

Stadt Bocholt
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40

für das Gebiet südlich der Werther Straße, östlich der Isselburger Straße, nördlich des Gebäudes Isselburger Straße Haus-Nr. 25 und westlich des ersten Bauabschnittes des Bebauungsplanes SW 40 „Weberquartier“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Stand: frühzeitige Bürgerbeteiligung
März 2024

1.	Einleitung / Planungsanlass	2
2.	Örtliche Situation und Bestand	2
3.	Regionalplan und Flächennutzungsplan	3
4.	Städtebauliche Konzeption und Zielsetzung	4
5.	Bauleitplanung / Bodenschutz / Klimaschutz	5
6.	Art der baulichen Nutzung	6
7.	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	7
8.	Gestaltungsfestsetzungen	9
9.	Aussagen zum Einzelhandel	11
10.	Verkehr und Erschließung	12
11.	Ver- und Entsorgung	14
12.	Altlasten und Kampfmittel	16
13.	Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege	22
14.	Immissionsschutz	22
15.	Belange von Natur und Landschaft	23
16.	Kosten und Realisierung	36
17.	Flächenbilanz	37

1. Einleitung / Planungsanlass

Vorausschickend zur 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 ist anzuführen, dass der Ursprungsbebauungsplan SW 40 in zwei Bauabschnitten aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse und abweichender, damals gewünschter zeitlicher Entwicklungshorizonte der Grundstückseigentümer, entwickelt werden sollte. Zu diesem Zweck erhielt der Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, welche für den zweiten Bauabschnitt nur für einen bestimmten Zeitraum zulässige Nutzungen definierten. In dieser Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde der Zeitraum festgesetzt (hier: bis maximal 31.12.2028), bis die temporär getroffenen Festsetzungen für den zweiten Bauabschnitt durch die Festsetzungen der Nachfolgenutzungen des Gesamtbebauungsplanes abgelöst werden. Eine Umsetzung der im Gesamtbebauungsplan SW 40 getroffenen Festsetzungen für den zweiten Bauabschnitt wurde auch vor der genannten Frist ermöglicht, dann aber nur in ihrem vollen festgesetzten Umfang. Der erste Bauabschnitt ist in den Jahren nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes SW 40 (27. Juni 2019) und der Anlage der Baustraße sukzessive vollgelaufen. Der zweite Bauabschnitt wurde im Jahre 2022 von den ehemaligen Grundstückseigentümerinnen an neue Eigentümer veräußert. Diese neuen Eigentümer planen die kurzfristige Umsetzung der Baumöglichkeiten des Gesamtbebauungsplanes, so dass die eingeräumte Möglichkeit der vorgezogenen Umsetzung des Gesamtbebauungsplanes SW 40 in Anspruch genommen wird. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 bezieht sich somit nicht auf die temporären Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für den zweiten Bauabschnitt, sondern auf die Festsetzungen des Gesamtbebauungsplanes SW 40 für ebendiesen Abschnitt.

Im Zuge der anstehenden Umsetzung des zweiten Bauabschnittes des Bebauungsplanes SW 40 „Weberquartier“ und nach Verhandlungen mit den neuen Grundstückseigentümern wurde seitens des Fachbereiches Jugend und Familie der Stadt Bocholt der Bedarf für eine weitere Kindertagesstätte mit fünf Gruppen für den südwestlichen Stadtbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes SW 40 angemeldet. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan SW 40 wurde zwar eine Möglichkeit der Errichtung einer Kindertagesstätte durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vorgesehen, aufgrund der anhaltenden demografischen Entwicklung reichte die damals festgesetzte Flächengröße für die nun benötigte Kindertagesstätte mit bis zu fünf Gruppen jedoch nicht mehr aus. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 soll daher die überbaubare Fläche erweitert und somit dem Belang der Versorgung mit infrastrukturellen Einrichtungen zur Daseinsvorsorge der Bocholter Bevölkerung Rechnung getragen und die angrenzenden Grünbereiche neu geordnet werden.

2. Örtliche Situation und Bestand

Der Bebauungsplan SW 40 „Weberquartier“ ist seit dem 27. Juni 2019 rechtsverbindlich und regelt die Bebauung für den Bereich südlich der Bocholter Aa, östlich der Werther Straße / Isselburger Straße, westlich der Umflut der Alten Aa und nördlich der Kleingärten unter Einbeziehung von Teilflächen des Kleingartenvereins „An der Alten Aa 1932 e.V.“. Der erste Bauabschnitt des Bebauungsplanes (östlicher Bereich) ist bis auf wenige Grundstücke in den letzten fünf Jahren bebaut worden. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Baugebietes soll nun in absehbarer Zeit der zweite Bauabschnitt (westlicher Bereich) einer Bebauung zugeführt werden. Der Bebauungsplan SW 40 setzt im zweiten Bauabschnitt unter anderem eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie an diese Fläche angrenzend eine öffentliche Grünfläche mit der

Zweckbindung „Parkanlage“ fest. Hintergrund der Ausweisung dieser ca. 830 m² großen Gemeinbedarfsfläche stellte die Verortung von ergänzenden Nutzungen für soziale Zwecke für das neu entstehende Quartier dar. Konkrete Nutzungsvorstellungen für diesen Bereich lagen zur damaligen Zeit allerdings noch nicht vor. Mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen einschließlich der Möglichkeit der Errichtung eines zurückgesetzten obersten Geschosses hätte sich ein möglicher Baukörper auf dieser Fläche in die bestehende und geplante Nutzung sowie der festgesetzten Höhenentwicklung des Bereiches eingefügt.

Zurzeit stellt sich der Bereich des zweiten Bauabschnittes als ein mit Hallen bebautes Gewerbegebiet mit dem Wohnen nicht wesentlich störende gewerblichen Nutzungen (Getränkehalle, Fitnesscenter) sowie angrenzend einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung „Soziale Zwecke“ (Unterkunft für Geflüchtete) dar.

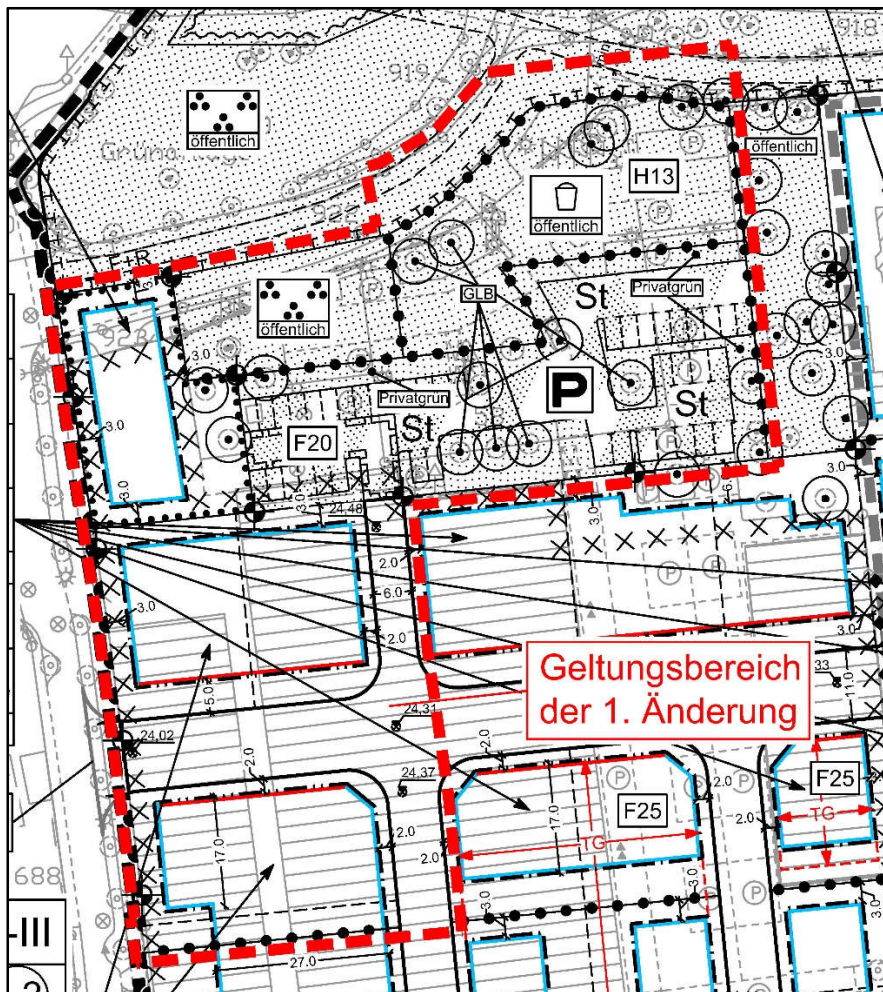


Bild 1: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan SW 40 mit (in Rot umrandeter) Darstellung des Änderungsbereiches

3. Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster (rechtswirksam seit dem 27. Juni 2014) ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und im rechtswirksamen und ständig fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt als Fläche für den Gemeinbedarf, Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung „Parkanlage“ dargestellt. Des Weiteren befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung „Parkanlage“ im Änderungsbereich. Der Bebauungsplan SW 40 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Gemäß § 13a Abs. 2

Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu wird im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes für die 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 aus einer Gemeinbedarfsfläche, einer Wohnbaufläche und einer öffentlichen Grünfläche ein Mischgebiet.

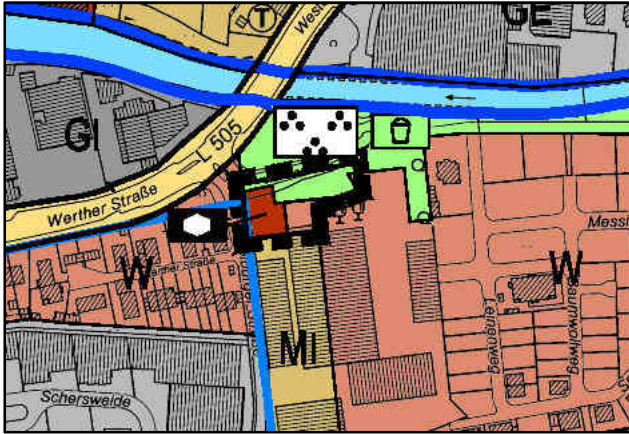


Bild 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt mit Darstellung des Berichtigungsbereiches

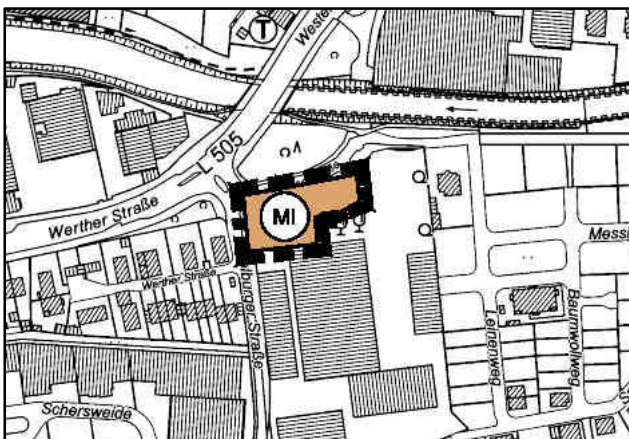


Bild 3: Berichtigungsvorschlag zum Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt

Das Bauleitplanverfahren zur beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes SW 40 steht somit nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Regionalplanes Münsterland der Bezirksregierung Münster. Die widersprüchlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Zuge der Berichtigung den städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst. Die raumordnerischen und gemeindlichen Planungsziele werden beachtet.

4. Städtebauliche Konzeption und Zielsetzung

In Verbindung mit dem laufenden demografischen Wandel der Stadt Bocholt (zum Ende des Jahres 2022 erreichte Bocholt wieder die Zahl von 72.000 Einwohnern) und der im ersten Bauabschnitt fast abgeschlossenen baulichen Entwicklung des Baugebietes „Weberquartier“ ergibt sich an dieser Stelle die Notwendigkeit, auf der vorgesehenen Fläche für den Gemeinbedarf unter Einbeziehung von Teilen der angrenzenden Grünfläche – bisher im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung „Parkanlage“ festgesetzt – eine Kindertagesstätte mit bis zu fünf Gruppen sowie einem zugeordneten Außenspielbereich einzuplanen. In diesem Zuge soll auch die Lage des öffentlichen Spielplatzes den neuen

Gegebenheiten angepasst und die Nutzbarkeit des angrenzenden privaten Stellplatzes unter Beachtung des bestehenden Baumbewuchses optimiert werden. Im Zuge der geplanten Änderung des Bebauungsplanes soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus einer Fläche für den Gemeinbedarf eine Mischgebietsfläche, aus einem Teil einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbindung „Parkanlage“ eine private Grünfläche mit der Zweckbindung „Außenspielbereich“, aus einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbindung „Spielplatz“ ebenfalls eine Grünfläche mit der Zweckbindung „Außenspielbereich“ und abschließend aus einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbindung „Parkanlage“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung „Spielplatz“ werden.

Die städtebaulichen Ziele dieser Bauleitplanung umfassen:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer bis zu fünf Gruppen umfassenden Kindertagesstätte mit zugeordnetem Außenspielbereich,
- die Neureglung der Aufteilung der öffentlichen Flächen (Parkanlage und Spielplatz) und
- die Optimierung der Stellplatzaufteilung des bestehenden privaten Parkplatzes.

5. Bauleitplanung / Bodenschutz / Klimaschutz

Das Baugesetzbuch ermöglicht mit dem § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes für die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder die Nachverdichtung bereits bebauter Areale im Bestand im beschleunigten Verfahren.

Auch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans SW 40 nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit infrastrukturellen Einrichtungen der Daseinsfürsorge sowie Wohnmöglichkeiten in angemessener Weise bei, ohne zusätzliche Flächenressourcen außerhalb der bereits bebauten Bereiche im Stadtgefüge in Anspruch nehmen zu müssen. Durch diese Änderung im beschleunigten Verfahren wird kein Vorhaben begründet, welches 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 Buchstabe b BauGB genannten Schutzziele (Natura-2000-Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes) vor. Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, liegen nicht vor.

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Bocholt in direkter Nähe zur Innenstadt befindet, und die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen, wird die Änderung des verbindlichen Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Aufgrund der geringen Flächengröße des Planbereiches (Flächengrößenbedingung gemäß § 13a BauGB $\leq 20.000 \text{ m}^2$ Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO); 1. Änderung SW 40 = (nördliches MI-Gebiet = 2.091 m^2) $\times 0,7 = 1.464 \text{ m}^2$ (GRZ₁) + (südliches MI-Gebiet = 980 m^2) $\times 0,6 = 588 \text{ m}^2$ (GRZ₁) 2.052 m^2 , gelten die Eingriffe, die aufgrund der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (siehe auch Kapitel „Flächenbilanz“). Dennoch sind gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sowie die Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Als Vorgabe des Baugesetzbuches ist im Rahmen der Bauleitplanung besonders der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 – (städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen) und § 1a Abs. 2 BauGB Bodenschutzklausel – Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Fläche (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie die Klimaschutzklausel (§ 1a Abs. 5 BauGB) zu beachten.

In Verbindung mit dieser Änderung des verbindlichen Bauleitplanes SW 40 ist anzumerken, dass sich der Planbereich der Änderung im Siedlungszusammenhang der Stadt Bocholt in direkter Nähe zur Innenstadt befindet. Durch diese Änderung soll die Möglichkeit der Errichtung einer bis zu fünf Gruppen umfassenden Kindertagesstätte mit darüber befindlichen Wohnnutzungen durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche und die Erhöhung der städtebaulichen Kennzahlen ermöglicht werden. Damit wird dem § 1 Abs. 5 BauGB – Maßnahmen der Innenentwicklung – entsprochen. Im Rahmen der Möglichkeiten des Bebauungsplanverfahrens wird bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 die Zielsetzung des § 1a Abs. 5 BauGB beachtet.

6. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für die Umsetzung einer Kindertagesstätte im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 wird als Art der baulichen Nutzung das Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Entgegen der ursprünglichen Ausweisung der nördlichen Baumöglichkeit als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ erweitert die Festsetzung eines Mischgebiets die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten um nicht störende Gewerbebetriebe und Wohnungen auf dieser Fläche. Gegenüber der ursprünglichen Ausweisung können nun in den Obergeschossen zusätzlicher, dringend benötigter Wohnraum bzw. angrenzenden an die Kindertagesstätte im Erdgeschoss bzw. den Obergeschossen Flächen für nicht störende Gewerbebetriebe geschaffen werden. Durch die Anordnung eines Kindergartens in direkter Nähe zu Wohnnutzungen werden keine drittschützenden Normen verletzt; insbesondere verstößt die Errichtung eines Kindergartens in einem Mischgebiet nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Für den Geltungsbereich werden einige zulässige Nutzungen gemäß Abs. 2 und die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß Abs. 3 in den Mischgebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Demnach sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sowie Abs. 3 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Für die Definition des Begriffes der „Vergnügungsstätte“ wird auf die „Fortschreibung des Vergnügungsstättenkonzeptes für die Stadt Bocholt“ des Büros Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach verwiesen. Dieses Konzept wurde durch die Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept am 22. Dezember 2021 beschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt aus dem Grund der Sicherung der geplanten städtebaulichen Zielsetzung, den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes SW 40 zu einem ansprechenden und hochwertigen Wohnbaustandort mit

in den angrenzenden Mischgebieten nachgeschalteter, nicht störender gewerblicher Nutzung zu entwickeln. Diese vorgesehene Zielsetzung soll nicht durch Nutzungen erschwert oder konterkariert werden, die dieser geplanten Entwicklung zuwiderlaufen.

7. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes SW 40 sahen für die im Änderungsbereich befindliche Gemeinbedarfsfläche eine höchstens zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse) mit der Möglichkeit der Errichtung eines zurückgesetzten obersten Geschosses bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 vor.

Für die im Geltungsbereich befindlichen Mischgebietsflächen setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan SW 40 eine zwei bis dreigeschossige Bauweise als Mindest- und Höchstmaß mit der Möglichkeit der Errichtung eines zurückgesetzten obersten Geschosses bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Für die Mischgebiete wurde des Weiteren die offene Bauweise bei einer Attikahöhe von maximal 13,0 m festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 sieht nun für alle Bauflächen innerhalb ihres Geltungsbereiches eine Ausweisung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vor. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes SW 40 für die südliche Mischgebietsfläche werden übernommen, die Festsetzungen für das nördliche Mischgebiet werden den besonderen Gegebenheiten und Anforderungen an diese Fläche hinsichtlich der GRZ und GFZ angepasst (Thema wird ausgeführt); die Höhenfestsetzung der Gebäude erfolgt aber nicht mehr als Angabe der maximal zulässigen Attikahöhe, sondern bezieht sich auf die absolute Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull für die Gebäudehöhe; die maximal zulässige planerische Attikahöhe / Gebäudehöhe von 13,0 m bleibt aber unverändert erhalten.

Die Baufenster der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche sowie des nördlichen Mischgebietes werden zusammengefasst und dem gewachsenen Flächenbedarf der Kindertagesstätte angepasst. Durch diese Maßnahme ergeben sich im Geltungsbereich der 1. Änderung nun nur noch zwei Baufenster. Im Unterschied zu der Festsetzung des Ursprungsplanes wird für das nördliche Baufenster eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise wurde erforderlich, da weder mit der offenen noch mit der geschlossenen Bauweise die planerische Zielsetzung für dieses Baufenster umgesetzt werden konnte. Eine geschlossene Bauweise wird nicht verfolgt, da sie im Widerspruch zu den bereits im ersten Bauabschnitt des Bebauungsplanes SW 40 umgesetzten Bauweise stehen würde. Die Festsetzung der offenen Bauweise ist an dieser Stelle ebenfalls nicht zielführend, da die Gebäude in dieser Bauweise nicht länger als 50 m ausgeführt werden dürfen. Da aber der hochbauliche Entwurf und das Raumkonzept für den Baukörper der Kindertagesstätte eine Länge des Gebäudes ≥ 50 m erfordern, wird die folgend beschriebene abweichende Bauweise festgesetzt: In der abweichenden Bauweise gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Die maximal mögliche Länge des Gebäudes (58,0 m) wird durch das festgesetzte Baufenster begrenzt. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die Bebauung wird im Änderungsbereich die maximal zulässige Gebäudehöhe als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt. In Verbindung mit der planerisch festgesetzten Gebäudehöhe wird aus Gründen der Rechtssicherheit und der hinreichenden Bestimmtheit die Höhenfestsetzung in absolutem Wert in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) angegeben. Normalhöhennull beschreibt dabei die Bezugsfläche für die Höhen über

dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016). Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 37,30 m ü. NHN entspricht in der Örtlichkeit in Verbindung mit der notwendigen Anhöhung der Baugebiete des Plangebiets auf mindestens 24,23 m ü. NHN einer relativen Höhe von 13,07 m. Zur Verdeutlichung der Angabe der relativen Höhe wird der geplante Kanaldeckel RW510 des Regenwasserkanals der Entwässerungsplanung für den 2. Bauabschnitt des Bebauungsplanes SW 40 mit einer absoluten Höhe von 24,10 m ü. NHN als Orientierungspunkt herangezogen und in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 37,70 m ü. NHN bezieht sich dabei bei einem Gebäude mit einem Flachdach auf die Oberkante der Attika. Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen oder Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, dürfen die Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit einem Flachdach um max. 0,75 m überschreiten, wenn sie vom Straßenraum aus nicht wahrnehmbar sind.

Für die Schaffung von bedeutsamen Raumkanten wurden in dem Änderungsplan entlang der städtebaulich wichtigen Erschließungsachsen Baulinien festgesetzt. Um die Raumkanten zu strukturieren, aber um auch dem Bauherrn und seiner Architektin / seinem Architekten einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen, können untergeordnete Teile des Baukörpers bis zu einem Viertel der Fassadenlänge geringfügig zurücktreten / vorspringen. Die festgesetzte Zulässigkeit einer Abweichung von der Einhaltung der Baulinie beruht auf dem § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, nach dem eine Abweichung in einem geringfügigen Maße zulässig ist. Als untergeordnet ist ein Bauteil anzusehen, wenn es seiner Art und seinem Umfang nach und auch in seiner Einwirkung dem Gesamtbauvorhaben gegenüber nicht nennenswert ins Gewicht fällt und wenn es von seiner Baumasse her unbedeutend erscheint.

Die ausgewiesene Fläche des nördlichen Mischgebietes stellt sich im Verhältnis zu der festgesetzten Mindest- und Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse (II – III) sowie der ursprünglich im Ausgangsbauungsplan SW 40 festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl (0,6 und 1,2) – welche für das südliche Mischgebiet übernommen werden – als zu klein dimensioniert dar, so dass bezogen auf die Fläche des nördlichen Mischgebietes eine Überschreitung der GRZ und GFZ zu erwarten wäre. Auf dieser Fläche ist u.a. die Errichtung der Kindertagesstätte im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss vorgesehen. Wie aus der Planzeichnung ersichtlich, schließt sich direkt östlich an das bezeichnete nördliche Mischgebiet eine private Grünfläche mit der Zweckbindung Außenspielbereich an. Diese private Grünfläche ist der angrenzenden Kindertagesstätte als private Grünfläche – Außenspielbereich, welcher nicht überbaut werden darf – zugeordnet. In Verbindung mit dieser privaten Grünfläche mit einer Größe von ca. 1.400 m² ist eine Überschreitung der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl für das nördliche Mischgebiet aus städtebaulicher Sicht zu rechtfertigen. Durch die angrenzende, nicht überbaubare private Freifläche wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Aus diesem Grund werden die Orientierungswerte des § 17 der Baunutzungsverordnung für ein Mischgebiet (GRZ = 0,6 / GFZ = 1,2) für das nördliche Mischgebiet auf eine GRZ = 0,7 und GFZ = 2,0 angehoben.

Durch die Ausweisung eines privaten Grünbereiches mit der Zweckbindung „Außenspielbereich“ für die geplante Kindertagesstätten-Nutzung kann der bestehende Aufwuchs an Pflanzen im Bestand besser als durch eine Festsetzung eines Mischgebietes geschützt und die planerische Zielsetzung der Ausbildung eines prägnanten Grünbereiches entlang der Bocholter Aa mit der genannten privaten Grünfläche und der geplanten Entwicklung eines öffentlichen Spielbereiches verdeutlicht werden.

Exemplarische Berechnung / Nachweis der GRZ und GFZ für das nördliche Mischgebiet (separat) und in Verbindung mit der privaten Grünfläche (Außenspielbereich):

Größe des nördlichen Mischgebietes = 2091 m²

Größe des Außenspielbereiches = 1442 m²

Gesamtgröße Mischgebiet und Außenspielbereich = 3533 m²

Größe des Baufensters im nördlichen Mischgebiet = 1408 m²

Annahme: das gesamte Baufenster wird komplett bebaut.

Grundfläche: 1408 m²

Geschossfläche: 3 Vollgeschosse x 1408 m² = 4224 m²

GRZ /GFZ für das nördliche (separate) Mischgebiet (nach den Orientierungswerten des § 17 BauNVO):

GRZ: $1408 \text{ m}^2 / 2091 \text{ m}^2 = 0,68 > 0,6$

GFZ: $4224 \text{ m}^2 / 2091 \text{ m}^2 = 2,02 > 1,2$

→ Die städtebaulichen Kennwerte für ein Mischgebiet (GRZ = 0,6 / GFZ = 1,2) werden deutlich überschritten!

GRZ / GFZ für das nördliche Mischgebiet mit privater Grünfläche (Außenspielbereich):

GRZ: $1408 \text{ m}^2 / 3533 \text{ m}^2 = 0,4 < 0,6$

GFZ: $4224 \text{ m}^2 / 3533 \text{ m}^2 = 1,2 = 1,2$

→ Die städtebaulichen Kennwerte für ein Mischgebiet (GRZ = 0,6 / GFZ = 1,2) werden unterschritten bzw. eingehalten!

Die Wahrung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse kann durch die Zuordnung des angrenzenden privaten Grünbereiches – Außenspielbereich – zum nördlichen Mischgebiet auch bei der im Bebauungsplan festgesetzten Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für ein Mischgebiet, sichergestellt werden.

8. Gestaltungsfestsetzungen

Die Steuerung der Platzierung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen in Neubaugebieten stellt sich zunehmend als schwierig dar, da die von den einzelnen Bauwerken und Anlagen ausgehende Wirkung auf den öffentlichen Raum von den Bauherren oftmals falsch ein- oder sogar unterschätzt wird. Um hier regulierend eingreifen zu können, aber dem Eigentümer auch einen gewissen Spielraum bei der Platzierung der Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen einzuräumen, wird die Standortfrage der genannten Anlagen, wie nachstehend erläutert, reglementiert.

Hinsichtlich der Verortung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen wird festgesetzt, dass diese nur in den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in deren seitlichen Verlängerung zur Nachbargrenze zulässig sind. Im Abstand zwischen einer Straßenbegrenzungslinie und einer Baulinie / Baugrenze (und deren gedachten Verlängerung) sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig. Vor einer Garage muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m eingehalten werden. Kraftfahrzeugeinstellplätze sind im Vorgarten nicht zulässig. Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind aus Rasengittersteinen herzustellen. Hintergrund dieser Festsetzung stellt die Freihaltung bestimmter Bereich des Grundstückes von baulichen Anlagen und Nutzungen dar. Die festgesetzten Baufenster mit Tiefen von stellenweise über 20,0 m lassen ausreichend Spielraum für die Platzierung der dienenden Nebenanlagen / Anlagen.

Die vorgesehenen Baufenster sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen generell die Errichtung von Doppelhäusern, Reihenhäusern und Hausgruppen zu. Um den Ansprüchen an eine verträgliche Gestaltung der gebauten Umwelt nachzukommen, wird für die Abstimmung der Gestaltung von zusammengehörigen Baukörpern untereinander folgende Festsetzung in den Änderungsplan aufgenommen: Bei zusammengehörigen Baukörpern ist eine einheitliche Gebäude- sowie Sockelhöhe einzuhalten. Für die Fassaden sind einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden.

Der § 9 Abs. 1 Nummer 2 BauGB regelt in Verbindung mit dem § 6 Abs. 6 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018) die Zulässigkeit von vor die Außenwand vortretenden Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge etc. sowie von Vorbauten wie Erkern und Balkonen. Abweichend von den Regelungen im § 6 Abs. 6 BauO NRW 2018 wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 eine Gestaltungsfestsetzung getroffen, die die Ausformung von Vorbauten / Balkonen näher definiert. Um die Tiefe der Balkone zu beschränken, wurde die Festsetzung getroffen, dass vor die Außenwand vortretende Bauteile maximal 3,0 m über die Baugrenze / Baulinie hinausragen dürfen. Balkone im Erdgeschoss dürfen eine festgesetzte Baulinie / Baugrenze nicht überschreiten. Sie dürfen nicht in das Lichtraumprofil angrenzender Straßen und Fuß- und Radwege hineinragen. Von gegenüberliegenden Nachbargrenzen müssen sie mindestens 3,0 m entfernt bleiben.

Für die Baufelder im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 wird durchgehend das Flachdach als Dachform festgesetzt. In Verbindung mit dieser Dachform geht auch die zwingende Anlage einer begrünten Dachhaut als extensive Grünfläche / Retentionsgründach einher (Thema wird im Kapitel 15 „Belange von Natur und Landschaft“ ausgeführt).

In der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen aus dem Jahre 2018 ist der Begriff des Staffelgeschosses, welcher bisher in der BauO NW 1984 bis zur BauO NRW 2000 enthalten war, entfallen und wurde durch eine Definition ersetzt, ab wann ein Geschoss ein Vollgeschoss darstellt. Die in der BauO NRW 2018 getroffene Definition eines Nicht-Vollgeschosses entspricht nicht der städtebaulichen Vorstellung für ein letztes zurückgesetztes oberstes Geschoss für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung. Aus diesem Grund wird eine Festsetzung für das zurückgesetzte oberste Geschoss getroffen, die die Ausgestaltung und Ausformung der letzten Nutzungsebene vorsieht. In den Baufeldern, in denen die Errichtung eines letzten obersten Geschosses als zurückgesetztes oberstes Geschoss über dem maximal letzten zulässigen Vollgeschoss nach dieser Festsetzung zulässig ist, können aus gestalterischen Gründen bis zu 25% der Gesamtfassadenlänge jeder Gebäudeseite des zurückgesetzten obersten Geschosses mit den darunter befindlichen Außenfassaden abschließen. Nicht bündige Fassadenflächen der Gebäudeseiten des zurückgesetzten obersten Geschosses müssen mindestens 1,5 m von den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses zurückgesetzt sein. Die Geschossebene des obersten Geschosses stellt die oberste Nutzungsebene dar. Dachterrassen oberhalb des zurückgesetzten obersten Geschosses sind nicht zulässig. Die Bruttofläche des zurückgesetzten obersten Geschosses darf 2/3 der Bruttofläche des darunter befindlichen Vollgeschosses nicht überschreiten.

Die Thematik der Anhöhung des Planbereiches wird im Kapitel 15 „Belange von Natur und Landschaft“ dieser Begründung unter dem Stichpunkt „Hochwasserschutz“ behandelt.

9. Aussagen zum Einzelhandel

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 werden gemäß des von der Stadtverordnetenversammlung am 28.01.1998 beschlossenen städtebaulichen Konzeptes zur Einzelhandelsentwicklung, welches im Jahre 2018 vom Büro Dr. Lademann & Partner mbH (Hamburg / Düsseldorf) zum dritten Mal fortgeschriebenen und von der Stadtverordnetenversammlung am 10.10.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, Einzelhandelsnutzungen generell ausgeschlossen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 ist nicht als Nahversorgungszentrum, als privilegierter Nahversorgungsstandort oder als Sonderstandort / Bestandsagglomeration gemäß des Einzelhandelskonzeptes 2018 zu werten. Zur Stützung und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt), des Nahversorgungszentrums 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 mit entsprechender Frequentierung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist für den Geltungsbereich aufgrund der dadurch anfallenden zusätzlichen Belastung des Knotenpunktes Werther Straße / Isselburger Straße und der damit verbundenen Steigerung des Verkehrsaufkommens in Verbindung mit der wohnbaulichen Entwicklung im Gesamtbebauungsplan SW 40 städtebaulich nicht gewünscht. Ein entsprechender Einzelhandelsausschluss für den Geltungsbereich wird daher in die Festsetzungen ausgenommen.

Durch die Nähe des Plangebietes zur Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich), zu dem Nahversorgungszentrum Lowick und dem privilegierten Nahversorgungsstandort Feldmark ist die Versorgung der Bewohner des Änderungsbereiches mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sichergestellt. Zusätzliche Versorgungseinrichtungen, die, wie vorstehend erläutert und im städtebaulichen Konzept zur Einzelhandelssteuerung der Stadt Bocholt niedergelegt, den bestehenden zentralen Versorgungsbereich, das Nahversorgungszentrum bzw. den privilegierten Nahversorgungsstandort in deren Funktion tangieren würden, sind aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtgefüge nicht gewollt.

Eine Ausnahme vom getroffenen Einzelhandelsausschluss stellt der im Einzelhandelskonzept 2018 der Stadt Bocholt definierte „Bocholter Laden“ (siehe auch Einzelhandelskonzept 2018 der Stadt Bocholt – einsehbar zu den Öffnungszeiten des Fachbereiches Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung) dar. Demnach kann, wenn von ihm keine mehr als unwesentlichen negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, ein Laden mit maximal 250 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Es ist jedoch ein möglicher Agglomerationseffekt mehrerer „Bocholter Läden“ zu beachten, nach dem bei mehreren Läden in der Nachbarschaft summarisch negative Effekte auftreten können. Aus diesem Grund wird die Feinsteuerung des Nahversorgungsangebotes im Bereich der Mischgebiete der Stadt Bocholt vorbehalten.

In den verbindlichen Bauleitplan wird daher eine textliche Festsetzung aufgenommen, nach der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der „Bocholter Liste“ in den beiden Mischgebieten zugelassen werden können, wenn ihre Verkaufsfläche 250 m² nicht überschreitet. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind bei den vorstehend genannten zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Bocholter Liste“ als Randsortimente zulässig, wenn die Fläche dieser Sortimente maximal 10% der Verkaufsfläche

beträgt. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der „Bocholter Liste“ sind generell unzulässig. Nachstehend wird die „Bocholter Liste“ auszugsweise aufgeführt:

nahversorgungsrelevant	WZ 2008*	zentrenrelevant	WZ 2008*
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Bekleidung, Wäsche	47.71
Getränke	47.25	Lederwaren, Schuhe	aus 47.72
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	aus 47.75	Haushaltswaren	aus 47.59.9
Pharmazeutika, Reformwaren	47.73	Glas, Porzellan, Keramik	47.59.2
Schnittblumen	aus 47.76.1	Geschenkartikel	aus 47.78.
Zeitschriften	47.62.1	Spielwaren	47.65
		Optik, Augenoptik, Hörgeräte	47.78.1
			aus 47.74
		Uhren, Schmuck	47.77
		Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2
		Sportbekleidung, Schuhe	aus 47.71
			aus 47.72
		Bücher, Papier, Schreibwaren	47.61
			47.79.2
			47.62.2
		Elektrokleingeräte	aus 47.54
		Computer und Zubehör	aus 47.41
			aus 47.43
		Unterhaltungselektronik	47.43
			47.63
		Bild- und Tonträger	47.63
		Telekommunikation und Zubehör	47.42
		Foto	47.78.2
		Heimtextilien	aus 47.51
		Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Stoffe	aus 47.51
		Bettwäsche	aus 47.51
		Gardinen	aus 47.53
		Sanitätsbedarf	47.74
		Musikinstrumente und Zubehör	47.59.3
		Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	aus 47.78.3
		Angeln, Waffen, Jagdbedarf	aus 47.64.2
			aus 47.78.9
		Erotikartikel	aus 47.78.9
		Parfümerie und Kosmetikartikel	aus 47.75

* Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

Durch die Zulässigkeit des „Bocholter Ladens“ im Planbereich werden keine zusätzlichen Verkehre erzeugt, da diese Läden hauptsächlich der Deckung der aus dem Plangebiet entstehenden Nachfrage nach Gütern des kurzfristigen Bedarfs dienen und aufgrund ihres eingeschränkten Angebotes keine motorisierten Kundenverkehre aus anderen Bereichen des Stadtgebietes anziehen. Daher werden auch die verkehrlichen Infrastruktureinrichtungen, wie vorstehend beschrieben, nicht zusätzlich durch den motorisierten Individualverkehr belastet. Eine entsprechende Festsetzung, die den generellen Einzelhandelsausschluss für die besondere Einrichtung des „Bocholter Ladens“ relativiert, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird grundsätzlich über den nördlichsten Streckenabschnitt der Isselburger Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Über die Einmündung in die Werther Straße (Hauptverkehrsstraße – Ortsdurchfahrt der Landestraße 505) ist die Bocholter Innenstadt (östliche Richtung) als auch über die westlich anschließende Zubringerstraße bzw. Westumgehung in die städtischen Außenbezirke sowie über die weiterführenden Bundesstraßen 67 und 473 in die angrenzenden Gemeinden (Rhede und Hamminkeln) und über die Bundesautobahn 3 in Richtung Ruhrgebiet und die Niederlande angebunden. Entlang

der Werther Straße verlaufen beidseitig Geh- und Radwege, welche eine hohe Frequentierung aufweisen (Schülerverkehr). In ca. 150 m Entfernung zur Einmündung Werther Straße / Isselburger Straße befinden sich Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) beiderseits der Werther Straße in Höhe des Gebäudes Haus-Nr. 27. Diese Haltestellen werden durch die Linie 61 des Regionalverkehrs (Bocholt – Isselburg – Rees – Millingen und zurück) im Stundentakt angefahren.

Bei der Isselburger Straße handelt es sich um eine Sammelstraße aus dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet, die entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft und dort in eine Tempo-30-Zone übergeht. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft noch die temporäre Erschließung des ersten Bauabschnittes des Bebauungsplanes SW 40.

Für die Erschließung des Gesamtbereiches des Bebauungsplanes SW 40 wurde im Mai 2015 eine Verkehrsuntersuchung / Verkehrsprognose erstellt. Ausgehend vom Gesamtbereich des Bebauungsplanes SW 40 und der geplanten Entwicklung als Wohnbaustandort konnte nachfolgendes Fazit aus der Prognose gezogen werden:

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Wohnbebauung (aus dem Gesamtbereich SW 40) am Knoten Werther Straße / Isselburger Straße (Landesstraße 505) mit einer akzeptablen Verkehrsqualität konnte nur durch die Signalisierung des Knoten sicher abgewickelt werden. Im Zuge gemeinsamer Abstimmungsgespräche mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW, der Stadt Bocholt und dem privaten Erschließungsträger wurde festgestellt, dass die Errichtung einer solchen lichtsignalgeregelten Steuerung des Verkehrs am genannten Knotenpunkt bereits im Zusammenhang mit der Erschließung des ersten Bauabschnittes zu erfolgen habe.

Für den Knotenpunkt Werther Straße / Isselburger Straße wurde daher eine Lösung erarbeitet, die die zeitlich versetzte Entwicklung des Baugebietes dergestalt berücksichtigt, dass die Lichtsignalanlage die temporäre Anbindung an die Werther Straße sowie die spätere, endgültige Anbindung an die Isselburger Straße ermöglicht.

Die Zuwegung zu den Bauflächen des Bebauungsplanes SW 40 sowie die der 1. Änderung soll ausschließlich über die inneren Erschließungsflächen erfolgen, daher wird entlang der Isselburger Straße für das Plangebiet ein Zu- und Abfahrtverbot mit Ausnahme der Einmündung der HAUPTerschließung vorgesehen, so dass die Isselburger Straße mit Ausnahme der HAUPTerschließung in diesem Bereich anbaufrei gehalten werden kann, was der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs vor dem beschriebenen Knoten (Werther Straße / Isselburger Straße) zuträglich ist.

Die Bebauung der Mischgebietsflächen des Änderungsbereiches wurde bereits in der Verkehrsprognose aus dem Jahre 2015 berücksichtigt. Durch die Einplanung des Kindergartens ergeben sich aber hinsichtlich der zu erwartenden täglichen Fahrten Veränderungen. Die Größe der geplanten Kindertagesstätte wurde im Oktober 2023 beim damaligen Fachbereich Jugend, Familie, Schule und Sport der Stadt Bocholt abgefragt. Insgesamt sollen ca. 100 Kinder in fünf Gruppen betreut werden. Bei einem Betreuungsschlüssel von 7,5 sind ca. 14 Betreuer/innen notwendig. Unter der Voraussetzung, dass alle zusätzliche Wege, ausgelöst durch die Kindergartennutzung, mit dem Pkw zurückgelegt werden, sind ca. 220 zusätzliche Fahrten in und aus dem Plangebiet zu erwarten, die auch den Knotenpunkt Werther Straße / Isselburger Straße zusätzlich belasten werden. Es ist davon auszugehen, dass ein gewisser Teil der zu betreuenden Kinder auch per Fuß und dem Fahrrad aus dem Nahbereich der Kindertagesstätte gebracht wird, so dass sich die Anzahl der zu erwartenden Fahrten weiter reduzieren wird. In der Gesamtschau kann

festgehalten werden, dass durch die geplante Kindertagesstätte keine Verkehre erzeugt werden, die die Erschließungsinfrastruktur nicht akzeptabel bewältigen kann.

Der aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung entstandene private Stellplatz im Norden des Geltungsbereiches der 1. Änderung wird teilweise beibehalten und in seiner Aufteilung optimiert und kann als Stellplatznachweis der dann südlich und westlich an ihn angrenzenden Misch- und allgemeinen Wohngebieten dienen. Dieser Stellplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – private Stellplatzfläche mit dem Zusatz „St“ (Stellplätze) – festgesetzt. Durch die Festsetzung von Stellplätzen (St) wird die Errichtung von Garagen / Carports in diesem ökologisch sensiblen Bereich (vorhandene, als zu erhaltend festgesetzte Bäume, geschützte Landschaftsbestandteile und neu anzupflanzende Bäume) ausgeschlossen. Die Zuwegung zu diesen Stellplätzen erfolgt über einen öffentlichen Stichweg, welcher in nördlicher Richtung von der Haupteerschließung abzweigt.

11. Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Änderungsbereiches an die Trinkwasserversorgung ist problemlos möglich. Die Versorgung des Bereiches kann entweder aus dem bereits erschlossenen ersten Bauabschnitt des Bebauungsplanes SW 40 oder alternativ über die Isselburger Straße erfolgen. Die Bereitstellung von Löschwasser in einer Menge von 96 m³/h kann durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden und wurde am 08. August 2017 durch die Bocholter Energie- und Wasserversorgung GmbH (BEW) bestätigt. Die Entnahme von Löschwasser wird durch Unterflurhydranten ermöglicht.

Im Bereich der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen und teilweise auch unterhalb des Baufensters des nördlichen Mischgebietes verlaufen zurzeit noch Leitungen des örtlichen Versorgers. Für die Realisierung der durch diese Bauleitplanung ermöglichten Bebauung sind die vorhandenen Leitungen durch die Versorgungsträger zu verlegen. Bevor die Bebauung der Grundstücke und die Renaturierung des Uferbereiches der Bocholter Aa erfolgen kann, ist die Verlegung der Leitungen innerhalb der Grünfläche und unterhalb des Baufensters mit den zuständigen Versorgern abzustimmen. Ein Hinweis bzgl. des Abstimmungserfordernis bei Bodenarbeiten mit den Versorgern wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplans SW 40 wird im modifizierten Trennsystem erschlossen. Der zweite Bauabschnitt, in dem der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt, stellt – wie bereits dargelegt – aufgrund des zeitlich versetzten Entwicklungshorizontes einen separaten Erschließungsabschnitt dar, der auch abwassertechnisch ausgebaut werden muss.

Die Grundzüge der Abwasserbeseitigung wurden mit der Stadt Bocholt, dem Entsorgungs- und Servicebetrieb (ESB), dem Kreis Borken und dem planenden Büro im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes SW 40 in den Jahren 2015 bis 2018 abgestimmt.

Schmutzwasserbeseitigung:

Das Schmutzwasser wird über Freigefällekanäle an die öffentliche Kanalisation in der Isselburger Straße angeschlossen. Es sind zwei Teilnetze, Nennweite DN 200 – 250, mit einem mittleren Mindestgefälle von 3‰ vorgesehen, die der Abschnittsbildung der Erschließung (erster und zweiter Bauabschnitt) Rechnung tragen. Jedes private Grundstück erhält mindestens einen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

Im gesamten Umfeld des Planbereiches erfolgt die Stadtentwässerung im Mischverfahren. Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt auf der Kläranlage der Stadt Bocholt. Die zu benutzende Mischwasser-Bestandskanalisation sowie die Mischwasserbehandlung sind nach Auskunft des Entsorgungs- und Servicebetriebes der Stadt Bocholt ausreichend leistungsfähig um die zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen aufzunehmen. Das Zentralkläwerk Bocholt besitzt ebenfalls ausreichende Reinigungskapazitäten. Hinsichtlich der Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers fand keine Vorabstimmung mit der zuständigen Bezirksregierung Münster statt, da lediglich an die ausreichend leistungsfähige Bestandskanalisation und fortfolgend an die Zentralkläranlage Bocholt angeschlossen wird. Schmutzwasserrelevante Besonderheiten (z.B. Menge, Abwasserinhaltsstoffe) sind nicht gegeben bzw. zu erwarten.

Regenwasserbeseitigung:

Private Wohnbauflächen/ Mischgebietsflächen:

Das Regenwasser der Wohnbauflächen / Mischgebietsflächen ist gemäß Ministerialrunderlass „Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren“ als unbelastet (Kategorie I) einzustufen. Die Regenwasserbeseitigung erfolgt auf den privaten Flächen durch Versickerung / Einleitung in das Grundwasser. Hierzu wird das von den befestigten Dach-, Terrassen- und Wegeflächen abfließende Niederschlagswasser über ein Rigolensystem mit vorgeschaltetem Reinigungsschacht (k_f -Wert = 1×10^{-5} m/s) der Versickerung zugeführt. Die Unterkante der Versickerungsanlage muss sich mindestens 1,0 m über dem höchsten mittleren Grundwasserstand (22,00 m ü. NHN + 1,00 m Flurabstand = mindestens 23,00 m ü. NHN) befinden. Eine Unterschreitung dieses Abstandes ist nicht zulässig. Eine zusätzliche Maßnahme zur Reduzierung der Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung erreicht, dass die Stellflächen für Personenkraftfahrzeuge auf den privaten Flächen mit Rasengittersteinen angelegt werden müssen. Für den Nachweis, dass die notwendigen Versickerungsanlagen trotz der in einigen Abschnitten im Gesamtbereich des Bebauungsplanes SW 40 ermöglichten verdichteten Bebauung auf den privaten Flächen unterzubringen sind, wurden drei Musterplanungen erstellt und fachtechnische Aussagen zu den Versickerungsanlagen erarbeitet und diese mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken im Jahre 2016 abgestimmt.

Die auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassermengen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik direkt auf dem Grundstück schadlos durch die Einleitung in das Grundwasser zu versickern. Die erforderlichen Bodenverhältnisse sind laut dem für die Aufstellung des Bebauungsplanes SW 40 erstellten Gutachten hierfür gegeben. Die hierzu erforderlichen Rigolensysteme sind im Zusammenhang mit dem Hochbau und der Freiraumgestaltung der privaten Flächen zu planen und herzustellen. Im Bereich der Mischgebiete ist ein besonderes Augenmerk darauf zu richten, dass trotz der möglichen dichten Bebauung ausreichend Flächen für die Versickerung zur Verfügung stehen, die einen direkten Kontakt zum Grundwasser haben, damit die Versickerungsanlagen funktional errichtet werden können. Zur Regelung für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wird eine entsprechende Festsetzung in den Änderungsplan aufgenommen, nach der das auf den befestigten privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser über ein Rigolensystem mit vorgeschaltetem Reinigungsschacht gemäß den anerkannten Regeln der Technik (Einhaltung der Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) – welches im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung eingesehen werden kann) und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen in das Grundwasser einzuleiten und damit schadlos zu beseitigen ist. Die Unterkante der Versickerungsanlage darf das Maß von 23,00 m ü. NHN nicht unterschreiten (22,00 m ü. NHN mittlerer höchster Grundwasserstand + 1,00 m Flurabstand = 23,00 m ü. NHN mindestens

Unterkante Rigolensickersystem). Versickerungsschächte sind nicht zulässig. Auf den privaten Grundstücken sind qualifizierte Versickerungsanlagen durch den Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten. Ein Regenwasseranschluss an die öffentliche Abwasseranlage erfolgt nicht. Im Bereich des Altstandortes Frentrop (siehe auch Kapitel 12. Altlasten und Kampfmittel) ist bei einer geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen, dass in den Bereichen der Grundstücke, in denen die Versickerungsanlagen platziert werden sollen, die Auffüllungen des Baugrundes vollständig zu entfernen sind, damit diese nicht durchsickert werden können.

Im Bereich des zweiten Bauabschnittes des Bebauungsplanes SW 40 und damit auch im Bereich dieser Änderung des Bebauungsplanes sind stellenweise Bodenbelastungen bekannt. Sollten die Belastungen nicht beseitigt werden können und daraus folgend ggf. eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Bauflächen im Bereich dieser Änderung ausgeschlossen sein, kann für den Bereich des zweiten Bauabschnittes oder einzelnen betroffenen Grundstücken alternativ der Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation vorgesehen werden. Hierzu ist dann eine separate Rückhalterigole im Bereich des 2. Bauabschnittes, z.B. unter der im Südwesten vorgesehenen öffentliche Stellplatzanlage, zu planen und zu erstellen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche:

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist durch einen Regenwasserkanal zu sammeln und anschließend gedrosselt (10 l/s) in die Umflut der Alten Aa einzuleiten. Zu diesem Zweck erfolgt die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in einer unterirdischen Speicherblockrigole im Bereich der südlichen Grünanlage / des südlichen Spielplatzes im ersten Bauabschnitt des Bebauungsplanes SW 40.

Abfall-, Müll- und Wertstoffbehälter sind an den Abfuhrtagen an Stellen am Straßenrand zu platzieren, die von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können.

12. Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 befindet sich ein ehemaliger gewerblicher Standort, der im Altlastenkataster des Kreises Borken geführt wird.

Altlasten:

Textilbetrieb Frentrop, Werther Straße:

Das Grundstück Werther Straße 3 (Gemarkung Bocholt, Flur 67, Flurstücke 58 und 764) ist im Verdachtsflächenkataster des Kreises Borken als „ehem. Textilbetrieb Frentrop / Fa. Hornung“ unter dem Aktenzeichen 66 51 01/02-134 erfasst. Die zurzeit noch gewerblich genutzten Grundstücke sollen kurzfristig einer gemischten Nachfolgenutzung zugeführt werden.

Für den zweiten Bauabschnitt des Bebauungsplanes wurden Boden- und Grundwasseruntersuchungen zur Abschätzung der Altlastensituation erstellt. Diese Untersuchungen wurden vom Geschäftsbereich Altlasten und Deponie der Stadt Bocholt sowie vom Kreis Borken Facheinheit Natur und Umwelt, Fachabteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz, fachlich begleitet. Zur Ermittlung der Belastung des Bodens und des Grundwassers wurde im Zeitraum von 2013 bis 2015 vier Gutachten erstellt.

Unter Berücksichtigung der dem Kreis Borken vorliegenden Berichte (Baugrundgutachten und Gefährdungsabschätzung) und unter Auswertung der beiden Berichte zu dem genannten

Grundstück über die orientierende Altlastenuntersuchung und über die Grundwasseruntersuchung wurde eine vorläufige Gefährdungsabschätzung erstellt.

Vorläufige Gefährdungsabschätzung (2014):

Nachfolgend wird die vorläufige Gefährdungsabschätzung mit den notwendigen Festsetzungen und Hinweisen aus dieser Stellungnahme auszugsweise wiedergegeben:

- Der Untergrund im Bereich der älteren, 1995 bereits vorhandenen Hallen im Westen und Osten sowie im Südwesten wurde bisher nicht untersucht. Bei künftigen Bau- bzw. Abbruchmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Borken ergänzende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung erforderlich.

Für den Untergrund der im 2. Bauabschnitt aufstehenden älteren Hallen (im Westen und Osten) ist in Abstimmung mit dem Kreis Borken, Facheinheit Natur und Umwelt, Fachabteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz über die Stadt Bocholt, Fachbereich Mobilität und Umwelt, Geschäftsbereich Stadtgrün und Umwelt bei Bau- und / oder Abbrucharbeiten an den betreffenden Hallen eine ergänzende Untersuchung des Bodens zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

- *Wirkungspfad Boden – Mensch / Bodenluftuntersuchung:* Eine Gefährdung durch leichtflüchtige Schadstoffe besteht nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht.
- *Wirkungspfad Boden – Mensch (direkter Kontakt):* Im Hinblick auf die Bewertung des Wirkungspfades sind spätere Expositionsbedingungen zu betrachten; die vorliegenden Bodenuntersuchungen lassen eine Wohnnutzung zu, wenn der direkte Kontakt mit belastetem Bodenmaterial durch Versiegelung (Gebäude, Straßen), durch die Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial in einer Stärke von mindestens 0,35 m oder durch Bodenaushub wirksam unterbunden wird. Eine Grundwassergefährdung ist durch ergänzende Untersuchungen auszuschließen.
- *Wirkungspfad Boden – Grundwasser:* Insgesamt kann eine Grundwassergefährdung bei einer Entsigelung durch Auswaschungen aus der Auffüllung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Zuge der Abbruchmaßnahmen sind hier ergänzende Untersuchungen der Materialien und des Grundwassers erforderlich.
- Im Falle eines Rückbaues der vorhandenen Hallen und einer Nutzungsänderung zu Wohnzwecken ist im Vorfeld ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erstellen.
- Der Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze ist bei der vorhandenen Nutzung sowie einer künftigen Nutzung als Wohngebiet nicht relevant.
- *Abfallrechtliche Bewertung:* Die vorliegenden Untersuchungen lassen eine uneingeschränkte Verwertung der Auffüllungen bei künftigen Tiefbauarbeiten nicht zu.

In einem gemeinsamen Termin mit dem Gutachter und dem Kreis Borken wurde mit allen Beteiligten das weitere Vorgehen diskutiert. Als wesentliche Punkte wurden die noch ausstehenden Bodenuntersuchungen im Bereich der älteren Hallen sowie die Klärung einer möglichen Grundwasserbelastung im Abstrom angesehen. Die Lage einer Abstrommessstelle wurde anhand aktueller Grundwassergleichen in Abstimmung mit dem Kreis Borken festgelegt. Nach Errichtung der ca. 8,0 m tiefen Messstelle wurde diese beprobt und auf die relevanten Parameter hin untersucht. Die Ergebnisse der 1. Grundwasseruntersuchung sind im Bericht aus 2014 dokumentiert worden. Demnach wurden im Grundwasserabstrom keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen festgestellt. Eine zweite Grundwasseranalyse wurde mit Erstellung des Abschlussberichtes 2015 durchgeführt. Diese Analyse kommt zu folgender Aussage:

„Die aktuelle Grundwasseranalyse deutet nicht auf eine gravierende Grundwasserbelastung hin. Zwar sind die Gehalte für die Parameter Fluorid, Nickel und Zink leicht angestiegen, was eventuell mit zwischenzeitlich erhöhten Grundwasserständen im Zusammenhang stehen könnte. Die Prüfwerte der Grundwasserverordnung werden jedoch durchweg eingehalten. Der aktuelle Grundwasserpegel lag zum Zeitpunkt der Messungen auf dem Niveau von November 2014.

Die durchgeführten Analysen auf die Parameter der Grundwasserverordnung deuten also nicht auf eine negative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die auf dem Grundstück Werther Straße 3 vorhandenen Auffüllungen hin. Aus gutachterlicher Sicht kann damit das Grundwassermonitoring eingestellt werden. Die letzte Entscheidung hierüber treffen allerdings aber die zuständigen Behörden. Der Gutachter empfiehlt jedoch, die für das Monitoring eingerichtete Messstelle zu erhalten, um bei etwaigen Erdarbeiten im Bereich des untersuchten Grundstückes ggf. neue Wasserproben entnehmen zu können, um zu prüfen, ob bei den Arbeiten – insbesondere bei den tiefer reichenden Auffüllungen – Schadstoffe mobilisiert werden.“

Gefährdungsabschätzung (2015):

In der Gefährdungsabschätzung aus 2015 des Kreises Borken unter Berücksichtigung der beiden Gutachten bzgl. des Grundwassermonitorings werden folgende Punkte angeführt:

Unabhängig von weiteren Untersuchungen ist die Gefährdung einer Wohnnutzung über den Wirkungspfad Boden – Mensch (direkter Kontakt) zu verhindern. Dies ist durch einen Bodenaustausch der belasteten Bereiche oder durch Versiegelung belasteter Bereiche (z.B. durch Gebäude, Verbundpflaster, Schwarzdecke etc.) bzw. durch Abdeckung mit unbelastetem Mutterboden (min. 0,35 m) möglich.

Im 1. Änderungsplan des Bebauungsplanes SW 40 werden die Bereiche mit den bekannten Belastungen (versiegelte Flächen, mit Gebäuden überbaute Flächen) mit dem Planzeichen 15.12. der Planzeichenverordnung (Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) entsprechend den Forderungen des Kreises Borken gekennzeichnet. Dabei wird mit Ausnahme des nördlich gelegenen Grünbereiches, dessen Flächen entsprechend den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) horizontweise durch ca. 25 Einstiche mit der Handsonde beprobt und analytisch bewertet wurde, der gesamte Bereich des ehemaligen Textilwerkes Frentrop (im Geltungsbereich der 1. Änderung) als belastete Fläche festgesetzt. Bei der durchgeführten Analyse der Proben aus der nördlichen Grünfläche konnten keine Überschreitungen der Prüfwerte für die sensibelste Nutzungsart (Kinderspielflächen) festgestellt werden. Eine Gefährdung über den Direktpfad liegt damit im Bereich der aktuell vorhandenen Grünflächen nicht vor.

Neben den bodenschutzrechtlichen Aspekten sind für die Grundstückseigentümer allerdings weitere Faktoren von Bedeutung. So kann unabhängig von einer möglichen Gefährdung ein Grundstück ohne Belastungen besser vermarktet werden. Der bei einer Unterkellerung von Gebäuden anfallende Bodenaushub ist aufgrund der bekannten Belastungen nur eingeschränkt wiederverwertbar.

Außer dem Wirkungspfad Boden – Mensch sind auch die weiteren Wirkungspfade zu betrachten. Die durchgeführten Untersuchungen haben bisher keine Hinweise auf relevante Belastungen der Bodenluft ergeben. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Bodenluft – Mensch (z.B. durch Anreicherung von Schadstoffen in Gebäuden) ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu besorgen.

In einem Wohngebiet / Mischgebiet ist der Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze nicht von Bedeutung.

Die durchgeführten Wasseruntersuchungen dienen der Bewertung einer möglichen Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser. Anhand mehrerer vorhandener Grundwassermessstellen im Umfeld wurde die Grundwasserfließrichtung im Bereich des Altstandortes ermittelt – und in Abstimmung mit dem Kreis Borken – eine Grundwassermessstelle im Grundwasserabstrom errichtet. Diese wurde zweimal beprobt. Diese Ergebnisse sind in den Berichten des Gutachters dokumentiert.

Demnach fließt das Grundwasser im Bereich des Altstandortes in nordwestlicher Richtung auf den Vorfluter Bocholter Aa zu. In den analysierten Wasserproben des neuen Pegels aus den Jahren 2014 und 2015 werden jeweils die Geringfügigkeitsschwellen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) unterschritten. Hinweise auf eine Grundwasserbelastung und damit auf einen Schadstoffaustrag mit dem Grundwasserpfad vom Altstandort liegen nicht vor. Weitere Grundwasseruntersuchungen waren zum damaligen Zeitpunkt daher nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung sollte sichergestellt werden, dass im Bereich des Altstandortes keine Versickerungsanlagen errichtet werden, in denen die lokal belasteten Auffüllungen durchsickert werden. Das bedeutet, dass im Bereich der notwendigen Rigolen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 die Auffüllungen jeweils vollständig zu entfernen sind. Eine Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin liegen dem Kreis Borken keine flächendeckenden Erhebungen über altlastenverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen vor. Es ist daher nicht vollständig auszuschließen, dass es im Bereich der 1. Änderung zu bislang unbekanntem Ablagerungen oder Bodenverunreinigungen gekommen ist. Vorsorglich wird daher ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der besagt, dass bei Bodeneingriffen, baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen mit Eingriffen in den Boden der Kreis Borken über die Stadt Bocholt zu beteiligen ist.

Für den Bereich des vorstehend genannten ehemaligen Textilbetriebes wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt, die unter anderem auch eine Belastung des Grundwassers ergeben haben. Im Zuge der Neubewertung möglicher Risiken und aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes empfiehlt der Kreis Borken, Fachbereich Gesundheit, daher die Nutzung des Grundwassers für den menschlichen Gebrauch im Sinne des Infektionsschutzes bzw. der Trinkwasserverordnung zu untersagen. Da oberflächennahes Grundwasser, gerade im Stadtgebiet der Stadt Bocholt, wo viele ehemalige Produktionsstandorte der Textilindustrie anzutreffen sind, häufig Belastungen oberhalb der Trinkwassergrenze aufweist, wird daher der vorstehenden Ausführung entsprechend eine Grundwassernutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. In Abstimmung mit dem Kreis Borken (Untere Bodenschutzbehörde und Gesundheitsamt) kann eine Trinkwassernutzung im Einzelfall erlaubt werden (z.B. aus tieferen Grundwasserstockwerken), wenn durch regelmäßige Analysen die Einhaltung der Trinkwassergrenzen nachgewiesen wird.

Dieser und ein weiterer Hinweis, der die geforderten, noch zu erbringenden Untersuchungen und das weitere Vorgehen berücksichtigt, wird für den Geltungsbereich dieser Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Zuge der Grundlagenermittlung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 wurde von der Grundstückseigentümerin eine Baugrunduntersuchung für den Bereich des zweiten Bauabschnittes (im Bebauungsplan SW 40 als „Teilbereich A“ bezeichnet) veranlasst. Diese Baugrunduntersuchung wurde vom Büro Dr. Schleicher & Partner, Ingenieurgesellschaft mbH aus Gronau in der 39. – 44. Kalenderwoche 2021 durchgeführt. Eine Voruntersuchung des Baugrundes erfolgte mit Bericht vom 19.08.2019. Zur Erkundung der Schichtenfolge und der Grundwasserstände sowie zur Entnahme von Bodenproben wurden 32 Kleinrammbohrungen und zur Ermittlung der Lagerungsdichte 11 Rammsondierungen ausgeführt. Die Aufschlusstiefe betrug maximal 10,0 m. An ausgewählten Bodenproben wurden Körnungslinien zur Bestimmung der bodenmechanischen Eigenschaften vorgenommen. An Mischproben erfolgten chemische Analysen zur abfalltechnischen Charakterisierung nach LAGA TR Boden (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – Technische Regeln Boden). Soweit sie für die Baugrundbeurteilung verwendet werden konnten, wurden Ergebnisse der Voruntersuchung aus 2019 einbezogen und in dem vorliegenden Bericht eingearbeitet. Die Lage der Bohrungen / Sondierungen wurde an die noch vorhandene Bebauung und die Leitungssituation angepasst. Da die Leitungsverläufe in Teilbereichen unklar waren und keine Leitungspläne vorlagen, musste im westlichen Teil des Areals auf mehrere geplante Bohrpunkte vorerst verzichtet werden.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu der Aussage, dass das Baugrundgutachten auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und den im Zuge der Aufschlussarbeiten gewonnenen Daten erstellt wurde. Der in dem Gutachten dargestellte Schichtenverlauf basiert auf der Interpolation zwischen den stichpunktartigen Aufschlusspunkten. Abweichungen von den beschriebenen Schichtenfolgen sind daher nicht vollkommen auszuschließen. Bei Unsicherheiten ist der Baugrundgutachter hinzuzuziehen. Aufgrund der Leitungssituation und der noch vorhandenen, aufstehenden Bestandsbebauung konnten einige Bohr- / Sondierungspunkte nicht ausgeführt werden. Hier sind ergänzende Untersuchungen nach dem Rückbau der Gebäude erforderlich. In diesem Zusammenhang sollten auch Baggerschürfe zur genaueren Bestimmung der Anfüllungszusammensetzung durchgeführt werden.

Die wesentlichen Ergebnisse lassen sich im Hinblick auf die weiteren Planungsschritte wie folgt zusammenfassen:

- Auf der Gesamtfläche ist eine im Mittel etwa 1,5 m mächtige Auffüllung aus Sand, mit variierenden Anteilen an Bauschutt, Schlacke und humosen Anteilen vorhanden.
- Die Anfüllungen sind insgesamt der Verwertungsklasse Z 2 nach LAGA TR Boden zuzuordnen.
- Eine Aufbereitung der Anfüllungen zu RC-Material (Recyclingbaustoffe) ist voraussichtlich möglich. Die Verwendung von RC-Material an diesem Standort ist jedoch formal unzulässig. Eine eventuelle Ausnahme / Einzelfallregelung ist mit dem Kreis Borken als Untere Wasserbehörde abzustimmen.
- Der Gutachter empfiehlt für die einzelnen Teilbereiche des Untersuchungsraumes unterschiedliche bodenverbessernde Maßnahmen.
- Für die Unterkellerung ist eine umfangreiche, kostenträchtige bauzeitliche Grundwasserabsenkung erforderlich. Es sind frühzeitige Abstimmungen mit den Behörden und ein Wasserhaltungskonzept einer Fachfirma erforderlich. Ferner könnte für die Grundwasserabsenkung eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung erforderlich werden.

Für die Zuführung der bebauten Fläche für die angedachte Nachfolgebebauung wurde seitens der Grundstückseigentümer die Erstellung eines Rückbau- und Entsorgungskonzeptes für die aufstehenden Gebäude des zweiten Bauabschnittes veranlasst. Dieses Gutachten wurde durch die Firma Hydronik GmbH aus Emmerich am 28. April 2023 auf Grundlage von

Gebäudeinspektionen und Rammkernsondierungen im Zeitraum vom 08. Dezember 2022 bis zum 11. Januar 2023 erstellt. Das Rückbau- und Entsorgungskonzept kommt zu folgenden Aussagen:

Die rückzubauenden Gebäude im zweiten Bauabschnitt des Bebauungsplanes Weber-Quartier befinden sich an der Werther Straße / Isselburger Straße, 46395 Bocholt (Gemarkung Bocholt, Flur 67, Flurstück 764).

Zum Schutz vor Staubemissionen ist während der Abbruchmaßnahme der Bausubstanz mittels Bagger o.ä. die Nasshaltung des Abbruchmaterials zur Verhinderung der Staubentwicklung zu berücksichtigen. Der Auftragnehmer hat alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um den Arbeitslärm und sonstige Beeinträchtigungen des laufenden Betriebes auf ein Minimum zu begrenzen. Bei Arbeitsunterbrechungen sind die Maschinen abzuschalten. Alle Maßnahmen sind mit dem Arbeitgeber bzw. der Projektleitung abzustimmen. Öffentliche Verkehrsflächen sind soweit möglich vor Verschmutzungen zu schützen. Vor Baubeginn hat der Auftragnehmer dem Kreis Borken einen Baustellenablaufplan vorzulegen.

Grundsätzlich sind die unterschiedlichen, beim Rückbau anfallenden Materialien getrennt voneinander aufzunehmen, zu lagern und einer fachgerechten Entsorgung gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz zuzuführen. Dieses gilt auch für verbaute Materialien, für die kein Schadstoffverdacht vorliegt. Zur Aufnahme der verschiedenen Abfallfraktionen sind entsprechende Sammelcontainer bereitzustellen, die eine eindeutige Zuordnung der Abfallarten ermöglichen. Die Entsorgungswege sind mit den zuständigen Behörden und der avisierten Entsorgungsanlage abzustimmen.

Als Empfehlung wird vorgeschlagen, dass der Rückbau der Gebäude auf der ehemaligen Gewerbefläche fachgutachterlich begleitet werden sollte. Zudem sollten die Aushubarbeiten auf der gesamten Fläche ebenfalls fachgutachterlich begleitet werden. Der Aushub im Bereich der aufgefüllten Bodenschichten sollte auf einen möglichen Wiedereinbau auf dem Gelände untersucht werden. Vor dem Rückbau bzw. nach Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses sollten die Dachbahnen im Bereich der Gebäude auf mögliche Schadstoffe hin untersucht werden. Nach dem Brechen der mineralischen Bausubstanz sollten die Recycling-Baustoffe gemäß der Ersatzbaustoffverordnung untersucht und bewertet werden. Nach der Aufnahme der Pflasterfläche sollte das Bettungsmaterial erneut beprobt und einer Analytik zugeführt werden.

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass alle Schadstoffe während der Gebäudeinspektion abschließend festgestellt wurden. Sollten während des Rückbaues nicht detektierte Baumaterialien mit Schadstoffverdacht angetroffen werden, ist der Gutachter unverzüglich zu benachrichtigen. Das Rückbau- und Entsorgungskonzept ist durch den Auftraggeber allen am Bau maßgeblich beteiligten vollständig zur Kenntnis zu geben.

Kampfmittel:

Trotz der Bebauung des Grundstückes aus der jüngeren Vergangenheit kann ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Geo-Informationssystem der Stadt Bocholt (Stand: 20. März 2024) sieht für die im Geltungsbereich der 1. Änderung befindlichen Flurstücke eine zwingende Absuche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vor. In diesem Zusammenhang wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, nachdem vor der Aufnahme sämtlicher Rückbau- oder Bauarbeiten sicherzustellen ist, dass die von der Maßnahme betroffenen Flächen erst dann betreten werden, wenn der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt das Gelände freigegeben hat. Die Durchführung der

beabsichtigten Vorhaben sollte auch nach der Freigabe mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

13. Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 sind weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Bocholt enthalten sind, vorhanden.

Erkenntnisse zu Bodendenkmälern liegen nicht vor. In Verbindung mit diesem Themenkreis wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der besagt, dass bei Bodenarbeiten Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251 / 591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Bei Erdarbeiten können auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem obersten Pleistozän (Niederterrassen der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden. Erste Erdbewegungen sind daher rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

14. Immissionsschutz

Lärm:

Emissionen:

In der Bauphase muss mit vorübergehender Belästigung der Anlieger durch Bau- und Verkehrslärm (Baustellenfahrzeuge) gerechnet werden. Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 befindet sich im bebauten Siedlungszusammenhang der Stadt Bocholt. Die festgesetzten Mischgebiete fügen sich somit auch aus immissionsschutzfachlicher Sicht in die vorhandene Umgebung ein.

Immissionen:

Westlich neben dem Geltungsbereich dieser Änderung befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes SW 34 eine gewerbliche Baufläche. Im Bereich des südwestlich gelegenen Bebauungsplanes SW 37, 1. Änderung, ist ebenfalls eine gewerbliche Baufläche verortet. Beide Bereiche werden über die Isselburger Straße an die Werther Straße als Landesstraße 505 angebunden. Diese gewerblichen Bauflächen müssen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf die teilweise angrenzende bestehende Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Der Verkehr für die An- und Ablieferung der gewerblichen Nutzungen in diesen Gebieten wird über die Isselburger Straße abgewickelt. Um auf diesen Verkehr aus immissionsschutztechnischer

Sicht zu reagieren, wurde entlang der Isselburger Straße ein Mischgebiet als Lärmpuffer für die sich anschließende Wohnbebauung festgesetzt. Mischgebiete weisen eine höhere Lärmtoleranz als allgemeine Wohngebiete auf, so dass die stärkere Belastung der Isselburger Straße durch den Verkehr im Bereich der Mischgebiete abgepuffert werden kann. Eine Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005-1;2002-07 (Schallschutz im Städtebau) bzw. eine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch die Verkehrsimmissionen für die Mischgebiete ist jedoch nicht zu erwarten.

Gerüche:

Im Umkreis von weniger als 600 m befinden sich keine emittierenden Betriebe, so dass eine gutachterliche Betrachtung der Geruchssituation nach der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft 2021 – (TA Luft 2021) vor diesem Hintergrund nicht erforderlich ist.

15. Belange von Natur und Landschaft

Die Bebaubarkeit des Änderungsbereiches ist zurzeit nach § 30 BauGB (Bebauungsplan SW 40, rechtsverbindlich seit 27. Juni 2019) gegeben. Durch die angedachte Erweiterung der überbaubaren Fläche des nördlichen Mischgebietes in Verbindung mit der Erhöhung der Anzahl der zulässigen Geschosse für den Bereich der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche ist eine Zunahme der baulichen Nutzung des Planbereiches zu erwarten. Konnten nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes SW 40 für den Bereich der 1. Änderung (Flächengröße = 8.421 m²) maximal 1.920 m² überbaut werden (festgesetzte Baufenster), ergibt sich nach den Festsetzungen der 1. Änderung eine überbaubare Fläche von 2.166 m² und damit eine Zunahme um 12,8%.

Für den Ursprungsbebauungsplan SW 40 wurden im Zuge der Grundlagenermittlung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ein ökologischer Fachbeitrag, eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde, um die Ergebnisse der ersten Untersuchungen zu bestätigen, ein neuer Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (Stufe 2) durch das Büro *biopace* – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt aus Münster erarbeitet (Thema wird ausgeführt).

Aufgrund des gewählten Vorgehens für die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde kein separater Umweltbericht erstellt. Im Folgenden werden daher die einzelnen Schutzgüter betrachtet:

Betrachtung der Schutzgüter:

Pflanzen und Tiere:

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche in bisher nicht überbaubare Bereiche geht potentiell Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Durch die bereits erfolgte bzw. für den Bau der Gebäude noch anstehende Fällung von älteren Bäumen können Lebensräume planungsrelevanter Tierarten betroffen sein. Vor jedem Eingriff in die Natur ist die betreffende Maßnahme im Vorfeld abzustimmen und eventuell entsprechende Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen umzusetzen. Durch die notwendigen Fällungen von Bestandsbäumen können Habitate planungsrelevanter Tierarten betroffen sein. Um einen diesbezüglichen ökologischen Ausgleich zu ermöglichen, sind CEF-Maßnahmen vor Verwirklichung des Planungsinhaltes umzusetzen. Durch dieses Vorgehen kann der Funktionsverlust für Tiere und Pflanzen geringgehalten und der Eingriff als nicht erheblich eingestuft werden.

Biologische Vielfalt:

Die biologische Vielfalt im Plangebiet stellt sich aufgrund der anthropogenen Überformung der bestehenden Grünbereiche – stellenweise als Stellplätze für Kraftfahrzeuge genutzt – und der vorausgegangenen gewerblichen Nutzung der Fläche als gering dar. Eine erhebliche Reduzierung der biologischen Vielfalt durch die Bebauungsplanänderung ist nicht zu erwarten.

Fläche:

Das Schutzgut Fläche erfährt durch diese Bauleitplanung eine Reduzierung, die nicht ausgeglichen werden kann. Durch die geplante Erweiterung der überbaubaren Fläche für die Errichtung eines benötigten Kindergartens wird die bauliche Nutzung des Planbereiches erhöht. Durch diese Änderungen können aber Flächen, welche bisher nicht bebaut wurden, entweder geschont oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Boden:

Durch die Erweiterung der Baumöglichkeiten und der Optimierung des Stellplatzes im Plangebiet kommt es gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zu einer weiteren Versiegelung des Bodens. Hierdurch wird die Beanspruchung des Schutzgutes Boden erhöht. Alle weiteren Flächen (Grün-, Spielplatzflächen) bleiben in ihrer Funktion erhalten.

Wasser:

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird entweder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet (Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen in die Umflut der Alten Aa) oder auf den privaten Grundstücken über Rigolen versickert. Das so zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser kann zur Grundwasserneubildung beitragen. Aufgrund der festgesetzten Mischgebietsnutzung sind Schadstoffeinträge in das Grundwasser nicht zu befürchten. Die Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen mit einem Flach- oder flachgeneigten Dach sind als extensive Gründächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden und die Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in Rasengittersteinen auszuführen, so dass auch hier ein Beitrag zum Wasserhaushalt geleistet werden kann. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Klima und Luft:

Durch die Umsetzung der Planung für den Änderungsbereich erfolgt eine geringfügige Erhöhung der vorhandenen Versiegelung. In der Gesamtschau des Planbereiches mit seinen festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen wird ein möglicher Wärmeinseleffekt, ausgelöst durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes, als nicht erheblich eingestuft, zumal direkt nördlich angrenzend die Bocholter Aa als mögliches Regulativ wirksam werden kann. Des Weiteren wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der Flachdächer von Haupt- und Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung u.a. auch zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers auszubilden sind. Somit sind hier keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Landschaft und Ortsbild:

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des bebauten Stadtgefüges der Stadt Bocholt und weist eine überwiegend gewerblich genutzte Bebauung auf. Durch diese Änderung wird die Errichtung von Wohngebäuden mit anteilig gewerblicher, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen und einer Kindertagesstätte ermöglicht. Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen wurden die Höhen der östlich angrenzenden, im ersten Bauabschnitt bereits errichteten Gebäude als Maßstab, der nicht überschritten werden kann, herangezogen. Durch die Festsetzung dieser Gebäudehöhen wird Rücksicht auf den Bestand genommen; das erlebbare Ortsbild ändert sich durch diese Bauleitplanung nicht. Die Änderung hat ebenfalls

keinen Einfluss auf das Landschaftsbild, da sich der Änderungsbereich innerhalb der städtischen Bebauung befindet. Der bestehende Grünzug entlang der Bocholter Aa erfährt durch die Bauleitplanung SW 40 inklusive dieser ersten Änderung eine Stärkung. Von daher sind keine Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten.

Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit:

Bei der vorgesehenen Erweiterung der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der Erhöhung der Grund- sowie Geschossflächenzahl für das nordwestliche Baufenster dieser Änderung ist davon auszugehen, dass weder durch die Änderung noch der sich daraus ergebenden Nutzung in der Umgebung Wirkungen ausgehen werden, die das Schutzgut beeinträchtigen (siehe auch Kapitel 12 „Altlasten und Kampfmittel“ und Kapitel 14 „Immissionsschutz“). Durch geeignete festgesetzte Maßnahmen und Hinweise kann ein ausreichender Schutz sichergestellt werden.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Die geplanten Festsetzungen führen zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes. Hinsichtlich möglicher Kulturgüter als Bodendenkmäler oder paläontologischer Funde wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kompensationsberechnung / Artenschutz:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB 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; daher erfolgt an dieser Stelle keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Trotz dieser Regelung sind die Belange des Artenschutzes bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen gleichwohl zu beachten. Aus diesem Grund wurde durch das Büro *biopace* – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt aus Münster ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP) der Stufe II für den Änderungsbereich durchgeführt (Stand der ASP = 13. März 2024).

Im Ausgangsbauungsplan SW 40 befinden sich im Bereich der geplanten 1. Änderung mehrere festgesetzte Grünflächen, die zum Teil bereits heute vorhanden sind, teils erst mit Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes verwirklicht werden sollten. Dieses betrifft insbesondere den öffentlichen Spielplatz im nördlichen Bereich sowie einen Teil einer geplanten öffentlichen Parkanlage. Diese werden durch die geplante 1. Änderung weiterhin als Grünfläche festgesetzt, erfahren aber eine Verschiebung des Flächenzuschnittes bzw. einen anderen Nutzungszweck (von öffentlicher in private Grünfläche). Die in den Grünflächen des Ursprungsbebauungsplanes festgesetzten zu erhaltenden Bäume wurden in den Änderungsbereich übernommen; aufgrund von klimabedingten Schädigungen bzw. der Erweiterung der nördlichen Baufläche können und konnten aber nicht alle Bäume erhalten werden. Klimabedingt ist der Verlust von zwei Rot- und einer Blutbuche sowie durch die geplante bauliche Entwicklung die Fällung von drei Bäumen zu verzeichnen / zu erwarten. Die abgängige Blutbuche wird als Geschützter Landschaftsbestandteil beim Kreis Borken geführt.

Als Ausgleich der geschädigten und abgängigen Bäume werden nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gleichwertige Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 vorgenommen. Für die zu fällenden Bäume zur Umsetzung des Planinhaltes der 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 wird ein Ausgleich von 1:3 angesetzt, somit sind in den im 1. Änderungsplan festgesetzten Grünbereichen (öffentlich wie privat) 12 neue Bäume zu pflanzen, die entsprechend als Festsetzung in der Planzeichnung aufgenommen wurden.

Als neu zu pflanzende Bäume sind drei Ulmus-Hybride „New Horizon“ (New-Horizon-Ulme), drei Acer platanoides „Allershausen“ (Spitzahorn „Allershausen“), drei Quercus cerris (Zerreiche) sowie drei Quercus petraea (Traubeneiche) an den im Änderungsplan festgesetzten Standorten zu pflanzen. Für die neu anzupflanzenden Bäume sind Laubbaumhochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Gleiches gilt für die auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen festgesetzten bestehenden Bäume. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

In der nachstehenden Abbildung werden die klimabedingt abgängigen Bäume, die für die Umsetzung der Planung dieser Bebauungsplanänderung notwendigen Baumfällungen sowie die Standorte mit Angabe der nachzupflanzenden Arten dargestellt.

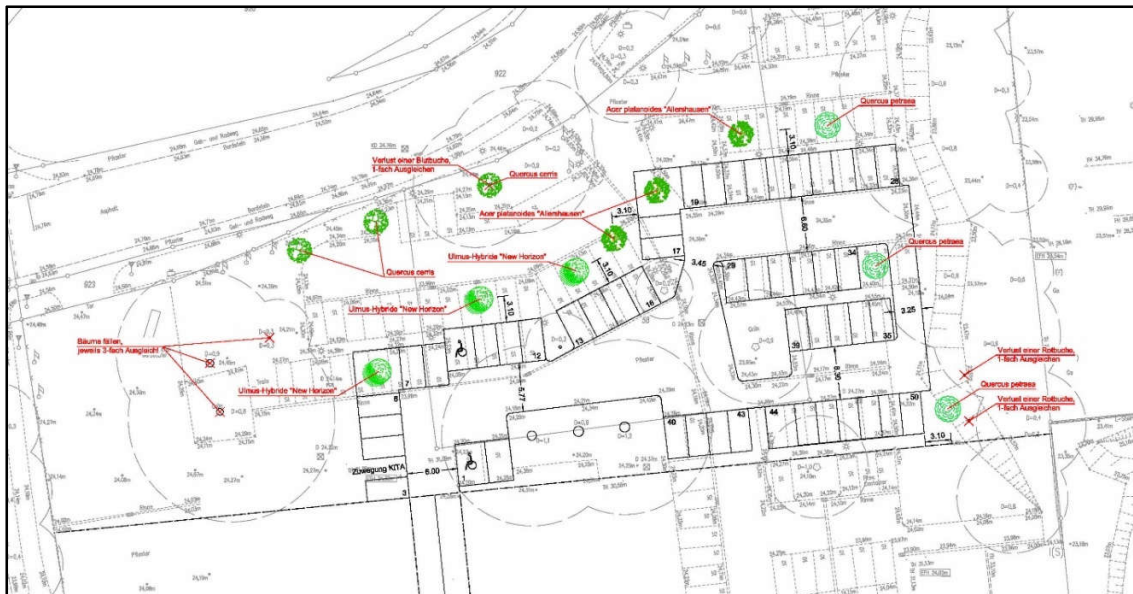


Bild 4: Übersicht der abgängigen und wegfallenden Bäume mit Ersatzpflanzungen

Der restliche Geltungsbereich der 1. Änderung stellt sich als mit gewerblichen Gebäuden genutztes Areal dar. Durch die Festsetzung der erhaltenswerten Bäume kann in der Regel ausgeschlossen werden, dass älterer Baumbestand durch diese Bauleitplanung gefährdet wird, der Baumhöhlen aufweisen könnte und damit einer artenschutzrechtlich relevanten Art als Brut- und Lebensraum dienen kann. Um trotz der sehr stringenten Regelung hinsichtlich des Erhalts bestehender Bäume den Artenschutz sicherstellen zu können, wird in den Änderungsplan daher ein Hinweis aufgenommen, nach dem zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten der Artengruppe Vögel / Avifauna sowie der Artengruppe Fledermäuse die Baufeldräumung (Gehölzentfernung, Bodenarbeiten in offenen Bereichen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der in diesem Gebiet ansässigen Vogelarten durchzuführen ist (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres). Verschiedene Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten nutzen bei entsprechender Eignung Höhlen in Altbäumen unter Umständen zur Überwinterung. Daher sind eventuell zu fallende Bäume auch innerhalb des zulässigen Fällzeitraumes mit einem zeitlichen Abstand vor der Fällung durch eine dazu befähigte Person mittels Sichtkontrolle auf das Vorkommen als Fledermausquartieren geeignete Höhlen und Spalten zu kontrollieren. Wird eine potentielle Quartierseignung festgestellt, sind weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), beispielsweise in Form einer ökologischen Fällbegleitung, erforderlich.

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere gewerblichen Gebäude, die im Zuge der geplanten Bebauung des Änderungsbereiches zurückgebaut werden. Diese Gebäude könnten Lebensräume für artenschutzrelevante Tierarten darstellen. Im Vorfeld geplanter Rückbaumaßnahmen am Gebäudebestand ist daher bereits vor der Aufnahme der Arbeiten eine gezielte Artenschutzuntersuchung auf potentielle Quartiere und Niststätten von geschützten und planungsrelevanten Arten durch einen sachkundigen Artenschutzgutachter vorzunehmen. Sollten bei Abbrucharbeiten, Baum- und Gehölzfällungen Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten Arten (z.B. Vögel / Fledermäuse) festgestellt werden, sind die Rückbau- und Rodungsarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Plangrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes SW 40 wurde im Jahre 2012 ein Ökologischer Fachbeitrag für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse erstellt. Aufgrund des Alters der Betrachtung kann diese nicht mehr als Grundlage für die Beurteilung des Vorkommens an Brutvögeln und Fledermäusen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 herangezogen werden; des Weiteren haben sich auch die Einstufung der damals angetroffenen Arten der Vögel und der Säugetiere als planungsrelevante Arten sowie deren Status in der Roten Liste geändert. Trotzdem kann das Gutachten aus 2012 als grundlegende Betrachtung für die Übersicht des Messtischblattes des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) des Landes Nordrhein-Westfalen dienen.

Das damaligen Untersuchungsgebiet, welches über den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes SW 40 hinausreichte, wurde von dem Gutachter aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der umgebenden Bebauung unter ökologischen Gesichtspunkten als stark vorbelastet eingestuft. Gegenüber der freien Landschaft konnte daher nur mit einem eingeschränkten Artenspektrum gerechnet werden; diese Annahme wurde durch die erfolgten Begehungen zwischen Mitte März und Ende Juni 2012 bestätigt.

Als ergänzende Untersuchung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 wurde daher im März 2024 eine Artenschutzprüfung der Stufe II für den Geltungsbereich vom Büro biopace aus Münster angefertigt. Diese Untersuchung kam zu folgenden Aussagen:

Zur Ermittlung des Vorkommens von planungsrelevanten Arten wurde in einem ersten Schritt der Messtischblatt-Viertelquadrant TK 4105-4 ausgewertet. Die innerhalb des Messtischblatt-Quadranten bisher nachgewiesenen Arten sind in der Tabelle 1 aufgeführt. Sofern sich Habitatansprüche der Arten mit dem Requisitenangebot des Untersuchungsraumes überschneiden, erscheint ein potentielles Vorkommen der jeweiligen Art grundsätzlich möglich bzw. kann nicht ausgeschlossen werden. In der Spalte „Potentielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet“ wird abgeschätzt, ob sich das Requisitenangebot des Untersuchungsraumes mit den Habitatansprüchen der jeweiligen Art deckt.

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten des Messtischblattes 4105, 4. Quadrant „Bochol“ (nach www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de; Zugriff Februar 2024)

Gruppe	Art	Status für das MTB 4105, 4. Quadrant	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Potentielles Vorkommen im UG
Säugetiere				
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	ja
<i>Myotis daubetonii</i>	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	ja
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	?
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	ja
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	?

Gruppe	Art	Status für das MTB 4105, 4. Quadrant	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Potentiell Vorkommen im UG
Vögel				
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	?
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	nein
<i>Aldia arvensis</i>	Feldlerche	Nachweis ab 2000 vorhanden	U-	nein
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	nein
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	Nachweis ab 2000 vorhanden	U-	nein
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	nein
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	nein
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	nein
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	nein
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	nein
<i>Casmerodius albus</i>	Silberreiher	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	nein
<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	nein
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	Nachweis ab 2000 vorhanden	U-	nein
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	nein
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	nein
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	nein
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	nein
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	nein
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	nein
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	nein
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	?
<i>Perdix</i>	Rebhuhn	Nachweis ab 2000 vorhanden	S	nein
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	nein
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	nein
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	Nachweis ab 2000 vorhanden	S	nein
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	Nachweis ab 2000 vorhanden	S	nein
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	?
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	?
<i>Tachybatus ruficollis</i>	Zwergtaucher	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	nein
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	nein
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	Nachweis ab 2000 vorhanden	S	nein
Amphibien				
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	nein
Reptilien				
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	nein
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	nein

Bewertung des Erhaltungszustandes:

G = günstiger Erhaltungszustand

U = ungünstiger / unzureichender Erhaltungszustand

S = ungünstiger / schlechter Erhaltungszustand

+ = mit positiver Tendenz

- = mit negativer Tendenz

Neben der Auswertung des Messtischblattes erfolgte auch eine Recherche, um Vorkommen von planungsrelevanten Arten über die Auswertung der Datenbank des Landes NRW von Schutzgebieten sowie von Biotop-Katasterflächen, die in räumlicher Nähe zur Eingriffsfläche liegen, abzufragen. Schutzgebiete (Natura 2000, NSG, LSG, geschützte Biotope, Alleen-Kataster u.a.) sind weder innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plangebietes noch angrenzend festgesetzt. Auch liegen keine Biotopkatasterflächen angrenzend oder im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsbereich. Die Auswertung der online-Datenbanken des LANUV NRW ergab keine Informationen zu vorkommenden europarechtlich geschützten Arten.

Im Untersuchungsraum sind für den Messtischblatt-Viertelquadranten 4105-4 die Fransenfledermaus, der Kleine Abendsegler, die Bechsteinfledermaus, das Große Mausohr, das Braune Langohr, die Kleine Bartfledermaus, die Teichfledermaus, die Breitflügelfledermaus sowie die Rauhaufledermaus als planungsrelevante Säugetierarten dargestellt. Als Amphibien und Reptilien werden der Grasfrosch, die Erdkröte, der Teichmolch, der Kammmolch, die Blindschleiche, Waldeidechse und die Zauneidechse angeführt.

Wie vorstehend angeführt wurde im Jahre 2012 durch das Büro Ökoplanung Münster (*Gutachter: Wierzchowsky*) eine Bestandserfassung der Artengruppe der Brutvögel und der Fledermäuse erstellt. Bei der Bestandserfassung 2012 konnten innerhalb des 1. Änderungsbereiches drei der sogenannten planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden, außerhalb des Bereiches 3 weitere Brutreviere des Feldsperlings. In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse wurden durch das Büro Ökoplanung Münster 2012 mit dem Großen Abendsegler, der Breitflügel-, der Wasser-, Zwerg- und Rauhautfledermaus insgesamt 5 Arten nachgewiesen. Hinsichtlich der nachgewiesenen Funktionsräume der vorkommenden Fledermausarten führt das Gutachten von 2012 aus, dass die Arten insbesondere Nahrungshabitate an der Bocholter Aa und älteren Gehölzstrukturen hatten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden im Rahmen der Bestandsanalyse nicht nachgewiesen, jedoch vermutet das Büro Ökoplanung Münster ein Einzelquartier von Zwergfledermäusen im Bereich eines Gewerbebetriebes, welcher in der Zwischenzeit abgerissen wurde. Im Zuge des Abbruchartrages wurde der Gewerbebetrieb vor dem Rückbau auf das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten untersucht. Es wurden damals keine Exemplare einer europäisch geschützten Art festgestellt.

Zur Erfassung der Ausprägung des Änderungsbereiches erfolgten am 19. Juli 2023 und am 08. Februar 2024 Ortsbegehungen zur Ermittlung des Requisitenangebotes. Bei den Begehungen wurde insbesondere geprüft, ob und ggf. inwieweit die zu fällenden Bäume Baumhöhlen oder Altnester als potentielle Lebensstätten europarechtlich geschützter Arten aufweisen und ob ggf. Quartierpotential an den Abrissgebäuden besteht.

Höhlenbäume und Altnester:

Bei den Ortsbegehungen wurden alle Bäume, die projektbedingt noch zu fällen sind, auf vorkommende Baumhöhlen und Altnester untersucht. Baumhöhlen mit einem ausgeprägten Quartierspotential wurden dabei nicht festgestellt, ebenso wenig Großnester von Vögeln. Auch wurden keine Brutmöglichkeiten für den Waldkauz festgestellt. Ergänzend zu den Baumhöhlenerfassungen erfolgte auch eine Kontrolle des Stammfußes auf ggf. vorkommende Federn und Gewölle, um zu überprüfen, ob Bäume als Schlafplatz von Vögeln (insbesondere von Waldohreulen) genutzt werden könnten. Hinweise auf Schlafplatzgemeinschaften von Vögeln ergaben sich bei den Kontrollen ebenfalls nicht.

Leitstrukturen und Nahrungshabitate für Fledermäuse:

Lineare Gehölzstrukturen, welche von Fledermäusen ggf. als Leitstruktur genutzt werden könnten, kommen entweder nicht vor oder sind von der Planänderung nicht betroffen. Eine Verschlechterung von essentiellen Nahrungshabitaten kann aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffs i.V.m. der benachbart liegenden Bocholter Aa als ergiebiges Nahrungshabitat sicher ausgeschlossen werden.

Gewässer:

Gewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Sonstige Biotoptypen / Biotopstrukturen:

Sonstige Biotoptypen kommen nicht vor, sieht man von versiegelten Flächen für Stellplatzflächen, Zuwegungen und befestigten Flächen für Gebäudeumfahrten ab.

Abschätzung einer möglichen Betroffenheit von planungsrelevanten Arten:

Säugetiere:

Von keiner der aufgeführten Fledermausarten des Siedlungsraumes bzw. der Siedlungsråder kann ein potentielles Vorkommen innerhalb des Untersuchungsraumes a priori ausgeschlossen werden. Im Gegensatz dazu werden lichtsensitive Fledermausarten der

Wälder keinesfalls erwartet. Grundsätzlich stellt sich die Frage, welche Funktionsräume potentiell innerhalb des Änderungsbereiches des B-Planes vorkommen. Unter Bezug auf die Fledermauserfassung des Büros Ökoplanung Münster 2012 ist mit großer Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass Fledermäuse das Plangebiet als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat nutzen. Darüber hinaus kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass sich Fledermäuse an den Bestandsgebäuden und vor allem an den straßenparallelen Bäumen der Isselburger Straße strukturgebunden orientieren. Diese Bäume sind von dem Vorhaben jedoch nicht betroffen. Beeinträchtigungen von Flugstraßen oder Flugwegen werden projektbedingt aber ausgeschlossen, da vorhabenbedingt keine längeren und verbindenden linearen Gehölzstrukturen in Anspruch genommen werden. Die innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung durchzuführenden Baumfällungen führen keinesfalls dazu, dass das Zugriffsverbot nach Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst wird. Baumhöhlen mit Quartierspotential für Baum bewohnende Fledermausarten wurden bei den Baumkontrollen zudem nicht festgestellt. Eine Änderung des Eingriffes in den Gebäudebestand ist mit dieser 1. Änderung gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes SW 40 nicht verbunden. Insofern resultieren diesbezüglich keine Änderungen aus diesem Bauleitplanverfahren.

Fazit:

Auf der Grundlage der vorstehenden Erläuterungen werden projektbedingte Konflikte in Bezug auf Nahrungshabitate und Flugstraßen / Flugwege von Fledermäusen ausgeschlossen. Auch wurde kein besonderes Konfliktpotential in Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Baum bewohnenden Fledermausarten durch die projektbedingten Baumfällungen diagnostiziert. Zusätzliche Eingriffe in den Gebäudebestand sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden. Unter Einbeziehung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung werden die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für alle potentiell innerhalb des Untersuchungsraumes vorkommenden Säugetierarten in Bezug auf die 1. Änderung des B-Planes SW 40 „Weberquartier“ nicht ausgelöst.

Vögel:

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass häufige und weit verbreitete Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“) Brutreviere in den Gehölzbeständen der Flächen des Untersuchungsraumes haben. Aus diesem Grund ist es erforderlich, entsprechende Bauzeitenregelungen zur Gehölzbeseitigung als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorzusehen. Neben den häufigen und weit verbreiteten Vogelarten konnte das Gutachten aus 2012 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung den Waldkauz und den Star nachweisen. Allerdings wurde damals zum Waldkauz ausgeführt, dass der Brutplatz des Waldkauzspaars nicht bekannt ist. Im weiteren Umfeld konnte zusätzlich auch ein Brutpaar des Feldsperlings nachgewiesen werden. Bei der Baumkontrolle im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Fachbeitrages zur Artenschutzprüfung konnten keine für den Waldkauz geeigneten Baumhöhlen in den zu fällenden Bäumen festgestellt werden. Auch wurden bei der Baumkontrolle keine Spechthöhlen o.ä. nachgewiesen, die von Staren oder Feldsperlingen als Brutplatz nachgenutzt werden können. Ein besonderes artenschutzrechtliches Konfliktpotential im Zusammenspiel mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 wurde insofern nicht diagnostiziert. Potentiell möglich erscheint darüber hinaus jedoch die Nutzung des Untersuchungsraumes z.B. durch den Sperber oder andere Vogelarten als Nahrungshabitat. Eine projektbedingte essentielle Betroffenheit von Nahrungsgästen, durch die das Zugriffsverbot nach Nr. 2 des § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnte, kann aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der bestehenden Vorbelastung sicher ausgeschlossen werden.

Fazit:

Auf der Grundlage der Artenschutz-Vorprüfung ergeben sich keine Indizien, dass sog. planungsrelevante Brutvogelarten innerhalb des Untersuchungsraumes essentielle Funktionsräume haben. Da aber mit dem Waldkauz, Feldsperling und dem Star ehemals drei planungsrelevante Vogelarten innerhalb der Flächen des 1. Änderungsbereiches des B-Planes nachgewiesen wurden (Ökoplanung Münster 2012) wird im Rahmen eines Worst-Case-Szenarios das Vorkommen dieser drei Arten angenommen. Entsprechend den Vorgaben des Landes Nordrhein-Westfalen sind die Brutreviere zu kompensieren.

Amphibien:

Vorkommen von Amphibien werden aufgrund der Ausprägung des Untersuchungsraumes und der bestehenden Vorbelastung a priori ausgeschlossen. Weitergehende Bestandserfassungen der Artengruppe der Amphibien sind nicht erforderlich.

Reptilien:

Vorkommen von Reptilien werden aufgrund der Ausprägung des Untersuchungsraumes und der bestehenden Vorbelastung a priori ausgeschlossen. Weitergehende Bestandserfassungen der Artengruppe der Reptilien ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

Sonstige Arten:

Hinweise auf Vorkommen von sonstigen planungsrelevanten bzw. wertgebenden Arten aus anderen Artengruppen, wie z.B. Insekten liegen nicht vor. Weitergehende Bestandserfassungen sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung:

Baum- und Gehölzfällungen:

Gehölzfällungen und eine Baufeldfreimachung sind unter Hinweis auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. / 29. Februar eines Jahres vorzunehmen. Mit einem ausreichenden zeitlichen Abstand vor einer Fällung ist durch eine befähigte Person mittels Sichtkontrolle zu prüfen, ob die zu fällenden Bäume potentiell geeignete Fledermausquartiere in Form von Höhlen oder Spalten aufweisen. Wird eine potentielle Quartierseignung für Fledermäuse festgestellt, sind weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich (z.B. Kontrolle der Baumhöhlen mittels geeigneter Methoden wie z.B. Einsatz von Endoskopkamera, Ausspiegeln o.ä. oder erschütterungsarmer Fällung des Baumes bzw. stückweise schonender Abtrag des Ast- / Stammabschnittes zur weiteren Überprüfung am Boden). Werden bei Gehölzfällungen Fledermäuse in Baumhöhlen festgestellt, sind diese durch Fledermausexperten fachgerecht zu bergen und zu versorgen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist in diesem Fall über weitergehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entscheiden.

Gebäuderückbau:

Im Vorfeld geplanter Rückbaumaßnahmen am Gebäudebestand ist bereits vor der Aufnahme der Arbeiten eine gezielte Prüfung auf Lebensstätten europarechtlich geschützter Arten durch einen Fachprüfer vorzunehmen. Diese Prüfung sollte möglichst während der Aktivitätsphase potentiell vorkommender Tiere erfolgen. Sofern bei den Abbrucharbeiten europarechtlich geschützte Arten oder deren Lebensstätten nachgewiesen werden, sind die Rückbauarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und es ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

Ein entsprechender Hinweis bzgl. des Zeitraumes für die Baumfäll- / Gehölzrodungsarbeiten und dem Vorgehen bei Rückbaumaßnahmen der aufstehenden Gebäude wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Continuous ecological functionality (CEF) – Maßnahmen:

Wie vorstehend erläutert, sind im Bericht des Büros Ökolplanung Münster aus 2012 drei planungsrelevante Arten im Untersuchungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 nachgewiesen worden (Waldkauz, Star, Feldsperling). In Annahme des Worst-Case-Szenarios wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Maßnahme die Brutreviere der genannten Arten beeinträchtigt werden und daher vor Beginn der Umsetzung der baulichen Maßnahme zu kompensieren sind.

Waldkauz:

Unter Bezug auf die Vorgaben des LANUV NRW wird zur Kompensation eines Brutreviers / des Brutplatzes des Waldkauzes die Montage von drei Nisthilfen (artenspezifischer Höhlenkästen) festgesetzt. Die punktgenaue Verortung der Kästen ist in Abstimmung mit der Stadt Bocholt und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken noch festzulegen. Möglich erscheint dabei eine Verortung im Bereich des Altbaumbestandes bzw. in dessen Randbereichen zur Bocholter Aa. Folgende Punkte sind u.a. zu beachten:

- Artenspezifischer Höhlenkasten mit Bodenfläche-Durchmesser mind. 25 cm bei runden Höhlen, bei Kästen 20 cm x 30 cm; Fluglochdurchmesser > 11 cm x 12 cm, Bruthöhle mit grobem Sägemehl, Hobelspänen oder Gehölzhäckselgut als Unterlage für die Eier, Aufhänghöhe > 4 m.
- Soweit möglich in Kombination mit dem Erhalt höhlenreicher Altholzbestände.
- Gewährleistung von Störungsarmut insbesondere während der Balz-, Brut- und Aufzuchtzeit (Januar bis Juni).
- Markierung der Bäume, an denen Kästen angebracht werden.
- Jährliche Funktionskontrolle und Wartung / Säuberung der Kästen außerhalb der Brutzeit.

Star:

Vorgaben des LANUV NRW zur Kompensation von Niststätten des Stars bestehen derzeit nicht. In Anlehnung an die Kompensation von anderen Arten wird die Montage von 5 Nisthilfen (artenspezifischer Höhlenkästen) im Bereich des Altbaumbestandes bzw. in dessen Randbereich festgesetzt. Die punktgenaue Verortung der Kästen ist in Abstimmung mit der Stadt Bocholt und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken aufgrund fachlicher Kriterien noch festzulegen. Folgende Punkte sind u.a. zu beachten:

- Artenspezifische Nisthilfe aus Holzbeton mit einem Durchmesser des Einflugloches von rd. 45 – 48 mm.
- Möglichst mit Marder- / Katzenschutz ausgestattet.
- Montagehöhe 3 – 4 m, freier Anflug ist zu gewährleisten; Einflugöffnung nach Osten.
- Markierung der Bäume, an denen Kästen angebracht werden.
- Jährliche Funktionskontrolle und Wartung / Säuberung der Kästen außerhalb der Brutzeit.

Feldsperling:

Unter Bezug auf die Vorgaben des LANUV NRW wird zur Kompensation eines Brutreviers des Feldsperlings die Montage von drei Nisthilfen (artenspezifischer Höhlenkästen) festgesetzt. Die punktgenaue Verortung der Kästen ist in Abstimmung mit der Stadt Bocholt und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken aufgrund fachlicher Kriterien noch festzulegen. Zu beachten ist ein lichter Standort mit Gewährleistung eines freien Anfluges, kein oder nur wenig überragendes Blätterdach / Zweige über dem Kasten und Störungsarmut. Möglich erscheint dabei eine Verortung im Bereich des Altbaumbestandes bzw. in dessen Randbereich zur Bocholter Aa. Folgende Punkte sind zu beachten:

- Artenspezifische Nisthilfe aus Holzbeton mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm.
- Möglichst mit Marder- / Katzenschutz versehen bzw. nicht für Katzen erreichbar.
- Montagehöhe > 2,5 m, freier Anflug ist zu gewährleisten.
- Markierung der Bäume, an denen Kästen angebracht werden.
- Jährliche Funktionskontrolle und Wartung / Säuberung der Kästen außerhalb der Brutzeit.

Die vorstehend beschriebenen Maßnahmen sind möglichst kurzfristig umzusetzen, spätestens jedoch in der vor Beginn der Baumaßnahme anstehenden Brutperiode des Waldkauzes, des Stars und des Feldsperlings.

Konfliktanalyse:

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf die häufigen und weit verbreiteten Vogelarten nicht ausgelöst.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahmen werden die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf den Waldkauz, den Star und den Feldsperling nicht ausgelöst.

Fazit:

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung ergeben sich keine Hinweise, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 „Weberquartier“ die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, sofern die dargestellten Maßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

Beleuchtung:

Wie durch die Artenschutzprüfung belegt wurde, stellen der Lauf sowie die Uferbereiche der Bocholter Aa ein Nahrungshabitat für Fledermäuse dar. Eine zu starke Beleuchtung der Aa-Uferzone sowie der angrenzenden (Grün-)Bereiche würde die betreffenden Fledermausarten von diesen Jagdgründen fernhalten und damit einen artenschutzrechtlichen Eingriff darstellen. Aus diesem Grund wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der zum Schutz der Fledermäuse in öffentlichen Bereichen / Grünflächen und entlang der Bocholter Aa für eine Beleuchtung nur Leuchtmittel mit einem sehr geringen UV-Anteil im Lichtspektrum (Spektralbereich 590 – 630 nm) zu verwenden sind. Eine Lichtstreuung nach oben und zu den Seiten ist, ebenso wie eine zu starke Beleuchtung des Gewässerlaufes der Bocholter Aa, zu vermeiden. Notwendige Beleuchtungseinrichtungen sind in einem Abstand von mindestens 10,0 m vom Gewässerrand zu platzieren.

Hochwasserschutz / Starkregenereignisse:

Am 01. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsrahmenplan Hochwasserschutz (BRPH) für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potentiell überflutungsgefährdeten Bereichen und Rückhaltung des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebietes. Im Zusammenhang mit der Prüfpflicht aus dem BRPH ist für den Änderungsbereich festzuhalten, dass dieser sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes befindet. Selbst unter Beachtung eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (extrem > HQ₅₀₀) wird der Planbereich nicht durch einen Wassereinstau beaufschlagt. Eine hochwasserangepasste Bebauung ist daher nicht vorzusehen. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes SW 40 verläuft die Umflut der Alten Aa, die zur Entlastung des Gewässer Bocholter Aa im Falle eines Hochwasserereignisses dient. Diese Umflut verfügt über ein Überschwemmungsgebiet, welches sich vom Überlaufbauwerk

der Bocholter Aa bis zur Hüttemannstraße in der Nähe des Industriegebietes „Schlavenhorst“ und der Heggenaa erstreckt und per ordnungsbehördlicher Verordnung der Bezirksregierung Münster vom 22. Oktober 2010 festgesetzt wurde.

Für den Fall eines Hochwasserszenarios „niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem})“ drohte dem Ursprungsbebauungsplan SW 40 aus östlicher Richtung der Wassereintrag über die Umflut der Alten Aa, die an das Issel-System angebunden ist, auch wenn die Schutzeinrichtungen im Planbereich gegenüber der Bocholter Aa ihre Funktion erfüllen. Im Falle eines Hochwasserszenarios mit niedriger Wahrscheinlichkeit für das Issel-System hätte sich nach der damaligen Berechnung (Hochwassergefahrenkarte für das Issel-System 2013) eine Gewässertiefe im Planbereich des Ursprungsbebauungsplanes zwischen 0,5 m und 2,0 m durch den Wassereintrag der Umflut der Alten Aa eingestellt. Diese Einstautiefe entsprach genau der des Hochwasserszenarios der mittleren Wahrscheinlichkeit für die Bocholter Aa beim Versagen der Schutzeinrichtungen (HW-Schutzeinrichtung im Bereich des 1. Bauabschnittes des Ursprungsbebauungsplanes SW 40 – von der Einmündung der Umflut der Alte Aa bis ca. 200 m in westlicher Richtung).

Um die von einer möglichen Überschwemmung betroffenen Teilflächen des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes SW 40 aus der damaligen Darstellung der Hochwassergefahrenkarte herausnehmen zu können, wurde der Planbereich des ersten Bauabschnittes auf das damals hochwasserssichere Maß für ein HQ₁₀₀-Ereignis der Bocholter Aa von mindestens 24,10 m aufgehört (23,62 m ü. NHN + ~ 0,50 m Sicherheitszuschlag).

Durch Neuberechnung der HQ₁₀₀-Höhen für die Bocholter Aa im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Ursprungsbebauungsplanes SW 40 ergab sich die neue Höhe vom 23,73 m ü. NHN + 0,50 m Sicherheitszuschlag = 24,23 m ü. NHN. Der Entwurf und die Berechnung der Entwässerungsplanung für den Gesamtbereich des Bauungsplanes SW 40 erfolgte aber auf der damals anzuwendenden Verordnungsgrundlage mit dem hochwassersicheren Maß von 24,10 m ü. NHN. Durch die vorliegende Entwässerungs- und Erschließungsplanung des Ursprungsbebauungsplanes SW 40 ergaben sich Zwangspunkte, die auch für die Entwässerung und den Straßenausbau des zweiten Bauabschnittes und damit auch für die Höhen der an die Straßenfläche angrenzenden Baugebiete verbindlich waren. Nach der erfolgten Neuberechnung ist daher der Bereich der 1. Änderung des Bauungsplanes auf das hochwassersichere Maß von mindestens 24,23 m ü. NHN anstelle von 24,10 m ü. NHN anzuheben. Aufgrund der angeführten Zwangspunkte der Entwässerungsplanung kann der Straßenausbau im 2. Bauabschnitt aber nicht in allen Bereichen die Mindesthöhe von 24,23 m ü. NHN einhalten. Teilweise liegen Straßenabschnitte einige Zentimeter bis wenige Dezimeter unter diesem Maß. Diese Unterschreitung wird als tolerierbar angesehen, da der gesamte Bereich der 1. Änderung selbst bei einem HQ₅₀₀-Ereignis nicht von Einstautiefen betroffen ist. Die überschwemmungssensiblen Baugebiete (Mischgebietsflächen) des Planbereiches befinden sich aber alle über dem hochwassersicheren Maß von 24,23 m ü. NHN. Eine hochwasserangepasste Bebauung sowie besondere Vorkehrungen für den Hochwasserschutz sind daher nicht vorzusehen. Die festgesetzten Grünbereiche (private Grünflächen – Außenspielbereich und Stellplatzgrün sowie die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Spielplatz) dürfen zum Schutz der bestehenden Anpflanzungen / Bäume nicht angehört werden. Hier ist das bestehende Bodenniveau zu erhalten.

Unter Beachtung möglicher Starkregenereignisse sind drei Szenarien vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen für die Bauleitplanung als Arbeitshilfe entwickelt worden.

- Szenario 1 stellt ein seltenes Ereignis dar, das häufiger als ein 100-jährliches Ereignis auftritt, aber die Bemessungen des Kanalnetzes deutlich überschreitet.
- Szenario 2 ist ein außergewöhnliches Ereignis, welches regional differenziert durch ein statisches Niederschlagsereignis (Dauer: eine Stunde) mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren generiert wird und zu einem außergewöhnlichen Oberflächenabflussereignis führt (Bild 5).
- Szenario 3 stellt ein extremes Ereignis dar, welches durch ein extremes Niederschlagsereignis (90 mm in einer Stunde) generiert wird und zu einem extremen Oberflächenabflussereignis führt (Bild 6).

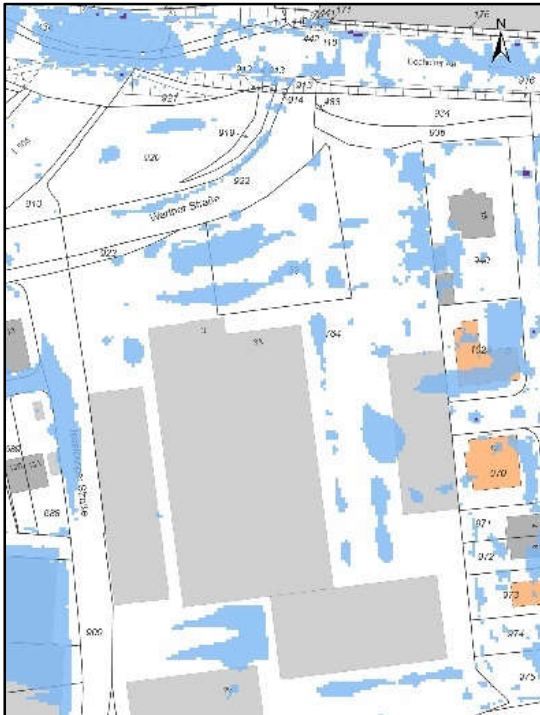


Bild 5: Starkregen – Szenario 2 (außergewöhnliches Ereignis)

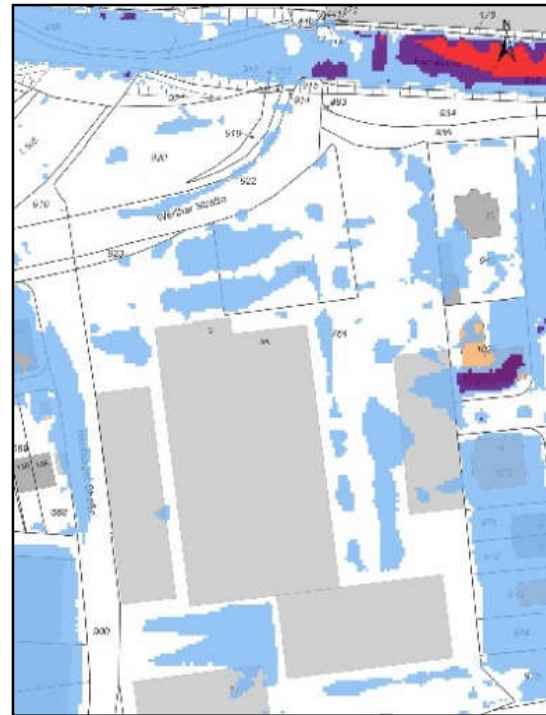


Bild 6: Starkregen – Szenario 3 (extremes Ereignis)

Unter Beachtung der Einstautiefen des Szenarios 2 ist festzuhalten, dass von einem außergewöhnlichen Starkregenereignis für die geplante Bebauung im Planbereich keine erhöhte Gefährdung ausgeht und die Einstautiefen bei 10 – 50 cm liegen (Bild 5). Selbst bei einem extremen Ereignis (Szenario 3) bewegen sich die Einstautiefen bei 10 – 50 cm.

Bei extremen Regenereignissen fließt das Regenwasser an der Oberfläche in großen Tiefen und Geschwindigkeiten ab, und dringt in Gebäude ein, wo zum Teil große Schäden verursacht werden. Es existieren bislang keine baurechtlichen Verpflichtungen zum Eigen- und Objektschutz gegenüber Starkregenereignissen, jedoch ist nach § 5 Abs. 2 WHG jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen. Ein wirkungsvoller Schutz gegen Hochwasser und Starkregen kann durch eine angepasste Bauweise, Ausrüstung und Nutzung der Gebäude erzielt werden. Mit Hilfe gezielter Maßnahmen können sowohl bei einem Neubau als auch bei der Sanierung bestehender Gebäude die Vulnerabilität gegenüber Starkregenereignissen gesenkt und die Resilienz gestärkt werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher auch bei der Bauleitplanung stärker als bisher mögliche Präventionsmaßnahmen zur Schadensvermeidung infolge von Starkregenereignissen zu berücksichtigen. Aufgrund dieser Prämisse sind weitere freie

Potentiale zur Reduzierung der abflusswirksamen Flächen und dezentrale Rückhaltemaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu nutzen. Daher wird in dieser Bebauungsplanänderung zur Dämpfung und zeitlichen Streckung der Niederschlagsabflussspitzen festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung von Hauptgebäuden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einem mindestens 12 cm dicken Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden; die Wirkungsweise der Dachbegrünung ist dabei sicherzustellen. Untergeordnet können Belichtungsöffnungen und technische Dachaufbauten zugelassen werden.

Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungsanlagen“ (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.

Vorgärten und kleine Grünflächen haben eine besondere Bedeutung für die Artenvielfalt und das Klima in einer Stadt. Sie bilden ökologische Trittsteine für Pflanzenarten, Insekten und Vögel, die auf der Suche nach Nahrung und Nistplätzen von Trittstein zu Trittstein wandern. Da in den letzten Jahren verstärkt die Unsitte um sich greift, Vorgärten in vermeintlich pflegeleichte Steinwüsten mit unterlegten Vliesen zu verwandeln und diese mit Neophyten (gebietsfremde Pflanzen) zu bepflanzen, die hiesigen Tieren kaum oder gar keine Nahrung bieten, wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 festgesetzt, dass die Vorgärten (die Fläche zwischen der Baugrenze / Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie) vollständig durch standortgerechte heimische Vegetation, welche einen unmittelbaren Kontakt zur belebten Bodenzone aufweisen muss, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten ist. Befestigte und versiegelte Flächen im Vorgarten sind nur für die absolut notwendige Erschließung (Zufahrten, Zuwegungen, Müllbehälterstandorte, Spritzschutz etc.) zulässig.

16. Kosten und Realisierung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 wird in einem bereits überplanten, aber noch nicht nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes SW 40 erschlossenen Gebietes die überbaubare Fläche eines Baugebietes erweitert und die festgesetzten Grünflächen neu geordnet. Durch diese Bauleitplanung werden keine neue Erschließungsmaßnahmen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan notwendig. Bodenordnende Maßnahmen werden privatrechtlich unter Verzicht auf ein Umlegungsverfahren geklärt. Hierzu zählt der Verkauf von städtischen und der Erwerb privater Flächen. Der Bau der Kindertagesstätte erfolgt in privater Regie; die Kindertagesstätte dient der öffentlichen Daseinsvorsorge, daher kommt die Stadt Bocholt der Vorhabenträgerin bei der Übernahme der Kosten anteilig entgegen. Zwischen der Stadt und der Eigentümerin der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 wird ein städtebaulicher sowie ein Erschließungsvertrag geschlossen, der die Ausführung und den zeitlichen Rahmen der Umsetzung der Erschließung, den Bau der Kindertagesstätte sowie die Errichtung der Gebäude regeln wird. Diese Verträge sind vor der Offenlage dieser Bauleitplanung zu unterzeichnen.

17. Flächenbilanz

Ausgangszustand (rechtsverbindlicher Bebauungsplan SW 40)		
Flächenbezeichnung:	Flächengröße	Flächenanteil
Geltungsbereich	8.421 m ²	100,00 %
Verkehrsfläche	919 m ²	10,91 %
Mischgebiet	2.230 m ²	26,48 %
Gemeinbedarfsfläche	831 m ²	9,87 %
öffentliche Grün - Spielplatz	1.300 m ²	15,44 %
öffentliches Grün - Parkanlage	988 m ²	11,74 %
privates Grün – Anpflanzungen Stellplatz	825 m ²	9,79 %
privates Grün – Außenspielbereich	-----	-----
privater Stellplatz	1.328 m ²	15,77 %
überbaubare Fläche (im MI-Gebiet und Gemeinbedarfsfläche)	1.920 m ²	22,80 %
MSPE-Fläche (im öffentlichen Grün)	386 m ²	4,58 %
Fläche mit Bodenbelastungen	3.772 m ²	44,79 %

Planungszustand (1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40)		
Flächenbezeichnung:	Flächengröße	Flächenanteil
Geltungsbereich	8.421 m ²	100,00 %
Verkehrsfläche	922 m ²	10,94 %
Mischgebiet	3.071 m ²	36,47 %
Gemeinbedarfsfläche	-----	-----
öffentliche Grün - Spielplatz	1.202 m ²	14,27 %
öffentliches Grün - Parkanlage	-----	-----
privates Grün – Anpflanzungen Stellplatz	428 m ²	5,09 %
privates Grün – Außenspielbereich	1.442 m ²	17,13 %
privater Stellplatz	1.356 m ²	16,10 %
überbaubare Fläche (im MI-Gebiet)	2.166 m ²	25,72 %
MSPE-Fläche (im öffentlichen Grün)	-----	-----
Fläche mit Bodenbelastungen	3.772 m ²	44,79 %

Berechnung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (GRZ₁) bzw. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (GRZ₂) für die 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40:

	GRZ₁	GRZ₂
nördliches MI-Gebiet (2.091 m ²)	x 0,7 = 1.464 m ²	x 0,8 = 1.673 m ²
südliches MI-Gebiet (980 m ²)	x 0,6 = 588 m ²	x 0,8 = 784 m ²
gesamt	2.052 m²	2.457 m²

Bocholt, 20. März 2024

Der Bürgermeister
i.A.

gez.

Scholt
Dipl.-Ing.

Anlagen:

- Berichtigungsvorschlag zum Flächennutzungsplan, Stadt Bocholt, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Stand: 20. März 2024
- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung für 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 „Weberquartier“ in Bocholt, Stand: 13. März 2024 – *biopace* – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, 48145 Münster
- Weber-Quartier Hornung, Bebauungsplan SW-40 in 46397 Bocholt, Baugrundgutachten, Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 48599 Gronau, Stand: 24. November 2021 – Projekt-Nr.: 219-378
- Rückbau- und Entsorgungskonzept Weber-Quartier Hornung, Hydronik GmbH, 46446 Emmerich, Stand: 28. April 2023, Projekt-Nr.: 2022-360