

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 47 Goch -Teil C

1.

Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 47 Goch (Gesamtplan) umfasst den größten Teil des Geländes der ehemaligen Reichswaldkaserne (jetzt: Neu-See-Land) nördlich der Innenstadt an der Nord-West-Seite der Pfalzdorfer Straße. Ca. 4,23 ha aus dem nordwestlichen Teil der ehemaligen Reichswaldkaserne sind Gegenstand des Bebauungsplan Nr. 47 Goch -Teil C. Er grenzt im Osten unmittelbar an den bereits rechtskräftigen Teil A an. Im Westen reicht der Geltungsbereich bis an die Außengrenze des ehemaligen Kasernengeländes, die vom Emmericher Weg, bzw. der dort bereits vorhandenen Bebauung gekennzeichnet wird. Im Süden umfasst der Geltungsbereich die geplante Haupteinfahrtsstraße des neuen Wohnquartiers, die an einen ebenfalls geplanten Kreisverkehr im Geltungsbereich eines weiteren Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 44/1 Goch) anbindet.

2.

Planungsziel

Planungsziel ist auf der Grundlage der am 28.11.2012 wirksam gewordenen 25. Änderung des Flächennutzungsplanes die Entwicklung eines hochwertigen, stark durchgrüntes Wohngebietes. Als zentrales Gestaltungselement ist ein ca. 1,6 ha großer See entstanden. Die Entwicklung der Gesamtfläche erfolgt schrittweise.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 47 Goch – Teil A wurde die Rechtsgrundlage für den ersten, ca. 350 m langen Teilabschnitt der von der Pfalzdorfer Straße ausgehenden Erschließungsstraße im nord-östlichen Bereich der Gesamtplanung, für die Errichtung von Wohnhäusern an dieser Erschließungsstraße, für den Ausbau des Sees mit umgebenden Grünflächen und für die Realisierung des größten Teils der geplanten Grünflächen geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 47 Goch – Teil B erfolgte die Rechtsgrundlage für die Verlängerung der im Teil A festgesetzten Erschließungsstraße bis zum Emmericher Weg und die Erweiterung der am nördlichen Rand des Gesamtplangebietes gelegenen Grünfläche mit integrierter Ausgleichsfläche bis zum Emmericher Weg.

Der Bebauungsplan Nr. 47 Goch – Teil C beinhaltet einen nordwestlichen ca. 4,23 ha großen Teil des Gesamtgebietes, der als dritter Bauabschnitt (Teil C) der Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser weiterhin gerecht werden soll. Außerdem wird die Erschließungsstraße von Süden her in den Bauabschnitt planungsrechtlich gesichert.

3.

Verfahrensablauf

Der Rat hat am 20.12.2007 beschlossen, das ehem. Kasernengelände, dessen militärische Nutzung im Jahre 2006 aufgegeben wurde, anzukaufen. Das Gelände wird von der GO! - Die Gocher Stadtentwicklungsgesellschaft mbH treuhänderisch verwaltet. Die baulichen Anlagen, die Verkehrsflächen und die Leitungsinfrastruktur wurden inzwischen gem. den vertraglichen Vereinbarungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zurückgebaut. Erhalten wurde lediglich das ehemalige Wachgebäude sowie drei kleinere Einzelgebäude, die künftig einer untergeordneten neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Nach einem im Zeitraum von Januar bis Juni 2010 durchgeführten Bürgerwerkstattverfahren wurden die Ergebnisse am 01.02.2011 in einer Präsentations- und Diskussionsveranstaltung vorgestellt. Der Planungsstand wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 12.06.2012 umfänglich dargestellt.

Die zeitgleich am 12.06.2012 beschlossene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Gesamtplan 47 Goch hat in der Zeit vom 03.07. bis einschl. 16.07.2012; eine ebenfalls beschlossene Bürgerversammlung hat am 02.07.2012 stattgefunden. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 10.01. bis 15.02.2013 durchgeführt.

Bebauungsplan Nr. 47 Goch – Teil A:

In seiner Sitzung vom 13.03.2014 hatte der Bau- und Planungsausschuss den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 47 Goch erneut aufzustellen und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 Goch – **Teil A** nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Für diesen **Teilplan A** erfolgte am 09.12.2014 der Satzungsbeschluss. Die Bekanntmachung erfolgte am 28.01.2015

Bebauungsplan Nr. 47 Goch – Teil B:

Nach dem Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 22.09.2016 erfolgte die öffentliche Auslegung des Planentwurfs des Bebauungsplanes 47 Goch – **Teil B** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10. bis einschließlich 13.11.2016. Gleichzeitig wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Für den **Teilplan B** wurde am 13.12.2016 der Satzungsbeschluss gefasst. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 01.03.2017 bekannt gemacht. Hierdurch trat Teil B mit diesem Datum in Kraft.

Bebauungsplan Nr. 47 Goch – Teil C:

Am 19.09.2017 fasste der Bau- und Planungsausschuss den Beschluss zur Öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 47 Goch – **Teil C** (DS 91/2017). Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.10. bis einschließlich 06.11.2017. Gleichzeitig wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Aufgrund von Planänderungen wurde eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich, welche der Bau- und Planungsausschuss am 26.06.2018 beschlossen hatte (DS 53/2018). Die erneute Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.12.2018 bis 11.01.2019.

4.

Betrachtung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 Goch -Teil C wurde gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a sowie § 2 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben und bewertet wurden.

Zur Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Belange wurden folgende Gutachten eingeholt:

Landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bauschadstoffuntersuchung, Machbarkeitsstudie Wasserfläche, Verkehrsgutachten, Schallgutachten und Geruchsgutachten.

Aus der vorgenommenen Betrachtung der Umweltbelange ist durch die vorliegende Planung für das **Schutzgut Boden** mit einer **mittleren Umwelterheblichkeit** zu rechnen. Die Einschätzung bei dem Schutzgut Boden beruht bei diesem Bauabschnitt auf der nur mäßigen Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber den bereits deutlich überprägten Bestands-

flächen. Für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt** ergibt sich eine **mittlere Umwelterheblichkeit** durch den Verlust von größeren und älteren Gehölzbeständen und die zu erwartende Nutzungsintensivierung sowie Neustrukturierung im Bereich der privaten Grünflächen.

Bei den **Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaft** kann unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen von einer **geringen Erheblichkeit** ausgegangen werden. Die prognostizierte Entwicklung eines Parkklimas zu einem stärker durch Siedlungsstrukturen geprägten Dorfklimas bietet weiterhin günstige klimatische Voraussetzungen für eine Wohnnutzung.

Für das **Schutzgut Mensch** sind grundsätzlich **positive Entwicklungen** durch die angestrebte Siedlungsentwicklung zu erwarten, auch wenn für Anwohner im südlichen Abschnitt der Pfalzdorfer Straße und dem Ostring - zumindest vorübergehend - mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen ist.

Weiterhin werden zusätzliche Verkehrsbelastungen auf dem bestehenden Straßennetz prognostiziert, die - für sich betrachtet - jedoch als nicht erheblich eingeschätzt werden können. Erhöhte Schallimmissionen ergeben sich für diese Bereiche bereits aus den Vorbelastungen. Mit dem Ringschluss wird es für einige dieser stark belasteten Straßen zu deutlichen Entlastungen kommen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 Goch - Teil C gelten aufgrund von Schallemissionen durch Verkehr, die aus dem vorhandenen Straßennetz und der geplanten Haupterschließungsstraße resultieren, die Lärmpegelbereiche II und III. Die zur Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse notwendigen Schalldämmmaße der Fassaden von 30 bzw. 35 dB werden jedoch bei Neubauten bereits durch die Einhaltung der Energieeinsparverordnung erbracht. Konflikte durch Gewerbelärm sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Erschütterungen und Geruchsbelastungen liegen außerhalb belastender oder wahrnehmbarer Größenordnungen.

Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** können insbesondere durch die Wertsteigerung des Grundstücks ebenfalls **positive Entwicklungen** prognostiziert werden. Historische Kulturlandschaften sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig beeinflussen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen (kumulative Effekte) der Schutzgüter untereinander ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan (SEELING + KAPPERT, Oktober 2018) bilanziert. Zur Kompensierung des Eingriffs und Neugestaltung des Wohnquartiers mit der angestrebten hohen Lebensqualität sieht der Bebauungsplan Nr. 47 Goch - Teil C die Anlage von 0,42 ha öffentlicher Grünfläche vor. Die Grünflächen sind nach Vorgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes anteilig strukturreich mit Extensivrasen und Gehölzpflanzungen herzustellen. Im Straßenraum und in den öffentlichen Grünflächen sollen 79 Laubbäume neu gepflanzt werden. Die Maßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan (Büro SEELING + KAPPERT, Weeze, Oktober 2018) ausführlich dargelegt.

Bei der Eingriffsbilanzierung verbleibt im Plangebiet - bedingt durch den Zuschnitt der Teilfläche und den in diesem Teil ehemals befindlichen Baumbestand - ein Defizit von 45.777 Punkten, das durch einen Punkteüberschuss von 16.914 Punkten aus dem Bebauungsplan Nr. 47 Goch - Teil A auf 28.863 Punkte reduziert werden kann. Dieses Defizit wird planextern im Bereich der Ökokontofläche der Stadt Goch (Gem. Kervendonk, Flur 4, Flst. 511) kompensiert.

5.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Alternativenprüfung erfolgte im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens in einer Reihe von Werkstattgesprächen, in denen zusammen mit anerkannten Fachplanern und Gocher Bürgern die grundsätzlichen Ziele der Planung erarbeitet wurden. Der städtebauliche Entwurf zeigt den konzeptionellen Grundgedanken der geplanten Wohnnutzung, die um eine zentral

gelegene Wasserfläche angeordnet ist. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 47 Goch - Teil C ergänzt in sinnvoller Weise die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 47 Goch - Teil A und Teil B und schafft weitere neue Wohnquartiere im westlichen Teil des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes wäre auch ein anderer Flächenzuschnitt der Grundstücke wie auch der Erschließungsflächen denkbar. Grundsätzlich ist jedoch nicht zu erkennen, dass durch alternative Planungen die Auswirkungen für die natürlichen Schutzgutfunktionen weiter optimiert werden könnten.

Eine „Nullvariante“ würde für das Vorhabengebiet bedeuten, dass die Flächen weiter brach liegen und lediglich durch die Pflege instandgehalten würden. Bei einer Reduzierung der Pflegemaßnahmen würde das Gelände verbuschen, das Bestandsgebäude würde verfallen. Darüber hinaus wäre zu erwarten, dass auch keine Sanierung der Altlasten erfolgt wäre. Demgegenüber würde der Bedarf an neuen Wohnbauflächen an anderer Stelle, das bedeutet, in der Regel durch Neubebauung in der Landschaft befriedigt werden. Eine Nullvariante ist unter Berücksichtigung der Belange für Mensch, Natur und Landschaft nicht zu befürworten. Daher haben sich Politik und Bürger für eine Wohnbauentwicklung im Bereich der ehemaligen Reichswaldkaserne entschieden.

6.

Ergebnis der Abwägung

Frühzeitige Beteiligung:

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 47 Goch (Gesamtplan) betrafen im Wesentlichen die Belange Verkehrssicherheit sowie Geruchsemissionen landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebe in der Umgebung. Weiterhin erfolgten Anregungen zur Bauweise sowie kritische Anmerkungen zum Planungsprozess, insbesondere hinsichtlich der Ressourcen Gebäudebestand und Wasser.

Die vorgetragenen Belange wurden in der Planung - auch für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 Goch -Teil C weitestgehend berücksichtigt.

Die Verkehrsanbindung im Plangebiet erfolgt konzeptionell über Tempo-30-km/h Straßen. Die Trassenführung ist so angelegt, dass eine Reduzierung der Geschwindigkeit erreicht wird.

Eine geruchstechnische Untersuchung, ob Konfliktpotentiale durch gewerbliche oder landwirtschaftliche Gerüche im Plangebiet zu erwarten sind, wurde durchgeführt. Nach der gutachterlichen Feststellung ist für die Gesamtkonzeption kein Konfliktpotential durch belästigende Gerüche zu erwarten; Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe bleiben unberührt.

Anregungen zur Bauweise wurden im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt.

Der Konzeption der Wasserfläche liegt eine Machbarkeitsstudie zugrunde, die von einem Fachplanungsbüro erstellt wurde.

Die Gebäude der ehemaligen Reichswaldkaserne waren militärische Zweckbauten, deren Bausubstanz ein Schutzwert nicht zuzumessen war.

Offenlage:

Von Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben. Diese betrafen im Einzelnen:

- Die Bitte des Kreises Kleve als untere Naturschutzbehörde (bezüglich des Naturschutzes) um Mitteilung zur Aktualisierung des Ökokontos wurde zur Kenntnis genommen und aus Gründen der Zuständigkeit an den Vermögensbetrieb zur Erledigung weitergeleitet.
- Der Hinweis des Kreises Kleve als untere Naturschutzbehörde (hinsichtlich des Artenschutzes) auf Gültigkeit der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Belange mit Nebenbestimmungen vom 07.02.2013 wurde zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtlich relevanten Nebenbestimmungen wurden beim Rückbau der Kaserne erfüllt.

- Der Hinweis der Niederrheinische Industrie und Handelskammer auf die Gültigkeit der Grundannahmen des Geruchsgutachtens (Stand 2014) wurde mit Bitte um Überprüfung am 26.10.2017 an den betroffenen Produktionsbetrieb weitergeleitet. Die Ergebnisse wurden in das laufende Verfahren eingearbeitet.
- Der Hinweis des Ordnungsamtes auf möglicherweise im Boden vorhandene Kampfmittel wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis mit den genannten Empfehlungen ist in der Planzeichnung bereits enthalten.

erneute Offenlage:

Aus der Öffentlichkeit sind während der erneuten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes 47 Goch – Teil C keine Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange waren drei abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen. Diese betrafen im Einzelnen:

- Der Kreis Kleve als untere Naturschutzbehörde wiederholte seine Bitte um Mitteilung zur Aktualisierung des Ökokontos. Die Bitte wurde zur Kenntnis genommen und aus Gründen der Zuständigkeit an den Vermögensbetrieb zur Beachtung weitergeleitet. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt die Mitteilung zur Aktualisierung des Ökokontos an die untere Naturschutzbehörde.
 - Die Niederrheinische Industrie und Handelskammer hinterfragte erneut die Gültigkeit der Grundannahmen des Geruchsgutachtens (Stand 2014). Eine Überprüfung hat ergeben, dass die Grundannahmen weiterhin Gültigkeit haben und das Gutachten insofern weiterhin Bestand hat.
- Der erneute Hinweis des Ordnungsamtes auf möglicherweise im Boden vorhandene Kampfmittel wurde weiterhin zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis mit den genannten Empfehlungen ist in der Planzeichnung bereits enthalten.

7.

Abschluss

Der Rat hat am 11.04.2019 den Bebauungsplan Nr. 47 Goch -Teil C als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Bebauungsplan am 13.07.2019 in Kraft getreten.

Goch, den 17.07.2019

Der Bürgermeister

In Vertretung:

gez. Bulinski

Satdbaurat