehene Nutzung als Parkplatz ist aus gutachterlicher Sicht zulässig, als Konsequenz wird die Stellplatzanlage versiegelt ausgeführt. Entsprechende Abstimmungen mit der zuständigen Behörde erfolgen im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

3.5 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes wurden gutachterlich untersucht.**

Zum Schutz der im Umkreis gelegenen Wohnnutzungen wird eine Lärmschutzwand/-wall-Konstruktion im nordöstlichen Planbereich errichtet.

* Gutachten zu ergänzenden Boden- und Altlastenuntersuchungen – Ehemaliges Kaseinwerk Ostbevern, Keyfläche 50445, 50446 und 50447. Umweltlabor ACB GmbH. Münster, 12.12.2007

** Planungsbüro Lärmschutz Altenberge: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk 1. Änderung und Erweiterung in der Gemeinde Ostbevern. Münster, Oktober 2007

3.6 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht betroffen.

3.7 Weitere Belange

Sonstige Belange, die bei der Änderung des Flächennutzungsplanes zu beachten wären, sind nicht erkennbar.

4. Umweltbericht

Die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

4.1 Umweltschutzziele

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter behandelt.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume) vorgegeben.
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Landschafts- und Ortsbild	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

4.2 Beschreibung des Vorhabens

Die Inhalte und Ziele des vorliegenden Bauleitplans sind insbesondere in den Punkten 1.2, 1.4 und 2 erläutert. Es handelt sich um die Errichtung einer Stellplatzanlage für ein bestehendes Sondergebiet und die Ergänzung der Zweckbestimmung des Sondergebiets.

4.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Diese Punkte werden im wesentlichen in der Tabelle im Anhang behandelt. Zudem sind folgende Ausführungen relevant:

Der Bodenschutzklausel wird mit der Inanspruchnahme einer bereits beeinträchtigten Fläche weitgehend entsprochen.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und der europäischen Vogelschutzgebiete sind von den Darstellungen nicht betroffen, da diese in naher und ferner Umgebung nicht vorhanden sind.

Über Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entschieden.

4.4 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- eine bereits vorbelastete Fläche (Brachfläche mit Ablagerungen) beansprucht wird und somit die Vorgaben der Bodenschutzklausel (Wiedernutzbarmachung von Flächen) weitgehend verfolgt werden,
- überwiegend als ökologisch nachrangig und mittelwertig zu beurteilende Biotopstrukturen beansprucht werden sowie
- der Immissionsschutz für die und bestehenden Wohngebäude bzw. für die geplante Nutzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert wird.

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen das angestrebte Ziel in gleicher Weise erreicht werden kann, liegen nicht vor, da sich die Ände-

zung des Flächennutzungsplans auf ein konkretes Vorhaben im Bereich einer bestehenden Situation bezieht.

4.6 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung der bestehenden Flächennutzungsplandarstellungen und zusätzlich von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands im Änderungsbereich und seiner Umgebung. Die Altlasten- und Immissionssituation wurden gutachterlich untersucht, weitergehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Welche Überwachungsmaßnahmen gem. § 4c BauGB (Monitoring) im Änderungsbereich erforderlich werden, wird auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans werden im konkreten Fall keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich. Unbenommen ist dabei die regelmäßige Überprüfung im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

4.7 Zusammenfassung

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostbevern beinhaltet

- die Änderung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ – „Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Kaseinwerkes in ein Landgästehaus“ mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“, dem Landgästehaus zugeordnet sowie
- die Änderung der Zweckbestimmung des „Sonstigen Sondergebietes“ – „Landgästehaus“ in „Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Kaseinwerkes in ein Landgästehaus“

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet.
- Bei Nicht-Durchführung der Flächennutzungsplanänderung ist nicht von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Änderungsbereich auszugehen. Die Realisierung des Vorhabens mit

seinen positiven Auswirkungen auf den Tourismus und den Denkmalschutz in Ostbevern wären in der geplanten Dimensionierung aufgrund der nicht adäquaten Bestimmung des Sondergebiets und der fehlenden Stellplätze nicht durchführbar.

- Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der auf ein konkretes Vorhaben abgestimmten Änderung nicht.
- Unbedingt erhaltenswerte Biotopstrukturen liegen im Änderungsbereich nicht vor.
- Maßnahmen zum Monitoring werden auf dieser Planungsebene nicht erforderlich.

Insgesamt werden mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

5. Verfahrensvermerke

Mit der Erlangung der Wirksamkeit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung verliert die derzeitige Darstellung für den Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im Februar 2008

Ostbevern, im Februar 2008



WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Gemeinde Ostbevern
Bürgermeister
(Jürgen Hoffstädt)

Tabelle: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Fläche	Änderungsbereich
Prüfungsinhalte	
Derzeitiger Umweltzustand	
Mensch	Das bestehende Planungsrecht für ein Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung bietet dem Menschen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Die tatsächlichen Strukturen der „Fläche für die Landwirtschaft“ (s. Biotoptypen, Tiere und Pflanzen) bieten keine Möglichkeiten der Nahrungsmittelerzeugung auf dieser Fläche mehr. Die im Umfeld gelegenen Wohnnutzungen besitzen Anspruch auf Immissionsschutz
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen	Entsprechend der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan (Sondergebiet) bzw. der tatsächlichen Strukturen übernimmt der Änderungsbereich eine weitgehend untergeordnete Bedeutung für dieses Schutzgut. Die Flächen für die Stellplatzanlage wurden in der Vergangenheit bzw. werden derzeit in Teilbereichen für die Ablagerung von Bodenaushub, Bauschutt und Alteisen sowie als Abstellflächen von landwirtschaftlichem Gerät benutzt. In den Folgejahren entwickelte sich eine junge ruderales Brache mit begrenztem Lebensraumangebot für Flora und Fauna. Ein in der Nähe der Überführung der L 830 über die Bahnlinie stockendes kleineres Gehölz besteht aus bodenständigen und fremdländischen Arten und bietet der Avifauna Nist- und Ansitzmöglichkeit.
Boden	Aufgrund der langjährigen Nutzung des Geländes (Gebäude, Ablagerungen etc.) stehen keine gewachsenen Böden mehr an.
Wasser	Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Grundwasser steht lt. Bodenuntersuchung zum seinerzeitigen Bebauungsplan im westlichen Bereich bei ca. 20 dm unter Flur an, in östliche Richtung steigt der Grundwasserstand an auf bis zu 8 dm unter Flur. Wasserschutzgebiete etc. sind im Änderungsbereich und seinem Umfeld nicht ausgewiesen.
Luft und Klima	Das Klima im Änderungsbereich und seinem Umfeld wird von den überwiegend klimatisch positiven Wirkungen der land- und forstwirtschaftlich genutzten freien Landschaft dominiert. Kleinfächig bestehen Vorbelastungen durch Hausbrand der umliegenden Wohngebäude und durch verkehrliche Emissionen auf der Bahnlinie und der Landesstraße.
Landschaft	Das Landschaftsbild ist heterogen, geprägt von Elementen des Siedlungsraumes (Wohn- und Gewerbebaukörper, Bahnlinie und Landesstraße) und der freien Landschaft (landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen).
Biologische Vielfalt Arten- und Biotopschutz	Die biologische Vielfalt im Änderungsbereich ist entsprechend der vorzufindenden Biotopstrukturen als nachrangig bis mittel einzuschätzen. Anhaltspunkte für ein Vorkommen von besonders geschützten Arten i.S.d. § 10 BNatSchG unter Berücksichtigung der fachlichen Vorgaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) innerhalb des Änderungsbeereichs liegen nicht vor
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Als Kulturgut ist im Änderungsbereich die denkmalwerte Bausubstanz des ehemaligen Kaseinwerks und seine Dokumentationsfunktion einer historischen Nutzung zu nennen.
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	Im Änderungsbereich liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechend aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten) und von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffen wären.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	
bei Durchführung der Planung	Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter verbunden: Beeinträchtigungen für den Menschen hinsichtlich Emissionen seitens der geplanten Stellplatzanlage werden durch die Errichtung einer Lärmschutzwand/-wallkonstruktion vermieden. Von einem Eingriff in das Schutzgut Biotoptypen, Tier und Pflanze sind eine als ökologisch nachrangig bzw. mittelwertig einzustufende Brachfläche und ein kleinerer Gehölzbestand betroffen. Die biologische Vielfalt ist ebenfalls in nachrangigem bzw. mittlerem Maße betroffen, entsprechend der Wertigkeit der entfallenden Biotoptypen. Insgesamt verbleiben keine Beeinträchtigung dieses Schutzguts. Geschützte Arten- bzw. Biotoptypen sind nicht nachteilig betroffen, da für diese im Änderungsbereich und seiner Umgebung keine Hinweise auf ein Vorkommen vorliegen, ebenso verhält es sich mit Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen . Da die Bodenverhältnisse im Änderungsbereich in der Vergangenheit bereits deutlich überformt wurden, sind keine zusätzlichen Beeinträchtigung zu erwarten. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind mit den geplanten Nutzungen aufgrund der vorgesehenen Rückhaltung und ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers nicht verbunden. Von der Änderung gehen aufgrund der dominierenden klimatischen Wirkungen der freien Landschaft keine merklichen Veränderungen auf Luft und Klima aus. Zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der umliegenden Baukörper und der Bahnlinie nicht zu erwarten. Zudem werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Begrünung der Stellplatzanlage festgesetzt. Bei der Realisierung des Vorhabens bzw. dem Umbau und der Erweiterung der denkmalwerten gewerblichen Baukörper werden die Vorgaben des Denkmalschutzes beachtet, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten sind .
bei Nicht-Durchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Flächennutzungsplanänderung ist nicht von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Änderungsbereich auszugehen. Die Realisierung des Vorhabens mit seinen positiven Auswirkungen auf den Tourismus und den Denkmalschutz wären in der geplanten Dimensionierung nicht durchführbar.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des Immissionsschutzes für die angrenzende Wohnnutzung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Potentielle Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung gem. BNatSchG werden ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert und ggfls. festgelegt.