

## Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bocholt

Änderung des Flächennutzungsplanes südlich des Holtwicker Baches, nördlich der Straße  
Im Ellerbrock und östlich der Wolbringstraße und der Arnold-Janssen-Straße

### Inhalt

1.	Ausgangssituation und Planungserfordernis	1
2.	Räumlicher Geltungsbereich	2
3.	Gegenwärtiger Zustand	2
4.	Planungsvorgaben	2
5.	Ziele der Bauleitplanung	3
6.	Erschließung	5
7.	Ver- und Entsorgung	5
8.	Belange von Natur und Landschaft	6
9.	Artenschutz	6
10.	Immissionsschutz	7
11.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	7
12.	Altlasten	7
13.	Umweltbericht	8
14.	Kosten	9
15.	Flächenbilanz	9

Anhang und Gutachten - siehe letzte Seite

### 1. Ausgangssituation und Planungserfordernis

Die Stadt Bocholt führt ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich südlich des Holtwicker Baches, nördlich der Straße Im Ellerbrock und östlich der Wolbringstraße und der Arnold-Janssen-Straße durch.

Hintergrund der geplanten Entwicklung des Baugebietes ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet sowie der Wille der Stadt Bocholt, Bauwilligen innerhalb der Stadtgrenzen Bocholts Baugrundstücke anbieten zu können. Gemäß dem Regionalplan Münsterland ist auch für diese Fläche eine städtebauliche Nutzung möglich.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ergibt sich hier insbesondere dadurch, dass an die Realisierung der geplanten Nutzung besondere Anforderungen zu stellen und durch die Vornutzung und die umgebenden Nutzungen verschiedene Belange betroffen sind, die in ihrem Zusammenspiel nur durch die Abwägungsentscheidung der Bauleitplanung zufriedenstellend zu berücksichtigen sind.

Eine Realisierung des geplanten Wohngebietes im derzeitigen planungsrechtlichen Außenbereich ist nicht möglich.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrandbereich von Bocholt östlich der Arnold-Janssen-Straße. Südlich verläuft die Straße Im Ellerbrock, nördlich befindet sich der Holtwicker Bach. Der Änderungsbereich ist ca. 2,2 ha groß.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist in der Planzeichnung durch die entsprechende Begleitlinie gekennzeichnet.

## 3. Gegenwärtiger Zustand

Der Änderungsbereich stellt heute eine Ackerfläche dar, die im Norden von einem Waldstück und im Osten von einem Graben begrenzt wird. Im Westen beginnt der hier vorwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung gekennzeichnete Siedlungsbereich Bocholts.

Nördlich und östlich des Änderungsbereiches schließt sich der landwirtschaftlich geprägte Außenbereich an, der von starker Streubebauung und kleineren Waldstücken durchzogen ist.

## 4. Planungsvorgaben

### Regionalplan:

Im Regionalplan Münsterland ist der Änderungsbereich dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Sonstige Zielaussagen des Regionalplanes existieren für den Änderungsbereich nicht. Der nördlich gelegene Waldbereich ist im Regionalplan als Bereich zum Schutz der Natur sowie als Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung dargestellt.

### Flächennutzungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist auf der Ebene des vorbereitenden

Bauleitplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Diese Änderung erfolgt in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren.

#### Landschaftsplan:

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 12.07.2017 rechtskräftigen Landschaftsplanes Bocholt-Rhede. Der Waldbereich nördlich des Änderungsbereiches wird hier als Landschaftsschutzgebiet 2.2.2 (Holtwicker Bach) ausgewiesen.

#### Naturschutzrecht:

Weitere Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechtes existieren im Plangebiet nicht. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Planbereich oder in seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie). Es werden auch keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura -2000-Gebiete beeinträchtigt.

## 5. Ziele der Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Stadt Bocholt beabsichtigt im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung den Bereich als Wohnbaufläche, als Grünfläche und überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses darzustellen.

Die angeführte Wasserfläche ist zum einen für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das der Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Einzugsgebiet Otto-Kemper-Ring (Trenngebiet „FT45“) sowie der geplanten Erschließungsstraße des neuen Wohngebietes dient und zum anderen für den Graben im Osten des Änderungsbereiches.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-15 in diesem Bereich.

Die geplante FNP-Änderung soll dazu beitragen, die Ziele der städtebaulichen Konzeption umzusetzen. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbaufläche und deren Erschließung zur Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum.

Die Ausweisung und die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen in Bocholt basieren auf der Grundlage des Regionalplanes der Bezirksregierung Münster, Teilabschnitt Münsterland und dem Wohnbaulandentwicklungsprogramm der Stadt Bocholt. Die Flächen werden mit dem

Instrument des Bocholter Bodenmanagementes entwickelt. Ziel ist es, bedarfsgerecht Wohnbauland unter dem Aspekt der sozialgerechten Bodennutzung zu schaffen. Die Herangehensweise bei diesen Projektentwicklungen ist dynamisch und wird im Kontext der sich möglicherweise verändernden Rahmenbedingungen gesehen. Das bedeutet, dass auch Nachfrage und Bedarf regelmäßig untersucht werden und etwaige Auswirkungen in die Projektentwicklung einfließen.

Mit Blick auf die mögliche Auswirkung des demografischen Wandels hat die Treuhänderische Entwicklungsgesellschaft Bocholt mbH (TEB) im Jahre 2007 eine Wohnungsmarktanalyse in Auftrag gegeben, um das Bocholter Bodenmanagement in Bezug auf die neuen Erkenntnisse des demografischen Wandels zu positionieren und den gesetzlichen Anforderungen bezüglich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen an das Kosten und Flächen sparende Bauen gerecht werden zu können. Diese Wohnungsmarktanalyse wurde im Jahre 2015 aktualisiert und stützt die Ergebnisse aus der Analyse aus 2007.

Aus der aktuellen Wohnungsmarktanalyse geht hervor, dass die Gesamtnachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2030 so stark ansteigt, dass rein rechnerisch das wachsende Angebot an Bestandsimmobilien vom Markt aufgenommen wird. Zudem errechnet sich für Bocholt selbst ein Neubedarf für 2015 bis 2019 von rund 180 Wohneinheiten pro Jahr und für 2019 bis 2030 von rund 130 Wohneinheiten pro Jahr. Wenn die Bestandangebote zu teuer oder zu unattraktiv sind, fällt der Neubedarf höher aus.

Neuere Bevölkerungsprognosen (Quelle: IT NRW - Geschäftsbereich Statistik - Statische Analysen und Studien, Band 60 - Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2008 - 2030/2050) prognostizieren zwar eine frühere Schrumpfung als bisher angenommen, sie ersetzt jedoch nicht eine Wohnungsmarktanalyse mit regionalem Ansatz.

Dies gilt umso mehr, als dass die aktuellen Flüchtlingsströme nach Deutschland dort nicht im Geringsten abgebildet sind. Daher untersucht die Stadt Bocholt kontinuierlich im Rahmen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung die aktuellen Entwicklungen und Trends.

Festzustellen ist derzeit, dass zum Zeitpunkt der hier angestrebten Flächennutzungsplanänderung in der städtischen Bewerberliste gut 1.400 Interessenten für ein städtisches, unbebautes Grundstück vorgemerkt waren. Aufgrund einer im Herbst 2013 durchgeführten Befragung aller zu diesem Zeitpunkt registrierten Interessenten ist die Interessentenliste vollständig bereinigt und mit den Neuanmeldungen auf dem aktuellsten Stand. Auswertungen zeigen, dass rund 70 % der Interessenten derzeit zur Miete wohnen und der Nachfragegruppe „Nestbauer“ zuzuordnen sind. Gut 50 % der Interessenten gaben an, sofort bauen zu wollen. Somit kann derzeit ein akuter Nachfrageüberhang konstatiert werden. Das Vermarktungspotential an städtischen Neubaugrundstücken ist ausgeschöpft.

Die Nachverdichtung sowie die Umwandlung von Brachflächen für den Wohnungsbau im Sinne der Innenentwicklung hat in Bocholt Tradition und weiterhin eine hohe Priorität. In einigen Fällen stellt sich auch deren Bereitstellung für eine Wohnbaulandentwicklung als problembehaftet dar, u.a. wenn diese durch Altlasten belastet sind und deren Behandlung nicht zeitnah erfolgen kann. Eine Analyse des örtlichen Immobilienmarktes zeigt, dass diese Flächen zur Bedarfsdeckung nicht ausreichen.

Um den aktuellen Bedarf abdecken zu können ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für eine wohnbauliche Nutzung inklusive der erforderlichen Ausgleichsflächen in Teilen weiterhin unumgänglich, obwohl Innenentwicklung und Nachverdichtung weiterhin forciert werden. Die notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen werden, soweit möglich und sinnvoll, im Änderungsbereich berücksichtigt.

## 6. Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über eine neue innere Erschließungsstraße. Die Anbindung an das vorhandene Straßennetz erfolgt von Süden über die Straße Im Ellerbrock.

## 7. Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich in der angrenzenden Straße befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Laufe des parallel erfolgenden Bebauungsplanverfahrens (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt und die Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über dezentrale Versickerungsmulden versickert werden. Das in den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal und über die vorgesehene Unterhaltungszufahrt in das genannte Regenrückhaltebecken eingeleitet. Im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis wurde nachgewiesen, dass das Volumen des Regenrückhaltebeckens für die Aufnahme des Niederschlagswassers des öffentlichen Straßenraumes ausreichend bemessen ist.

Details der Niederschlagswasserbeseitigung können der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-15 „Im Ellerbrock“ entnommen werden.

## 8. Belange von Natur und Landschaft

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan, um den Umfang möglicher Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können. Die Stadt Bocholt hat sich im Rahmen des Verfahrens für die vorliegende Bauleitplanung mit den grundsätzlichen Hinweisen zu den planungsrechtlichen Erfordernissen insbesondere des § 1 a Abs. 2 Satz 2 und Satz 4 BauGB auseinandergesetzt (Umwidmungsklausel und Begründungsgebot). Die zentralen Aspekte sind in diesem Zusammenhang die anzustrebende Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und die besondere Begründungsanforderung an die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Zu den genannten Themen findet sich eine ausführliche Auseinandersetzung im Umweltbericht.

Diese lassen sich dahingehend zusammenfassen, dass davon auszugehen ist, dass die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele auch durch eine vollständige Ausnutzung sämtlicher Innenentwicklungsbereiche nicht zu erreichen wären.

Im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurden die Uferrandstreifen des vorhandenen Grabens (Gewässer Nr. 158 des Wasser- und Bodenverbandes Holtwicker Bach) als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses dargestellt, da die Uferrandstreifen elementarer Bestandteil dieses Gewässers sind.

An der östlichen Grenze des Planbereiches befindet sich eine Ausgleichsfläche für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Aufgrund der geringen Breite dieser Fläche (5,0 m) kann diese nicht in der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung dargestellt werden. Sie geht in der vorgenannten Darstellung einer Fläche für die Wasserwirtschaft auf. Auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan 10-15 „Im Ellerbrock“) erfolgt aber folgerichtig die Festsetzung dieser Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

## 9. Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten Flora-Fauna-Habitate (FFH)-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Die Stadt Bocholt hat im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeiten lassen. Hierin galt es festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Bearbeitung erfolgten vier Begehungen im Zeitraum von April bis Juni 2015 zur Erfassung der Vogelvorkommen. Planungsrelevante Vogelarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind deshalb laut Gutachter für diese Tiergruppe mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Vermeidungsmaßnahmen für Vögel sind nicht erforderlich.

Bezüglich der Fledermausaktivität wurden in vier Nächten zwischen Mai und August 2015 Detektorbegehungen durchgeführt. Festgestellt wurden dabei 10 Arten. Laut Gutachter könnte es für Fledermäuse zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen. Dem kann durch Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (fledermausfreundliche Beleuchtung im Siedlungsbereich, Verzicht auf Beleuchtung am Waldrand, Anlage eines naturnahen Krautsaumes) entgegengewirkt werden.

Eine weitergehende Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zur Flächennutzungsplanänderung sowie insbesondere auf der Ebene des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes.

## 10. Immissionsschutz

Aus derzeitiger Sicht sind keine aus der Änderung des Flächennutzungsplanes resultierenden immissionsschutzfachlichen Konflikte zu erwarten. Eine genaue Betrachtung der Immissionssituation erfolgt auf der Ebene des für die vorliegende Fläche aufzustellenden Bebauungsplanes. Die Notwendigkeit eines Schallschutzgutachtens oder eines Geruchsgutachtens besteht unter den gegebenen Voraussetzungen nicht.

## 11. Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung befinden sich weder Denkmäler noch bekannte Bodendenkmäler. Sichtbeziehungen von und zu Denkmälern sind aufgrund des Fehlens derselben nicht betroffen.

## 12. Altlasten

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Sollten dennoch kontaminierte Bodenbereiche aufgedeckt werden, sind diese nach Abstimmung mit dem Kreis Borken über den Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün, Geschäftsbereich Altlasten / Deponie, zu sanieren. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung wird nicht von der Existenz von Altlasten ausgegangen.

### 13. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht berücksichtigt die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen.

Hinsichtlich der Umweltbelange werden insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, auf Tier- und Pflanzenarten und deren biologische Vielfalt, auf die Fläche, auf Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter geprüft.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit werden Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit durch Verkehrs- und Gewerbelärm und Geruchseinwirkungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren biologische Vielfalt werden Aussagen zu Biotoptypen, Lebensraumpotential für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie zur Erfüllung oder Nichterfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Fläche werden Aussagen zum Flächenverbrauch, zum Anteil der durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Flächenversiegelung sowie für die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Boden werden Aussagen zur Altlastensituation, zu Bodentypen und -funktionen, Auswirkungen durch Bodenversiegelung und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Wasser werden Aussagen zu Grundwasser, Überschwemmungsbereiche und der Ableitung von Niederschlagswasser getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Luft und Klima werden Aussagen zu Siedlungsflächen, Schadstoffbelastungen bzw. Luftqualität, Lokalklima und Auswirkungen durch die Siedlungsentwicklung getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden Aussagen zu möglichen ästhetischen Beeinträchtigungen oder Veränderungen des Landschaftsbildes getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden Aussagen zu Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Denkmälern und dem Verhalten bei Funden getroffen.

## 14. Kosten

Die Herstellung der Erschließungsanlagen soll im Wege eines Erschließungsvertrages mit dem Grundstückseigentümer geregelt werden. Etwaige Kostenanteile zu Lasten der Stadt Bocholt werden als Projektentwicklungskosten vom Bodenfond finanziert und im Rahmen der kaufvertraglichen Abwicklung an die Erwerber weitergegeben.

Andere Entwicklungskosten sind auf Basis einer städtebaulichen Kalkulation entsprechend den Grundsätzen des Bocholter Bodenmanagements finanziert. Kosten entstehen der Stadt Bocholt, bis auf die Verfahrenskosten, insofern nicht.

## 15. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Flächennutzungsplanänderungsbereich	21.198	100,00
Wohnbaufläche	14.553	68,65
Grünfläche mit Überlagerung MSPE	625	2,95
Wasserfläche (RRB und Uferrandstreifen)	6.020	28,40

Bocholt, den 10.12.2018

Der Bürgermeister  
i.A.

Scholt  
Dipl.-Ing.

### Anhang:

- Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung - StadtUmBau GmbH, Basilikastraße 10, 47623 Kevelaer (Stand: August 2018)

### Gutachten:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Bebauungsplan 10-15, Bocholt-Stenern - Graevendahl GbR, Moelscher Weg 44, 47574 Goch (Stand: 28.08.2015)