

Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 70 Goch

Inhalt:

1. Allgemeine Planungsvorgaben
2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planung
3. Ver- und Entsorgung
4. Natur und Landschaft
5. Artenschutz
6. Boden/Altlasten
7. Verkehrsuntersuchung
8. Schalluntersuchung
9. Wasserwirtschaft
 - 9.1 Grundwasser
 - 9.2 Oberflächengewässer
 - 9.3 Schmutzwasser
 - 9.4 Niederschlagswasser
 - 9.5 Vorgaben Niersverband
10. Denkmalschutz
 - 10.1 Baudenkmale
 - 10.2 Bodendenkmale
11. Realisierung
12. Rechtskraft

1. Allgemeine Planungsvorgaben

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.09.2014 die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 Goch beauftragt.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird das Verfahren gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die in § 13a Abs.1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Infolge dessen erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit nur einmal. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt, da der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2(4)4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Goch, am nördlichen Ende des Innenstadtbereiches, nördlich des geplanten Ringschlusses (Ostring – Nordring) zwischen Klever Straße und Bahnlinie. Die genaue Abgrenzung ist im zeichnerischen Teil eindeutig ersichtlich. Es hat eine Größe von ca.0,81 ha.

Der Flächennutzungsplan stellt Gewerbegebiet dar.

Zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben kann es erforderlich sein, dass Mitarbeiter des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf das Gelände betreten müssen. Dies ist ihnen zu ermöglichen. Nach Feststellungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann im Plangebiet eine Belastung mit Kampfmitteln des 2. Weltkrieges nicht ausgeschlossen werden.

Empfohlen wird daher eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Flächen sowie bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten und Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsdetektion.

Nach Angaben der Thyssen-Gas GmbH verläuft westlich des Plangebietes eine Ferngasleitung, deren Schutzstreifen 0,5 m bis 0,0 m im Plangebiet liegt.

Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0 m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung wird nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen – wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen zugestimmt.

Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefähderungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

Die südlich des Plangebietes angrenzende Fläche wird zur Realisierung des Ringschlusses zwischen Ostring und Nordring als Verkehrsfläche benötigt.

Hierzu ist es notwendig einen Teil der alten Lagerhallen auf dem Gelände zu beseitigen. Die verbleibenden Restlagerflächen sind nach Angabe des Grundstückseigentümers in der Nutzung unwirtschaftlich.

Somit hat der Grundstückseigentümer den Antrag gestellt die verbleibende Fläche nördlich des geplanten Ringschlusses, nach Abriss der gesamten Lagerhallen, durch ein

Bebauungsplanverfahren als Sonderbaufläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb festzusetzen.

Gemäß des Zentrenkonzeptes der Stadt Goch liegt das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Klever Straße“.

Das Büro BBE in Münster kam in seiner detaillierten Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse vom Februar 2015 für das Plangebiet zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Nutzung Sonderbaufläche für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel keine negativen städtebaulichen oder landesplanerischen Auswirkungen festzustellen sind.

In einer Vorabstimmung mit der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer bestehen laut Schreiben dieser IHK vom 09.03.2015 keine Bedenken gegen die Planung.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Nr. 70 Goch wird somit eine Baufläche mit einem min. Abstand zur östlich angrenzenden Bahnfläche von 3 m als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel – Lebensmittel mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossfläche von 2,0 festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze sowie die Zufahrten für die Stellplätze und die Anlieferung liegen zwischen der Baufläche und der Klever Straße, die auch die Erschließung des Plangebietes sicherstellt.

Die max. Verkaufsfläche wird auf 1300 qm begrenzt.

Ein- und Ausfahrten an der geplanten Ringstraße, dem vorhandenen Kreisverkehr und der Klever Straße bis ca. 35 m nördlich des Kreisverkehrs sind nicht zulässig.

Der Bebauungsplan ist auch Voraussetzung für Investitionen, die der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dienen.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a(2)2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Ver- und Entsorgung

In den angrenzenden Straßen sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Dadurch ist die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser, einschließlich Löschwasser, gewährleistet.

Im Plangebiet sind neue Flurstücke und Eigentumsverhältnisse entstanden, dafür sind die vorhandenen Leitungen der Telekom in Absprache mit den privaten Grundstückseigentümern der Flurstücke 85 und 86 in der Flur 42 der Gemarkung Goch anzupassen. Es gibt im Grundbuch kein Leitungsrecht zugunsten der Telekom.

Alle Baumaßnahmen werden rechtzeitig abgestimmt.

Im Auftrag der Stadt Goch sammeln Privatunternehmen regelmäßig Restabfälle und Wertstoffe ein, die dann entsprechend den gesetzlichen Vorgaben entsorgt werden.

4. Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Planes bedeutet keinen Eingriff in Natur und Landschaft, da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Planes handelt

Gem. § 13a(2)4 BauGB werden keine Ausgleichsmaßnahmen verlangt.

5. Artenschutz

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe eines FFH-Gebietes und nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet und steht auch in keinem räumlichen und funktionalen Bezug zu diesen.

In dem Messtischblatt 4302 (Naturschutzinformation NRW) sind die planungsrelevanten Arten (Artenschutz) aufgeführt.

Im Plangebiet sind keine nach den Artenschutzbestimmungen schützenswerten Tier- oder Pflanzenarten bekannt.

Bei Ortsbesichtigungen im Plangebiet wurden keine Arten aus der Liste der geschützten Arten in NRW vorgefunden. Es ergaben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein einer dieser Arten.

Es ist auch nicht zu erkennen, dass die möglichen, im räumlichen Zusammenhang zum Planvorhaben liegenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Arten aus der o.g. Liste durch Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen negativ berührt werden.

Die vorhandenen Populationen werden durch die Realisierung der Planung keinesfalls dauerhaft geschädigt oder in ihrem Bestand gefährdet.

Fazit:

Das Planvorhaben ist in seinen Auswirkungen so gering, dass eine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts nicht zu erwarten ist und damit die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Die Verletzungs- und Tötungsverbote des § 44 (1) BNatSchG sind bei der Baufeldfreiräumung (Rodung von Bäumen und Sträuchern während der Brutzeit) zu beachten.

Der Verbotstatbestand des § 39 (5) BNatSchG ist zu berücksichtigen (Verbot Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen). Demnach dürfen Hecken nur im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar beseitigt werden.

6. Boden/Altlasten

Nach Rücksprache mit der Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve gehen

- von den in der Nähe des Plangebietes gelegenen und im Altlastenkataster des Kreises Kleve dargestellten Altlastenflächen für die im Plangebiet geplanten Nutzungen keine Gefährdungen aus,
- zu einer von der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve aufgrund der gewerblichen Vornutzung geforderten Überprüfung der Altlastensituation im Plangebiet hat der Projektentwickler eine orientierte Bodenuntersuchung veranlasst, die vom Ingenieurbüro GFP Dr. Gärtner und Partner GbR, Duisburg, durchgeführt wurde. Der Bericht vom 07.08.2015 – Projektnummer 1507.123 wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abgestimmt und wird Bestandteil des Planverfahrens.

Bei den abgeteufte Kleinrammbohrungen wurde flächendeckend Auffüllungen angetroffen. Die Analyse der Zusammensetzungen hat ergeben, dass Auskofferungen der östlichen Brachfläche vor Ort unter versiegelten Flächen wieder eingebaut werden können. Aushub unter der vorhandenen Lagerhalle kann vor Ort oder anderweitig offen wieder eingebaut werden.

Im westlichen Grundstücksbereich sind aufgrund der durch PAK verunreinigten Auffüllungen Auskofferungen weiterhin gutachterlich zu begleiten.

7. Verkehrsuntersuchung

Die Verkehrsuntersuchung der Firma Schübler-Plan vom 03.02.2016 für die geplante Sondergebietsnutzung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb an der Klever Straße kommt zu dem Ergebnis:

- Auf der Klever Straße ist aus Richtung Pfalzdorf kommend eine Linksabbiegespur einzurichten.
- Abschließend wird festgestellt, dass aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken gegen den geplanten Lebensmittelmarkt bzw. gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen.
- Die o.g. Verkehrsuntersuchung wird Bestandteil des Planverfahrens.

8. Schalluntersuchung

Das Schallgutachten vom 03.02.2016 des Büros TAC zum geplanten Einkaufsmarkt an der Klever Straße kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Anlieferung kann nur tagsüber zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen. Ein LKW kann innerhalb der Ruhezeiten anliefern.
- Es dürfen nur lärm- und geräuscharme Einkaufswagen zum Einsatz kommen.

Unter diesen Voraussetzungen zeigen die Ergebnisse des Gutachtens:

- Die zulässigen Immissionsrichtwerte durch den Betrieb des Marktes sowie die Vorbelastungen an den untersuchten Stellen wurden tagsüber und nachts eingehalten.
- Die zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm werden an allen Immissionsorten tagsüber und nachts eingehalten.
- Die o.g. Schalluntersuchung wird Bestandteil des Planverfahrens.

9. Wasserwirtschaft

9.1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Grundwasserschutzzonen.

9.2 Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

9.3 Schmutzwasser

Alle Bauvorhaben werden vor Bezug bzw. Inbetriebnahme an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Diese befördert das Schmutzwasser zur Kläranlage des Niersverbandes in Goch.

9.4 Niederschlagswasser

Die Forderung gemäß § 51 a LWG - NW, wonach das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut, erstmals befestigt oder erstmalig an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden zu versickern, zu verrieseln oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist, treffen für dieses Plangebiet nicht zu, da für das gesamte Plangebiet ein Anschluss- und Benutzungszwang zur Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen gem. § 9 (2) der Entwässerungssatzung des Abwasserbetriebes der Stadt Goch - AÖR - besteht.

Die Regenwässer des Privatgrundstückes werden über den in der Klever Straße vorhandenen Regenwasserkanal der Niers zugeführt.

9.5 Vorgaben Niersverband

Der Planbereich liegt im Kläranlageneinzugsgebiet des Niersverbandes. Es ist zu beachten, dass durch vorhandene Altlasten kontaminiertes Grund- bzw. Abwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet und damit auch nicht in die nachfolgend an diese Kanalisation angeschlossene Kläranlage zugeführt werden darf, da die Kläranlage für die Behandlung

dieser Abwässer nicht ausgerüstet ist. Dieser Aspekt ist insbesondere bei anstehenden Baumaßnahmen und/oder Bodensanierungen zu berücksichtigen.

10. **Denkmalschutz**

10.1 **Baudenkmale**

Im Plangebiet gibt es kein Baudenkmal.

10.2 **Bodendenkmale**

Im Plangebiet gibt es keine Bodendenkmale.

Sollten wider Erwarten Bodenfunde gemacht werden, sind sie unverzüglich gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NRW der zuständigen Behörde zu melden. Ferner sind sie gemäß §16 Denkmalschutzgesetz NRW zu sichern.

11. **Realisierung**

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, Baulasträgern und Netzbetreibern.

12. **Rechtskraft**

Mit Rechtskraft dieses Planes wird der Flächennutzungsplan für das Plangebiet von Gewerbegebiet in Sonderbaufläche (großflächiger Einzelhandel) angepasst.

Goch, 11.02.2016
Stadt Goch
Der Bürgermeister
I.A.
gez. Neveling