

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

**Begründung**

**zur 3. Änderung des Bebauungsplans NO 6 der Stadt Bocholt**

im Bereich nördlich Unter den Eichen, östlich des Burloer Wegs, südlich und westlich der Buchenallee als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch

Stand: Frühzeitige Beteiligung

02/2024

## Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Plangebiet</b> .....   | <b>1</b>  |
| <b>2</b> | <b>Planungsanlass/Planungsverfahren</b> .....   | <b>1</b>  |
| <b>3</b> | <b>Planungsvorgaben</b> .....   | <b>2</b>  |
| 3.1      | Regionalplan .....  | 2         |
| 3.2      | Flächennutzungsplan .....   | 3         |
| 3.3      | Rechtskräftiger Bebauungsplan.....  | 4         |
| <b>4</b> | <b>Bisherige Flächennutzung/ Angrenzende Nutzungen</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>5</b> | <b>Städtebauliches Konzept</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>6</b> | <b>Begründung der Festsetzungen</b> .....   | <b>7</b>  |
| 6.1      | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....   | 7         |
| 6.2      | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO).....  | 8         |
| 6.3      | Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....  | 8         |
| 6.4      | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) .....  | 8         |
| 6.5      | Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....  | 8         |
| 6.6      | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)..... | 9         |
| 6.7      | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....  | 9         |
| 6.8      | Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....  | 9         |
| 6.9      | Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Abs. 2 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB) .....   | 10        |
| <b>7</b> | <b>Auswirkungen der Planung</b> .....   | <b>10</b> |
| 7.1      | Belange des Umweltschutzes .....  | 10        |
| 7.1.1    | Immissionen und Emissionen.....   | 10        |
| 7.1.2    | Klimaschutz und Klimaanpassung.....   | 10        |
| 7.1.3    | Umweltbericht .....   | 11        |
| 7.1.4    | Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....   | 11        |
| 7.1.5    | Artenschutz .....   | 11        |
| 7.1.6    | Altlasten .....   | 12        |
| 7.1.7    | Boden und Fläche .....  | 12        |
| 7.1.8    | Schutz vor Hochwasser und Starkregen.....   | 13        |
| 7.2      | Verkehrliche Erschließung.....  | 14        |
| 7.3      | Ver- und Entsorgung .....   | 15        |
| 7.4      | Denkmalschutz.....  | 16        |
| 7.5      | Kampfmittel .....   | 16        |
| 7.6      | Vertragliche Regelungen.....  | 16        |
| 7.7      | Städtebauliche Kennziffern.....   | 17        |
| 7.8      | Kosten und Realisierung .....   | 17        |
|          | <b>Anlagen</b> .....  | <b>17</b> |

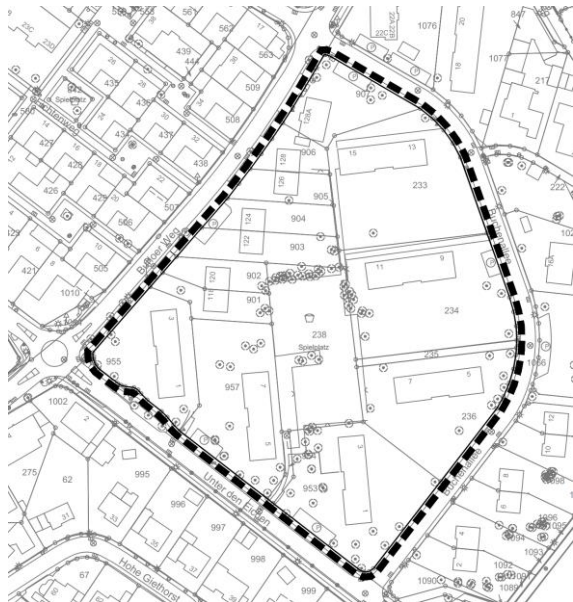
## **Abbildungsverzeichnis**

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....                       | 1  |
| Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan .....   | 3  |
| Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan .....         | 4  |
| Abbildung 5: Luftbild .....   | 5  |
| Abbildung 6: Baumassenstudie, Entwurf .....                                 | 7  |
| Abbildung 7: Starkregengefahrenkarte Szenario 3, Hintergrundkarte ABK ..... | 14 |
| Abbildung 8: Entwurf zur Unterbringung der Stellplätze im Quartier .....    | 15 |

## 1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundstücke Unter den Eichen ungerade Hausnrn. 1-7, Buchenallee ungerade Hausnrn. 1-15 und Burloer Weg gerade Hausnrn. 118-128a. Der Geltungsbereich betrifft die Gemarkung Bocholt, Flur 19, Flurstücke 233 bis 236, 238, 901 bis 907, 953 bis 955 und 957. Das Plangebiet umfasst rund 1,9 ha und ist nachstehend abgebildet.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes



(ohne Maßstab)

## 2 Planungsanlass/Planungsverfahren

Das vorliegende Plangebiet umfasst ein Wohnquartier, bestehend aus zehn Mehrfamilienhäusern der Wohnungsgesellschaft der Bocholter Heimbau eG. Die Mehrfamilienhäuser wurden in den 60er Jahren errichtet und weisen aktuell einen hohen Sanierungsbedarf aufgrund veralteter Grundrisse, Mängel bei Schall- und Wärmeschutz und Elektroinstallationen auf. Die Bocholter Heimbau eG möchte verschiedene Immobilien im Bocholter Stadtgebiet in den nächsten Jahren neu entwickeln und stellte das Vorhaben am Burloer Weg im Rahmen des Konzeptes 2030+ der Stadtverwaltung vor. Weitere Gründe für die Neuentwicklung stellen neben der Schaffung von barrierefreiem und modernem Wohnen auch die Senkung von Energiekosten und Verbesserung des Schallschutzes durch aktuelle Baustandards dar. Für das Quartier „Unter den Eichen“ besteht Baurecht nach § 30 BauGB anhand des Bebauungsplans NO 6, der aufgrund der Festsetzungen einer zwei- bis viergeschossigen Riegelbebauung und von Stellplatzanlagen keine Nachverdichtungsmöglichkeiten und keine eine Neustrukturierung der Freianlagen bietet.

Der zentral im Quartier gelegene städtische Spielplatz weist ebenso einen hohen Sanierungsstau auf. Um ein neues und attraktives Spiel- und Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche zu schaffen, befürwortet der Fachbereich Jugend und Familie der Stadt Bocholt grundsätzlich eine Neuordnung des Spielplatzes im Rahmen der vorliegenden Quartiersentwicklung. Die Freiraumplanung wird im weiteren Verfahren konkretisiert und die Anlegung des Spielplatzes sowie der Flächentausch werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags rechtlich geregelt.

Aufgrund des dargelegten Anlasses wird die 3. Bebauungsplanänderung des NO 6 mit der folgenden Zielsetzung aufgestellt

- Förderung der Innenentwicklung
- Neuordnung des öffentlichen Spielplatzes

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 NO 6, 3. ÄP 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 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 3. Änderung des Bebauungsplanes NO 6 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 3. Änderung des Bebauungsplanes NO 6 im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Gleichwohl wird für den Änderungsbereich eine Artenschutzprüfung (Stufe II) durchgeführt, die den Unterlagen beigefügt wird.

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr hat in seiner Sitzung am 14.02.2023 die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplans NO 6 im Bereich nördlich Unter den Eichen, östlich des Burloer Wegs, südlich und westlich der Buchenallee als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch beschlossen.

### **3 Planungsvorgaben**

#### **3.1 Regionalplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes NO 6, 3. ÄP 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

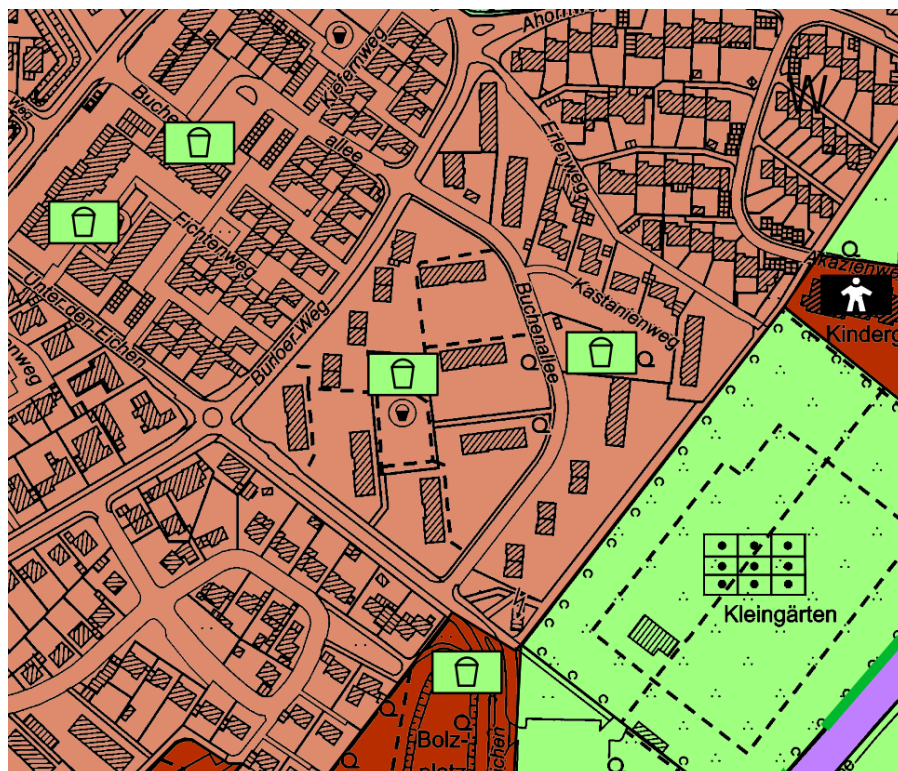
Siedlungszwecke ist verstärkt auf eine geordnete und flächensparende Inanspruchnahme der dargestellten Bauflächen zu achten. Die bauliche Entwicklung sollte unter Beachtung auch ökologischer Zielsetzungen zunächst auf die Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie auf die Wiedernutzbarmachung von geeigneten 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 vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor und bewegen sich im vom Regionalplan für einen Allgemeinen Siedlungsbereich definierten Rahmen. Das Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung wird erfüllt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt ist seit dem 12.01.1979 rechtswirksam. Er stellt für den Bereich des Bebauungsplanes NO 6, 3. ÄP eine Wohnbaufläche sowie einen Spielplatz dar. Die vorliegende Planung ist mit der Darstellung des Flächennutzungsplans vereinbar, eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

**Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan**



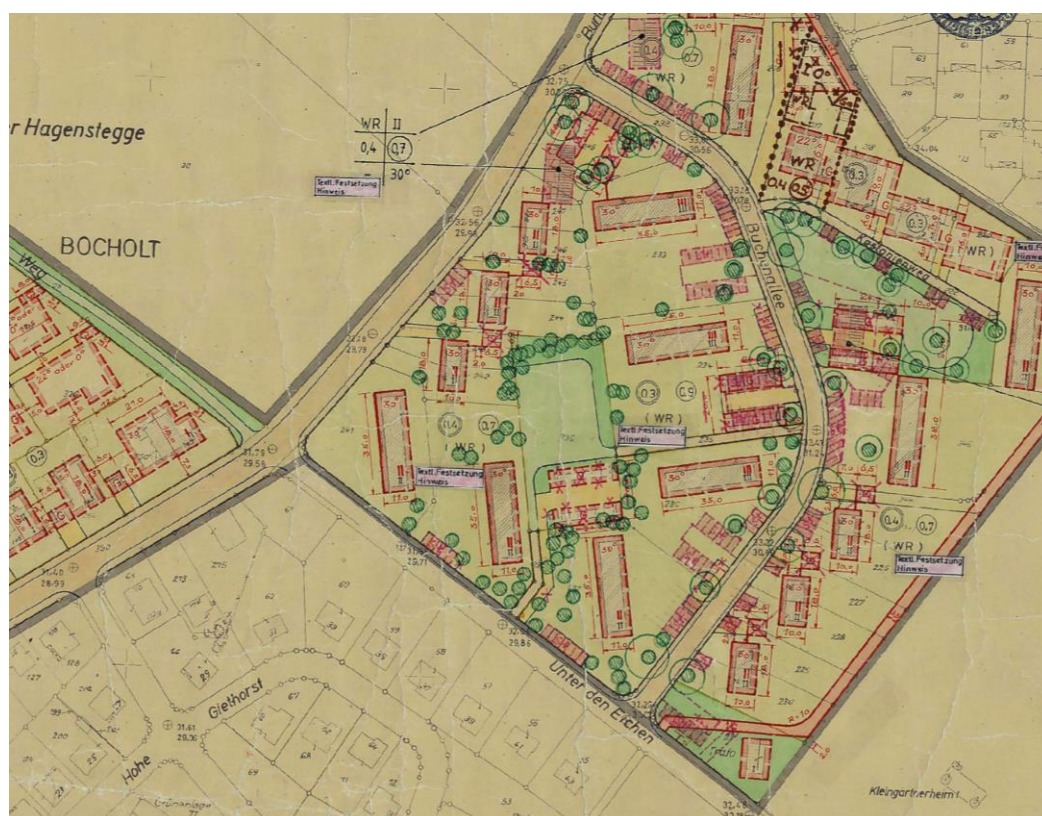
(ohne Maßstab)

### 3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Vorhabengebiet besteht der Bebauungsplan NO 6 „Am Annenhof“, der seit 1966 rechtskräftig ist und für das Gebiet zwischen Burloer Weg/Dauerkleingarten sowie Unter den Eichen/Kastanienweg ein reines Wohngebiet, öffentliche und private Grünanlagen sowie öffentliche und private Verkehrsflächen festsetzt. Eine Vielzahl an Bäumen sind im gesamten Gebiet verteilt als zum Erhalt festgesetzt, wobei sich der tatsächliche Baumbestand in den letzten Jahrzehnten geändert hat. Die GRZ ist im Bereich des Vorhabengebietes mit 0,3 und 0,4 sowie die GFZ mit 0,7 und 0,9 festgesetzt. Im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplanes NO 6 im Jahre 1982 erfolgte die Änderung von gestalterischen Festsetzungen, wie die Dachneigung von 30°, und der Festsetzung der zwingenden Anzahl von Vollgeschossen sowie im Baufeld nördlich des Kastanienwegs (Hausnr. 1) die Anpassung der GRZ und GFZ sowie Ergänzung einer Bauwolke.

Im Jahre 1994 wurde im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplans eine Anpassung und Aufhebung von Garagenhöfen und Neuausweisung von Stellplätzen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bäume vorgenommen, die als zu schützend ausgewiesen wurden. Diesbezüglich wurden Hinweise zum bauaufsichtlichen Verfahren der Erstellung der Stellplatzanlagen sowie der baulichen Ausführungen aus versickerungsfähigem Material ergänzt.

**Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan**



(ohne Maßstab)

#### 4 Bisherige Flächennutzung/ Angrenzende Nutzungen

Das Vorhabengebiet umfasst ein Wohnquartier, das aus zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 84 Wohneinheiten besteht und durch die umliegenden Verkehrsstraßen begrenzt und erschlossen wird. Zwischen den riegelförmig angeordneten Mehrfamilienhäusern sind verschiedene Stellflächen für den ruhenden Verkehr angeordnet. Im Zentrum liegt ein öffentlicher Spielplatz, der über verschiedene Fußwegeverbindungen von den außenliegenden Verkehrswegen erreichbar ist. Auf dem Spielplatz sind Spielgeräte sowie ein Bolzplatz vorzufinden, die von Grünstrukturen und Baumbestand umgeben sind. An das Vorhabengebiet grenzen im Norden und Osten Mehrfamilienhäuser mit einer dahinterliegenden Kleingartenanlage an, im Westen ist eine eingeschossige Bungalowsiedlung sowie im Süden eine Siedlung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und einer Kneipe auf der Ecke Unter den Eichen und Burloer Weg vorzufinden.

Abbildung 4: Luftbild



Borken, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster, 2019

(ohne Maßstab)

#### 5 Städtebauliches Konzept

Für die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes hat die Bocholter Heimbau e.G. das Architekturbüro Farwick und Grote beauftragt. In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr im Dezember 2022 stellte das Büro einen ersten Planentwurf für das Quartier „Wohnen am Stadtwald“ vor. Der städtebauliche Entwurf ist den Anlagen der vorliegenden Bebauungsplanänderung angefügt. Die Freiraum- und Entwässerungsplanung wird noch im weiteren Verfahren konkretisiert und liegt zur Offenlage vor.

Das Büro Farwick und Grote beschreibt den städtebaulichen Entwurf für das Gebiet wie folgt:



### **Leitidee – Entwurf**

Der Wohnungsbestand der ca. 19.500 m<sup>2</sup> großen Fläche zwischen den Straßen Burloer Weg, Buchenallee und Unter den Eichen stammt aus den 1950er Jahren und ist nicht mehr sanierungsfähig. Das Grundstück bietet durch seine integrierte Lage im Siedlungsgefüge großes Potenzial für die Entwicklung eines wertvollen und zukunftsfähigen Wohnstandorts. Der Städtebauliche Entwurf wird getragen von den Leitideen einer angemessenen Nachverdichtung im Sinne der Ressourcenschonung, der Bildung von Nachbarschaftshöfen und eines Quartiersmittelpunkts sowie der Vernetzung mit dem Bestand.

### **Städtebaulich-freiraumplanerische Struktur**

Das Grundstück wird durch maßvolle Bebauungsstrukturen im Sinne eines ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden angemessen nachverdichtet. Eine Erhöhung von derzeit 90 auf zukünftig etwa 140 bis 150 Wohneinheiten trägt der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum im Bocholter Stadtgebiet Rechnung. Vorgesehen ist eine Mischung von öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen, die Wohnraumangebote für verschiedene Zielgruppen, wie Familien, Senioren, Paare und Singles bieten.

Maßvolle Bebauungsstrukturen ermöglichen eine Durchlässigkeit und Durchgrünung des Quartiers und formen gleichzeitig klar gefasste öffentliche Räume und qualitätvolle private bis halböffentliche Gartenbereiche. Durch die städtebauliche Anordnung der Baukörper gruppieren sich die Wohngebäude zu nachbarschaftlichen Einheiten und bilden vier grüne Wohnhöfe mit halböffentlichen Gemeinschaftsfreiflächen, Kleinkindspielbereichen und privaten Gärten. Die Höfe öffnen sich zu dem prägenden Baumbestand, der großflächig erhalten wird und dem Quartier eine hohe Freiraumqualität und Identität verleiht. Ein zentraler Quartiersmittelpunkt mit Quartierstreif, einem vorgelagerten Platzraum und einer großen, öffentlichen, zum Burloer Weg geöffneten Spielplatzfläche, bietet Raum für nachbarschaftsübergreifende Begegnung und schafft ein lebendiges Quartier.

Die Bebauung ist überwiegend dreigeschossig. Leicht überhöhte viergeschossige Gebäudeköpfe an den Quartiersecken erhöhen die Sichtbarkeit des Quartiers im Stadtraum. Während die Baukörper zum öffentlichen Straßenraum klare Raumkanten setzen, bilden sie hofseitig Staffelgeschosse mit großzügigen, privaten Dachterrassen aus.

### **Erschließung – Mobilität**

Gute Fuß- und Radwegeverbindungen sorgen für kurze Wege innerhalb des Quartiers und vernetzen es sinnvoll in alle Richtungen mit den Nachbarquartieren und den ÖPNV-Haltestellen. Um eine hohe Aufenthaltsqualität zu garantieren, ist die quartiersinterne Erschließung autofrei. Der motorisierte Individualverkehr wird an den Quartiersrändern sowie in einer Tiefgarage unterhalb des westlichen Wohnhofs abgefangen.

Das Konzept sieht als Maßnahmen zur Förderung klimafreundlicher und ressourcenschonender Mobilität unter anderem Carsharing- und Bikesharing-Angebote, Lastenradverleihsysteme, erdgeschossige Fahrradabstellräume und E-Ladesäulen vor.

### **Ökologie – Klima – Energie**

Eine Begrünung der Flachdächer von Wohn- und Nebengebäuden dient der Regenwasserretention und schafft ein angenehmes Mikroklima. In Kombination mit den grünen Hofbereichen und einem freiraumplanerisch integrierten Regenwassermanagement ist sie ein wesentlicher

Baustein zur nachhaltigen, wassersensiblen Quartiersentwicklung. Die Energieversorgung erfolgt über eine Fernwärmestation und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

**Abbildung 5: Baumassenstudie, Entwurf**



(Quelle: Farwick und Grote)

## 6 Begründung der Festsetzungen

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

#### Allgemeines Wohngebiet

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes wird das allgemeine Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hier sind allerdings die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um den Wohncharakter des Siedlungsbereiches nicht zu untergraben. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. (F 1)

#### Einzelhandelsnutzung

Für den Geltungsbereich werden Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bereich soll nicht übermäßig frequentiert werden, um die rundum angrenzende Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen. Die Versorgung des Plangebiets wird insbesondere durch das im Umfeld liegende Nahversorgungszentrum Stenern sichergestellt, welches in den nächsten Jahren umgesetzt werden soll (F 2)

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie über die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse geregelt. Das Maß der baulichen Nutzung bewegt sich bei den Festsetzungen im Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Insgesamt soll eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 1,2 zugelassen werden.

Um das Einfügen in die nähere Umgebung zu ermöglichen, erfolgt eine Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante OK. 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 Geländehöhe von über 32,0 m über NHN, entsprechen die Festsetzungen einer maximalen Oberkante von 10 m bei dreigeschossigen Gebäuden sowie 13 m bei Viergeschossigen Gebäuden. Weitere Bestimmungen zur Ermittlung und Bezugshöhe sind der Festsetzung zu entnehmen. **(F 3)**

In dem Plangebiet ist eine Tiefgarage zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs vorgesehen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf überschritten werden, wenn auf den Tiefgaragen eine entsprechende Bepflanzung erfolgt. Nähere Bestimmungen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. **(F 4)**

## **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Bereiche der einzelnen Grundstücke werden durch Baugrenzen entsprechend der geplanten Struktur aus dem städtebaulichen Konzept gemäß § 23 BauNVO definiert. Das Baukonzept sieht die Einteilung des Gebietes in vier Baublöcke vor, die jeweils Innenhöfe herausbilden. Die Baugrenzen orientieren sich außerdem an den umliegenden öffentlichen Straßen sowie dem Baumbestand.

## **6.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

### Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Das Plangebiet wird durch die Verkehrsflächen des Burloer Wegs, der Buchenallee und Unter den Eichen begrenzt. Da auf dem Burloer Weg und Unter den Eichen die Radwegführung auf dem an das Plangebiet angrenzenden Bürgersteig verläuft, werden aus Sicherheitsgründen teilweise Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die genaue Verortung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **6.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im nordwestlichen Bereich des Quartiers wird ein neuer öffentlicher Spielplatz angelegt und wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt (Flächengröße 2.139 m<sup>2</sup>). Das Flurstück des bestehenden Spielplatzes hat im Plangebiet eine Größe von 2.033 m<sup>2</sup>. In der weiteren Projektkonkretisierung ist in Abhängigkeit

der Anzahl der Wohneinheiten und der Wohnungstypen die abschließende Größe und Ausstattung des Spielplatzes näher abzustimmen. Für die Akzeptanz unterschiedlicher Zielgruppen wird neben der Flächengröße auch eine möglichst hohe Freiraumqualität relevant. Hierzu soll seitens des Vorhabenträgers eine entsprechende Freiraumplanung erstellt werden.

#### **6.6 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. **(F 5)**

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

Für die innere Erschließung des Quartiers und Anordnung des zentralen Quartiersplatzes werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Gehrechte gelten zugunsten der Öffentlichkeit. Die Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie des Rettungsdienstes festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird öffentlich-rechtlich über eine Baulast und privatrechtlich dinglich durch eine Eintragung in das Grundbuch abgesichert. **(F 6)**

#### **6.8 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Im Plangebiet befindet sich ein großer Altbaumbestand insbesondere entlang der umliegenden Verkehrsstraßen sowie im Bereich des zentral gelegenen Spielplatzes. Bei der Neustrukturierung des Gebietes soll ein möglichst hoher Anteil des Baumbestandes bestehen bleiben. Zur Aktualisierung der Festsetzung der Bäume zum Erhalt aus dem Ursprungsplan wird eine Vitalitätsprüfung durchgeführt. Darauf aufbauend sollen zum nächsten Verfahrensschritt Bäume zum Erhalt festgesetzt werden, bzw. bei Entfernung von Baumbestand ebenso Neuanspflanzungen festgesetzt werden.

##### Tiefgaragenbegrünung

Bei der Realisierung von Tiefgaragen ist eine dauerhafte Begrünung dieser vorzunehmen. Der Aufbau sowie Ausnahmen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. **(F 7)**

##### Dachbegrünung

Eine Festsetzung im Bebauungsplan sieht die Begrünung der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 10° Dachneigung von Hauptgebäuden sowie Garagen, Carports und 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 12 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.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden, die Wirkungsweise der Dachbegrünung ist dabei sicherzustellen. Außerdem können Dachterrassen, Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten (z.B. Kühlungs- und Lüftungsbauten) untergeordnet, mit einem Flächenanteil von ca. 30 % der Dachfläche, zugelassen werden.

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 8)

## **6.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Abs. 2 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)**

### Dachneigung

Zur optimalen Ausnutzung der Dachflächen für Photovoltaik sowie Anlegung von Dachbegrünungen wird in dem gesamten Gebiet sowohl für Hauptgebäude als auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen eine Dachneigung des Flachdachs von 0 bis 10° festgesetzt. (F 9)

## **7 Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Belange des Umweltschutzes**

#### 7.1.1 Immissionen und Emissionen

Das Quartier „Unter den Eichen“ ist von Wohngebieten umgeben. Es befinden sich keine wesentlich geräuschemittierenden Betriebe in unmittelbarer Nähe. Auch ist durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht davon auszugehen, dass sich die Emissionen auf die umliegenden Gebiete wesentlich ändern.

#### 7.1.2 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 bebauten Bereichen, feststellbar, außer dass das Plangebiet umgeben ist durch Freiflächen. 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.

Um zumindest einen kleinen Beitrag zum Kleinklima zu leisten, wurden eine Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern getroffen (s. Kapitel „Bepflanzungen“). Darüber hinaus wurde eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu der Materialität der privaten Stellplatzbefestigung getroffen. (F 8)

### 7.1.3 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. Gleichwohl wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung (Stufe II) 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.

### 7.1.4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

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

### 7.1.5 Artenschutz

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes NO 6, 3. ÄP handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche im Sinne eines reinen Wohngebietes. Im Vorhabengebiet besteht eine nennenswerte Anzahl an Baumbestand, der im Ursprungsplan vor über 40 Jahren planungsrechtlich als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt wurde. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde zum Anlass genommen, eine Bestandsaufnahme und Vitalitätsprüfung der Bäume und Gehölze vorzunehmen. Erhaltenswerte Baumbestände sollen demnach auch künftig als zum Erhalt festgesetzt werden. Zum nächsten Verfahrensschritt der Offenlage werden die Festsetzungen vorliegen.

Außerdem wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe II durch das Büro Dr. Martin Steverding durchgeführt. Es erfolgte im Jahr 2023 eine Erfassung der Brutvögel- und Fledermausvorkommen im Plangebiet und der näheren Umgebung. Die Einzelheiten zur Kartierung und artenschutzrechtlichen Bewertung sind dem angehängten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Aufgrund der starken Betroffenheit der Zwergfledermaus mit einer größeren Anzahl von Quartieren, dem Quartierverdacht für die Breitflügelfledermaus und die Langohren, sowie den Brutvorkommen der Gebäudebrüter Mauersegler, Dohle und Haussperling ist ein stufenweiser Rück- und Neubau mit ökologischer Baubegleitung und begleitenden Fledermaus-Quartierfassungen, sowie die Anbringung von Quartier- und Brutplatzersatz erforderlich.

Durch Umsetzung folgender Auflagen und Maßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte in dem Gebiet gelöst werden:

- **Schrittweiser Abbruch und Neubau:** über mehrjährigen Zeitraum mit durchgängigem Quartiersersatz
- **Bauzeitenregelung:** keine Bauzeiten von März bis September
- **Ersatzbrutplätze:** 20 Nisthilfen für Mauersegler (bzw. Haussperling), 5 vorübergehende Nisthilfen für Mauersegler vor Abbruch, mögl. Brutplatzersatz für Dohle
- **Baumkontrolle:** auf potenziell geeignete Quartiersstrukturen
- **Baubegleitende Quartiererfassung:** weitere Erfassung der Zwergfledermaus
- **Ökologische Baubegleitung:** Rückbau unter fledermausfachkundiger ökologischer Baubegleitung
- **Ersatzquartiere:** Schaffung von übergangsweisen Ersatzquartieren am Gebäudebestand
- **Vermeidung von Beleuchtung:** Vermeidung baubedingter Beleuchtung und Lichtstreuung

Vorgesehen ist der Rück- und Neubau in vier Bauabschnitten, wobei im Südwesten begonnen werden soll und die Häuser im Norden zuletzt durch Neubauten ersetzt werden. Der Abbruchbeginn ist für den Spätsommer oder Herbst 2024 angesetzt. Abweichungen vom beschriebenen Rahmen sind bei der praktischen Umsetzung möglich bzw. wahrscheinlich, sie sind im Arbeitsverlauf mit der ökologischen Baubegleitung und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Zeitliche Ablauf ist der Artenschutzprüfung zu entnehmen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird auf das vorliegende Vermeidungsmaßnahmenkonzept verwiesen (**H 1**). Darüber hinaus erfolgt die Aufnahme des Hinweises zum allgemeinen Brutvogelschutz (**H 2**).

#### 7.1.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes NO 6, 3. ÄP 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 3**)

#### 7.1.7 Boden und Fläche

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

Durch die wohnbauliche Innenentwicklung kann ein, wenn auch geringer, Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, da keine bisher unversiegelten und unerschlossenen Flächen im Außenbereich einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Im Rahmen der Möglichkeiten

des Bauleitplanverfahrens wird bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes NO 6 die Zielsetzung des § 1a Abs. 5 BauGB beachtet.

### 7.1.8 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 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.

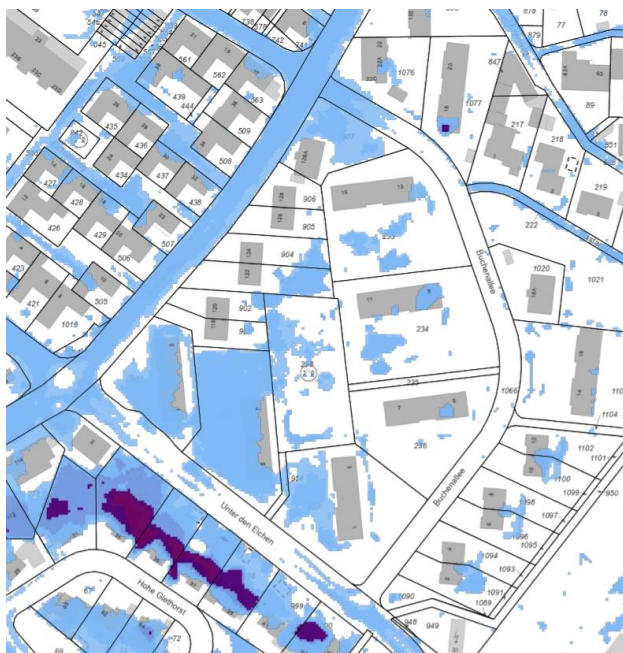
#### Schutz vor Starkregen

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.

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 besteht 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 NO 6, 3. ÄP durch Rückstau des dann nicht abfließenden Niederschlagswassers teilweise eingestaut. Kleine Bereiche weisen eine Einstauhöhe von 10 – 50 cm auf, die hauptsächlich in dem südwestlichen Teil des Vorhabengebietes liegen. In Verbindung mit einem extremen Ereignis (Szenario 3) werden weitere Flächen mit einer Einstauhöhe von 10 – 50 cm dargestellt (siehe Abbildung 6).



**Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte Szenario 3, Hintergrundkarte ABK**

(ohne Maßstab)

Das Niederschlagswasser staut sich insbesondere bei den südwestlichen Grundstücken (Unter den Eichen ungerade Hausnrn. 1-7), die tiefer liegen als die nördlichen Liegenschaften. Bei einem Neubau und der Entwicklung des gesamten Quartiers wird das Geländeniveau angepasst und Freiflächen neu angelegt. Ergänzend wird im Rahmen der Gesamtplanung ein Entwässerungskonzept durch ein Fachbüro erstellt, das diese Szenarien berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept wird zur Offenlage vorliegen und wird den Fachbehörden zur Verfügung gestellt.

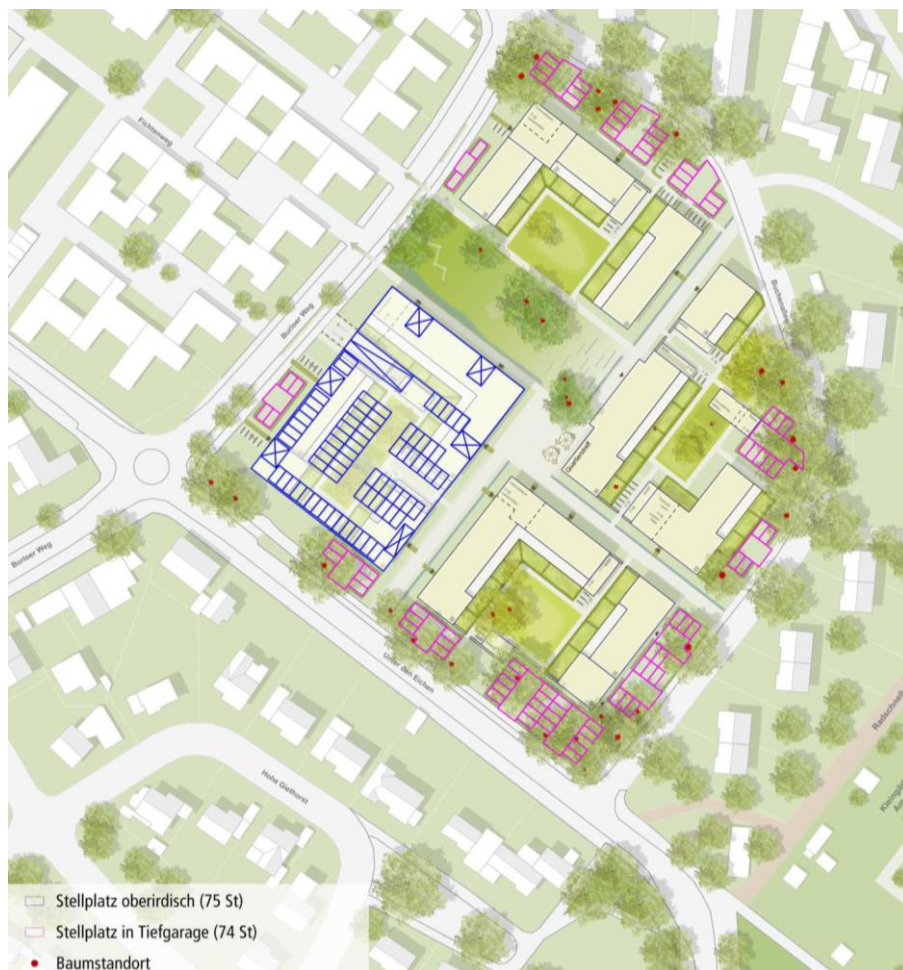
## 7.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets wird über die angrenzenden Straßen Burloer Weg, Buchenallee und Unter den Eichen sichergestellt. Durch die Überplanung und Nachverdichtung des Wohnquartiers werden durch den deutlichen Anstieg der Wohneinheiten zusätzliche Verkehre erzeugt. Dass die bestehende Verkehrsinfrastruktur die zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre aus der geplanten Nachverdichtung bewältigen kann und wie die Unterbringung der Stellplätze erfolgt, wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch das Büro Brilon Bondzio Weiser ermittelt. Allgemeines Ziel ist, den Verkehr über die Bestandstraßen abzuwickeln, um somit ein autofreies Quartier zu schaffen, das durch Fuß- und Radwegeverbindungen durchzogen ist. Die Verkehrsuntersuchung ist den Anlagen der vorliegenden Bauleitplanung zu entnehmen.

Der unterzubringende Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bocholt und wird im weiteren Verfahren näher abgestimmt. Stellplätze für Anwohner und Besucher sollen sowohl in einer Tiefgarage, die vom Burloer Weg aus zu erreichen ist, als auch auf Stellplätzen im Bereich der umliegenden Verkehrsstraßen verortet werden. Zur Unterbringung von Fahrrädern sieht das städtebauliche Konzept Fahrradräume in den Gebäuden sowie vereinzelt Fahrradgaragen vor, die durch Anlehnbügel im Bereich der Hauseingänge ergänzt

werden. Die genaue Anzahl der Kfz- und Fahrradstellplätze wird im weiteren Verfahren auf Grundlage eines noch zu erstellenden Mobilitätskonzeptes mit der Stadt Bocholt abgestimmt.

**Abbildung 7: Entwurf zur Unterbringung der Stellplätze im Quartier**



(Quelle: Farwick und Grote)

Die Fläche des Bebauungsplanes ist über die Bushaltestelle Unter den Eichen, die von den Stadtbuslinien C1 und C8 angefahren wird, an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

### 7.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Fläche des Bebauungsplanes NO 6, 3. ÄP ist über die vorhandene Infrastruktur sichergestellt.

#### Wasser, Strom

Hinsichtlich der Versorgung mit Strom und Wasser und der Telekommunikation sind ebenfalls sämtliche Einrichtungen vorhanden. Die Energieversorgung des Quartiers soll über eine Fernwärmestation und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen erfolgen.

#### Telekommunikation

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

### Entsorgung

Die Müllentsorgung wird vom Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB) durchgeführt. Sämtliche Abfälle zur Beseitigung unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang nach § 4 Absatz 1 und 2 der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Bocholt und sind somit dem ESB zu überlassen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen. **(H 4)**

### Kanalisation/Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an den Mischwasserkanal in den umliegenden Straßen angeschlossen.

Für die Gebäude im Geltungsbereich dieser verbindlichen Bauleitplanung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalnetz. Die Anschlussleitung an diesen Kanal ist, wie auch die anderen Anschlüsse, an weitere Ver- und Entsorgungsleitungen, durch die jeweiligen Eigentümer auf eigene Veranlassung erstellen zu lassen. Voraussichtlich wird die Versickerung auf dem privaten Grundstück vorgesehen, sodass die Möglichkeit der Versickerung durch ein in privater Initiative zu erbringendes Bodengutachten nachzuweisen ist und bei der Unteren Wasserbehörde des Kreis Borken zu beantragen ist. Ein Entwässerungsgutachten wird im weiteren Verfahren erstellt. **(H 5)**

## **7.4 Denkmalschutz**

Im Bereich des Änderungsplanes 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. Erkenntnisse zu Bodendenkmälern liegen im Plangebiet nicht vor. Nordwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 150 m sind an der Vardingholter Straße die Baudenkmäler des Russischen Friedhofs (Denkmalnr. 77) sowie der Jüdische Friedhof (Denkmalnr. 78) auf der Friedhofanlage verortet. Blickbeziehungen oder Fernwirkungen zu den genannten Baudenkmalern sind nicht negativ betroffen. Zur Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. **(H 6)**

## **7.5 Kampfmittel**

Das Plangebiet ist hinsichtlich möglicher Kampfmittelvorkommen bislang noch nicht vollständig abgesucht worden. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Flächen sind demnach vor jeglichen Baumaßnahmen vom Kampfmittelräumdienst abzusuchen und durch die Stadt Bocholt, Fachbereich Öffentliche Ordnung freizugeben. **(H 7)**

## **7.6 Vertragliche Regelungen**

Für die Umsetzung des Bauvorhabens werden vertragliche Regelungen in Form eines städtebaulichen Vertrags getroffen. Diese beinhalten insbesondere die Sicherung der städtebaulichen Qualität der Baukörper, des Freiraums und Wahrung des Ortsbildes sowie eine Regelung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau. **(H 8)**

## 7.7 Städtebauliche Kennziffern

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst eine Größe von 19.460 m<sup>2</sup>.

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) | 2.139 m <sup>2</sup>        |
| Allgemeines Wohngebiet                              | 17.321 m <sup>2</sup>       |
| <b>Insgesamt</b>                                    | <b>19.460 m<sup>2</sup></b> |

## 7.8 Kosten und Realisierung

Der Stadt Bocholt entstehen neben den Verfahrenskosten Kosten für die Neuanlage und Errichtung des öffentlichen Spielplatzes. Die Kosten hierfür sind noch nicht ermittelt. Die Realisierung der Bebauung erfolgt durch den Planungsbegünstigten, ein städtebaulicher Vertrag soll die Rahmenbedingungen zur baulichen Umsetzung festhalten. Im Zuge der Neustrukturierung des Quartiers ist eine Verschiebung der öffentlichen Grünfläche geplant, der Grundstückstauch wird vertraglich geregelt.

Bocholt, Februar 2024

301/eo

Der Bürgermeister

i. A.

gez.

Overkamp

## Anlagen

- 1) Verkehrsuntersuchung für das Bauvorhaben „Wohnen am Stadtwald“ in Bocholt, Brilon Bondzio Weiser - Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, November 2023
- 2) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dr. Steverding, Februar 2024
- 3) Städtebaulicher Entwurf, Farwick + Grote, Februar 2024