

Stadt Bocholt
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Begründung
zur 9. Änderung des Bebauungsplans 4-1,

für das Gebiet südlich der Dinxperloerstraße, östlich der Straße Hoves Esch, nördlich des Flurstückes 354 in Flur 3, Gemarkung Holtwick und westlich des Flurstückes 442 in Flur 3, Gemarkung Holtwick als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Stand: Frühzeitige Beteiligung

Dezember 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1 Plangebiet	2
2 Planungsanlass und Planungsziele	2
3 Planungsvorgaben	3
3.1 Regionalplan	3
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan	5
4 Bisherige Flächennutzung/Angrenzende Nutzungen	6
5 Begründung der Festsetzungen	6
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO).....	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 20 BauNVO).....	7
Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)	8
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO).....	8
5.4 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	8
5.5 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	9
5.6 Örtliche Bauvorschriften	9
6 Auswirkungen der Planung	10
6.1 Belange des Umweltschutzes	10
6.1.1 Immissionen und Emissionen	10
6.1.2 Ökologische Belange.....	12
6.1.3 Artenschutz	12
6.1.4 Klimaschutz.....	12
6.1.5 Bodenschutz.....	12
6.1.6 Altlasten	12
6.2 Ver- und Entsorgung.....	12
6.3 Verkehr und Erschließung.....	13
6.4 Denkmalschutz	13
6.5 Kampfmittel.....	13
6.6 Vertragliche Regelung.....	13
6.7 Städtebauliche Kennziffern	13
6.8 Kosten und Realisierung	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan	4
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 4-1	5
Abbildung 4: Luftbild 2019	6

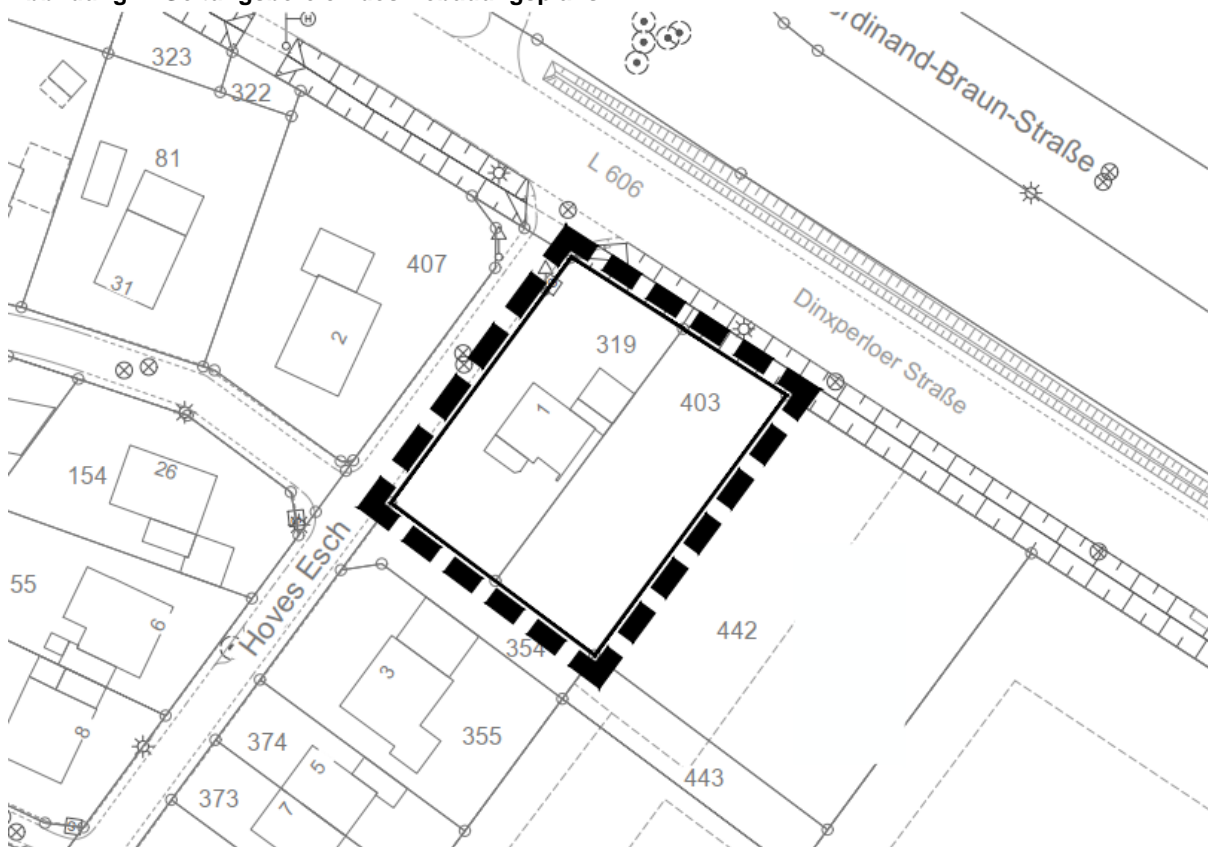
1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Nordwest in Holtwick und umfasst eine Fläche von ca. 1.500 m². Begrenzt wird es

- nördlich durch die Dinxperloerstraße,
- östlich durch das Flurstück 442, Flur 3, Gemarkung Holtwick,
- südlich durch das Flurstück 354, Flur 3, Gemarkung Holtwick und
- westlich durch die Straße Hoves Esch.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Holtwick, Flur 3, Flurstücke 319 und 403 und ist nachstehend abgebildet:

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



(ohne Maßstab)

2 Planungsanlass und Planungsziele

Konkreter Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes ist die Anfrage des Eigentümers zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf der Fläche des heutigen Einfamilienhauses. Das Mehrfamilienhaus soll sich an der Bestandsbebauung der Diepenbrockstraße orientieren.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-1, der seit dem 25.09.1967 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Plangebietes ein reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 fest. Zwar dominiert in diesem Bereich die Wohnnutzung, allerdings wird die Baugebietsform des WR dem heutigen Standard nicht gerecht, da eine wohnverträgliche Nutzungsmischung in WR-Gebieten kaum möglich ist. Die Sonderstellung des Grundstücks als Ecklage

bedingt, dass zur Anpassung an die heutigen Anforderungen und für eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks, eine Änderung des WR in ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Eine Änderung der Art der Nutzung ist daher angezeigt. Zudem werden die GRZ und die GFZ an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2017 angepasst. Schließlich wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in einem verträglichen Maß angehoben. Die Änderungen gewährleisten eine Umgebungsverträglichkeit. Schutzansprüche werden nicht gemindert. Der Bebauungsplan ist daher zu ändern.

Aus dem dargelegten Anlass wird mit dem 9. Änderungsplan des Bebauungsplanes 4-1 die folgende Zielsetzung verfolgt:

- Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- maßvolle Nachverdichtung und
- Umstellung auf die aktuelle BauNVO von 2017.

Das BauGB ermöglicht durch den § 13a, Bebauungspläne der Innenentwicklung, die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen im beschleunigten Verfahren.

Da sich der Geltungsbereich des Änderungsplanes 4-1, 9. Änderungsplan, innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Bocholt befindet und die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen (Flächengrößenbedingung ≤ 20.000 m² Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO; festgesetzte Grundfläche im Änderungsplan 4-1, 9. Änderungsplan = 599 m² – siehe 6.7 Städtebauliche Kennziffern), wird die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt. In diesem Fall gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ebenso sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten. Im Planbereich und im näheren Umfeld sind keine Störfallbetriebe bekannt.

Zur Klarstellung ist darauf hinzuweisen, dass durch die Aufstellung des Änderungsplanes 4-1, 9. Änderungsplan, die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, nicht vorbereitet wird. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Aufgrund der dargelegten Voraussetzungen erfolgt die Aufstellung des Änderungsplanes 4-1 im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt legt für das Plangebiet bereits einen Allgemeinen Siedlungsbereich fest und muss daher nicht berichtigt werden.

3 Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan Münsterland legt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Kapitel III der textlichen Darstellung zum Regionalplan Münsterland umfasst den

Siedlungsraum und damit den Allgemeinen Siedlungsraum ASB. Der Grundsatz 8 fasst unter 8.3 das Ziel, dass Allgemeine Siedlungsbereiche bedarfsgerecht in Anspruch zu nehmen sind.

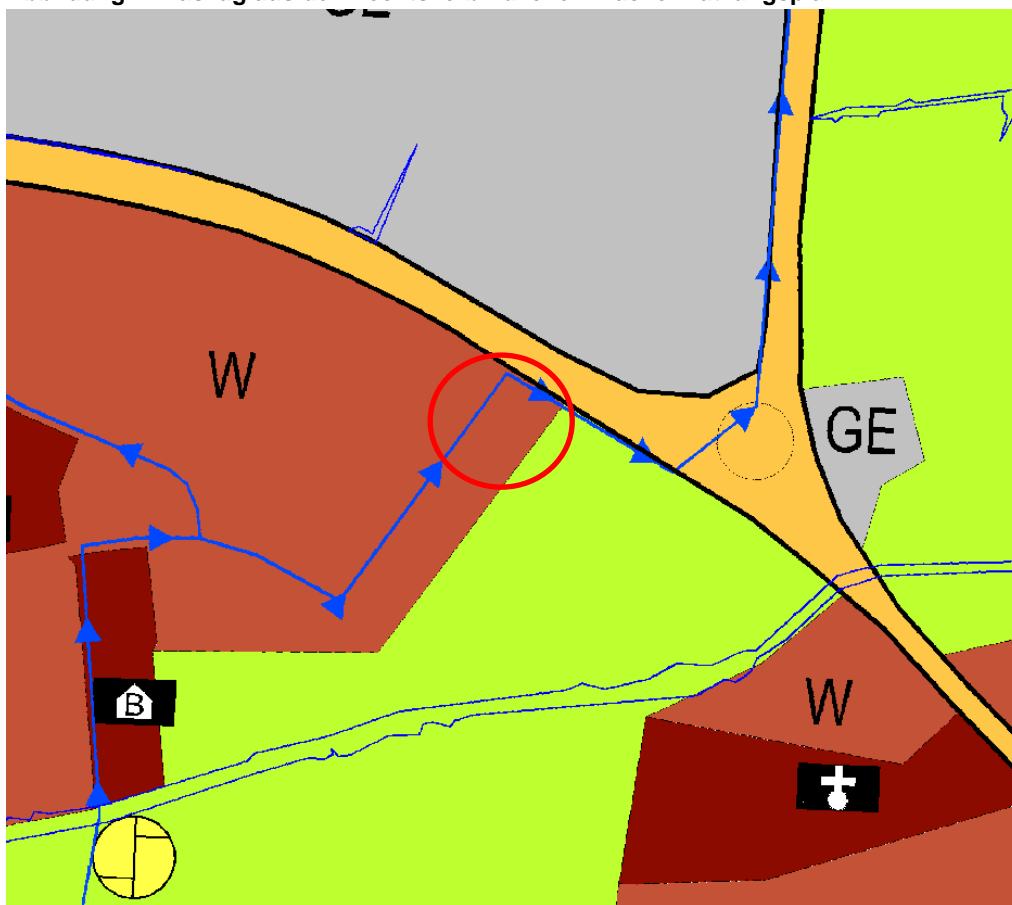
Die Allgemeinen Siedlungsbereiche umfassen neben Wohnbauflächen auch alle mit dieser Funktion zusammenhängenden Flächen, so beispielsweise für den Verkehr. Sie schließen auch gemischte Bauflächen und Flächen für wohnverträgliches Gewerbe ein. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Flächenverbrauchs für Siedlungszwecke ist verstärkt auf eine geordnete und flächensparende Inanspruchnahme der dargestellten Bauflächen zu achten. Die bauliche Entwicklung sollte unter Beachtung auch ökologischer Zielsetzungen zunächst auf die Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie auf die Wiedernutzbarmachung von geeigneten Siedlungsflächen gerichtet sein. Eine flächensparende, kompakte Siedlungsentwicklung kann die bereits vorhandene Infrastruktur kostengünstig nutzen. Neben Maßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung und der Verdichtung der Siedlungsstruktur, sollte weiterer Wohnraum auf bereits (teils) bebauten Grundstücken entwickelt werden.

Die getroffenen Festsetzungen des Änderungsplanes 4-1, 9. Änderungsplan sehen ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor und bewegen sich damit im vom Regionalplan für einen Allgemeinen Siedlungsbereich definierten Rahmen. Ziele der Landesplanung und Raumordnung stehen der Änderung der Bauleitpläne damit nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan legt für das Plangebiet bereits einen Allgemeinen Siedlungsbereich fest (siehe Abbildung 2), sodass dieser keiner Berichtigung bedarf.

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



(ohne Maßstab)

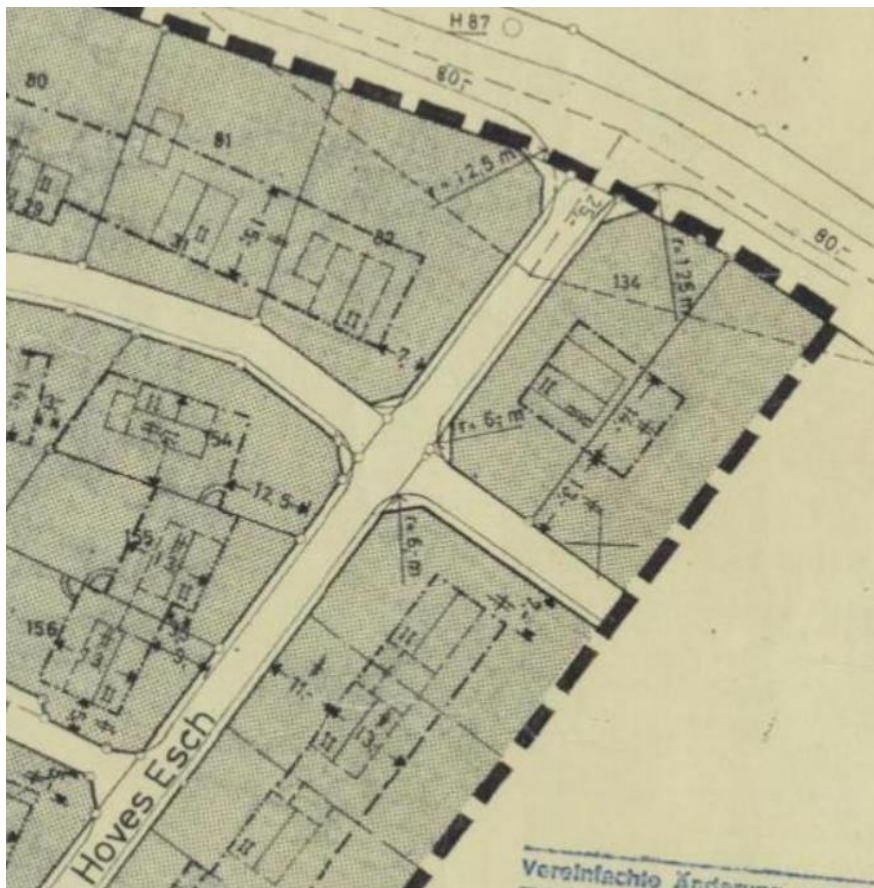
3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-1, der seit dem 25.09.1967 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Plangebietes ein WR mit zweigeschossiger Bebauung fest. Zwar dominiert in diesem Bereich die Wohnnutzung, allerdings wird die Baugebietsform des WR dem heutigen Standard nicht gerecht, da eine wohnverträgliche Nutzungsmischung in WR-Gebieten kaum möglich ist. Eine Änderung der Art der Nutzung ist daher unerlässlich. Dabei ist zudem eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Um eine bauliche Nutzung errichten zu können, ist eine Änderung der GRZ und GFZ erforderlich.

Die zweigeschossige Bebauung wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dahingehend bestimmt, als dass es sich bei dem zweiten Geschoss um ein Geschoss handelt, das mit einer Dachneigung von 40-50° und einer Drempehöhe von 0,5 m definiert ist.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung für die heutigen städtebaulichen Vorstellungen zur Ausnutzung der Grundstücke nicht mehr zeitgemäß. Der Bebauungsplan ist folglich zu ändern. Für den Änderungsbereich wird dabei die BauNVO von 2017 in der aktuellen Fassung berücksichtigt.

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 4-1



(ohne Maßstab)

4 Bisherige Flächennutzung/Angrenzende Nutzungen

Auf den zwei Flurstücken des Plangebietes steht derzeit ein zweigeschossiges Einfamilienhaus. Angrenzend befindet sich eine überwiegend zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Abbildung 4: Luftbild 2019



(ohne Maßstab); **Quelle:** Land NRW (2019): Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

5 Begründung der Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird von einem WR in ein WA gemäß § 4 BauNVO geändert. Ein WA kann in diesem Fall gewährleisten, dass sich die zukünftige Bebauung in den bestehenden, städtebaulichen Rahmen einfügt. Um die überwiegende Wohnnutzung in diesem Bereich zu unterstreichen und zu sichern, werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. **(F2)**

Einzelhandelsausschluss

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

burg/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 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, ist der Geltungsbereich des 9. Änderungsplanes des Bebauungsplanes 4-1, 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 Änderungsbereich aufgrund der dadurch verursachten Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung nicht gewünscht. (F1)

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 20 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes ist zwar bereits eine Baufläche ausgewiesen, jedoch entspricht diese nicht mehr den heutigen Vorstellungen. Während dort im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein freistehendes Haus zulässig ist, ist nach der Bebauungsplanänderung eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung möglich.

GRZ und GFZ

Entsprechend einer sinnvollen Ausnutzung wird auf dem Grundstück zunächst eine überbaubare Fläche in einem WA mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Höchstmaß der BauNVO und soll eine flexible als auch eine nachverdichtete Bebauung ermöglichen. Die GRZ darf für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten etc. bis zu einem Wert von maximal 0,6 überschritten werden. Die festgesetzte GFZ von 0,8 soll dem städtebaulichen Ziel der Größenbegrenzung der Bauweisen (in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße) und des Einfügens in die nachbarschaftliche Umgebung folgen.

Die GRZ und die GFZ werden somit im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan erhöht. Die Erhöhung ist unter dem heutigen Aspekt der Nachverdichtung und der damit einhergehenden, ausbleibenden Neuinanspruchnahme von bisher un bebauter Fläche, zu begrüßen.

Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage i.V.m. der Dachneigung

Darüber hinaus werden zweigeschossige Baukörper in offener Bauweise, z.B. in Form eines Mehrfamilienhauses, mit einer Dachneigung von 25-30° zulässig. Damit wird die Dachneigung, die im rechtsverbindlichen Plan für diesen Bereich 40-50° beträgt, geändert. Entsprechende Vorbilder sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, u.a. im Bereich der Diepenbrockstraße, Hausnummern 17, 19, 21 und 23 sowie im Bereich der Aloysianastraße, Hausnummern 11, 13 und 15, vorzufinden. In diesen Bereichen sind, anders als im Bereich des Gebietes des Änderungsplanes, eine Dachneigung von 25-30° und ein Dach über dem Obergeschoss ohne festgesetzte Drempe lhöhe zulässig. Dementsprechend orientiert sich die Änderung an diesen Bereichen. Zudem lässt die Sonderstellung des Grundstückes als Ecklage und Ortseingang, die Änderung der Dachneigung zu. Ein Einfügen in den Bestand ist damit gewährleistet.

Das Ziel ist, eine Ausnutzung des Grundstückes unter heutigen Gesichtspunkten zu erreichen. Daher wird von einer Festsetzung eines Drempe ls abgesehen und eine maximale Trauf- und

eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Die maximale Traufhöhe (TH max.) wird auf 6,5 m festgesetzt. Sie bezieht sich auf den Bezugshöhepunkt bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Eine höhere als die maximal zulässige Traufhöhe kann zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- oder Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes bei Dachaufbauten mit Zwerchgiebel entsteht. Ihre Länge wird auf höchstens 1/3 der Trauflänge der betreffenden Gebäudeseite, gemessen zwischen den Außenwänden des entsprechenden Gebäudes, begrenzt. So wird ein Einfügen in den Bestand sichergestellt. **(F7)**

Die maximale Firsthöhe (FH max.) bei einem Gebäude mit Satteldach wird auf 10 m festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Höhe des ermittelten Höhenbezugspunkt in der Gebäudemitte zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers bis zur höchsten Stelle des Firstes. **(F8)**

Die maximale Trauf- und die maximale Firsthöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung (Diepenbrockstraße, Hausnummern 17, 19, 21 und 23 und Aloysianastraße Hausnummern 11, 13, und 15) und wird im Vergleich zu den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Plan, angehoben. Dies bedingt zudem die Ecklage des Grundstücks. Aufgrund dessen, dass von einer Drenpelhöhe abgesehen wird, ist eine Ausnutzung des Dachgeschosses unter diesen Voraussetzungen möglich und gewährleistet gleichzeitig ein Einfügen in den umliegenden Bestand. **(F7 und F8)**

Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Um die Höhe des geplanten Gebäudes eindeutig zu definieren, wird eine Höhenfestsetzung als Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO getroffen. Für die Bestimmung der festgesetzten Höhen (max. Trauf- und Firsthöhen) ist ein Bezugshöhepunkt anhand der in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Höhe, die zurzeit der Planung bei 24,78 m über NHN liegt, festgesetzt. **(F6)**

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze näher bestimmt. Diese hat eine Tiefe von 17 m und eine Breite von ca. 27 m. Die Abstände zu den Plangebietsgrenzen ergeben sich zum einen durch die Aufnahme der Gebäudestellung entlang der Diepenbrockstraße. Die Bauwolke orientiert sich an der Bebauung der Diepenbrockstraße und wird 5 m vom öffentlichen Verkehrsraum der Straße Hoves Esch zurückgesetzt. Zum anderen ergibt sich dadurch zur südlichen Gebietsabgrenzung ein Abstand von 14 m, um ausreichend große Gärten zu gewährleisten.

Ziel der Baugrenze ist, dem Plangebiet eine städtebauliche Ordnung zuzuführen. Die Baugrenze bildet eine bauliche Struktur, die sich der Umgebungsbebauung anpasst. Zudem wird so eine gute Belichtung der angedachten Wohnungen sowie der Gärten gewährleistet. Schließlich führt die Orientierung der Bauwolke hinsichtlich der Ausrichtung zur Bebauung entlang der Diepenbrockstraße dazu, dass eine potentielle Erweiterung der Bebauung nach Osten zukünftig nicht ausgeschlossen ist.

Die Position der Baugrenze wird im weiteren Verlauf des Verfahrens mit Blick auf den Lärmschutz geprüft. Ggf. in eine Anpassung der Baugrenzen notwendig.

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

Südwestlich des Plangebietes grenzt die Diepenbrockstraße an. Um die Sichtbeziehung an der Ecke Hoves Esch, Diepenbrockstraße zu gewährleisten, wird die südwestliche Ecke des Plangebietes im Sinne der Sichtbeziehungen und für eine Abrundung der Fußwegeachse, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als Straßenfläche festgesetzt.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehrsabläufe und zur Beibehaltung eines verkehrsplanerischen Gestaltungsspielraumes ist zudem im Eckbereich der Straßen Dinxperloerstraße und Hoves Esch ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

5.5 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begrünung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Gestaltung von Stellplatzanlagen im Bebauungsplanbereich wird eine Festsetzung aufgenommen, wonach Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern sind. Hiernach ist für jeden zweiten Stellplatz ein kleinkroniger, einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dieser sollte einen Mindestumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe und einen Kronenansatz in mind. 1,8 m Höhe mit ausreichend Wurzelraum (Baumscheibe von mind. 3,0 x 3,0 m) aufweisen. (F4)

Flachdachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sofern Gebäude mit Flachdächern errichtet werden (z.B. Garagen), so sind diese Flachdächer zu begrünen. Sie sind mit einem extensiven Gründach auszuführen. Die Dächer sind mit einer Vegetationstragschicht von 8 cm durch eine Moos-Sedum-Begrünung mit ca. fünf bis zehn Arten zu begrünen und zu erhalten. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen (z.B. Luftwärmepumpen, Solarkollektoren) zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und 10 % der Dachfläche nicht überschreiten. (F5)

Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung 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, welches im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, eingesehen werden kann.

Darüber hinaus sind drei landschaftspflegerische und grünordnerische Planungsempfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. In diesen werden versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, die Verwendung standortgerechter und einheimischer Laubgehölze sowie Fassadenbegrünung empfohlen.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Neubebauung soll zwischen der umliegenden Bestandsbebauung vermitteln. Um zwischen einer sinnvollen Ausnutzung unter heutigen Gesichtspunkten und dem angrenzenden Bestand zu vermitteln, ist die gewählte Dachform entscheidend. Eine 25-30° Dachneigung soll daher das Dach bestimmen. Die Dachneigung wird folglich unter den in 5.2 Maß der baulichen Nutzung beschriebenen Gesichtspunkten, geändert. Dabei wird festgesetzt, dass die Hauptbaukörper mit einem Satteldach auszuführen sind. Untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Vorbauten, Gauben, Zwerchgiebel) dürfen auch mit einer abweichenden Dachform ausgeübt werden. (F10)

Dabei sind außerdem Dachgauben zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge der betroffenen Dachseite einnehmen, gemessen am Fuß der Dachgaube. Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig. Untergeordnet können zudem Treppenhäuser und Aufzüge zu max. 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite auf der Außenwand aufsetzen. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan aufgenommen. **(F9)**

6 Auswirkungen der Planung

Bei der vorliegenden Bauleitplanung zur Errichtung einer neuen baulichen Nutzung im Rahmen einer sinnvollen Ausnutzung des Grundstücks, handelt es sich gemäß § 1a Abs. 2 BauGB um eine sogenannte andere Maßnahme der Innenentwicklung. Vorhandene landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Das Bebauungsplanänderungsverfahren soll daher beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Konsekutiv ist keine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Umweltauswirkungen erforderlich.

6.1 Belange des Umweltschutzes

6.1.1 Immissionen und Emissionen

In Verbindung mit der geplanten Bebauung im Plangebiet, das sich im Einwirkungsbereich der L 606, Dinxperloer Straße, sowie eines nördlich davon befindlichen Gewerbegebietes (GE-Gebietes) befindet, wurde eine **Lärmprognose** erstellt. Diese untersucht die Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr und das nördliche Gewerbegebiet auf die nach dem Bebauungsplan mögliche Bebauung. Die angrenzende L 606 weist auf Höhe des Plangebietes eine Verkehrsbelastung von 6.000 Kfz pro Tag auf (Verkehrsmodell 2019).

Die Berechnung und der Nachweis der Immissionswerte wurden mit dem Berechnungsmodell der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) durchgeführt. Zur Bewertung der zu erwartenden Geräusche wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu Grunde gelegt. Für die Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV bzw. die Orientierungswerte (OW) des Beiblattes 1 der DIN 18005 maßgeblich. Sie betragen für ein WA-Gebiet 59 bzw. 55 dB(A) am Tag (6 bis 22 Uhr) und 49 bzw. 45 dB(A) in der Nacht (22 bis 6 Uhr). Für die Beurteilung der gewerblichen Geräusche sind die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm bzw. die OW des Beiblattes 1 der DIN 18005 maßgeblich. Sie betragen in beiden Fällen für ein WA-Gebiet 55 dB(A) am Tag (6 bis 22 Uhr) und 40 dB(A) in der Nacht (22 bis 6 Uhr).

Aktiver Lärmschutz

An dem maßgeblichen Immissionsort werden die Oberwerte (OW) des Beiblattes 1 der DIN 18005 (durch die gewerblichen Geräusche) zur Tages- und Nachtzeit eingehalten.

An dem maßgeblichen Immissionsort beträgt die Überschreitung der OW des Beiblattes 1 der DIN 18005 (durch die Straßenverkehrsgeräusche) 5 dB(A) am Tag und 6 dB(A) in der Nacht. Eine Vorgabe für Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien etc. ist trotz der OW-Überschreitung entbehrlich, da sich das Immissionsniveau am Tag im ungünstigsten Fall auf dem der OW für ein Mischgebiet (MI-Gebiet) befindet. Außenwohnbereiche sind dort ohne Einschränkung möglich.

Aus Sicht des Immissionsschutzes kann (bezogen auf die Straßenverkehrsgeräusche) ein Verzicht auf aktiven Lärmschutz in Erwägung gezogen werden, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Dies ist u.a. damit zu begründen, dass wie zuvor erläutert, selbst Außenwohnbereiche trotz der OW-Überschreitung in dem Plangebiet ohne Einschränkung möglich sind. Zudem ist ein aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwällen oder –wänden aufgrund der vorhandenen Grundstückszufahrten nicht sinnvoll zu realisieren. Außerdem soll das Ortsbild im Zuge der Dinxperloer Straße und die Eingangssituation durch das gewachsene Grün erhalten bleiben.

Folglich soll ein passiver Lärmschutz, Schutzmaßnahmen im Bereich der Gebäudehülle, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Passive Lärmschutzmaßnahmen erübrigen an dieser Stelle aktive Lärmschutzmaßnahmen.

Passiver Lärmschutz

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der L 606 sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Dabei sind Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und ähnliches, gemäß der im Januar 2019 bausichtlich eingeführten DIN 4109, zu schützen. Zu diesem Zweck werden Lärmpegelbereiche (LPB) in der Bauleitplanung gekennzeichnet. Der Entwurfsverfasser hochbaulicher Anlagen bzw. der Sachverständige für den hochbaulichen Schallschutz kann auf dieser Grundlage die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für das Gebäude festlegen.

Darüber hinaus sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen worden. Es wird zunächst festgesetzt, dass Fenster von Schlafräumen nur dann auf der, der L 606 bzw. dem Gewerbegebiet zugewandten Gebäudeseite zulässig sind, wenn sie mit einer Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, die ein Öffnen des Fensters zu Lüftungszwecken nicht erfordert. **(F10)**

Außerdem wird eine Festsetzung zur Gebäudehülle getroffen. Die von der L 606 einwirkenden Verkehrsgeräusche sowie die Geräusche des nördlich davon befindlichen Gewerbegebietes im Bereich des geplanten WA-Gebietes zu Orientierungswertüberschreitungen der Din 18005 (Schallschutz im Städtebau). Die Bemessung des hochbaulichen Schallschutzes (zum Schutz vor Außenlärm) hat im Bereich der Orientierungswertüberschreitungen nach der im Januar 2019 bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen. Nach diesem Regelwerk haben Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung des jeweiligen Lärmpegelbereichs und der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erfüllen. Der jeweils zu berücksichtigende Lärmpegelbereich ist in der Bebauungsplandarstellung gekennzeichnet. Tabelle 7 der DIN 4109 ordnet die maßgeblichen Außenlärmpegel (MAP) 56 bis 60 dB(A) dem LPB römisch II und die MAP 61 bis 65 dB(A) dem LPB römisch III zu.

Sollte sich aufgrund der Umstände des Einzelfalls ein Vorhaben nicht einem bestimmten Lärmpegelbereich zuordnen lassen oder ergeben sich aufgrund eines anderen bzw. novellierten Regelwerks Änderungen, ist es die Aufgabe des Bauherrn einen gutachterlichen Einzelnachweis zu erstellen.

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ist im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung einsehbar und kann beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, käuflich erworben werden. **(F11)**

Entschädigungsansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 606 bestehen nicht, da die Straße zum Zeitpunkt der Durchführung der vorliegenden Bauleitplanung bereits vorhanden war. **(H6)**

6.1.2 Ökologische Belange

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Entsprechend dem Wortlaut des § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis zu 20.000 m² die Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Diese Voraussetzungen liegen vor.

6.1.3 Artenschutz

Um zu vermeiden, dass im Zuge der Bebauung gegen das Artenschutzrecht verstoßen werden könnte, erfordert der bestehende Gehölzbestand im Plangebiet, die Beachtung des Brutvogelschutzes. Das heißt, dass Gehölzfällungen und Rodungen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03.-30.09.) von europäischen Vogelarten durchzuführen sind. Hierzu sind entsprechende Hinweise (**H4** und **H5**) in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

6.1.4 Klimaschutz

Die geringe Inanspruchnahme von Freiraum und die geografische Lage führen zu keiner wesentlichen Veränderung des dort herrschenden typischen Mikroklimas. Der Gang der Klimaelemente Lufttemperatur, Feuchte, Windgeschwindigkeit etc. wird hier nur schwach modifiziert. Mit planbedingten, negativen Veränderungen des städtischen Klimas ist nicht zu rechnen. Luftaustauschbahnen werden von der Planung nicht tangiert.

Kleinklimatisch sind für das Plangebiet keine Besonderheiten gegenüber anderen, z. B. den angrenzenden bebauten Bereichen, feststellbar. 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. Angesichts der vergleichsweise geringen Ausdehnung versiegelter Flächen und des auch nach Planrealisierung verbleibenden Anteils begrünter Bereiche sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Um den Klimaschutz zu verbessern, hat die Stadt Bocholt Leitziele festgelegt und das Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept (IKKK) 2013 aufgestellt und beschlossen. Das Konzept ist auf der Homepage der Stadt Bocholt einzusehen.

6.1.5 Bodenschutz

Der Bodenschutz wird in der Bauleitplanung maßgeblich durch die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB bestimmt, mit einer besonderen Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen für eine bauliche Entwicklung. Die Änderungen im 9. Änderungsplan des Bebauungsplanes 4-1, Hoves Esch sind jedoch als Maßnahme der Innenentwicklung zu betrachten. Die Nichtinanspruchnahme von Außenbereichsflächen bedingt die Schonung des Außenbereiches und die vorhandene Infrastruktur im bebauten Bereich wird genutzt.

6.1.6 Altlasten

Im Planbereich sind Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt und werden hier auch nicht vermutet. Für den Fall, dass Bodenverunreinigungen entdeckt werden, ist ein entsprechender Hinweis (**H3**) in den Bebauungsplan aufgenommen, der den Umgang mit Bodenverunreinigungen regelt.

6.2 **Ver- und Entsorgung**

Hinsichtlich der Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikationslinien sind sämtliche Einrichtungen vorhanden. Um das Plangebiet herum, entlang der Straße Hoves Esch,

der Diepenbrockstraße sowie der Dinxperloerstraße, führt die Kanalisation des Schmutz- und Regenwassers.

Belange der Ver- und Entsorgung sind im weiteren Verfahren zu klären.

6.3 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung ist grundsätzlich über das bestehende Straßennetz (hier Dinxperloerstraße und Hoves Esch) gesichert. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehrsabläufe und zur Beibehaltung eines verkehrsplanerischen Gestaltungsspielraumes ist im Eckbereich der Straßen Dinxperloerstraße und Hoves Esch ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Um ein ausreichendes Sichtfeld zu gewährleisten, wird die südwestliche Ecke des Plangebietes als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als solche festgesetzt.

6.4 Denkmalschutz

Erkenntnisse zu Bodendenkmälern liegen nicht vor. Vorsorglich wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der das Verhalten und Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern und Veränderungen, Verfärbungen der Bodenbeschaffenheit bzw. beim Antreffen von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem obersten Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel-Kaltzeit) regelt. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. (H2)

6.5 Kampfmittel

Das Plangebiet ist hinsichtlich möglicher Kampfmittelvorkommen bislang noch nicht abgesucht worden. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen (H1). Die Flächen sind demnach vor jeglichen Baumaßnahmen vom Kampfmittelräumdienst abzusuchen und durch die Stadt Bocholt, Fachbereich Öffentliche Ordnung freizugeben

6.6 Vertragliche Regelung

Für die Umsetzung des Bauvorhabens ist eine vertragliche Regelung durch einen städtebaulichen Vertrag notwendig. Diese soll insbesondere der Sicherung von Wohneinheiten des preisgedämpften Mietwohnungsbaus dienen. (H7)

6.7 Städtebauliche Kennziffern

Wohnbaufläche	1499 m ²
Verkehrsfläche	10 m ²
Grünfläche	192 m ²
Insgesamt	1701 m ²

6.8 Kosten und Realisierung

Der Stadt Bocholt werden nach heutigem Stand neben den Verfahrenskosten keine Kosten entstehen. Die Realisierung und Umsetzung der Nachfolgenutzung erfolgt in Privatinitiative.

Der Stadt Bocholt entstehen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes 4-1 Verfahrenskosten.

Bocholt, Dezember 20
301/sg

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.:

Schmeing, Alissa