

Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 33/3 Goch - 5. Änderung - (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Stadt Goch
Der Bürgermeister

Fachbereich II – Bauwesen
Abt. 60, Stadtplanung und Bauordnung

Az.: 61 26 02/33/3-5



INHALT

1. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung
 - 1.1. Anlass und Erfordernis
 - 1.2. Zielsetzung der Planung
2. Beschreibung des Plangebiets
 - 2.1. Räumliche Lage
 - 2.2. Geltungsbereich
 - 2.3. Bestandsdarstellung
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - 3.1. Regionalplan
 - 3.2. Flächennutzungsplan
 - 3.3. Bebauungsplan
4. Planverfahren
5. Planinhalte und Planfestsetzungen
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4. Sonstige Festsetzungen
 - 5.5. Gestalterische Festsetzungen
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung
 - 6.1. Erschließung
 - 6.2. Ver- und Entsorgung
 - 6.3. Abwasserbeseitigung
7. Natur und Landschaft
8. Artenschutz
9. Altlasten
10. Sonstige Belange
11. Realisierung
12. Rechtskraft

1. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

1.1. Anlass und Erfordernis

Der Verwaltung liegt ein Antrag vor, auf dem Grundstück: Gemarkung Goch, Flur 37, Flurstück 356 ein Altenheim zu errichten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33/3 Goch - 3. Änderung -.

Derzeit befindet sich auf dem Gelände das Gebäude einer ehemaligen Gaststätte inklusive einer Kegelhalle im Erdgeschoss. Das Gewerbe wurde im Sommer 2011 abgemeldet. Seit diesem Zeitpunkt steht das Gebäude leer.

Zusätzlich befindet sich im Südwesten des Geltungsbereichs ein zweigeschossiges Wohnhaus mit nördlich angrenzender Garagenanlage, welches vom Antragsteller nicht erworben werden konnte und weiterhin als Wohnobjekt genutzt wird.

Um die beantragte Nutzung dennoch umsetzen zu können, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, da im Innenbereich der bestehenden Blockbebauung ein Verbindungsbauwerk erforderlich ist.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans entsprechen nicht mehr dem heutigen Gebietscharakter, da in der Vergangenheit eine „schleichende Umwandlung“ stattgefunden hat.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Goch hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 31.11.2016 mit der Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33/3 Goch - 5. Änderung- beauftragt.

1.2. Zielsetzung der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 33/3 Goch - 5. Änderung - ist die dezentrale Erweiterung eines bestehenden Altenheimes am Heiligenweg, um dem Wunsch vieler Menschen, ihr Leben bis ins hohe Alter in der vertrauten häuslichen Umgebung oder zumindest im vertrauten Umfeld gestalten zu können, zu entsprechen. Die dezentrale Erweiterung ermöglicht die gesellschaftliche Teilhabe bis ins hohe Alter.

Notwendig wird die dezentrale Erweiterung durch Änderungen in der Gesetzgebung mit neuen Anforderungen an die Wohnqualität für die Bewohner von bestehenden Wohnanlagen nach § 20 Abs. 3 Sätze 1, 2, 4 und 5 Wohn- und Teilhabegesetz Nordrhein-Westfalen (WTG NRW), die bis spätestens bis zum 31. Juli 2018 umgesetzt werden müssen.

Weiteres Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist die Erhaltung und die Entwicklung der Wohnfunktion im Innenstadtbereich. Um gleichzeitig die Unterbringung von Gewerbebetrieben, Läden, Geschäfts- und Bürogebäude zu ermöglichen, sollen auch die umliegenden Bereiche zwischen *Roggenstraße* im Norden, angrenzendem *Parkplatz* im Osten, *Hinter der Mauer* im Süden und *Hinterm Engel* im Westen einer städtebaulich geordneten Nutzung zugeführt werden, die eine allgemeine Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben, Läden und sonstigen Gewerbebetrieben im Geltungsbereich ermöglicht.

Durch die geplante Bebauungsplanänderung wird eine untergenutzte innerstädtische Fläche, im Sinne einer Nachverdichtung einer neuen Nutzung zugeführt, die dem Ziel eines ressourcenschonenden Umgangs mit Siedlungsflächen entspricht.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Räumliche Lage

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Ortsteil Goch, zwischen der Roggenstraße im Norden, einem privaten Parkplatz im Osten, der Straße Hinter der Mauer im Süden und der Straße Hinterm Engel im Westen.

2.2. Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung eindeutig ersichtlich. Er umfasst eine Größe von ca. 0,49 ha und beinhaltet die Grundstücke der Gemarkung Goch, Flur 37, Flurstücke:

- 148, 152, 356, 594, 595, 596, 597tlw., 598tlw., 599, 600, 601 und 626tlw.

2.3. Bestandsdarstellung

Um den Anforderungen an die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes gerecht zu werden hat eine angemessene Bestandsaufnahme in Zusammenarbeit mit dem Ordnungsamt als zuständige Behörde für die Gewerbebeanmeldungen und eine Ortsbesichtigung. Um ein vollständiges Bild über die Tätigkeiten der nicht anzeigepflichtigen Freiberufler zu bekommen, hat im Januar 2017 zudem eine Ortsbesichtigung stattgefunden, die fotodokumentarisch festgehalten wurde.

Folgende gewerbliche Nutzungen befinden sich im Januar 2017 im Geltungsbereich:

- Handel, Heimtextilien, Neustraße 39
- Dienstleistungen, EDV, Neustraße 41
- Dienstleistungen, Immobilienwirtschaft, Neustraße 41
- Handel, EDV, Neustraße 45
- Handel, Fahrräder und Zubehör inkl. Reparatur, Hinter der Mauer 40

Folgende freiberufliche Nutzungen befinden sich im Januar 2017 im Geltungsbereich:

- Physiotherapeutische Praxis, Hinterm Engel 5 A
- Finanzberatung, Hinter der Mauer 40

Neben den gewerblichen Nutzungen befinden sich im Geltungsbereich insgesamt 27 Wohneinheiten in den Häusern

- 8 Wohneinheiten, Hinterm Engel 5a
- 3 Wohneinheiten, Hinterm Engel 9
- 8 Wohneinheiten, Roggenstraße 35
- 8 Wohneinheiten, Hinter der Mauer 40

3. Planungsrechtliche Ausgangslage

3.1. Regionalplan

Der räumliche Geltungsbereich ist im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Entsprechend der Ziele des GEP 99 ist im Allgemeinen Siedlungsbereich die Wohnfunktion zu sichern. Ergänzend Nutzungen wie Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnah Freiflächen sollen die Funktionsmischung stärken. Die geplante Nutzung entspricht dem Ziel der verkehrsreduzierenden bzw. -vermeidende Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen.

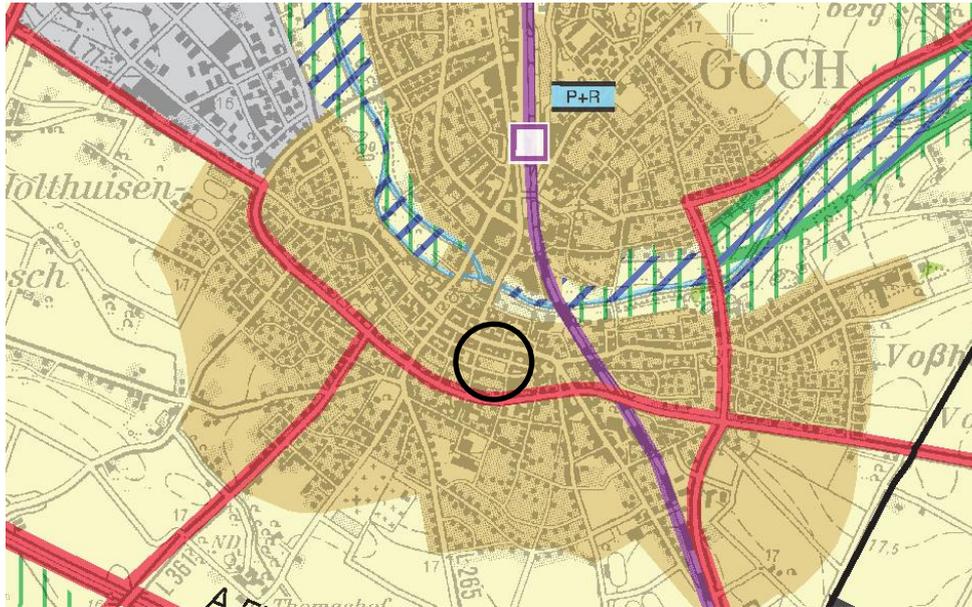


Abbildung 1: Auszug aus GEP 99, ohne Maßstab

3.2. Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Goch stammt aus dem Jahr 1976. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33/3 Goch - 5. Änderung - wird als allgemeine Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der geplanten Nutzung. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB anzupassen.

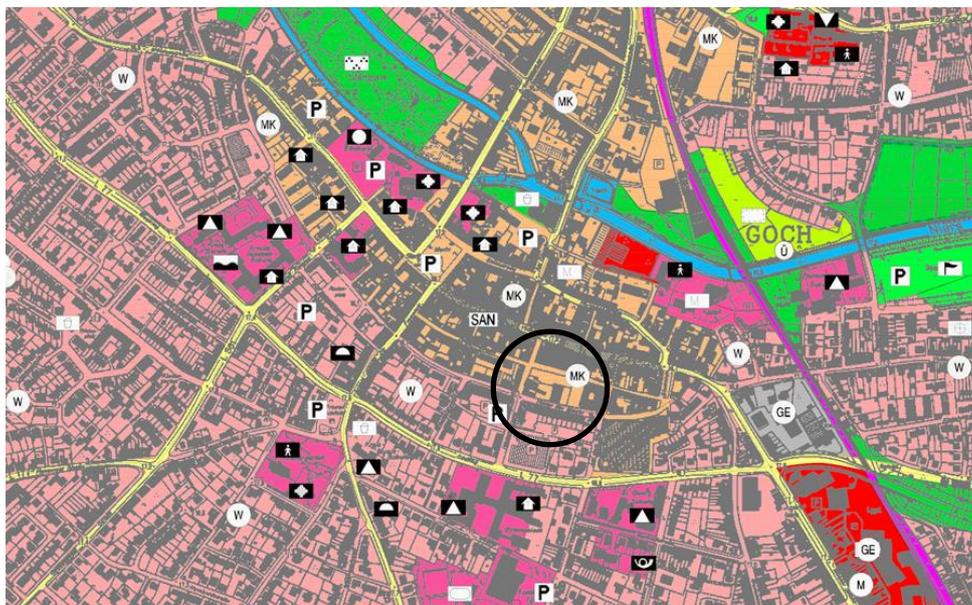


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Goch, ohne Maßstab

3.3. Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33/3 Goch - 5. Änderung - liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33/3 Goch - 3. Änderung - mit Rechtskraft vom 26.02.1996.

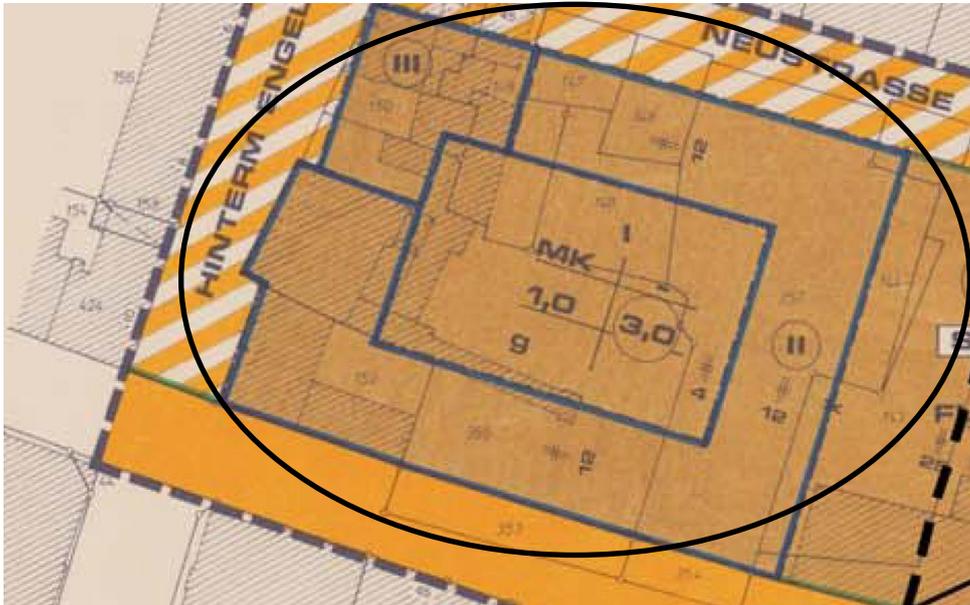


Abbildung 02: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 33/3 Goch - 3. Änderung -, ohne Maßstab

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Kerngebiet festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist in diesem Bereich eine geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 bei einer zwingenden zweigeschossigen Bebauung in der Randbebauung und einer maximalen eingeschossigen Bebauung im Innenhof festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über eine Straßenverkehrsfläche (Hinter der Mauer) und über Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Hinterm Engel, Neustraße).

Insbesondere der notwendige Verbindungsanbau erfordert eine Planänderung.

4. Planverfahren

Ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Außerdem darf er nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete tangieren.

Da diese Ausschlusskriterien zur Anwendung des § 13a BauGB nicht vorliegen, soll das beschleunigte Verfahren angewandt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

5. Planinhalte und Planfestsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist die Erhaltung und die Entwicklung der Wohnfunktion im Innenstadtbereich, bei gleichzeitiger Unterbringung von Gewerbebetrieben, Läden, Geschäfts- und Bürogebäuden.

Eine Ausweisung als Mischgebiet scheidet aus, da die nach § 6 Abs. 1 BauNVO geforderte gleichwertige Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe nicht vorliegt.

Eine Erhaltung der Ausweisung als Kerngebiet scheidet aus, da sie nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulassen und weitere Wohnungen nur ausnahmsweise zulassen.

Eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet scheidet aus, da bereits unzulässige Nutzungen gemäß § 4 BauNVO vorhanden sind – hier Läden die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO mit einer bestandssichernden Festsetzung für die „artfremde“ Nutzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wurde nicht gewählt, da das entsprechende Objekt nicht eigentümergeführt genutzt wird. Eine Nutzungsänderung wäre dann nur ausnahmsweise und beispielsweise unter der Voraussetzung zulässig, dass die Nachfolgenutzungen auch in einem allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden können.

Die unter Punkt 2.3 aufgeführten Nutzungen aus Läden, Büro- und Geschäftsgebäuden und sonstigen Gewerbebetrieben zeigen eine besondere Eigenart an und erfordern eine Festsetzung, die das Wohnen allgemein zulassen aber gleichzeitig Läden zulassen, deren Versorgungsfunktion über das Gebiet hinausgeht.

Daher wird die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 33/3 Goch - 5. Änderung - als Besondere Wohnbaufläche (WB) gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen. Diese ermöglicht weitere mit der Wohnnutzung noch vereinbare Nutzungen und sichert die bestehende Nutzungsstruktur. Die gemäß § 4a Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in Form eines 12,00 Meter tiefen, umlaufenden Baubandes ermöglicht die effiziente Schaffung von Wohnraum und sinnvoll nutzbaren Gebäuden für weitere mit der Wohnnutzung noch vereinbare Nutzungen. Eine Erweiterung des umlaufenden Baubandes im Südwesten des Plangebietes ermöglicht die Errichtung eines Verbindungsgebäudes unter Beibehaltung der städtebaulich gewünschten Blockbebauung.

Unter dem Gesichtspunkt eines ökonomischen Verhältnisses von Gebäudeerschließung und Nutzflächen geachtet, wurden die erhöhten Nutzungsmaße festgesetzt, ohne dass davon negative städtebauliche Wirkungen ausgehen.

Darüber hinaus besteht das Ziel, bereits genutzte und mit Infrastruktur gut versorgte Grundstücke im Sinne der Innenentwicklung möglichst effizient zu nutzen. Dies trägt zur Belebung und Stabilisierung der Innenstadt bzw. des Zentrums über die Ladenöffnungszeiten hinaus bei.

Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung fördern eine hohe Gestaltungsqualität des Blockinnenbereiches. Zeitgleich wird dieser als Gartenfläche nutzbar und dient nicht mehr dem ruhenden Verkehr. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder negative Auswirkungen auf die Umwelt sind daher insgesamt nicht ersichtlich, wodurch eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf $GRZ = 0,6$ und der Geschossflächenzahl auf $GFZ = 1,6$ gerechtfertigt ist.

Auch die Regelungen zur Höhenentwicklung stehen vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit im Innenstadtbereich und einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung. Zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen erfolgt eine differenzierte Anwendung des § 16 Abs. 2 BauNVO.

Die städtebaulich gewünschte Höhenentwicklung möglicher Baukörper wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 13,00 Meter festgesetzt. Diese orientiert sich an den Festsetzungen der Bestandsgebäude und den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplangebietes Nr. 33/2 - 4. Änderung -.

Um ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu erreichen, wird eine Traufhöhe von mindestens 6,50 Meter bis maximal 7,20 Meter festgesetzt. Somit treten mögliche Neubauten aus Rücksicht auf die vorhandene Bebauung in der Wahrnehmung als zweigeschossiges Gebäude in Erscheinung und fügen sich städtebaulich ein.

Diese Regelungen zur Höhenentwicklung stehen vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit im Innenstadtbereich und der Absicht, innenstadtnahe Heimplätze zu schaffen, um dem Wunsch vieler Menschen gerecht zu werden, ihr Leben bis ins hohe Alter in der vertrauten häuslichen Umgebung oder zumindest im vertrauten Umfeld gestalten zu können und dabei am gesellschaftlichen Leben teilhaben zu können. Sie ermöglichen eine effiziente Ausnutzbarkeit bei einer verträglichen Dichte.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird die Festsetzung der geschlossenen Bauweise aus dem Bebauungsplan Nr. 33/3 Goch - 3. Änderung - übernommen. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung einer geschlossenen Blockbebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen ermöglichen eine maßvolle und klar definierte Überschreitung der hinteren Baugrenze. Hierdurch können Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

5.4. Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen für die Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen orientieren sich an dem Ziel Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes zu treffen. Städtebauliches Ziel ist es, einen Wohnblock zu entwickeln, dessen private Grünflächen aufgewertet werden. Dazu ist es langfristig erforderlich den Innenbereich vom ruhenden Verkehr freizuhalten.

Dazu können erforderliche Stellplätze entweder in Hoch- und Tiefgaragen untergebracht werden oder sie sind gemäß der Satzung der Stadt Goch über die Festlegung der Gebietsteile und der Höhe des Geldbetrages nach § 51 Abs. 6 BauO NRW vom 25. März 1996 in der Fassung der Änderung vom 22. Oktober 2001 abzulösen.

Weiterhin sind zur Verbesserung des Wohnumfeldes die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Auf mindestens 15% dieser Flächen sind standortgerechte und einheimische Gehölze zu pflanzen.

5.5. Gestalterische Festsetzungen

Die umliegende Bebauung und die vorherrschende Bebauung im Plangebiet sind von Gebäuden mit geneigten Dächern geprägt. Daher wird festgesetzt, dass Dächer in den überbaubaren Flächen mit Neigungen von mindesten 40° und maximal 60° ausgeführt werden müssen. Dies gilt nicht für die unter Punkt 4.2 der textlichen Festsetzungen genannten Bauteile und Dachgauben.

Somit können kleinere Nebengebäude und Bauteilen auch mit einem Flachdach errichtet werden. Damit ist für Hauptgebäude eine Kombination aus dem Steildach an den Rändern und einem Flachdach im Zentrum möglich.

Pulldächer sind aufgrund ihrer Eigenart allgemein unzulässig sind.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung

6.1. Erschließung

Die Erschließung erfolgt weiterhin über eine Verkehrsfläche im Osten und die Straßen *Roggenstraße* im Norden, *Hinter der Mauer* im Süden und *Hinterm Engel* im Westen.

6.2. Ver- und Entsorgung

In diesen Straßen sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Dadurch ist die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser, gewährleistet.

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

Die Versorgung mit Löschwasser ist über die vorhandene und ausreichend dimensionierte Wasserversorgungsleitung sichergestellt.

6.3. Abwasserbeseitigung

Die Forderung gemäß § 51a LWG - NW, wonach das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut, erstmals befestigt oder erstmalig an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden zu versickern, zu verrieseln oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist, trifft für das Plangebiet nicht zu.

Für die Privatgrundstücke besteht Anschluss- und Benutzungszwang zur Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage gem. § 9 (2) der Entwässerungssatzung des Abwasserbetriebes der Stadt Goch. Alle Bauvorhaben werden vor Bezug bzw. Inbetriebnahme an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Diese befördert das Schmutzwasser zur Kläranlage des Niersverbandes in Goch.

Die Regenwässer werden über vorhandene Regenwasserkanäle ordnungsgemäß in die Niers eingeleitet.

7. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes mit einem rechtsgültigen Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird das Aufstellungsverfahren gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Aufstellung des Planes bedeutet keinen Eingriff in Natur und Landschaft, da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Planes handelt.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird eine Siedlungsbrache reaktiviert. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt, da die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen ergibt, die nach § 2 Abs.4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB werden keine Ausgleichsmaßnahmen verlangt.

8. Artenschutz

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe eines FFH-Gebietes und nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet und steht auch in keinem räumlichen und funktionalen Bezug zu diesen.

In dem Messtischblatt Nr. 4302 (Naturschutzinformation NRW) Quadrant 2 sind die planungsrelevanten Arten aufgeführt. Diese wurden nach den Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude, ausgewertet.

Bei Ortsbesichtigungen im Plangebiet wurden keine der planungsrelevanten Arten vorgefunden. Es ist auch nicht zu erkennen, dass die möglichen, im räumlichen Zusammenhang zum Planvorhaben liegenden Fortpflanz-

zungs- oder Ruhestätten für Arten aus der o.g. Liste durch Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen negativ berührt werden.

Es ist nicht erkennbar, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden. Damit stehen dem Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegen.

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen ist bei der Beseitigung von Hecken, ähnlichen Strukturen und Lagerhallen neben den Tötungsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG auch der Verbotstatbestand des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu berücksichtigen.

9. Altlasten

Über Bodenverunreinigungen, von denen eine Gefährdung ausgehen könnte, ist im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nichts bekannt.

Im Geltungsbereich befindet sich der Standort der ehemaligen Schmiede Tomberg und der ehemaligen Schreinerei Janssen. Im Altlastenkataster des Kreises Kleve sind diese Bereiche unter den Nummern 0627b und 0618a mit dem Status: „kein Verdacht, Nutzung“ aufgeführt.

Bei Erdarbeiten und Entsiegelungen, sind hier gegebenenfalls umweltgerechte Maßnahmen in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve notwendig.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33/3 Goch - 5. Änderung - befinden sich in einer Entfernung von weniger als 100 m zum Plangebiet folgende weitere Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen von denen für das Plangebiet keine ersichtlichen Gefährdung ausgehen:

- Schlosserei Peters, 0627a (Status: kein Verdacht, Nutzung)
- Gerberei Jeurgens, 0522a (Status: kein Verdacht, Nutzung)
- Schuhfabrik Jürgens, 0522b (Status: kein Verdacht, Nutzung)
- Kfz-Werkstatt, 0522c (Status: kein Verdacht, Nutzung)
- Kunststoff-Verarbeitung, 0522d (Status: kein Verdacht, Nutzung)
- Schreinerei Janssen, 0618a (Status: kein Verdacht, Nutzung)
- Pinselwerkstatt Velling, 0521 (Status: kein Verdacht, Nutzung)
- Tankstelle/Kfz-Werkstatt 0219 (Status: Saniert mit Überwachung)

Als Hinweis wird aufgenommen:

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 zu-geführt werden darf, da die Kläranlage Goch für die Behandlung dieser Abwässer nicht ausgerüstet ist.

10. Sonstige Belange

Das Plangebietes befindet sich innerhalb des Schutzbereichs des zur Eintragung beantragten Bodendenkmals KLE 228. Regelungen zum Umgang mit der Fläche werden auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens getroffen. In Absprache mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege ergeht daher folgender Hinweis, der auch auf der Planurkunde als textlicher Hinweis vermerkt ist: „Erdeingriffe im Geltungsbereich sind im Rahmen eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu regeln (§§ 9, 12 Denkmalschutzgesetz NRW). Auf die Schutzvorschriften der §§ 7, 8 DSchG NRW wird hingewiesen.“

Im Vorhabenbereich sind Baumaßnahmen nur erlaubnisfähig, wenn bei späteren Erdeingriffen in Umsetzung des Vorhabens vorbereitende oder begleitende archäologische Maßnahmen sichergestellt werden. Hierüber

wird in jedem Fall in einem ordnungsgemäß durchzuführenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren (§ 9 Abs. 1 DSchG NRW) bzw. im Baugenehmigungsverfahren (§ 9 Abs. 3 DSchG NRW) durch die Untere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem LVR-Amte für Bodendenkmalpflege noch zu entscheiden sein.

Sonstige Belange sind nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

11. Realisierung

Die Umsetzung der Planung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, Baulastträgern und Netzbetreibern.

12. Rechtskraft

Mit Rechtskraft dieses Planes werden für seinen Geltungsbereich entgegenstehende Festsetzungen früherer Pläne, hier Bebauungsplan Nr. 32/3 Goch - 3. Änderung - aufgehoben.

Aufgestellt:

Goch, den 17.10.2017

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Kauling