

Kopie an 33-1  
erl. v. A  $\frac{11}{5}$  / 21



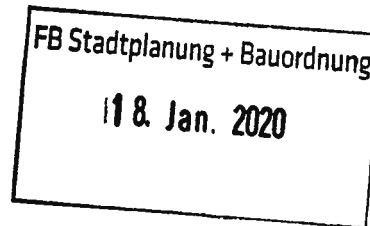
**ROHMANN · TEKATH · SOBIREY**

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

ROHMANN · TEKATH · SOBIREY Wallstraße 6 · 46483 Wesel

**Einschreiben/Rückschein**

Der Bürgermeister  
Stadt Bocholt  
FB Grundstücks- und Bodenwirtschaft  
GB Bodenwirtschaft und Liegenschaften  
Kaiser-Wilhelm-Straße 52-58  
46395 Bocholt



Vorab per E-Mail: [christina.roters@mail.bocholt.de](mailto:christina.roters@mail.bocholt.de)

12.01.2021  
Unser Zeichen:

-----'Stadt Bocholt  
**BV: Fläche im Bereich des geplanten West- bzw. Nordrings  
(Gemarkung Bocholt, Flur 3, Flurstück 21)  
Ihr Aktenzeichen: 31 - ro**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Roters,

wir vertreten die Interessen der  
Baustraße 25, 46399 Bocholt. Eine auf uns lautende Vollmacht ist in der  
Anlage in Kopie beigelegt.

Unsere Auftraggeber sind zu je 50 % Miteigentümer der vorgenannten  
Immobilie. Das Grundstück unserer Auftraggeber ist bekanntlich betroffen  
von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bocholt für  
den Bereich der geplanten Hauptverkehrsstraße und der geplanten  
Wohnbauflächen zwischen dem Hemdener Weg im Osten sowie der  
Dinxperloer Straße im Westen der Stadt ("Westring" bzw. "Nordring"  
Bocholt).

Rechtsanwälte  
Fachanwälte  
Notar


**Büro Wesel**  
Wallstraße 6  
46483 Wesel  
T 0281/3395-33  
F 0281/3395-344

**Büro Bocholt**  
Osterstraße 50 – 52  
46397 Bocholt  
T 02871/23907-0  
F 02871/23907-10

[kanzlei@roteso.de](mailto:kanzlei@roteso.de)  
[www.roteso.de](http://www.roteso.de)

**Dr. Ralf Rohmann**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Udo Tekath**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für  
Gewerblichen Rechtsschutz  
Fachanwalt für Familienrecht

**Olaf Sobirey**  
 Rechtsanwalt und Notar  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Dr. Nicole Tebrügge**  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Bau- und  
Architektenrecht

Sitz der Partnerschaft  
Wallstraße 6, 46483 Wesel  
Registergericht  
AG Essen, PR 3504

Kanzleisitz aller Anwälte  
im Sinne des § 31 BRAO  
und Amtssitz des Notars  
Wallstraße 6, 46483 Wesel

Kontoverbindung  
Niederrheinische Sparkasse  
RheinLippe  
IBAN DE51 3565 0000 0000 4991 94  
BIC WELADED1WES

Ust.-IdNr. DE 205551559

Es haben bereits Besprechungen unserer Auftraggeber mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Ihres Hauses, Frau Roters, Herrn Heiß und Herrn van Almsick stattgefunden, in denen unsere Mandantschaft unmissverständlich klargemacht hat, dass sie zu einer Veräußerung von Teilen ihres Grundbesitzes zur Realisierung der oben angesprochenen Änderung des Flächennutzungsplans, wie sie derzeit in Rede steht, nicht bereit ist. Unsere Mandantschaft bekräftigt dies hiermit noch einmal und will die Einwendungen gegen die Ausgestaltungen des Flächennutzungsplans, wie sie sich nach derzeitiger Sachlage darstellen, hiermit noch einmal schriftlich darlegen.

Unserer Auftraggeberschaft ist bekannt, dass es bereits seit langem Pläne der Stadt Bocholt gibt, das bestehende Straßennetz durch eine Ringstraße im Norden bzw. Westen der Stadt zu ergänzen. Hierzu wurden, wie aus den öffentlichen Bekanntmachungen der Stadt ersichtlich, in der Vergangenheit unterschiedlichste Varianten ins Auge gefasst. Unsere Mandantschaft stellt zunächst einmal grundsätzlich infrage, ob die von der Stadt angedachte stadtnahe Trassenführung die unter den hier zu beachtenden Gesichtspunkten grundsätzlich die sinnvollere Lösung darstellt. Durch eine stadtferne Trasse wird grundsätzlich ein besserer Schutz der Wohngebiete erreicht. Die Erwägung, dass diese vom Autoverkehr nicht angenommen würde, weil keine erheblichen Zeiteinsparungen erfolgen würden, dürften nicht zutreffen, wie sich an der erfolgreichen Umsetzung der Ringstraßen um den Bocholter Süden, hier insbesondere mit der B 67, zeigt.

Aber auch bei Realisierung der stadtnäheren Entwürfe ist die jetzt geplante Änderung für unsere Mandanten nicht hinnehmbar.

So sieht der Änderungsentwurf vor, dass quer über das Grundstück unserer Mandantschaft unmittelbar an die Wohnbebauung unserer Auftraggeberschaft angrenzend eine Verbindungsstraße zwischen dem angedachten Knotenpunkt (Kreisverkehr) und der Dinxperloer Straße verlaufen soll. Nach dem von unserer Auftraggeberschaft vorgelegten Entwurf handelt es sich um eine zweispurige Straße nebst Grünstreifen und

Fahrradweg, die das Grundstück unserer Mandantschaft in einer Gesamtbreite von ca. 20 bis mindestens 25 m durchschneiden würde und eine Fläche in Höhe von ca. 2573 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück unserer Auftraggeberschaft verbrauchen würde. An der südöstlichen Ecke des Grundstücks unserer Mandantschaft würde für die Fortführung des Fahrradweges ein Grundstücksteil in einer Größe von weiteren ca. 27 m<sup>2</sup> benötigt.

Durch den Verlauf quer durch das spitzwinkelig zulaufende Grundstück unserer Mandantschaft verbliebe jenseits der Straße ein Grundstücksdreieck in einer Größe von ca. 1334 m<sup>2</sup>.

Wir müssen nicht näher betonen, dass durch diese Art der Planung das Grundstück unserer Auftraggeberschaft eine massive wirtschaftliche Entwertung erlitte. Diese würde zum einen hervorgerufen durch die erhebliche Flächenminderung, die mit der Bebauung verbunden wäre. Die fehlende „Erschließung“ des verbleibenden Grundstücksdreiecks im nördlichen Teil würde ebenfalls eine erhebliche Entwertung nach sich ziehen, da die Einheitlichkeit der Fläche nicht mehr gewährleistet und der verbliebene Grundstücksteil von der Wohnbebauung unserer Mandantschaft nicht mehr bzw. nur noch über erhebliche Umwege (Kreisverkehr) zu erreichen wäre.

Abgesehen von dieser rein flächenmäßigen Betrachtung wären natürlich auch die weiteren Einwirkungen auf das Restgrundstück unserer Auftraggeberschaft und dessen Nutzung massivst. So ist damit zu rechnen, dass durch die Straßennutzung erhebliche Immissionen auf die Bewohner der Immobilie unsere Auftraggeberschaft zukämen. Nicht nur wird selbstverständlich die Bauphase mit den erheblichen Beeinträchtigungen einer Großbaustelle verbunden sein. Darüber hinaus wird die Mandantschaft dauerhaft mit erheblichen Einwirkungen durch Verkehrslärm, Staub, gesundheitsschädliche Abriebe der Kfz, Erschütterungen insbesondere durch den zu erwartenden Lastverkehr sowie Lichtimmissionen zu rechnen haben. Wie aus den Erläuterungen der Stadt zum Rahmenplan Nord aus dem Jahre 2009 hervorgeht, rechnet die Stadt mit einem Verkehrsaufkommen auf dem geplanten Ring von mindestens 10.000 bis zu

ca. 22.000 Fahrzeugen täglich. Diese Fahrzeuge führen gewissermaßen „durch den Garten“ unserer Auftraggeberschaft. Wie bei einem Abstand von schätzungsweise 15 m von der Wohnbebauung unserer Auftraggeberschaft die Einhaltung der erlaubten Lärmemissionen gewährleistet würde, ist nicht ersichtlich. Bei Errichtung von Lärmschutzwänden würde der massive Eindruck des Bauwerks auf dem Grundstück unserer Mandantschaft noch weiter erhöht.

Dabei ergäben sich diese Beeinträchtigungen nicht nur innerhalb der Gebäude. Auch der gesamte Erholungswert der Außenanlagen des Grundstücks unserer Auftraggeberschaft wäre völlig entwertet. Unsere Auftraggeberschaft hat im vorderen Bereich des Grundstücks ihre Außenterrasse, die wie der gesamte Erholungsbereich des Grundstücks nach Norden hin, also genau in Richtung der geplanten Hauptverkehrsstraße, ausgerichtet ist. Da davon auszugehen ist, dass die Straße durchgehend befahren wird, sind die Erholungsmöglichkeiten unserer Auftraggeberschaft auf dem Grundstück faktisch vernichtet, wenn das Bauvorhaben in der jetzt vorliegenden Form verwirklicht würde.

Während die Landschaft derzeit durch die Grünflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung geprägt ist, würde sich zukünftig in unmittelbarer Nähe eine Hauptverkehrsader der Stadt Bocholt befinden. Es sind durch die massiven Einwirkungen psychische Belastungen unserer Auftraggeberschaft zu befürchten, die zu Schlafstörungen und gesundheitlichen Schäden führen können, die sich aus der Massivität der gesamten Anlage und deren Auswirkungen in der unmittelbaren Wohnnähe unserer Mandantschaft ohne weiteres ergeben.

Aus dem zu erwartenden Schwerlast- und möglicherweise Gefahrgutverkehr ergäben sich zusätzliche Gefahren für die körperliche Unversehrtheit unserer Auftraggeberschaft im Falle von Verkehrsunfällen oder sonstigen Havarien.

Hinzu kommt, dass auch aus Umweltgesichtspunkten die Änderung Nachteile mit sich bringt, da sie mit einem erheblichen Flächenverbrauch,

Eingriffen in den Wasserhaushalt und damit in die Tier- und Pflanzenwelt verbunden wäre.

Dabei stellt sich die jetzt vorgesehene Ausführung der Verkehrsführung keineswegs als eine unvermeidliche oder am wenigsten belastende Maßnahme für die Mandanten dar.

So sind in der Vergangenheit andere Konzepte der Verkehrsführung diskutiert worden, von denen beispielhaft die in der Vergangenheit als „Variante 2 „Wohnen an der Eschkante I“ bezeichnete Alternative aufzeigt, wie eine an dieser Stelle unterstellte unvermeidliche Trassenführung in Stadtnähe mit wesentlich geringeren Beeinträchtigungen unseres Mandanten verwirklicht werden könnte. In dieser Variante, die ebenfalls als homogene, der Landschaft angepasste Erschließung des betroffenen Gebiets ausgeführt ist, wird das Grundstück unserer Auftraggeberschaft umfahren und bliebe damit in seiner Integrität unverletzt. Durch die Vermeidung einer Zerschneidung des Grundstücks unserer Auftraggeberschaft wird die Einheitlichkeit der im Norden befindlichen Grünlandflächen gewahrt und das Landschaftsbild nicht zerstört. Offensichtlich sind wirtschaftliche Erwägungen der Stadt Bocholt maßgeblich daran beteiligt, Varianten in Erwägung zu ziehen, bei denen in erheblichem Umfang in die Eigentumsrechte unserer Mandantschaft eingegriffen werden müsste, scheint doch die jetzt geplante Änderung der Stadt die meiste Anzahl von Bauplätzen im Planbereich zu ermöglichen.

Wir bitten uns über die Berücksichtigung der vorgenannten Punkte zu informieren. Für weitere Besprechungen stehen der Unterzeichner und die Mandantschaft zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht