Begründung
Bebauungsplan Nr. 24 Goch - 4. Änderung
Stand: Vorentwurf

Stadt Goch
Der Bürgermeister

Fachbereich II - Bauwesen
Abt. 60, Stadtplanung und Bauordnung

Az.: 61 26 02/24-4

GOCH
miteinander Stadt®

INHALT

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Ziele, Anlass und Erfordernis
   1.1. Anlass und Erfordernis
   1.2. Ziele der Planung

2. Beschreibung des Plangebiets
   2.1. Räumliche Lage und Geltungsbereich
   2.2. Bestandssituation
   2.3. Erschließung
   2.4. Planunterlage

3. Planungsrechtliche Ausgangslage
   3.1. Regionalplanung
   3.2. Landschaftsplanung
   3.3. Flächennutzungsplan
   3.4. Bebauungspläne

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

1. Grundzüge der Planfestsetzungen
   1.1. Art der baulichen Nutzung
   1.2. Maß der baulichen Nutzung
   1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung
   2.1. Erschließung
   2.2. Ver- und Entsorgung
   2.3. Abwasserbeseitigung

III. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

1. Natur und Landschaft

2. Artenschutz

3. Immissionsschutz

4. Altlasten

5. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

6. Hinweise

IV. UMWELTBERICHT

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Ziele, Anlass und Erfordernis

1.1. Anlass und Erfordernis

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.

Um das Planungsziel sicherzustellen, ist eine Planänderung erforderlich.

1.2. Ziele der Planung

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

Zudem dient die Aufstellung des Bebauungsplans der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes am Emmericher Weg (Mischgebiet) und der Pfalzdorfer Straße (allgemeines Wohngebiet) unter der Prämisse, das Plangebiet städtebaulich zu gliedern und die Nachverdichtung des Innenbereichs zu fördern.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1. Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst rund 76.000 qm und liegt im Ortsteil Goch, am nördlichen Rand der Innenstadt, zwischen dem Emmericher Weg, der Pfalzdorfer Straße und dem geplanten innerstädtischen Ringschluss zwischen Nord- und Ostring. Es umfasst:

- die Flurstücke 5, 12, 13, 17, 41, 50, 66, 67, 68, 72, 73, 77, 89, 90, 95, 100, 101, 102, 103, 105, 108, 111, 113, 116, 118, 119, 120, 122 der Gemarkung Goch, Flur 34,
- die Flurstücke 6, 7, 8, 9, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 92, 99, 101, 106, 107, 123 der Gemarkung Goch, Flur 35 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 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eindeutig 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.

2.2. Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst rund 76.000 qm und ist derzeit vom Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 3. Änderung überplant. Es liegt im Ortsteil Goch, am nördlichen Rand der Innenstadt, zwischen dem Emmericher Weg, der Pfalzdorfer Straße und dem geplanten innerstädtischen Ringschlusses zwischen Nord- und Ostring.

Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 3. Änderung und Erweiterung mit Rechtskraft vom 18.07.2016 setzt am Emmericher Weg *Mischgebiete* (MI1 bis MI5) und für das übrige Plangebiet *Allgemeine Wohngebiete* (WA1 bis WA14) und sowohl *öffentliche* als auch *private Grünflächen* fest.

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“ Gebäude einer ehemaligen Bäckerei, die derzeit von einem nicht störenden Gewerbebetrieb genutzt werden.

Die im Mischgebiet planungsrechtlich geforderte Durchmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, wird in Teilbereichen mit unterschiedlichen Schwerpunkten erfüllt. Die am *Emmericher Weg* und an der *Pfalzdorfer Straße* errichteten Wohngebäude sind im vorderen Bereich des tortenstückförmigen Geltungsbereiches als Straßenrandbebauung in geschlossener Bauweise ausgebildet. Hinzu kommt ein neu

gestaltetes dreigeschossiges Bürogebäude sowie leerstehende ehemals gewerblich genutzte Gebäude, die von Betrieben wie Softwareentwicklern, Steuerberatern etc. genutzt werden.

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

Auf Grundlage des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden bislang lediglich Vorhaben an der *Pfalzdorfer Straße* realisiert. Eine Bebauung, Erschließung etc. des Blockinnenbereichs ist noch nicht erfolgt.

2.3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch den *Emmericher Weg* und die *Pfalzdorfer Straße* gesichert. Zur Erschließung des Innenbereiches ist die Errichtung eines zusätzlichen Straßen- und Wegenetzes erforderlich.

Durch die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten kommt es regelmäßig zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung. Bis zur endgültigen Fertigstellung des Ringschlusses kommt es daher auf dem *Ostring* und der *Pfalzdorfer Straße* zu einer temporären Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 44/1 Goch soll der erste Bauabschnitt des Ringschlusses zwischen Nord- und Ostring bauleitplanerisch vorbereitet werden. Das entsprechende Bauleitplanverfahren wird zeitgleich zu dieser Bebauungsplanänderung betrieben. Der Ringschluss dient auch der Erschließung der nördlichen Flächen im Plangebiet.

Mit derzeit 2.600 Kfz/24h verfügt die *Pfalzdorfer Straße* über ausreichende Reserven, um planungsbedingt 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 langfristig nicht zu rechnen.

2.4. Planunterlage

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte beim Kreis Kleve - Abteilung Vermessung und Kataster verwendet. Sie entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich (Stand: 12/2016).

3. Planungsrechtliche Ausgangslage

3.1. 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 Bahnhaltepunkt 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 3. Entwurf des RPD (Stand: Juli 2017) wird das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet. Der Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr wird weiterhin dargestellt, während die Darstellung der regional bedeutsamen 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 wohnungsnahe Freiflächen sollen die Funktionsmischung stärken.

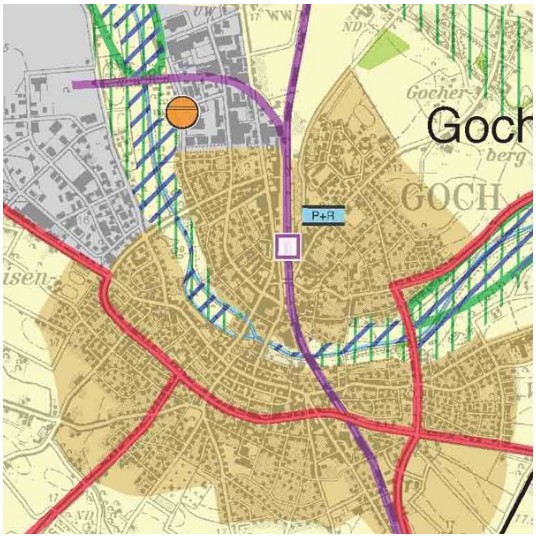


Abbildung 2: Auszug GEP99 (ohne Maßstab)

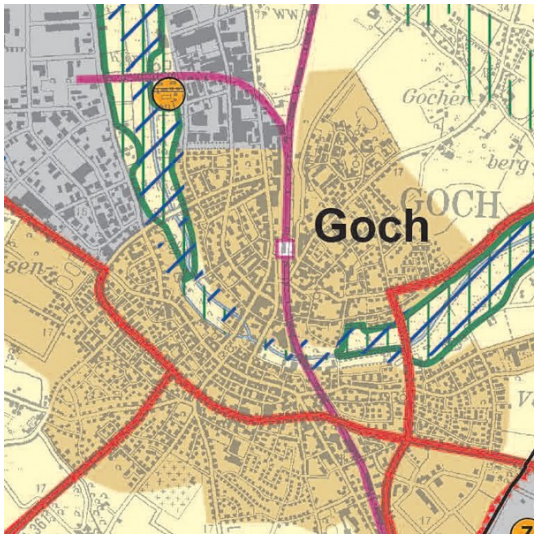


Abbildung 3: Auszug RPD (ohne Maßstab)

Die geplante Nutzung entspricht den Zielen und Grundsätzen des GEP 99 und des 3. Entwurfs des RPD und begründet daher kein Erfordernis einer Regionalplanänderung.

3.2. Landschaftsplanung

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

Abbildung 4: Auszug Landschaftsplan (ohne Maßstab)

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

Im Plangebiet existieren keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des 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*.

Die Allee wir im Alleekataster NRW unter der Bezeichnung AL-KLE-0071 geführt. Ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zu diesen Schutzgebieten kann ausgeschlossen werden.

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

3.3. Flächennutzungsplan

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 durch die zwei geplanten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum erforderlich. Mit der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes soll diese realisiert werden. Zeitgleich soll eine Korrektur der Mischgebietsabgrenzung vorgenommen werden.

Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan (bisher)

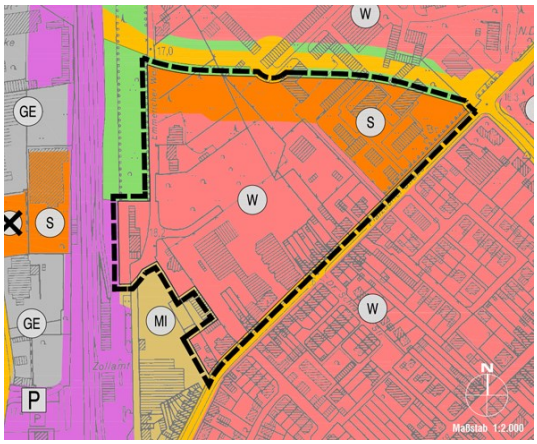
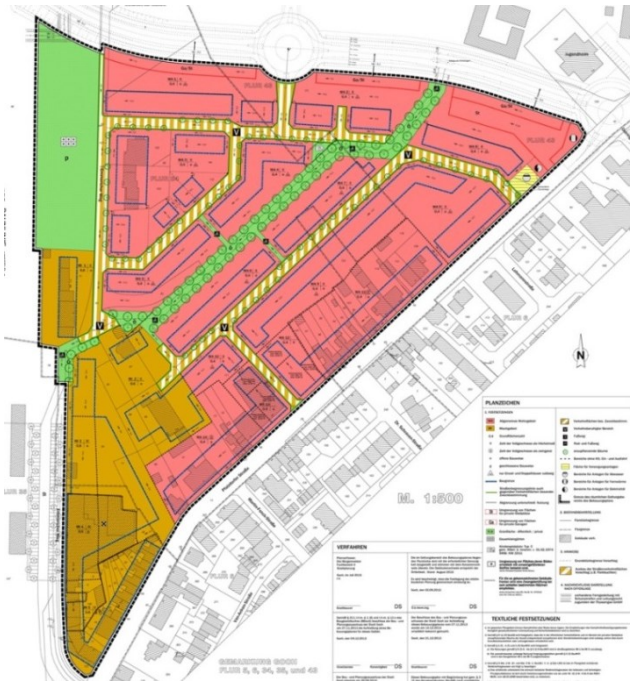


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan (zukünftig)

3.4. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 Goch – 3. Änderung und Erweiterung mit Rechtskraft vom 18.07.2016. Er legt für den Geltungsbereich *Mischgebiete* (MI1 bis MI5), *allgemeine Wohngebiete* (WA1 bis WA14) und *private* und *öffentliche Grünflächen* fest.



Nördlich angrenzend liegt die geplante Trasse des innerstädtischen Ringschlusses. Sie ist noch über ein eigenständiges Verfahren planungsrechtlich zu sichern und dient der Anbindung des Plangebietes an das westliche Stadtgebiet.

An die Trasse nördlich angrenzend liegt der größte Teil der ehemaligen Reichswaldkaserne. Hier wurden die Bebauungsplane Nr. 47 Goch – Teil A und B am 11.02.2016 und 01.03.2017 rechtsverbindlich. Die ersten zwei Teilbereiche sichern vorrangig Wohngebiete zur Einfamilienhausbebauung und eine zentrale Wasserfläche. In zukünftigen Teilbereichen sollen weitere Wohngebiete realisiert werden.

Abbildung 3:Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 24 Goch 3. Änderung und Erweiterung

Östlich des Plangebietes befinden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 9/1 Goch und 9/2 Goch mit Rechtskraft vom 27.01.1993 und 14.02.2002. Hier wurden Wohngebiete festgesetzt, die den damaligen Bestand planungsrechtlich sicherten und eine Nachverdichtung im Blockinneren ermöglichten.

Westlich des Plangebietes liegen Bahnflächen der Trasse Kleve – Düsseldorf. Sie wirken wie eine lineare Barriere und trennt den Geltungsbereich vom westlichen Stadtgebiet.

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

1. Grundzüge der Planfestsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Das Plangebiet wird in drei Baugebietstypen (WA, MI und SO) gegliedert.

Im nördlichen Bereich sind zwei *sonstige Sondergebiete*(SO1 und SO2) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum geplant. Zulässig sind hier Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Zur Belebung des Nahversorgungszentrums über die Ladenöffnungszeiten hinaus sind weitere wohnverträgliche Nutzungen ausnahmsweise (Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) zulässig.

Um die Wohnfunktion zu sichern und dabei über die Zulässigkeit von ergänzenden Nutzungen die Funktionsmischung zu stärken, werden in Anknüpfung an die umgebende Struktur und entsprechend der Lage im Stadtgebiet im Zentrum des Plangebiets *allgemeine Wohngebiete* (WA1 bis WA20) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in *allgemeinen Wohngebieten* gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da diese mit den umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen nicht verträglich und aufgrund ihres höheren Störfaktors städtebaulich nicht vertretbar sind.

Innerhalb der *allgemeinen Wohngebiete* durchquert ein öffentlicher Grünzug das Plangebiet. Er dient der Sicherung der rad- und fußläufigen Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums, der angrenzenden Naherholungsflächen und des Bahnhofs.

Im südlichen Bereich des Plangebietes soll die bestandsbildende Durchmischung von Wohnen und Gewerbe über die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gesichert werden. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt dabei eine Feingliederung in fünf Teilbereiche (MI1bis MI5), die durch unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte geprägt sind. Um die gleichgewichtete Durchmischung von Wohnen und Gewerbe langfristig planungsrechtlich zu sichern, erfolgt der Ausschluss der allgemein zulässigen Wohnnutzungen in den Mischgebieten MI2 und MI3.

In allen Mischgebieten (MI1 bis MI5) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Zusätzlich werden auch die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die vorab genannten Nutzungsarten sind mit den umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen nicht verträglich und aufgrund ihres höheren Störfaktors städtebaulich nicht vertretbar. Um eine Beeinträchtigung von unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen zu verhindern, sollen insbesondere Vergnügungsstätten, die aufgrund ihrer Verkehrserzeugung in den Abend- und Nachtstunden besonders unverträglich sein können, auch in den überwiegend gewerblich geprägten Teilbereichen ausgeschlossen werden.

Die vorhandene Kleingartenanlage wird in ihren bestehenden Abmessungen durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ gesichert.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) bestimmt und nach den Maßgaben der entsprechenden Nutzungsschablone festgesetzt.

Die allgemeinen Wohngebiete gliedern sich in ihrer städtebaulichen Anordnung und der möglichen Kubatur in drei Kategorien.

In der ersten Kategorie (WA10-11) werden die höchsten Baudichten ermöglicht. Diese WA-Gebiete ermöglichen zwei bauliche „Riegel“ an der Pfalzdorfer Straße und orientieren sich beim Maß der baulichen Nutzung an den Bestandsgebäuden. Die Grundflächenzahl wird hier auf den Wert von 0,4 entsprechend der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt. Auf eine Berücksichtigung der Möglichkeiten der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß wird verzichtet. Städtebauliches Ziel dieser Festsetzungen ist es, den Bestand zu sichern und gleichzeitig Spielräume zu schaffen, die eine nachverdichtende Bauweise ermöglichen und kleinteilige Strukturen aufzulösen. Um jedoch eine zu starke Verdichtung zu verhindern, werden ein Traufhöhenbereich (TH = 5,75 m – 6,25 m), eine maximale Firsthöhe (10,25 m) und die Zahl der Vollgeschosse (zwingend zweigeschossig) festgesetzt, sodass eine zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss ermöglicht wird.

In der zweiten Kategorie (WA1-9) werden ähnliche Baudichten wie in der ersten Kategorie ermöglicht. Die Unterschiede zur ersten Kategorie liegen in geringeren Bautiefen und Festsetzungen in der Bauweise (vgl. Kap. 1.3).

Die Anordnung der Baufenster dieser Kategorie ermöglicht eine Bebaubarkeit an der inneren Seite der Erschließungsstraße, die sich in ihrer Kubatur und Höhenentwicklung in die bestehende Bebauung in der Umgebung einfügt. Im unmittelbaren Umfeld finden sich bereits vergleichbare Bestandsgebäude.

In der dritten Kategorie (WA12-20) werden die geringsten Baudichten ermöglicht. Diese WA-Gebiete ermöglichen durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (TH max. = 6,25 m) und der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe (FH max. = 10,25 m) sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Baukörper. Diese WA-Gebiete sind insbesondere angrenzend an den öffentlichen Grünzug verortet. Auch hier orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den Bestandsgebäuden.

Das Mischgebiet gliedert sich in der Art der baulichen Nutzungen in fünf Teilbereiche.

Die Teilbereiche MI1 und MI5 befinden sich im Innenbereich des Mischgebietes zwischen den Bestandgebäuden an der Pfalzdorfer Straße und dem Emmericher Weg. Aufgrund der umgebenden Struktur und entsprechend der Lage im Plangebiet (Nähe zur Wohnnutzung) werden präventiv die geringsten Maße der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die Festsetzungen des Teilbereiches MI3 orientieren sich am Bestand (ehemaliges Van-Nelle-Fabrikgebäude)und ermöglichen eine dreigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss. Im Teilbereich MI2 sollen zwei- bis dreigeschossig Baukörper entstehen können, die das benachbarte Gebäude weiterhin als Landmarke erscheinen lassen.

Die Festsetzungen des Teilbereiches MI4 orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Wohnbebauung im WA10-11, da diese MI-Teilfläche auch zukünftig von Wohnnutzungen geprägt werden soll.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der sonstigen Sondergebiete berücksichtigen insbesondere die allgemeine Entwicklungen im Einzelhandelssektor sowie die Neustrukturierung der Lebensmittelmärkte in den letzten Jahren. Somit sollen die Festsetzungen Gebäude für moderne Betriebsformen ermöglichen.

1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Baugebietstypen erfolgt eine differenzierte Festsetzung der Bauweise. In den Mischgebieten MI1 und MI5 wird eine geschlossene Bauweise normiert, um die städtebaulich gewünschte Blockrandbebauung zu sichern. In den weiteren Mischgebieten MI2 – MI4 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hier sollen zum Übergang in die Wohngebiete kleinere Einzelbaukörper entstehen.

In allen allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt. Auch im WA 10 – 11 erfolgt diese Festsetzung obwohl die Vorkriegsgebäude ohne Abstand zur Straße ausgebildet sind. Sollte in diesem Bereich eine Änderung oder Erweiterung notwendig werden, ist gegebenenfalls im Einzelfall zu prüfen ob die Voraussetzungen für einen Abweichungstatbestand erfüllt sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO festgesetzt. Um ein Mindestmaß an Durchgrünung zu erreichen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze und Nebenanlagen nur eingeschränkt zulässig.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung

2.1. Erschließung

Die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz erfolgt über die Pfalzdorfer Straße und den Ostring zur B67 und L77. Durch die Realisierung des Ringschlusses zwischen Nord- und Ostring entsteht ein weiterer leistungsfähiger mittelbarer Anschluss an die B504.

Das geplante interne Wegenetz soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden und an drei Stellen an das bestehende und noch zu errichtende Straßennetz angeschlossen werden. Um Abkürzungsverkehre zu unterbinden und den Verkehr gezielt zu lenken, wird der Emmericher Weg weiterhin als Sackgasse ausgebildet.

Kurze Wege, insbesondere zum geplanten Nahversorgungszentrum und dem ÖPNV-Knotenpunkt am Bahnhof, werden durch das enge Netz am Rad- und Fußwegen gesichert.

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums soll nicht unmittelbar über den geplanten Ringschluss erfolgen, da zwischen den zwei geplanten Knotenpunkten, die als Kreisverkehre ausgebaut werden sollen, ein ÖPNV-Haltepunkt und eine Querungshilfe geplant ist. Vorrangiges Ziel ist eine möglichst ungestörte Abwicklung der prognostizierten Verkehre. Die Pfalzdorfer Straße mit ihren derzeit 2.600 Kfz/24h ist ausreichend dimensioniert um die planungsbedingten verkehre zusätzlich auszunehmen.

2.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll über einen Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden. In der Pfalzdorfer Straße sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, die im Zuge der Errichtung der unter 2.1 genannten Straßen bis an die Grundstücke herangeführt werden. Dadurch wird die Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser gewährleistet.

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

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über die zentrale Löschwasserversorgung ggf. inklusive der Erweiterung des bestehenden Hydranten-Netzes.

Ist eine rechtlich besondere Löschwasserversorgung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer Sorge zu tragen. Die Versorgung mit Löschwasser ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu prüfen.

Nach Angaben der Thyssengas GmbH verläuft unter der im Nordwesten des Plangebietes gelegenen Grünfläche eine Ferngasleitung. Sie liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens in einer Breite von 8,0 m (4,0 m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt bzw. vorgegeben sind.

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

2.3. Abwasserbeseitigung

Für das gesamte Stadtgebiet liegt beim Abwasserbetrieb der Stadt Goch – AöR ein Generalentwässerungsplan vor, in dem insbesondere der bestehende und geplante Zustand der Abwasserbeseitigung dargestellt wird.

Schmutzwasser

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

Bei Bodensanierungen und zukünftigen Baumaßnahmen 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 Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden darf, da die Kläranlage Goch für die Behandlung dieser Abwässer nicht ausgerüstet ist.

Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Abs. 1 LWG NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Diese Regelung greift im vorliegenden Fall nicht vollständig, da insbesondere die an der Pfalzdorfer Straße und dem Emmericher Weg angrenzenden Grundstücke bereits zum genannten Stichtag bebaut waren und hier gemäß Ortssatzung auch das anfallende Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation einer zentralen Behandlung zuzuführen ist.

Für alle weiteren Grundstücke greifen die Regelungen aus § 44 Abs. 1 LWG NRW.

III. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

1. Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (vgl. § 14 BNatSchG) vorbereitet. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird daher vom Büro SEELING + KAPPERT aus Weeze für das Plangebiet ein Landschaftspflegerischer Begleitplan in Text und Karte erstellt. Dieser Begleitplan wird Bestandteil des Fachplans. Er befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Die Bestandsnutzungen, d.h. die bereits rechtlich zulässigen Nutzungen vor dieser Planung, ergeben sich in den überlagerten Bereichen aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 24 Goch 3. Änderung. Grundlage für die Bewertung der Planung bilden die Festsetzungen im Bebauungsplan. Gegenüber dem geltenden Planungsrecht ist mit einem erhöhten Versiegelungsgrad insbesondere in den Sondergebieten zu rechnen. Der Kompensationsbedarf kann durch weitere Baumpflanzungen im Plangebiet und bei Bedarf durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden.

2. Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (vgl. § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG). Somit ist auch bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Hierbei ist der Prüfumfang auf die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans zu beziehen. Der Artenschutz ist unabhängig von der Erfordernis einer Umweltprüfung zu erarbeiten.

Dabei stehen der Erhalt von Populationen sowie die Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich die Artenschutzprüfung auf die Darstellung der Betroffenheit von europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten.

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 24 Goch 3. Änderung durch das Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung aus Düsseldorf erstellt. Dieser Fachbeitrag vom 19.11.2012 ist mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Kleve abgestimmt. Er wird Bestandteil des Planverfahrens und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 beabsichtigt die Stadt Goch, den südlich des ehemaligen Kasernengeländes gelegenen Siedlungsbereich als Gebiet für Wohnen und Kleingewerbe weiter zu entwickeln.

Als Auswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme der Verlust potenziell als Lebensraum (inkl. Fortpflanzungs- und Ruhestätten) geeigneter vorhandener Vegetationsstrukturen und alter Gebäudestrukturen und offener Grünlandflächen, wobei die Planung die Schaffung entsprechender neuer Strukturen beinhaltet. Weitere Wirkfaktoren sind baubedingte temporäre und nutzungsbedingte permanente Störungen durch Lärm, Licht, Bewegungsunruhe etc., die weitgehend dem üblichen Störungsdruck des umgebenden Siedlungsbereiches entsprechen und sich auf das Plangebiet beschränken. Durch Baufeldräumung kann es zu Tötung und Verletzung von Tieren kommen.

Die Einschätzung zu Vorkommen und Betroffenheit planungsrelevanter Arten im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorprüfung erfolgte im Rahmen der Fachbeiträge zu parallel laufenden Planungen/Verfahren (IVÖR 2012a, b). Im hier betroffenen Bereich (Plangebiet BP Nr. 24 und unmittelbares Umfeld) wurde im Frühjahr/Sommer 2012 eine Bestandserfassung der Vögel und, soweit das Kasernengelände im Plangebiet liegt, auch der Fledermäuse durchgeführt. Weiterhin wurden einzelne Gebäude außerhalb des Kasernengeländes auf Fledermausquartiere untersucht.

Dabei wurden im Plangebiet und seinem nahen Umfeld mit 2 Fledermaus- und 5 Vogelarten (Baumfalke, Gartenrotschwanz, Sperber, Turmfalke, Wespenbussard) insgesamt 7 planungsrelevante Arten nachgewiesen. Das Gelände mit seinen Gehölzstrukturen und Grünflächen dient insbesondere dem Gartenrotschwanz und den Fledermäusen als Nahrungshabitat. Aufgrund der geringen Beobachtungshäufigkeiten bei den Greifvögeln und angesichts von Ausweichmöglichkeiten bzw. dem Angebot besser geeigneter Nahrungsflächen in der angrenzenden Kulturlandschaft und den Siedlungsbereichen ist dieser Funktion bei keiner der Arten – mit Ausnahme des Gartenrotschwanzes – eine essenzielle Bedeutung beizumessen. Fortpflanzungsstätten, d. h. Nistplätze oder Brutreviere der Greifvögel und Wochenstuben sowie Winterquartiere der Fledermäuse im Sinne von Ruhestätten befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Soweit dort Baumhöhlen oder Gebäude von Fledermäusen gelegentlich als Zwischen- oder Tagesquartier genutzt werden, verstößt ihre Zerstörung unter den gegebenen Umständen nicht gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Das dadurch gleichzeitig bei der Baufeldräumung entstehende Tötungsrisiko lässt sich durch eine Bauzeitenbefristung (November – März) vermeiden. Bau- und nutzungsbedingte Störungen sind als unerheblich bzw. nicht populationsrelevant einzustufen. Die vorhabenbedingte Zerstörung eines Brutrevieres des Gartenrotschwanzes macht die Durchführung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Nur mit Gestaltung als Bruthabitat geeigneter Bereiche im Norden des ehemaligen Kasernengeländes (vorhandenes Grünland einschl. angrenzendem Baumbestand) durch Anlage von Streuobstwiesen und Anbringung von Nisthilfen kann trotz Verlustes des vorhandenen Brutreviers im Sinne einer Fortpflanzungsstätte deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Insgesamt sind damit durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Die Aussagen des Fachbeitrages zur Artenschutzprüfung (IVÖR 2012) mit im Jahr 2012 durchgeführten Bestandserfassungen sind weiterhin als gültig zu betrachten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der im Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW (MKULNV NRW 2017) vorgesehenen Fristen von bis zu sieben Jahren für die Datenerhebung und von bis zu fünf Jahren für das Inkrafttreten des Plans/Vorhabens.

Im vorliegenden Fall wurde nach der Fertigstellung der ASP ein Teil des Gebäudebestandes – wie in der Planung vorgesehen - im Jahr 2013 abgebrochen. Bei der Baufeldräumung wurden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Die Flächen unterlagen jedoch nach der Baufeldräumung keiner weiteren Nutzung, so dass sich ein sukzessiver Vegetations-aufwuchs gebildet hat. Im weiteren Verfahren ist daher zu prüfen, ob eine erneute Sichtkontrolle des Geländes auf Vor-kommen planungsrelevanter Arten (insbesondere Vogelarten) erforderlich ist, um ggf. weitere Maßnahmen zum Schutz dieser Arten (z.B. zeitliche Befristung der Baufeldräumung) ergreifen zu können. Darüber hinaus sind die für den Gartenrotschwanz notwendigerweise durchzuführenden CEF-Maßnahmen vor der Zerstörung des Lebensraumes der Art sicherzustellen.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

3. Immissionsschutz

Die Stadt Goch plant zur Verkehrsentlastung der Innenstadt den Ringschluss zwischen Nord- und Ostring. In Verbindung mit der Schließung des niveaugleichen Bahnübergangs an der Kalkarer Straße wird eine signifikante Umverteilung der Verkehre erwartet.

Zur Beurteilung des geplanten Verkehrsnetzes wurde eine Verkehrsuntersuchung „Innenstadtring“ durchgeführt. In dieser Untersuchung wurden auch die planungsbedingten Quell- und Zielverkehre berücksichtigt. Der Gutachter kommt zu folgenden Aussagen:

„Die Ergebnisse zeigen, dass sich Verkehrsströme, die heute über den westlichen Teil des Innenstadtrings führen, auf den östlichen Teilabschnitt verlagern, weil dies bei einem vollständigen Ringschluss in Abhängigkeit von Quelle und Ziel der Fahrt dann die attraktivere Verbindung darstellt. Zum anderen werden Fahrten, die heute durch die Innenstadt führen, zukünftig auf den Innenstadtring verlagert. Das gilt insbesondere für die heute stark ausgeprägte Fahrbeziehung von der Klever Straße zur Kalkarer Straße (und umgekehrt) und in der Fortsetzung auch zur Kevelaerer Straße (und umgekehrt). Weiterhin sind auch Effekte infolge der Sperrung des Bahnübergangs Kalkarer Straße berücksichtigt.

Durch die Ausweisung von Wohnflächen auf dem Areal der Reichswaldkaserne ist ein zusätzliches Fahrtenaufkommen zu erwarten. Dieses ergibt sich aus der Mobilität der Bewohner und umfasst Wege zur Arbeit und Ausbildung, zum Einkaufen und zu Erledigungen, im Freizeitverkehr, Wege der Begleitung (Schule und Kindertagesstätte) sowie Wege des Ver- und Entsorgungsverkehrs (z.B. Paketdienste, Pflegedienste, Lieferservice, Müllabfuhr). (…). Der Lückenschluss des Innenstadtrings zwischen der Klever Straße und der Pfalzdorfer Straße wird zukünftig mit 12.600 Kfz/24h belastet, eine ähnlich hohe Belastung wird zukünftig auch in anderen Abschnitten des Innenstadtrings erreicht. Der Lückenschluss soll über Kreisverkehrsplätze mit dem vorhandenen, umliegenden Straßennetz verbunden werden. Diese Kreisverkehrsplätze sind zukünftig mit ca. 22.000 Kfz/24 h (Klever Straße), 17.000 Kfz/24 h (Pfalzdorfer Straße) und 13.000 Kfz/24h (Erschließung Areal Reichswaldkaserne) belastet. An allen Knotenpunkten sind zukünftig eine ausreichende Leistungsfähigkeit und damit eine gute Verkehrsqualität zu erwarten. In den Zufahrten treten auch in den Spitzenstunden nur geringe Wartezeiten auf, so dass ein flüssiger und sicherer Verkehrsablauf zu erwarten ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit dem Ringschluss des Innenstadtrings die planerischen Ziele einer Entlastung der Innenstadt von Durchgangsverkehr, einer leistungsfähigen Ersatzverbindung für den entfallenden BÜ Kalkarer Straße und einer Erschließung des Areals der Reichswaldkaserne erreicht werden“ (SCHÜSSLER-PLAN, Bericht 2013).

Die prognostizierten Verkehrsmengen der Verkehrsuntersuchung „Innenstadtring“ bilden die Bewertungsgrundlage für die schalltechnische Untersuchung „Ringschluss des Nordringes in Goch“ (Dokument 070312) vom

Büro IFS Ingenieurbüro für Schallschutz aus Neuss vom 03.02.2015. Untersuchungsgegenstand war ebenfalls die geplante Bebauung aus dem Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 3. Änderung und Erweiterung (vgl. Kap. 3.4).

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren empfiehlt die schalltechnische Untersuchung an einigen Hausfronten „an zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige Zwangsbelüftungen vorzusehen“ (ISF 2015, S. 19). Diese Hausfronten befinden sich ausnahmslos in unmittelbarer Nähe zum geplanten Ringschluss. Weitere Schallschutzmaßnahmen werden nicht gefordert.

Durch die geplanten sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 sind in der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine Wohngebäude von Lärmimmissionen durch den geplanten Ringschluss betroffen. Mit der Festsetzung der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 rückt nun eine neue Immissionsquelle an die Wohnbebauung heran. Dieses ist im Laufe des weiteren Verfahrens eigenständig zu begutachten. Eine Beauftragung zur Erstellung eines Gutachtens wurde noch nicht erteilt.

In der oben genannten schalltechnischen Untersuchung „Ringschluss des Nordringes in Goch“ wurde auch der von der mittelbar angrenzenden Bahnlinie ausgehende Lärm untersucht. Die Gutachter kommen zum Ergebnis, „dass … weder zur Tages- noch zur Nachtzeit der Orientierungswert der DIN 18005 … von tagsüber 55dB(A) und nachts 45dB(A) überschritten wird“ (IFS 2015, S. 18). Schallschutzmaßnahmen gegen den Bahnlärm werden demnach nicht erforderlich.

Aufgrund der zulässigen Nutzungen und der Einzelprüfung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist davon auszugehen, dass von der weiteren Planumsetzung keine Lärmbelästigungen auf die benachbarten Nutzungen ausgehen, die eine schalltechnische Untersuchung erforderlich machen.

In der Erschließungs- und Bauphase muss in den angrenzenden Gebieten mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden.

In einem Geruchsgutachten durch das Büro M.LANGGUT aus Ahaus vom 23.10.2014 wurde überprüft, mit welchen Geruchsbelastungen durch die nahe gelegenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben zu rechnen ist. In die Berechnungen wurden neben dem Tierbestand auch die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe einbezogen. Das Ergebnis zeigt, dass im Plangebiet mit Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen ist. Die nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete geltenden Grenzwerte werden jedoch ohne Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten der anliegenden Hofstellen an allen Punkten eingehalten.

4. Altlasten

Teile des Plangebietes wurden bis zur Aufgabe der Liegenschaft als Kaserne genutzt.

Im Zuge der Konversionsmaßnahme wurde daher das Gelände der ehemaligen Reichswaldkaserne auf Altlasten überprüft. Der Bericht zur Erfassung von Kontaminationsverdachtsflächen in der Reichswaldkaserne Goch durch das Amt für Geoinformationswesen der Bundeswehr - GeoInfo-Stelle Mainz - vom 20. Juli 2006 kommt zu folgendem Ergebnis: *„Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei allen erfassten Verdachtsflächen keine akuten Gefahren für die Schutzgüter Wasser und Boden gesehen werden. Einer Abgabe in das AGV steht aus Sicht der Wehrgeologie nichts entgegen“*. Das Gelände der ehemaligen Reichswaldkaserne wird im Altlastenkataster als Verdachtsfläche unter dem Aktenzeichen 693304-1000 geführt.

Als Grundlage für den fachgerechten und selektiven Rückbau sowie für die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle bei dem Rückbau der Gebäude und Erschließungsflächen wurde von dem Büro DR. SCHLEICHER & PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (Gronau) das ehemalige Kasernengelände untersucht und die Ergebnisse in dem Bericht vom 30.10.2012 „Rückbau der ehem. Reichswaldkaserne in Goch Bauschadstoffuntersuchung, Abbruch- und Entsorgungskonzept“ (Proj.-Nr.: 212 346) dokumentiert.

Der Rückbau der Gebäude und Erschließungsanlagen wurde im Februar 2013 auf Grundlage des Gutachtens Dr. Schleicher & Partner sowie in Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern durchgeführt. Auch die im Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung gelegene Altlastenverdachtsfläche der ehemaligen Kasernentankstelle wurde behoben. Es liegen keine Kenntnisse über weitere Altlasten im Bereich des Kasernengeländes vor.

Der Rückbau des ehem. Autohauses an der Pfalzdorfer Straße wurde vom Büro Dr. Schleicher und Partner gutachterlich begleitet und kommt im Gutachten Nr. 213239 vom 02.09.2014 zu folgendem Ergebnis: "Der vorliegende Bericht dokumentiert den fachgerechten Rückbau der Gebäude und belegt die erfolgreiche Sanierung der geringfügigen, lokalen Bodenbelastungen. Die schadlose Entsorgung aller Abbruchabfälle kann bestätigt werden. Der Nachweis über den Verbleib der Abfälle liegt dem Bauherrn in Form von Wiegescheinen vor und ist in tabellarischer Form dem Bericht beigefügt. Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen und Kontrollen bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Nachnutzung als Wohngebiet."

In Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.24 Goch - 3. Änderung und Erweiterung erfolgte mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve am 27.09.2013 die Abstimmung, dass für die weiteren Altlastflächen Nr. 452 (Lederverarbeitung Emmericher Weg 8); 470 (Holzverarbeitung Emmericher Weg 2) und 495 (Zigarrenfabrik Pfalzdorfer Str. 40) erst bei konkreten Vorhaben und Maßnahmen weitergehende Untersuchungen notwendig sind, die mit der unteren Bodenschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen sind.

5. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 11 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Dies gilt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur „vermutete“ Bodendenkmäler.

Die ehemalige Bausubstanz im Plangebiet besaß aufgrund der einfachen und rein zweckmäßigen Bauart aus den 1950er Jahren sowie der festgestellten Altlasten in der Bausubstanz keine Qualitäten eines Baudenkmals. Es liegen im Plangebiet weder Bau- und Bodendenkmale noch Hinweise auf vermutete Bodendenkmäler vor. Auch im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung wurden keine bislang unbekannten Bodendenkmäler entdeckt.

Dennoch kann ein Auffinden von Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher wird als Hinweis in die Planurkunde aufgenommen, dass bei Bodeneingriffen wider Erwarten gefundene Bodendenkmale gemäß § 15 DSchG NRW unverzüglich der Stadt Goch als untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland anzuzeigen und gemäß §16 DSchG NRW zu sichern sind.

6. Hinweise

Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind daher immer mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist unverzüglich das Ordnungsamt, die Polizei, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu informieren.

Zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben kann es erforderlich sein, dass Mitarbeiter von Trägern öffentlicher Belange das Plangebiet betreten müssen. Dieses ist ihnen zu ermöglichen.

IV. UMWELTBERICHT

Ein Umweltbericht wird zur Offenlage auf der Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB erstellt. Er dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Bei der Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplans erstreckt sich diese Umweltprüfung auf die geänderten bzw. neu hinzukommenden erheblichen Umweltauswirkungen.

Qualifizierte Aussagen können erst nach Durchführung der Umweltprüfung erfolgen. Das Büro Seeling + Kappert aus Weeze wurde von der Stadt Goch mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt.

Aufgestellt:
Goch, den 11.08.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Kauling