

Stadt Bocholt
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Begründung
zum Bebauungsplan 8 – 7 (3. Änderungsplan) der Stadt Bocholt

im Bereich der Händelstraße, östlich der Liegenschaften Händelstraße Hausnr. 12 (Flurstück Nr. 29) und westlich der Händelstraße Hausnr. 9 (Flurstück Nr. 148) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: Frühzeitige Beteiligung

August/2022

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	1
2	Planungsanlass/Planungsverfahren	1
3	Planungsvorgaben	2
3.1	Regionalplan	2
3.2	Flächennutzungsplan	2
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	3
4	Bisherige Flächennutzung/ Angrenzende Nutzungen	3
5	Begründung der 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 und § 21 BauNVO)	5
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	5
5.4	Abführung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	5
5.5	Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	5
6	Auswirkungen der Planung	6
6.1	Belange des Umweltschutzes	6
6.1.1	Immissionen und Emissionen.....	6
6.1.2	Ökologische Belange/ Umweltbericht	6
6.1.3	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	6
6.1.4	Artenschutz	7
6.1.5	Klimaschutz.....	7
6.1.6	Altlasten	7
6.1.7	Boden und Fläche	8
6.1.8	Hochwasserschutz	8
6.2	Verkehrliche Erschließung.....	8
6.3	Ver- und Entsorgung	9
6.4	Denkmalschutz.....	9
6.5	Kampfmittel	9
6.6	Städtebauliche Kennziffern.....	10
6.7	Kosten und Realisierung	10

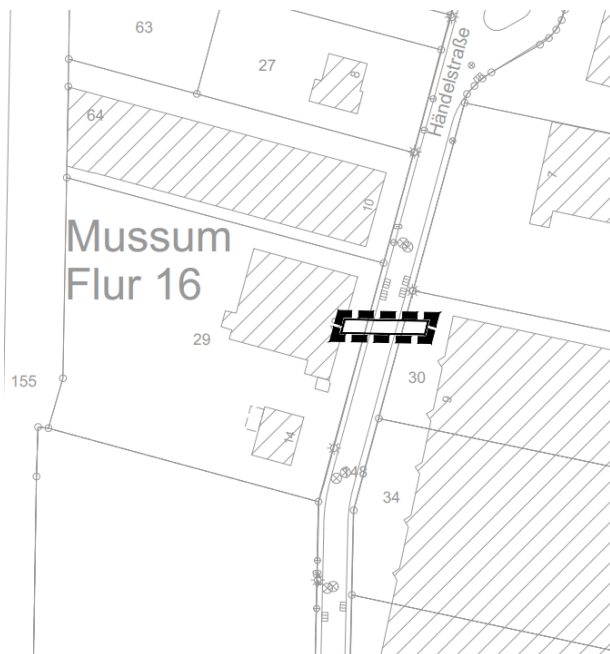
Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Änderungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
Abbildung 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	2
Abbildung 3:	Auszug aus dem Bebauungsplan 8-7	3

1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Vennweg im Bocholter Ortsteil Mussum und umfasst den Bereich der Händelstraße, östlich der Liegenschaften Händelstraße Hausnr. 12 (Flurstück Nr. 29) und westlich der Händelstraße Hausnr. 9 (Flurstück Nr. 148). Der Änderungsbereich betrifft die Gemarkung Mussum, Flur 16, Flurstücke teilweise 29, 30 und 148. Die Flächengröße des Änderungsbereiches beträgt 55 m².

Abbildung 1: Änderungsbereich des Bebauungsplanes



(ohne Maßstab)

2 Planungsanlass/Planungsverfahren

Das Unternehmen Lebo GmbH, ansässig an der Händelstraße, hat der Stadt Bocholt seine Bau- und Nutzungsabsichten vorgestellt und fragt an, ob hierfür eine Änderung des Bebauungsplanes möglich wäre. Die Planungen des Unternehmens zur Errichtung eines Hochregallagers, eines Produktions- und Versandgebäudes sowie Büros westlich der Händelstraße mit einer Brückenkonstruktion (Durchfahrtshöhe 4,50 m) zur Anknüpfung an den Gebäudekomplex auf der gegenüberliegenden Seite der Händelstraße erfordern eine Schaffung von Baurechten für die Überbauung der öffentlichen Erschließungsstraße. Derzeit wird das Flurstück 173 als Parkfläche genutzt, die im Norden angrenzenden Flurstücke 29 und 64 (Händelstraße gerade Hausnrn. 10-14) weisen sowohl ein Wohngebäude als auch eine Lagerhalle auf. Im südlichen Bereich steht aktuell ein Wohnhaus mit der Hausnr. 22 (Flurstück 169). Hier soll künftig die Parkplatzanlage des Unternehmens angeordnet werden. Die genannten Grundstücksflächen und Bestandsgebäude sind zum Großteil im Eigentum der Firma Lebo GmbH.

Die städtebauliche Prüfung hat ergeben, dass die Bau- und Nutzungsabsichten des Unternehmens bedarfsgerecht sind, im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung stehen und den Belangen der Wirtschaft gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 8 a BauGB dienen. Somit ist die vorliegende Bauleitplanung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Absatz 3 BauGB erforderlich.

Durch den § 13a BauGB ist es der Gemeinde möglich, einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Voraussetzung ist, dass die überbaute Fläche gemäß der GRZ unter 20000 m² beträgt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wird kein Vorhaben begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Es liegen auch keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzziele vor. Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gleichwohl wird der Artenschutz beachtet.

Die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 8-7 für den Bereich der Händelstraße, östlich der Liegenschaften Händelstraße Hausnr. 12 (Flurstück Nr. 29) und westlich der Händelstraße Hausnr. 9 (Flurstück Nr. 148) am 11.05.2022 durch den Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr beschlossen worden.

3 Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan hat im Bereich der vorliegenden Bauleitplanung zum Ziel einen gewerblichen und industriell genutzten Ansiedlungsbereich (GIB) zu entwickeln. Da die vorliegende Bauleitplanung ein GI-Gebiet ausweisen soll, entspricht sie den Zielen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt ist seit dem 12.01.1979 rechtswirksam. Der FNP stellt im Bereich des Plangebietes der vorliegenden Bauleitplanung ein GI-Gebiet sowie Wasserschutzgebiet dar. Entlang der Händelstraße ist der Verlauf einer Ferngasleitung dargestellt. Die vorliegende Bauleitplanung genügt somit der Anforderung gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB, nachdem Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



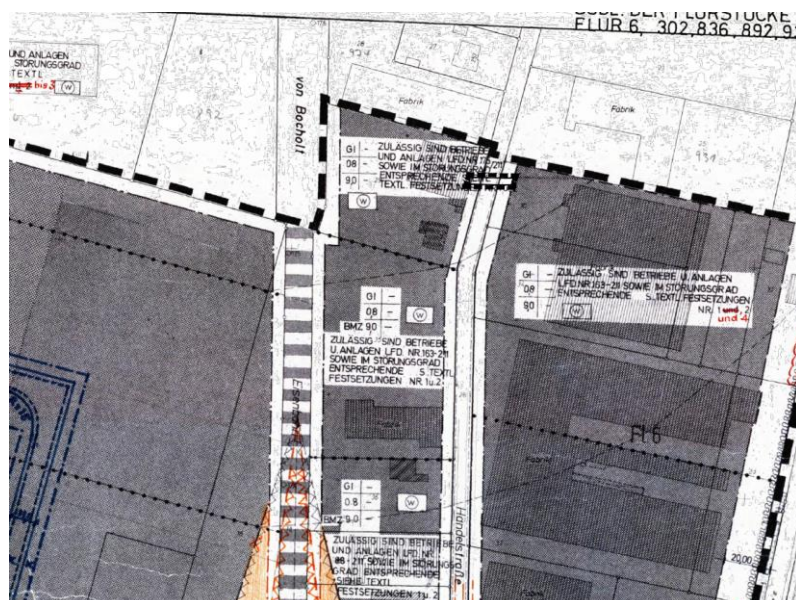
(ohne Maßstab)

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den genannten Änderungsbereich besteht der Bebauungsplan 8-7 (rechtskräftig seit 1978). Die Baurechte werden derzeit gem. § 30 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) beurteilt. Die im Norden angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke sind nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bauordnungsrechtlich einzustufen.

Der Bebauungsplan 8-7 setzt westlich und östlich der Händelstraße Baufelder als Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie einer Baumassenzahl von 9,0 fest. Die Händelstraße ist mit der Führung der Gasfernleitung Hamborn-Bocholt sowie einem 8 m breiten Schutzstreifen versehen. Da es sich bei dem Bereich um ein wasserhöffiges Gebiet in der Wasserschutzzone III handelt, ist eine wasserschutzrechtliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Betrieben nach den Auflagen der Wasserschutzzone III Bestandteil des Bebauungsplanes. Weiterhin sind für die einzuhaltenden Abstände zu Wohngebieten über den Abstandserlass von 1974 anzuwenden.

Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan 8-7



(ohne Maßstab)

4 Bisherige Flächennutzung/ Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet der vorliegenden Bauleitplanung erfasst überwiegend den Straßenraum der Händelstraße sowie teilweise der östlich und westlich angrenzenden Betriebsgrundstücke der Firma Lebo GmbH. Östlich der Händelstraße befindet sich ein Betriebsgebäude der Lebo GmbH mit Parkflächen entlang der öffentlichen Straße. Westlich der Händelstraße befindet sich ein Wohnhaus sowie alte Lagerhalle, die sich bereits im Eigentum der Firma befinden. Die südlich angrenzende Freifläche wird als Mitarbeiterparkplatz und Lagerfläche durch die Firma genutzt. Die Baurechte werden derzeit gemäß § 30 Absatz 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) beurteilt.

Abbildung 4: Luftbild



(ohne Maßstab)

5 Begründung der Festsetzungen

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

Industriegebiet

Die vorliegende Bauleitplanung weist auf den Grundstücksflächen ein Industriegebiet GI nach § 9 BauNVO aus, was der Festsetzung des Ursprungsplans entspricht.

Abstandsliste 1974

Da die vorliegende Bauleitplanung nur eine kleinräumige Änderung vorsieht, soll die Abstandsliste von 1974 auch weiterhin der Gliederung des GI-Gebietes zugrunde liegen. Demnach sind Betriebe und Anlagen der lfd. 176-211 zulässig. Die Abstandsliste ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. **(F1 und F1.1)**

Störfallbetriebe

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Störfallbetriebe. Im Sinne der SEVESO-Richtlinie sowie des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes – BimSchG erfolgt aufgrund der Lage des Geltungsbereiches auf einer öffentlichen Verkehrsstraße vorsorglich ein Ausschluss von Störfallbetrieben **(F2)**.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung für den Bereich östlich und westlich der Händelstraße dahingehend geändert, dass die Grundflächenzahl GRZ von 0,8 auf 1,0 angepasst wird. Zur Realisierung der vorgesehenen Brückenkonstruktion ist im vorliegenden Fall die Übersteigerung des Orientierungswertes der GRZ notwendig. Die Höhe der Baumassenzahl von 9,0 des Ursprungsplans wird nicht übernommen, sondern die Brückendurchfahrt und die maximale Gebäudehöhe werden festgesetzt. Dadurch wird das zulässige Bauborhaben ausreichend beschrieben.

Die max. Gebäudehöhe für die Brücke wird auf 8,4 m über der Straßenausbauhöhe der Händelstraße begrenzt. Die Durchfahrtshöhe für die Brückenkonstruktion wird auf mind. 4,5 m über der Straßenausbauhöhe der Händelstraße festgesetzt. Angaben zu den einzuhaltenden Höhen in m ü NHN sind den Festsetzungen zu entnehmen. Bezugspunkt für die Bestimmung der festgesetzten Bauhöhe in dem Plangebiet ist die in der Verkehrsfläche festgesetzten Straßenausbauhöhe in m ü. NHN. **(F3)**

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird zur Verbindung der Baufelder östlich und westlich der Händelstraße eine Baugrenze über der Verkehrsfläche dargestellt. Für die Baugrenze wird die zuvor genannte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,5m festgesetzt, um die Händelstraße weiterhin befahren zu können.

5.4 Abführung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Händelstraße zuzuführen. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße in einem bestehenden Gewerbegebiet sowie mit Blick auf den bereits heute bestehenden Versiegelungsgrad werden diesbezüglich keine relevanten Umsetzungsschwierigkeiten für die vorliegende Bauleitplanung erwartet, die nicht im weiteren Verfahren geklärt werden können. Wegen der Einzelheiten der entwässerungstechnischen Erschließung ist im bauaufsichtlichen Verfahren der Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB) zu beteiligen. In diesem Zusammenhang können auch evtl. Versickerungsmöglichkeiten erörtert werden. Für die Versickerung des Niederschlagswassers auf gewerblich genutzten Grundstücken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken einzuholen. **(F4)**

5.5 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Eine Festsetzung im Bebauungsplan sieht die Begrünung der Flachdächer mit einem extensiven Gründach vor. Hintergrund dieser Festsetzung stellt die lokale Minderung der Folgen von Starkregenereignissen, die Verbesserung des Mikroklimas, die Förderung der Biodiversität sowie die Gestaltung der Dachlandschaften dar. Dachbegrünungen können in unterschiedlichen Variationen durchgeführt werden. Die extensive Dachbegrünung hat bei einer Vegetationstragschicht von 8 cm zu erfolgen. Diese Form der Dachbegrünung ist mit wenig Pflegeaufwand verbunden. Durch einen vergleichsweise geringen Dachaufbau wachsen dort insbesondere Gräser, Moose und Kräuter. Außerdem soll die Vegetationstragschicht bei einer Wasserrückhaltung für ausreichend Speichervolumen sorgen. Ausgenommen hiervon können

Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten (z.B. Kühlungs- und Lüftungsbauten) zugelassen werden. Untergeordnet können Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten zugelassen werden. **(F5)**

Für Dächer mit ausschließlich Blech-, Faserzement- oder vergleichbarer Dacheindeckung (leichte Dacheindeckungen) hinsichtlich flächenbezogener Masse wird die Dachbegrünung lediglich empfohlen, weil hohe zusätzliche Investitionen in die Standsicherheit die Folge sind. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist über der Dachbegrünung zulässig, sofern sie der Funktion dieser nicht zuwiderläuft. Informationen zu der festgesetzten Begrünung können dem FLL-Regelwerk „Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn, entnommen werden.

Gebäude mit Flachdach bzw. flachgeneigte Dächer, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bestanden, genießen Bestandsschutz, d. h. diese Dächer müssen nicht nachträglich begrünt werden.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Belange des Umweltschutzes

6.1.1 Immissionen und Emissionen

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 8-7 wesentliche Änderungen des geräuschemittierenden Betrieben in dem Industriegebiet sowie eine Erhöhung des Verkehrslärms ergeben.

6.1.2 Ökologische Belange/ Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB sind eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege im Sinne der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter werden durch die Planung nicht berührt bzw. werden in der Planung durch die gewählten Festsetzungen ausreichend berücksichtigt.

6.1.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffsregelung ist bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht beachtlich, da Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

6.1.4 Artenschutz

Der Vorhabenbereich umfasst eine versiegelte Verkehrsfläche sowie angrenzende Betriebsgrundstücke. Auf dem östlichen Betriebsgrundstück ist ein kleinflächiges Beet mit kleinen Strauchanpflanzungen sowie einer Birke gegeben, das teilweise im Rahmen des Brückenaus überplant wird. Im Rahmen Begutachtung dieser Grünstruktur durch den Geschäftsbereich Stadtgrün und Umwelt konnten keine erhaltenswerten Gehölzbestände festgestellt werden, ebenso wurde die Vitalität der Birke als stark eingeschränkt eingestuft. Aus diesem Grund kann keine Notwendigkeit für eine Artenschutzprüfung abgeleitet werden.

Zukünftig sind aufgrund des angefragten Brückenbaus zur Verbindung der Betriebsgebäude bauliche Veränderungen (An- und Umbauten, sowie Sanierungen und Ersatzbauten) im Geltungsbereich zu erwarten. Bei Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen können durch Beseitigung von Lebensstätten der besonders bzw. streng geschützten Arten sowie durch Tötung und Verletzung von Tieren im Zuge der Bautätigkeit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für Gebäude bewohnende Tierarten (insbesondere Fledermäuse und Vögel) ausgelöst werden. Aus diesem Grund ist vor dem Abbruch oder der baulichen Veränderung (Umbau, Sanierung) von Gebäuden oder deren Umnutzung eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Hierbei sind die Gebäude gezielt auf mögliche Quartiere und Niststätten von geschützten und planungsrelevanten Tierarten zu untersuchen. Abhängig von den Ergebnissen der Artenschutzprüfung ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG im Zuge der Abriss-, Umbau- und/oder Sanierungsmaßnahmen gegebenenfalls ein Vermeidungs- und Maßnahmenkonzept zu erstellen. Dabei ist auch das Erfordernis von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, Bauzeitenbeschränkungen und ökologischer Baubegleitung zu prüfen. Sollten dennoch bei Abbrucharbeiten, Umbauten oder Umnutzungen vorhandener Gebäude Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten besonders und streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden, ist die Bautätigkeit sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen. Entsprechende Hinweise wurden im Bebauungsplan aufgenommen (**H6 und H7**).

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. Um zumindest einen kleinen Beitrag zum Kleinklima zu leisten, wurden eine Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern getroffen (s. Kapitel 5.3).

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 ist darauf hinzuweisen, dass durch die Bebauungsplanänderung die baurechtlichen Grundlagen für eine Standorterweiterung des ansässigen Unternehmens auf ohnehin versiegelten Flächen im Sinne einer gewerblichen Nachverdichtung erfolgt. Dadurch werden Freiflächen im Außenbereich geschont.

6.1.8 Hochwasserschutz

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712) in Kraft getreten. Als Ergänzung zum Landesentwicklungsplan NRW enthält dieser Ziele und Grundsätze zur Gefahrenverringering von Starkregen und Hochwasser. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, Grundsätze sind zu berücksichtigen.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern zu prüfen, insbesondere unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels, wie Starkregen. Dadurch kann großen Schäden durch Hochwasserereignisse begegnet werden. Das Plangebiet wird von keiner Überschwemmungsfläche überlagert. Aus diesem Grund ist von keiner Gefahrenlage durch Hochwasserereignisse auszugehen.

Überlagert wird das Änderungsgebiet von einer Wasserschutzzone W 3 A des Einzugsgebiets der Wassergewinnungsanlage Bochohl/Mussum. Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung Mussum vom 21. Mai 2004 **(H3)**

Da es sich bei dem Änderungsbereich um ein wasserhöffiges Gebiet handelt, ist der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten grundsätzlich vom Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, zu genehmigen **(H4)**.

6.2 **Verkehrliche Erschließung**

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung überplant die Verkehrsfläche der Händelstraße. Da es sich bei der Händelstraße um eine Sackgasse handelt und in einer Entfernung von rund 50 m nördlich des Vorhabengebietes eine Wendeanlage besteht, ist ein hohes Verkehrsaufkommen durch Durchgangsverkehr auszuschließen. Die genannten Festsetzungen gewährleisten eine ausreichende Durchfahrtshöhe für Pkw- und Lkw-Verkehr. Durch die Verbindungsbrücke zwischen den beiden Betriebsgebäuden können Fahrten und Umwege über die öffentliche

Straßenfläche minimiert werden, was zur Sicherheit und zur Optimierung der Produktion und des Vertriebs beitragen soll.

Laut der Stadt Bocholt sowie der Deutschen Bahn AG bestehen für das Gewerbegebiet an der Bahntrasse Bocholt-Wesel Entwicklungsmöglichkeiten für die Errichtung eines Bahnhaltepunktes südlich des Bauvorhabens der Firma Lebo GmbH. Demnach wurden westlich der Bebauung Händelstraße 22 bereits die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines möglichen Bahnhaltepunktes geschaffen (Flächen ehem. im Eigentum der Lebo GmbH), um das südliche Stadtgebiet besser an den öffentlichen Verkehr in Bocholt anzubinden. Aktuell laufen Gespräche zwischen dem Geschäftsbereich Mobilität und der Deutschen Bahn bez. der Realisierbarkeit des Vorhabens.

6.3 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der angrenzenden Nutzungen des Änderungsbereiches ist davon auszugehen, dass bei der Fläche des Bebauungsplanes 8-7, 3. ÄP die Ver- und Entsorgung über die vorhandene Infrastruktur sichergestellt ist.

Hinsichtlich der Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und der Telekommunikation sind ebenfalls sämtliche Einrichtungen vorhanden. Die Sicherstellung des Telekommunikationsnetzes erfolgt hierbei durch die in der Stadt Bocholt vorhandenen Netzbetreiber. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Entsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb Bocholt.

In der Händelstraße befindet sich unterirdisch eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Bei sämtlichen bodeneingreifenden und baulichen Maßnahmen ist die Thyssengas GmbH zu beteiligen (**H 8**).

Das Merkblatt der Thyssengas GmbH kann im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Bocholt eingesehen werden

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers des Änderungsbereiches ist über die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Händelstraße sichergestellt (**F3**). Die Neuerstellung von Gebäuden mit Nutzung vorhandener Hausanschlüsse ist über den Bestand geschützt.

6.4 Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes 8-7, 3. ÄP befinden sich keine Baudenkmäler oder 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. (**H5**)

6.5 Kampfmittel

Das Plangebiet ist hinsichtlich möglicher Kampfmittelvorkommen bislang noch nicht vollständig abgesucht worden. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Flächen sind demnach vor jeglichen Baumaßnahmen vom Kampfmittelräumdienst abzusuchen und durch die Stadt Bocholt, Fachbereich Öffentliche Ordnung freizugeben. (H2)

6.6 Städtebauliche Kennziffern

Der gesamte Änderungsbereich umfasst die Darstellung eines Industriegebietes sowie einer Verkehrsfläche, die zu 100 % als überbaubare Grundstücksfläche (ab einer Durchfahrtshöhe von 4,5m) ausgewiesen sind.

Industriegebiet	30 m ²
Verkehrsfläche	25 m ²
Insgesamt	55 m²

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. Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bocholt, August 2022

Der Bürgermeister

i. A.

gez.

Overkamp