

Stadt Bocholt
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Begründung
zum Bebauungsplan 3-1 der Stadt Bocholt

im Bereich östlich der Hamalandstraße und südlich der niederländischen Grenze

Stand: Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
12/2020

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	1
2. Planungsanlass/Planungsverfahren	1
3. Planungsvorgaben	2
3.1 Regionalplan	2
3.2 Flächennutzungsplan	3
4. Bisherige Flächennutzung/ Angrenzende Nutzungen	3
5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	4
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO).....	5
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 und 23 BauNVO).....	5
5.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
5.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 15 BauGB)	6
5.6 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 18b BauGB)	6
5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	6
5.8 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	6
5.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Abs. 2 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)	7
6. Auswirkungen der Planung	7
6.1 Belange des Umweltschutzes	7
6.1.1 Immissionen und Emissionen.....	7
6.1.2 Ökologische Belange/ Umweltbericht	8
6.1.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	9
6.1.4 Artenschutz	9
6.1.5 Klimaschutz.....	10
6.1.6 Altlasten	10
6.1.7 Boden und Fläche	10
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	11
6.3 Ver- und Entsorgung	11
6.4 Denkmalschutz.....	11
6.5 Kampfmittel	11
6.6 Städtebauliche Kennziffern.....	12
6.7 Kosten und Realisierung	12

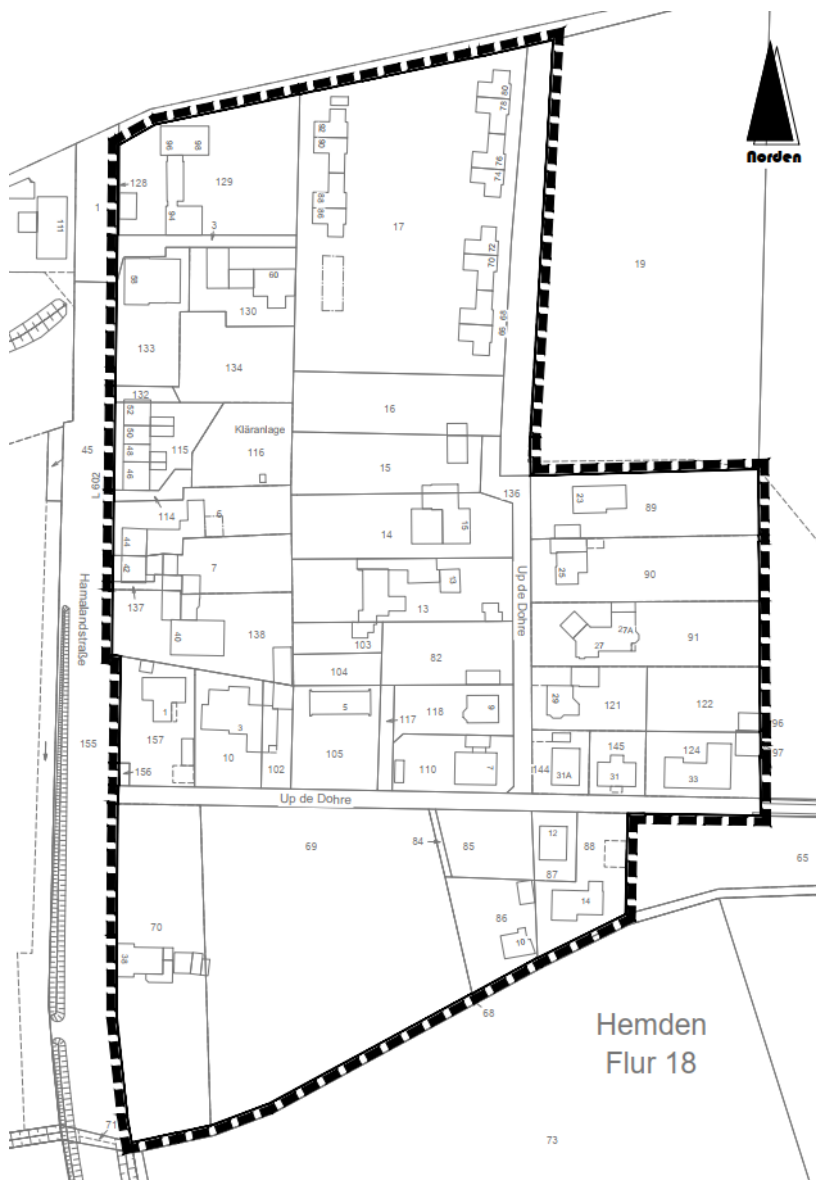
Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	3
Abbildung 3: Luftbild.....	4

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt südlich der niederländischen Grenze und östlich der Hamalandstraße und umfasst eine Fläche von rund 5,5 ha. Südlich wird das Plangebiet durch den Zufluss der Reyerdingsbachs begrenzt. Östlich endet der Geltungsbereich mit den Baugrundstücken und nordöstlich wurde der Siedlungsrandstreifen aufgenommen. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hemden, auf Flur 18 und ist nachstehend abgebildet:

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes



(ohne Maßstab)

2. Planungsanlass/Planungsverfahren

Östlich der Hamalandstraße und südlich der niederländischen Grenze, im Ortsteil Hemden, befindet sich eine ehemalige Zollsiedlung, für die bislang keine planungsrechtliche Grundlage besteht. Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein aktueller Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich des Neubaus eines

Wohnhauses mit drei Wohneinheiten bringt nun eine potentielle, zukünftige Baulandentwicklung in der Blockinnenbereichslage hervor. Aufgrund der ungeordneten Bebauung östlich der Hamalandstraße im o.g. Bereich, gilt es eine planungsrechtliche Steuerung für diesen Bereich zu schaffen.

Perspektivisch soll eine grundlegende Planungssicherheit und Ordnung des Gebietes hergestellt werden. Dabei sollen potentielle Erweiterungsflächen entlang der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen berücksichtigt werden. Die heutige Bebauung des Bereiches weist in der Örtlichkeit keine einheitlichen, klaren Strukturen wie z.B. einheitliche Baugrenzen oder Bautiefen auf. Um einer zukünftigen Strukturierung des Gebietes zu entsprechen und eine weitere ungeordnete möglicherweise auch zu dichte Bebauung zu verhindern, soll der Bestand geregelt werden und eine Entwicklung nur im Rahmen einer städtebaulichen Ordnung erfolgen. Durch die Zuordnung im Regionalplan Münster als Allgemeine Freifläche und der Bezeichnung Wohnbaufläche ohne Entwicklung im Flächennutzungsplan ergibt sich, dass dort keine Siedlungserweiterung vorgesehen ist.

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Hemden 3-1 vor diesem Hintergrund mit folgender Zielsetzung aufzustellen:

- Strukturierung und Ordnung der bisherigen Siedlung zur Absicherung und Steuerung der Baurechte und
- städtebauliche Steuerung potentieller Erweiterungsflächen zur Wohnbauentwicklung.

Die bisherigen Baugenehmigungen wurden nach den Planersatzvorschriften erteilt. Aufgrund dessen wird der Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt. Der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 07.03.2019 von dem Ausschuss für Planung und Bau beschlossen. In dem Zuge wurde zunächst eine Bauvoranfrage zurückgestellt. Da das Instrument der Zurückstellung nur befristet und grundstücksbezogen eingesetzt werden kann, kommt als weiteres Sicherungsinstrument im Rahmen der Bauleitplanung nur die Beschlussfassung über eine Veränderungssperre gem. § 16 BauGB zum Tragen. Diese wurde am 19.02.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

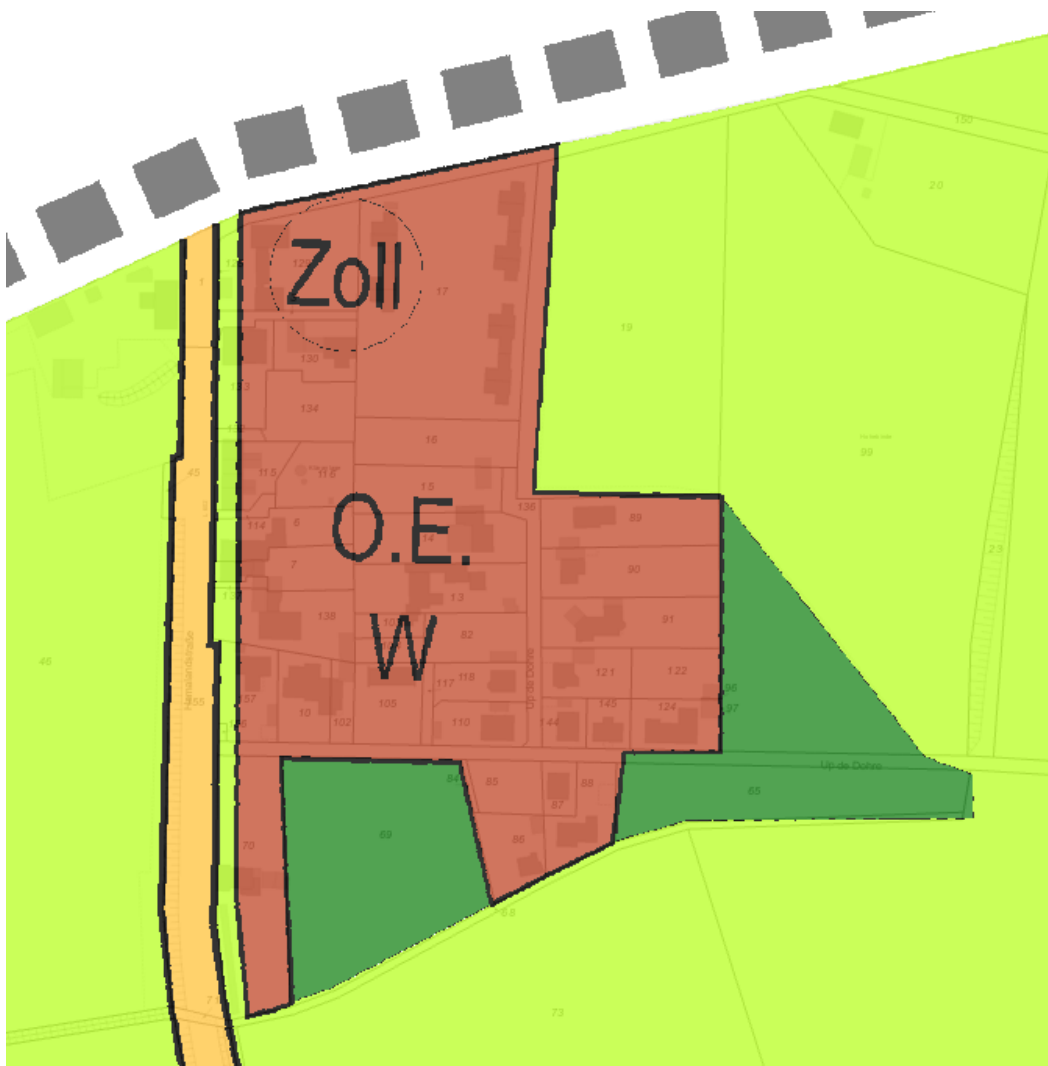
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3-1 ist im Regionalplan Münster (Bekanntmachung am 27.06.2014) als Allgemeiner Freiraum dargestellt. Im Regionalplan werden jedoch Siedlungen mit weniger als 2000 Einwohner nicht als Siedlungsbereich dargestellt. Diese Bereiche können zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und am Erhalt der ortsansässigen Betriebe orientierte Entwicklung im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Einer begrenzten, über den Bedarf für die im Ortsteil ansässigen Bevölkerung hinausgehenden Entwicklung, kann im Einzelfall zugestimmt werden, wenn diese Ergänzung aufgrund der örtlich vorhandenen Infrastrukturausstattung sinnvoll ist. Sie muss zudem auch gesamtgemeindlich im Hinblick auf die anzustrebende Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte und auch hinsichtlich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vertretbar sein.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt ist seit dem 12.01.1979 rechtswirksam. Als vorbereitender Bauleitplan hat er nach den Bestimmungen des BauGB die Aufgabe, für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes 3-1 Wohnbaufläche ohne Entwicklung dar. Die Waldfläche im Süden ist als solche dargestellt.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



(ohne Maßstab)

4. Bisherige Flächennutzung/ Angrenzende Nutzungen

Der Planbereich ist zu einem Großteil bebaut. Die Bestandsbebauung besteht aus Einzel-, Doppel- sowie einer Reihenhausezeile, bestehend aus vier Einheiten entlang der Hamalandstraße. Im nordöstlichen Plangebiet befinden sich Doppelhäuser der ehemaligen Zollsiedlung. Das dazugehörige Grundstück ist im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Vorwiegend herrscht eine Wohnnutzung vor. Entlang der Hamalandstraße gibt es zwei Gewerbebetriebe sowie eine Gastronomiefläche.

Im Süden befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eine Waldfläche von 0,7 ha. Auch im Südosten grenzen Waldflächen an. Darüber hinaus ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Abbildung 3: Luftbild



(c) Kreis Borken, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster, 2019

(ohne Maßstab)

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3-1 wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Um die überwiegende Wohnnutzung in diesem Bereich zu unterstreichen und zu sichern, werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig.

Gemäß dem von der Stadtverordnetenversammlung am 28.01.1998 beschlossenen städtebaulichen Konzept zur Einzelhandelsentwicklung, welches im Jahre 2018 vom Büro Dr. Lademann & Partner mbH (Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

(Hamburg/Düsseldorf)) zum dritten Mal nach 2005 und 2011 fortgeschrieben und von der Stadtverordnetenversammlung am 10.10.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nummer 11 BauGB beschlossen wurde, ist der Geltungsbereich des Änderungs- und Erweiterungsplanes K1a nicht als Nahversorgungszentrum, als privilegierter Nahversorgungsstandort oder als Sonderstandort/Bestandsagglomeration zu werten. Zur Stützung und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt) und des Nahversorgungszentrum Holtwick und des privilegierten Nahversorgungsstandortes Feldmark wäre der Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zielführend und ausreichend. Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen werden jedoch Einzelhandelsbetriebe insgesamt ausgeschlossen. Eine Entwicklung in Richtung Einzelhandel, auch mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, mit entsprechender Frequentierung durch den motorisierten Individualverkehr ist für den Bereich der ehemaligen Zollsiedlung und der Straße Up de Dohre aufgrund der dadurch verursachten Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung nicht gewünscht. Zudem soll sich der Ortsteil aus Sicht der Stadtentwicklung zukünftig nicht als Standort für Einzelhandel und Gewerbebetriebe etablieren. **(F3)**

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Höchstmaß der BauNVO und soll auch bei kleineren Grundstücksflächen eine den Bedürfnissen entsprechende bauliche Nutzung ermöglichen. Die GRZ darf für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten etc. bis zu einem Wert von maximal 0,6 überschritten werden. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entspricht nicht dem Höchstmaß der BauNVO. Sie soll dem städtebaulichen Ziel der Größenbegrenzung der Bauweise (in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße) und des Einfügens in die nachbarschaftliche Umgebung folgen. So wird auch die Geschossigkeit auf maximal zwei festgesetzt.

Entlang der Hamalandstraße wird die Zulässigkeit von Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude begrenzt, damit die bauliche Dichte nicht nennenswert erhöht wird. Eine Doppelhaushälfte bzw. jedes Haus einer Hausgruppe ist dabei als ein Gebäude zu werten. Im übrigen Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 und 23 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, mit dem Ziel, das Plangebiet, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, nicht stark zu verdichten.

Die überbaubaren Bereiche der einzelnen Grundstücke werden im Bebauungsplan 3-1 durch Baugrenzen entsprechend dem Bestand bzw. der geplanten städtebaulichen Struktur nach § 23 BauNVO definiert. Das Plangebiet soll durch den Bebauungsplan einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden. Da die bestehende Bebauungsstruktur ungeordnet ist, liegen Bestandsgebäude teilweise nicht vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Durch eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz sind Nutzungsänderungen, Erneuerungen und Erweiterungen der Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Grundstücke Hamalandstraße 40 und Up de Dohre 13

dennoch allgemein zulässig. Der Neubau eines in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Hauptgebäudes ist nicht zulässig. **(F4)**

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist, die Grundstücke nicht stark zu verdichten. Durch eine durchschnittliche Tiefe der Baugrenzen von 16 m ist dennoch eine variable Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück möglich. Entlang der Straße Up de Dohre gibt es jedoch, aufgrund der auf dem Grundstück zurückliegenden Bestandsbebauung, Baufelder von 30 m Tiefe, da sonst ein großer Teil der Bestandsbebauung nicht erfasst werden würde.

Die Baugrenzen sind überwiegend an der Erschließungsstraße ausgerichtet. Aufgrund der Bestandsbebauung liegt die Baugrenze im Bereich Up de Dohre 1, 3 und 5 innerhalb des hinteren Grundstücksbereiches. Dies ist damit zu begründen, dass dadurch dennoch eine einheitliche Bauflucht erreicht wird und zugleich weiterhin Südgärten ermöglicht werden sollen. Außerdem ist auf den Grundstücken Hamalandstraße 94, 96 und 98 sowie Up de Dohre 13 und 15 die Baugrenze entsprechend der Bestandsbebauung etwas von der Straße zurückgerückt.

5.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die Straße Up de Dohre wird über die bisher bestehende Verkehrsfläche hinaus eine Wendemöglichkeit für Rettungs- sowie Entsorgungsfahrzeuge festgesetzt, die bisher noch nicht besteht.

5.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 15 BauGB)

Ein Teil des Flurstücks 19 wird entsprechend des Bestandes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzbestände ausgewiesen. Dies entspricht auch der Empfehlung des Grünordnungskonzeptes des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

5.6 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 18b BauGB)

Das Flurstücks 69 auf Flur 18 wird entsprechend des Bestandes als Waldfläche festgesetzt. Ein Umbau des Waldbestandes ist nicht vorgesehen.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die innere Erschließung der Bestandsbebauung wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich der Flurstücke 3 und 84 auf Flur 18 festgesetzt. Diese gelten für die Anlieger, die Ver- und Entsorgungsunternehmen und den Rettungsdienst. **(F5)**

5.8 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In dem Bebauungsplan 3-1 ist die Dachform nicht festgesetzt. Demnach können Gebäude unter anderem mit einem Flachdach errichtet werden. Daher wurde eine ökologische Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Begrünung der Dächer von neuerrichteten Hauptgebäuden mit einem Flachdach (oberhalb der obersten Geschossebene) sowie von Garagen mit einem extensiven Gründach vorsieht. Hintergrund dieser Festsetzung stellt die lokale Minderung der Folgen von Starkregenereignissen dar. Die extensive Dachbegrünung hat bei einer Vegetationstragschicht von 8 cm durch eine Moos-Sedum-Begrünung mit ca. 5 – 10 Arten zu erfolgen. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln und

Glasdächer sowie haustechnische Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen oder Solarkollektoren zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und 10 % der Dachfläche nicht überschreiten. Informationen zu der festgesetzten Begrünung können dem FLL-Regelwerk „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn, entnommen werden. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. **(F7)**

5.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Abs. 2 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Zuge bereits umgesetzter Bauleitplanungen ist häufig festzustellen, dass bei der Abstimmung der Gestaltung zusammengehöriger Doppelhaushälften bzw. Baukörper Probleme auftreten. Durch eine Festsetzung wird im Bebauungsplan 3-1 die Abstimmungspflicht zwischen den betroffenen Bauherren in Bezug auf die Bauausführung und die Gestaltung der Baukörper im Vorfeld geklärt. **(F9)**

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Belange des Umweltschutzes

6.1.1 Immissionen und Emissionen

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Hamalandstraße (L602) sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Straße weist eine Verkehrsbelastung von 5400 Kfz pro Tag auf (Prognose-Fall 2019 bzw. 2035 gem. Verkehrsmodell 2019). Der LKW-Anteil beträgt 8,7 % bei einer max. Geschwindigkeit von 50 km pro Stunde.

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 (Schallschutz Städtebau) angewendet. Gemäß dem Beiblatt 1 betragen die Orientierungswerte für ein WA-Gebiet 55 dB/A am Tag und 45 dB/A in der Nacht. Bei Überschreitung dieser Werte sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen in der Planung vorzusehen.

Aktiver Lärmschutz im Form von Lärmschutzwällen oder -wänden ist aufgrund vorhandener Grundstückszufahrten sowie einmündender Erschließungsstraßen nicht sinnvoll zu realisieren. Das Ortsbild im Zuge der Hamalandstraße soll erhalten bleiben. Eine Gesundheitsgefährdung kann ausgeschlossen werden. Folglich sind passive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Gebäudehülle auf Grundlage der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 erforderlich.

Vorhandene Außenwohnbereiche sind zur Tageszeit von Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) betroffen. Da diese jedoch ausschließlich aus der Vorbelastung resultiert, führt die vorliegende Bauleitplanung zu keiner Verschlechterung. Eine Gesundheitsgefährdung kann ausgeschlossen werden. Geplante Außenwohnbereiche sind ausschließlich auf der Hamalandstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig, um die Anforderungen der DIN 18005 zu erfüllen sowie eine ungestörte Unterhaltung zu ermöglichen.

Fenster von Schlafräumen, die zur Nachtzeit einer Geräuschbelastung von mehr als 45 dB/A ausgesetzt sind, sind mit einer Lüftungseinrichtung auszustatten, die ein Öffnen des Fensters zu Lüftungszwecken nicht erfordert.

Entschädigungsansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger der Hamalandstraße können nicht geltend gemacht werden, da die Straße zum Zeitpunkt des Verfahrens der vorliegenden Bauleitplanung bereits vorhanden war.

Da die Verkehrsgeräusche der Hamalandstraße ausschließlich der Vorbelastung zuzuschreiben sind und das Lärmschutzkonzept, unter den gegebenen Umständen, den bestmöglichen Schutz bietet und auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können, erfolgt keine darüberhinausgehende Optimierung des Lärmschutzes. **(F6)**

6.1.2 Ökologische Belange/ Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Darüber hinaus wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Umweltprüfung zum derzeitigen Stand redaktionell nicht abgeschlossen ist. Letzte Änderungen werden nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingearbeitet. Darüber hinaus wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

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, Lebensraumpotenzial für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie zur Erfüllung oder Nichterfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Fläche werden Aussagen zum Anteil der im Bebauungsplan zu versiegelnden Fläche sowie 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, Schadstoffbelastung bzw. Luftqualität, Lokalklima und Auswirkungen durch die Siedlungsentwicklung getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden Aussagen zu einer möglichen ästhetischen Beeinträchtigung 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.

Es wurde ein Hinweis zu Uferrandstreifen gemäß Wasserhaushaltsgesetz in den Bebauungsplan 3-1 aufgenommen, was auch eine Maßnahme des Grünordnungskonzeptes des Landschaftspflegerischen Fachbeitrag darstellt. **(H3)**

6.1.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan, um den Umfang möglicher Kompensationsmaßnahmen festzulegen. Die Realisierung der Planung führt zu einer Eingriffsfläche von 10.117 m², dies entspricht einem Biotopwertdefizit von - 21.194 Wertpunkten. Um das anteilige Defizit durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu kompensieren, werden für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft als Ausgleich die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Extensivgrünland) im städtischen Ausgleichsflächenpool 15 – Wasserwerk Mussum (Gemarkung Mussum, Flur 17, Flurst. 34 / Biemenhorst, Flur 7, Flurstück 139), anteilig im Verhältnis 21.194 zu 453.700 (gesamtes Aufwertungspotential im Ausgleichsflächenpool), zugeordnet. **(F8)**

6.1.4 Artenschutz

Es ist eine Erfassung der Artengruppen Vögel und Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 3-1 und seiner näheren Umgebung erfolgt. Bei den Vogelerfassungen wurden die angrenzenden Höfe, Gehölze und Offenlandbereiche ebenfalls berücksichtigt, bei den Fledermauserfassungen wurde ein größerer Bereich abgedeckt um Flugbeziehungen zu ermitteln.

Die faunistischen Geländeerfassungen sind abgeschlossen. Die Vogelerfassungen erfolgten zwischen Ende Februar und Mitte Juli 2020. Es wurden zwei Abend-/Nachtbegehungen und fünf Tagesbegehungen (morgens/vormittags) durchgeführt. Die Fledermauserfassungen erfolgten zwischen Mitte Mai und Anfang Oktober durch mobile und stationäre akustische Erfassungen. Es wurden sieben Detektorbegehungen durchgeführt, davon erfolgten vier abends und zu Beginn der Nacht und drei zum Ende der Nacht bzw. in der Morgendämmerung. Die stationären Erfassungen erfolgten mit je zwei Batcordern in vier Intervallen zu je fünf Nächten. Eine Auswertung und kartographische Darstellung der Ergebnisse der faunistischen Erfassungen erfolgt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.

Es wurde das Vorkommen verschiedener Vogel- sowie Fledermausarten im Plangebiet festgestellt. Unter anderem die Vogelarten Gartenrotschwanz, Star und Waldohreule sind planungsrelevant. Der Belang des Artenschutzes wird im weiteren Verfahren untersucht.

In den Bebauungsplan 3-1 wurden Hinweise zum Artenschutz aufgenommen, wonach vor der Fällung von Gehölzen bzw. dem Abbruch von Gebäuden oder deren Umnutzung eine erneute Artenschutzprüfung zu erfolgen hat. Dies wurde auch als Maßnahme im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag angeführt. **(H4)**

Des Weiteren wurden drei Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die dem Artenschutz dienlich sind. Dazu zählen die Verwendung standortgerechter und einheimischer Laubgehölze, die Fassadenbegrünung sowie eine Empfehlung zu Zufahrten und Stellplatzbefestigungen. **(E1, E2, E3)**

6.1.5 Klimaschutz

Um den Klimaschutz zu verbessern, hat die Stadt Bocholt Leitziele festgelegt und das Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept 2013 (IKKK) aufgestellt und beschlossen. Das Konzept ist auf der Homepage der Stadt Bocholt einzusehen. Im Konzept ist ein Aufgaben- und Maßnahmenkatalog dargelegt, der sich bereits sukzessive in der Umsetzung befindet.

Kleinklimatisch sind für das Plangebiet keine Besonderheiten gegenüber anderen bebauten Bereichen, feststellbar, außer dass das Plangebiet umgeben ist durch Freiflächen. Im direkten Umfeld von versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas. Dadurch wird die Boden- und die Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen. Um zumindest einen kleinen Beitrag zum Kleinklima zu leisten, wurden eine Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern getroffen (s. Kapitel 5.7 „Dachbegrünung“), eine Empfehlung zur Fassadenbegrünung und ein Hinweis zum Thema nicht überbaubare Flächen aufgenommen (s. Kapitel 6.1.4 „Artenschutz“).

6.1.6 Altlasten

Da beim Kreis Borken keine flächendeckende Erhebung über altlastenverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen vorliegt, ist nicht vollständig auszuschließen, dass Beeinträchtigungen vorliegen. Ein Hinweis zum Umgang mit Bodenverunreinigungen, die ggf. erst im Zuge von Baumaßnahmen offenbar werden, ist in den Bebauungsplan aufgenommen. **(H1)**

6.1.7 Boden und Fläche

Das BauGB sieht im Rahmen der Bauleitplanung besonders die Beachtung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie des Klimaschutzes vor. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Die Bestimmung der Klimaschutzklausel findet sich in § 1a Abs. 5 BauGB.

In Bezug auf den Bebauungsplan 3-1 ist darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um eine Fläche im Sinne des Innenbereiches der Stadt Bocholt handelt. Dies ist auch durch die Darstellung im Regionalplan Münster sowie Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt nicht gegeben. Folglich soll das Plangebiet baulich nicht stark verdichtet werden, was durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung begünstigt wird.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag sieht Maßnahmen zum Schutz des Bodens vor. Der Belang der Bodenversiegelung wird über die überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt. Themen wie Schad- und Fremdschoffeinträge findet im Rahmen der Baugenehmigung ausreichend Berücksichtigung.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die Hamalandstraße (Landstraße L 602, Baulast bei Straßen.NRW- Coesfeld), die von Bocholt nach Aalten in den Niederlanden führt. Das durchschnittliche Verkehrsaufkommen liegt nach einer Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2015 bei ca. 5000 Kfz/ Tag. Die Straße Up de Dohre ist gering belastet, da sie lediglich der Erschließung der Wohnbebauung im Planbereich sowie dem landwirtschaftlichen Verkehr dient.

Durch den Bebauungsplan 3-1 kann von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Hamalandstraße um circa 350- 400 Kfz/ Tag ausgegangen werden. Es ist keine nennenswerte Verkehrssteigerung zu erwarten. Auf die Straße Up de Dohre wird sich der Bauleitplan ebenfalls nicht auswirken. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur wird die zusätzliche Ziel- und Quellverkehre problemlos bewältigen können.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle Zollamt an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Dabei handelt es sich um die TaxiBuslinie T11. Die Besonderheit der TaxiBusse ist darin zu sehen, dass kein fester Fahrplan besteht, sondern, dass bei Bedarf der TaxiBus mindestens eine halbe Stunde vor dem gewünschten Fahrtermin telefonisch angefordert werden muss.

6.3 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Geltungsbereiches ist bei der Fläche des Bebauungsplanes 3-1 die Ver- und Entsorgung über die vorhandene Infrastruktur sichergestellt ist. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Niederländische Netz, auch die Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

In dem Plangebiet gibt es den Anschluss zu dem Schmutzwasser- und Regenwasserkanal. Der Regenwasserkanal erschließt lediglich die Gebäude entlang der Hamalandstraße, weshalb die Versickerung auf den Grundstücken sicherzustellen ist. Dies ist im weiteren Planverfahren zu überprüfen.

6.4 Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes 3-1 noch in dessen näherem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Bocholt enthalten sind.

Erkenntnisse zu Bodendenkmälern liegen im Plangebiet nicht vor. Zur Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. **(H2)**

6.5 Kampfmittel

Das Plangebiet ist hinsichtlich möglicher Kampfmittelbelastungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt freigegeben.

6.6 Städtebauliche Kennziffern

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)	2174,8 m ²
Allgemeines Wohngebiet	44255,5 m ²
Private Grünfläche	1245,5 m ²
Waldfläche	7089,6 m ²
Insgesamt	54765,4 m ²

6.7 Kosten und Realisierung

Der Stadt Bocholt werden nach heutigem Stand neben den Verfahrenskosten keine Kosten entstehen. Die Realisierung der Bebauung erfolgt durch den Planungsbegünstigten.

Bocholt, den 14.12.2020

Der Bürgermeister
i. A.

gez.
Cox