

**STADT Goch**  
**Der Bürgermeister**  
**Fachbereich II, Bauwesen, Abt. 60. Stadtplanung und Bauordnung**

# **Bebauungsplan Nr. 1/1 Goch**

## **2. Änderung**

### **Entwurfsbegründung**

**Planverfasser:**

**StadtUmBau**  
**Ingenieurgesellschaft mbH**

*Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen  
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung*

StadtUmBau GmbH  
Basilikastrasse 10  
D- 47623 Kevelaer  
tel +49 (0)2832 / 97 29 29  
fax +49 (0)2832 / 97 29 00  
info@stadtumbau-gmbh.de  
www.stadtumbau-gmbh.de

**30. August 2017**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Gegenwärtiger Zustand .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>5</b>
4.1	Regionalplan .....	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
4.3	Bebauungsplan.....	6
4.4	Landschaftsplan .....	7
<b>5</b>	<b>Ziele des Bebauungsplans.....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	8
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse .....	10
6.2.3	Höhe der baulichen Anlagen (GH/TH).....	10
6.3	Bauweise .....	11
6.4	Höhenlage .....	11
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	11
6.6	Gestalterische Festsetzungen.....	11
6.7	Flächen für Gemeinschaftsanlagen .....	12
<b>7</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>13</b>
8.1	Gas, Wasser, Strom.....	13
8.2	Schmutzwasser / Regenwasser .....	13
<b>9</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft.....</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>15</b>
11.1	Geruch.....	15
11.2	Lärm.....	16

<b>12</b>	<b>Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....</b>	<b>17</b>
<b>13</b>	<b>Altlasten und Altablagerungen .....</b>	<b>17</b>
<b>14</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>17</b>
<b>15</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>17</b>

# 1 Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Auslöser für die vorgesehene Bauleitplanung ist die Absicht eines privaten Bauherrn, auf einer Innenstadtrache, auf der früher eine Lederfabrik gestanden hatte und die danach als Standortverwaltung der Bundeswehr genutzt worden war, ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Im Mai 2017 wurde zur Vorbereitung der Baulandentwicklung ein städtebaulicher Entwurf für diese Entwicklungsfläche erarbeitet. Angestrebt wird eine ortstypische Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern. Das vorliegende Plangebiet bietet Platz für rund 70 Wohneinheiten.

Abbildung 1: Städtebauliches Konzept für die Fläche, Ingenieurbüro Coenen, Goch, 2017 (ohne Maßstab)



Für die Fläche existiert zwar ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der überbaubare Grundstücksflächen enthält. Diese Baugrenzen sowie weitere Festsetzungen lassen aber eine Realisierung der Bauvorhaben in der geplanten Form nicht zu.

Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes und ermöglicht somit eine bessere bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke.

Sie korrespondiert mit dem Bestreben der Stadt Goch, eine den Anforderungen der demografischen Entwicklung entsprechende, gezielte und zukunftsfähige Innenentwicklung in den Siedlungsschwerpunkten voranzutreiben. Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers und keinen Eingriff in den unberührten Außenbereich.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

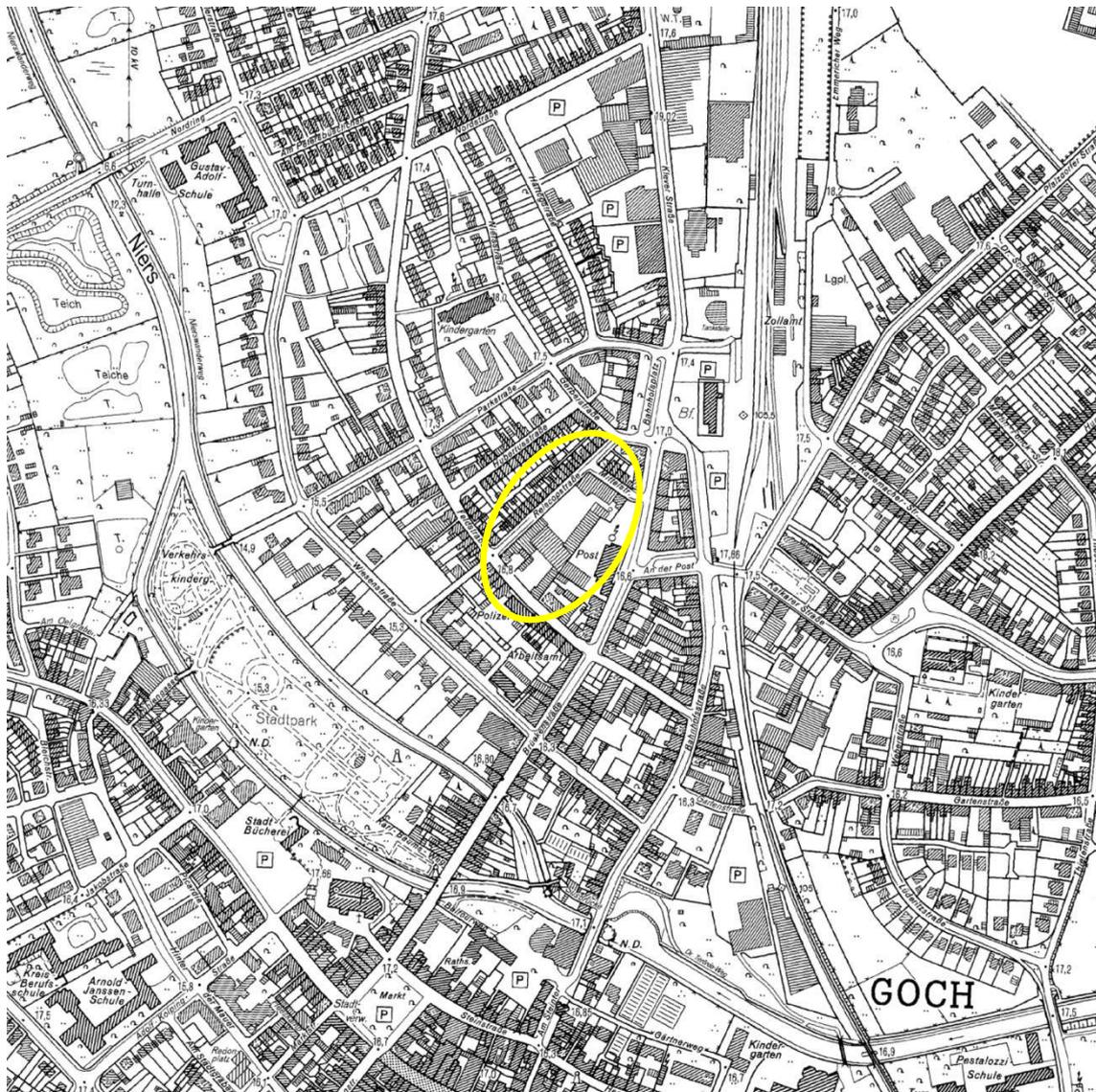
## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist rund 6.913 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im nördlichen Gocher Innenstadtbereich. Es umfasst die Flurstücke 53, 54, 330, 331 und 332 in der Gemarkung Goch, Flur 31. Das Plangebiet ist begrenzt:

- im Nordwesten von der Reiscopstraße
- im Nordosten von der Mittelstraße
- im Südosten durch die nordwestliche Grenze der Flurstücke 353, 538, 539 und 560 in der Gemarkung Goch, Flur 31
- im Südwesten von der Feldstraße

Die Plangebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Abbildung 2: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)



### 3 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet liegt im nördlichen Gocher Innenstadtbereich, südwestlich des Bahnhofs an der Reiscopstraße. Im Osten grenzt das Gelände der Deutschen Post an.

Im Norden der Fläche befindet sich eine Fundamentplatte, während die restliche Fläche derzeit brach liegt und mit Ruderalflur (Hochstauden) bedeckt ist.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung und vereinzelte Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt. In rund 200 m Luftlinie südwestlich verläuft die Niers.

Abbildung 3: Luftbild (ohne Maßstab)

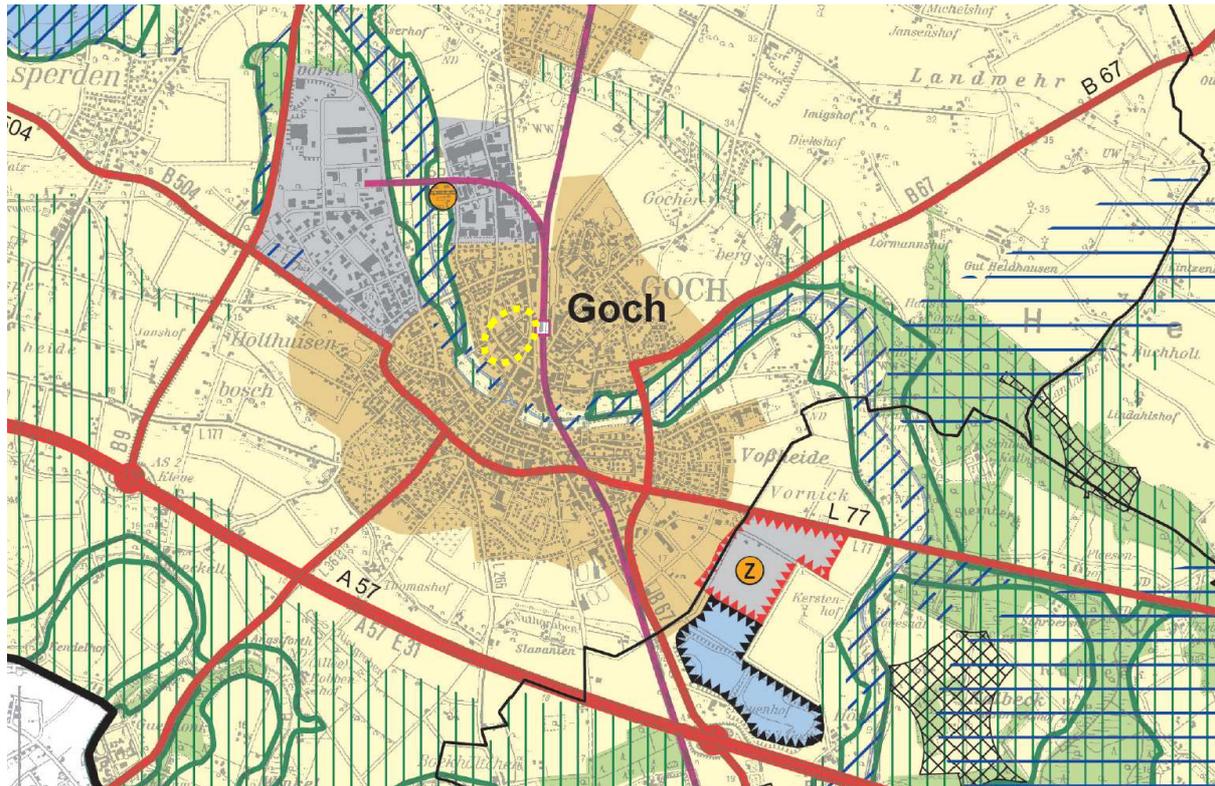


## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (GEP 99) wie im in Aufstellung befindlichen Regionalplan-Entwurf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

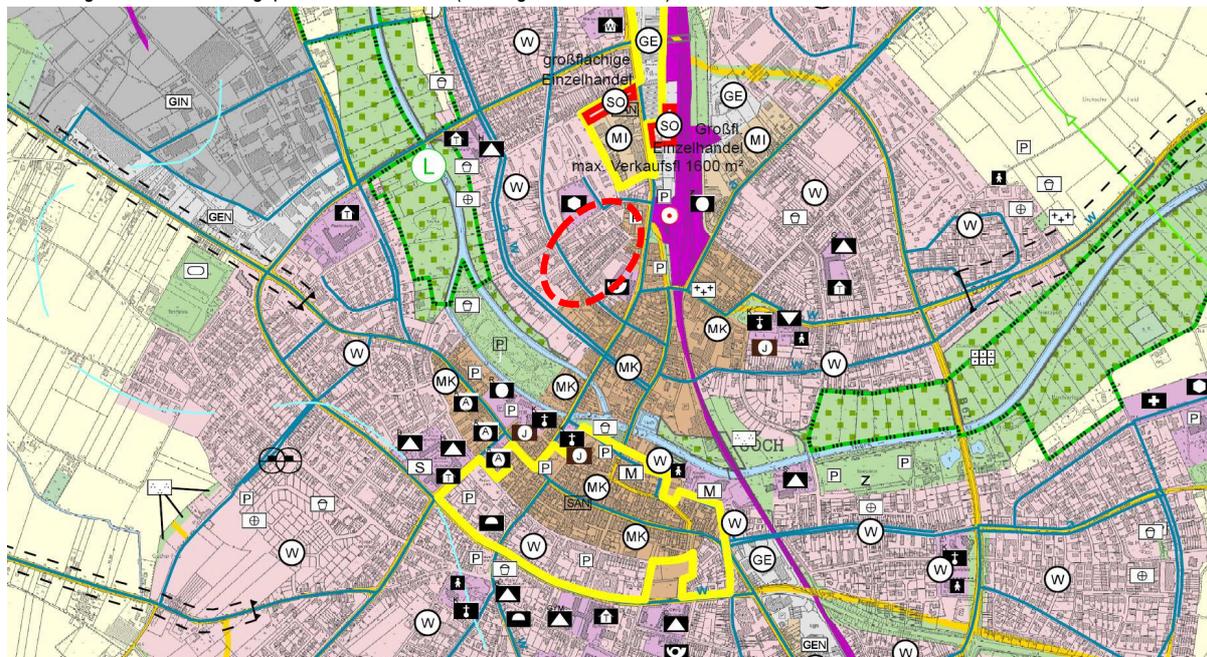
Abbildung 4: Darstellungen des Regionalplan-Entwurfs (ohne Maßstab)



### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Goch ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern kann durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

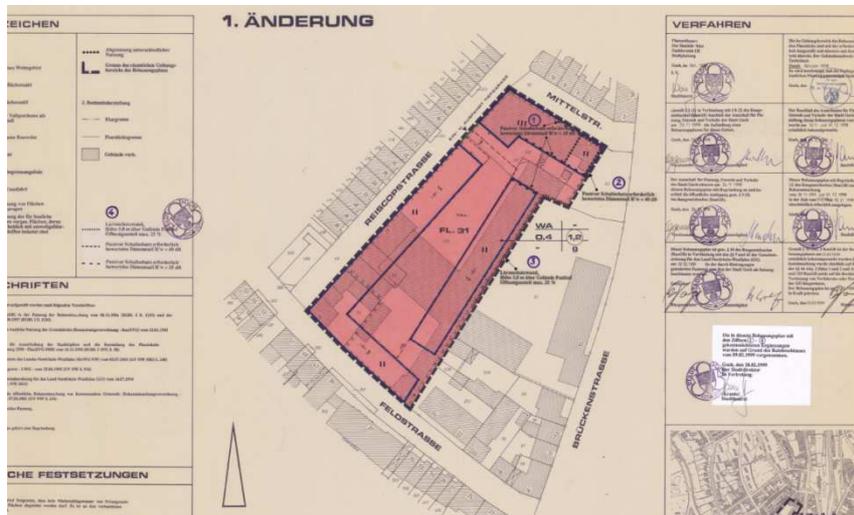
Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Stadt Goch (Auszug, ohne Maßstab)



### 4.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1/1 Goch in der Fassung der 1. Änderung. Mit der Rechtskraft der Änderungsplanung verliert der bisherige Bebauungsplan seine Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan verweist.

Abbildung 6: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1/1 Goch, 1. Änderung (ohne Maßstab)



## 4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

## 5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung einer bestehenden Wohnbaufläche als Nachnutzung innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereiches zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum.

Die Antragsfläche trägt dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, demzufolge einer Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsbereiche gegenüber deren Ausdehnung in den Außenbereich der Vorzug zu geben ist. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die bauliche Nachfolgenutzung des betroffenen Bereiches ermöglicht werden und dabei die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gesteuert werden. Die neu zu errichtenden baulichen Anlagen sollen dabei eine hohe Gestaltqualität aufweisen.

Ein weiteres Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Sicherstellung von Maßnahmen zur Kompensation einer verdichteten Bebauung, zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und zur Durchgrünung des neuen Wohnquartiers.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist bereits in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wird angesichts der vorgesehenen Nutzung beibehalten.

(Kleine) Läden zur Versorgung des Plangebietes, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässig und sollen es auch in diesem Bebauungsplan sein. Sie tragen ganz wesentlich zum Charakter eines zwar vornehmlich, aber nicht ausschließlich dem Wohnen zugeordneten Baugebietes bei und weisen ein wohnverträgliches Nutzungsprofil auf.

Für die laut BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen – gilt das vorstehende nur eingeschränkt: ein Übergewicht gegenüber der Wohnnutzung wäre dem Wohngebietscharakter abträglich, da diese Nutzungsarten in besonderer Weise auch in Misch- und Kerngebieten „zu Hause“ sind und nicht unerhebliche Verkehrsmengen verursachen können. Deshalb werden sie für dieses Plangebiet – wie in der BauNVO – nur ausnahmsweise zugelassen.

Dass im vorliegenden Plangebiet auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke lediglich ausnahmsweise zugelassen werden sollen, dient der beabsichtigten Stärkung der Wohnfunktion in diesem Bereich.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe haben einen größeren Platzbedarf, als das Wohngebiet aufweist, und führen zu Zusatzverkehren, die an dieser Stelle nicht gewünscht sein können, weshalb sie nicht zulässig sind.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe und Gebäudehöhe bestimmt.

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, die innerhalb des Plangebiets für die drei festgesetzten Teilflächen WA 1, WA 2 und WA 3 variiert.

Das Plangebiet weist bereits heute eine sehr hohe Versiegelung auf. Unter Berücksichtigung der bestehenden und der bereits abgerissenen Gebäude beträgt die GRZ im Bestand 0,55.

Für die Teilfläche WA 1 wird im Rahmen der Änderungsplanung eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Teilfläche WA 2 erhält eine zulässige GRZ von 0,4 und die Teilfläche WA 3 wiederum eine zulässige GRZ von 0,6.

Mit 0,6 überschreiten die GRZ-Werte von zwei der drei Teilflächen die Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/1 Goch wird von der Möglichkeit gem. § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch gemacht, wonach diese Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden dürfen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt zudem, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen innerhalb der Teilfläche WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden darf.

Bei den in § 17 Abs. 2 genannten Voraussetzungen zur Überschreitung der GRZ handelt es sich im Einzelnen um folgende:

1. Es müssen städtebauliche Gründe vorliegen.
2. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind zu vermeiden.

Die Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 ist städtebaulich gerechtfertigt, da es sich um einen zentralen Siedlungsbereich handelt, innerhalb dessen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bebauungsplangebiets eine vergleichbare bauliche Verdichtung anzutreffen ist. Die Festsetzung einer GRZ 2 (Überschreitung durch Stellplätze und Zufahrten) für die Teilflächen WA 3 und WA 1 von 0,8 bzw. 0,9 ist erforderlich, um den mit einer zusätzlichen Bebauung einhergehenden Stellplatzbedarf nachzuweisen. Innerhalb des vorliegenden verdichteten Innenbereichs ist dies auf andere Weise nicht zu erreichen.

Eine mögliche Ablöse von Stellplätzen ist aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen einer möglichst reibungslosen Verkehrsabwicklung nicht gewünscht, was ebenfalls zur Erforderlichkeit der Überschreitungen beiträgt.

Es ist des Weiteren als **städtebaulicher Grund** anzuführen, dass eine verdichtete Bebauung eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur begünstigt. Auch gilt der allgemeine Grundsatz des Bodenschutzes und der Innenentwicklung, wonach eine Konzentration der Bebauung in bestehenden Siedlungsschwerpunkten erfolgen soll. Diese Lagegunst weist der vorliegende Standort zweifellos auf. Im Sinne des bereits vorstehend genannten Aspektes, dass im Umfeld des Änderungsbereichs eine vergleichbare bauliche Verdichtung anzutreffen ist, wurde im Zuge der Vorbereitung der vorliegenden Änderungsplanung eine Analyse des Versiegelungsgrades zweier Quartiere in der unmittelbaren Nachbarschaft vorgenommen. Dabei handelte es sich zum einen um den Bereich zwischen Reiscopstraße, Feldstraße, Hubertusstraße und Gerberstraße (hier: Quartier A) und zum anderen um den Bereich zwischen Brückenstraße, An der Post und Bahnhofstraße (hier: Quartier B). Quartier A weist einen Versiegelungsgrad von rund 65 % und Quartier B von rund 75 % auf. Im vorliegenden Plangebiet wird, auf die gesamte Fläche bezogen, ein Versiegelungsgrad gemäß den Festsetzungen von rund 71 % erreicht werden. Hiermit würde somit ein Wert erreicht, der sich innerhalb des im Umfeld anzutreffenden Versiegelungsspektrums befinden wird. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird demnach auch ein zu starkes Dichtegefälle in der näheren Umgebung vermieden.

Hinweise auf eine Beeinträchtigung **gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse** sind für das Plangebiet bei einer Realisierung der Bauleitplanung nicht zu erkennen. Angesichts der Anordnung der Baugrenzen und der Gebäudehöhenfestsetzungen ist von einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen auszugehen.

Eine minderwertige bauliche Beschaffenheit von Gebäuden ist nicht anzunehmen, da der weit überwiegende Teil der Gebäude aus Neubauten bestehen wird, die eine entsprechende Bauqualität aufweisen werden.

Eine ausreichende Zugänglichkeit der Grundstücke ist gegeben, da die Fläche von drei öffentlichen Straßen erschlossen ist und darüber hinaus zwei private Zufahrten in den Innenbereich führen.

Bei den ausgleichenden Umständen und Maßnahmen, die geeignet sind, **nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden**, ist gemäß dem Wortlaut der BauNVO zwischen bereits vorliegenden Umständen und noch zu ergreifenden Maßnahmen zu unterscheiden. Ein möglicher Umstand, der als Voraussetzung für die Überschreitung der GRZ herangezogen werden kann, ist die Nähe zu größeren Frei- und Grünflächen. Diese Situation ist im vorliegenden Fall gegeben, da in nur 200 m Entfernung die Niers verläuft und diese von großzügigen Parkanlagen gesäumt ist. Auch ist aufgrund der zentralen Lage von einer günstigen Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten auszugehen, wodurch ansonsten notwendige Verkehrswege entfallen. Auch die Nähe zum Gocher Bahnhof und die damit verbundene ÖPNV-Anbindung sind in diesem Zusammenhang zu nennen.

Im Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung der 2. Änderung werden auch Maßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Hier ist u.a. die Anpflanzung von 28 Laubbäumen zu nennen, die für eine starke Durchgrünung des Plangebiets sorgen und sich auch positiv auf die Luftqualität auswirken werden. Gleiches gilt für die Festsetzung zur Errichtung von Rankgerüsten über Standflächen für 3 und mehr Stellplätze sowie zur Begrünung von Garagendächern. Durch die kleinteilige Festsetzung von Stellplatz- und Garagenbereichen und deren

Zufahrten wird eine klare Steuerung dieser Nebenanlagen auf den Grundstücken erreicht, die einen Wildwuchs an Nebenanlagen verhindert und einen ausreichenden Anteil von Bebauung freizuhalten-der Bereiche gewährleistet.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die vorgenannten Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl der baulichen Dichte der Nachbarschaft gerecht werden und eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken bei maßstäblicher Einpassung in den Siedlungszusammenhang erlauben. Die festgesetzten Überschreitungen sind städtebaulich begründet und durch bestehende Umstände wie durch umzusetzende Maßnahmen ausgeglichen.

### **6.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden für die Bereiche im Süden, im Westen entlang der Reiscopstraße und im Innenbereich maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Auch die entlang der Mittelstraße im Norden festgesetzten drei zulässigen Vollgeschosse werden im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung beibehalten. Auch die Differenzierung innerhalb der straßenseitigen Bebauung an der Mittelstraße mit einem kleinen zweigeschossigen Bereich im Nordosten bleibt bestehen. Die Festsetzungen leiten sich aus der Geschossigkeit in den umliegenden Quartieren ab.

### **6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (GH/TH)**

Ziel der Festsetzungen zu den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (maximale Gebäudehöhen) ist insbesondere eine der Lage entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung. Dadurch wird eine Feinsteuerung der Bebauung ermöglicht, die sowohl eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert (externer Aspekt) als auch zu einem harmonischen Erscheinungsbild der neuen Wohnbebauung führt (interner Aspekt).

Die festgesetzten Höhen orientieren sich überwiegend an den im direkten Umfeld anzutreffenden Bestandsmaßen. Die für das Plangebiet festgesetzten Traufhöhen reichen von maximal 7,2 m über Straßenniveau im WA 1 über 8 m im WA 2 bis 11 m im WA 3. Während sich die festgesetzten Werte 7,2 m und 8 m im Bestand insbesondere entlang der Feldstraße und Mittelstraße finden, aber auch entlang der Reiscopstraße, wo ein Spektrum zwischen rund 5,7 und 7,4 m über Straßenniveau vorzufinden ist, geht der Wert für die Teilfläche WA 3 über diese Bestandswerte hinaus.

Wie für die Traufhöhen gilt auch für die festgesetzten Gebäudehöhen, dass sich diese für die Teilflächen WA 1 und WA 2 aus dem direkten baulichen Umfeld ableiten und, die Teilfläche WA 3 betreffend, leicht darüber hinaus gehen.

Die künftige Gebäudehöhe auf dieser Teilfläche leitet sich aus dem hier ehemals stehenden Verwaltungsgebäude ab.

Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen gehen zudem auf die Entwurfsplanung des Bauherrn zurück. Diese Planung sieht für die Baukörper in der Mitte und im Norden (WA 2 und WA 3) eine Bauweise mit Hochparterre vor. Hierbei handelt es sich um ein Erdgeschoss, das nicht ebenerdig, sondern oberhalb der Straßenhöhe liegt.

Dadurch werden Trauf- und Firsthöhen erreicht, die leicht über den durchschnittlich für zwei- bzw. dreigeschossige Gebäude anzusetzenden Werten liegen. Die Notwendigkeit dieser Geschossanordnung wiederum leitet sich auch aus dem Stellplatzbedarf der Neubauten ab. Um im Innenhof des WA 2 einen ausreichenden Freiflächenanteil zu erhalten, ist hier die Unterbringung eines Teils der

Stellplätze im Kellergeschoss notwendig, wodurch der Fußboden des Erdgeschosses etwas höher als das Straßenniveau liegt. Dieser Versprung setzt sich nach oben fort und bestimmt die letztlich festgesetzten Obergrenzen für Traufe und Gebäudeoberkante.

Durch die Höhenfestsetzungen wird innerhalb des Änderungsbereichs eine Staffelung der Bauhöhenentwicklung erreicht, die von der Feldstraße über die entlang der Reiscopstraße vorgesehene Bebauung bis zur Mittelstraße hin ansteigt. Diese Staffelung der festgesetzten Höhen korrespondiert auch mit der ansteigenden Zahl der Vollgeschosse. Diese abschnittsweise leicht ansteigende Höhenentwicklung sorgt für eine klare städtebauliche Struktur.

### **6.3 Bauweise**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in der Fassung der 1. Änderung für das Plangebiet eine geschlossene Bauweise fest. Diese Festsetzung wird für die straßenbegleitende Bebauung an der Feldstraße und der Mittelstraße sowie im Südwesten des Änderungsbereichs an der Reiscopstraße, d.h. den im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung gebildeten Teilflächen WA 1 und WA 3, beibehalten. Dem Mittelteil des Änderungsbereichs, also den dortigen Grundstücken entlang der Reiscopstraße und allen innen liegenden Bauflächen, wird hingegen die offene Bauweise zugewiesen, wonach die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Hierdurch wird eine aufgelockerte Bebauung im Innenbereich angestrebt. Die hier innerhalb der Teilfläche WA 2 vorgesehenen Punkthäuser dienen der Belüftung, Besonnung und Belichtung der Gebäude und Außenwohnbereiche und tragen so zu einer Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

### **6.4 Höhenlage**

Die Stellplatz- und Garagenfläche im mittleren Teil des Baugebiets (WA 2) soll gegenüber dem Straßenniveau der angrenzenden Reiscopstraße um rund 1,80 m abgesenkt werden. Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulich-stadtgestalterischen Gründen, um die große Anzahl der auf den Grundstücken unterzubringenden PKW aus dem Blickfeld zu nehmen.

Zur Sicherstellung der Erreichung dieses Ziels wird die Höhenlage der betreffenden Ga/St- Fläche mit einem NHN-Wert festgesetzt.

Als Ausgleich für die vorzunehmenden Eingriffe enthält der Bebauungsplan umfangreiche Kompensationsmaßnahmen in Form von Anpflanzungsfestsetzungen.

### **6.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei auf der anderen Seite dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

### **6.6 Gestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich auf solche Rahmenbestimmungen, die zum angestrebten Ziel einer hohen Gestaltqualität der baulichen Anlagen erforderlich sind.

Die Baufreiheit wird durch die im Anschluss erläuterten Festsetzungen nur im zur städtebaulichen Zielerreichung unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt. Der Gestaltungsspielraum innerhalb

der vorgegebenen Grundregeln ist ausreichend groß, so dass individuelle Wünsche - sofern sie nicht das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen - verwirklicht werden können.

Es wird eine einheitliche Gestaltung von aneinander grenzenden Baukörpern in der geschlossenen Bauweise festgesetzt, weil diese städtebaulich als zusammengehörig wirken und vom Betrachter prinzipiell auch so wahrgenommen werden, so dass eine andersartige Gestaltung den Charakter dieser Bauten stören würde. Folglich gilt es diese Wirkung durch entsprechende Festsetzungen zu vermeiden.

Da Garagen und Hauptbaukörper als bauliche Einheit wahrgenommen werden, stellt der Bebauungsplan entsprechende, auf die einheitliche Gestaltung zielende Ansprüche an die Ausführung dieser Elemente.

Zur Dachgestaltung wird festgesetzt, dass die Dacheindeckung der Gebäude mit Ausnahme der begrünten Dächer und der Solaranlagen in einheitlichem Material zu erfolgen hat. Hoch glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von Dachbegrünungen begründet sich in ihrer positiven ökologischen Wirkung.

Wie die Festsetzungen zur Fassadengestaltung zielen auch die Vorgaben zur Dachgestaltung auf eine harmonisch wirkende Gestaltung innerhalb des neu zu schaffenden Quartiers.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung werden für das gesamte Baugebiet auch Vorgaben zur Dachform gemacht. Innerhalb des gesamten Plangebiets (Geltungsbereich der 2. Änderung) sind lediglich Satteldächer und, bezogen auf die Teilfläche WA 2, zusätzlich Flachdächer zulässig.

## **6.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

Zur Versorgung der neuen Bewohner des Plangebiets mit wohnortnahen Spielmöglichkeiten wird innerhalb der Teilfläche WA 3 überlagernd ein Bereich für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

## **7 Erschließung**

Die Erschließung der geplanten straßenseitigen Bebauung erfolgt über die bestehenden Straßen Mittelstraße, Feldstraße und Reiscopstraße.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im innenliegenden Bereich des WA 2 werden zwei Anbindungen an die Reiscopstraße hergestellt, die über eine Rampe in den tiefer liegenden Innenbereich führt. Hier befinden sich Stellplätze, Garagen und die erforderlichen Rangierflächen sowie die Hauszugänge der drei innenliegenden Baufelder.

Es handelt sich bei den genannten Flächen nicht um öffentliche Verkehrsflächen, sondern um private Zuwegungen.

Um die innen liegenden Garagen- und Stellplatzflächen im WA 1 zu erreichen, ist in diesem Bereich ein weiterer Privatweg geplant. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der öffentlich-rechtlichen Sicherung dieses Weges wird die erforderliche Teilfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht recht zu belastende Fläche“ (GFL) festgesetzt. Die Nutzungsberechtigung wird auf den Kreis der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger beschränkt.

Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Planung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrs-

netz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist nicht zu rechnen.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Gas, Wasser, Strom**

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich in den angrenzenden Straßen befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

### **8.2 Schmutzwasser / Regenwasser**

Das im Erschließungsgebiet anfallende häusliche Schmutzwasser wird an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal in den angrenzenden Straßen angeschlossen werden.

In § 44 Abs. 1 LWG NRW ist bestimmt, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG (ortsnah z. B. durch Versickerung auf dem Grundstück oder durch einen öffentlichen Regenwasserkanal) zu beseitigen ist.

Diese Regelung greift im vorliegenden Fall nicht vollständig, da die Fläche zum genannten Stichtag bereits bebaut war. Im Vorfeld der Änderungsplanung wurde abgestimmt, dass aufgrund des Kanalanschlusszwangs gem. Ortssatzung auch das anfallende Niederschlagswasser in den Kanal eingeleitet wird.

Die technischen Einzelheiten der beabsichtigten Entwässerung werden außerhalb der Ebene des Bebauungsplans im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung geregelt.

## **9 Belange von Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind, gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB entbindet die Gemeinden aber nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen. Aufgrund der starken Versiegelung des Plangebiets sind verschiedene Pflanzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um hier eine eingriffsnaher Kompensation zu gewährleisten.

Im Plangebiet sind insgesamt 28 klein-mittelkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Crataegus laev. 'Pauls Scarlet'	Weißdorn 'Pauls Scarlet'
Crataegus x mordenensis 'Toba'	Weißdorn 'Toba'
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Gemeine Esche 'Atlas'
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	gew. Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'
Sorbus aucuparia	Vogelbeere / Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Erecta'	Winter-Linde 'Erecta'

Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: Hochstamm, Wuchshöhe 2,0 - 2,5 m, 3x verpflanzt, 18-20 cm StU.

Darüber hinaus sind über Standflächen für 3 und mehr Stellplätze Rankgerüste zu errichten und mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Dächer von Garagen sind flächendeckend und dauerhaft mit Gräsern und Kräutern zu begrünen.

Schließlich sind die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen zwischen den Bau- fenstern gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Diese Maßnahmen dienen zur Durchgrünung des Plangebiets. Die Pflanzungen erfüllen überdies eine gestalterische Funktion. Die formulierten Anforderungen an die Mindestgröße der Pflanzbeete und das zu gewährleistende Wurzelraumvolumen erfolgen aus ökologischen Gesichtspunkten, um für die neu anzupflanzenden Bäume gute Wuchs- und Entwicklungsvoraussetzungen zu schaffen.

Darüber hinaus sind durch die Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen Entwicklungsfläche keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Die Innenentwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen, so dass von einer positiven Entwicklung für Natur und Landschaft ausgegangen werden kann.

Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen sind im Übrigen nicht erkennbar.

## 10 Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung<sup>1</sup> festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Am 12.06.2017 wurde eine Ortsbesichtigung des Plangebiets durchgeführt.

<sup>1</sup> StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1/1 Stadt Goch, Kevelaer, 20.6.2017

Zudem wurde das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet.

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 8 Vogelarten angetroffen. Darunter wurde mit der Mehlschwalbe eine planungsrelevante Art im Überflug gesichtet. Bei den übrigen angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten, so dass sie für die Artenschutzrechtliche Vorprüfung keine Relevanz haben.

Das Eingriffsgebiet ist bereits durch die ehemalige Nutzung, die vorhandene Bebauung und die Lage im Siedlungsbereich sowie durch die damit verbundenen Lärmemissionen der Pkw in direkter Umgebung vorbelastet. Desgleichen verhindern die Störungen durch Straßenverkehr sowie menschliche Anwesenheit ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Eingriffsgebiet. Allenfalls besuchen Nahrungsgäste wie vielleicht der Turmfalke das Eingriffsgebiet. Es stellt aber aufgrund der relativ geringen Größe, der Nutzung, der fehlenden Gehölzstrukturen und häufigen menschlichen Anwesenheit in keinem Fall ein essentielles Nahrungshabitat dar. Ausweichmöglichkeiten sind vorhanden.

Luftjäger, wie die Mehlschwalbe, die das Gelände zur Nahrungssuche überfliegen, werden durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt. Auch nach dem Eingriff steht ihnen der Luftraum weiterhin für die Nahrungssuche zur Verfügung. Neststandorte sind durch die Eingriffsmaßnahme nicht betroffen.

Die Realisierung des Bebauungsplans hat somit keine Beeinträchtigung einer lokalen Population oder einer besonders streng geschützten Vogelart zur Folge.

Laichhabitate oder wertvolle Landhabitate von Amphibien und Reptilien sind nicht betroffen, so dass negative Auswirkungen auszuschließen sind.

Fledermausquartiere wurden nicht entdeckt. Mögliche Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen werden durch den Eingriff nicht entwertet. Auch für Fledermäuse ergeben sich demzufolge keine negativen Auswirkungen.

Die im Fachbeitrag genannte Vermeidungsmaßnahme bzgl. der Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung und deren Reduzierung auf ein Mindestmaß wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Gleiche gilt für die genannten Hilfsmaßnahmen für Gebäudebrüter. An den vorhandenen und geplanten Gebäuden an den frei anfliegbaren Gebäudeseiten (v.a. Südseite) können künstliche Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen in regensicherer Lage angebracht werden. Des Weiteren können als Unterschlupf für Fledermäuse an den Gebäuden Fledermauskästen, Flachkästen wie auch Raumkästen, angebracht werden.

Die Gutachterin kommt abschließend zu der Einschätzung, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

## **11 Immissionsschutz**

### **11.1 Geruch**

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine geruchsimmissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. Eine spezielle Geruchsuntersuchung mit Überprüfung der in

der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) genannten Immissionswerte ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

## 11.2 Lärm

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

Das Plangebiet befindet sich im durch Wohnbebauung geprägten Innenbereich. Die geplante Bebauung fügt sich somit auch aus Immissionsschutzsicht in die Umgebung ein. Zudem war die Fläche auch bisher bereits überwiegend bebaut.

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/1 Goch im Jahr 1999 wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>2</sup> erarbeitet, welches sich mit der im WA zu erwartenden Schallkulisse aufgrund der Nachbarschaft zum Betriebshof der Post sowie des Verkehrslärms der Brückenstraße befasste.

Die laut Gutachten notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan (1. Änderung) übernommen. Dabei handelte es sich um die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von Schalldämmmaßen an einzelnen Hausfassaden aufgrund des Verkehrslärms und um die Festsetzung einer 3 m hohen Schallschutzwand entlang der Grenze zum Posthof gegen die nächtlichen Ladegeräusche.

Die Festsetzungen wurden für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans inhaltlich beibehalten und lediglich an den heute erforderlichen Festsetzungsstandard angepasst. Das bedeutet konkret, dass anstatt der bisher festgesetzten Dämmmaße nun Lärmpegelbereiche ausgewiesen werden. In diesen wiederum sind die erforderlichen Dämmmaße einzuhalten.

In einer Vorabstimmung hat die zuständige Untere Immissionsschutzbehörde bestätigt, dass keine weiteren Gutachten erforderlich sind, solange keine Annäherung an die Immissionsquellen und Veränderung der baulichen Nutzung erfolgt.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, nach der Gebäude mit Wohnnutzungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 erst dann zulässig sind, wenn die auf der Grenze des Geltungsbereiches zwischen den Flurstücken 330 und 560 der Flur 31 der Gemarkung Goch festgesetzte Lärmschutzwand vollständig hergestellt ist. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes gegenüber dem Postgelände.

Auf der anderen Seite ist eine erhebliche Lärmbelästigung der umgebenden Wohngebiete durch den entstehenden Verkehr aus dem Plangebiet nicht zu erwarten. Die Benutzung von Stellplätzen und Garagen im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken in Wohngebieten ist als Bestandteil des täglichen Lebens anzusehen. Dies sollte auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nahelegen.

Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzungen sowie unter der Voraussetzung der Einhaltung der vorgegebenen Lärmschutzmaßnahmen davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

---

<sup>2</sup> Ingenieurbüro für Schallschutz Ritterstaedt: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1/1 „Gocher Stadtgarten“ in Goch, Neuss, 7.1.1999

## 12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind Bau- und Bodendenkmale nicht bekannt. Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind auch im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung nicht bekannt geworden.

Ein etwaiges Auffinden von Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

## 13 Altlasten und Altablagerungen

Im Altlastenkataster des Kreises Kleve ist der überwiegende Teil des Plangebiets unter der Nummer 69 32 04 - 500 mit dem Status: „Sanierte Fläche ohne Überwachung“ aufgeführt. Für die weitere Nutzung gibt es gemäß Bestätigung des Kreises Kleve vom 21.07.2016, Aktenzeichen: 6.1-69 32 04-500, keine Einschränkung seitens der unteren Bodenschutzbehörde.

Die aufgeführte Fläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Plan gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung dient der Information der Bauherren.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben, so sind die Stadt Goch und die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve unverzüglich zu unterrichten. 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.

Der Stadtbereich von Goch war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Für die Flächen im Plangebiet können Kampfmittelrückstände im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Bauherren werden durch Hinweis im Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

## 14 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich im Besitz des Bauherrn.

## 15 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Stadt Goch nicht an.

---

Erarbeitet: 30. August 2017



Stadt Goch  
Der Bürgermeister