



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Bürgermeister
der Stadt Goch
Postfach 10 05 51
47565 Goch

über den
Landrat des Kreises Kleve
Postfach 15 52
47515 Kleve

Datum: 05.12.2016

Seite 1 von 6

Aktenzeichen:
32.02.01.01-2104/96-1205
bei Antwort bitte angeben

Frau Schiffers
Zimmer: 361
Telefon:
0211 475-2394
Telefax:
0211 475-2982
daniela.schiffers@
brd.nrw.de

Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Nordrhein-Westfalen

96. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goch für den Bereich Pfalzdorf, Buschstraße 21 – Reitsportzentrum –

Ihr Schreiben vom 04.10.2016 / Ihr Zeichen: II.61 – 61.20.15

Gegen die von Ihnen gemäß § 34 Abs. 5 LPIG vorgelegte o.g. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung der öffentlichen Auslegung

vom 17. Oktober 2016

bis 18. November 2016

bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn Linien U78, U79
Haltestelle:
Victoriaplatz/Klevert Straße

Ich weise allerdings ausdrücklich auf nachfolgende Hinweise hin:

Inhaltliche Hinweise:

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 Pfalzdorf unter Kap. 3.1. „Regionalplanung“ wird Bezug auf die Ziele des LEP-Entwurfs genommen. Diesbezüglich weise ich darauf hin, dass der hier angeführte Entwurfsstand (LEP-Entwurf aus September 2015) mittlerweile nicht mehr aktuell ist.



Als Ziele in Aufstellung ist gemäß §§ 3 und 4 ROG i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB aktuell der LEP-Entwurf vom 05.07.2016 zu berücksichtigen.

Darüber hinaus empfehle ich an dieser Stelle auch das Ziel 6.6-2 „Standortanforderungen“ des LEP-Entwurfs konkret zu benennen, gemäß dem „Raumbedeutsame, überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen (...) in der Regel innerhalb von beziehungsweise unmittelbar anschließend an Allgemeine Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen“ sind.

Des Weiteren möchte ich der in Kap. 3.1 getroffenen Schlussfolgerung, „dass der Geltungsbereich in seiner Qualität als Fläche für die Landwirtschaft nicht den Schutzansprüchen“ des Grundsatzes G2, Kap. 4.5.1, RPD (Stand Juni 2016) entspreche, widersprechen.

Gemäß Grundsatz G2 sollen in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen bestimmte Flächen, Bereiche bzw. Räume nicht für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in Anspruch genommen werden, sofern diese deren agrarwirtschaftliche Bedeutung beeinträchtigen. Diese Schutzansprüche gelten grundsätzlich für alle in der Beikarte 4 J als „Agrarstrukturell bedeutsamen Flächen in landwirtschaftlichen Produktionsräumen mit hoher Produktivität (außerhalb im RPD-E dargestellten Bereiche mit Vorrangfunktion)“ dargestellten Bereiche, zu denen auch das betroffene Plangebiet gehört.

Es handelt sich hier allerdings um einen Grundsatz in Aufstellung, für den zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Berücksichtigungspflicht gilt. Die o.g. Schlussfolgerung ist daher nicht zutreffend, vielmehr müsste ausgeführt werden, warum entgegen der tatsächlichen Bedeutung die entsprechenden landwirtschaftlichen Belange gegenüber der Nutzung Reitsportzentrum zurückgestellt werden.

Darüber hinaus fehlt in den nun vorliegenden Unterlagen eine differenzierte „Flächenbilanz“, wie sie bereits in den Unterlagen zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 LPIG erstmals vorgelegen hat (Punkt 7 der Begründung). Wie in meiner landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 1 LPIG vom 11.07.2016 ausgeführt, sollte bei der Flächenbilanz differenzierter



dargestellt werden, welchen Flächenanteil die bereits bestehenden Anlagen (Bestand) umfassen und welche Sondergebiete neue Baurechte auslösen (Erweiterungen). Ich empfehle die Begründung unter Punkt 4. „Grundzüge der Planfestsetzungen“ um eine differenzierte Flächenbilanz zu ergänzen.

Redaktionelle Hinweise:

In der zeichnerischen Darstellung der 96. FNP-Änderung ist bei der FNP-Neudarstellung das Sondergebiet SO 3 doppelt dargestellt. Ich gehe davon aus, dass es sich bei der SO-Darstellung südöstlich der Buschstraße um das geplante SO 6 handelt. Die falsche Bezeichnung SO 3 ist zu berichtigen. In diesem Zusammenhang weise ich ausdrücklich auf die nachfolgende Stellungnahme meines Dezernates 35 (Punkt 3) hin.

Weitere Hinweise von den fachlich zuständigen Dezernaten

Dezernat 35: Städtebau, Bauaufsicht, Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten sowie –förderung

Zu dem mir mit Bezugsschreiben vorgelegten Antrag nehme ich wie folgt Stellung:

Planungsrechtliche Aspekte:

Der vorgelegte Planentwurf für die 96. FNP-Änderung beinhaltet geänderte Darstellungen gegenüber dem gem. § 34 (1) LPlG vorgelegten Entwurf. Meine planungsrechtlichen Hinweise, die Sie mit Verfügung vom 11.07.2016 der Stadt Goch mitgeteilt hatten, wurden dabei teilweise beachtet.

In meiner Funktion als höhere Verwaltungsbehörde im Sinne des BauGB (Dezernat 35) weise ich in Hinblick auf das später erforderliche Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB nun auf folgende Punkte hin:

1. Zwischen den einzelnen Sondergebieten, in denen unterschiedliche Nutzungen zulässig sein sollen, fehlt das Planzeichen für die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen. Die dünnen schwarzen Linien sind als eindeutige Abgrenzung nicht geeignet, da sie von den Linien aus der Kartengrundlage (Flurstücksgrenzen) nicht unterschieden



werden können. Insofern ist unklar, auf welche Fläche sich die jeweils dargestellte Sondergebietsnutzung bezieht.

2. Ein östlich der Buschstraße gelegener Teil des Änderungsbereichs ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird nun auch zukünftig nach der 96. Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser Teilbereich erfährt also keine Änderung. Es ist daher unklar, warum dieser Bereich noch in den Geltungsbereich der 96. FNP-Änderung einbezogen ist.

3. Bei dem östlich der Buschstraße gelegenen Sondergebiet ist die Bezeichnung „SO 3“ (Pferdeställe, Personalwohnungen) zu überprüfen. Bei den textlichen Erklärungen der verschiedenen Sondergebiete auf dem Plan ist auch ein „SO 6“ (Anlagen für den ruhenden Verkehr) aufgeführt, das jedoch in der Planzeichnung fehlt. Falls bei dem Sondergebiet östlich der Buschstraße die Anlagen für den ruhenden Verkehr vorgesehen sind und dementsprechend die Darstellung im Planentwurf in „SO 6“ geändert wird, wäre aus meiner Sicht gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage des Planentwurfs erforderlich.

4. Bei mehreren Sondergebieten soll offenbar nun das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dargestellt werden. Die Abkürzung „GRZ ...“ in der Planzeichnung müsste allerdings in etwas größerer Schrift eingetragen werden, damit sie überall lesbar ist. In der Legende ist die Abkürzung zu erklären und in der Begründung die Bedeutung der Darstellung zu erläutern.

5. In der Legende sind zwei verschiedene Planzeichen für die Wasserleitung aufgeführt. In den beiden Planzeichnungen ist jedoch ein und dasselbe Planzeichen für die Darstellung der Wasserleitung verwendet worden. Ich rege an, dies zu überprüfen.

6. Bei den textlichen Erläuterungen der Darstellung der baulichen Nutzung auf dem Plan ist im ersten Satz angegeben, dass Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reitsportzentrum“ festgesetzt werden. Der Bezug auf § 11 Abs. 3 ist hierbei nicht passend, da in Abs. 3 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe beschrieben werden. Da aber die Zweckbestimmung „Reitsportzentrum“ angegeben wird, wäre die Darstellung sonstiger Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zutreffend. Im Übrigen rege ich an den Satz sprachlich zu überprüfen und dabei anstelle des Begriffs „festsetzen“, der sich auf



Bebauungspläne bezieht, den Begriff „darstellen“ zu verwenden, der gem. § 5 BauGB für den Inhalt eines FNP verwendet wird.

7. Zu dem geänderten Planentwurf der 96. FNP-Änderung wurde keine Begründung vorgelegt. Den Unterlagen liegt lediglich die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 Pfalzdorf bei. Ich weise daher darauf hin, dass für die 96. FNP-Änderung eine eigene Begründung einschließlich des Umweltberichts anzufertigen und bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit auszulegen ist. Falls bei der öffentlichen Auslegung, die nach Angabe der Stadt Goch zurzeit läuft, die Begründung oder der Umweltbericht zur FNP-Änderung fehlen, könnte hier ein Verfahrensfehler entstehen.

8. Gegen die Erweiterung der zulässigen Nutzungen in Richtung Einzelhandel bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten wird, und da ich bei der eingeschränkten Nutzung davon ausgehe, dass es sich auch nicht um Betriebe für Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO handelt.

Im Hinblick auf die noch zu erstellende Begründung zur 96. FNP-Änderung weise ich darauf hin, dass bei Einzelhandelsbetrieben der Verweis auf § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unverständlich ist, da es hier nicht um die in § 9 geregelten Industriegebiete geht.

9. Nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist nach Maßgabe des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (siehe auch BauGBÄndG 2013 – Mustererlass). In der Begründung zum FNP sind entsprechende Erläuterungen erforderlich, inwieweit diese Aspekte bei der Planung berücksichtigt worden sind.

Die planungsrechtlichen Hinweise resultieren aus einer überschlägigen Sichtung der eingereichten Unterlagen. Auch hier nicht erwähnte planungsrechtliche Aspekte können bei der umfassenden Prüfung im späteren Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB geltend gemacht werden.



Auf die Stellungnahme des Kreises Kleve vom 04.11.2016 (Az. 6.1 – 61
12 02 / 04-) weise ich hin.

Seite 6 von 6

Ich bitte die Hinweise bis zur Vorlage zur Genehmigung gemäß § 6
BauGB entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Daniela Schiffers