

Begründung

zur **Änderung des Flächennutzungsplanes** im Ortsteil Lowick für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche zur Regulierung des Wasserabflusses“ südlich der Straße Zur Eisenhütte und östlich des Grundstücks Zur Eisenhütte Haus-Nr. 15 zur Ausweisung einer Wohnbaufläche.

Stand: endgültige Feststellung April 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass, Verfahren zur Bauleitplanung und Abgrenzung des Plangebietes	2
2.	Räumliche Gesamtplanung.....	2
2.1	Raumordnung und Landesplanung	2
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.	Örtliche Situation/Bestand	3
4.	Städtebauliche Zielsetzung	3
5.	Verkehr und Erschließung	3
6.	Denkmalschutz	4
7.	Immissionsschutz.....	4
8.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Umweltbericht / Artenschutz	5
9.	Klimaschutz und Bodenschutz	5
10.	Ver- und Entsorgung	6
11.	Altlasten / Kampfmittel	7
12.	Flächenbilanz.....	7
13.	Realisierung	7
14.	Kosten.....	8
15.	Anhänge	8

1. Planungsanlass, Verfahren zur Bauleitplanung und Abgrenzung des Plangebietes

Nach Realisierung der Wohnbauentwicklung nördlich der Bocholter Aa im Bereich der Straße „Nevelkamp“ ergeben sich nördlich dieser neuen Wohngebiete und westlich der Straße „Zur Eisenhütte“ Flächen die einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden können. Dieses Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 11,4 ha ist im Entwicklungsplan Wohnen der Stadt Bocholt als Wohnbauentwicklungsbereich Nr. 2 (Lowick – Zur Eisenhütte) bezeichnet und kann in mehreren Bauabschnitten realisiert werden.

Der Flächennutzungsplan wurde für den Bereich des I. und II. Bauabschnittes schon parallel zum Bebauungsplanverfahren 7-10 (I. Bauabschnitt) von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert. Die Änderung wurde am 17.12.2009 von der Bezirksregierung genehmigt und am 02.02.2010 wirksam.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 7-10 (I. Bauabschnitt) wurde für den Entwicklungsplan „Zur Eisenhütte“ im August 2008 eine Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung in Auftrag gegeben. Für die Regenwasserableitung wurden danach sowohl im I. Bauabschnitt als auch im II. Bauabschnitt (jetziger Bebauungsplan 7 – 11) jeweils eine Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fläche zur Regulierung des Wasserabflusses dargestellt. Aufgrund von neuen Erkenntnissen im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur gesamtheitlichen Lösung der Niederschlagsentwässerung im Bereich Schieve- Oberlauf ist das nördlich im II. Bauabschnitt dargestellte Regenrückhaltebecken nicht mehr notwendig. Diese Fläche soll ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 7-11 durchgeführt. Die frühzeitigen Verfahrensschritte wurden in der Zeit vom 28.01. bis einschl. 28.02.2014 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch wurde in der Zeit vom 12.03.2015 bis 13.04.2015 durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in 2015 ebenfalls festgestellt.

Die entsprechende Genehmigung konnte jedoch aufgrund von geänderten Vorgaben der Rechtsprechung nicht eingeholt werden. Deshalb musste für die 101. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-11 eine erneute Offenlage durchgeführt werden.

2. Räumliche Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im geltenden **Regionalplan Münsterland** für den Regierungsbezirk Münster wird der Bereich des Plangebietes als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt** ist seit dem 12.01.1979 rechtswirksam. Für den Bereich des Änderungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche zur Regulierung des Wasserabflusses“ dar.

Um die Planung umzusetzen, ist auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes notwendig. Für das Plangebiet werden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes aus einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche zur Regulierung des Wasserabflusses“ Wohnbauflächen entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes lehnt sich an die Darstellung des Regionalplanes an. Die angestrebten Nutzungen befinden sich alle in der Kategorie des Wohnsiedlungsbereiches, somit treten keine Konflikte zwischen der Landesplanung und der geplanten Darstellung im Flächennutzungsplan auf.

3. Örtliche Situation/Bestand

Das Plangebiet Entwicklungsplan „Zur Eisenhütte“ liegt im Nordwesten von Bocholt am Rand der Siedlungsstrukturen Löverick und Nevelkamp. Im Osten wird das Plangebiet durch die Straße „Zur Eisenhütte“ begrenzt. Überwiegend wurden diese Flächen landwirtschaftlich genutzt.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet Entwicklungsplan „Zur Eisenhütte“ sieht eine wohnungsbauliche Entwicklung vor. Die Planung wird im Bebauungsplan 7-11 konkretisiert. Dieser sieht eine Bebauung mit überwiegend Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern vor. Das Plangebiet wird mit einer Erschließungsschleife erschlossen, die in dem südlich angrenzenden I. Bauabschnitt, Bebauungsplan 7-10 weitergeführt wird. Im Bereich der Grünzüge sind Fuß- und Radwege vorgesehen, die bestehende Anknüpfungspunkte an die angrenzenden Baugebiete aufnehmen.

5. Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet Entwicklungsplan „Zur Eisenhütte“ wird über drei Einmündungen an die K1 „Zur Eisenhütte“ angeschlossen. Die Straße „Zur Eisenhütte“ ist heute eine klassifizierte Straße. Im Zuge der Realisierung des Entwicklungsplanes mit den jeweiligen Anschlüssen ist die heutige Ortsdurchfahrtsgrenze langfristig zu verlegen und die Streckencharakteristik anzupassen.

Sämtliche neuen Baugrundstücke sollen aus dem Plangebiet heraus erschlossen werden. Die bestehenden Grundstückszufahrten von der Straße „Zur Eisenhütte“ aus bleiben erhalten. Die Planung wird im Bebauungsplan konkretisiert.

6. Denkmalschutz

Im Süden grenzt das Plangebiet Entwicklungsplan „Zur Eisenhütte“ an das Baugebiet Nevelkamp. Die Flächen nördlich der Straße Nevelkamp haben sich sämtlich als archäologisch relevant herausgestellt. Somit ist die gesamte Fläche des Plangebietes mit Ausnahme der engeren Bereiche der seiner Zeit vorhandenen Splitterbebauung vollständig untersucht und dokumentiert worden.

Nach dem Grabungsbefund war davon auszugehen, dass sich das Bodendenkmal „Nevelkamp“ auch weiter nördlich auf den Entwicklungsplan „Zur Eisenhütte“ erstreckt. Aus diesem Grund wurden im Frühjahr 2008 Probegrabungen durchgeführt. Im südlichen Bereich des I. Bauabschnittes wurden keine archäologischen Funde festgestellt. Im nördlichen Bereich wurden lediglich Scherben gefunden. Auch wenn bisher keine Siedlungsspuren nachgewiesen wurden, ist auch im II. Bauabschnitt mit archäologischen Funden und Einzelfunden zu rechnen und die weitere Vorgehensweise im Bebauungsplan zu regeln.

7. Immissionsschutz

Im Osten und Süden des Plangebietes Entwicklungsplan „Zur Eisenhütte“ liegen Wohngebiete. Im Zuge der Realisierung wird die Ortsdurchfahrtsgrenze der K1 „Zur Eisenhütte“ langfristig nach Norden verlegt und die Straße entsprechend zurückgebaut. Nach Westen und Norden liegen im anschließenden Freiraum landwirtschaftliche Flächen. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb, Fischerweg 42, liegt in einer Entfernung von ca. 300 m. Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde ein Gutachten zur Ermittlung und Beurteilung der **Geruchsimmissionen** sowohl für die Bestandssituation als auch für eine mögliche Entwicklungsoption des landwirtschaftlichen Betriebes an das Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner in Auftrag gegeben. Das aktuelle Gutachten vom 10. Februar 2020 liegt den jeweiligen Fachbehörden vor bzw. kann im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden. Da auch unter Berücksichtigung der Entwicklungsoption des landwirtschaftlichen Betriebes der anzusetzende Grenzwert für Wohngebiete unterschritten wird, ist von keinen erheblichen Geruchsimmissionen im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) auszugehen.

An der Straße „Zur Eisenhütte“ Haus Nr. 17 befindet sich ein Fensterbaubetrieb. Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 300 m. Gemäß Abstandserlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 v. 6.6.2007) ist für einen derartigen Betrieb ein Abstand von 100 m zur Wohnbebauung ausreichend. Damit ist sowohl für den Änderungsbereich des FNP als auch die geplanten Wohngebiete im Entwicklungsplan „Zur Eisenhütte“ und dem bestehenden Gewerbebetrieb gemäß Abstandsliste ein ausreichender Abstand gewährleistet.

Nördlich des Entwicklungsplanes „Zur Eisenhütte“ befindet sich an der Straße „Zur Eisenhütte“ Haus Nr. 4 eine Gaststätte. Die **Geräuschemissionen und -immissionen** durch den Straßenverkehr und Gaststättenbetrieb wurden vom TÜV Nord, Essen, ermittelt und beurteilt. Das aktuelle Gutachten vom 05. Juni 2020 ist beim Geschäftsbereich Stadtplanung der Stadt Bocholt einsehbar. Das durchschnittliche Verkehrsaufkommen liegt bei 2.800 Kfz/Tag mit einem prozentualen Lkw-Anteil von 3%.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. In der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau anzuwenden. Für die Bebauung sind die Anforderungen an den Schallschutz in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) geregelt. Durch Straßenverkehrsgeräusche kommt es in einem ca. 40 m breiten Streifen parallel zur Fahrbahnmitte zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1. Eine genaue Definition des erforderlichen Schallschutzes ist erst bei Vorlage konkreter Bauanträge erforderlich. Gegenüber dem Gewerbelärm (Gaststätte) sind jedoch passive Schallschutzmaßnahmen i.d.R. nicht zulässig. Daher sind an den der Gaststätte zugewandten Fassaden zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zulässig. Als Schutz gegenüber den Geräuschen von Straße und Gaststätte werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Umweltbericht / Artenschutz

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes war zum Zeitpunkt der Einleitung des Bauleitplanverfahrens (19.06.2012) überwiegend als Grün- bzw. Ackerfläche genutzt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden Flächen überplant, die bisher noch nicht versiegelt waren.

Der erforderliche **Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB stellt die Auswirkungen der Planungen auf den Raum und die verschiedenen Umweltmedien dar. (**Anhang 1**)

Die Ergebnisse des Umweltberichtes zur Änderung des Flächennutzungsplanes zeigen, dass nach Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Die artenschutzrechtlichen Belange (Ausgleich eines Steinkauzrevieres) sind im parallelen Bebauungsplanverfahren ausführlich dargelegt.

Das Plangebiet liegt im **Wasserschutzgebiet** III B Bocholt - Liedern. Der § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Entsprechende Hinweise werden im parallelen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Im Plangebiet bestehen die **Grundwasser** führenden Schichten aus Sanden und Kiesen der Niederterrasse des Rheins mit einer hohen Grundwasserergiebigkeit. Bedingt durch die Nähe zur Oberfläche und Durchlässigkeit der Deckschichten besteht eine Gefährdung durch Verunreinigungen. Entsprechende Hinweise werden im parallelen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Das **Überschwemmungsgebiet** der Bocholter Aa wurde per ordnungsbehördlicher Verordnung der Bezirksregierung Münster neu vorläufig gesichert. Die vorläufige Sicherung trat am 26.02.2021 in Kraft. Demnach liegt der Bebauungsplan Nr. 7-11 bzw. die Wohnbaufläche außerhalb eines Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 76 WHG und § 83 Landeswassergesetz.

9. Klimaschutz und Bodenschutz

Folgen des **Klimawandels** sind z.B. häufiger stattfindende Starkregenereignisse. Diese Folgen wurden in der Machbarkeitsstudie zur gesamtheitlichen Lösung der Niederschlagsentwässerung im Bereich Schieve-Oberlauf sowohl für die

Bestandsgebiete als auch für alle potentiellen Neubaugebiete im Bereich Schieve-Oberlauf südlich der Schieve berücksichtigt, um eine regelkonforme Entwässerung zu gewährleisten (siehe Kapitel 10).

Aus Sicht des **Klimaschutzes** drängt sich die südliche Ausrichtung der Hauptbaukörper mit Satteldach auf und wurde im Bebauungsplan berücksichtigt. Somit werden gute Voraussetzungen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik – Anlagen) geschaffen. Überwiegend befinden sich die privaten Grundstücksbereiche auf der Südseite der Hauptbaukörper und schaffen gute Voraussetzungen zur Nutzung passiver Solareinträge, so dass die Wohnräume ebenfalls zur Südseite der Gebäude orientiert sein können und somit von direkter Sonneneinstrahlung profitieren. Die von Norden nach Süden verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung schafft ein zusätzliches Angebot im Rahmen des Umweltverbundes. All diese Maßnahmen tragen dazu bei, weniger Kohlendioxid in die Atmosphäre zu transportieren und somit im Ergebnis das Klima zu schützen.

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist im Rahmen der Bauleitplanung besonders der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 BauGB - (städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen) und § a Abs. 2 BauGB Bodenschutzklausel - Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen, § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 5 BauGB - Klimaschutzklausel)) zu beachten. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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. Nach alledem muss die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für eine wohnbauliche Nutzung inklusive der erforderlichen Ausgleichsflächen in der Abwägung vorrangig gewichtet werden.

Die notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen werden, soweit möglich und sinnvoll, im Wohngebiet berücksichtigt. Soweit erforderlich werden dazu aber geeignete Poolflächen an anderer Stelle im Einklang mit dem Ausgleichsflächenpoolkonzept der Stadt Bocholt in Anspruch genommen.

10. Ver- und Entsorgung

Das **Schmutzwasser** im Baugebiet (2. Bauabschnitt) wird über einen Schmutzwasserkanal abgeleitet und an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Bebauungsplan 7-10 (I. Bauabschnitt) im Anknüpfungspunkt in der „Hannah-Ahrendt-Straße“ angeschlossen.

Für das Plangebiet des Entwicklungsplanes „Zur Eisenhütte“ wurde vom Büro Dr. Schleicher & Partner im Juni 2008 ein Baugrundgutachten erstellt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist demnach nur bei einer Auffüllung des Geländes nach dem Oberbodenabtrag möglich.

Das **Regenwasser** der Erschließungsstraßen und der neuen Baugrundstücke wird daher über eine herkömmliche Regenwasserkanalisation innerhalb der neuen Erschließungsstraße Richtung Norden in den Regenwasserkanal in der Straße „Zur Eisenhütte“ geleitet. Der bestehende Regenwasserkanal in der Straße „Zur Eisenhütte“ leitet das Regenwasser über das Regenrückhaltebecken am Fischerweg ortsnah in die Schieve (Wasserlauf 023). Die entsprechenden Anträge nach § 68 WHG und 58 Abs. 1 und 2 LWG zur gesamtheitlichen Lösung der Niederschlagsentwässerung im Bereich Schieve- Oberlauf wurden vom Kreis Borken am 29.04.2014 genehmigt.

Die **Müllentsorgung** wird vom Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB) durchgeführt.

Die **Versorgung** des Gebietes mit Gas, Wasser, Strom erfolgt durch die Bocholter Energie- und Wasserversorgungs GmbH (BEW) und wird im Zuge des Ausbaues des Baugebietes sichergestellt.

Trinkwasserbrunnen von Eigenwasserversorgungsanlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Die ehemalige Hofstelle Zur Eisenhütte 13 ist nicht mehr existent.

Die **Löschwasserversorgung** wird durch das Wasserversorgungsnetz der BEW sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 kann gewährleistet werden. Die Löschwasserentnahme hat gleichmäßig aus dem umliegenden Wassernetz (Unterflurhydranten, Abstand 120 m) zu erfolgen.

Die Sicherstellung des **Telekommunikationsnetzes** erfolgt durch die Deutsche Telekom in Abstimmung mit der BEW oder sonstigen Netzbetreibern.

11. Altlasten / Kampfmittel

Innerhalb des Planbereiches befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Flächen mit Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen.

Das Plangebiet ist hinsichtlich möglicher Kampfmittelbelastungen bisher noch nicht abgesucht worden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

12. Flächenbilanz

Wohnbaufläche (bisher Fläche für Regenrückhaltung) 1.575 m²

13. Realisierung

Entsprechend dem Bodenmanagementbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.1995 hat die Stadt Bocholt mit dem Eigentümer der betroffenen Liegenschaften einen Städtebaulichen Vertrag geschlossen und die Grundstücksverfügbarkeit im Planbereich gesichert.

Zur Neuordnung der Grundstücke wurde für das Plangebiet eine Umlegung durchgeführt.

14. Kosten

Die Frage der Kostenverteilung wird zwischen der TEB und der Stadt Bocholt geregelt. Dies betrifft insbesondere die durch die Baulandentwicklung ausgelösten Umbauarbeiten im Bereich der Straße „Zur Eisenhütte“.

Die für das Bebauungsplangebiet für die Stadt Bocholt entstehenden anteiligen Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der kaufvertraglichen Abwicklung an die Erwerber weitergegeben. Kosten entstehen der Stadt Bocholt insofern nicht.

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Bocholt, im März 2021
-301-Ko

Der Bürgermeister
i. A.

gez.:

Dipl.-Ing. R. Koch
Techn. Ang.

15. Anhänge

- 1) Umweltbericht, Büro Ökon, 02. Juli 2020

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

Geruchsimmissionsprognose, Uppenkamp und Partner, vom 10. Februar 2020

Gutachten zu Geräuschemissionen und –immissionen, TÜV Nord vom 05. Juni 2020

Gutachten zu Geräuschemissionen und –immissionen, TÜV Nord, August 2014, zuzüglich ergänzende Stellungnahmen vom 22.12.2014 und 23.01.2015 - *überholt*

Stellungnahme zum Ausgleich eines durch die Planung betroffenen Steinkauzreviers, Büro Ökon, 31.03.2014

Nachtrag zur Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Ökon, April 2013

Umweltverträglichkeitsstudie, Büro Ökon, August 2009

Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Ökon, August 2009

Geruchsimmissionsprognose, Uppenkamp und Partner, Februar 2009 - *überholt*

Baugrunduntersuchung, Ingenieurgesellschaft Dr. Schleicher & Partner, Juni 2008

Entwicklungsplan Zur Eisenhütte, Stadt Bocholt

Wohnbaulandentwicklungsplan, Stadt Bocholt, 1995

Grünordnungsrahmenplan, Stadt Bocholt