

Stadt Bocholt
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Begründung
zum 8. Änderungsplan K14

im Bereich der Rebenstraße im beschleunigten Verfahren
gem. § 13 a Baugesetzbuch mit Berichtigung des Flächennutzungsplans

Stand: Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
07/2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Plangebiet	1
2.	Planungsanlass/ Planungsverfahren	1
3.	Planungsvorgaben	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	4
4	Bisherige Flächennutzung/ Angrenzende Nutzungen	5
5	Begründung der Festsetzungen	6
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).....	6
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO).....	7
5.4	Örtliche Bauvorschrift (§ 89 Abs. 2 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)	7
5.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
5.7	Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	8
5.8	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	8
6	Auswirkungen der Planung.....	8
6.1	Belange des Umweltschutzes	8
6.1.1	Immissionen und Emissionen.....	8
6.1.2	Ökologische Belange/ Umweltbericht	8
6.1.3	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	8
6.1.4	Artenschutz	9
6.1.5	Klimaschutz.....	9
6.1.6	Altlasten	9
6.1.7	Boden und Fläche	9
6.2	Verkehrliche Erschließung.....	10
6.3	Ver- und Entsorgung	10
6.4	Denkmalschutz.....	10
6.5	Kampfmittel	10
6.6	Vertragliche Regelung	10
6.7	Städtebauliche Kennziffern.....	10
6.6	Kosten und Realisierung	11

Abbildungsverzeichnis

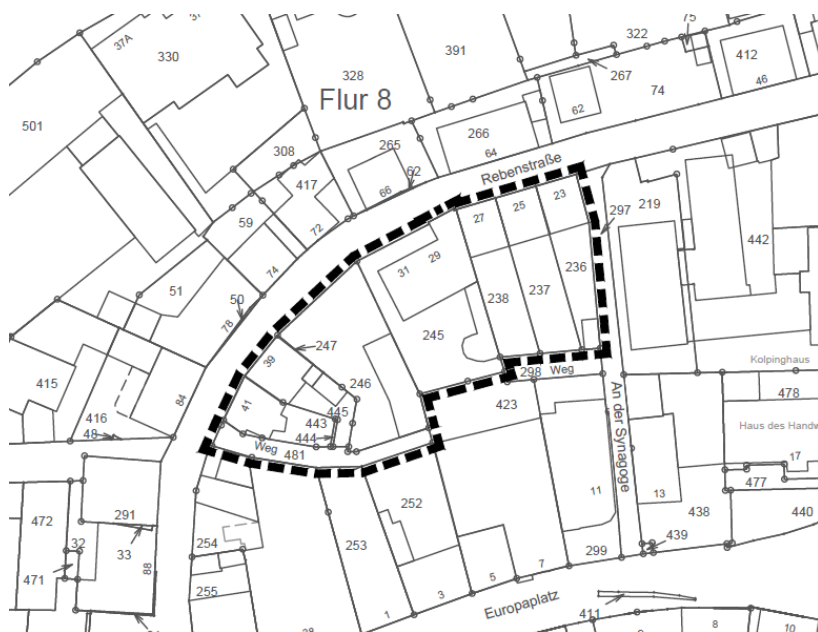
Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	1
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan	4
Abbildung 3: Änderungsvorschlag zum Flächennutzungsplan	4
Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan K 14	5
Abbildung 5: Luftbild	6

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Bocholter Innenstadt und es wird nördlich durch die Rebenstraße begrenzt.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundstücke der Rebenstraße mit den ungeraden Hausnummern 23 bis 41, in der Gemarkung Bocholt im Flur 8, auf den Flurstücken 236-238, 245-247, 44, 443 und 444. Es ist nachstehend abgebildet.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



(ohne Maßstab)

2. Planungsanlass/ Planungsverfahren

Auf der Parzelle 245 wurde ursprünglich ein Kindergarten errichtet und betrieben durch die Eigentümerin, der Kirchengemeinde St. Georg in Bocholt. Bereits im Jahr 1987 wurde diese Nutzung aufgegeben und das Grundstück im Wege des Erbbaurechts an eine Privatperson weitergegeben, die nun das Erbbaurecht aufgeben möchte. Die Parzelle 246 ist unbebaut und diente bislang als Parkplatz. Daraus resultiert ein bauliches Entwicklungspotential im Sinne der Innenentwicklung. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen Investitionsanreize für die Entwicklung der Flächen geschaffen werden, um so eine Aufwertung der städtebaulichen Gesamtsituation erreichen zu können. Die sonstige Bestandsbebauung innerhalb sowie im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches wird durch Wohnnutzungen geprägt.

Die separaten Baufelder entsprechen nicht mehr der historischen ringförmigen Baustruktur der Rebenstraße, sondern sind insbesondere auf der Parzelle 245 den baulichen Vorgaben der Nachkriegsbebauung angepasst worden. Eine Neubebauung könnte die historische Straßenrandbebauung ergänzen und die Lücke und Zäsur in der Bauzeile schließen. Für die Parzellen 245 und 246 bestehen konkrete Absichten für die bauliche Entwicklung.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan K 14 aus dem Jahr 1971 liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968 zugrunde. Die Festsetzungen sind für die heutigen

städtebaulichen Vorstellungen hinsichtlich der Grundstücke in der Innenstadt nicht mehr zeitgemäß. Für eine Entwicklung des Änderungsbereiches ist die Festsetzung eines Mischgebietes in zwingend II-geschossiger Bauweise mit nur 11 bis 12 m Bautiefe, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt, nicht zielführend. Zur Steigerung der städtebaulichen Dichte im Innenstadtbereich soll das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche erhöht werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage eignet sich ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO für die Ziele des Änderungsplanes. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein, wodurch Wohnnutzungen gestärkt werden können.

Aus dem dargelegten Anlass soll ein Änderungsverfahren mit der folgenden Zielsetzung eingeleitet werden:

- Neuausrichtung des Maßes der baulichen Nutzung mit angemessener städtebaulicher Dichte unter Berücksichtigung der Innenstadtlage
- Städtebauliche Aufwertung durch die Wiederaufnahme der historischen ringförmigen Baustruktur der Rebenstraße
- Förderung der Innenentwicklung sowie des urbanen Lebens

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

Da sich der Geltungsbereich des Änderungsplanes K14 innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Bocholt befindet, der Wiedernutzbarmachung sowie Nachverdichtung von Flächen dient und die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen (Flächengrößenbedingung $\leq 20.000 \text{ m}^2$ Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO; festgesetzte Grundfläche im Änderungsplan K14 = 2305 m^2 - siehe auch Kapitel 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 K14 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 K14 im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

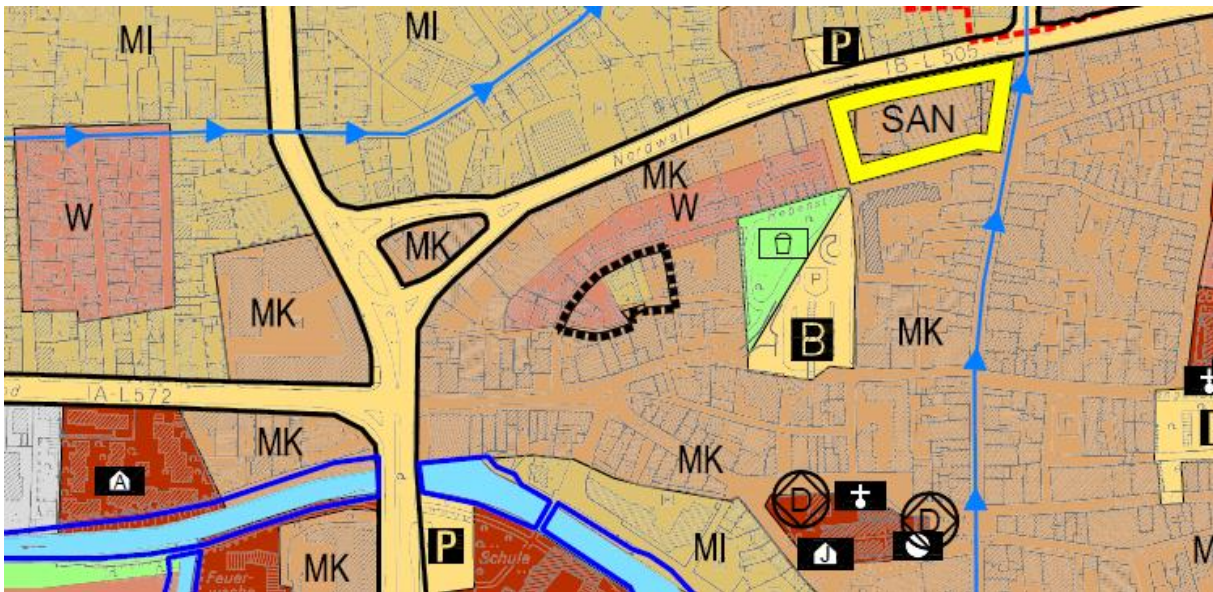
Der Geltungsbereich des Änderungsplanes K14 ist im Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster (rechtswirksam seit: 27. Juni 2014) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Im Kapitel III des Regionalplanes Münsterland wird unter Grundsatz 8 – Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln - das Ziel 3 angeführt, 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 Verdichtung der Siedlungsstruktur sollte weiterer Wohnraum auf bereits (teil-) bebauten Grundstücken entwickelt werden.

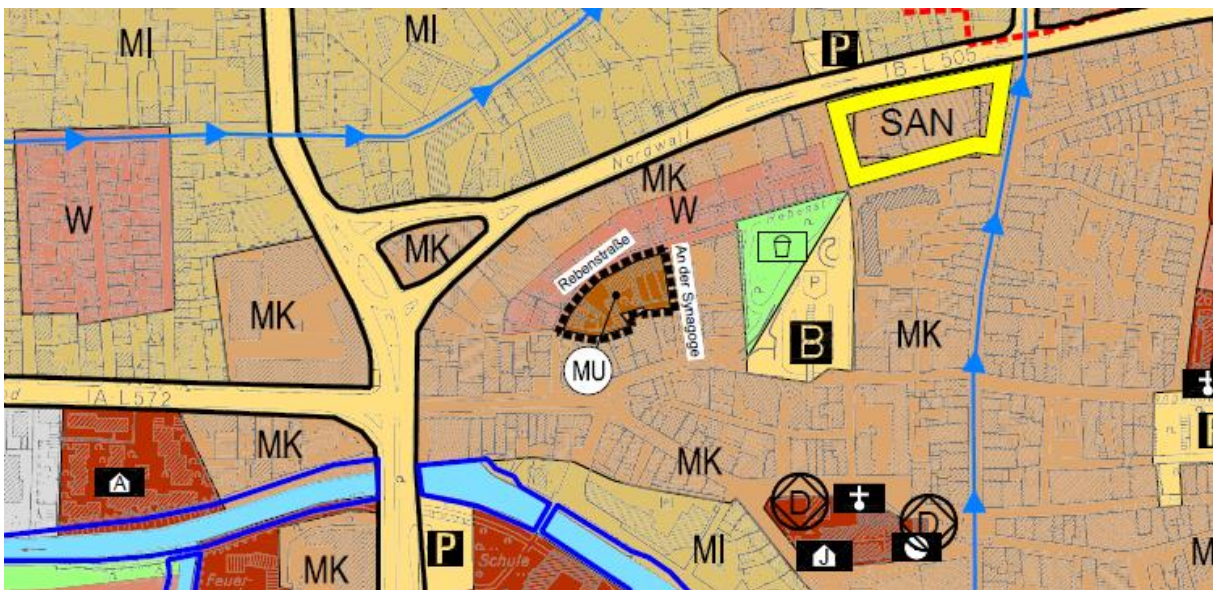
Die getroffenen Festsetzungen des Änderungsplanes K14 sehen ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO vor. Damit bewegen sich die geplanten Festsetzungen im vom Regionalplan für einen Allgemeinen Siedlungsbereich definierten Rahmen und erfüllen die Forderung der Landesplanung an die kompakte Entwicklung der Siedlungsbereiche und der flächensparenden Inanspruchnahme der Allgemeinen Siedlungsbereiche durch die geplante Nachverdichtung der bestehenden Nutzungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt ist seit dem 12.01.1979 rechtswirksam. Er stellt für den Bereich des Änderungsplanes K14 ein Kerngebiet, Mischgebiet sowie ein Wohngebiet dar. Um eine einheitliche Darstellung zu finden, die den Ansprüchen des innerstädtischen Wohnens sowie den Gegebenheiten entspricht, wird für den Geltungsbereich ein Urbanes Gebiet dargestellt. Folglich ist im Zuge der Berichtigung der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der angedachten Entwicklung anzupassen.

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

(ohne Maßstab)

Abbildung 3: Änderungsvorschlag zum Flächennutzungsplan

(ohne Maßstab)

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans K14, der seit dem 13.12.1971 rechtsverbindlich ist. Für die Fläche ist ein Mischgebiet festgesetzt, bei einer festgesetzten Geschossigkeit von zwei Geschossen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 2,4. Die überbaubaren Flächen sind in Form von Baugrenzen festgesetzt, die im Bereich der Flurstücke 245 und 246 nicht die ringförmige Struktur der Rebenstraße unterstützen und die teilweise unterbrochen sind. Um insbesondere Nachverdichtung im Änderungsbereich zu ermöglichen und um die historische Bebauungsstruktur der Rebenstraße zu fördern, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan K 14 liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968 zugrunde. Für den Änderungsbereich wird nunmehr die Baunutzungsverordnung von 2017 in der aktuellen Fassung berücksichtigt. Demnach sind im Vergleich zu der BauNVO von 1968 nun insbesondere auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in die Grundfläche mit einzubeziehen.

Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan K 14



(ohne Maßstab)

4 Bisherige Flächennutzung/ Angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes K14 wird westlich und östlich durch kleinteilige Wohnnutzungen geprägt. Das Grundstück der Parzelle 246, mittig des Bereiches, ist unbebaut und diente bislang als Parkplatz. Auf der Parzelle rechts daneben wurde ursprünglich ein Kindergarten errichtet und betrieben durch die Eigentümerin, der Kirchengemeinde St. Georg in Bocholt. Bereits im Jahr 1987 wurde diese Nutzung aufgegeben.

Die Gebäude auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite der Rebenstraße dienen dem Wohnen. Es handelt sich ebenfalls um kleinteilige Bebauung, wobei die Gebäude größtenteils eine geschlossene Bauweise aufweisen.

Abbildung 5: Luftbild

(ohne Maßstab)

5 Begründung der Festsetzungen

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

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes K14 wird als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dadurch wird innerstädtisches Wohnen gefördert, ohne eine Nutzungsmischung auszuschließen.

Die in diesem Baugebiet nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Form von Tankstellen sind unzulässig. Eine Tankstelle würde die vorhandene Wohnnutzung, auch unmittelbar angrenzend, stören, sowie zusätzlichen Verkehr im Bereich der Bocholter Innenstadt verursachen, weshalb diese unzulässig sind. **(F1)** Vergnügungsstätten werden in der Stadt Bocholt über das Vergnügungsstättenkonzept vom 21.12.2011 gesteuert. Demnach stellt der Bereich der Pollstiege keine geeignete Verortung für Vergnügungsstätten dar, weshalb diese im Geltungsbereich unzulässig sind. **(F2)** Die bestehenden Nutzungen stehen mit den Festsetzungen im Einklang.

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

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese Zahl liegt unterhalb der nach der BauNVO zulässigen Grundflächenzahl für ein Urbanes Gebiet. Dies ist damit zu begründen, dass der Änderungsbereich von kleinteiliger Wohnnutzung geprägt ist. Aufgrund der Größe der vorhandenen Grundstücke ist dennoch eine flexible Bebauung möglich. Die Grundflächenzahl kann für Nebenanlagen bis 0,8 überschritten werden. Durch entsprechende Festsetzungen wird die Versiegelung durch Stellplätze dennoch geringgehalten.

Gemäß des bestehenden Bebauungsplanes K14 sind die Gebäude im Änderungsbereich in zweigeschossiger Bauweise zu errichten. Um dieses Nachverdichtungspotential zu nutzen und sich dennoch in die vorhandene Bebauung einzufügen, wird eine zulässige Geschossigkeit von maximal drei Geschossen festgesetzt.

Außerdem wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem baulichen Bestand der Rebenstraße und die historisch gewachsene ringförmige Bebauungsstruktur wird dadurch hervorgehoben.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Bereiche der einzelnen Grundstücke werden in der Bebauungsplanänderung K14 durch Baugrenzen entsprechend dem Bestand bzw. der geplanten städtebaulichen Struktur nach § 23 BauNVO definiert.

Entlang der Rebenstraße wurde eine Baulinie festgesetzt. Diese orientiert sich an die umliegende Bebauung, wodurch sich die Neubebauung in das Straßenbild einfügt. Außerdem wird dadurch die historische Ringstruktur der Straße hervorgehoben und dem Charakter einer innerstädtischen Bebauung Rechnung getragen. **(F3)**

5.4 Örtliche Bauvorschrift (§ 89 Abs. 2 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)

Es wurden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften getroffen, die das Stadtbild und das Einfügen in das bauliche Umfeld fördern. Eine Festsetzung begrenzt die zulässige Sockelhöhe, wodurch sich die Baukörper in die bauliche Umgebung einfügen. **(F5)**

Des Weiteren wurden Festsetzungen betreffend der Dachform getroffen. Das Dach ist entsprechend der umliegenden Bebauung als Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 45° auszuführen. Das letzte Vollgeschoss ist als Gebäudeabschluss und das dritte Obergeschoss mit geneigten Dachflächen auszuführen. Zudem sind Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf die Hälfte der betreffend darunter befindlichen Gebäudeseite zu begrenzen. Von der Dachform kann bei untergeordneten baulichen Anlagen abgewichen werden. **(F6, F7, F8)**

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

Der Weg im Flurstück 481 im Flur 8 wird als öffentliche Verkehrsfläche, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan K14, festgesetzt.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die privaten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, in Form wassergebundener Decken, Rasengittersteine oder gleichwertigen. Dadurch wird die Versiegelung des Bodens möglichst geringgehalten, was dem Mikroklima zugutekommt und die Festsetzung ist eine Maßnahme zum Schutz vor Starkregenereignissen. So ist zudem sicherzustellen, dass nur in Bereichen mit unbelasteter und versickerungsfähiger Böden versickert wird. **(F9)**

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

Um die privaten Stellplätze neben der Materialität möglichst umweltverträglich zu gestalten, ist im Bereich von Freiflächen für mindestens jeden sechsten Stellplatz ein standortgerechter Laubbaum mit einem mindestens 12 m² großen Baumbeet vorzusehen. Bäume nehmen einen wichtigen Stellenwert hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ein. **(F10)**

Fassadenbegrünungen haben einen hohen ökologischen und stadtklimatischen Wert, weshalb diese als Empfehlung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen wurde. **(E)**

5.8 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Um die Höhen der unterschiedlichen Bezugspunkte an den Baukörpern eindeutig zu definieren, wird eine Höhenfestsetzung als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB für die im Bebauungsplan zulässige Bauform getroffen. **(F4)**

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Belange des Umweltschutzes

6.1.1 Immissionen und Emissionen

Von Immissionen, insbesondere in Form von Verkehrslärm, kann auf der Fläche des Änderungsplanes K14 nicht ausgegangen werden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich wesentlich geräuschemittierende Betriebe im oder angrenzend an den Geltungsbereich des Änderungsplanes K14 befinden.

6.1.2 Ökologische Belange/ Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 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. Zudem sind im Plangebiet und angrenzend keine Störfallbetriebe vorhanden.

6.1.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffsregelung ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 20 000 qm nicht beachtlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

6.1.4 Artenschutz

Bei dem Geltungsbereich des Änderungsplanes K14 handelt es sich um eine innerstädtische bereits bebaute Fläche. Größere Grünstrukturen liegen nicht vor. Aus diesem Grund kann keine Notwendigkeit für eine Artenschutzprüfung abgeleitet werden.

6.1.5 Klimaschutz

Um den Klimaschutz zu verbessern, hat die Stadt Bocholt Leitziele festgelegt und das Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept (IKK) 2013 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, 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.

Um das innerstädtische Kleinklima zu verbessern und zumindest eine kleinräumige Begrünung zu erreichen, ist im Bebauungsplan eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aufgenommen worden. Danach ist im Bereich von Freiflächen für mindestens jeden sechsten Stellplatz ein standortgerechter Laubbaum mit einem mind. 12 qm großen Baumbeet vorzusehen. Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, wurde eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu der Materialität der privaten Stellplatzbefestigung getroffen. **(F9, F10)**

6.1.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Änderungsplan K14 sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Altlasten vorhanden sind. Daher ist bei Bodeneingriffen sowie baulichen Veränderungen mit Eingriffen in den Boden der Kreis Borken, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt über die Stadt Bocholt, Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün, zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. **(H1)**

6.1.7 Boden und Fläche

In Verbindung mit dem Änderungsverfahren K14 ist anzumerken, dass sich der Planbereich im Siedlungszusammenhang der Stadt Bocholt befindet. Durch dieses Bauleitplanverfahren werden bisher brachliegende und minder genutzte Flächen einer verträglichen Nutzung zugeführt und bisher unbebaute Flächen im Außenbereich geschont. Damit wird der Zielsetzung des § 1 Abs. 5 BauGB auf sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen. Es werden keine als Waldfläche zu bezeichnenden oder landwirtschaftlich genutzten Flächen einer anderweitigen Nutzung zugeführt, so dass auch dem § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB entsprochen ist.

Durch die wohnbauliche Innenentwicklung kann ein, wenn auch geringer, Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, da keine bisher unversiegelten und unerschlossenen Flächen im Außenbereich einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Im Rahmen der Möglichkeiten

des Bauleitplanverfahrens wird bei der Aufstellung des Änderungsplanes K14 die Zielsetzung des § 1a Abs. 5 BauGB beachtet.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Urbanen Gebiets wird über die angrenzende Straße Rebenstraße sowie im rückwertigen Bereich durch die Zuwegung An der Synagoge und zwei Wegen, die im Eigentum der Stadt Bocholt sind, sichergestellt. Die Rebenstraße sowie die angrenzende Straße An der Synagoge sind verkehrsberuhigter Bereich.

Die Fläche des Änderungsbereiches ist über den Busbahnhof am Europaplatz an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Haltestellen werden von sämtlichen städtischen Buslinien angefahren.

6.3 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der angrenzenden Bebauung sowie der bestehenden Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgung der Fläche des Änderungsplanes K14 über die vorhandene Infrastruktur sichergestellt sind. Die Fläche ist an einen Mischwasserkanal angeschlossen, der voraussichtlich im Jahr 2020 ausreichend dimensioniert erneuert wird.

6.4 Denkmalschutz

Im Bereich des Änderungsplanes noch in dessen näherem Umfeld befinden sich 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. **(H3)**

6.5 Kampfmittel

Das Plangebiet ist hinsichtlich möglicher Kampfmittelbelastungen bisher noch nicht abgesucht worden. Dies ist zwingend erforderlich. Ein Hinweis wegen möglicher Kampfmittelvorkommen wird im Bebauungsplan aufgenommen. **(H2)**

6.6 Vertragliche Regelung

Für die Umsetzung des Bauvorhabens sind vertragliche Regelungen notwendig. Diese sollen insbesondere die Sicherung der städtebaulichen Qualität der Baukörper sowie eine Regelung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau beinhalten.

6.7 Städtebauliche Kennziffern

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)	157 qm
Urbanes Gebiet	2149 qm
Insgesamt	2306 qm

6.6 Kosten und Realisierung

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

Bocholt, den 20.07.2020

Der Bürgermeister
i. A.

gez.
Cox