

Stadt Bocholt
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplans 4-10 der Stadt Bocholt

im Bereich nördlich der Dinxperloer Straße (L 606), westlich der Hamalandstraße (L 602)
und östlich der Hamalandstraße im Bereich des Grundstückes Hamalandstraße Haus-Nr. 2

Stand: Frühzeitige Beteiligung

April 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	1
2	Planungsanlass/Planungsverfahren	2
3	Planungsvorgaben	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	5
4	Bisherige Flächennutzung/ Angrenzende Nutzungen	6
5	Begründung der Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO).....	10
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
5.4	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	10
5.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	10
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	10
5.7	Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	11
5.8	Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	11
5.9	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	11
5.10	Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a) BauGB) .	11
5.11	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB).....	12
5.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	12
5.13	Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	12
6	Auswirkungen der Planung	13
6.1	Belange des Umweltschutzes	13
6.1.1	Immissionen und Emissionen.....	13
6.1.2	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13
6.1.3	Umweltbericht	13
6.1.4	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	14
6.1.5	Artenschutz	14
6.1.6	Altlasten	14
6.1.7	Boden und Fläche	15
6.1.8	Schutz vor Hochwasser und Starkregen.....	15
6.1.9	Schutz vor Starkregen.....	15
6.2	Verkehrliche Erschließung.....	16
6.3	Ver- und Entsorgung	17
6.4	Denkmalschutz.....	17
6.5	Kampfmittel	17
6.6	Städtebauliche Kennziffern.....	17

6.7	Kosten und Realisierung	18
-----	-------------------------------	----

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Änderungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan	4
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	4
Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 4-10	5
Abbildung 5: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 4-10,1. Änderung.....	6
Abbildung 6: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 4-10,2. Änderung.....	6
Abbildung 7: Luftbild.....	7
Abbildung 8: Starkregen Gefahrenkarte Szenario 3, Hintergrundkarte ABK	16

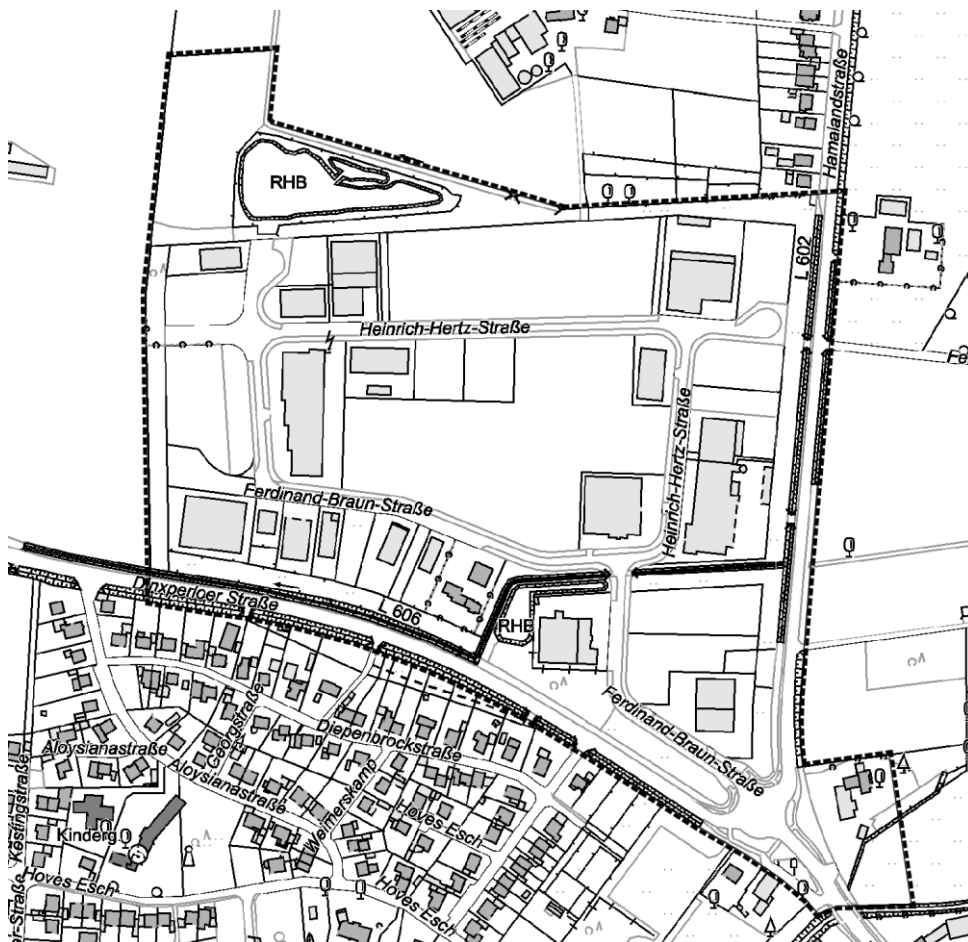
1 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst im Gewerbegebiet Holtwick im Nordwesten Bocholts im Bereich nördlich der Dinxperloer Straße (L 606), westlich der Hamalandstraße (L 602) und östlich der Hamalandstraße im Bereich des Grundstückes Hamalandstraße Haus-Nr. 2 die Gemarkung Holtwick, Flur 3, Flurstücke:

26	591	699	730	754	832	849
92	593	700	731	757	834	851
314	594	705	732	819	835	852
315	595	707	734	820	838	868
576	650	710	736	825	839	869
577	662	712	743	826	841	875
578	663	714	744	827	843	896
579	671	715	745	828	844	89
587	675	720	750	829	845	
588	690	724	752	830	847	
590	691	725	753	831	848	

und Flur 4, teilweise Flurstück 184 und 185. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans 4-10 mit einer Fläche von 24 ha.

Abbildung 1: Änderungsbereich des Bebauungsplanes



(ohne Maßstab)

2 Planungsanlass/Planungsverfahren

Der Bebauungsplan 4-10 für das Gewerbegebiet Holtwick ist seit dem 22.04.2003 rechtsverbindlich. Ein Ausschluss im Sinne des Vergnügungsstättenkonzeptes von 2011 konnte somit nicht zum Tragen kommen. Aufgrund der Neuregelungen im Glücksspielrecht und dem damit einhergehenden Verbot von Mehrfachspielhallen suchen die Betreiber derzeit verstärkt neue Standorte. Diese Betreiber von Vergnügungs- und Freizeitnutzungen drängen auch in die stadtnahen Gewerbegebiete. Daher besteht u.a. auch im Gewerbegebiet Holtwick Regelungsbedarf zur Wahrung der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes. Hinzu tritt, dass mittlerweile viele Grundstücke aus der mit dem Verkauf verbundenen privatrechtlichen Zweckbindung herausfallen. Sofern Grundstücke auf dem Markt verfügbar sind, können diese frei veräußert werden. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, u.a. Flächen für Gewerbebetriebe, welche aufgrund ihrer Emissionen auf entsprechende Gewerbeflächen angewiesen sind, bereit zu stellen. Nutzungen, welche auch in den anderen Baugebieten zulässig sind, sollen daher besonders überprüft und gesteuert werden.

Die dritte Änderung des Bebauungsplans 4-10 wird im Vollverfahren daher mit folgender städtebaulicher Zielsetzung durchgeführt:

- Steuerung der **Ansiedlung von Vergnügungsstätten** im Sinne des von der Stadtverordnetenversammlung am 22.12.2021 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeptes (1. Fortschreibung)
- **Ausschluss von Gastronomiebetrieben** sowie Neuansiedlung von Versammlungs- und Partyräumen zur Wahrung der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes
- **Ausschluss von Freizeit- und Sportnutzungen** (z.B. Paintball, Lasertag, Escape-Rooms, Fitnessanlagen) zur Wahrung der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes
- Planung einer neuen **Straßenverkehrsfläche** in Richtung Norden für mögliche Erweiterungsabsichten des Gewerbegebietes
- Kleinteilige **Erweiterung der Baugrenzen** von 5 m auf 3 m im Bereich der Wendeanlagen und entlang der Grünflächen im Bereich des Gewässers Nr. 140 sowie im südöstlichen Bereich (Hamalandstraße Hausnr. 2)
- Aktualisierung der festgesetzten **Überschwemmungsgebiete** der Gewässer Nr. 100 und Nr. 140 (Nachrichtliche Übernahme)
- Aktualisierung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Aktualisierung und Ergänzung der Hinweise zum Bebauungsplan

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 06.06.2018 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplans 4-10, Gewerbegebiet Holtwick, nördlich der Dinxperloer Straße (L 606), westlich der Hamalandstraße (L 602) und östlich der Hamalandstraße im Bereich des Grundstückes Hamalandstraße Haus-Nr. 2.

Die grundsätzliche Konzeption zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 4-10 Gewerbegebiet Holtwick wurde im Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr am 07.02.2024 vorgestellt und gebilligt (s.Vorlage 21/2024).

Seit Einleitung des Verfahrens wurde das Bocholter Einzelhandelskonzept aktualisiert sowie das Bocholter Vergnügungsstättenkonzept aufgestellt und beschlossen. Des Weiteren sollen im o. g. Änderungsverfahren des Bebauungsplans notwendige Regelungen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung sowie die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche aufgenommen werden. Diese Regelungen stellen vornehmlich die aktuelle Ausrichtung von

Gewerbe- und Industriegebieten in der Stadt Bocholt bezogen auf die Bereitstellung von Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe dar und versuchen möglichst viele „Fremdnutzungen“ aus Gewerbegebieten fernzuhalten. Das hier betroffene Gebiet verfügt über eine höhere städtebauliche Qualität als andere Gebiete in Bocholt.

Auch aus den vorgenannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung am 15.02.2023 eine städtebauliche Leitlinie beschlossen, wonach die Gewerbe- und Industriegebiete Bocholts aus Gründen der gewerblichen Flächenvorhaltung weiterhin auf die Bereitstellung von Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe ausgerichtet werden sollen und dieses bei Ansiedlungswünschen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sei (Vorlage 61/2023).

Zurückstellen von Bauvoranfragen

Daher beschloss der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr am 22.03.2023 zur Sicherung der vorgenannten Bauleitplanung die Zurückstellung von drei Bauvoranfragen für einen Zeitraum von jeweils bis zu 12 Monaten. Mit Bescheiden vom 21.06.2023 wurden die Bauvoranfragen gem. § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt. Der Zeitraum der Zurückstellungen endete im Februar 2024. Das o. g. Bauleitplanverfahren konnte aber im Februar 2024 noch nicht abgeschlossen werden.

Veränderungssperre

Da eine Verlängerung der Zurückstellung nicht vorgesehen war, beschloss der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr in der Sitzung am 07.02.2024 die Veränderungssperre gem. § 16 BauGB für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung (3. Änderung des Bebauungsplanes 4-10) als Satzung. Die Veränderungssperre gilt zunächst für zwei Jahre.

3 Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

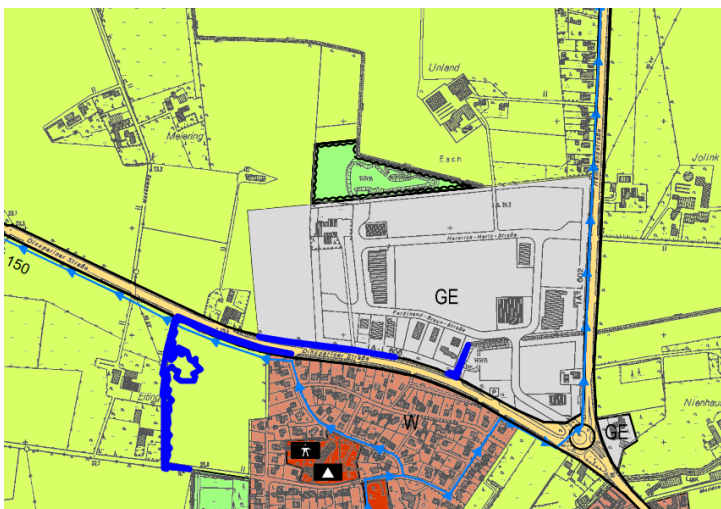
Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 4-10 ist im Regionalplan Münster (Bekanntmachung am 27.06.2014) Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Im Kapitel III.3 des Regionalplans Münsterland - Bereiche für industrielle und gewerbliche Nutzungen wird das Ziel 14 aufgeführt: „Flächen zur Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Münsterland und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze nutzen!“. Der Holtwicker Bach wird als Fließgewässer dargestellt. Überlagert wird der Bereich um den Gewässerlauf mit der Freiraumfunktion Schutz der Natur und Schutz der Landschaft und Landschaftsorientierten Erholung. Aus dem Ursprungsplan des 4-10 werden die Festsetzungen des Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO sowie des Gewässerlaufs und der begleitenden Grünanlagen übernommen und bewegen sich im definierten Rahmen der Regionalplanung.

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan

(ohne Maßstab)

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt ist seit dem 12.01.1979 rechtswirksam. Als vorbereitender Bauleitplan hat er nach den Bestimmungen des BauGB die Aufgabe, für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet sowie im Bereich der L 602 und L 606 sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dar. Das Regenrückhaltebecken im Norden wird als Grünfläche mit einer überlagernden Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dargestellt. Die entlang der Hamalandstraße verlaufende Wasserleitung ist als Hauptversorgungsleitung gekennzeichnet. Im Bereich des Grabens (Gewässer Nr.140) ist ein Überschwemmungsgebiet nach wasserrechtlichen Vorgaben nachrichtlich dargestellt. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung ergibt sich kein Erfordernis einer Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans.

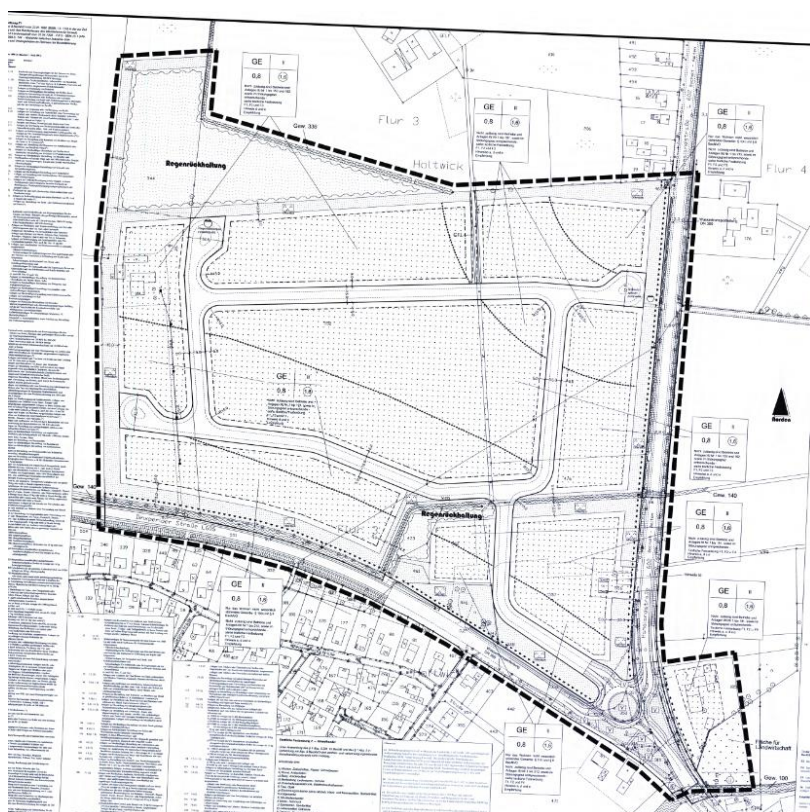
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

(ohne Maßstab)

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 4-10 für das Gewerbegebiet Holtwick ist seit dem 22.04.2003 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan setzt Gewerbeflächen nach § 8 BauNVO sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Im Norden und Süden werden Regenrückhaltebecken anhand von Umgrenzungen von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen festgesetzt. Die Grünstreifen, die das Gewerbegebiet umgeben, sowie Randbereiche des Grabens (Nr. 140) sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Die Grünflächen im Bereich des südlich gelegenen Kreisverkehrs sind mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün versehen. Im Südosten des Plangebietes ist eine Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen, ergänzend ist hier im Bereich des Holtwicker Bachs (Gewässerlauf Nr. 100) ein Überschwemmungsgebiet dargestellt. Für die Baufelder wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt: max. 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,8 und Geschossflächenzahl 1,6. Unter Beachtung des angrenzenden Siedlungsgebietes Holtwick und der Splittersiedlung an der L 602 (Hamalandstraße) ist eine im Störungsgrad abgestufte Gliederung nach Abstandserlass von 1998 festgesetzt. Weitere Bestimmungen sind den textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Empfehlungen zu entnehmen.

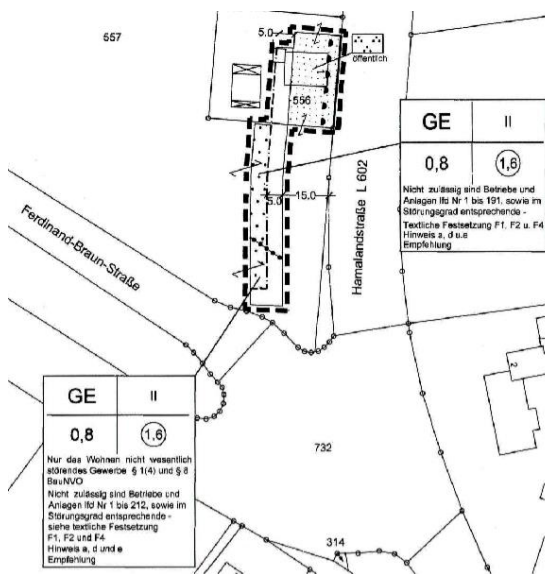
Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 4-10



(ohne Maßstab)

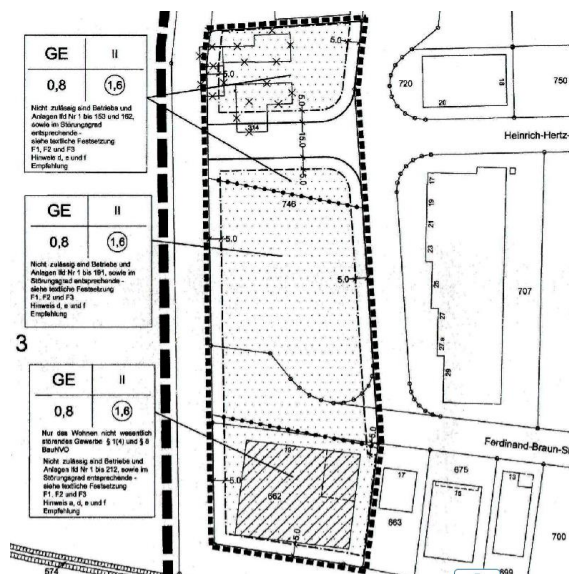
Der Bebauungsplan 4-10 wurde durch die 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB (rechtsverbindlich seit 04.12.2015) im Bereich des südöstlichen Baugrundstückes angepasst. Die Änderung betraf die Überplanung eines Bestandsgebäudes von Gewerbefläche in eine öffentliche Grünfläche und Verschiebung der Baugrenze. Die Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen wurden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Abbildung 5: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 4-10,1. Änderung



(ohne Maßstab)

Abbildung 6: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 4-10,2. Änderung



(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan 4-10 wurde durch die 2. Änderung (rechtsverbindlich seit 11.05.2017) im Bereich der westlichen Baugrundstücke erneut angepasst. Die Änderung betraf die Verschiebung einer öffentlichen Verkehrsfläche in Richtung Norden. Die Baufelder konnten somit im Süden verbunden werden. Die Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen wurden aus dem Ursprungsplan übernommen.

4 Bisherige Flächennutzung/ Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet der vorliegenden Bauleitplanung umfasst das Gewerbegebiet Holtwick im Bereich nördlich der Dinxperloer Straße (L 606), westlich der Hamalandstraße (L 602) und östlich der Hamalandstraße im Bereich des Grundstückes Hamalandstraße Haus-Nr. 2. Am Kreuzungspunkt der Dinxperloer Straße und Hamalandstraße im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein Kreisverkehr, an den die Zufahrt zu dem Gewerbegebiet Holtwick angebunden ist. Die Grundstücke des Gewerbegebietes sind zu großen Teilen bebaut, vereinzelt sind Grundstücke noch unbebaut. Im Norden und Süden des Plangebietes befinden sich angelegte Regenrückhaltebecken, die an die Gewässerläufe angebunden sind.

Das Gewerbegebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, im Nordosten an der Hamalandstraße grenzen Wohngebäude sowie südlich der Dinxperloer Straße die Wohnsiedlung an der Diepenbrockstraße an das Plangebiet.

Abbildung 7: Luftbild

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

5 Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen und Hinweise werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans 4-10 zu großen Teilen aus dem Ursprungsplan übernommen. Damit gilt für den 3. Änderungsplan die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132) und der Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 02.04.1998 – V B 5 – 8804.25.1 (VNr. 1/98 – MBl.NW 1998 S. 744 - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass)).

Die Steuerung der Vergnügungsstätten erfolgt im Sinne des von dem Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, im Dezember 2021 fortgeschriebenen Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Bocholt (1. Fortschreibung), welches am 22.12.2021 von der Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen wurde.

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

Gewerbegebiet

Die vorliegende Bauleitplanung weist ein Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO aus und entspricht der Festsetzung des Ursprungsplans.

Abstandsliste 1998

Im Übrigen wird das Gebiet gem. Abstandserlass im Störungsgrad gegliedert. Das nahegelegene Siedlungsgebiet Holtwick ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 4-1 als reines Wohngebiet ausgewiesen. Insofern werden Ausnahmen, die ggf. eine nächsthöhere Abstandsklasse ermöglichen würden, nicht vorgesehen. Die genauen Abgrenzungen sind durch die Nutzungsartengrenzen im Bebauungsplan dargestellt. **(F 1)**

Bereich Mindestabstand bis 100 m

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten, die nahe der gegenüberliegenden durch die Landstraße getrennten Wohnbebauung und der Splittersiedlung an der L 602 gelegen sind, sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. **(F 1.1)**

Bereich Mindestabstand 100 m bis 200 m

Daran anschließend sind Betriebe und Anlagen lfd Nr. 1 bis 191, sowie im Störungsgrad entsprechende, nicht zulässig. **(F 1.2)**

Bereich Mindestabstand 200 m bis 300 m

Daran anschließend sind Betriebe und Anlagen lfd Nr. 1 bis 153 und 162, sowie im Störungsgrad entsprechende, nicht zulässig. **(F 1.3)**

Störfallbetriebe

Da sich die vorliegende Bauleitplanung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Landesstraßen Hamalandstraße und Dinxperloer Straße befindet (Häufung von Verkehrswegen), soll im Sinne der SEVESO-Richtlinie sowie des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes - BImSchG, die beabsichtigen wichtige Verkehrswege zu schützen vorsorglich ein Ausschluss von Störfallbetrieben erfolgen. **(F 2)**

Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen: Schank- und Speisewirtschaften

Im Gewerbegebiet Holtwick sind vor allem Dienstleistungs- und Handwerksnutzungen sowie einzelne Betriebe des Logistikgewerbes und produzierenden Gewerbes verortet. Laut Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Bocholt (1. Fortschreibung, Dezember 2021) wird das Gewerbegebiet als hochwertiger Standort mit einer hohen städtebaulichen Qualität mit Nutzungsschwerpunkt auf Handwerk, Kleingewerbe und Dienstleistungen bezeichnet. Um diese Qualitäten weiterhin zu stärken, erfolgt ein Ausschluss der nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen durch Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Einzelheiten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. **(F 3)**

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen: Vergnügungsstätten

In dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Bocholt (1. Fortschreibung, Dezember 2021) wird erläutert, dass es laut höchstrichterlicher Rechtsprechung der Gemeinde nicht gestattet ist, in ihrem Gemeindegebiet Vergnügungsstätten generell auszuschließen. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung hat die Gemeinde die Möglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung Festsetzungen zu treffen, um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros umfassend zu regeln. Auf der Grundlage einer genauen Bestandsaufnahme und Analyse hat der Gutachter die Ausschluss- bzw. Zulässigkeitsbereiche für

Vergnügungsstätten in der Stadt Bocholt dargelegt. Dabei empfiehlt er aber aufgrund des bereits heute vorliegenden hohen Besatzes an Vergnügungsstätten in der Stadt Bocholt eine relativ strenge Reglementierung insbesondere für Spielhallen vorzusehen.

Aktuell sind Anfragen bezüglich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Holtwick zu verzeichnen. Dabei sind auch neue Arten von Freizeitanlagen wie Lasertaganlagen, Escape-Rooms oder Paintball-Hallen angefragt, die im Vergnügungsstättenkonzept nicht aufgeführt sind.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit besteht ein besonderer Anreiz zur Ansiedlung der o.a. Nutzungsarten. Die Ansiedlung dieser Betriebe war allerdings nicht Ziel der Entwicklung dieses Gewerbegebietes. Um die Qualität und Attraktivität des Gewerbegebietes zu erhalten und bodenrechtlichen Spannungen entgegenzutreten, erfolgt ein Ausschluss von den nach § 8 BauNVO definierten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Dies können zum Beispiel Freizeitnutzungen, wie Paintball, Lasertag, Escape-Rooms und Anlagen für sportliche Zwecke, wie Fitnessanlagen umfassen. **(F 4)**

Zulässigkeit von Wohnungen

Auf dem Grundstück an der Hamalandstraße 2, bzw. 2a sind zwei Wohneinheiten untergebracht. Durch die Lage östlich der Hamalandstraße ist von keinen beträchtlichen Immissionskonflikten auszugehen. Um Erweiterungen oder Änderungen der genehmigten Wohnungen zu sichern, wird eine Festsetzung aufgenommen. **(F 5)**

Einzelhandelsnutzung

In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig, sofern sie nicht großflächig sind oder keine schädlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO haben.

Um jedoch die Ziele des Bocholter Einzelhandelskonzepts - Sicherung und Ausbau der Attraktivität der Bocholter Innenstadt, Sicherung und maßgebliche Weiterentwicklung städtebaulich integrierter Nahversorgungsangebote in definierten Zentren und Standorten sowie Sicherung und Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Betriebe an geeigneten Standorten - nicht zu gefährden, sind im Einzelhandelskonzept Steuerungsempfehlungen aufgenommen, die als Abwägungsbelang gem. § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen.

Entsprechend diesen Steuerungsempfehlungen wird im Plangebiet folgende Festsetzung getroffen: Im Plangebiet sind Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der „Bocholter Sortimentsliste“ nicht zulässig. Betriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind zulässig und die Sortimentsgruppen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. **(F 6)**

Verkaufsstellen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind gem. des Bocholter Einzelhandelskonzepts ausnahmsweise zulässig, sofern eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht, ein betrieblicher Zusammenhang vorliegt, diese flächenmäßig dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und diese eine übliche Dimension nicht überschreiten. Zum Annexhandel wird eine textliche Festsetzung aufgenommen. **(F 7)**

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

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert im Rahmen der Bebauungsplanänderung. Demnach wird weiterhin eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und Geschossflächenzahl GFZ 1,6 festgesetzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Baugrenzen werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Es werden lediglich im Bereich der Wendeanlagen sowie im Bereich der Grünflächen nahe des südlich gelegenen Regenrückhaltebeckens sowie der nördlichen abschließenden Grünflächen die Abstände von 5 m auf 3 m zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche bzw. öffentlicher Grünfläche verringert. Gründe des Arten- und Freiraumschutzes sowie weitergehende Themen des Immissions-schutzes o.ä. stehen dieser geringfügigen Änderung nicht entgegen. Ziel ist, eine optimale Ausnutzung der Gewerbegrundstücke sicherzustellen.

Da in Richtung Norden für eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche erfolgt, werden die nördlich gelegenen Baufelder verschoben. Zur neuen Verkehrsfläche wird mit den Baufeldern jeweils ein Abstand von 5 Metern eingehalten.

5.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang der Böschungsoberkanten der Gewässer 336, 140 und 100 sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zulässig. Die Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen. **(F 8)**

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

Die Verkehrsflächen der Ferdinand-Braun-Straße und Heinrich-Hertz-Straße bleiben unverändert. Die Darstellungen entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsplans 4-10 sowie der zweiten Änderung des Bebauungsplans.

Im Norden erfolgt eine Ergänzung einer Stichstraße mit einer Breite von 15 m im Bereich des Flurstücks Nr. 869. Durch die Festsetzung der Verkehrsfläche soll eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Norden sichergestellt werden.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der im Osten gelegenen Hamalandstraße und der im Süden verlaufenden Dinxperloer Straße wurden im Ursprungsplan zur Verkehrssicherheit Ein- und Ausfahrten zu den Landesstraßen durch eine entsprechende Festsetzung unterbunden. Die Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplan sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Nordosten sowie im Nordwesten des Plangebietes nahe der Wendepflanzenanlagen zwei Versorgungsanlagen für das

Abwasser festgesetzt, da sich dort Pumpwerke befinden. Die Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

5.7 Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Entlang der Hamalandstraße verläuft eine unterirdische Hauptwasserleitung. Die Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

5.8 Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Abführung des Niederschlagswassers erfolgt über den Regenwasserkanal in den Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes in die Regenrückhaltebecken sowie den Holtwicker Bach. Teilweise ist eine Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Borken einzuholen. Nähere Bestimmungen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen, die aus dem Ursprungsplan übernommen wurden. (**F 9 - F 11**)

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

Zweckbestimmung Parkanlage

Die Grünstreifen, die das Gewerbegebiet umgeben, sowie Randbereiche des Grabens (Nr. 140) sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Die Darstellung entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplans 4-10.

Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Die Grünflächen im Bereich des südlich gelegenen Kreisverkehrs sind mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün versehen. Die Darstellung entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplans 4-10.

5.10 Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a) BauGB)

Wasserflächen

Die bestehenden Gräben (Nr. 140 und Nr. 336) und der Holtwicker Bach (Nr. 100) werden als Wasserflächen dargestellt. Die Darstellung entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplans 4-10.

Flächen für die Wasserwirtschaft

Die Regenrückhaltebecken im Norden und Süden werden als Flächen für die Wasserwirtschaft dargestellt. Die Darstellung entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplans 4-10.

Überschwemmungsgebiet

Durch das Gewerbegebiet verläuft das Gewässer Nr. 100 sowie entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs der Holtwicker Bach (Gewässer Nr. 140). Entlang der Wasserläufe sind

Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Da sich die Ausdehnung der Überschwemmungsgebiete seit Aufstellung des Ursprungsplans verringert hat, erfolgt eine Anpassung der nachrichtlichen Darstellung der Überschwemmungsgebiete im Bebauungsplan.

5.11 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die südlich gelegene landwirtschaftlich genutzte Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplans 4-10.

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

Nördlich des Gewerbegebiets Holtwick liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb (Hamalandstraße Hausnr. 19), der sowohl von der Ferdinand-Braun-Straße als auch von der Hamalandstraße aus erreichbar ist. Im Ursprungsplan 4-10 ist daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, kurz GFL festgesetzt. Da in dem Bereich die vorliegende Bebauungsplanänderung die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche vorsieht, entfällt die Festsetzung des GFL. Auf der nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche bleibt das GFL zugunsten des Eigentümers der o.g. Hofstelle in einer Breite von ca. 6 m auf dem Flurstück Nr. 437 bestehen.

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

Der Ursprungsplan 4-10 sieht eine Empfehlung zur Dachbegrünung vor. Um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen, wird die Empfehlung als Festsetzung im Rahmen der Bebauungsplanänderung aufgenommen. **(F 12)**

Die Festsetzung sieht die Begrünung der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 20° Dachneigung 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.

Die Festsetzung ist bei Neubauten und bei Erneuerung der Dachkonstruktion anzuwenden. Gebäude mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bestanden, genießen Bestandsschutz, das heißt diese Dächer müssen nicht nachträglich begrünt werden.

Für Dächer mit ausschließlich Blech-, Faserzement- oder vergleichbarer Dacheindeckung (leichte Dacheindeckungen) hinsichtlich flächenbezogener Masse wird die Dachbegrünung lediglich empfohlen, weil hohe zusätzliche Investitionen in die Standsicherheit die Folge sind.

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.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Belange des Umweltschutzes

6.1.1 Immissionen und Emissionen

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 4-10 wesentliche Änderungen der geräuschemittierenden Betriebe in dem Industriegebiet sowie eine Erhöhung des Verkehrslärms ergeben.

6.1.2 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 5).

6.1.3 Umweltbericht

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans 4-10 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. Die Erstellung eines Umweltberichtes für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

6.1.4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans 4-10 wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet. Da der Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet geleistet werden konnte, wurde ein zusätzlicher Ausgleich in den Gemarkungen Barlo und Stenern im Bereich nördlich der Straße Zum Venn und westlich des Holtwicker Backes vorgenommen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

6.1.5 Artenschutz

Bei dem vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplans 4-10 handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche des Holtwicker Industrieparks, der von Grünflächen umgrenzt wird. Da durch die Bebauungsplanänderung keine Grünflächen überplant werden, kann keine Notwendigkeit für eine Artenschutzprüfung abgeleitet werden.

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

(H 1)

Aus Gründen des allgemeinen Brutvogelschutzes wird nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein Hinweis zur Beschränkung der Rodungstätigkeiten aufgenommen. **(H 2)**

6.1.6 Altlasten

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

(H 3)

6.1.7 Boden und Fläche

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

Das Gewerbegebiet Holtwick ist bereits zu großen Teilen bebaut. Die vorliegende Bebauungsplanänderung unterstützt im Sinne des Ziels der Innenentwicklung durch die Änderung von einzelnen Baugrenzen die Nachverdichtung an dem Gewerbebestandort, wodurch Flächen im Außenbereich geschont werden können.

6.1.8 Schutz vor Hochwasser und Starkregen

Hochwasserschutz

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

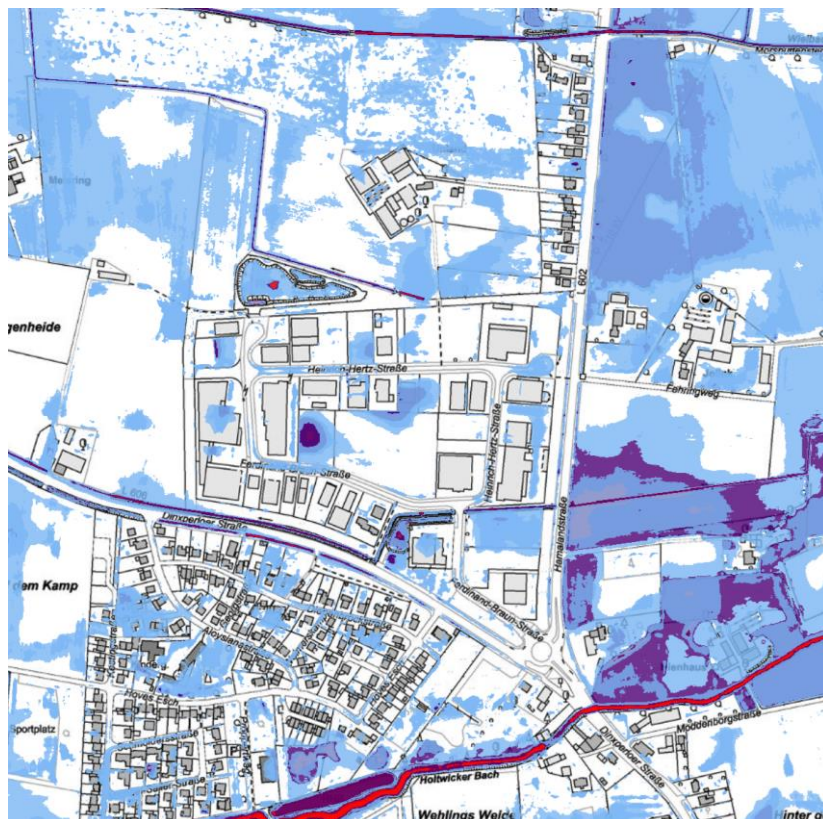
Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern zu prüfen, insbesondere unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels, wie Starkregen. Dadurch kann großen Schäden durch Hochwasserereignisse begegnet werden.

Im Bereich des der Gewässer (Gewässernr. 100 und 140) sind in einer Breite des Bachlaufs Überschwemmungsgebiete verortet, diese sind jeweils von Grünanlagen umgeben. Aufgrund des Geländeneiveaus des Gewerbegebietes ist von keiner Gefahrenlage durch Hochwasserereignisse auszugehen.

6.1.9 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. Das sogenannte Szenario 2 bildet die Annahme ab, 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.

Abbildung 8: Starkregengefahrenkarte Szenario 3, Hintergrundkarte ABK

(ohne Maßstab)

Das Niederschlagswasser staut sich teilweise auf unbebauten, tiefer liegenden Grundstücken des Gewerbegebietes sowie im Bereich der Regenrückhaltebecken und auf der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche nahe des Holwicker Bachs. Bei Neubauten im Gewerbegebiet ist davon auszugehen, dass die Gebäude auf einem an die Erschließungsstraße angepassten Geländeniveau errichtet werden. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ist mit keiner Verschlechterung bzw. einer stärkeren Betroffenheit der Bestandsbebauung zu rechnen. Im Bereich der Regenrückhaltebecken und der landwirtschaftlichen Flächen bestehen bei einer möglichen Überschwemmung keine Gefahren.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes Holtwick erfolgt über die Bestandsstraßen Ferdinand-Braun-Straße und Heinrich-Hertz-Straße, die über einen Kreisverkehr an die Landesstraßen Dinxperloer Straße und Hamalandstraße angebunden sind.

Die Zufahrt zum Grundstück Hamalandstraße Hausnr. 2 ist direkt an der Landesstraße gelegen. Bei künftigen bauaufsichtlichen Verfahren ist dahingehend der Landesbetrieb Straßenbau NRW zu beteiligen. Der Hinweis wird aus dem Ursprungsplan übernommen. (H 4)

Beleuchtungsanlagen im 40 m-Bereich zu den Landesstraßen L 602 und L 606 und Anlagen der Außenwerbung bedürfen ebenso der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Straßen NRW, Niederlassung Coesfeld. Der Hinweis wird aus dem Ursprungsplan übernommen. **(H 5)**

Im Norden erfolgt eine Ergänzung einer Stichstraße im Bereich des Flurstücks Nr. 869. Durch die Bereitstellung der Verkehrsfläche soll eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Norden sichergestellt werden.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist durch den zuständigen Versorgungsträger gewährleistet. Die notwendige Löschwassermenge von 96 m³/h ist sichergestellt.

Die Beseitigung des Schmutzwassers ist in dem Gewerbegebiet Holtwick über Schmutzwasserkanäle über die Heinrich-Hertz-Straße und Ferdinand-Braun-Straße hin zur Hamalandstraße gegeben.

Das Regenwasser wird über Regenwasserkanäle oder auf direktem Wege in die beiden vorhandenen Regenrückhaltebecken im Gewerbegebiet abgeleitet.

6.4 Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Anhaltspunkte auf Bodendenkmäler vor. Der allgemeine Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern wird aufgenommen. **(H 6)**

6.5 Kampfmittel

Das Plangebiet ist hinsichtlich möglicher Kampfmittelvorkommen bislang noch nicht vollständig abgesucht worden. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen **(H 7)**.

6.6 Städtebauliche Kennziffern

Die Bebauungsplanänderung umfasst eine Flächengröße von insgesamt 24,3 ha und entspricht der Größe des Ursprungsplans 4-10.

Gewerbegebiete	134.183 m ²
Straßenverkehrsflächen	48.896 m ²
Parkanlage (öffentlich)	30.078 m ²
Verkehrsgrün (öffentlich)	2.356 m ²
Öffentliche Grünfläche	20.813 m ²
Wasserflächen	4.230 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	2.446 m ²
Insgesamt	243.003 m²

6.7 Kosten und Realisierung

Der Stadt Bocholt werden nach heutigem Stand neben den Verfahrenskosten keine Kosten entstehen.

Bocholt, April 2024

301/ov

Der Bürgermeister

i. A.

gez.

Overkamp