

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/1 Goch**

1. Plangebiet

Der Änderungsbereich liegt zwischen Feldstraße, Reiscopstraße und Mittelstraße. Er hat eine Gesamtgröße von ca. 6.850 m<sup>2</sup>. Auf dem Gelände befindet sich eine leerstehende alte Fabrikanlage. Bis vor ca. einem Jahr wurden Teile der Gebäude von der Standortverwaltung genutzt. Die Umgebung des Gebietes ist geprägt von Wohnbebauung. Östlich grenzt das Grundstück der Post an. Im gültigen Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche dargestellt.

2. Gründe für die Planaufstellung

- Planungsziel -

Die alte Fabrikanlage befindet sich in einem relativ schlechten Zustand. Während der zeitweiligen Vermietung innerhalb der letzten Jahre wurden Unterhaltungsarbeiten nur in den vermieteten Bereichen durchgeführt. Seit längerem ist das Gelände ungenutzt. Alle Versuche, einen neuen Mieter zu finden, scheiterten. Jetzt findet sich ein Interessent, der beabsichtigt, das Grundstück der Wohnnutzung zuzuführen. Soweit möglich, werden die Gebäude saniert und umgebaut. Unbrauchbare Teile werden abgerissen. Neubauten schließen die Lücken im Bestand.

3. Planung

Das Gebäude an der Mittelstraße soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden. An der Feldstraße und der Reiscopstraße entsteht eine Straßenrandbebauung. Eine zweite Reihe ist auf dem rückwärtigen Grundstück vorgesehen. Die Neubebauung soll zwei Vollgeschosse nicht überschreiten.

Das von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Grundstück ist von drei umgebenden Straßen aus erschlossen. Ver- und Entsorgung sind über bestehende Leitungsnetze gewährleistet. Das Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Regenwasserkanälen abgeleitet. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist zu beachten, dass auf dem Gelände der Post die 1. Anlieferung vor 6 Uhr morgens erfolgt. Schalltechnische Untersuchungen wurden vom Institut für Schallschutz, Neuss, durchgeführt. Im Gutachten vom 07.01.1999 sind die zu beachtenden Maßnahmen beschrieben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden entsprechend ergänzt. Durch Anordnung der Grundrisse, den Einbau von Schallschutzfenstern und einer 3 m hohen Mauer auf der Grenze sind die geplanten Wohnhäuser vor Lärm zu schützen. Die Wirkung der Maßnahme ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Änderung des Bebauungsplanes stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Sie bewirkt im Gegenteil eine Verbesserung der Situation, da vorgesehen ist, Grünflächen anzulegen und Bäume zu pflanzen. Eine weitere Verbesserung für die Umwelt ergibt sich dadurch, daß die alten Bauwerke teilweise abgebrochen werden. Damit wird auch die Versiegelung des Bodens beseitigt. Das Erdbaulabor Borchert u. Lange, Essen, hat in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde Ge-

lände und Gebäude auf Altlasten und Schadstoffe untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in Gutachten vom 20.05.1996 und 14.10.1998 niedergelegt. Die darin enthaltenen Vorgaben sind bei der Realisierung der Bauvorhaben zu beachten. Die Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

4. Realisierung

Die gesamte Maßnahme wird durch einen privaten Investor ausgeführt, so daß der Stadt Goch keine Kosten entstehen.

Goch, den 12.01.1999

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes.