

Begründung

100. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stand: Entwurf

Stadt Goch
Der Bürgermeister

Fachbereich II - Bauwesen
Abt. 60, Stadtplanung und Bauordnung

Az.: 61 20 15/100



INHALT

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung
 - 1.1. Ziele und Zweck der Flächennutzungsplanänderung
 - 1.2. Wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung
2. Beschreibung des Plangebiets
 - 2.1. Räumliche Lage des Änderungsbereiches
 - 2.2. Abgrenzung des Änderungsbereiches
 - 2.3. Bestandssituation
 - 2.4. Planunterlage
3. Planungsrechtliche Ausgangslage
 - 3.1. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
 - 3.2. Regionalplanung
 - 3.3. Landschaftsplanung
 - 3.4. Flächennutzungsplan
4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung
5. Alternativenprüfung
6. Natur und Landschaft, Artenschutz
 - 6.1. Natur und Landschaft
 - 6.2. Artenschutz
7. Immissionsschutz
 - 7.1. Verkehrslärm
 - 7.2. Gewerbelärm
 - 7.3. Gerüche
 - 7.4. Erschütterungen
8. Umweltbericht
9. Flächenbilanz

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

1.1. Ziele und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Goch enthält im Geltungsbereich der Änderung mehrere Darstellungen, die nicht mehr den beabsichtigten städtebaulichen Zielen der Stadt Goch entsprechen.

Die aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Goch zur Einzelhandelsentwicklung spiegelt das im Oktober 2017 vom Rat der Stadt Goch als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB beschlossene Einzelhandelskonzept (EHK 2017) für die Stadt Goch wieder.¹

Darin wird zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung die Etablierung eines Nahversorgungszentrums 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.

Im Geltungsbereich dieser Änderung soll hierzu der rechtsverbindliche Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 24 Goch - 3. Änderung und Erweiterung) geändert werden. Damit dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches als Wohnbauflächen (W) dar. Im Zuge dieser Änderung soll ein Teilstück der Wohnbauflächen in eine Gemischte Baufläche (M) und in Sonstige Sondergebiete (SO) umgewandelt werden.

Im Weiteren soll eine bestehende Mischgebietsfläche an die faktische Nutzung angepasst werden und in Wohnbauflächen (W) umgewandelt werden.

Im Sinne der Verminderung des Freiflächenverbrauches soll hier aktives Brachflächenrecycling auf einer Teilfläche der ehemaligen Kaserne und eines ehemaligen Autohauses betrieben werden.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist demnach die Vorbereitung der planungsrechtlichen Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln, Genusswaren und weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Goch und die Aktivierung innerstädtischer Siedlungsreserven.

Innerhalb der bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist dies nicht möglich, sodass diese 100. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Goch vollzogen werden muss.

1.2. Wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Darstellung zweier Sonstiger Sondergebiete auf ca. 1,32 ha anstelle der aktuellen Wohnbauflächendarstellung. Das SO1 beinhaltet die Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" mit mindestens 90% nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei einer maximalen Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm. Das SO2 beinhaltet die Zweckbestimmung "Ladengebiete" mit mindestens 90% nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei einer maximalen Verkaufsfläche von maximal 600 qm. Zusätzlich wird eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Mit der Umwandlung in eine gemischte Baufläche (M) besteht für die verbindliche Bauleitplanung mehr Entwicklungsspielraum hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 4. Änderung wird aus dieser Darstellung heraus ein urbanes Gebiet - zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion bei gleichzeitiger Berücksichtigung der hohen Wohnraumnachfrage - entwickelt.

Von einer Flächennutzungsplanänderung, die die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ermöglicht, können negative Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung ausgehen. Die Regelvermutung für eine Fernwirkung liegt regelmäßig bei einer Geschossfläche von 1.200 qm bzw. einer Verkaufsfläche von 800 qm vor. Die Fernwirkung kann hier allerdings aufgrund der festgesetzten

¹vgl. BBE 2017, S. 34

Nutzungen und Sortimente, die ausschließlich der wohnungsnahen Grundversorgung dienen, ausgeschlossen werden. Aus den gleichen Gründen kann auch eine Gefährdung der höherrangigen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Durch die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, kommt es regelmäßig zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung. Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend am geplanten Ringschluss zwischen Nord- und Ostring und an der ausreichend dimensionierten und leistungsfähigen Pfalzdorfer Straße. Insgesamt kann der durch die Planung beeinflusste Verkehr vom bestehenden Straßennetz aufgenommen werden. Die negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung werden bei abwägender Betrachtung zur langfristigen Verkehrsentlastung der Innenstadt in Kauf genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die konkreten Immissionswerte ermittelt und erforderliche Lärmschutzmaßnahmen insbesondere im Bestand umgesetzt.

Mit der Umsetzung der Inhalte der Flächennutzungsplanänderung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (vgl. § 14 BNatSchG) verbunden. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft wurde im Rahmen der parallel aufgestellten Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 3. Änderung und Erweiterung) mit der Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) beauftragt. Der Eingriff durch die Änderung des Bebauungsplanes wurde im Vergleich zu dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 3. Änderung bewertet.

Durch die Planänderungen erhöhen sich die versiegelten und überbauten Flächen im Plangebiet um ca. 3.500 m². Die öffentlichen Grünflächen werden von 2.075 m² um rund ein Viertel der Fläche auf 1.434 m² reduziert. Mit der Überarbeitung des Baumkonzeptes kommt es zu einer Reduzierung der geplanten Bäume von 124 auf 79 Stück. Für das Ortsbild sind durch die Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar.² Das ermittelte Defizit von 10.794 Punkten wird planextern auf Ökokontoflächen der Stadt Goch im Bereich des Flurstücks 511, Flur 4, Gem. Kervendonk ausgeglichen.³

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Fachprüfung zeigen, dass planungsrelevante Tierarten – ausgenommen dem Gartenrotschwanz – von der geplanten Siedlungserweiterung nicht erheblich betroffen sind. Wegen der Zerstörung eines Nahrungs- und Bruthabitates wurde bereits zur Aufstellung des derzeit gültigen Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 3. Änderung und Erweiterung) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 Goch, ein Ersatzhabitat als CEF-Maßnahme gefordert.⁴ Dieses ist vor der Inanspruchnahme der Siedlungsflächen herzustellen.

Die durch die Planung zu erwartenden Immissionen, die verkehrlichen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf die Natur und Landschaft wurden im Rahmen der parallel aufgestellten Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplanes gutachterlich ermittelt und im weiteren Verlauf der Begründung und insbesondere im Umweltbericht dargestellt.

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

² Seeling-Kappert 2018b: S. 22

³ Seeling-Kappert 2018b: S. 23

⁴ vgl. IVÖR 2012: S. 19

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Räumliche Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst rund 57.500 qm und liegt im Ortsteil Goch, am nördlichen Rand der Innenstadt, zwischen dem Emmericher Weg, der Pfalzdorfer Straße und dem geplanten innerstädtischen Ringschluss zwischen Ost- und Nordring. Westlich des Geländes verlaufen die Gleise der Bahntrasse 2610, Abschnitt Weeze-Kleve.

2.2. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst:

- die Flurstücke: 5 tlw., 12, 13, 17, 41, 66, 67, 68, 72, 73, 77, 89, 90, 95, 100, 103, 105 tlw., 108, 111, 113, 116, 119, 120, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 134, 135, 136 und 137 tlw. der Gemarkung Goch, Flur 34 und
- die Flurstücke 44, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 109, 110, 114, 116, 123, 141, 188, 234, 235 und 236 tlw. der Gemarkung Goch, Flur 43.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung eindeutig ersichtlich.

2.3. Bestandssituation

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

An der nördlichen Seite der Pfalzdorfer Straße sind - nach Geschäftsaufgabe eines Autohauses - 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 und keine städtebauliche Ordnung erkennen lassen.

Hinter diesen Wohngebäuden befinden sich in der „zweiten Reihe“ die Gebäude einer ehemaligen Bäckerei, die derzeit von einem nicht störenden Gewerbebetrieb genutzt werden.

Südwestlich des Plangebietes sind Mischgebietsflächen (MI) dargestellt. Die planungsrechtlich geforderte Durchmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist hier in der Gesamtbetrachtung gegeben.

Zusätzlich umfasst das Plangebiet Teile ehemaligen Reichswaldkaserne (heute: Neu-See-Land) und kleinere Flächen die derzeit noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden.

Um landwirtschaftlichen genutzten Flächen für die Erzeugung von Lebensmitteln und Bioenergie zu erhalten und gleichzeitig den Naturschutzbelangen gerecht zu werden, müssen planungsrechtliche Umwandlungen von Flächen, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB begründet werden. Die im Geltungsbereich liegenden Flächen werden zur Futterherstellung genutzt. Sie haben trotz ihrer Lagegunst bislang keine städtebauliche Entwicklung erfahren. Mit der Konversion der ehemaligen Kaserne, der damit verbundenen Möglichkeit zur Schaffung des Ringschlusses und der daraus resultierenden Integration einer innerstädtischen Siedlungsflächenreserve in das Siedlungsgefüge, ist die Inanspruchnahme dieser Grünflächen aus sich heraus als Innenentwicklungsmaßnahme gerechtfertigt. Die Inanspruchnahme dieser Grünflächen in integrierter Lage mit mittelbarem Anschluss an den SPNV lenkt die Siedlungsflächenentwicklung auf verträgliche Standorte und verringert den Entwicklungsdruck an den Randlagen.

Weitere Flächen in ähnlicher Lagegunst mit den gleichen Nachverdichtungspotenzialen stehen darüber hinaus nicht zur Verfügung.

2.4. Planunterlage

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

3. Planungsrechtliche Ausgangslage

3.1. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

Er konkretisiert die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche und zielt darauf ab, die Entwicklung des Einzelhandels in die Zentren und zentralen Versorgungsbereiche zu lenken um sie zu stärken.

Die Darstellung der Sonstigen Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen: Großflächiger Einzelhandel und Ladengebiet entspricht den Zielen des LEP NRW, da sie im regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich erfolgt und der neu geplante zentrale Versorgungsbereichen in einer städtebaulich integrierten Lage liegt, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie der verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung mit zentralen Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs geeignet ist.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) konkretisiert in seinem Kapitel 6.5 die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel und trägt dadurch zur Stärkung der Zentren bei.

Im rechtskräftigen Regionalplan wird der Planstandort als *ASB* dargestellt. Damit ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem landesplanerischen Ziel 6.5.1 vereinbar.⁵

Das vorgesehene Kernsortiment ist gemäß Landesentwicklungsplan als zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevant zu klassifizieren. In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Goch wird das vorgesehene Kernsortiment als nahversorgungsrelevant eingestuft. Zudem ist der Projektstandort dem Nahversorgungszentrum Pfalzdorfer Straße zuzuordnen. Damit ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem landesplanerischen Ziel 6.5.2 vereinbar.⁶

Nach den Ergebnissen der Umsatzumverteilungsanalyse werden durch die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Goch oder in Nachbarkommunen ausgelöst. Infolgedessen wahrt das Vorhaben auch das Beeinträchtigungsverbot gemäß landesplanerischem Ziel 6-5.3.⁷

3.2. Regionalplanung

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan Düsseldorf (RPD) konkretisiert. Diese Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten.

Im geltenden RPD ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. In unmittelbarer Nähe sind ein Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr und ein Bahnhofspunkt dargestellt. Weitere Zweckbindungen oder Funktionszuweisungen liegen nicht vor.

Ziele sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Ziele der Raumordnung sind in der Bauleitplanung zu beachten und damit der kommunalen Abwägung nicht zugänglich (§ 3 ROG i.V.m. § 1 Abs. 4 BauGB).

⁵ vgl. BBE 2017, S. 34

⁶ vgl. BBE 2017, ebenda

⁷ vgl. BBE 2017, S. 30

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Grundsätze sind in der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen. (§§ 3 und 4 ROG i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB).

Entsprechend der Ziele des RPD ist im *Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)* die Wohnfunktion zu sichern. Ergänzende Nutzungen wie Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnaher Freiflächen sollen die Funktionsmischung stärken. Diesem Ziel entspricht die Planänderung. Weitere überlagernde Darstellungen trifft der RPD nicht.

Der RPD stellt in seinem Kapitel 3.4 die landesplanerischen Ziele und Grundsätze im Bereich des großflächigen Einzelhandels dar. Die Planung entspricht beiden Zielen und den drei Grundsätzen vollumfänglich.

Der größte Einzelhandelsschwerpunkt von Goch ist das Hauptzentrum Innenstadt, das sich entlang der gewachsenen Lagen nördlich und südlich der Niers im Zentrum der Stadt erstreckt. Nördlich der Gocher Innenstadt und des Bahnhofs schließt entlang der Klever Straße ein Nahversorgungszentrum als weiterer Einzelhandelsschwerpunkt der Stadt an. Dieses befindet sich mit ca. 100 Meter Entfernung in mittelbarer Nähe zum Plangebiet, getrennt durch die Bahntrasse der Linie 2610, Abschnitt Weeze-Kleve.

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge nimmt die Grund- bzw. Nahversorgung ein. Unter Grund- bzw. Nahversorgung wird die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden, die sich in räumlicher Nähe zum Wohnstandort befindet. Zu den Gütern der kurzfristigen Bedarfsdeckung zählen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie, Parfümerie und Kosmetik.

Die quantitative Verkaufsflächenausstattung für Nahrungs- und Genussmittel stellt sich in Goch insgesamt als leicht über dem Durchschnitt dar. Das Angebot ist durch zahlreiche, auf das Stadtgebiet verteilte Verbraucher- und Supermärkte sowie Discountfilialen unterschiedlichster Betreiber gekennzeichnet.

Neben der rein quantitativen Bewertung ist die fußläufige Erreichbarkeit im Sinne einer dezentralen Versorgung der Wohnquartiere ein wesentliches Merkmal der Qualität des Nahversorgungsangebotes. Aufgrund der Angebotsdichte im Kernsiedlungsbereich von Goch ist eine weitestgehend flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes gegeben, obwohl einige wenige Siedlungsquartiere nicht in einer Gehzeit von 10 Minuten abgedeckt werden können. Hierzu zählen insbesondere die Bereiche im östlichen Kernstadtgebiet.

Mit den modernen Betriebsanlagen von LIDL und REWE (Neuaufbau nach Totalverlust durch Brandschaden) weist das in räumlicher Nähe bestehende Nahversorgungszentrum an der Klever Straße eine attraktive Betriebstypenmischung auf. *„Diese beiden Lebensmittelmärkte stellen insbesondere für die im nördlichen Bereich der Kernstadt und im Stadtteil Pfalzdorf lebende Bevölkerung eine nahegelegene undverkehrlich gut erreichbare Einkaufsalternative dar. Aufgrund der räumlichen Nähe werden die beiden Filialen in intensiven Wettbewerbsbeziehungen zum geplanten [...] -Markt stehen.“*⁸

Zwischen dem Nahversorgungszentrum an der Klever Straße und dem hier geplanten Nahversorgungszentrum verläuft die Bahntrasse 2610, Abschnitt Weeze-Kleve. Durch die starke Trennwirkung der Bahnlinie kann der Nahversorgungsbereich Klever Straße seine Versorgungsfunktion für den nordöstlichen Siedlungsbereich der Stadt Goch nicht entfalten.

Erst durch den derzeit noch nicht abschließend ersichtlichen Ringschluss wird diese Barriere aufgelöst. Weite Teile des Gocher Nordens bleiben bis zum endgültigen Ringschluss auf einen noch nicht absehbaren Zeitraum unterversorgt oder müssen weite Entfernungen mit mehr als 10 Gehminuten in Kauf nehmen.

Daher dient die Planänderung auch zur Abdeckung dieser temporär befristeten Versorgungslücke und im Sinne einer zukunftsorientierten Planung, deckt der neue Nahversorgungsbereich an der Pfalzdorfer Straße die Siedlungspotenziale aus dem Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Düsseldorf aus 2017 im Nordosten der Stadt Goch ab.

⁸ BBE 2018: S. 17

Die geplante Nutzung wird den Zielen und Grundsätzen des RPD entsprechen, sodass dem Entwicklungsgebot gefolgt wird. Ein Änderungsverfahren des RPD ist nicht erforderlich.

3.3. Landschaftsplanung

Der Kreis Kleve wird von 15 Landschaftsplänen abgedeckt, wovon 11 rechtskräftig sind. Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Im Änderungsbereich oder seinem direkt angrenzendem Umfeld existieren weder Schutzgebiete noch geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts. Das räumlich nächstgelegene Natura 2000-Gebiete (Erlenwälder bei Gut Hovesaat) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes befindet sich in ca. 3.600 m Entfernung östlich der Niers und südlich der L77. Es existieren auch keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne Bundesnaturschutzgesetzes. In ca. 800 m Entfernung liegt das Landschaftsschutzgebiet 3.3.2 Pfalzdorfer Höhenrand und Nierstal und in ca. 550 m Entfernung das Naturdenkmal 3.2.4 Platanenallee Pfalzdorfer Straße - beide in nordöstlicher Richtung. Ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang kann ausgeschlossen werden.

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

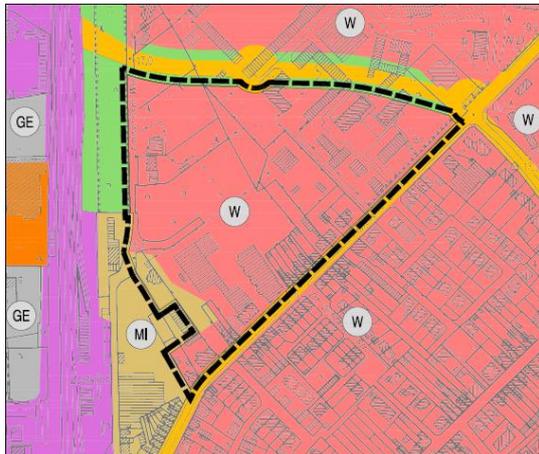
3.4. Flächennutzungsplan

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.

Um in der verbindlichen Bauleitplanänderung das geplante Nahversorgungszentrum realisieren zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Bisherige Darstellung



Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Goch stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen (W) und Mischgebiete (MI) dar.

Diese Darstellung entspricht in den Grundzügen der geplanten Nutzung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch durch die geplanten Sonstigen Sondergebiete erforderlich.

Zukünftige Darstellung



Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Flächennutzungsplanänderung werden zukünftig als Wohnbauflächen (W), Gemischte Bauflächen (M) und Sonstige Sondergebiete (SO1 und SO2) dargestellt.

Das SO1 beinhaltet die Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel mit mindestens 90% nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei einer Verkaufsfläche (VKF) von maximal 1.200 qm.

Das SO2 beinhaltet die Zweckbestimmung: Ladengebiete mit mindestens 90% nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei einer VKF von maximal 600 qm.

Zusätzlich wird eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird aus dieser Darstellung ein urbanes Gebiet entwickelt. Zeitgleich erfolgen inhaltliche Korrekturen an die tatsächliche Nutzung im südwestlichen Teil des Plangebietes. Diese Flächen werden zukünftig als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

5. Alternativenprüfung

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2017 wurde für das nordöstliche Stadtgebiet die Etablierung eines zusätzlichen Nahversorgungsstandortes empfohlen. Aufgrund der Siedlungsstrukturen und der bestehenden und zukünftigen Einwohnerpotenziale ist ein solcher Nahversorgungsstandort am gewählten Standort sinnvoll, da andernfalls langfristig Versorgungsdefizite im Nordosten des Gocher Siedlungsgebietes zu erwarten sind. Die zu erwartenden Verkehre sind hier am verträglichsten abzuwickeln.

Zudem wird am gewählten Standort kein neuer Flächenverbrauch forciert sondern ein Teil einer ehemaligen Militärbrache reaktiviert.

Eine Standortalternative ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht gegeben und insbesondere aus den genannten Gründen nicht erforderlich.

Auch die Darstellung von Kerngebieten könnte großflächigen Einzelhandel vorbereiten. Diese Darstellung ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht gewünscht, da sie ein wohnunverträgliches Nutzungsprofil ermöglicht.

Eine Konzeptalternative ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht gegeben bzw. erforderlich.

6. Natur und Landschaft, Artenschutz

6.1. Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung der Inhalte der Flächennutzungsplanänderung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (vgl. § 14 BNatSchG) verbunden. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung erforderlich.

Das Büro Seeling + Kappert GbR, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung aus Weeze, wurde im Rahmen der parallel aufgestellten Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 3. Änderung und Erweiterung) mit der Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) beauftragt.

Gegenstand des LBP ist die Bewertung des Ist-Zustands von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die Ermittlung der Eingriffe, die planerische Erarbeitung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation.

Das Büro Seeling + Kappert GbR kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

„In dem vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplan wird der Eingriff durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 Goch – 4. Änderung im Vergleich zu dem geltenden Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 3. Änderung bewertet.

Durch die Planänderungen erhöhen sich die versiegelten und überbauten Flächen im Plangebiet um ca. 3.500 m². Die öffentlichen Grünflächen werden von 2.075 m² um rund ein Viertel der Fläche auf 1.434 m² reduziert. Mit der Überarbeitung des Baumkonzeptes kommt es zu einer Reduzierung der geplanten Bäume von 124 auf 79 Stück. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist zu kompensieren. Für das Ortsbild sind durch die Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar.“⁹

Grundlage für die Bewertung der Planung bilden die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 24 Goch - 3. Änderung.

„Die rechnerische Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nach dem Bewertungsverfahren der Arbeitshilfe Kreis Kleve: „Ergänzung zur Berechnung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Kreis Kleve, Juni 2001“. Der Bestandwert des Plangebietes beträgt nach der Bilanz 90.293 Punkte, der Planwert 79.499 Punkte. Im Plangebiet verbleibt somit ein Defizit von -10.794 Punkten, das planextern auf Öko-kontoflächen der Stadt Goch im Bereich des Flurstücks 511, Flur 4, Gem. Kervendonk ausgeglichen werden soll.“¹⁰

6.2. 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).

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.

Für den Rückbau der ehemaligen Reichswaldkaserne und weitere südlich angrenzende Siedlungsentwicklungen (Bebauungsplan Nr. 24 Goch - 3. Änderung und Erweiterung) wurden in 2012 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit umfassenden faunistischen Kartierungen für Fledermäuse und Vögel durch das Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung aus Düsseldorf erstellt.¹¹

Die Ergebnisse der ASP zeigten, dass planungsrelevante Tierarten – ausgenommen dem Gartenrotschwanz – von der geplanten Siedlungserweiterung nicht erheblich betroffen sind. Für den Gartenrotschwanz wurde seinerzeit ein Ersatzhabitat als CEF-Maßnahme gefordert, damit bei Umsetzung des Vorhabens die ökologische Funktion der aktuell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang erhalten bleiben.¹²

Die Aussagen des Fachbeitrages zur Artenschutzprüfung 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.¹³

Der Rückbau der Gebäude und Erschließungsflächen im Bereich des Konversionsgeländes erfolgte im Jahr 2013/2014 unter Berücksichtigung der aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendigen Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages aus 2012. „Anschließend lagen weite Teile des entsiegelten Geländes der

⁹ Seeling-Kappert 2018b: S. 22

¹⁰ Seeling-Kappert 2018b: S. 23

¹¹ vgl. IVÖR 2012

¹² vgl. IVÖR 2012: S. 19

¹³ vgl. MKULNV NRW 2017: S. 23

Reichswaldkaserne brach, so dass die natürliche Sukzession auf den offenen Böden fortgeschritten ist und sich krautige Ruderalfluren und Sämlinge von Pioniergehölzen zwischenzeitlich eingestellt haben“¹⁴. Dies trifft insbesondere auf den nördlichen Teil des Geltungsbereiches sowie ehemalige Gewerbeflächen an der Pfalzdorfer Straße und am Emmericher Weg, die ebenfalls Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung sind zu.

Da jedoch nach Abräumen des Gebäudebestandes und der Erschließungsflächen eine sukzessive Vegetationsentwicklung eingesetzt hat, wurden – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Kleve – die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrages aus 2012 auf ihre Aktualität überprüft. Dies erfolgte auf der Grundlage einer Abschätzung des aktuellen Habitatpotenzials. Die Überprüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Flächen daher vor der Baufeldräumung einer Sichtkontrolle zu unterziehen, wobei Notwendigkeit und Umfang weiterer Untersuchungen und Maßnahmen (z.B. zeitliche Terminierung von Vorhaben) mit der UNB abzustimmen sind. Die Überprüfung dient der Vermeidung der Verletzung und/oder Tötung von Individuen planungsrelevanter Arten sowie der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten während ihrer Nutzungszeit. Die CEF-Maßnahme für den Gartenrotschwanz aus 2012 bleibt durch diese Planung unverändert bestehen.

Baufeldräumung, Rodungs- und Rückschnittarbeiten sind außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzfrist im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Sollten stärkere Bäume bzw. Bäume mit Baumhöhlen betroffen sein (z.B. Baumhecken an den Wiesenflächen sowie Gruppe mit Obstbäumen auf den Wiesen), sind diese zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum von November bis Februar zu fällen. Bei Höhlenbäumen ist vor Beginn der Fällarbeiten eine Sichtkontrolle auf überwinternde Tiere durchzuführen. Dies gilt auch für einen Gebäudeabbruch, sofern eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange nicht von vorneherein ausgeschlossen werden kann.“¹⁵

Die bereits 2012 formulierte CEF-Maßnahme zur Schaffung eines Ersatzhabitats für den Gartenrotschwanz behält ihre Gültigkeit. Darüber hinaus sind Termine zur Baufeldfreiräumung zu berücksichtigen. Vor einem Abräumen der Vegetation ist eine erneute Sichtkontrolle der Brachflächen durchzuführen und die weitere Vorgehensweise zum Schutz von Vögeln, Amphibien und Reptilien mit der UNB abzustimmen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist sichergestellt, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

¹⁴ Seeling-Kappert 2018a: S. 4

¹⁵ Seeling-Kappert 2018a: S. 15

7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen bzw. wie ggf. erforderlicher Lärmschutz im Plangebiet umgesetzt werden kann.

Auf den Änderungsbereich wirkt der Verkehrslärm der Pfalzdorfer Straße, der Erschließungsstraße nördlich des Plangebietes und der Bahntrasse 2610, Abschnitt Weeze-Kleve ein. Zusätzlich wirkt Lärm der Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes westlich der Bahntrasse sowie der möglichen Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes auf das Plangebiet ein.

Die Stadt Goch hat daher im Rahmen der parallel aufgestellten Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 3. Änderung und Erweiterung) das Büro afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik aus Haltern am See mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

7.1. Verkehrslärm

Maßgebliche Schallquelle ist die Pfalzdorfer Straße von Osten her, in ca. 1/3 des westlichen Plangebietes die Bahntrasse und im nördlichen Drittel die nördlich gelegen neue Haupteerschließungsstraße (Teilringchluss). In der Mitte des Plangebietes überlagern sich alle drei Schallquellen.¹⁶

Zum Schutz von sensiblen Nutzungen vor den einwirkenden Verkehrsgeräuschen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in der schalltechnischen Untersuchung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 gutachterlich ermittelt worden und in der Planurkunde festgesetzt. Die Wohnbauflächen liegen fast ausschließlich in den Lärmpegelbereichen III nach DIN 4109. Lediglich die südöstlichen Fassaden der Bestandsgebäude an der Pfalzdorfer Straße liegen im Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109. Bei allen Vorhaben ist im Rahmen folgender Baugenehmigungsverfahren die Durchführung von Maßnahmen zur Einhaltung des entsprechenden Schalldämmmaßes für Außenbauteile sicherzustellen.

Nachts wird im gesamten Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) überschritten. Bei diesem Beurteilungspegel, sind Beeinträchtigungen der Nachtruhe bei empfindlichen Personen möglich. Um einen gesunden Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster zu ermöglichen, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer normiert¹⁷.

Im Nordwesten des Änderungsbereiches im Bereich des zukünftig als gemischte Baufläche dargestellten Bereiches wurden Überschreitungen prognostiziert, die Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erfordern. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird hier normiert, dass Balkone/Loggien/Terrassen abzuschirmen sind und das dabei ein besonderes Schalldämmmaß einzuhalten ist¹⁸. Im Baugenehmigungsverfahren ist auch für diesen Bereich die Durchführung von Maßnahmen zur Einhaltung des entsprechenden Schalldämmmaßes für Außenbauteile sicherzustellen.

Da die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten in der gemischten Baufläche sehr vielfältig sind, können die schalltechnischen Auswirkungen durch Stellplatzanlagen konkret erst im anschließenden Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Nicht zuletzt da ein hoher Wohnanteil innerhalb des geplanten MU prognostiziert wird, kann die Beurteilung durchaus erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Die neuen Erschließungsstraßen im Plangebiet wurden gemäß 16 BImSchV beurteilt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im gesamten Plangebiet um mindestens 2 dB unterschritten. Es besteht somit kein Anspruch auf Schallschutz im Sinne der 16. BImSchV¹⁹.

Durch die planungsbedingten Verkehre kommt es an der Pfalzdorfer Straße, dem Ostring, der Bahnhofstraße, der Brückenstraße und der Klever Straße zu Lärmimmissionserhöhungen. Die größten Erhöhungen (1 bis 2,2 dB) ergeben sich an der Pfalzdorfer Straße Richtung Süden und auf dem Ostring. Auch auf den

¹⁶ vgl. afi 2018b: S 35

¹⁷ vgl. afi 2018b: S. VI

¹⁸ afi 2018b: ebenda

¹⁹ vgl. afi 2018b: S. 39

Straßen im weiter entfernt liegenden Straßennetz ergeben die Netzberechnungen ebenfalls Lärmpegelzunahmen zwischen 0,3 und 0,5 dB auf der Bahnhofstraße, Brückenstraße und der Klever Straße.²⁰

Nördlich des Geltungsbereichs wird derzeit die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 44/1 Goch – Teil A vollzogen. Die dortige Planstraße ist der erste Schritt zur Umsetzung des Ringschlusses zwischen Ostring und Klever Straße. Mit dem Ringschluss werden die Geräuschimmissionen auf der Bahnhofstraße und Brückenstraße dann soweit abnehmen, dass die planungsbedingte Zunahme der Verkehre aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 Goch – 4. Änderung mehr als kompensiert werden.²¹

„Mit dem Ringschluss wird es allerdings auf dem Ostring, der Klever Straße und dem Nordring zu Verkehrszunahmen kommen. Eine Kompensierung der damit verbundenen Lärmimmissionssteigerungen ist dann in dem Genehmigungsverfahren für die Schließung des Ringschlusses mit der Bahnquerung zu planen. Als Kompensationsmöglichkeiten sind prinzipiell folgende Maßnahmen möglich:

- Geschwindigkeitsreduzierung
- Lärmindernder Straßenbelag
- Lärmschutzfensterprogramm

Sollte sich mittelfristig herausstellen, dass der Ringschluss nicht realisiert wird, sollten im Rahmen der Lärmaktionsplanung die oben aufgeführten Maßnahmen auf den hochbelasteten Straßen (Bahnhofstraße, Brückenstraße, Klever Straße...) geprüft und geeignete Maßnahmen umgesetzt werden.“²²

7.2. Gewerbelärm

Westlich der Bahntrasse 2610, Abschnitt Weeze-Kleve liegen verschiedene relevante Gewerbebetriebe, deren Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht wurden. Dabei wurden folgende Betriebe/Anlagen berücksichtigt:

- P&R-Anlage Bahnhof Goch
- Tankstelle Klever Straß 10
- Rewe-Markt Klever Straße 20-22
- Klever Straße 24 (Kfz-Werkstatt, Spielhalle, Versicherungsbüro, Druckerei)
- Stadtwerke Goch, Klever Straße 26-28
- Lidl-Markt, Klever Straße 30
- Firma Nähr-Engel, Klever Straße 48
- Biomasse-Heizkraftwerk, Klever Straße 135

Die schalltechnische Untersuchung weist nach, dass das Plangebiet außerhalb des Einwirkbereiches des Biomasse-Heizwerkes und der Firma Nähr-Engel sowie des Lidl-Marktes liegt²³. Auch die Beurteilungspegel der übrigen Betriebe liegen tags zwischen 1 bis 6 dB unter dem Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Damit werden durch Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm unterschritten.²⁴

Die innerhalb des Änderungsbereiches ansässigen Gewerbenutzungen sind insgesamt als nicht störende Gewerbebetriebe zu bewerten und erfordern daher keine Betrachtung. Da im Plangebiet zwei sonstige Sondergebiete für Einzelhandel (teilweise großflächig) dargestellt werden, sind auch deren Auswirkungen auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen. Eine Lärmbeurteilung für einen möglichen Discounter hat ergeben, dass er Lärmemissionen verursacht, die um ca. 1 dB 25 unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm liegen. Unter der Worstcase-Annahme, dass innerhalb der zwei sonstigen Sondergebieten jeweils die Lärmemissionen eines Discounters entstehen (durch die Festsetzungen ausgeschlossen), betragen die Geräuschimmissionen am Nordrand der Wohnbaufläche tags 57 dB(A) und

²⁰vgl. afi 2018b: S. 36

²¹vgl. afi 2018b: ebenda

²²vgl. afi 2018b: S. 39

²³vgl. afi 2018b: S. 41

²⁴vgl. afi 2018b: S. 67

²⁵vgl. afi 2018a: S. 10

nachts < 35 dB(A). Somit kann es bei dieser Betrachtung tagsüber zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm bzw. des Orientierungswertes der DIN 18005 von 2 dB kommen.²⁶

Daher ist eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer Höhe von höchstens 3 m über Straßenniveau zur angrenzenden Erschließungsstraße und konkret definiertem Schalldämmmaß zu errichten, wodurch auch im 2. OG der genannten Wohnbaufläche der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) eingehalten wird.

Da noch nicht erkennbar ist, ob es durch die geplanten Nutzungen wirklich zu den genannten Immissionsrichtwertüberschreitungen kommt, kann bei gutachterlich nachgewiesener Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm die Wand mit geringerer Länge errichtet werden oder sogar ganz entfallen.

Ein städtebaulicher Vertrag der vor Satzungsbeschluss gefasst wird, gewährleistet, dass auch bei Grundstücksteilungen und Rechtsnachfolgern der Bau einer ggf. erforderlichen Lärmschutzwand möglich ist.²⁷

7.3. Gerüche

Da keine Betriebe oder Hofstellen unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung im Einwirkungsbereich des Plangebietes liegen, sind Geruchsbelastungen nicht zu erwarten.

7.4. Erschütterungen

Da keine Betriebe, von denen Erschütterungen ausgehen könnten, im Einwirkungsbereich des Plangebietes liegen, sind Erschütterungen nicht zu erwarten.

8. Umweltbericht

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Umweltbericht als Bestandteil der Entwurfsbegründung zu verfassen. Dieser ermittelt und bewertet die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Aspekte des Umweltschutzes. Die Inhalte des Umweltberichtes entsprechen der Anlage 1 zum BauGB.

Das Büro Seeling + Kappert GbR, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung aus Weeze wurde mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt. Der Umweltbericht ist dieser Begründung als separates Schriftstück beigefügt.

²⁶vgl. afi 2018b: S. 39

²⁷vgl. afi 2018b, S. 41

9. Flächenbilanz

	ha	%
Bisherige Nutzung - Abgang		
Mischgebiete (MI)	0,23	4,00
Wohnbauflächen (W)	5,52	96,00
	5,75	100,00
Künftige Nutzung - Zugang	ha	%
Wohnbauflächen (W)	3,86	67,13
Sonstiges Sondergebiet (SO1)	0,97	16,87
Sonstiges Sondergebiet (SO2)	0,36	6,26
Gemischte Bauflächen (M)	0,56	9,74
	5,75	100,00

Aufgestellt:
Goch, den 04.11.2018

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Kauling

II. Quellenverzeichnis

- **afi 2018a:** afi – Arno Flörke, Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Lärmgutachten, Neubau Einzelhandelsmarkt Pfalzdorfer Straße, 47574 Goch, Haltern, August 2018
- **afi 2018b:** afi – Arno Flörke, Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Lärmgutachten für den Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 4. Änderung der Stadt Goch, Haltern, September 2018
- **BBE 2017:** BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Goch, Münster, Juni 2017
- **BBE 2018:** BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Aldi-Marktes an der Pfalzdorfer Straße in Goch, Köln, Januar 2018
- **MKULNV NRW 2017:** Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen – Bestandserfassung und Monitoring. Bearb. FÖA Landschaftsplanung GmbH Trier (M. Klußmann, J. Lüttmann, J. Bettendorf, R. Heuser) & STERNA Kranenburg (S. Sudmann) u. BÖF Kassel (W. Herzog). Schlussbericht zum Forschungsprojekt des MKULNV Nordrhein-Westfalen Az.: III-4 - 615.17.03.13. online.
- **GeoInfo 2006:** Amt für Geoinformationswesen der Bundeswehr – GeoInfo-Stelle Mainz: Bericht zur Erfassung von Kontaminationsverdachtsflächen in der Reichswaldkaserne, Mainz, Juli 2006
- **IVÖR 2012:** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 24 Goch der Stadt Goch, Düsseldorf, November 2012
- **Schleicher 2012:** Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Rückbau der ehem. Reichswaldkaserne in Goch, Bauschadstoffuntersuchung, Abbruch- und Entsorgungskonzept (Proj.-Nr.: 212 346), Gronau, Oktober 2012
- **Schleicher 2014a:** Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Rückbau der ehem. Reichswaldkaserne in Goch, Abschlussdokumentation (Proj.-Nr.: 212 346), Gronau, November 2014
- **Schleicher 2014b:** Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Rückbau des Autohauses Pfalzdorfer Straße in Goch, Abschlussdokumentation (Proj.-Nr.: 212 239), Gronau, September 2014
- **Schüßler-Plan 2018:** Schüßler-Plan GmbH: Verkehrsuntersuchung Innenstadtring in Goch, Fortschreibung März 2018, Köln, März 2018
- **Seeling-Kappert 2018a:** Seeling + Kappert GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 4. Änderung, Ergänzung zum Artenschutzfachbeitrag von 2012 (Büro IVÖR), Weeze, Januar 2018
- **Seeling-Kappert 2018b:** Seeling + Kappert GbR: Landschaftspflegerischer Begleitplan (Entwurf) zum Bebauungsplan Nr. 24 Goch, 4. Änderung, Erläuterungsbericht, Weeze, Juni 2018