

Stadt Bocholt
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Begründung
zum Bebauungsplan 8 – 6 / 14 (4. Änderungsplan) der Stadt Bocholt

im Bereich südlich der Alfred-Flender-Straße (L 505), westlich der Mussumer Ringstraße (L 604) sowie nördlich des Wendehammers im Osten des Telingskamp als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	1
2. Planungsanlass/Planungsverfahren	1
3. Planungsvorgaben	2
3.1 Regionalplan	2
3.2 Flächennutzungsplan	2
3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	3
4. Bisherige Flächennutzung/ Angrenzende Nutzungen	3
5. Begründung der Festsetzungen	4
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 21 BauNVO)	5
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
5.3 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	5
6. Auswirkungen der Planung	6
6.1 Belange des Umweltschutzes	6
6.1.1 Immissionen und Emissionen.....	6
6.1.2 Ökologische Belange/ Umweltbericht	6
6.1.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	7
6.1.4 Artenschutz	7
6.1.5 Klimaschutz.....	7
6.1.6 Altlasten	8
6.1.7 Boden und Fläche	8
6.1.8 Schutz vor Hochwasser und Starkregen.....	8
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	10
6.3 Ver- und Entsorgung	10
6.4 Denkmalschutz.....	10
6.5 Kampfmittel	11
6.6 Städtebauliche Kennziffern	11
6.7 Kosten und Realisierung	11

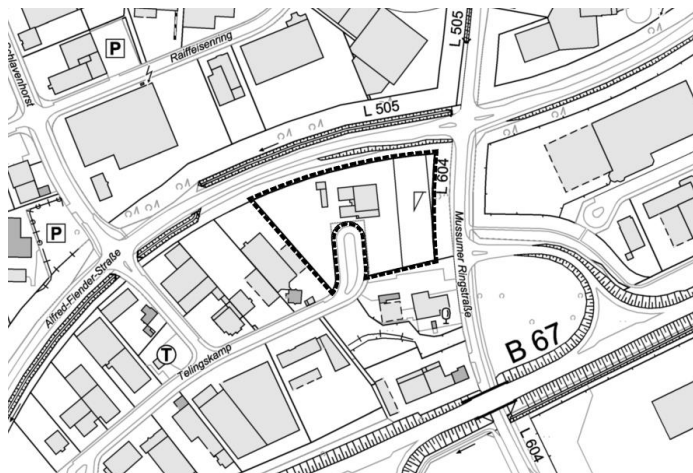
Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Änderungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	2
Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan 8-6/14.....	3
Abbildung 4: Luftbild	3
Abbildung 5: Starkregengefahrenkarte Szenario 3, Hintergrundkarte ABK	9

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Industriepark im Bocholter Ortsteil Mussum und umfasst den Bereich südlich der Alfred-Flender-Straße (L 505), westlich der Mussumer Ringstraße (L 604) sowie nördlich des Wendehammers im Osten des Telingskamp. Der Änderungsbereich betrifft die Gemarkung Mussum, Flur 8, Flurstücke 99, 100, 198 und 199. Die Flächengröße des Änderungsbereiches beträgt 13.240 m².

Abbildung 1: Änderungsbereich des Bebauungsplanes



(ohne Maßstab)

2. Planungsanlass/Planungsverfahren

Ein Unternehmen am Telingskamp hat der Stadt Bocholt seine Bau- und Nutzungsabsichten vorgestellt und fragt an, ob hierfür eine Änderung des Bebauungsplanes möglich wäre. Die Planung des Unternehmens erfordert eine kleinräumige Anpassung des Wendehammers im Osten des Telingskamp und der dortigen überbaubaren Grundstücksfläche.

Die städtebauliche Prüfung hat ergeben, dass die Bau- und Nutzungsabsichten des Unternehmens bedarfsgerecht sind, im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung stehen und den Belangen der Wirtschaft gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 8a BauGB dienen. Somit ist die vorliegende Bauleitplanung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Absatz 3 BauGB erforderlich. Das Planungsziel stellt demnach die Optimierung der Bau- und Nutzungsmöglichkeiten auf dem Betriebsgrundstück eines dort ansässigen Unternehmens dar.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da

- die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind;
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird;
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Für das vereinfachte Verfahren ist eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht, der die Ergebnisse der Umweltprüfung dokumentiert, nicht erforderlich. Die in dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes vorgesehene strategische Umweltprüfung kann in einem vereinfachten Verfahren entfallen.

Die Einleitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 8-6/14 für den Bereich südlich der Alfred-Flender-Straße (L 505), westlich der Mussumer Ringstraße (L 604) sowie nördlich des Wendehammers im Osten des Telingskamp ist am 15.12.2021 durch den Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr beschlossen worden. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Vorbeteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Zeit vom 20.06.2022 bis einschließlich 22.07.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit 30.09.2022 bis einschließlich 02.11.2022 statt. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

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

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt ist seit dem 12.01.1979 rechtswirksam. Als vorbereitender Bauleitplan hat er nach den Bestimmungen des BauGB die Aufgabe, für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der FNP stellt im Bereich des ein GI-Gebiet (Industriegebiet) dar. Die vorliegende Bauleitplanung genügt somit der Anforderung gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB, nachdem Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



(ohne Maßstab)

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 8-6/14 aus dem Jahre 1999 mit drei vereinfachten Änderungen gem. § 13 BauGB. Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung wird in dem Bebauungsplan die Art (Industriegebiet / GI-Gebiet mit Ausschluss bestimmter allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen sowie Gliederung nach der Abstandsliste von 1990) und Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl / GRZ 0,8 sowie Baumassenzahl / BMZ 9,0) festgesetzt. Weiterhin gelten insgesamt sechs Hinweise zu Kampfmitteln, zur Außenwerbung, zur Bodendenkmalpflege, zum Einbau von Recyclingmaterial und zur Beteiligung des Landesbetriebes Straßenbau NRW sowie des Kreises Borken.

Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan 8-6/14



(ohne Maßstab)

4. Bisherige Flächennutzung/ Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet der vorliegenden Bauleitplanung erfasst überwiegend ein vorhandenes, bereits genutztes und bebautes Betriebsgrundstück sowie einen kleinen Teilbereich des Wendehammers im Osten der Straße Telingskamp. Die Baurechte werden derzeit gemäß § 30 Absatz 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) beurteilt.

Abbildung 4: Luftbild



(c) Kreis Borken, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster 2020

(ohne Maßstab)

5. Begründung der Festsetzungen

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes 8-6/14 wird eine Aktualisierung der Baunutzungsverordnung sowie des Abstandserlasses vorgenommen. Demnach ist für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3786 - BauNVO) sowie der Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 - V - 3 8804.25.1 (VNr. 29/07 - MBl.NW 2007 s. 659 - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) anzuwenden.

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

Industriegebiet

Die vorliegende Bauleitplanung weist ein Industriegebiet GI nach § 9 BauNVO aus und entspricht der Festsetzung des Ursprungsplans.

Abstandsliste 2007

Da die vorliegende Bebauungsplanänderung eine umfassende Aktualisierung der Gesetzesgrundlagen ermöglicht, wird zur Gliederung des GI-Gebietes die Abstandsliste nach Abstandserlass des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 zugrunde gelegt. Ziel der Festsetzung ist es, die Ansiedlung von Anlagen und Betrieben zu steuern, dass auch nach Aufnahme der zulässigen Nutzungen die umliegenden bestehenden Nutzungen je nach Störanfälligkeit nicht bzw. nicht wesentlich belästigt bzw. gestört werden. Die Einhaltung der Schutzkategorien wird durch eine Gliederung der vorliegenden Bauleitplanung nach der Abstandsliste des o.g. Abstandserlasses vorgenommen. Abstände von Betriebsarten, die mit * gekennzeichnet sind, ergeben sich aus Gründen des Lärmschutzes. Da sich in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet weder ein reines Wohngebiet, ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet noch ein Kleinsiedlungsgebiet befindet, kann bei diesen Betriebsarten die übernächste Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. **(F1)**

Bereich Mindestabstand >300m und < 500m

Zur Gliederung des Industriegebietes nach dem o.g. Abstandserlass sind im westlichen Teil des Geltungsbereiches Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Ausnahmen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. **(F1.1)**

Bereich Mindestabstand >500m und < 700m

Im östlichen Teil sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis III sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Ausnahmen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. **(F.1.2)**

Ausschluss ausnahmsweise und allgemein zulässiger Nutzungen

Die räumliche Lage der vorliegenden Bauleitplanung gilt als nicht integrierter Einzelhandelsstandort im Sinne des Einzelhandelskonzeptes. Die im Einzelhandelskonzept von 2018 niedergelegte städtebauliche Zielsetzung zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erfordert insofern, da es sich um einen Angebotsplan handelt, steuernde Festsetzungen im Sinne dieses Konzeptes. Gemäß des von der Stadtverordnetenversammlung am 10.10.2018 beschlossenen städtebaulichen Konzeptes zur Einzelhandelsentwicklung (von der Firma Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg), welches als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB beschlossen wurde, ist die räumliche Lage des geplanten GI-Gebietes als nicht integrierter Standort zu bewerten. Zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche / Nahversorgungszentren sollen Einzelhandelshandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Bocholter Sortimentsliste nicht zulässig sein.

Ein genereller Ausschluss von Einzelhandel ist nicht angemessen, da nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kleinflächig auch in den übrigen Gewerbebereichen zulässig ist. Großflächiger Einzelhandel wäre nur in einem Sondergebiet zulässig. Es wird eine diesbezügliche Festsetzung in die vorliegende Bauleitplanung aufgenommen (**F2**).

Störfallbetriebe

Da sich die vorliegende Bauleitplanung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Alfred-Flender-Straße (L 605), Mussumer Ringstraße (L 604) als auch zur B 67 befindet (Häufung von Verkehrswegen), soll (im Sinne der SEVESO-Richtlinie sowie des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes - BImSchG, die beabsichtigen wichtige Verkehrswege zu schützen) aufgrund der Häufung, vorsorglich ein Ausschluss von Störfallbetrieben erfolgen (**F3**).

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

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert im Rahmen der Bebauungsplanänderung erhalten. Demnach wird weiterhin eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt sowie die Baumassenzahl BMZ auf 9,0 festgelegt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22 und 23 BauNVO)

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird eine Verschiebung der Baugrenze in Richtung des Wendehammers vorgenommen. Ein Abstand von 5 Metern wird zur Verkehrsfläche Telingskamp eingehalten.

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

Eine Festsetzung im Bebauungsplan sieht die Begrünung der Flachdächer mit einem extensiven Gründach vor. Hintergrund dieser Festsetzung stellt die lokale Minderung der Folgen von

Starkregenereignissen, die Verbesserung des Mikroklimas, die Förderung der Biodiversität sowie die Gestaltung der Dachlandschaften dar. Dachbegrünungen können in unterschiedlichen Variationen durchgeführt werden. Die extensive Dachbegrünung hat bei einer Vegetationstragschicht von 8 cm zu erfolgen. Diese Form der Dachbegrünung ist mit wenig Pflegeaufwand verbunden. Durch einen vergleichsweise geringen Dachaufbau Wachsen dort insbesondere Gräser, Moose und Kräuter. Außerdem soll die Vegetationstragschicht bei einer Wasserrückhaltung für ausreichend Speichervolumen sorgen. Ausgenommen hiervon können Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten (z.B. Kühlungs- und Lüftungsbauten) zugelassen werden. Untergeordnet können Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten zugelassen werden (**F4**).

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

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

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Belange des Umweltschutzes

6.1.1 Immissionen und Emissionen

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes 8-6/14 wesentliche Änderungen der geräuschemittierenden Betrieben in dem Industriegebiet sowie eine Erhöhung des Verkehrslärms ergeben.

6.1.2 Ökologische Belange/ Umweltbericht

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

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

6.1.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffsregelung ist bei Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht beachtlich, da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden und demnach keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig ist.

6.1.4 Artenschutz

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-6/14, 4. ÄP handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche. Grünstrukturen liegen nicht vor. Aus diesem Grund kann keine Notwendigkeit für eine Artenschutzprüfung abgeleitet werden.

Zukünftig sind aufgrund der angefragten Betriebserweiterung des Unternehmens bauliche Veränderungen (An- und Umbauten, sowie Sanierungen und Ersatzbauten) im Geltungsbereich zu erwarten. Bei Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen können durch Beseitigung von Lebensstätten der besonders bzw. streng geschützten Arten sowie durch Tötung und Verletzung von Tieren im Zuge der Bautätigkeit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für Gebäude bewohnende Tierarten (insbesondere Fledermäuse und Vögel) ausgelöst werden. Aus diesem Grund ist vor dem Abbruch oder der baulichen Veränderung (Umbau, Sanierung) von Gebäuden oder deren Umnutzung eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Hierbei sind die Gebäude gezielt auf mögliche Quartiere und Niststätten von geschützten und planungsrelevanten Tierarten zu untersuchen. Abhängig von den Ergebnissen der Artenschutzprüfung ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG im Zuge der Abriss-, Umbau- und/oder Sanierungsmaßnahmen gegebenenfalls ein Vermeidungs- und Maßnahmenkonzept zu erstellen. Dabei ist auch das Erfordernis von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, Bauzeitenbeschränkungen und ökologischer Baubegleitung zu prüfen. Sollten dennoch bei Abbrucharbeiten, Umbauten oder Umnutzungen vorhandener Gebäude Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten besonders und streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden, ist die Bautätigkeit sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen. Entsprechende Hinweise wurden im Bebauungsplan aufgenommen (**H5 und H6**).

6.1.5 Klimaschutz

Um den Klimaschutz zu verbessern, hat die Stadt Bocholt Leitziele festgelegt und das Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept 2013 (IKKK) aufgestellt und beschlossen. Das Konzept ist auf der Homepage der Stadt Bocholt einzusehen. Im Konzept ist ein Aufgaben- und Maßnahmenkatalog dargelegt, der sich bereits sukzessive in der Umsetzung befindet.

Kleinklimatisch sind für das Plangebiet keine Besonderheiten gegenüber anderen bebauten Bereichen, feststellbar. Um zumindest einen kleinen Beitrag zum Kleinklima zu leisten, wurden eine Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern getroffen (s. Kapitel 5.4).

6.1.6 Altlasten

Da beim Kreis Borken keine flächendeckende Erhebung über altlastenverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen vorliegt, ist nicht vollständig auszuschließen, dass Beeinträchtigungen vorliegen. Ein Hinweis zum Umgang mit Bodenverunreinigungen, die ggf. erst im Zuge von Baumaßnahmen offenbar werden, ist in den Bebauungsplan aufgenommen **(H1)**.

6.1.7 Boden und Fläche

Das BauGB sieht im Rahmen der Bauleitplanung besonders die Beachtung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie des Klimaschutzes vor. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Die Bestimmung der Klimaschutzklausel findet sich in § 1a Abs. 5 BauGB.

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

6.1.8 Schutz vor Hochwasser und Starkregen

Hochwasserschutz

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

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

Da es sich bei dem Änderungsbereich jedoch um ein wasserhöffiges Gebiet handelt, ist der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten grundsätzlich vom Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, zu genehmigen **(H3)**.

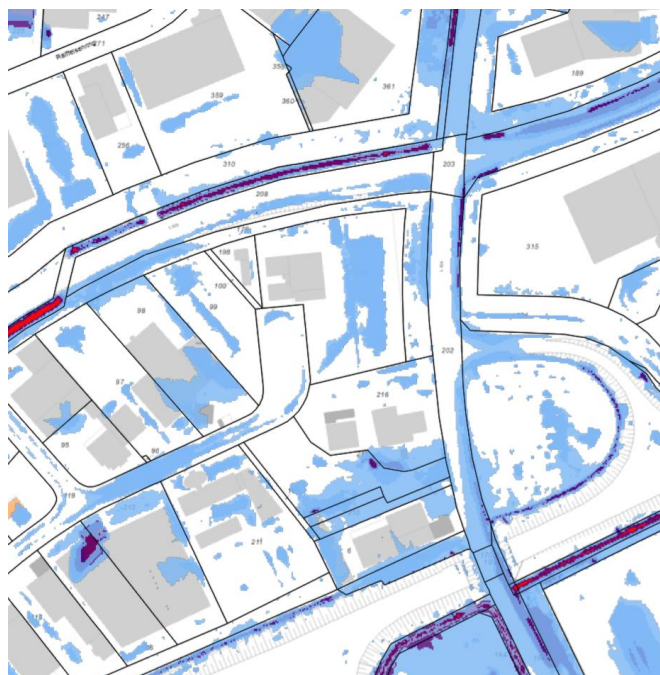
Schutz vor Starkregen

Das Ingenieurbüro Sönnichsen & Weinert hat für die Stadt Bocholt im Rahmen des Projektes „Hochwasserallianz Bocholter Aa“ Starkregenkarten für das gesamte Stadtgebiet erstellt. Diese beruhen auf standardisierten Grundannahmen, die für die Erarbeitung von Starkregenkarten in NRW gelten. Die Starkregengefahrenkarten der Stadt Bocholt sind unter <https://www.bocholt.de/rathaus/starkregengefahrenkarten/> einsehbar.

Unter der Annahme, dass das gesamte Stadtgebiet eine Stunde lang gleichmäßig geregnet wird, wurde simuliert, wie das Wasser sich verteilt und wo es sich staut. Diese Berechnungen erfolgen dabei für festgelegte Szenarien. Im sogenannten Szenario 2 ist die Annahme, dass in einem außergewöhnlichen Niederschlagsereignis eine Niederschlagsmenge von 42,3 mm pro Stunde (entspricht 42,3 l pro Quadratmeter und Stunde) über Bocholt niedergeht. In Szenario 3 sind es dann in einem extremen Niederschlagsereignis 90 mm pro Stunde (entspricht 90 l pro Quadratmeter und Stunde). Auf der aus den Szenarien sich ergebenden Karten mit den Überflutungstiefen ist der höchste Wasserstand dargestellt, der unter den o. g. Voraussetzungen im Regenzeitraum von einer Stunde erreicht wurde.

Im Falle eines außergewöhnlichen Ereignisses (Szenario 2) werden östliche und westliche Grundstücksbereiche des Vorhabensgebietes durch Rückstau des dann nicht abfließenden Niederschlagswassers teilweise eingestaut. Diese weisen eine Einstauhöhe von 10 – 50 cm auf. In Verbindung mit einem extremen Ereignis (Szenario 3) werden weitere Flächen mit einer Einstauhöhe von 10 – 50 cm dargestellt. Da es sich bei den genannten Flächen und Freiflächen sowie Lagerflächen handelt, werden grundsätzlich keine Bedenken für das geplante Bauvorhaben im Bereich des Wendehammers gesehen (siehe Abbildung 5). Um weiterhin die Gefahr von Starkregen zu verringern, erfolgt die Festsetzung der Dachbegrenzung.

Abbildung 5: Starkregengefahrenkarte Szenario 3, Hintergrundkarte ABK



(ohne Maßstab)

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das durch die vorliegende Bauleitplanung erfasste vorhandene und geringfügig vergrößerte Betriebsgrundstück ist und bleibt auch künftig über die Straße Telingskamp erschlossen. Die planbedingte Verkehrserzeugung kann vernachlässigt werden und ist somit nicht abwägungserheblich. Die Anforderungen an die Leistungsfähigkeit, die Leichtigkeit des Verkehrs und die Verkehrssicherheit werden erfüllt. Die bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Erschließung ist sichergestellt. Der Fußweg im Bereich Telingskamp ist im Zuge der Baumaßnahme neu anzulegen. Inhalte zur Ausführung und Kostenübernahme werden im nachgeschalteten Kaufvertrag konkretisiert.

Durch die unmittelbare Nähe zu den Landesstraße Alfred-Flender-Straße (L505) sowie der Mussumer Ringstraße (L 604) sowie der Bundesstraße B67 ist im bauaufsichtlichen Verfahren der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Coesfeld zu beteiligen (**H7**).

6.3 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bestehenden Nutzung im Geltungsbereich ist davon auszugehen, dass bei der Fläche des Bebauungsplanes 8-6/14, 4. ÄP die Ver- und Entsorgung über die vorhandene Infrastruktur sichergestellt ist. Das Bauvorhaben liegt in der Nähe zu städtischen Versorgungsleitungen. Im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens werden etwaige Verschiebungen der Anschlüsse und Berücksichtigung vorhandener Leitungen berücksichtigt.

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

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers des Änderungsbereiches ist über die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Straße Telingskamp sichergestellt (**H8**). Die Neuerstellung von Gebäuden mit Nutzung vorhandener Hausanschlüsse ist über den Bestand geschützt.

Die Löschwasserversorgung wird mit 192 m³/h (3.200l/min) für eine Löschzeit von zwei Stunden durch die öffentliche Sammelversorgung sichergestellt.

6.4 Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes 8-6/14, 4. ÄP befinden sich keine Baudenkmäler oder sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Bocholt enthalten sind. In einer Entfernung von rund 600 m ist das Baudenkmal (Denkmalliste Nr. 24) einer Hofstelle am Raiffeisenring 50 gelegen. Einschränkungen der Sichtbeziehungen oder Beeinträchtigungen des ehemaligen Bauernhauses sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht vorhanden.

Erkenntnisse zu Bodendenkmälern liegen im Plangebiet nicht vor. Zur Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen (**H4**).

6.5 Kampfmittel

Das Plangebiet ist hinsichtlich möglicher Kampfmittelvorkommen bislang noch nicht vollständig abgesucht worden. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen (H2).

6.6 Städtebauliche Kennziffern

Der gesamte Änderungsbereich umfasst die Darstellung eines Industriegebietes, davon sind 87 % als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Industriegebiet	13.240 m ²
Davon überbaubare Grundstücksflächen	11.575 m ²
Insgesamt	13.240 m²

6.7 Kosten und Realisierung

Der Stadt Bocholt werden nach heutigem Stand neben den Verfahrenskosten keine Kosten entstehen. Die Realisierung der Bebauung erfolgt durch den Planungsbegünstigten. Die Teilflächen der nicht mehr benötigten Verkehrsfläche der Straße Telingskamp werden an den Projektentwickler veräußert. Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bocholt, Februar 2023

Der Bürgermeister

i. A.

gez.

Overkamp