

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB)

zur

Aufstellung des Bebauungsplans 8-24 für das Gebiet nördlich des Bömkeswegs, östlich der Eisenbahnlinie Bocholt-Wesel, südlich des Bömkesgraben und westlich der Wohnbebauung Bömkesweg 22-26

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-24 für das Gebiet nördlich des Bömkeswegs, östlich der Eisenbahnlinie Bocholt-Wesel, südlich des Bömkesgraben und westlich der Wohnbebauung Bömkesweg 22-26 als verbindlicher Bauleitplan verfolgt die Zielsetzung neue Wohnbauflächen zu entwickeln.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8.500 m².

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 26.08.2022 bekanntgemacht und erreicht damit die Rechtskraft.

Die für die Planungen erforderliche 120. Änderung des Flächennutzungsplanes im selben Bereich wurde ebenfalls am 26.08.2022 bekanntgemacht und ist seitdem wirksam. Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht somit im Einklang mit der Flächennutzungsplanung.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht von September 2021 gem. § 2 a BauGB dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht wurde der Bebauungsplanänderung als Teil der Begründung beigefügt. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen nach Anlage 1 BauGB. Er prognostiziert die mittelbaren und unmittelbaren Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung bezogen auf die Fläche, den Menschen, den Boden, das Wasser, das Klima, die Luft, die Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, das Landschafts- und das Ortsbild sowie die Kultur- und Sachgüter.

Schutzgut Mensch

Mit dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet rücken schutzbedürftige Nutzungen an die westlich gelegene Bahnanlage. Von hier können Schallimmissionen auf das Allgemeine Wohngebiet einwirken. Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen durch Schallemissionen des Bahnverkehrs sind die Grundstücke im Westen so anzuordnen, dass die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der von der Bahnlinie abgewandten Ostseite liegen. Auf die Bahngleise gerichtete Fenster sind ausschließlich mit entsprechendem Schallschutz erlaubt. Zur Absicherung dieser baulichen Maßnahmen wurde die Festsetzung (F3) in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit dieser Regelung, die auch schon mehrmals entlang der Bahnstrecke Wesel-Bocholt auf Bocholter Gebiet angewandt wurde, sind voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Wohnbebauung zu erwarten. In der Bauphase können durch den Baustellenbetrieb und Baustellenverkehr Lärmemissionen entstehen. Eine Grenzwertüberschreitung ist jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeiten tagsüber ausgeführt werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die Biologische Vielfalt

Tiere

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 8-24 Bömkesweg erfolgte die Erstellung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung der Stufe I und der Stufe II inkl. Kartierung der Artengruppe Vögel und Fledermäuse. Um Verbotstatbestände für Vögel und Fledermäuse zu vermeiden, sind zusammenfassend nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

Vögel: Der Beginn der Gehölzrodung und der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres festgelegt. Abweichungen sind nach fachlicher Begründung (z.B. definitiver Ausschluss von Vogelbruten) in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich. Durch die genannten Maßnahmen werden mögliche Individuenverluste und Zerstörungen von Ruhe- und Reproduktionsstätten aller Brutvogelarten vermieden.

Fledermäuse: Um negative Lichteinwirkungen für die Wasserfledermaus zu vermeiden, sind entsprechende Vorgaben in ein Beleuchtungs- und Lichtkonzeptes für den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Unter der Vorgabe, dass die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II genannten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, treten nach Einschätzung des Gutachters keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ein.

Pflanzen

Anstatt der landwirtschaftlich genutzten Biotope mit einzelnen Gehölzbereichen treten nun großflächig versiegelte Flächen mit Siedlungsbiotopen. Die Biotopausstattung wird sich durch die Planung deutlich verringern, da versiegelte Flächen mit Ziergrünflächen und einzelnen Straßenbeeten entstehen werden. Entlang des Bömkesgraben im nördlichen Plangebiet soll eine Baumreihe mit Hochstaudenflur entwickelt werden. Zur Kompensation von verlorengehenden Pflanzenstandorten werden Ausgleichsmaßnahmen im Flächenpool der Stadt Bocholt umgesetzt.

Biologische Vielfalt

Die Artenanzahl im Plangebiet ist derzeit als mittelhoch zu bezeichnen und wird durch die Umsetzung der Planung deutlich abnehmen. Biotope wie die Grünlandfläche mit einzelnen Gehölzen werden durch die Anlage des Wohngebietes überbaut. Flächen mit Entwicklungspotenzial werden im Norden entlang des Bömkesgraben entstehen (Baumreihe, Blühstreifen). In den Privatgärten ist nach der Erfahrung aus anderen Neubaugebieten nicht mit einer großflächigen naturnahen Gestaltung von Gärten zu rechnen. Zur Förderung der Biologischen Vielfalt werden zusätzlich an anderen Stellen im Stadtgebiet von Bocholt artenreiche Biotope angelegt. Hier ist z. B. die ökologische Aufwertung von Grünanlagen mit Wildbumentwiesen und auch Baumpflanzungen gemeint, die auch dieses Jahr in Bocholt fortgesetzt wird.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Um das anteilige Defizit durch die Umsetzung des B-Plans zu kompensieren, werden für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft als Ausgleich die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Extensivgrünland und Krautsäumen) im städtischen Ausgleichsflächenpool 15 – Wasserwerk Mussum (Döringer Feld) (Gemarkung Biemenhorst, Flur 7, Flurstück 139 / Gemarkung Mussum, Flur 17, Flurstück 34) zugeordnet

Schutzgut Fläche

Um die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche von ca. 3.786 m² durch Neuversiegelungen auszugleichen, werden im Rahmen der Eingriffsregelung Ausgleichsflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet geschaffen, wo Ackerflächen in extensiv genutzte Grünlandflächen mit Krautsäumen umgewandelt werden.

Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens als Vegetationsstandort, als Lebensraum für Bodenlebewesen sowie als Filter des Niederschlags- bzw. Sickerwassers werden durch Überbauung und Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Diese erheblichen Beeinträchtigungen können über Maßnahmen für den Eingriff in die Biotopfunktion mitkompensiert werden, indem Ackerflächen in extensiv genutzte Grünlandflächen mit Krautsäumen umgewandelt werden.

Schutzgut Wasser

Gemäß Begründung zum B-Plan ist der Umgang bzw. die Abführung des anfallenden Niederschlagswassers im weiteren Verfahren zu klären. Es ist sicher zu stellen, dass dem Bahngelände kein Oberflächen- und Dachflächenwasser oder sonstige Abwässer zugeleitet werden. Da es sich beim Plangebiet um ein wasserhöffiges Gebiet handelt, ist der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten grundsätzlich von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken zu genehmigen. Der Anschluss an den Schmutz- und Regenwasserkanal ist am Bömkesweg gegeben.

Schutzgut Klima

Durch die zusätzliche Bebauung bzw. Versiegelung wird die Kaltluftproduktion der bislang offenlandgeprägten Flächen bau- und anlagebedingt deutlich verringert. Kleinklimatisch sorgt die Überbauung der Flächen für eine zusätzliche Erwärmung sowie einen Verlust von klimatischen Austauschräumen. Die Gesamtklimasituation wird durch das Vorhaben nicht geändert, da keine wesentlichen Temperaturunterschiede zwischen Siedlungsbereich und angrenzendem Freiraum aufgebaut werden können und da es infolge der fast ebenen Niederterrassenlandschaft und

der ständigen Windbewegungen es zu keiner Ausbildung lokaler Windsysteme kommen kann. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Klima sind im Rahmen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft

Mit der Ausweisung Allgemeines Wohngebiet (WA) werden keine wesentlichen Änderungen an der lufthygienischen Situation hervorgerufen, da sich im Plangebiet ausschließlich Anlieger- bzw. Lieferverkehr bis zur Sackgasse im Norden bewegen wird. Als möglicher Emittent von Luftschadstoffen kann die Bahnstrecke 2263 Wesel-Bocholt für das geplante Wohngebiet angesehen werden, da hier derzeit noch dieselbetriebene Triebwagen eingesetzt werden. Aufgrund der geringen Taktfrequenz und der Verwirbelung werden keine Luftschadstoffkonzentrationen aufgebaut. Die Elektrifizierung der Bahnstrecke wird eine deutliche Reduktion der Luftschadstoffe erwarten lassen. Es können keine schädlichen Auswirkungen auf die lufthygienische Situation durch und für das Allgemeine Wohngebiet erkannt werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Nach Norden zur freien Landschaft wird eine Baumreihe mit Hochstaudenfluren entwickelt, die eine naturnahe Überleitung zur freien Landschaft darstellen. Das neue Wohngebiet fügt sich in das vorhandene Siedlungsgefüge ein, da es den Siedlungscharakter der vorhandenen Bebauung im Süden und Osten aufnimmt. Der Verlust landschaftsbildprägender Gehölzbestände kann durch die Anpflanzung der Baumreihe am Bömkesgraben, Baumpflanzungen im Straßenraum und über den Ausgleich im Rahmen der Biotopfunktion mit ausgeglichen werden. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter oder Sachgüter von besonderer Bedeutung existieren im Plangebiet nicht. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 08.03.2021 bis einschließlich 16.04.2021 statt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Der ESB wies in seiner Stellungnahme auf die Kennzeichnung des nördlichen Grünstreifens als Gewässerrandstreifen hin. Daraufhin wurde ein 5 m breiter Schutzstreifen in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Weiterhin äußerte der Geschäftsbereich Stadtgrün und Umwelt, dass der Gehölzbestand entlang der Bahnlinie zu erhalten und daher auch entsprechend auszuweisen ist. Seitens der Verwaltung wird der Stellungnahme teilweise gefolgt, da für die Errichtung eines dauerhaften Zaunes zur Bahntrasse hin, ein Erhalt der Gehölzstrukturen voraussichtlich nur bedingt möglich ist. Höhenfestsetzungen werden in den Plan aufgenommen. Der Grünstreifen wird entlang des Bömkesgraben wird in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Umwelt sowie dem Wasser- und Bodenverband „Untere Issel Nord“ auf insgesamt 7,5 m erweitert.

Der Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Issel Nord“ zufolge ist die Regenwasserbeseitigung in der Begründung zum Bebauungsplan nicht ausreichend dargestellt. Eine direkte Einleitung von Regenwasser in den Bömkesgraben lehnt der Wasser- und Bodenverband ab. Weiterhin wird die Ausweisung der öffentlichen Grundfläche am Bömkesgraben in der dargestellten abgelehnt, da so keine ausreichende Pflege des Gewässers erfolgen kann. Die Verwaltung stellt klar, dass eine direkte Einleitung in den Bömkesgraben ist nicht vorgesehen ist. Laut der Entwässerungsplanung ist ein Anschluss an das Regenwasser-Kanalnetz umzusetzen. Hinsichtlich

der Sicherstellung der Erreichbarkeit des Uferrandstreifens des Bömkesgrabens wurde der entsprechende Grünstreifen auf 7,5 m erweitert.

Die BEW wies in Ihrer Stellungnahme auf die Berücksichtigung einer Transformatorenstation am südöstlichen Rand des Plangebietes hin. Die Verwaltung teilt dazu mit, dass unter Abstimmung der BEW und dem Geschäftsbereich Verkehr eine Verlagerung dieser Station um 1,5 m nach Norden erfolgt und eine zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan erfolgt.

Der Kreis Borken regt an, im Rahmen der noch ausstehenden Artenschutzprüfung II die Funktion der Gehölzstruktur entlang der Bahntrasse für Fledermäuse abschließend zu klären, da dies im Rahmen vorgelegten Artenschutzvorprüfung nicht ausreichend thematisiert worden sei. Weiterhin wird empfohlen, Maßnahmen zur Minimierung von Lichtemissionen im Plangebiet umzusetzen. Durch die Verwaltung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung die Durchführung einer Artenschutzprüfung II für das Plangebiet beauftragt. In Abstimmung mit dem beauftragten Büro Landschaft+Siedlung und dem Kreis Borken konnte festgehalten werden, dass aufgrund der vorgefundenen Strukturen Untersuchungen zum Schwärmverhalten von Fledermäusen entbehrlich sind, soweit in der Artenschutzrechtlichen Betrachtung die dadurch vorhandenen Quartierpotenziale entsprechend gewürdigt werden. Detaillierte Untersuchungen sind vor dem Abriss und der Baumfällung erforderlich. Die Empfehlung zur Minimierung von Lichtemissionen wird in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Aufgrund der Stellungnahme des Geschäftsbereiches Mobilität wurden die Straßenendausbauhöhen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Deutsche Bahn Immobilien AG bat in ihrer Stellungnahme um Aufnahme von Hinweisen zum Umgang mit der angrenzenden Bahntrasse. Diese Hinweise wurden durch die Verwaltung in den Bebauungsplan aufgenommen.

In der Stellungnahme des Geschäftsbereiches Bauordnung wird angeregt verschiedene Festsetzungen und Hinweise zu ändern. Die Festsetzungen F3 zum Schallschutz sowie F13 Dachbegrünung werden entsprechend der Vorschläge geändert sowie die Festlegung des Höhenniveaus im weiteren Verfahren abgestimmt. Die Festsetzung F8 zum GFL des rückwärtigen Grundstückes wird weiterhin die Notwendigkeit einer öffentlich-rechtlichen Sicherung beinhalten, unter der ein Vertrag oder eine Baulast fällt. Der Hinweis H4 zur Regenwasserbeseitigung und H9 zur Abzäunung der Bahnfläche werden als Festsetzung aufgenommen. Der Hinweis H11 Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegenüber der Deutschen Bahn bleibt weiterhin als Hinweis erhalten, da der hinweisende Charakter in diesem Bezug ausreicht.

Stellungnahmen des Fachbereiches öffentliche Ordnung (Kampfmittel), der Feuerwehr, des Fachbereiches Jugend, Familie, Schule und Sport sowie der Handwerkskammer Münster führten nicht zu Änderungen der Planungen.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 22.11.2021 bis einschließlich 30.12.2021 statt.

Aufgrund der Stellungnahme des ESB zum Abstellen von Müllgefäßen wurde ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen.

In der Stellungnahme des Kreises Borken wird angeregt Festsetzungen und Hinweise zu verschiedenen Artenschutzmaßnahmen zu ergänzen. Durch die Verwaltung werden die vorhandenen Hinweise H 6 Artenschutz und H 7 Brutvogelschutz entsprechend ergänzt.

Stellungnahmen des Fachbereiches öffentliche Ordnung (Kampfmittel), der Feuerwehr, des Fachbereiches Jugend, Familie, Schule und Sport, der Handwerkskammer Münster, des Geschäftsbereiches Mobilität sowie der Deutschen Bahn führten nicht zu Änderungen der Planungen.

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Bocholt ist die Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken nach wie vor groß. Die Umwandlung von Brachflächen für den Wohnungsbau sowie die innerstädtische Nachverdichtung haben in Bocholt weiterhin eine hohe Priorität. Diese Flächen reichen jedoch zur Bedarfsdeckung nicht aus und deren Bereitstellung für eine Nutzung stellt sich als problembehaftet dar. Auf den Standort des Plangebietes am Bömkesweg bezogen bestehen jedoch Bedarfe, die durch den Wohnungsbau bzw. Brachflächenentwicklung nicht gedeckt werden können. Das Plangebiet schließt an die vorhandene Wohnsiedlung Mussums an. So soll auch in Zukunft der Siedlungscharakter gesichert werden. Nach Prüfung aller Belange wurde die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen inklusive erforderlicher Ausgleichsflächen in der Abwägung durch den Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Bocholt vorrangig gewichtet.

Bocholt, 29.08.2022

Stadt Bocholt
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag

gez.:
Nienhaus