

Begründung

100. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stand Vorentwurf

Stadt Goch
Der Bürgermeister

Fachbereich II - Bauwesen
Abt. 60, Stadtplanung und Bauordnung

Az.: 61 20 15/100



INHALT

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung
 - 1.1. Ziele und Zweck der Flächennutzungsplanänderung
 - 1.2. Wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung
2. Beschreibung des Plangebiets
 - 2.1. Räumliche Lage
 - 2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse
 - 2.3. Bestandssituation
 - 2.4. Planunterlage
3. Planungsrechtliche Ausgangslage
 - 3.1. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
 - 3.2. Regionalplanung
 - 3.3. Landschaftsplanung
4. Alternativenprüfung
5. Bisherige Darstellung
6. Zukünftige Darstellung
7. Natur und Landschaft, Artenschutz
8. Umweltbericht
9. Flächenbilanz

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

1.1. Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Das Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Goch aus dem Jahr 2012, stellt derzeit das zentrale Instrument der Stadt Goch zur Steuerung des Einzelhandels dar. Insbesondere die allgemeine Entwicklung im Einzelhandelssektor sowie die Neustrukturierung der Lebensmittelmärkte in den letzten Jahren zeigen, dass die lokal vorhandenen Strukturen den gestiegenen Anforderungen der Kunden und Betreiber nicht mehr gerecht werden. Darüber hinaus sind gesetzliche Regelungen, auf denen das EHK aufbaut, wie der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) erst im Jahr 2013 in Kraft getreten, sodass insgesamt eine Überprüfung und Anpassung des EHK erforderlich war.

Im Rahmen der Fortschreibung des EHK im Jahr 2017 wird zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung die Etablierung eines Nahversorgungsstandortes südlich des geplanten Ringschlusses zwischen *Nord- und Ostring* empfohlen. Dieser soll grundsätzlich für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geeignet sein ohne dabei höherrangige Versorgungsbereiche wie das Hauptzentrum und das Nebenzentrum in Pfalzdorf zu gefährden.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist demnach die planungsrechtliche Vorbereitung eines Nahversorgungszentrums zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln, Genusswaren und weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Goch.

Um das Planungsziel sicherzustellen ist eine Planänderung erforderlich.

1.2. Wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Grundsätzlich wird mit der Planänderung ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, den es in einem gesonderten Fachbeitrag (vgl. Kap. 7) zu bewerten gilt.

Von einer Flächennutzungsplanänderung, die die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ermöglicht, können negative Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung ausgehen. Die Regelvermutung für eine Fernwirkung liegt regelmäßig bei einer Geschossfläche von 1.200 qm bzw. einer Verkaufsfläche von 800 qm vor. Sie kann hier aufgrund der festgesetzten Nutzungen und Sortimente, die ausschließlich der wohnungsnahen Grundversorgung dienen, ausgeschlossen werden. Aus den gleichen Gründen kann auch eine Gefährdung der höherrangigen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Durch die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, kommt es regelmäßig zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung. Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend am geplanten Ringschluss zwischen *Nord- und Ostring* und an der ausreichend dimensionierten und leistungsfähigen *Pfalzdorfer Straße*. Die planungsbedingte Verkehrszunahme kann vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Notwendige Zufahrtsbeschränkungen etc. werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Bis zur endgültigen Fertigstellung des Ringschlusses kommt es auf dem *Ostring* und der *Pfalzdorfer Straße* zu einer temporären Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Mit derzeit 2.600 Kfz/24h verfügt die *Pfalzdorfer Straße* über ausreichende Reserven, um planungsbedingte hinzukommende Verkehre abzuwickeln. Dies insbesondere da hier laut Verkehrsuntersuchung Innenstadtring Goch aus 2013 bei Realisierung des Ringschlusses langfristig mit einer Entlastung um 1.000 Kfz/24h auf 1.600 Kfz/24h gerechnet wird.

Auch der *Ostring* (derzeit 3.600 Kfz/24h) verfügt über ausreichende Reserven, um die zusätzlichen planungsbedingten Verkehre abzuwickeln. Der derzeitige Ausbauzustand ist geeignet, eine ausreichende Leistungsfähigkeit und gute Verkehrsqualität sicherzustellen auch wenn, die prognostizierte Zunahme von 9.620 Kfz/24h bei Realisierung des Ringschlusses eintreten wird.

Insgesamt kann der durch die Planung beeinflusste Verkehr vom bestehenden Straßennetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist nicht zu rechnen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst rund 60.200 qm und liegt im Ortsteil Goch, am nördlichen Rand der Innenstadt, zwischen dem Emmericher Weg, der Pfalzdorfer Straße und dem geplanten innerstädtischen Ringchluss zwischen Ostring und Nordring.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst:

- die Flurstücke 5, 12, 13, 41, 50, 67, 68, 72, 73, 77, 95, 100, 101, 102, 103, 105, 108, 111, 113, 116, 118, 122 der Gemarkung Goch, Flur 34 und
- die Flurstücke 44, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 109, 110, 114, 116, 123, 141, 188, 230 der Gemarkung Goch, Flur 43.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung ersichtlich.

Die durch Unterstreichung hervorgehobenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Goch oder einer städtischen Gesellschaft. Die weiteren Flurstücke befinden sich im Eigentum privater Dritter.

2.3. Bestandssituation

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet *Mischgebiete (MI)* und *Wohnbauflächen (W)* dar. Zur Vorbereitung der geplanten Nutzung muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

An der *Pfalzdorfer Straße* sind bis auf die Stadtbücherei ausschließlich Wohngebäude verortet. Insbesondere die vor dem zweiten Weltkrieg errichteten Gebäude sind als Straßenrandbebauung in geschlossener Bauweise ausgebildet, während die Neubauten der Nachkriegszeit zumeist von der Straße abrücken. Hinter diesen Wohngebäuden befinden sich in der „zweiten Reihe“ die Gebäude einer ehemaligen Bäckerei, die derzeit von einem nicht störenden Gewerbebetrieb genutzt werden.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes ist als *Mischgebiet* dargestellt. Die planungsrechtlich geforderte Durchmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist hier nicht mehr gegeben.

Zusätzlich umfasst das Plangebiet Teile einer Konversionsfläche (ehem. Reichswaldkaserne), eine Gewerbebrache (ehem. Autohaus Röchling) und Flächen die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden.

2.4. Planunterlage

Als Planunterlage ein Auszug aus der Deutsche Grundkarte im Maßstab 1:5000 verwendet.

3. Planungsrechtliche Ausgangslage

3.1. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Er konkretisiert die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche und zielt darauf ab, die Entwicklung des Einzelhandels in die Zentren und zentralen Versorgungsbereiche zu lenken um sie zu stärken.

Die Darstellung als Sonderbaufläche zur Vorbereitung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum entspricht den Zielen des LEP NRW, da sie im regionalplanerisch festgelegten *Allgemeinen Siedlungsbereich* erfolgt und der neu geplante zentrale Versorgungsbereichen in einer städtebaulich integrierten Lage liegt, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie der verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung mit zentralen Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs geeignet ist.

3.2. Regionalplanung

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan der Bezirksregierung aus dem Jahr 1999 (GEP 99) in zeichnerischer als auch in textlicher Form festgeschrieben. Diese Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten.

Im rechtskräftigen GEP 99 ist das Plangebiet dem *Allgemeinen Siedlungsbereich* zugeordnet. In unmittelbarer Nähe sind im GEP 99 ein *Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr*, der Bahnhofpunkt und eine *regionalbedeutsame Park-and-Ride-Anlage* dargestellt. Weitere Zweckbindungen oder Funktionszuweisungen liegen nicht vor.

Derzeit wird der Regionalplan Düsseldorf (RPD) erarbeitet. Auch im derzeit 2. Entwurf des RPD (Stand: Juni 2016) wird das Plangebiet dem *Allgemeinen Siedlungsbereich* zugeordnet. Der *Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr* wird weiterhin dargestellt, während die Darstellung der *regionalbedeutsamen Park-and-Ride-Anlage* entfallen ist.

Entsprechend der Ziele des rechtsverbindlichen GEP 99 und des RPD in Aufstellung ist im Allgemeinen Siedlungsbereich die Wohnfunktion zu sichern. Ergänzende Nutzungen wie Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnah Freiflächen sollen die Funktionsmischung stärken.

Die geplante Nutzung entspricht den Zielen und Grundsätzen des GEP 99 und des 2. Entwurfs des RPD und begründet daher kein Erfordernis einer Regionalplanänderung.

3.3. Landschaftsplanung

Der Kreis Kleve wird von 15 Landschaftsplänen abgedeckt, wovon 11 rechtskräftig sind. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

Im Plangebiet oder seinem direkt angrenzendem Umfeld existieren weder Schutzgebiete noch geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts. Das räumlich nächstgelegene Natura 2000-Gebiete (*Erlenwälder bei Gut Hovesaat*) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes befindet sich in ca. 3.600 m Entfernung.

Im Plangebiet existieren keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne Bundesnaturschutzgesetzes. In ca. 800 m Entfernung liegt das Landschaftsschutzgebiet 3.3.2 *Pfalzdorfer Höhenrand und Nierstal* und in ca. 550 m Entfernung das Naturdenkmal 3.2.4 *Platanenallee Pfalzdorfer Straße*. Ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang kann ausgeschlossen werden.

Die geplante Nutzung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landschaftsplanung und erfordert keine Anpassung des Landschaftsplanes.

4. Alternativenprüfung

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2017 wurde für das nordöstliche Stadtgebiet die Etablierung eines zusätzlichen Nahversorgungsstandortes empfohlen. Aufgrund der Siedlungsstrukturen und der bestehenden und zukünftigen Einwohnerpotenziale ist ein solcher Nahversorgungsstandort am gewählten Standort sinnvoll, da andernfalls Versorgungsdefizite zu erwarten sind. Eine Standortalternative ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht gegeben bzw. erforderlich.

Auch die Darstellung von gemischten Bauflächen bzw. Kerngebieten könnte großflächigen Einzelhandel vorbereiten. Diese Darstellung ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht gewünscht, da sie ein wohnungsverträgliches Nutzungsprofil ermöglicht. Eine Konzeptalternative ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht gegeben bzw. erforderlich.

5. Bisherige Darstellung

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Goch stellt für den Geltungsbereich *Wohnbauflächen (W)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und *Mischgebiete (MI)* gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO dar. Diese Darstellung entspricht in den Grundzügen der geplanten Nutzung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch durch die geplanten Sonderbauflächen erforderlich.

6. Zukünftige Darstellung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Flächennutzungsplanänderung werden zukünftig als *Wohnbauflächen (W)* und *Sonderbauflächen (S)* dargestellt. Die Darstellung der *Sonderbauflächen* soll die Ansiedlung für Vorhaben gemäß § 11 Abs. § BauNVO vorbereiten.

Das Maß der baulichen Nutzung soll im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren insbesondere durch die zulässige Grundflächenzahl, die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen und die Größe der Grundfläche bestimmt werden.

7. Natur und Landschaft, Artenschutz

Mit der Umsetzung der Inhalte der Flächennutzungsplanänderung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (vgl. § 14 BNatSchG) verbunden. Das Büro Seeling + Kappert GbR, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung aus Weeze, wurde mit der Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) beauftragt. Gegenstand des LBP ist die Bewertung des Ist-Zustands von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die Ermittlung der Eingriffe, die planerische Erarbeitung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation. Qualifizierte Aussagen können erst nach Durchführung der landschaftspflegerischen Begleitplanung erfolgen.

Mit der Umsetzung der Inhalte der Flächennutzungsplanänderung werden Beeinträchtigungen der Flora und Fauna vorbereitet. Das Büro Seeling + Kappert GbR, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung aus Weeze, wurde mit der Durchführung der Artenschutzprüfung (ASP) beauftragt. Die ASP wird anhand von Feldkartierungen erfolgen. Aufgrund des Fehlens von geeigneten Gewässern, Heide, Moor, Altholzbeständen und anderen Sonderstrukturen sind keine planungsrelevanten Amphibien-, Reptilien- oder Insektenarten zu erwarten. Die Felduntersuchungen beschränken sich daher auf Vögel und Fledermäuse.

Zur Ermittlung des relevanten Artenspektrums wurde zusätzlich vorab über das Artenschutzfachinformationssystem des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) der 2. Quadranten des Messtischblattes 4302 Goch ausgewertet.

Demnach sind im Plangebiet folgende Arten zu erwarten:

Säugetiere:			
Castor fiber	Europäischer Biber	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G↓
Nyctalus noctula	Abendsegler	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G

Vögel:			
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Alauda arvensis	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓
Alcedo atthis	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Athene noctua	Steinkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G↓
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Cuculus canorus	Kuckuck	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Perdix perdix	Rebhuhn	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Vanellus vanellus	Kiebitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-

Qualifizierte Aussagen zum Artenschutz können erst nach Durchführung aller erforderlichen Stufen der ASP erfolgen.

8. Umweltbericht

Bestandteil der Entwurfsbegründung zur Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht. Dieser ermittelt und bewertet die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Aspekte des Umweltschutzes. Die Inhalte des Umweltberichtes entsprechen der Anlage 1 zum BauGB.

Das Büro Seeling + Kappert, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung aus Weeze wurde mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt. Qualifizierte Aussagen können daher erst nach Durchführung der Umweltprüfung erfolgen.

9. Flächenbilanz

	ha	%
Bisherige Nutzung - Abgang		
Mischgebiete (MI)	5,52	91,69
Wohnbauflächen (W)	0,50	8,31
	6,02	100,00
Künftige Nutzung - Zugang		
Wohnbauflächen (W)	4,13	68,60
Sonderbauflächen (S)	1,89	31,40
	6,02	100,00

Aufgestellt:
Goch, den 27.07.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Kauling