

**Stadt Bocholt**  
**Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung**

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan 8-25 der Stadt Bocholt**

im Bereich Brahmsstraße mit den ungeraden Hausnummern 3 bis 19, Seeheidestraße mit den ungeraden Hausnummern 27 bis 31 sowie Grüner Weg mit den ungeraden Hausnummern 47 bis 57 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Plangebiet</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Planungsanlass/ Planungsverfahren</b> .....	<b>1</b>
<b>3. Planungsvorgaben</b> .....	<b>5</b>
3.1 Regionalplan.....	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
<b>4. Bisherige Flächennutzung/ Angrenzende Nutzungen</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).....	7
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO).....	8
5.4 Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	8
5.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	8
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	9
5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	9
5.8 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	9
5.9 Örtliche Bauvorschrift (§ 89 Abs. 2 BauO NRW 2018, § 9 Abs. 4 BauGB).....	9
<b>6. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>10</b>
6.1 Belange des Nachbarschutzes.....	10
6.2 Belange des Umweltschutzes.....	11
6.2.1 Immissionen und Emissionen.....	11
6.2.2 Ökologische Belange/ Umweltbericht.....	11
6.2.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	12
6.2.4 Artenschutz.....	12
6.2.5 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13
6.2.6 Altlasten.....	13
6.2.7 Boden und Fläche.....	14
6.2.8 Schutz vor Hochwasser und Starkregen.....	14
6.3 Verkehrliche Erschließung.....	16
6.4 Ver- und Entsorgung.....	17
6.5 Denkmalschutz.....	18
6.6 Kampfmittel.....	18
6.7 Städtebauliche Kennziffern.....	18
6.8 Kosten und Realisierung.....	18

## Abbildungsverzeichnis

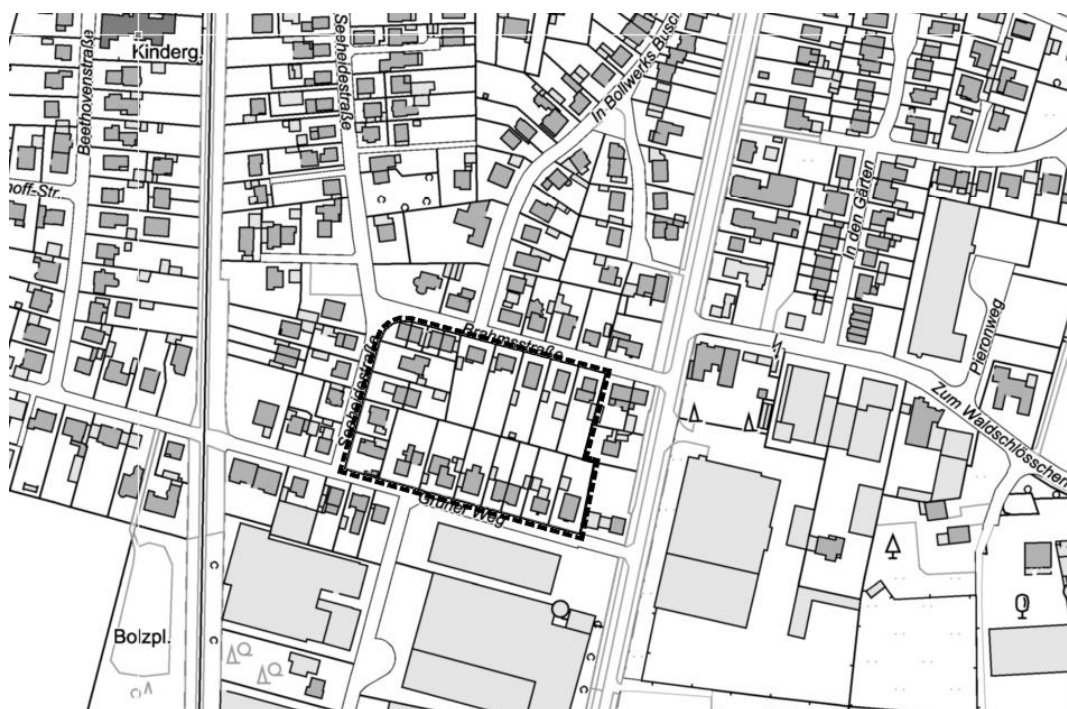
Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	1
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	5
Abbildung 3: Luftbild.....	6
Abbildung 4: Starkregengefahrenkarte Szenario 3, Hintergrundkarte ABK.....	15

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundstücke der Brahmsstraße mit den ungeraden Hausnummern 3 bis 19, der Seeheidestraße mit den ungeraden Hausnummern 27 bis 31 sowie des Grünen Wegs mit den ungeraden Hausnummern 47 bis 57.

Es liegt in der Gemarkung Mussum, auf Flur 15 mit den Flurstücken 141 bis 145, 147, 149, 151 bis 153, 155, 156, 289 bis 292, 332, 333, 440, 441, 482 und 483. Das Plangebiet umfasst rund 1,5 ha und ist nachstehend abgebildet.

**Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans**



(ohne Maßstab)

## 2. Planungsanlass/ Planungsverfahren

Im Ausschuss für Planung und Bau am 05.12.2019 wurde die zukünftige Vorgehensweise zur Erfassung der nicht anlassbezogenen Untersuchung von Baublöcken erläutert. Die Stadtverwaltung stellt systematisch im gesamten Stadtgefüge Nachverdichtungspotentiale, die bspw. eine Hinterlandbebauung möglich machen könnten, heraus. Unter Nachverdichtung wird die Zuführung mindergenutzter Flächen innerhalb einer bereits bestehenden Bebauung zu Zwecken der baulichen Entwicklung verstanden. Für potentielle Baublöcke werden von Seiten der Stadt Bebauungskonzepte erstellt und im darauffolgenden Schritt den jeweiligen Eigentümern, im Zuge einer Interessensabfrage, zugesendet. Wenn schließlich aus privater und öffentlicher Sicht der Meinungs- und Interessensausgleich zum städtebaulichen Konzept gegeben ist, soll ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden. Die Leitlinie zur Nachverdichtung wurde am 16.03.2016 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Demnach ist eine Nachverdichtung nur im Falle eines Konsenses der betroffenen Eigentümer vorgesehen.

Der Bereich südlich der Brahmsstraße und nördlich des Grünen Wegs bietet ein entsprechendes Nachverdichtungspotential in Form einer zweiten Baureihe. Ein rechtskräftiger

Bebauungsplan besteht derzeit nicht, stattdessen wird dort bisher nach den Planersatzvorschriften gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) über die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt.

Mit einem Schreiben vom 02.01.2020 wurden die Eigentümer der Grundstücke Brahmsstraße mit den ungeraden Hausnummern 3 bis 11 sowie des Grünen Wegs mit den ungeraden Hausnummern 47 bis 57, hinsichtlich der Schaffung weiterer Baumöglichkeiten im rückwärtigen Grundstücksbereich um Rückmeldung gebeten. Nach Abschluss der Interessensabfrage konnte geschlussfolgert werden, dass eine Nachverdichtung im Bereich der Grundstücke der Brahmsstraße für möglich erachtet wird. Daraufhin wurde ein Bebauungsplanentwurf erstellt, der neben dem Bereich des Bebauungskonzeptes die Bebauung östlich der Seeheidestraße umfasst. Die Bestandsbebauung soll mit dem Entwurf planungsrechtlich gesichert werden. Die betroffenen Eigentümer wurden mit einem Schreiben vom 05.08.2021 informiert. Seitens des Grünen Wegs wurde bei der Interessensabfrage keine mehrheitliche Akzeptanz gefunden, weshalb der Bebauungsplanentwurf lediglich mit einer zweiten Baureihe im Bereich der Brahmsstraße eingeleitet wurde.

Der Bebauungsplan 8-25 wird aus dem dargelegten Anlass mit der folgenden Zielsetzung aufgestellt:

- Schaffung von Wohnbauflächen
- Förderung der Innenentwicklung

Das BauGB ermöglicht durch den § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-25 innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Bocholt befindet, der Nachverdichtung von Flächen dient und die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen (Flächengrößenbedingung  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO; festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan 8-25 =  $5.964 \text{ m}^2$  - siehe auch Kapitel 6.7 „Städtebauliche Kennziffern“), wird die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt. In diesem Fall gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ebenso sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten. Im Planbereich und im näheren Umfeld sind keine Störfallbetriebe bekannt.

Zur Klarstellung ist darauf hinzuweisen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-25 die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, nicht vorbereitet wird. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Aufgrund der dargelegten Voraussetzungen erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-25 im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Das Verfahren wurde im Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr am 29.09.2021 eingeleitet. Der Bebauungsplanentwurf befand sich vom 11.05.2022 bis

17.06.2022 in der frühzeitigen Beteiligung. Folgende Änderungen haben sich unter anderem dadurch ergeben:

- Änderung der Festsetzung zum Einzelhandel
- Änderung der zulässigen Geschossflächenzahl
- Änderung der zulässigen Traufhöhe
- Änderung der Festsetzung zur Grundstücksgröße
- Änderung der Festsetzung zur Beschränkung Zahl der Wohnungen
- Änderung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts
- Aufnahme der Empfehlung zum Schallschutz
- Änderung der Hinweise zum Artenschutz
- Aufnahme des Hinweises zu Entschädigungsansprüchen
- Aufnahme des Hinweises Thyssengasfernleitung
- Aufnahme des Hinweises zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.01.2023 bis einschließlich 02.02.2023 statt. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung haben zwei Eigentümer ihre Meinung hinsichtlich einer zweiten Baureihe am Grünen Weg geändert, weshalb eine erneute Betrachtung stattgefunden hat. Dabei wurden auch zwei weitere Eigentümer kontaktiert, die sich zuletzt im Rahmen der Interessensabfrage kritisch gegen eine Bebauungsplanaufstellung geäußert haben. Dort wurde bei einer erneuten Kontaktaufnahme im Mai 2023 keine Zustimmung für eine zweite Baureihe ausgesprochen.

Unabhängig davon, hat sich die Verwaltung nochmals intensiv mit den bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB auseinandergesetzt. Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, durch den bestehende Baurechte nicht reduziert werden sollen.

Für die Frage, ob sich ein Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist maßgeblicher Beurteilungsrahmen die nähere Umgebung. Dabei ist die nähere Umgebung für die o. g. Kriterien gesondert abzugrenzen.

Welcher Bereich als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt nach ständiger Rechtsprechung und Kommentierung davon ab, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits sich diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken. Daraus folgt, dass nicht nur die unmittelbare Nachbarschaft des Baugrundstücks zu berücksichtigen ist, sondern auch die Bebauung der Umgebung insoweit berücksichtigt werden muss, als auch diese noch prägend auf das Baugrundstück wirkt. Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. In der Regel gilt bei einem inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben als Bereich gegenseitiger Prägung das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite.

Mit dem in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB verwendeten Begriff der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist die konkrete Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint. Es geht also um den Standort von Gebäuden auf dem Baugrundstück.

Aufbauend auf diese Erläuterungen ist vorliegend festzuhalten, dass die nach § 34 BauGB zulässigerweise überbaubare Grundstücksfläche im Blockinnenbereich Grüner Weg/ Seeheidestraße/ Brahmsstraße/ Dingender Straße maßgeblich auch von den Gebäuden Seeheidestraße 27/27a und 29/29a mitgeprägt wird.

Entscheidend ist u. a. hierbei, dass sich die Blockrandbebauung als relativ homogen darstellt und keine andersartigen baulichen Strukturen oder eine städtebauliche Zäsur in den einzelnen Straßen festzustellen sind. Bei den Gebäuden Seeheidestraße 27/27a und 29/29a handelt es sich auch nicht um Fremdkörper, die bei einer Betrachtung des maßgeblichen Rahmens auszusortieren wären. Denn ein Fremdkörper kann nur eine singuläre Anlage sein, hier sind es zwei Baukörper.

Es liegen keine städtebaulichen Gründe vor, an der Straße Grüner Weg bestehende Baurechte zu entziehen. Daher wird vorgeschlagen, hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche mit Blick auf den Bestand Seeheidestraße 27/27a und 29/29a die hintere Baugrenze durchgehend bei 35 m gemessen ab Straßenbegrenzungslinie festzulegen. Die vordere Baugrenze hält aufgrund der bestehenden Bauflucht weiterhin einen Abstand von 5,5 m zur Straße ein.

An der Brahmsstraße werden durch diesen Bebauungsplan gegenüber § 34 BauGB weitergehende Bebauungsmöglichkeiten in der Tiefe geschaffen. Die hintere Baugrenze des rückwärtigen Baufenster liegt bei 47,5 m gemessen ab Straßenbegrenzungslinie. Hier sind gegenüber dem bisherigen Verfahrensstand hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen keine Änderungen vorgesehen.

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während der Offenlage und der zuvor Erläuterten Thematik sind u. a. folgende Änderungen vorgenommen worden:

- Änderung der Bauweise
- Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Änderung der Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Änderung des Hinweises zum Schallschutz und zu Entschädigungsansprüchen
- Änderung des Hinweises zu Kampfmitteln

Aufgrund der Änderungen wurde der Bebauungsplanentwurf vom 30.06.2023 bis zum 31.07.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

Eine Stellungnahme kam vom Wasser- und Bodenverband „Untere Issel Nord“. Demnach sei die Fläche nicht für eine Versickerung geeignet und auch der Umgang mit Starkregen müsse überdacht werden, woraufhin die Begründung überarbeitet wurde.

Aus der erneuten öffentlichen Auslegung haben sich darauf aufbauend die folgenden Änderungen ergeben:

- Wegfall des Hinweises zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-25 ist im Regionalplan Münster (Bekanntmachung am 27.06.2014) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

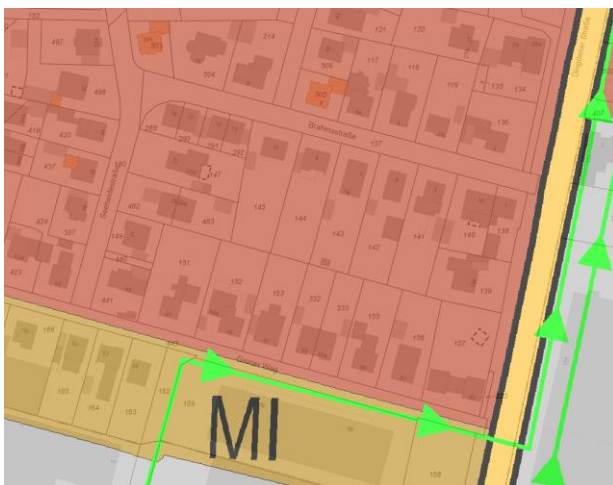
Im Kapitel III des Regionalplanes Münsterland wird unter Grundsatz 8 – Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln - das Ziel 3 angeführt, dass Allgemeine Siedlungsbereiche bedarfsgerecht in Anspruch zu nehmen sind. Die Allgemeinen Siedlungsbereiche umfassen neben Wohnbauflächen auch alle mit dieser Funktion zusammenhängenden Flächen, so beispielsweise für den Verkehr. Sie schließen auch gemischte Bauflächen und Flächen für wohnverträgliches Gewerbe ein. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Flächenverbrauchs für Siedlungszwecke ist verstärkt auf eine geordnete und flächensparende Inanspruchnahme der dargestellten Bauflächen zu achten. Die bauliche Entwicklung sollte unter Beachtung auch ökologischer Zielsetzungen zunächst auf die Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie auf die Wiedernutzbarmachung von geeigneten Siedlungsflächen gerichtet sein. Eine flächensparende kompakte Siedlungsentwicklung kann die bereits vorhandene Infrastruktur kostengünstig nutzen. Neben Maßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung und Verdichtung der Siedlungsstruktur sollte weiterer Wohnraum auf bereits (teil-) bebauten Grundstücken entwickelt werden.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 8-25 sehen ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor und bewegen sich im vom Regionalplan für einen Allgemeinen Siedlungsbereich definierten Rahmen.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt ist seit dem 12.01.1979 rechtswirksam. Er stellt für den Bereich des Bebauungsplanes 8-25 eine Wohnbaufläche dar. Folglich entspricht der Bebauungsplan der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Südlich grenzt ein Mischgebiet und östlich der Dingdener Straße ein Gewerbegebiet. Zudem verläuft südlich und östlich eine Ferngasleitung.

**Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan**



(ohne Maßstab)

#### 4. Bisherige Flächennutzung/ Angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich sowie die nähere Umgebung werden durch kleinteilige Wohnnutzungen in offener Bauweise geprägt. Östlich der Dingdener Straße und südlich des Grünen Wegs grenzen gewerbliche Nutzungen.

Abbildung 3: Luftbild



(c) Kreis Borken, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster, 2019

(ohne Maßstab)

#### 5. Begründung der Festsetzungen

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

###### Allgemeines Wohngebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-25 wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Um die überwiegende Wohnnutzung im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld zu unterstreichen und zu sichern, sind im Bereich der zweiten Baureihe die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ferienwohnungen im Sinne von § 4 Abs. 3 i.V.m. § 13a BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstelle) gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig. Durch den Ausschluss von der Errichtung von Ferienwohnungen können potentielle Störungen vermieden werden. Außerdem ist dadurch sichergestellt, dass durch die Neubauten im zurückliegenden Bereich der Brahmsstraße nachhaltig Wohnraum in Bocholt geschaffen wird. Im übrigen Geltungsbereich sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig. **(F 1.1, F 1.2)**



## Einzelhandel

Für das Allgemeine Wohngebiet werden Einzelhandelsbetriebe zum Schutze der Wohnruhe im Plangebiet und der angrenzenden Wohngebiete grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bereich soll nicht übermäßig frequentiert werden. Zudem ist die entsprechende verkehrliche Erschließung in den zurückliegenden Grundstücksbereichen nicht gegeben. Die Versorgung des Plangebiets wird insbesondere durch das im Umfeld liegende Nahversorgungszentrum Birkenallee sichergestellt. **(F 2)**

In Übereinstimmung mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bocholt von 2018 könnte allenfalls im Einzelfall der sogenannte „Bocholter Laden“ (Verkaufsfläche bis 250 m<sup>2</sup> z.B. Bäckereiverkauf, Fleischer, Kioske, Obst und Gemüsehändler, Apotheken sowie kleine Fachgeschäfte mit aperiodischen Bedarfsgütern) auf dem Wege einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

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

Für einen Großteil des Plangebiets wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Zahl entspricht nach der BauNVO dem Orientierungswert für die GRZ für ein Allgemeines Wohngebiet. Die GRZ kann für Nebenanlagen bis 0,6 überschritten werden.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entlang der Erschließungsstraßen entspricht nicht dem Höchstmaß der BauNVO. Sie soll dem städtebaulichen Ziel der Größenbegrenzung der Bauweise (in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße) und des Einfügens in die nachbarschaftliche Umgebung folgen. So wird auch die Geschossigkeit auf maximal zwei festgesetzt. Für den zurückliegenden Bereich wird die GFZ auf 0,6 festgesetzt, wodurch sichergestellt wird, dass das Maß der baulichen Nutzung im hinteren Grundstücksbereich geringer ausfällt, als im vorderen Bereich an der Erschließungsstraße.

Im Bereich der Brahmsstraße 13, 15, 17, 19 wurde die GRZ auf 0,5 statt 0,4 festgesetzt. Die GRZ liegt somit um 0,1 höher, als der Orientierungswert gemäß BauNVO. Die Überschreitung des Orientierungswertes ist bereits im Bestand gegeben. Dies ist mit der vorhandenen Grundstücksgröße zu begründen, die nur bei einem der vier Grundstücke bei knapp über 200 m<sup>2</sup> liegt. Dementsprechend wurde die GFZ auf 1,0 festgesetzt.

Um das Einfügen in die nähere Umgebung zu ermöglichen, werden zudem unter anderem die Trauf- sowie Firsthöhe begrenzt. Aus Gründen der Rechtssicherheit und Eindeutigkeit werden die Höhenfestsetzungen jedoch als absolute Werte in der Planzeichnung bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) festgesetzt.

Bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von 24 m über NHN, entsprechen die Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe von rund 4,5 m/ 5,0 m/ 6,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m bzw. 10,0 m. Weitere Bestimmungen zur Ermittlung und Bezugshöhe sind der Festsetzung zu entnehmen. **(F 3)**

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

Es ist entsprechend dem Bestand entlang der Haupterschließungsstraßen eine Bauweise festgesetzt, bei der Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig sind. Im Bereich der neuen zweiten Baumöglichkeit, sind nur Einzelhäuser zulässig, um die bauliche Verdichtung möglichst verträglich zu gestalten.

Die überbaubaren Bereiche der einzelnen Grundstücke werden im Bebauungsplan 8-25 überwiegend durch Baugrenzen entsprechend dem Bestand bzw. der geplanten städtebaulichen Struktur nach § 23 BauNVO definiert. Durch die zusätzliche überbaubare Fläche im hinteren Flurstückbereich der Brahmsstraße ist eine Unterteilung des hinteren Grundstücksbereichs zum vorderen Bereich möglich. Die Bautiefe beträgt dort lediglich 12 m, wodurch die Neubauten einen gewissen Abstand zu den südlich angrenzenden Flurstücken des Grünen Wegs einhalten. Um jedoch eine gewisse Flexibilität der Bebauung zu geben, ist eine Überschreitung der rückwertigen Baugrenzen bis zu 3,5 m für Wintergärten und Terrassenüberdachungen zulässig. Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die rückwärtige Baugrenze als untergeordnete transparente, die natürliche Belichtung nicht einschränkende oder verhin-dernde bauliche Anlage (außer Gebäudeabschlusswände und Tragkonstruktionen) mit einer Traufhöhe von maximal 3,0 m über OK Fertigfußboden EG und einer Dachneigung von maximal 15° überschreiten. Es sind nur Pultdächer zulässig. Der First der Pultdächer ist an der gartenseitigen Hauswand anzuordnen. **(F 4)**

Die Grundstücke am Grünen Weg bieten aufgrund ihrer Größe ebenfalls den Raum für eine Nachverdichtung. Das Maß wurde gemäß § 34 BauGB (siehe Kapitel 2) analog zur Seeheidestraße gewählt, wo die Gebäude mit den Hausnummern 27/ 27 A und 29/ 29A stehen. Dort beträgt die Bautiefe, von der Straße aus gesehen am hinteren Punkt, insgesamt 35 m. Durch die Übertragung auf den Grünen Weg sind dort Anbauten und ggf. auch Neubauten in zweiter Reihe möglich.

### **5.4 Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die zurückliegenden Grundstücksbereiche sollen maßvoll bebaut werden, weshalb eine Mindestgröße für neue Grundstücke festgesetzt wird. Diese beträgt aufgrund der lokalen Gegebenheiten 350 m<sup>2</sup>. **(F 5)**

### **5.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den zurückliegenden Bereichen an der Brahmsstraße wird die Zulässigkeit von Wohneinheiten auf eine pro Gebäude begrenzt, damit das Verkehrsaufkommen in den zurückliegenden Bereichen nicht zu hoch wird. **(F 6.1)**

In den Bereichen an der Seeheidestraße und am Grünen Weg, wo ein Baurecht mit einer Tiefe von 35 m bereits gemäß § 34 BauGB besteht, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf drei pro Gebäude/ pro Wohneinheit begrenzt. **(F 6.2)**

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

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu der Materialität der privaten Stellplatzbefestigung getroffen. Die Festsetzung gilt nur für jene Stellplätze, die neu errichtet werden. **(F 7)**

### **5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die zusätzlichen Bauflächen in den bisherigen Freibereichen der Grundstücke werden in der Regel jeweils über die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastenden Fläche erschlossen. Dieses GFL gilt zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie des Rettungsdienstes. Im Rahmen der Reaktionen auf die Anschreiben der Stadt an die Eigentümer wurden bereits Wünsche geäußert, wo das jeweilige GFL verortet werden solle. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens können noch Änderungswünsche mitgeteilt werden. Nötigenfalls sind zur Erschließung der neuen Baumöglichkeiten aufstehende Nebenanlagen zurückzubauen.

Den zukünftigen Anliegern an den Flächen, die mit einem GFL belastet sind, wird nahegelegt, das GFL, welches öffentlich-rechtlich über eine Baulast abgesichert wird, zusätzlich privatrechtlich dinglich durch eine Eintragung in das Grundbuch abzusichern. **(F 8)**

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

Eine Festsetzung im Bebauungsplan sieht die Begrünung der neuerrichteten Flachdächer von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen mit einem extensiven Gründach vor. Hintergrund dieser Festsetzung stellt die lokale Minderung der Folgen von Starkregenereignissen, die Verbesserung des Mikroklimas, die Förderung der Biodiversität sowie die Gestaltung der Dachlandschaften dar. Dachbegrünungen können in unterschiedlichen Variationen durchgeführt werden. Die extensive Dachbegrünung hat bei einer Vegetationstragschicht von 8 cm zu erfolgen. Diese Form der Dachbegrünung ist mit wenig Pflegeaufwand verbunden. Durch einen vergleichsweise geringen Dachaufbau Wachsen dort insbesondere Gräser, Moose und Kräuter. Außerdem soll die Vegetationstragschicht bei einer Wasserrückhaltung für ausreichend Speichervolumen sorgen. Untergeordnet können Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten zugelassen werden. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist über der Dachbegrünung zulässig, sofern sie der Funktion dieser nicht zuwiderläuft. Informationen zu der festgesetzten Begrünung können dem FLL-Regelwerk „Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn, entnommen werden. **(F 9)**

### **5.9 Örtliche Bauvorschrift (§ 89 Abs. 2 BauO NRW 2018, § 9 Abs. 4 BauGB)**

Damit sich Baukörper in die nähere Umgebung einfügen, wurden gestalterische Festsetzungen getroffen. Das zweite Obergeschoss ist überwiegend als Satteldach auszuführen. Im Bereich der bestehenden Baukörper beträgt die zulässige Dachneigung 40° bis 50°, bei der zweiten Baureihe an der Brahmstraße bzw. der hinteren Baumöglichkeit am Grüner Weg 40° bis 45°. Im Bereich der Brahmstraße mit den ungeraden Hausnummern 13 bis 19 wurde eine

Dachneigung von 30° festgesetzt, was dem Bestand entspricht. **(F 10.1, F 10.2, F 10.3)** Außerdem wurde eine Festsetzung zum Thema Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte getroffen. **(F 11)**

Im Zuge bereits umgesetzter Bauleitplanungen ist häufig festzustellen, dass bei der Abstimmung der Gestaltung zusammengehöriger Doppelhaushälften bzw. Baukörpern Probleme auftreten. Durch regelnde Festsetzungen wird die Abstimmungspflicht zwischen den betroffenen Bauherren in Bezug auf die Bauausführung und die Gestaltung der Baukörper im Vorfeld geklärt. **(F 12)**

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Belange des Nachbarschutzes**

Durch die Planung wird erstmals die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen, bisher nicht überbaubare Fläche für eine Hinterlandbebauung in Anspruch nehmen zu können. Es wird nicht verkannt, dass durch solche Bauvorhaben geänderte Grundstückssituationen bei den angrenzenden Nachbarn eintreten können. Gleichwohl gibt das in der Bauleitplanung verankerte Gebot der Rücksichtnahme Nachbarn nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung der Licht- und Einsichtsverhältnisse von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Es lässt sich beispielsweise nicht dem Gebot der Rücksichtnahme das Recht entnehmen, vor jeglichen Einblicken auf das eigene Grundstück verschont zu bleiben. Gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten sind gerade im bebauten innerörtlichen Bereich unvermeidbar und der Nachbar hat in der Regel keinen Schutz vor der Schaffung neuer Einsichtsmöglichkeiten in sein Grundstück. Es liegt vielmehr in der Natur der Sache, dass in Wohngebieten Einblicke aus Fenstern auf Nachbargrundstücke gewonnen werden können und dieses von den Eigentümern und Bewohnern eines Gebietes regelmäßig hinzunehmen ist. Gerichtlich wird sogar die Möglichkeit des Selbstschutzes des Nachbarn im Sinne einer „architektonischen Selbsthilfe“ bejaht.

Eine Rechtsverletzung liegt erst dann vor, wenn die Beeinträchtigung unzumutbar ist. Das Abstandsflächenrecht hat hier Indizwirkung. Hält ein Vorhaben die bauordnungsrechtlichen Vorschriften ein, bedeutet dies regelmäßig, dass damit das Vorhaben zugleich hinsichtlich Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug, Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers, nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme verstößt. Die landesrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden vorliegend eingehalten bzw. aufgrund der vorgesehenen Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen überschritten.

Auch die übrigen Festsetzungen für die hinteren Bereiche wie die Höhenfestsetzungen, die Beschränkung der Wohneinheiten sowie die Regelungen zur Grundstücksgröße und Geschossfläche bewirken, dass zukünftige Vorhaben in städtebaulich vertretbarer Relation zur Nachbarbebauung stehen werden. Ansonsten werden durch die Planung im Wesentlichen die bestehenden Baurechte nach § 34 BauGB festgeschrieben.

## 6.2 Belange des Umweltschutzes

### 6.2.1 Immissionen und Emissionen

#### Verkehr

Östlich des Plangebiets verläuft die Dingdener Straße, die Bocholt mit Hamminkeln- Dingden verbindet.

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 (Schallschutz Städtebau) angewendet. Gemäß dem Beiblatt 1 betragen die Orientierungswerte für ein WA-Gebiet 55 dB/A am Tag und 45 dB/A in der Nacht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um eine Überschreitung zur Tages- und Nachtzeit von weniger als 5 dB(A). Die Überschreitung ist in Teilbereichen des Flurstücks 156, auf dem ein Bestandsgebäude steht, verortet, wie es in den Rasterberechnungen dargestellt ist. Aus städtebaulichen Gründen soll auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden, weil es dem Stadtbild nicht zuträglich ist. Aus diesem Grund soll die Überschreitung hingenommen werden. Diese Möglichkeit sieht die DIN 18005, bei entsprechender Begründung, auch ausdrücklich vor. Da die Immissionen eine Größenordnung haben, bei der in einem Mischgebiet allgemeines Wohnen zulässig wäre, soll auch auf passive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden. Die Orientierungswerte für Mischgebiete, in denen Wohnen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, liegen 5 dB(A) über denen eines Allgemeinen Wohngebietes. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch so sichergestellt werden. Dennoch wird ein Hinweis mit einer Empfehlung zum Thema Außenbauteile und Fenster aufgenommen. Des Weiteren ist in dem Hinweis die Thematik eventuell eingeforderter Entschädigungsansprüche beim Straßenbaulastträger aufgenommen. **(H 1)**

Die Rasterberechnung wurde mit dem Programm IMMI der Wölfel Meßsysteme Software GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg bei Würzburg erstellt.

#### Gewerbe

Südlich des Grünen Wegs grenzt ein Mischgebiet als Übergang zu dem weiter südlich liegenden Gewerbegebiet. Das Unternehmen Lebo GmbH liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-7, der seit dem 15.12.1978 rechtsverbindlich ist. Das Unternehmen ist demnach der Abstandsklasse 8, LFD. Nr. 183 „Tischlerei-Schreinerei“ der Abstandsliste von 1974 zugewiesen. Das Unternehmen Lebo GmbH hat seinen Sitz an der Händelstraße seit dem Jahr 1959, die Wohnbebauung am Grünen Weg bestand bereits und hat sich kontinuierlich nach § 34 BauGB fortentwickelt.

Auch ohne den Bebauungsplan wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet beurteilt. Die Wohnbebauung wird durch die Bebauungsplanaufstellung nicht näher an das Gewerbe heranrücken, die Nachverdichtung findet in den zurückliegenden Grundstücksbereichen statt. Aus den vorausgenannten Gründen findet keine Verschlechterung der Immissionslage statt. Die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreis Borken sowie die obere Immissionsschutzbehörde der Bezirksregierung Münster erheben keine Bedenken.

### 6.2.2 Ökologische Belange/ Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB sind eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-

pflichtigen Vorhaben begründet. Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor. Eine Artenschutzvorprüfung wurde durchgeführt.

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

Zudem sind im Plangebiet und angrenzend keine Störfallbetriebe vorhanden.

### 6.2.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

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

### 6.2.4 Artenschutz

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-25 handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche. Die vorhandenen privaten Freiflächen bilden einen Innenbereich mit intensiv genutzten Gärten. Durch die vorhandene Vorbelastung weisen die potenziell vorkommenden Arten eine entsprechende Toleranz gegenüber den potenziellen Wirkfaktoren Lärm, Licht und menschliche Anwesenheit auf. Für den Zeitraum der Bauarbeiten ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Störungen intensivieren bzw. neuartige Störungen durch den Bau hinzukommen. Vor dem Hintergrund wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchgeführt. Mit neuem Verfahrensschritt wurde der Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf auf Seite 9 ausgetauscht, weshalb die Artenschutzprüfung ein neueres Datum hat, als bei der öffentlichen Auslegung. Inhaltlich haben keine Änderungen des Berichts stattgefunden.

Der bestehende Gehölzbestand im Plangebiet erfordert die Beachtung des Brutvogelschutzes. Das heißt, dass Gehölzfällungen und Rodungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von europäischen Vogelarten vom 01.10. bis zum 28.02 durchzuführen sind. Dementsprechend wird ein Hinweis gemäß § 39 BNatSchG aufgenommen. **(H 2)**

Bezüglich der Fällung von Gehölzen, ist eine Baumhöhlenkartierung quartiertauglicher Strukturen zum Schutze von Fledermäusen notwendig. Falls die Fällung solcher Habitatbäume notwendig werden sollte, muss im Vorfeld eine Baumhöhlenkontrolle (u.a. durch Endoskopie und Ausleuchten) durchgeführt werden, um einen Besatz auszuschließen. Sollte sich eine Nutzung als Winterquartier nachweisen lassen, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken weitere Vermeidungsmaßnahmen (u.a. in Form von CEF-Maßnahmen) zu veranlassen. **(H 2)**

Eine Zeitenregelung wird im Planbereich auch für den Abriss von Gartenhütten und -lauben getroffen, um die Brut etwaiger Gebäudebrüter sowie Fledermäuse zu schützen. Aufgrund der Aktivitätszeiten von Fledermäusen ist der Abriss / der Rückbau der Gartenbebauung in einem Bauzeitenfenster vom 15.11. bis zum 28.02. durchzuführen. Vor dem Abriss ist eine Kontrolle durch einen Fachgutachter zwingend erforderlich, um das konkrete Quartierpotenzial und etwaige Nutzungsspuren zu untersuchen. Falls Hinweise auf Fledermausbesatz nachweisbar

sind, ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken zu entscheiden, ob zusätzlich Ein- oder Ausflugskontrollen mittels Detektorbegehungen durchgeführt werden müssen. **(H 3)**

Im Bericht zur Artenschutzvorprüfung wird ein Nachtbauverbot in den Sommermonaten als Aktivitätszeit der Fledermäuse und damit einhergehend ein Verzicht auf nächtliche Beleuchtung der Baustelle vorgeschlagen. Da jedoch nächtliche Bauaktivitäten in einem Wohngebiet aufgrund von Immissionen für das Schutzgut Mensch grundsätzlich problematisch sind und folglich nur unwahrscheinlich auftreten, ist eine Regelung diesbezüglich im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Zukünftig sind aufgrund des zunehmenden Alters der Bestandsgebäude in zunehmendem Maße bauliche Veränderungen (An- und Umbauten, sowie Sanierungen und Ersatzbauten) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten. Aus diesem Grund ist vor dem Abbruch oder der baulichen Veränderung (Umbau, Sanierung) von Gebäuden oder deren Umnutzung eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Hierbei sind die Gebäude gezielt auf mögliche Quartiere und Niststätten von geschützten und planungsrelevanten Tierarten zu untersuchen. Abhängig von den Ergebnissen der Artenschutzprüfung ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG im Zuge der Abriss-, Umbau- und/oder Sanierungsmaßnahmen gegebenenfalls ein Vermeidungs- und Maßnahmenkonzept zu erstellen. Dabei ist auch das Erfordernis von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, Bauzeitenbeschränkungen und ökologischer Baubegleitung zu prüfen. Sollten dennoch bei Abbrucharbeiten, Umbauten oder Umnutzungen vorhandener Gebäude Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten besonders und streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden, ist die Bautätigkeit sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen. **(H 4)**

#### 6.2.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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 seitdem in die Jahre gekommen. Daher wurde im Dezember 2022 ein Fachbüro beauftragt, die Stadt Bocholt bei der Entwicklung und Umsetzung wirkungsvoller und zu Bocholt passender Maßnahmen zu unterstützen.

Kleinklimatisch sind für das Plangebiet keine Besonderheiten gegenüber anderen, z. B. den angrenzenden bebauten Bereichen, feststellbar. Im direkten Umfeld von versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas. Dadurch wird die Boden- und die Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen. Da die Fläche des Bebauungsplans bereits entsprechend eines Allgemeinen Wohngebietes versiegelt ist, ist jedoch von keiner nennenswerten Veränderung des Mikroklimas durch das Bauvorhaben auszugehen.

#### 6.2.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-25 sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Altlasten vorhanden sind. Daher ist bei Bodeneingriffen sowie baulichen Veränderungen mit Eingriffen in den Boden der Kreis Borken, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich

Natur und Umwelt über die Stadt Bocholt, Fachbereich Mobilität und Umwelt, zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. **(H 5)**

#### 6.2.7 Boden und Fläche

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

Durch die wohnbauliche Innenentwicklung kann ein, wenn auch geringer, Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, da keine bisher unversiegelten und unerschlossenen Flächen im Außenbereich einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Im Rahmen der Möglichkeiten des Bauleitplanverfahrens wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 8-25 die Zielsetzung des § 1a Abs. 5 BauGB beachtet.

#### 6.2.8 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 Gefahrenverringern 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.

##### Starkregengefahrenkarte

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.

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) wird der Bereich des Bebauungsplanes 8-25 durch Rückstau des dann nicht abfließenden Niederschlagswassers teilweise



eingestaut. Mehrere Bereiche weisen eine Einstauhöhe von 10 – 50 cm auf, die hauptsächlich in den hinteren Grundstücksbereichen liegen. In Verbindung mit einem extremen Ereignis (Szenario 3) werden weitere Flächen mit einer Einstauhöhe von 10 – 50 cm dargestellt. (siehe Abbildung 4)

**Abbildung 4: Starkregengefahrenkarte Szenario 3, Hintergrundkarte ABK**



(ohne Maßstab)

Das Niederschlagswasser staut sich insbesondere bei den hinteren Grundstücksbereichen. Dabei handelt es sich bisher hauptsächlich um privat genutzte Gärten, die tiefer liegen als die Wohngebäude in den vorderen Grundstücksbereichen. Bei Neubauten in den hinteren Grundstücksbereichen ist davon auszugehen, dass die Gebäude auf einem ähnlichen Geländeneiveau gebaut werden, wie das jeweilige vordere Bestandsgebäude. Insbesondere am Grünen Weg werden aber auch bereits bebaute Flächen, bzw. jene, die auch ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB bebaubar wären, von der Starkregengefahrenkarte überlagert. Durch die überbaubaren Flächen in Form von Baugrenzen bleiben hingegen auch betroffene Flächen weiterhin unbebaut. So werden potentielle Neubauten an der Brahmsstraße um circa 8,5 m und am Grünen Weg mit circa 10,5 m von der hinteren Grundstücksgrenze entfernt liegen.

Die zuständigen Fachbehörden Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB), Kreis Borken sowie die Bezirksregierung Münster erheben keine Bedenken bezüglich der Planung. Grundsätzlich ist auch festzuhalten, dass Starkregengefahrenkarten keinen Stellenwert wie Hochwasserrisikokarten oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete haben. Bei den Berechnungen der Starkregengefahrenkarten wird eine mögliche Versickerung des Niederschlags, sowie ein Ableiten des Niederschlags durch die städtische Kanalisation nicht berücksichtigt.

Bei dem Szenario 2 wird der Planbereich mit einem Niederschlag von 42,3 mm in 60 Minuten beregnet. Dies würde bei der Größe des Plangebietes von ca. 1,5 ha ein Volumen von ca. 634,5 m<sup>3</sup> Niederschlagswasser bedeuten. Leider ist nicht abzuschätzen wie viel Niederschlag sich in den Mulden sammelt, allerdings ist davon auszugehen, dass der größte Anteil aus dem Gebiet über die Oberflächen abfließt, der Kanalisation zufließt, versickert oder Flächen benetzt. Aufgrund der Topografie ist damit zu rechnen, dass die Mulden eine Tiefe zwischen 10 und 20 cm aufweisen und somit bei der dargestellten Ausdehnung einen sehr geringen Teil der über 600 m<sup>3</sup> aufnehmen. Dies bedeutet im Umkehrschluss auch, dass alle Flächen hinter

den Häusern, außerhalb der Mulden, an den Gebäuden vorbei Richtung Straße entwässern (Fließwege). Bei einer zusätzlichen Bebauung der Gärten ändern sich diese Fließwege folglich nicht, außer durch Zuwegungen, die für die hintere Baureihe geschaffen werden müssen. Ob über diese Fließwege mehr Wasser abgeführt werden muss hängt signifikant von der späteren Bebauung bzw. Gartengestaltung und potentieller Versickerungsanlagen ab. Grundsätzlich ist bei einem Bauvorhaben immer zu berücksichtigen, dass Nachbarn nicht geschädigt werden.

Bei einer Bebauung und anschließender Neuberechnung würde sich für die Gärten, bei Füllung der Mulden keine Betroffenheit mehr ergeben, da dann der gesamte Niederschlag über die Fließwege abgeleitet wird.

Beim Szenario 3 (extremes Niederschlagsereignis) sind die benetzten Flächen bzw. die Ausdehnung der gefüllten Mulden deutlich größer. Es sind eine Vielzahl von Gebäuden im Siedlungsgebiet Mussum bei diesem Szenario vom Starkregen betroffen.

Bei Betrachtung der Fließwegenachverfolgung des HQ Extrem Szenario 3 ist zu vermuten, dass die Mulden im Bereich der Gärten von der Dingdener Straße aus geflutet werden und darüber, bei sinkendem Wasserstand, auch wieder entwässern. Die Frage, ob sich hier die Betroffenheit der Bebauung verändern/verschlechtern wird, wenn die Gärten bebaut werden, kann folglich nicht abschließend geklärt werden. Dies ist nicht notwendig, da es sich bei dem Szenario 3 um den unwahrscheinlichen Extremfall handelt, der im Plangebiet ohne Berücksichtigung der städtischen Kanalisation und potentieller Versickerungen milde verlaufen würde (niedrige Einstauhöhe von 10-50 cm).

Aus den dargelegten Gründen kann für das Szenario 2 zusammengefasst werden, dass durch die Nachverdichtung nicht mit einer Verschlechterung bzw. einer stärkeren Betroffenheit der Bestandsbebauung zu rechnen ist. Dies ist auch von der späteren Bebauung bzw. potentiellen Gestaltung der Versickerungsanlagen und Gärten abhängig. Beim Szenario 3 kann, wie zuvor erläutert keine abschließende Aussage über eine mögliche Verschlechterung gemacht werden.

Es werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die Schutz vor Starkregen bieten, wie die Festsetzungen F 7 zur Stellplatzbefestigung und F 9 zur Dachbegrünung.

### **6.3 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets wird über die angrenzenden Straßen Brahmsstraße, Seeheidestraße und Grüner Weg sichergestellt. Die Brahmsstraße ist als Tempo-30-Zone, die Seeheidestraße und der Grüne Weg sind als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Im Wesentlichen werden bereits vorhandene Grundstückszufahrten mitgenutzt. In erster Linie handelt es sich im Bereich der Brahmsstraße um reinen Anliegerverkehr, sowohl im Bestand als auch in Bezug auf die Anteile der zusätzlichen Baufelder. Dies verursacht eine unwesentliche Verkehrszunahme. Weitere Details sind ggf. in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zwischen den direkt Beteiligten zu regeln.

Die Brahmsstraße ist bislang nicht technisch regelkonform ausgebaut worden. Planungen des Geschäftsbereichs Mobilität wurden in den 2000er Jahren grob vorbereitet, jedoch nicht in konkrete Haushaltspläne überführt. Derzeit weist die Straße einen erheblichen Unterhaltungsrückstand auf. Durch die geplante bauliche Verdichtung wird der bauliche Handlungsdruck voraussichtlich weiter zunehmen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung teilte der

GB 331, Mobilität mit, dass daher ein Straßenausbau der Brahmstraße zwischen der Seeheidestraße und der Dingdener Straße wieder konkreter ins Auge zu fassen und mittelfristig zu finanzieren und umzusetzen sei. Die Art und Weise eines solchen Straßenausbaus und der damit verbundenen Verkehrsregelung wäre im Zuge einer konkreten technischen Planung zu ermitteln. Beim Ausbau wären voraussichtlich Regelungen hinsichtlich finanzieller Beteiligungen der Anlieger zu berücksichtigen. Das Bebauungsplanverfahren wurde zum Anlass genommen, weitere Untersuchungen durchzuführen.

Die hinteren Grundstücksbereiche an der Brahmstraße sind über private Erschließungen zu regeln, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt sind (siehe Kapitel 5.7).

Die Fläche des Bebauungsplanes ist über die Bushaltestellen Waldschlößchen und Seeheidestraße, die von der TaxiBus-Linie T12 angefahren werden, an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Besonderheit der TaxiBusse ist darin zu sehen, dass kein fester Fahrplan besteht, sondern, dass bei Bedarf der TaxiBus mindestens eine halbe Stunde vor dem gewünschten Fahrtermin telefonisch angefordert werden muss.

#### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Fläche des Bebauungsplanes 8-25 ist über die vorhandene Infrastruktur sichergestellt. Hinsichtlich der Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und der Telekommunikation sind sämtliche Einrichtungen vorhanden.

##### Löschwasserversorgung

Die ausreichende Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz kann zur Verfügung gestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 alle Entnahmestellen im Umkreis von 300 m einzubeziehen sind.

##### Gasfernleitung

In der Händelstraße befindet sich unterirdisch eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Bei sämtlichen bodeneingreifenden und baulichen Maßnahmen ist die Thyssengas GmbH zu beteiligen. Der entsprechende Schutzstreifen ist im Plan dargestellt. Das Merkblatt der Thyssengas GmbH kann im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Bocholt eingesehen werden. **(H 6)**

##### Müll- und Wertstoffbehälter

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung befinden sich Wohngebäude an privaten Stichstraßen. Diese Erschließungsflächen werden aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht befahren. Um die Entsorgung der Müll- und Wertstoffbehälter sicherstellen zu können, sind diese von den Anwohnern an den Abfuhrtagen an die nächste von den Entsorgungsfahrzeugen befahrbare öffentliche Erschließungsstraße zu stellen. **(H 7)**

##### Kanalisation und Versickerung

Das Plangebiet ist an einen Abwasser- sowie Regenwasserkanal angeschlossen. Die schadlose Beseitigung des Schmutz- und Regenwassers ist über das vorhandene Trennsystem in der Brahmstraße/ Seeheidestraße und dem Grünen Weg sichergestellt. Die Kanalisation ist gemäß Stellungnahme ESB ausreichend dimensioniert.

Da der Grundwasserflurabstand im Bestand unter 1 m beträgt, ist eine Versickerung bei Beibehalten der Geländehöhe nicht möglich. Gemäß Stellungnahme ESB wäre dennoch eine Versickerung denkbar, sobald das jeweilige Grundstück aufgeschüttet werden würde.

### 6.5 Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplans 8-25 noch in dessen näherem Umfeld befinden sich Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Bocholt enthalten sind. Erkenntnisse zu Bodendenkmälern liegen im Plangebiet nicht vor. Zur Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. **(H 8)**

### 6.6 Kampfmittel

Das Plangebiet ist hinsichtlich möglicher Kampfmittelbelastungen noch nicht vollständig untersucht worden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. **(H 9)**

### 6.7 Städtebauliche Kennziffern

Allgemeines Wohngebiet	14.910 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>14.910 m<sup>2</sup></b>

### 6.8 Kosten und Realisierung

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

Bocholt, den 06.11.2023

30.3/co

Der Bürgermeister

i. A.

gez.

Cox, M.Sc.