

Stadt Bocholt
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Begründung
zum Bebauungsplan 7-N2, 17. Änderung

im Bereich der ehemaligen St.-Bernhard-Schule am Eisenpass in Lowick
als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch

Stand: Erneute Offenlage

März 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	1
2. Planungsanlass/ Planungsverfahren	1
3. Planungsvorgaben	3
3.1 Regionalplan	3
3.2 Flächennutzungsplan	3
3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	4
4. Bisherige Flächennutzung/ Angrenzende Nutzungen	5
5. Begründung der Festsetzungen	6
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).....	6
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)	7
5.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	7
5.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
5.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	7
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	7
5.8 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	8
5.9 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs.1 BauNVO)	8
5.10 Örtliche Bauvorschrift (§ 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	9
6. Nachrichtliche Darstellungen	9
7. Auswirkungen der Planung	9
7.1 Belange des Umweltschutzes	9
7.1.1 Immissionen und Emissionen.....	9
7.1.2 Ökologische Belange/ Umweltbericht	10
7.1.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	10
7.1.4 Artenschutz	10
7.1.5 Klimaschutz.....	11
7.1.6 Altlasten	12
7.1.7 Boden und Fläche	12
7.1.8 Schutz vor Hochwasser und Starkregen.....	12
7.2 Verkehrliche Erschließung.....	14
7.3 Ver- und Entsorgung	14
7.4 Denkmalschutz.....	15
7.5 Kampfmittel	15
7.6 Städtebauliche Kennziffern.....	16
7.7 Kosten und Realisierung	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	1
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	4
Abbildung 3: Berichtigungsvorschlag zum Flächennutzungsplan.....	4
Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 7-N2.....	5
Abbildung 5: Luftbild	5
Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte Szenario 2, Hintergrundkarte ABK	13
Abbildung 7: Starkregengefahrenkarte Szenario 3, Hintergrundkarte ABK	13

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundstücks der ehemaligen St.-Bernhard-Schule am Eisenpass in Lowick, östlich des heutigen Standorts der St.-Bernhard-Schule.

Es liegt in der Gemarkung Lowick, auf Flur 3 mit den Flurstücken 357, 416, 417 und 1905 bis 1908. Das Plangebiet umfasst rund 0,9 ha und ist nachstehend abgebildet.

Abbildung 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung



2. Planungsanlass/ Planungsverfahren

Der ehemalige Standort der St.-Bernhard-Schule am Eisenpass ist seit einigen Jahren ungenutzt. Die Sporthalle der St.-Bernhard-Schule und des DJK SF Lowick war in die Jahre gekommen, weshalb andernorts bereits ein Neubau geplant wurde. Im Jahr 2021 fiel die Sporthalle einem Brandanschlag zu Opfer, weshalb die Sporthalle schließlich zurückgebaut wurde.

Durch den Rückbau der leerstehenden Schule und den Rückbau der Sporthalle ergibt sich ein wohnbauliches Entwicklungspotential im Sinne einer Wiedernutzbarmachung des Grundstücks. Zudem soll eine fünfzügige Kindertageseinrichtung, die nach dem Montessori-Prinzip geführt werden soll, errichtet werden. Der Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-N2, der seit dem 18.02.1972 rechtsverbindlich ist. Er setzt für den Bereich eine Gemeinbedarfsfläche ohne weitere Festsetzungen fest. Aus diesem Grund konnte die Kindertageseinrichtung bereits genehmigt werden.

Der Bebauungsplan 7-N2 wird mit der folgenden Zielsetzung geändert:

- Schaffung von Wohnbauflächen
- Erweiterung des Angebots an Kindertagesbetreuung

- Berücksichtigung der bestehenden Grünstrukturen

Das Baugesetzbuch (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 7-N2, 17. Änderung 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 7-N2, 17. Änderung = $8861,6 \text{ m}^2$ - siehe auch Kapitel 7.6 „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 Bebauungsplans 7-N2, 17. Änderung 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 Bebauungsplans 7-N2, 17. Änderung im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Das Verfahren wurde im Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr am 23.03.2022 eingeleitet. Der Bebauungsplanentwurf befand sich vom 20.01.2023 bis 22.02.2023 in der frühzeitigen Beteiligung. Folgende Änderungen haben sich unter anderem dadurch ergeben:

- Änderung des Geltungsbereichs in der zeichnerischen Darstellung analog zum Geltungsbereich zum Stand der Einleitung des Änderungsverfahrens
- Aufnahme einer Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Aufnahme eines weiteren Baums zum Erhalt
- Änderung der Festsetzung zur Dachbegrünung
- Aufnahme der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- Aufnahme der Festsetzung zu Garagen, Carports und Nebenanlagen
- Aufnahme des Hinweises zum Wasserschutzgebiet
- Aufnahme des Hinweises zu Versorgungsleitungen

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.01.2024 bis einschließlich 13.02.2024 statt. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es ist eine Stellungnahme des Kreis Borken eingegangen, die eine erneute Betrachtung des Umgangs mit Niederschlagswasser nötig machte. Aus diesem Grund ist eine erneute Offenlage notwendig. Folgende Änderungen haben sich ergeben:

- Wegnahme der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- Aufnahme des Allgemeinen Hinweises zum Artenschutz

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-N2, 17. Änderung ist im Regionalplan Münster (Bekanntmachung am 27.06.2014) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

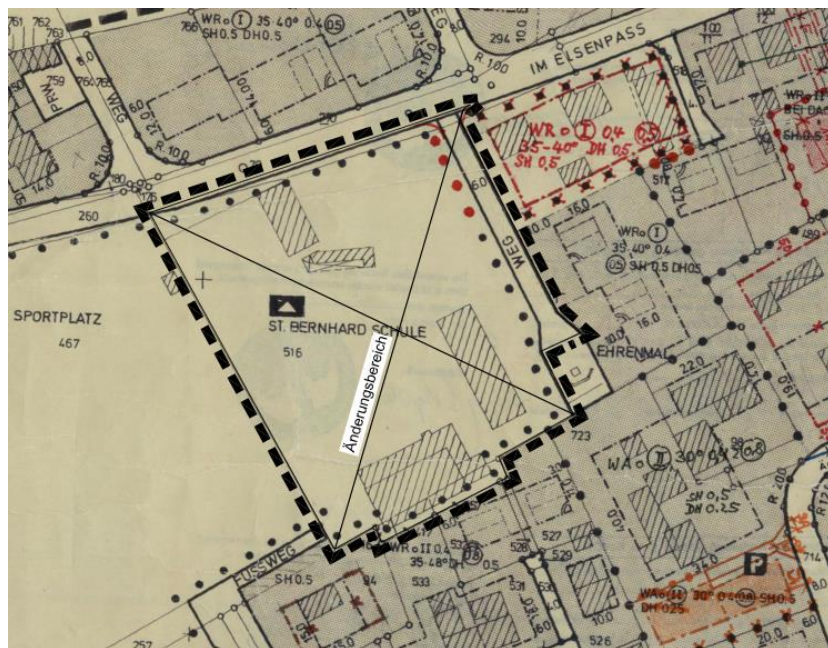
Im Kapitel III des Regionalplanes Münsterland wird unter Grundsatz 8 – Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln - das Ziel 3 angeführt, dass Allgemeine Siedlungsbereiche bedarfsgerecht in Anspruch zu nehmen sind. Die Allgemeinen Siedlungsbereiche umfassen neben Wohnbauflächen auch alle mit dieser 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 der Bebauungsplanänderung 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 der Bebauungsplanänderung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dar. Um die beabsichtigte Planung umzusetzen, ist auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren zu berichtigen. Im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche in ein Wohngebiet sowie in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten/ Kindertageseinrichtung geändert.

Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 7-N2



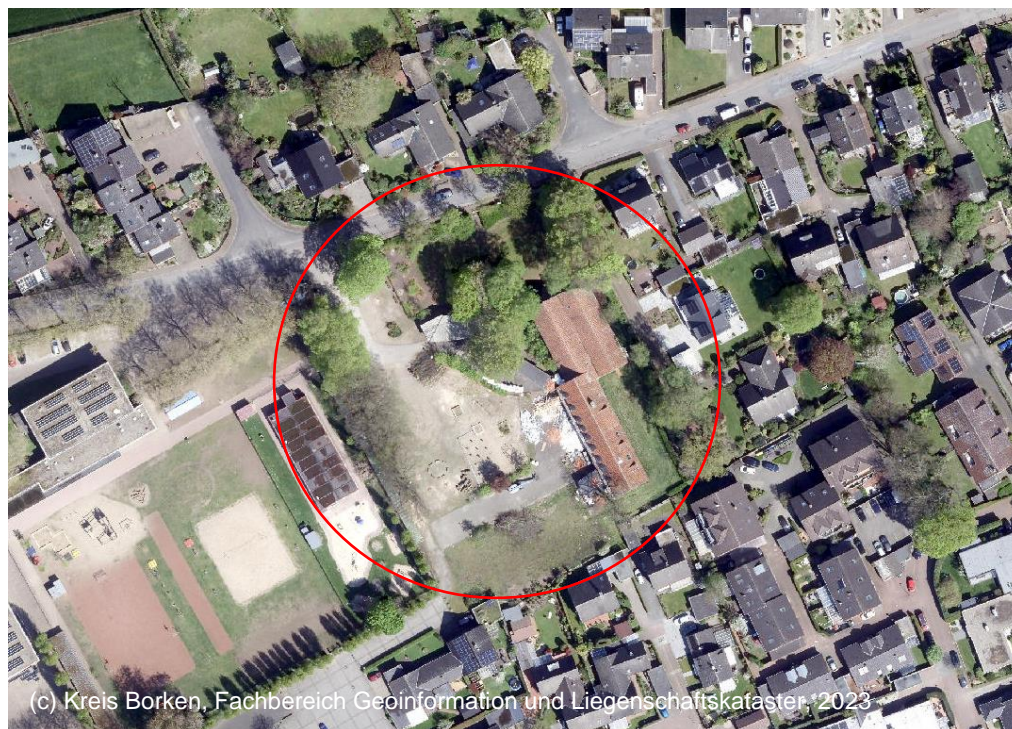
(ohne Maßstab)

4. Bisherige Flächennutzung/ Angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-N2, 17. Änderung hat sich im Laufe des Verfahrens geändert. Die ehemalige Schule wurde im Sommer 2023 zurückgebaut die Sporthalle bereits im Jahr zuvor. Eine Besonderheit des Geltungsbereichs sind die vorhandenen Baumstrukturen.

Die nähere Umgebung wird nördlich, östlich und südlich durch kleinteilige Wohnnutzungen in offener Bauweise geprägt. Westlich grenzt das Grundstück der St.-Bernhard-Schule mit einer Kindertagesstätte an.

Abbildung 5: Luftbild



(c) Kreis Borken, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster, 2023

(ohne Maßstab)

5. Begründung der Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-N2, 17. Änderung wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Um die Wohnnutzung im näheren Umfeld zu unterstreichen und zu sichern, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstelle) gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig. Die verkehrliche Erschließung des Gebiets wäre zudem für diese Nutzungen nicht ausreichend dimensioniert. **(F 1)**

Gemeinbedarfsfläche „Kita“

Nordwestlich wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita (Kindergarten, Kindertagesstätte) ausgewiesen. Dort wurde bereits 2023 mit dem Bau einer fünfzügigen Kita nach dem Montessori-Prinzip begonnen. Der Ursprungsplan setzt für den Änderungsbereich bereits eine Gemeinbedarfsfläche fest.

Einzelhandel

Für das Allgemeine Wohngebiet werden Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bereich soll nicht übermäßig frequentiert werden, um die Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen. Zudem ist die entsprechende verkehrliche Erschließung in den zurückliegenden Grundstücksbereichen nicht gegeben. Die Versorgung des Plangebiets wird insbesondere durch das im Umfeld liegende Nahversorgungszentrum Lowick sichergestellt. **(F 2)**

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

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Zahl entspricht der nach der BauNVO zulässigen Grundflächenzahl für ein Allgemeines Wohngebiet. Die Grundflächenzahl kann für Nebenanlagen bis 0,6 überschritten werden.

Die übrige festgesetzte GFZ von 0,8 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.

Um das Einfügen in die nähere Umgebung zu ermöglichen, werden unter anderem die Trauf- sowie Oberkante der Attika bzw. des Firstes 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 Geländehöhe von ca. 23,0 m bzw. 23,5 m über NHN, entsprechen die Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m und einer maximalen Attika- bzw. Firsthöhe von 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 der umliegenden Wohnbebauung eine Bauweise festgesetzt, bei der Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig sind.

Die überbaubaren Bereiche der einzelnen Grundstücke werden im Bebauungsplan 7-N2, 17. Änderung durch Baugrenzen entsprechend der geplanten städtebaulichen Struktur nach § 23 BauNVO definiert.

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Bautiefe die Bautiefe 12 m. 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 verhindernde 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 überbaubare Fläche auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung. Die Fläche ist für den Raumbedarf einer fünfzügigen Kita geeignet.

5.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zulässigkeit von Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude begrenzt, damit die Entstehung von Einfamilienhäusern gesichert wird. **(F 5)**

5.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Elsenpass. Die Wohnbebauung wird über einen vorhandenen Stichweg erschlossen, der im Südwesten verlängert wird. Eine Wendemöglichkeit ist nicht vorgesehen. Stattdessen ist ein Rettungsweg Richtung der De-Roos-Straße im Südwesten eingeplant. Die Zuwegung wurde als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt und wird entsprechend der Anforderungen des Fachbereichs Feuerwehr für eine Belastung von mind. 16 t ausgebaut.

Die Straßenausbauplanung kann im Fachbereich Mobilität und Umwelt eingesehen werden.

5.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die bestehende Grünfläche südwestlich im Plangebiet wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese wird südlich, parallel zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung erweitert (siehe Kapitel 5.5).

5.7 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 zu der Materialität der privaten Stellplatzbefestigung getroffen. **(F 6)**

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

Pflanzgebot

Die bestehende Lindenallee im Südwesten des Plangebiets soll durch zusätzliche Anpflanzungen zweier Linden ergänzt werden. Demensprechend wurde ein Pflanzgebot in den Änderungsplan aufgenommen. **(F 7)**

Dachbegrünung

Eine Festsetzung im Bebauungsplan sieht die Begrünung der Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° 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)**

Erhaltung von Bäumen

Auf den öffentlichen sowie privaten Grundstücksflächen sind die zum Erhalt festgesetzten 20 Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen. **(F 9)**

5.9 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs.1 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen können einen negativen Einfluss auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes haben. Um hier regulierend eingreifen zu können, aber dem Eigentümer auch einen gewissen Spielraum bei der Platzierung seiner Garage, seines Carports und seiner Nebenanlage einzuräumen, wird die Standortfrage bezüglich der genannten Anlagen reglementiert.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet nur in der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in deren seitlichen Verlängerung zur Nachbargrenze zulässig. Im Abstand zwischen einer Straßenbegrenzungslinie und einer Baugrenze (und deren gedachten Verlängerung) sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht zulässig. Zudem ist grundsätzlich vor Garageneinfahrten ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Offene Carports sind

davon ausgenommen. Durch die Festsetzung kann außerdem ein Einfluss darauf genommen werden, dass die zurückliegenden privaten Freiflächen als Gärten angelegt werden. **(F 10)**

5.10 Örtliche Bauvorschrift (§ 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Damit sich die Baukörper in dem neuen Wohngebiet einfügen, werden gestalterische Festsetzungen getroffen.

Eine fünfzügige Kita hat einen Platzbedarf, der am effektivsten durch ein Flachdach bzw. ein flachgeneigtes Dach abgedeckt werden kann. Durch die Begrenzung, dass das letzte Vollgeschoss als Gebäudeabschluss fungiert, fügt sich das Gebäude in die Umgebung ein. Die westlich angrenzende Gemeinbedarfsfläche Schule wird gestalterisch ebenfalls von Flachdächern geprägt. **(F 11)**

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ist das zweite Vollgeschoss als Satteldach auszuführen von mindestens 30° bis 45° Dachneigung. Dies fügt sich in die umliegende Wohnbebauung ein. Außerdem wurde eine Festsetzung zu Dachgauben und Zwerchgiebeln getroffen. **(F 12, F 13)**

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 14)**

Grundstückseinfriedungen sind ein Gestaltungselement, das sich erheblich auf das Erscheinungsbild des von den Gebäuden gesäumten Straßenraumes auswirkt. Durch die hierzu getroffenen Festsetzungen soll eine unnötige Einengung der Freiräume durch massiv wirkende Mauern unterbunden werden. Eine Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen ist im Bebauungsplan aufgenommen. **(F 15)**

6. Nachrichtliche Darstellungen

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Bocholt-Liedern. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten **(H 1)**.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Belange des Umweltschutzes

7.1.1 Immissionen und Emissionen

Von Immissionen, insbesondere in Form von Verkehrslärm, kann auf der Fläche des Bebauungsplans 7-N2, 17. Änderung nicht ausgegangen werden. Durch die Errichtung einer Kindertageseinrichtung sind keine Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung zu erwarten. Gemäß § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) stellen Geräuscheinwirkungen von Kindertageseinrichtungen oder ähnlichen Nutzungen „keine schädlichen Umwelteinwirkungen“ dar. Kindertageseinrichtungen sind auch im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO als Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.

Es ist zudem nicht davon auszugehen, dass sich wesentlich geräuschemittierende Betriebe im oder angrenzend an den Änderungsbereich befinden.

7.1.2 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.

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.

7.1.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffsregelung ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m² nicht beachtlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Änderungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

7.1.4 Artenschutz

Die Fläche des Bebauungsplans 7-N2, 17. Änderung ist von größeren Baumstrukturen geprägt. Insbesondere aus diesem Grund wurde eine Artenschutzvorprüfung der Stufe I in Auftrag gegeben.

Um zu vermeiden, dass im Zuge der Bebauung gegen das Artenschutzrecht verstoßen werden könnte, erfordert der bestehende Gehölzbestand im Plangebiet, die Beachtung des Brutvogelschutzes. Das heißt, dass Gehölzfällungen und Rodungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03.-30.09.) von europäischen Vogelarten durchzuführen sind. Ein entsprechender Hinweis zum Brutvogelschutz wird aufgenommen. **(H 2)**

In Bezug auf potenziell vorkommende Fledermausarten das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. In Bezug auf nachgewiesene und potenziell vorkommende nicht-planungsrelevante Brutvogelarten kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ebenfalls ausgeschlossen werden jedoch unter der Voraussetzung zeitlicher Vorgaben zur Gehölzrodung (siehe oben). Planungsrelevante Vogelarten sind nicht betroffen.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass bei Einhaltung der oben beschriebenen zeitlichen Vorgabe das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten ist. Die Änderung des Bebauungsplans 7-N2 steht entsprechend den artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht entgegen. Weitergehende Untersuchungen und eine vertiefende Artenschutzprüfung (Stufe II gemäß VV-Artenschutz) sind nicht erforderlich.

Nichtsdestotrotz sind zukünftig aufgrund des zunehmenden Alters der Bestandgebäude und künftigen Gebäude in zunehmendem Maße bauliche Veränderungen (An- und Umbauten, sowie Sanierungen und Ersatzbauten) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten. Bei Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen können durch Beseitigung von Lebensstätten der besonders bzw. streng geschützten Arten sowie durch Tötung und Verletzung von Tieren im Zuge der Bautätigkeit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für Gebäude bewohnende Tierarten (insbesondere Fledermäuse und Vögel) ausgelöst werden. Aus diesem Grund ist vor dem Abbruch oder der baulichen Veränderung (Umbau, Sanierung) von Gebäuden oder deren Umnutzung eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Hierbei sind die Gebäude gezielt auf mögliche Quartiere und Niststätten von geschützten und planungsrelevanten Tierarten zu untersuchen. Abhängig von den Ergebnissen der Artenschutzprüfung ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG im Zuge der Abriss-, Umbau- und/oder Sanierungsmaßnahmen gegebenenfalls ein Vermeidungs- und Maßnahmenkonzept zu erstellen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen (**H 3**).

Unabhängig von dieser Wertung werden darüber hinaus zur allgemeinen Vermeidung zunehmender betriebsbedingter Lichtemissionen verschiedene Maßnahmen zur Umsetzung der Beleuchtung vorgeschlagen (Konzentration der Beleuchtung, Begrenzung Leuchtpunkthöhe, insektenverträgliche Leuchtmittel). Dies wird in den Änderungsplan jedoch nicht aufgenommen. Die Beleuchtung der Straßen und Wege im öffentlichen Raum dient der Verkehrssicherungspflicht. Folglich werden grundsätzlich Verkehrswege mit Erschließungsfunktion innerhalb geschlossener Bebauung beleuchtet. Jedoch beeinträchtigt Beleuchtung Flora und Fauna, wie Fledermäuse und Insekten, negativ, weshalb die Belange der Verkehrssicherheit, der Natur und Umwelt sowie der Kosten einer Beleuchtung gegeneinander abzuwägen sind. So werden Angebotswege, insbesondere in Grünflächen, oder Verkehrswege im Außenbereich, nur in Ausnahmefällen beleuchtet, wenn ihnen beispielsweise eine besondere Bedeutung beigemessen wird.

Grundsätzlich sollen die negativen Auswirkungen auf die Umwelt durch künstliches Licht vermieden bzw. möglichst reduziert werden. Dies gelingt zum Beispiel durch den Einsatz moderner LED-Leuchten, die seit einigen Jahren nach und nach im Stadtgebiet Bocholt eingesetzt werden. Es sind bereits Beleuchtungsanlagen im Änderungsbereich vorhanden.

7.1.5 Klimaschutz

Um den Klimaschutz zu verbessern, hat die Stadt Bocholt Leitziele festgelegt und das Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept 2013 (IKKK) aufgestellt und beschlossen. Das Konzept ist 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 Änderungsbereiches bereits entsprechend einer schulischen Nutzung größtenteils versiegelt war, ist jedoch von keiner nennenswerten Veränderung des Mikroklimas durch das Bauvorhaben auszugehen.

7.1.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-N2, 17. Änderung 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 4)**

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 Aufstellung des Bebauungsplans 7-N2, 17. Änderung 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 Gefahrenverringering von Starkregen und Hochwasser. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, Grundsätze sind zu berücksichtigen.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern zu prüfen, insbesondere unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels, wie Starkregen. Dadurch kann großen Schäden durch Hochwasserereignisse begegnet werden. Das Plangebiet wird von keiner Überschwemmungsfläche überlagert. 2. Bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit extrem >HQ500 wird die Straße Elsenpass westlich des Plangebiets mit einer Tiefe von 0- 0,5 m überschwemmt. Das Plangebiet ist davon nicht betroffen.

Grundsätzlich ist der § 78 b WHG zu beachten. Demnach obliegt es dem Bauherrn/ der Bauherrin außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets für die eigene Hochwassersicherheit zu sorgen und entsprechend bei einer Bebauung auf die dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasste Bauweise zu achten.

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.

Im Bebauungsplan 7-N2, 17. Änderung werden Festsetzungen getroffen, die Schutz vor Starkregen bieten, wie die Festsetzungen F 6 zur Stellplatzbefestigung und F 8 zur Dachbegrünung.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets wird über den Elsenpass, einer Tempo-30 Zone, sichergestellt. Richtung Westen mündet dieser in die Thonhausenstraße, Richtung Osten auf den Essing Esch. Da in dem Allgemeinen Wohngebiet nach aktuellem Stand lediglich sieben Einfamilien-/ bzw. Doppelhaushälften á maximal zwei Wohneinheiten entstehen, ist bei dem Allgemeinen Wohngebiet von keiner nennenswerten Verkehrssteigerung auszugehen. Die Kindertagesstätte wird zu den Bring- und Abholzeiten entsprechend frequentiert. Da der Parkplatz über eine Einbahnstraßenregelung erschlossen wird, wird der Verkehr möglichst geordnet ablaufen und die Kinder werden nicht im Bereich der Haupteinfahrungsstraße in die Autos ein- bzw. aussteigen.

Eine Wendemöglichkeit ist aufgrund des Verhältnisses des dadurch verbrauchten Raumes zu der vergleichsweise geringen Zahl von Wohnbaugrundstücken nicht vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt der Feuerwehr wird über einen Weg auf der öffentlichen Grünfläche, der in die De-Roos-Straße mündet, sichergestellt.

Für das Verfahren zum weiter östlich liegenden Bebauungsplan 7-8, rechtsverbindlich seit dem 31.01.2019, wurde die verkehrliche Situation tiefgehend betrachtet, unter anderem wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. In dem Rahmen wurden bereits Maßnahmen umgesetzt, um die verkehrliche Situation zu verbessern, zum Beispiel wurde an der Kreuzung Thonhausenstraße/ Elsenpass vor der Ortseinfahrt eine Engstelle eingerichtet. Für zusätzliche Sicherheit der Radfahrer sorgen eine farbliche Markierung des Fahrradweges sowie eine entsprechende Beschilderung und Piktogramme im Asphaltbereich.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist über die Bushaltestellen Elsenpass, die von der Stadtbus-Linie C6 in Richtung Lowick, Am Kolk sowie Innenstadt Bocholt angefahren wird, an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen

Im vorhandenen Stichweg liegen unter anderem Leitungen für Strom, Wasser und Gas. Die Leitungen werden mit Verlängerung des Stichwegs entsprechend auch dort verlegt.

Im Nordwesten des Änderungsbereichs verlaufen zudem von Nord nach Süd eine Stromleitung und ein Signalkabel Kupfer. Diese Leitungen werden von der Planung jedoch nicht tangiert, da sie auf öffentlicher Grünfläche verortet sind. Die Leitungen werden in die Plangrafik

aufgenommen und mit einem entsprechenden Hinweis versehen. **(H 5)** Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind bereits Leuchten in Form von Laternen enthalten, die von der Planung ebenfalls nicht tangiert werden.

Löschwasserversorgung

Die ausreichende Löschwassermenge von 48 m³/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.

Kanalisation und Versickerung

Im vorhandenen Stichweg sind bereits ein Regenwasser- und ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Mit Verlängerung des Stichwegs werden auch die Kanäle entsprechend verlängert.

Das Niederschlagswasser wird an die bestehende RW-Kanalisation im Eisenpass angeschlossen, welche in das bestehende Regenrückhaltebecken „SEE_10“ ableitet. Bei der Berechnung des RRB ist das Plangebiet, mit ehemaliger Schule und Turnhalle, bereits berücksichtigt worden.

Müll- und Wertstoffbehälter

Die Müllentsorgung wird vom Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB) durchgeführt. Sämtliche Abfälle zur Beseitigung unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang nach § 4 Abs. 1 und 2 der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Bocholt und sind somit dem ESB zu überlassen. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich die Wohngebäude an einer Stichstraße. Diese Erschließungsfläche wird aufgrund fehlender Wendemöglichkeit durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht befahren. Um die Entsorgung der Müll- und Wertstoffbehälter sicherstellen zu können, sind diese von den Anwohnern an den Abfuhrtagen an den, vom ESB, festgelegten Sammelpunkt zu stellen. **(H 6)**

7.4 Denkmalschutz

Weder im Bereich des Bebauungsplans 7-N2, 17. Änderung 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 in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. **(H 7)**

7.5 Kampfmittel

Das Plangebiet ist hinsichtlich möglicher Kampfmittelbelastungen noch nicht untersucht worden. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen. **(H 8)**

7.6 Städtebauliche Kennziffern

Allgemeines Wohngebiet	2.820,52 m ²
Fläche für Gemeinbedarf- Kindergarten	4.037,76 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	988,92 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.014,01 m ²
Insgesamt	8.861,21 m²

7.7 Kosten und Realisierung

Die öffentlichen Erschließungskosten werden zunächst von der Stadt Bocholt vorfinanziert und bei der Grundstücksvermarktung entsprechend angerechnet. Im Plangebiet sind bei einer Aufteilung für Einfamilienhäuser rund sieben Grundstücke möglich. Die bisherige Kostenschätzung des Fachbereichs Mobilität und Umwelt beträgt 200.000 € (Stand 2023).

Die Finanzierung der Verlängerung des Regenwasser- und Schmutzwasserkanals im Bereich der geplanten Erschließung (siehe Kapitel 7.3) erfolgt über den städtischen Gebührenhaushalt.

Bocholt, 05.03.2024

301/ co

Der Bürgermeister

i. A.

gez.

Cox