

Stadt Bocholt
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Begründung
zum 8. Änderungsplan SO 28

im Bereich der Erich-Kästner-Straße mit den Hausnummern 1 bis 41 und der Straße
Am Lönsstadion mit den geraden Hausnummern 10 bis 26 als Bebauungsplan der
Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch

Stand: Erneute Offenlage
08/2021

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	1
2. Planungsanlass/ Planungsverfahren	1
3. Planungsvorgaben	2
3.1 Regionalplan.....	2
3.2 Flächennutzungsplan.....	3
3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	4
4. Bisherige Flächennutzung/ Angrenzende Nutzungen	4
5. Begründung der Festsetzungen	5
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 18 und 20 BauNVO).....	6
5.3 Bauweise (§ 22 BauNVO).....	6
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO).....	6
5.5 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 11 BauGB).....	6
5.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 15 BauGB).....	6
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	7
5.8 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	7
5.9 Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW).....	7
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.....	9
6.1.4 Artenschutz.....	9
6.1.5 Klimaschutz.....	9
6.1.6 Altlasten.....	10
6.1.7 Boden und Fläche.....	10
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	10
6.3 Ver- und Entsorgung.....	10
6.4 Denkmalschutz.....	11
6.5 Kampfmittel.....	11
6.6 Städtebauliche Kennziffern.....	11
6.7 Kosten und Realisierung.....	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	1
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan.....	3
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan SO 28, 2. Änderung.....	4
Abbildung 4: Luftbild.....	5

1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst 1,5 ha. Es liegt im Bereich der Erich-Kästner-Straße mit den Hausnummern 1 bis 41 und der Straße Am Lönsstadion mit den geraden Hausnummern 10 bis 26, in der Gemarkung Bocholt auf Flur 39, auf den Flurstücken 320, 342, 355-371, 384-389, 390-392, 394-404, 411-421. Es ist nachstehend abgebildet.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



(ohne Maßstab)

2. Planungsanlass/ Planungsverfahren

Der 2. Änderungsplan SO 28 ist seit dem 08.11.2002 rechtsverbindlich. Er enthält Festsetzungen unter anderem für den Bereich der Erich-Kästner-Straße mit den Hausnummern 1 bis 41 und der Straße Am Lönsstadion mit den geraden Hausnummern 10 bis 26. Eine Festsetzung ist unter anderem, dass maximal ein Geschoss zulässig ist. Daraus ergibt sich ein Potenzial zu einer effektiveren und dennoch verträglichen Nutzung des Bodens. Die Geschossflächenzahl ist als weiteres Maß der baulichen Nutzung bisher nicht festgesetzt. Durch die Zulässigkeit eines zweiten Geschosses können die Dachgeschosse besser ausgenutzt werden.

Aus dem dargelegten Anlass wird ein Änderungsverfahren mit der folgenden Zielsetzung durchgeführt:

- Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung zur Förderung der Innenentwicklung
- Steuerung von Dachgauben und Dachaufbauten

Das Baugesetzbuch (BauGB) 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 SO 28 innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Bocholt befindet, der 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO); festgesetzte Grundfläche im Änderungsplan SO 28 = $4449,67 \text{ m}^2$ - siehe auch Kapitel 6.6 „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 SO 28 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 8. Änderungsplanes SO 28 im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Das Änderungsverfahren wurde im Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr am 26.11.2020 eingeleitet. Die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 11.01.2021 bis einschließlich 26.02.2021 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 13.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 stattgefunden. Währenddessen hat eine erneute Betrachtung stattgefunden. Daraus haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Aufnahme der textlichen Festsetzung zum Schallschutz aus dem Ursprungsplan
- Anpassung der Baugrenze im nordöstlichen Geltungsbereich an den Bestand

Aus diesem Grund wird eine erneute Offenlage durchgeführt, bei der zu den vorherigen genannten Änderungen Stellung genommen werden kann.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des 8. Änderungsplanes SO 28 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

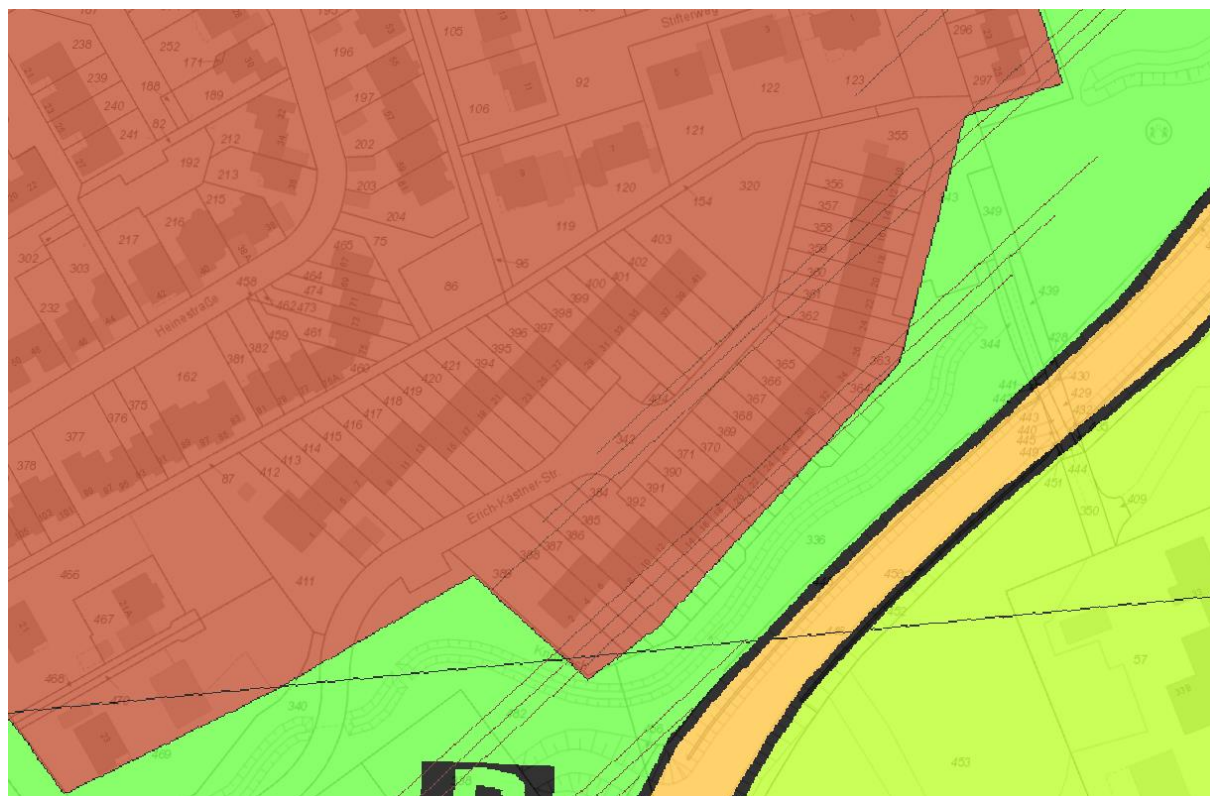
bedarfsgerecht in Anspruch zu nehmen sind. Die Allgemeinen Siedlungsbereiche umfassen neben Wohnbauflächen auch alle mit dieser Funktion zusammenhängenden Flächen, so beispielsweise für den Verkehr. Sie schließen auch gemischte Bauflächen und Flächen für wohnverträgliches Gewerbe ein. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Flächenverbrauchs für Siedlungszwecke ist verstärkt auf eine geordnete und flächensparende Inanspruchnahme der dargestellten Bauflächen zu achten. Die bauliche Entwicklung sollte unter Beachtung 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 (teils-) bebauten Grundstücken entwickelt werden.

Die getroffenen Festsetzungen des Änderungsplanes SO 28 sehen ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor und bewegen sich damit im vom Regionalplan für einen Allgemeinen Siedlungsbereich definierten Rahmen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt ist seit dem 12.01.1979 rechtswirksam. Er stellt für den Bereich des 8. Änderungsplanes SO 28 eine Wohnbaufläche dar. Folglich entspricht der Änderungsplan der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



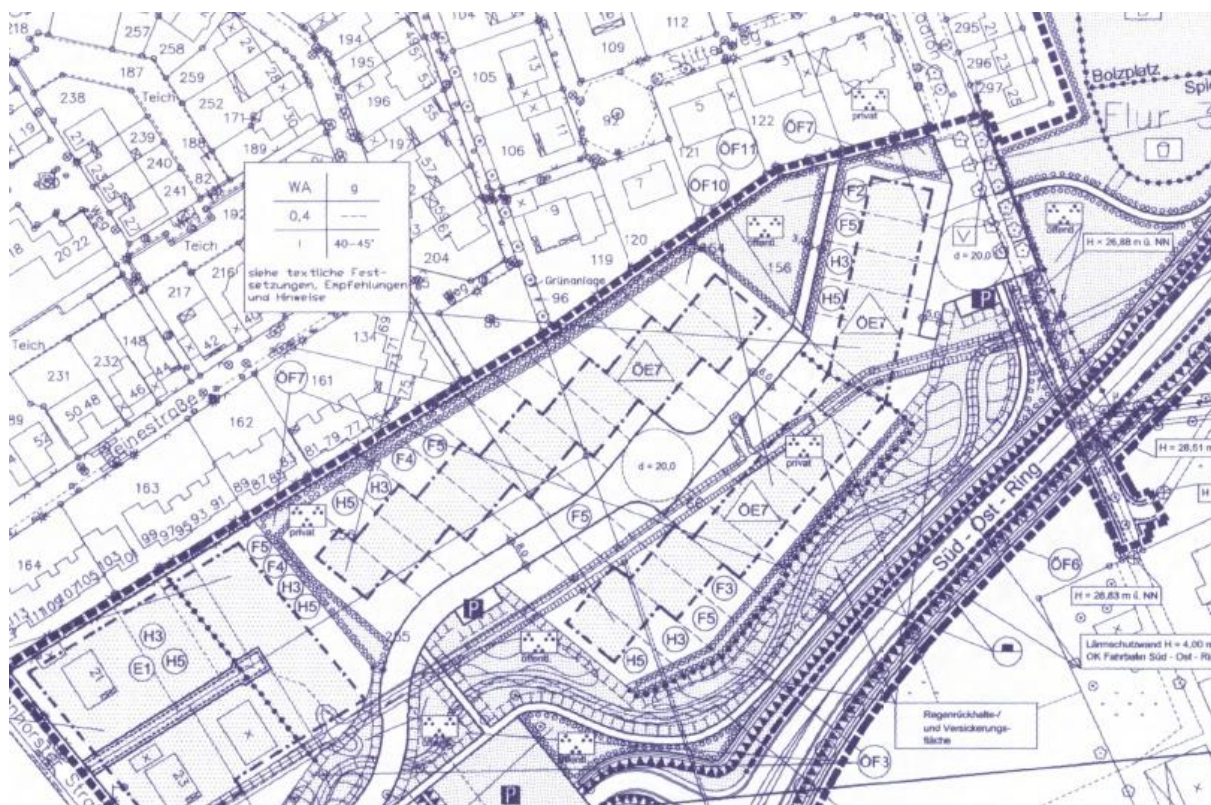
(ohne Maßstab)

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans SO 28, 2. Änderung, der seit dem 08.11.2002 rechtsverbindlich ist. Für die Fläche ist ein Allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Geschossigkeit ist auf ein Geschoss begrenzt, daraus ergibt sich ein Potenzial zu einer effektiveren und dennoch verträglichen Nutzung des Bodens. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4, wohingegen die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht festgesetzt ist. Die überbaubare Fläche ist in Form einer Baugrenze festgesetzt. Das Dach ist mit einer geneigten Dachneigung von 40° bis 45° auszuführen.

Dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan liegt die BauNVO von 1990 zugrunde. Mit der erneuten Änderung gilt die BauNVO von 2017 in der bis zum 23. Juni 2021 geltenden Fassung, woraus sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan SO 28, 2. Änderung



(ohne Maßstab)

4. Bisherige Flächennutzung/ Angrenzende Nutzungen

Die vorhandene Bebauung ist von Wohnnutzungen in geschlossener Bauweise geprägt. Auch bei den angrenzenden Nutzungen handelt es sich um Wohnen. Östlich verläuft ein Grünzug mit dem Knufbach, dahinter liegt die Landesstraße L572. Der Aa-See liegt unmittelbar südwestlich des Geltungsbereiches. Zudem befindet sich südwestlich ein Parkplatz.

Abbildung 4: Luftbild



(ohne Maßstab)

5. Begründung der Festsetzungen

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

Der Geltungsbereich des 8. Änderungsplanes SO 28 wird, analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan SO 28, als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 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 Tankstelle) gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig. **(F 1)**

Gemäß des von der Stadtverordnetenversammlung am 28.01.1998 beschlossenen städtebaulichen Konzeptes 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 Änderungsplanes SO 28 nicht als Nahversorgungszentrum, als privilegierter Nahversorgungsstandort oder als Sonderstandort/Bestandsagglomeration zu werten. Zur Stützung und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt) und des Nahversorgungszentrum Münsterstraße und des privilegierten Nahversorgungsstandortes Hochfeld wäre der Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zielführend und ausreichend. Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen werden jedoch Einzelhandelsbetriebe insgesamt ausgeschlossen. Bei der Erich-Kästner-Straße handelt es sich um eine Stichstraße in unmittelbarer Nähe zum Aasee, zudem ist die Fläche des Geltungsbereiches vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Eine Entwicklung in Richtung Einzelhandel, auch mit nicht zentren-

oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, mit entsprechender Frequentierung durch den motorisierten Individualverkehr ist für den Bereich der Erich-Kästner-Straße aufgrund der dadurch verursachten Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung sowie der Erholungsfunktion des Aasees nicht gewünscht. **(F 2)**

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 18 und 20 BauNVO)

Gemäß dem Ursprungsplan wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Zahl entspricht der nach der BauNVO zulässigen Grundflächenzahl für ein Allgemeines Wohngebiet. Die Grundflächenzahl kann für Nebenanlagen bis 0,6 überschritten werden. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entspricht nicht dem Höchstmaß der BauNVO. Zudem wurde eine Festsetzung dazu getroffen, dass auch die Aufenthaltsflächen anderer Geschosse, die nicht der Definition eines Vollgeschosses laut Landesbauordnung NRW entsprechen, in die Geschossfläche hinzuzurechnen sind. Dadurch wird das Maß der baulichen Nutzung begrenzt, dennoch ist eine flexible Bebauung der Grundstücke möglich. Die zulässige Geschosshöhe wurde im Gegensatz zum Ursprungsplan auf zwei Geschosse hochgesetzt. **(F3)**

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

5.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend des baulichen Bestandes wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Bereiche der einzelnen Grundstücke werden in der 8. Bebauungsplanänderung SO 28 durch Baugrenzen entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes SO 28, 2. Änderung definiert. Vereinzelt wurde die Baugrenze an die bestehenden Rücksprünge in den Bauzeilen angepasst. Je nach Gegebenheit betragen die Rücksprünge 2,0 bis 6,0 m. Die Tiefe der Baugrenzen beträgt einheitlich 16,0 m, was eine flexible Bebauung der Grundstücke sowie auch ein Einfügen in die nähere Umgebung ermöglicht.

5.5 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Das Flurstück 342 auf Flur 39 wird als öffentliche Verkehrsfläche, wie bereits im Ursprungsplan, festgesetzt. Der nördliche Teil ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ausgewiesen, dies entspricht ebenfalls dem Bestand.

5.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 15 BauGB)

Das Flurstück 320 auf Flur 39 wird entsprechend dem Bestand als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.

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

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, wurde eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu der Materialität der privaten Stellplatzbefestigung getroffen. Diese Festsetzung ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan SO 28, 2. Ä. enthalten. **(F 5)**

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

Eine Festsetzung im Bebauungsplan sieht, analog zum Ursprungsplan, die Begrünung der Flachdächer von Garagen und Nebengebäude 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. Untergeordnet können Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten zugelassen werden. 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. **(F 7)**

5.9 Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

Es wurde eine Festsetzung bezüglich der Dachneigung getroffen, wodurch sich die Baukörper in die bauliche Umgebung einfügen. Die Dachneigung wurde analog zum Ursprungsplan von 40° bis maximal 45° festgesetzt. **(F 8)**

Um eine Ordnung der Dachgestaltung zu erreichen, wurden die Dachgauben und Zwerchgiebel durch entsprechende Festsetzungen definiert, wie auch die zulässige Trauf- und Firsthöhe. Die zulässigen Maße orientieren sich an dem Bestand. Ein Bestandsgebäude im nordwestlichen Geltungsbereich wurde vor wenigen Jahren anstelle eines Doppelhauses neuerrichtet. Dieses Gebäude weist abweichende Maße im Gegensatz zu der sonstigen Bebauung im Geltungsbereich auf, weshalb für die Fläche eine andere Festsetzung getroffen wurde. **(F 9.1, F 9.2)**

Des Weiteren wurde eine Festsetzung zu Reihenhäuser und Hausgruppen getroffen. Demnach sind diese gestalterisch aufeinander abzustimmen, was dem Stadtbild zuträglich ist. **(F 10)**

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 SO 28 nicht ausgegangen werden. Die östlich angrenzende Südostumgehung L 572 wurde im Rahmen des Verfahrens zum Ursprungsplan SO 28, 2. Änderung mit einer Lärmschutzwand versehen.

Bei der Bauleitplanung für den Süd-Ost-Ring lagen dem Lärmschutzkonzept Prognosezahlen für das Jahr 2010 von 19.200 Kfz pro Tag und LKW-Anteile von 10 % am Tag bzw. 12 % in der Nacht zugrunde. Die Prognose für das Jahr 2035 fallen nun geringer aus. Dennoch werden zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan in den Änderungsplan übernommen.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs sind Fenster von Wohn- und Essräumen sowie Schlaf- und Kinderzimmern so anzuordnen, dass sie auf der dem geplanten Süd-Ost-Ring abgewandten Nord- Westseite bzw. Westseite liegen. Sind die Fenster nachgewiesen, können darüber hinaus zusätzliche Fenster, die diese Bedingungen nicht erfüllen, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mindestens der Schallschutzklasse II (Schalldämmung 30-34 dB) entsprechen. **(F 6.1, F 6.2)**

Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs sind Fenster von Wohn - und Essräumen sowie Schlaf- und Kinderzimmern die nicht auf der dem geplanten Süd-Ost-Ring abgewandten Nord-Westseite liegen, mindestens in der Schallschutzklasse II (Schalldämmung 30 - 34 dB) auszuführen. Werden Schlafräume auf diesen Seiten vorgesehen, sind diese zusätzlich mit künstlichen Lüftungseinrichtungen zu versehen, die die gleichen Schalldämmeigenschaften besitzen. **(F 6.3)**

Es ist zudem nicht davon auszugehen, dass sich wesentlich geräuschemittierende Betriebe im oder angrenzend an den Geltungsbereich des Änderungsplanes SO 28 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 die Bebauungsplanänderung 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 gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (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 8. Änderungsplanes SO 28 handelt es sich um eine bereits bebaute und entsprechend einem Allgemeinen Wohngebiet versiegelte Fläche. Größere Grünstrukturen liegen nicht vor, die öffentliche Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches wird als solche erhalten. Aus diesem Grund kann keine Notwendigkeit für eine Artenschutzprüfung abgeleitet werden.

Zukünftig sind aufgrund des zunehmenden Alters der Bestandsgebäude in zunehmendem Maße bauliche Veränderungen (An- und Umbauten, sowie Sanierungen und Ersatzbauten) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

(H 4)

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, 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. Da die Fläche des

Änderungsbereiches bereits entsprechend einem Allgemeinen Wohngebiet versiegelt ist, ist jedoch von keiner nennenswerten Veränderung des Mikroklimas durch die Bebauungsplanänderung auszugehen.

Um das innerstädtische Kleinklima zu verbessern und zumindest eine kleinräumige Durchbegrünung zu erreichen, ist im Bebauungsplan eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB aufgenommen. Zudem wurde eine Empfehlung zur Fassadenbegrünung aufgenommen. **(E 1)**

6.1.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Änderungsplan SO 28 sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Altlasten vorhanden sind. Sollten sich bei den Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte für Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken über die Stadt Bocholt, Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün unverzüglich von der Bauherrin/ vom Bauherrn zu benachrichtigen (§ 2 LBodSchG). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. **(H 1)**

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.

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. Die Erhöhung der zulässigen Geschosse von einem auf zwei wird eine effektivere und dennoch verträgliche Ausnutzung des Bodens gewährleistet. Im Rahmen der Möglichkeiten des Bauleitplanverfahrens wird bei der Aufstellung des Änderungsplanes SO 28 die Zielsetzung des § 1a Abs. 5 BauGB beachtet.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets wird über die südlich verlaufende Straße Hohenhorster Straße sowie im Norden über die Straße Am Lönsstadion sichergestellt.

Die Fläche des Änderungsbereiches ist über die Bushaltestelle Jahnstraße, die von der Stadtbus-Linie C3 halbstündlich angefahren wird, an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Fläche des Änderungsplanes SO 28 ist, entsprechend der, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der städtischen Ver- und Entsorgungsträger, über die vorhandene Infrastruktur sichergestellt. Die Fläche ist an einen Schmutzwasser- sowie Regenwasserkanal angeschlossen.

Die Einleitung des Regenwassers erfolgt in den angrenzenden Knufbach. Die aktuelle Erlaubnis ist durch die Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 Wasserwirtschaft, zum 31.12.2022 erteilt worden. Die entsprechende Ausgleichsmaßnahme ist spätestens im Jahr 2022 durchzuführen. Dabei handelt es sich um ein Regenrückhaltebecken, das für die Bocholter Bürgerinnen und Bürger nachhaltig nutzbar und erlebbar gemacht werden soll. Die Maßnahme ist in ein INTERREG IV Projekt integriert worden und bildet eine räumliche Einheit mit dem Regionale 2016 Projekt KubAAi. Die Umsetzung ist gemäß der Stellungnahme vom Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB) fristgerecht geplant.

6.4 Denkmalschutz

Weder 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. **(H 2)**

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. **(H 3)**

6.6 Städtebauliche Kennziffern

Allgemeines Wohngebiet	11124,17 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	1.509 qm
Öffentliche Grünfläche	821 qm
Private Grünfläche	1543,23 qm
Insgesamt	14.996 qm

6.7 Kosten und Realisierung

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

Bocholt, den 04.08.2021

Der Bürgermeister
i. A.

gez.
Cox