

Stadt Bocholt
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Begründung
zur 2. Änderung des Bebauungsplans SW 22

für den Bereich des Grundstückes Mussumer Kirchweg 143 der Gaststätte Mussumer Krug
als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a
Baugesetzbuch

Stand: Frühzeitige Beteiligung

Februar 2024

Inhalt

1	Plangebiet.....	2
2	Planungsanlass/Planverfahren	2
3	Planungsvorgaben.....	3
3.1	Regionalplan.....	3
3.2	Flächennutzungsplan.....	4
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	5
4	Bisherige Flächennutzung und angrenzende Nutzungen	6
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Örtliche Bauvorschriften.....	7
6	Auswirkungen der Planung	7
6.1	Belange des Umweltschutzes	7
6.1.1	Ökologische Belange.....	7
6.1.2	Artenschutz	7
6.1.3	Umweltprüfung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	7
6.1.4	Immissionsschutz	8
6.1.5	Altlasten	8
6.1.6	Klimaschutz.....	8
6.1.7	Fläche und Boden	8
6.1.8	Hochwasserschutz	9
6.2	Verkehrliche Erschließung	10
6.3	Ver- und Entsorgung.....	10
6.4	Denkmalschutz	11
6.5	Kampfmittel.....	11
6.6	Vertragliche Regelung.....	11
6.7	Kosten und Realisierung	11
7	Flächenbilanz.....	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes SW 22	2
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan Münsterland.....	4
Abbildung 3:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	5
Abbildung 4:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan SW 22.....	5
Abbildung 5:	Luftbild 2019	6
Abbildung 6:	2 Starkregengefahrenkarten	9

1 Plangebiet

Der Änderungsbereich liegt südlich des Mussumer Kirchweges im Bereich der Gaststätte Mussumer Krug. Der Änderungsplan umfasst die Parzelle 257 und ein Teilbereich aus der Parzelle 41 mit insgesamt 1.999 qm und ist nachstehend abgebildet:



Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung SW 22
(ohne Maßstab)

2 Planungsanlass/Planverfahren

Der Projektentwickler beantragt im Schreiben vom 30.01.2023 die Änderung des Bebauungsplanes SW 22 mit dem Ziel der Nachverdichtung. Der Antragsteller sichert eine Rücksichtnahme auf den rückwärtigen Baumbestand zu und strebt eine Teilentsiegelung der Grundstücksflächen an. Gleichzeitig soll der geförderte Wohnungsbau mit der Nachverdichtung gestärkt werden. Die Nutzung des alten Gaststättengebäudes Mussumer Krug ist so nicht mehr zeitgemäß möglich und das Gebäude renovierungsbedürftig sowie nicht barrierefrei. Gemäß BBV-Zeitungsartikel vom 11.01.2024 wird die Nutzung aufgegeben und das Restaurant zum 30.06.2024 geschlossen. Der ca. 50 m tiefe nicht überbaubare rückwärtige Grundstücksteil ist überwiegend versiegelt und wird als KFZ-Stellplatzanlage genutzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan SW 22 vom 09.07.1971 setzt im Änderungsbereich im Wesentlichen den Bestand mit Gaststätte und Kegelbahn fest. Die Grundstücksflächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und II-geschossig bebaubar mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8.

Folgende städtebauliche Ziele werden mit der Innenentwicklung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes SW 22 verfolgt:

- Neuausrichtung von Art und Maß der baulichen Nutzung mit angemessener städtebaulicher Nachverdichtung unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange und des vorh. Baumbestandes
- Innenentwicklung durch die Revitalisierung des unterwertig genutzten Grundstückes am Mussumer Kirchweg 143
- Unterstützung des geförderten Wohnungsbaus in innerstädtischen Lagen

Das 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes SW 22 soll gem. § 13a Baugesetzbuch – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt werden. Da sich der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung 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), wird die Änderung des 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 Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Aufgrund der dargelegten Voraussetzungen erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes SW 22 im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Nach der Einleitung des Verfahrens durch den Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr ist der Beschluss, dass der 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan SW 22 im beschleunigten Verfahren geändert werden soll, ortsüblich bekannt zu machen. Den Bürgerinnen und Bürgern ist Gelegenheit zur Unterrichtung und zur Äußerung innerhalb einer bestimmten Frist zu geben. Danach ist die öffentliche Auslegung mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

3 Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes SW 22 ist im gültigen Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster (rechtswirksam seit dem 27. Juni 2014) als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Im Kapitel III des Regionalplanes Münsterland wird unter Grundsatz 8 – Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln – das Ziel 3 angeführt, dass Allgemeine Siedlungsbereiche bedarfsgerecht in Anspruch zu nehmen sind.

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 2. Änderungsplanes SW 22 sehen ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor und bewegen sich in dem vom Regionalplan für einen Allgemeinen Siedlungsbereich definierten Rahmen. Durch die neuen Festsetzungen im Änderungsplan kann eine höhere Dichte auf den bislang unterwertig genutzten Grundstücken entwickelt werden. Sonstige Zielaussagen des Regionalplanes sind für den Planbereich nicht festgelegt. Insofern steht die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

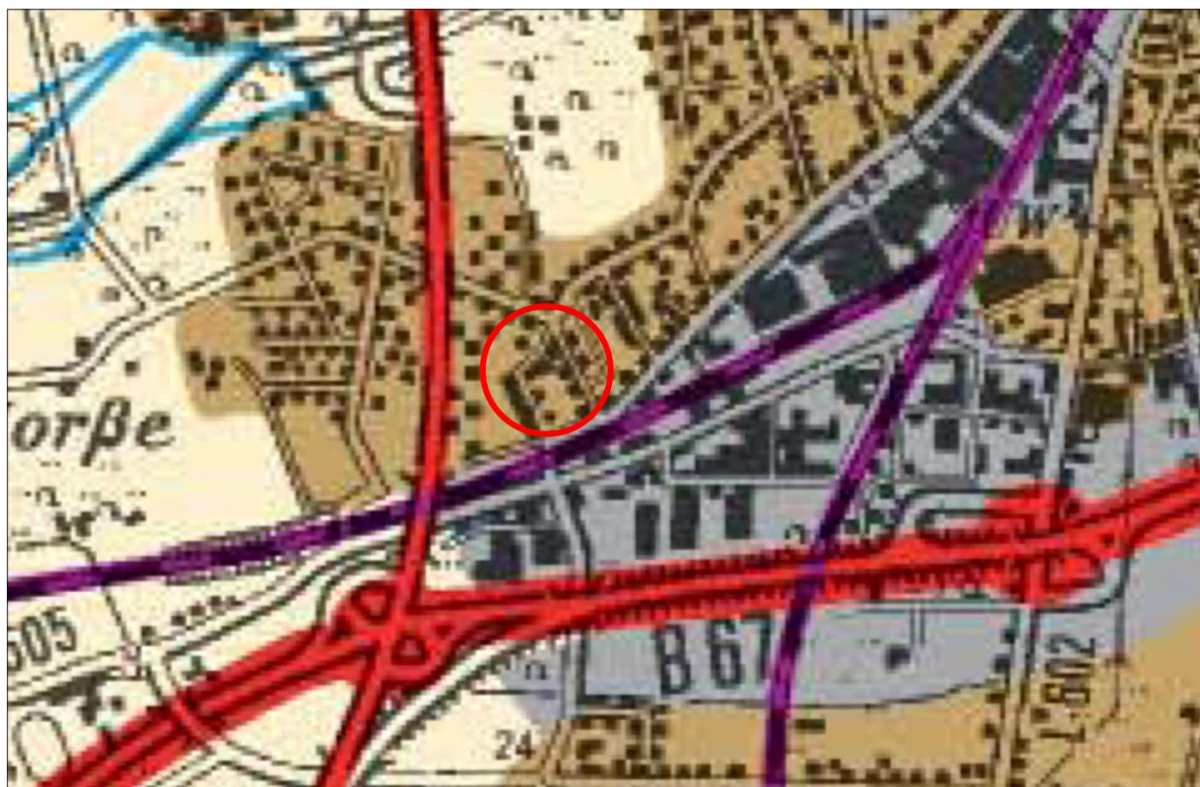


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland
(ohne Maßstab)

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bocholt ist seit dem 12.01.1979 rechtswirksam. Er stellt für den Bereich des 2. Änderungsplanes SW 22 eine Wohngebietsfläche dar. Die Darstellungen des FNP's bleiben insofern unverändert.

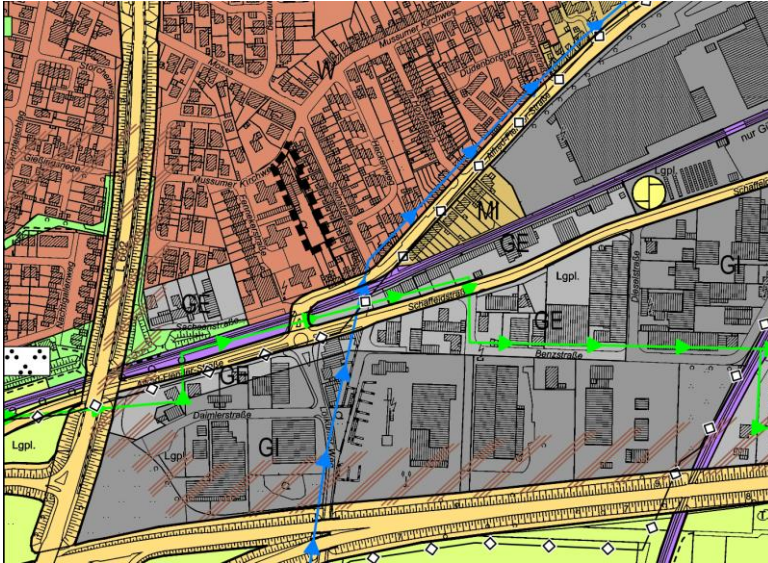


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes SW 22, der seit dem 09.07.1971 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich Allgemeines Wohngebiet fest (WA). Beim Maß der baulichen Nutzung ist im rechtsgültigen Bebauungsplan SW 22 im Grunde der Bestand der Gaststätte Mussumer Krug als zweigeschossige Bebauung mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt worden.

Auf dieser Grundlage ist eine adäquate Ausnutzung und Entwicklung des 100 m tiefen Grundstückes am Mussumer Kirchweg nicht zu erreichen. Um die Innenentwicklung zu fördern und um die Siedlungsstruktur angemessen zu verdichten, ist eine Änderung des Bebauungsplanes SW 22 notwendig.

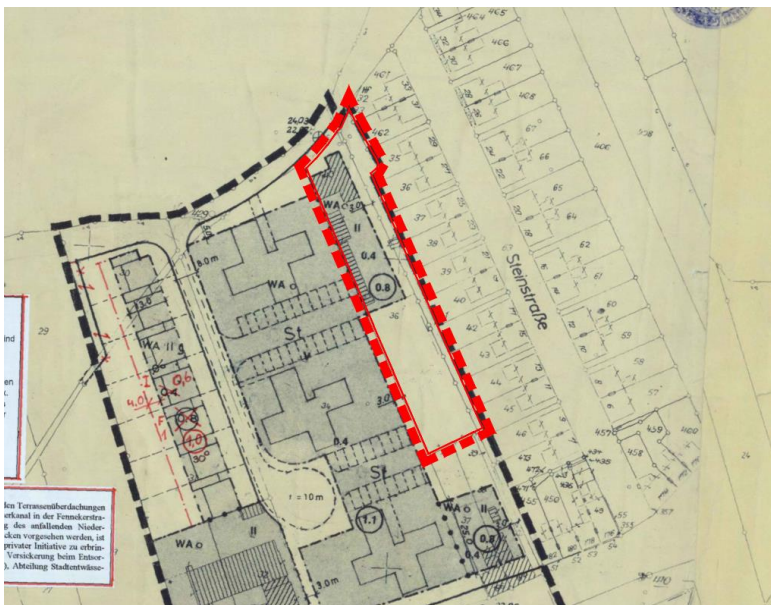


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan SW 22

4 Bisherige Flächennutzung und angrenzende Nutzungen

Der Änderungsbereich wurde zusammen mit der Steinstraße bereits kurz nach 1900 im Zuge der Industrialisierung Bocholts bebaut. Dieser historische Siedlungsansatz mit den Doppelhäusern in der Steinstraße und der Gaststätte ist aktuell noch vorhanden. Westlich angrenzend zum Änderungsbereich entstanden Anfang der 1970er Jahre 3 fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit ca. 50 Wohneinheiten für eine Bocholter Wohnungsbaugesellschaft.



Abbildung 5: Luftbild 2019

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des 2. Änderungsplanes SW 22 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und bleibt gegenüber der bestehenden Festsetzung unverändert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8 und die zweigeschossige Bauweise“ bleiben unverändert zu den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes SW 22. Lediglich die überbaubare Fläche wird angepasst, um die westliche Grenzbebauung aufzulösen und um den rückwärtigen Teil des ca. 100 m tiefen Grundstücks bebauen zu können. Das 10 m breite rückwärtige Baufeld wird hierbei nach Osten versetzt, um den Kronenbereich der Baumreihe entlang der westlichen Grundstücksgrenze weitestgehend freizuhalten.

Grundlage für die Festsetzungen sind hierbei die aktuellen gesetzlichen Vorgaben der BauNVO 2017 und der Landesbauordnung von 2018.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Als bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift bezüglich der Dachform wird ein Flachdach festgesetzt. Das Flachdach fügt sich in Verbindung mit der festgesetzten Geschossigkeit von der Höhe harmonisch zur östlich gelegenen Bestandsbebauung ein. Eine dritte Ebene als Nichtvollgeschoss ist nach der aktuellen Landesbauordnung zulässig.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Belange des Umweltschutzes

6.1.1 Ökologische Belange

Aufgrund der Innenentwicklung und der Nachverdichtung des Gaststättengrundstückes mit großer Stellplatzanlage zu Wohnen wird dennoch von einer geringeren Versiegelung der Flächen ausgegangen.

Zugleich wird hinsichtlich der Flachdachausweisung eine extensive Dachbegrünung im Bebauungsplan festgesetzt.

Bezüglich der Baumreihe entlang der westlichen Grundstücksgrenze werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages Maßnahmen getroffen, die den Erhalt der Bäume entlang der westlichen Grundstücksgrenze absichern sollen.

Die bisher geltenden Kennzahlen des Maßes der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

6.1.2 Artenschutz

Mit Abbruch vorhandener Gebäude im Planbereich ist die Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) nicht ausgeschlossen. Der Veranlasser bzw. Bauherr hat vor Abbruch generell zu prüfen, ob der Verdacht auf Tiere oder Lebensstätten geschützter Arten gegeben sein könnte und im Verdachtsfall die Fachbehörde des Kreises Borken zu beteiligen. Die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind hierbei zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird im Änderungsplan aufgenommen.

6.1.3 Umweltprüfung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Änderungsverfahren soll gem. § 13 a Baugesetzbuch – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt werden. Da sich der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Bocholt befindet, der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen (Flächengrößenbedingung $\leq 20.000 \text{ m}^2$ Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO), wird die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Zudem ist aufgrund der geringen Grundfläche auch keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Hinsichtlich der Aufstellung des 2. Änderungsplanes des SW 22 ist ein Ausgleich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.1.4 Immissionsschutz

Besondere Regelungen zu immissionsschutzrechtlichen Belangen müssen im Geltungsbereich des Änderungsplanes nicht getroffen werden.

6.1.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des 2. Änderungsplanes SW 22 sind keine Altlasten bzw. Altlastenflächen bekannt.

6.1.6 Klimaschutz

Um den Klimaschutz zu verbessern, hat die Stadt Bocholt Leitziele festgelegt und das „Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept“ IKKK 2013 aufgestellt und beschlossen. Das Konzept wird derzeit überarbeitet. Aktuell arbeiten verschiedenen Fachbereiche der Stadt Bocholt und externe Büros zusammen daran, für Bocholt passende Handlungsansätze und Umsetzungen für ein neues Klimakonzept zu entwickeln. Unterstützung dazu kommt seit Anfang des Jahres 2023 vom Fachbüro ENERGIELENKER aus Greven.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die Bebauungsplanänderung jedoch nicht zu erwarten.

6.1.7 Fläche und Boden

Mit den BauGB-Novellen 2013 und 2017 rückte das Thema Flächenverbrauch sowie die Beachtung des Schutzgutes Fläche durch die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung mehr in den Focus der Bauleitplanung. Bei öffentlichen und privaten Projekten sollen die Auswirkungen auf die betroffenen Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch, geprüft werden. Des Weiteren ist im Rahmen der Bauleitplanung besonders die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme zu prüfen und die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung umzusetzen (§ 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB).

Der Bodenschutz wird in der Bauleitplanung maßgeblich durch die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt, mit einer besonderen Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen für eine bauliche Entwicklung. Die Änderungen im Bebauungsplanes SW 22 sind jedoch als Maßnahmen der Innenentwicklung zu betrachten. Durch die städtebauliche Innenentwicklung mit ca. 11 Reihenhäuser und dadurch bedingt die Nichtanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird der Außenbereich geschont und die vorhandene Infrastruktur im bebauten Bereich genutzt und besser ausgelastet.

6.1.8 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 Gefahrenverringerung 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.

Für die Beachtung möglicher Starkregenereignisse in der Bauleitplanung wurden vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen drei Szenarien als Arbeitshilfe (Stand: November 2018) entwickelt.

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



Abb. 6 Starkregengefahrenkarten: Szenario 2



Szenario 3

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes SW 22 liegen Daten für die Szenarien 2 und 3 vor, so dass Aussagen für ein außergewöhnliches und ein extremes Ereignis getroffen

werden können. 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 u. a. unter <https://www.bocholt.de/rathaus-und-buergerservice/fachbereiche-und-dienstleistungen/entsorgungs-und-servicebetrieb/starkregengefahrenkarten> einsehbar.

Im Falle eines außergewöhnlichen Ereignisses (Szenario 2) wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes SW 22 durch Rückstau des dann nicht abfließenden Niederschlagswassers teilweise eingestaut. Der weit zurückliegende Gartenbereich weist eine Einstauhöhe von 10 - 50 cm auf. In Verbindung mit einem extremen Ereignis (Szenario 3) bleiben die Einstauhöhen im Änderungsbereich nahezu unverändert.

Da von diesen Einstauhöhen nur eine geringe Fläche des Grundstückes betroffen ist und der Grundstücksteil im Zuge der Bebauung der Straßenhöhe des Mussumer Kirchweges angepasst wird, ist die Gefahr von Starkregenereignissen unter Zugrundelegung der Daten aus dem Szenario 2 und 3 als gering einzustufen.

Um zusätzliche Retentionsflächen zu schaffen und um den Wasserabfluss zu reduzieren bzw. zu verlangsamen ist es in Bocholt Standard, die Flachdachbereiche im Bereich von Entwicklungsflächen mit einer extensiven Dachbegrünung festzusetzen.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Verkehrsanbindung

Die KFZ-Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wohnstraße Mussumer Kirchweg zur Alfred-Flender-Straße.

Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV

In ca. 150 m Entfernung liegt die Haltestellen Steinstraße in der Alfred-Flender-Straße der Stadtbuslinie C13, die in 30 Minuten-Takt angefahren wird. Die Haltestelle wird zudem vom Bürgerbus Loikum-Hamminkeln und von der Buslinie 95 in Richtung Rees angefahren.

6.3 Ver- und Entsorgung

Für die Fläche des 2. Änderungsplanes SW 22 ist die Ver- und Entsorgung über die vorhandene Infrastruktur sichergestellt. Die Grundstücke sind an das Mischwasserkanalsystem in der Straße Mussumer Kirchweg anzuschließen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Bocholter Energie- und Wasserversorgung GmbH sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet gewährleistet werden. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Entsorgungs- und Servicebetrieb der Stadt Bocholt (ESB).

Die Sicherstellung des Telekommunikationsnetzes erfolgt durch die in der Stadt Bocholt vorhandenen Netzbetreiber.

6.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des 2. Änderungsplanes zum SW 22 als auch im unmittelbaren Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Bocholt von 1982, aufgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Erkenntnisse zu Bodendenkmälern liegen im Plangebiet nicht vor. Zur Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes wird ein Hinweis im Änderungsplan aufgenommen.

6.5 Kampfmittel

Hinsichtlich Kampfmittel gibt es laut dem Fachbereich Öffentliche Ordnung keine Erkenntnisse. Gleichwohl sind bodeneingreifenden Bauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht auszuführen. 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.

Ein entsprechender Hinweis wird im Änderungsplan aufgenommen.

6.6 Vertragliche Regelung

Die Realisierung der Bauvorhaben in den jeweiligen Baufeldern wird in Privatinitiative erfolgen. Im Zuge der Entwicklung der Baufläche dem Grundstück der Gaststätte Mussumer Krug sind mit den Eigentümern/privaten Investoren städtebauliche Verträge zu schließen, die die nähere Ausgestaltung des jeweiligen städtebaulichen Entwurfes regelt. Ein entsprechender Hinweis wird im Änderungsplan aufgenommen.

Im Vertrag werden u. a. die Maßnahmen zur Umsetzung eines Anteiles von Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnraum aufgenommen.

6.7 Kosten und Realisierung

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

7 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet.....	1.999 qm = 100 %
Gesamtfläche.....	1.999 qm = 100 %

Bocholt, 15.01.2024
301de

Der Bürgermeister

i. A.

gez.

Dipl.-Ing. Bernhard Deckers