Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 47 Goch -Teil B-

1.

Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 47 Goch (Gesamtplan) umfasst den größten Teil des Geländes der ehemaligen Reichswaldkaserne nördlich der Innenstadt an der Nord-West-Seite der Pfalzdorfer Straße. Ca. 4,19 ha aus dem nordwestlichen Teil der ehemaligen Reichswaldkaserne sind Gegenstand des Bebauungsplan Nr. 47 Goch -Teil B-. Er grenzt im Süden und Osten unmittelbar an den bereits rechtskräftigen Teil A an. Im Norden und Westen reicht der Geltungsbereich bis an die Außengrenzen des ehemaligen Kasernengeländes, die im Westen vom Emmericher Weg gekennzeichnet werden.

2.

Planungsziel

Planungsziel ist auf der Grundlage der am 28.11.2012 wirksam gewordenen 25. Änderung des Flächennutzungsplanes die Entwicklung eines hochwertigen, stark durchgrüntes Wohngebietes. Als zentrales Gestaltungselement wird ein ca. 1,6 ha großer See entstehen. Die Entwicklung der Gesamtfläche soll schrittweise erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 47 Goch -Teil A- wurde die Rechtsgrundlage für den ersten, ca. 350 m langen Teilabschnitt der von der Pfalzdorfer Straße ausgehenden Erschließungsstraße im nord-östlichen Bereich der Gesamtplanung, für die Errichtung von Wohnhäusern an dieser Erschließungsstraße, für den Ausbau des Sees mit umgebenden Grünflächen und für die Realisierung des größten Teils der geplanten Grünflächen geschaffen.

Mit dem zweiten Teilbereich (Teil B) soll die Rechtsgrundlage für die Verlängerung der im Teil A festgesetzten Erschließungsstraße bis zum Emmericher Weg und die Erweiterung der am nördlichen Rand des Gesamtplangebietes gelegenen Grünfläche mit integrierter Ausgleichsfläche bis zum Emmericher Weg geschaffen werden.

Innerhalb dieser Ausgleichsflächen wird als Ersatz für die innerhalb der Grünflächen der Kaserne gelegene und aufgegebene Biotopfläche mit Teich ein Ausgleich in Form einer Wasserfläche mit entsprechender Bepflanzung festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen werden durch eine in den Bebauungsplan integrierte Gestaltungssatzung auf der Grundlage des § 86 der Landesbauordnung (Bauordnung NRW) getroffen.

3.

Verfahrensablauf

Der Rat hat am 20.12.2007 beschlossen, das ehem. Kasernengelände, dessen militärische Nutzung im Jahre 2006 aufgegeben wurde, anzukaufen. Das Gelände wird von der Gocher Stadtentwicklungsgesellschaft mbH treuhänderisch verwaltet. Die baulichen Anlagen, die Verkehrsflächen und die Leitungsinfrastruktur wurden inzwischen gem. den vertraglichen Vereinbarungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zurückgebaut. Erhalten wurde led. das ehem. Wachgebäude sowie drei kleinere Einzelgebäude, die künftig einer untergeordneten neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Nach einem im Zeitraum von Januar bis Juni 2010 durchgeführten Bürgerwerkstattverfahren wurden die Ergebnisse am 01.02.2011 in einer Präsentations- und Diskussionsveranstaltung vorgestellt. Der Planungsstand wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 12.06.2012 umfänglich dargestellt.

Die zeitgleich am 12.06.2012 beschlossene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Gesamtplan 47 Goch hat in der Zeit vom 03.07. bis einschl. 16.07.2012; eine ebenfalls beschlossene Bürgerversammlung hat am 02.07.2012 stattgefunden. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 10.01. bis 15.02.2013 durchgeführt.

In seiner Sitzung vom 13.03.2014 hatte der Bau- und Planungsausschuss den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 47 Goch erneut aufzustellen und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 Goch -Teil A- mit der Begründung vom 12.02.2014 und dem Umweltbericht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Für diesen Teilplan A erfolgte am 09.12.2014 der Satzungsbeschluss. Die Bekanntmachung erfolgte am 28.01.2015

Nach dem Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 22.09.2016 erfolgte die öffentliche Auslegung des Planentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 47 Goch **-Teil B-** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10. bis einschließlich 13.11.2016. Gleichzeitig wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

4. Betrachtung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 Goch -Teil B- wurde gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a sowie § 2 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben und bewertet wurden.

Zur Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Belange wurden folgende Gutachten eingeholt:

Landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bodengutachten, Bauschadstoffuntersuchung, Machbarkeitsstudie Wasserfläche, Verkehrsgutachten, Schallgutachten und Geruchsgutachten.

Die Planung berührt weder fachgesetzliche Schutzkategorien (z.B. Flora-Fauna-Habitate, Vogelschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Festsetzungen des Landschaftsplanes, § 62-er Biotope) noch lt. Biotopkataster NRW erfasste schutzwürdige Biotope. Überschneidungen mit sonstigen Schutzkategorien entstehen lediglich für den Boden, der im Vorhabengebiet eine „besondere Schutzwürdigkeit“ aufgrund seiner hohen Bodenfruchtbarkeit aufweist.

Wesentliche zu erwartende Auswirkungen durch die geplante Entwicklung ist eine Verdichtung der Siedlungsstrukturen, die sowohl eine Erhöhung des Versiegelungsgrades als auch eine kleinteiligere Strukturierung der Freiflächen zur Folge haben wird. Der erhöhte Versiegelungsgrad führt für das Schutzgut Boden zur Einschätzung einer „hohen“ Umwelterheblichkeit. Mit einer mittleren Umwelterheblichkeit werden die Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt bewertet.

Bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaft kann unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden. Für das Schutzgut Mensch sind grundsätzlich positive Entwicklungen durch die angestrebte Siedlungsentwicklung zu erwarten. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter können durch die Wertsteigerung des Grundstücks ebenfalls positive Entwicklungen prognostiziert werden.

Die Gesamtkonzeption zur Entwicklung der ehemaligen Reichswaldkaserne sieht die Herstellung eines Grünzuges im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft vor. In Teil B sind ca. 0,8 ha öffentliche Grünfläche und 0,94 ha Streuobstwiesen dieses Grünzuges enthalten. Als Ersatz für den Verlust von Gehölzen sollen 44 Bäume im Straßenraum und in

den öffentlichen Grünflächen im Siedlungsbereich neu gepflanzt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 Goch - Teil B ergibt sich in der Bilanzierung ein Defizit von 15.609 Punkten, das durch das Punkteguthaben aus Teil A kompensiert werden kann.

5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Alternativenprüfung erfolgte im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens in einer Reihe von Werkstattgesprächen, in denen zusammen mit anerkannten Fachplanern und Gocher Bürgern die grundsätzlichen Ziele der Planung erarbeitet wurden.

Der städtebauliche Entwurf zeigt den konzeptionellen Grundgedanken der geplanten Wohnnutzung, die um eine zentral gelegene Wasserfläche angeordnet ist.

Bei einer Nullvariante wird die Entwicklung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ohne das geplante Vorhaben bewertet. Für das Vorhabengebiet würde das bedeuten, dass die Flächen weiter brach liegen und lediglich durch die Pflege instandgehalten werden. Bei einer Reduzierung der Pflegemaßnahmen würde das Gelände verbuschen, die vorhandenen Gebäude würden verfallen und die Altlasten vor Ort verbleiben.

Demgegenüber würde der Bedarf an neuen Wohnbauflächen durch Neubebauung in der Landschaft an anderer Stelle befriedigt werden.

Die Planung entspricht den Umweltzielen des Baugesetzbuches. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Eine Nullvariante ist unter Berücksichtigung der Belange für Mensch, Natur und Landschaft nicht zu befürworten. Daher haben sich Politik und Bürger für eine Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Reichswaldkaserne im Rahmen der Wohnbauentwicklung entschieden.

6. Ergebnis der Abwägung

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 47 Goch -Teil A- betrafen im Wesentlichen die Belange Verkehrssicherheit sowie Geruchsemissionen landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebe in der Umgebung. Weiterhin erfolgten Anregungen zur Bauweise sowie kritische Anmerkungen zum Planungsprozess, insbesondere hinsichtlich der Ressourcen Gebäudebestand und Wasser.

Die vorgetragene Belange wurden in der Planung - auch für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 Goch -Teil B- - weitestgehend berücksichtigt.

Die Verkehrsanbindung im Plangebiet erfolgt konzeptionell über Tempo-30-km/h Straßen. Die Trassenführung ist so angelegt, dass eine Reduzierung der Geschwindigkeit erreicht wird.

Eine geruchstechnische Untersuchung, ob Konfliktpotentiale durch gewerbliche oder landwirtschaftliche Gerüche im Plangebiet zu erwarten sind, wurde durchgeführt. Nach der gutachterlichen Feststellung ist für die Gesamtkonzeption kein Konfliktpotential durch belästigende Gerüche zu erwarten; Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe bleiben unberührt.

Anregungen zur Bauweise wurden im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt.

Der Konzeption der Wasserfläche liegt eine Machbarkeitsstudie zugrunde, die von einem Fachplanungsbüro erstellt wurde.

Die Gebäude der ehemaligen Reichswaldkaserne waren militärische Zweckbauten, deren Bausubstanz ein Schutzwert nicht zuzumessen war.

Während der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 47 Goch -Teil B- wurden lediglich Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange angegeben. Diese betrafen im Einzelnen:

- Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes auf die mögliche Belastung durch Kampfmittel(-reste), verbunden mit der Empfehlung einer geophysikalischen Untersuchung und Sicherheitsdetektion
- Hinweis der Deutschen Bahn AG, dass aufgrund der planfestgestellten Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden können
- Hinweis der Stadtwerke Goch GmbH, dass sich zurzeit keine Versorgungsleitungen der Stadtwerke Goch im Plangebiet befinden sowie der Hinweis auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik für Versorgungsträger hinsichtlich der erforderlichen Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten.

Die vorgenannten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und dem Grundstückseigentümer zur weiteren Beachtung zugeleitet.

7.

Abschluss

Der Rat hat am 13.12.2016 den Bebauungsplan Nr. 47 Goch -Teil B- als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Bebauungsplan am 01.03.2017 in Kraft getreten.

Goch, den
Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Peiter)