

Begründung

Bebauungsplan Nr. 24 Goch - 4. Änderung

Stand: Entwurf

Stadt Goch
Der Bürgermeister

Fachbereich II - Bauwesen
Abt. 60, Stadtplanung und Bauordnung

Az.: 61 26 02/24-4



INHALT

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Ziele, Anlass und Erfordernis
 - 1.1. Anlass und Erfordernis
 - 1.2. Ziele der Planung
2. Beschreibung des Plangebiets
 - 2.1. Räumliche Lage und Geltungsbereich
 - 2.2. Bestandssituation
 - 2.3. Erschließung
 - 2.4. Planunterlage
3. Planungsrechtliche Ausgangslage
 - 3.1. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
 - 3.2. Regionalplanung
 - 3.3. Landschaftsplanung
 - 3.4. Flächennutzungsplan
 - 3.5. Bebauungspläne

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

1. Grundzüge der Planfestsetzungen
 - 1.1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
2. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung
 - 2.1. Erschließung
 - 2.2. Ver- und Entsorgung
 - 2.3. Abwasserbeseitigung

III. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

1. Natur und Landschaft
2. Artenschutz
3. Immissionsschutz
4. Altlasten
5. Denkmal- und Bodendenkmalpflege
6. Hinweise

IV. UMWELTBERICHT

V. QUELLENVERZEICHNIS

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Ziele, Anlass und Erfordernis

1.1. Anlass und Erfordernis

Im Nordosten des Gocher Siedlungsgebietes entstehen derzeit durch die Konversion der ehemaligen Reichswaldkaserne (heute Neu-See-Land) und Nachverdichtungen im Geltungsbereich dieser Planänderung größere Wohngebiete. Um den zukünftigen Bewohnern eine attraktive Versorgung anbieten zu können und zu einer nachhaltigen Qualität der neuen Wohngebiete beizutragen, soll für ein Nahversorgungszentrum die notwendigen planerischen Voraussetzungen geschaffen werden.

Insbesondere die allgemeine Entwicklung im Einzelhandelssektor sowie die Neustrukturierung der Lebensmittelmärkte in den letzten Jahren zeigten, dass die lokal vorhandenen Strukturen den gestiegenen Anforderungen der Kunden und Betreiber nicht mehr gerecht werden. Darüber hinaus traten gesetzliche Regelungen, auf denen das Einzelhandelskonzept der Stadt Goch (EHK) aufbaut, wie der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft, sodass insgesamt eine Fortschreibung des EHK 2012 erforderlich war. 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

Hier wird zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung die Etablierung eines Nahversorgungszentrums südlich des geplanten Ringschlusses zwischen Nord- und Ostring empfohlen.²

Dieses soll grundsätzlich für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geeignet sein, ohne dabei höherrangige Versorgungsbereiche wie das Hauptzentrum Goch und das Nebenzentrum in Pfalzdorf zu gefährden.

1.2. Ziele der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln, Genusswaren und weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Goch.

Der größte Einzelhandelsschwerpunkt von Goch ist das Hauptzentrum Innenstadt, das sich entlang der gewachsenen Lage 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

¹ vgl. BBE 2017, S. 34

² vgl. BBE 2017, S. 23

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 und verkehrlich gut erreichbare Einkaufsalternative dar. Aufgrund der räumlichen Nähe werden die beiden Filialen in intensiven Wettbewerbsbeziehungen zum geplanten [...]Markt stehen.“*³

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. Weiße 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.

Zudem dient die Aufstellung des Bebauungsplans der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes am Emmericher Weg (*Mischgebiet*) und der Pfalzdorfer Straße (*Allgemeines Wohngebiet*) unter der Prämisse, den Geltungsbereich städtebaulich zu gliedern und eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die städtebauliche Konzeption verfolgt dabei das Ziel, in unmittelbarer Nähe zu den Emissionsorten Gebäudedekörper zu errichten, die in ihrer Kubatur als Schallschutz für den Innenbereich der Bebauungsplanänderung dienen. Die Dichte der Bauweise nimmt demnach von außen nach innen in drei Kategorien ab und ermöglicht kleinteiligere Einzel- und Doppelhausstrukturen im Innenbereich.

Eine öffentliche Grünfläche – mit integriertem gemeinsamen Geh- und Radweg – bildet einen Teil einer Wegeverbindung von der Innenstadt bis an die Siedlungsgrenze am Gocher Berg. Im Geltungsbereich wird das erste Teilstück vom Bahnhof bis zum geplanten Ringschluss gesichert, um eine optimierte Anbindung für Fußgänger und Radfahrer – losgelöst vom motorisierten Individualverkehr – zu ermöglichen. Im Geltungsbereich hat dieser Grünzug sowohl eine trennende als auch verbindende Funktion.

Um die Planungsziele sicherzustellen, ist eine Planänderung erforderlich.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1. Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst rund 76.000 qm und liegt im Ortsteil Goch, am nördlichen Rand der Innenstadt, zwischen dem Emmericher Weg, der Pfalzdorfer Straße und dem geplanten innerstädtischen Ringschluss zwischen Nord- und Ostring. Es umfasst:

- die Flurstücke: 5 tw., 12, 13, 17, 41, 66, 67, 68, 72, 73, 77, 89, 90, 95, 100, 103, 105 tw., 108, 111, 113, 116, 119, 120, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 134, 135, 136 und 137 tw. der Gemarkung Goch, Flur 34,
- die Flurstücke 6, 7, 8, 9, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 92, 99, 101, 106, 107 und 123 der Gemarkung Goch, Flur 35 und
- die Flurstücke 44, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 109, 110, 114, 116, 123, 141, 188, 234, 235 und 236 tw. der Gemarkung Goch, Flur 43.

³ BBE 2018: S. 17

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eindeutig ersichtlich.

2.2. Bestandssituation

Das Plangebiet ist derzeit vom Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 3. Änderung überplant. Es liegt im Ortsteil Goch, am nördlichen Rand der Innenstadt, zwischen dem Emmericher Weg, der Pfalzdorfer Straße und dem geplanten innerstädtischen Ringschlusses zwischen Nord- und Ostring.

Der Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 3. Änderung und Erweiterung mit Rechtskraft vom 18.07.2016 setzt am Emmericher Weg *Mischgebiete* (MI1 bis MI5) und für das übrige Plangebiet *Allgemeine Wohngebiete* (WA1 bis WA14) sowie *öffentliche* und *private Grünflächen* fest.

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

Die im *Mischgebiet* planungsrechtlich geforderte Durchmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, wird in Teilbereichen mit unterschiedlichen Schwerpunkten erfüllt. Die am Emmericher Weg und an der Pfalzdorfer Straße errichteten Wohngebäude sind im vorderen Bereich des tortenstückförmigen Geltungsbereiches als Straßenrandbebauung in geschlossener Bauweise ausgebildet. Hinzu kommt ein neu gestaltetes dreigeschossiges Bürogebäude sowie leerstehende, ehemals gewerblich genutzte Gebäude, die von Betrieben wie Softwareentwicklern, Steuerberatern etc. genutzt werden.

Des Weiteren umfasst das Plangebiet Teile der ehemaligen Reichswaldkaserne (heute: Neu-See-Land), eine Gewerbebrache (ehemaliges Autohaus Röchling) in der die Stadtbücherei untergebracht ist, Teile einer Kleingartenanlage und Flächen, die derzeit noch landwirtschaftlich 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. Bei den im Geltungsbereich vorhandenen Flächen handelt es sich um Grünland zur Futterherstellung, die bislang keine städtebauliche Entwicklung erfahren haben. Mit der Konversion der ehemaligen Kaserne, der damit verbundenen Möglichkeit zur Schaffung des Ringschlusses und der daraus resultierenden Integration einer innerstädtischen Wohnbaureservefläche in das Siedlungsgefüge, ist die Inanspruchnahme der Grünflächen aus sich heraus als Innenentwicklungsmaßnahme gerechtfertigt. Eine 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.

Auf Grundlage des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 Goch – 3. Änderung und Erweiterung wurden im Plangebiet bereits Vorhaben an der Pfalzdorfer Straße und im Blockinnenbereich realisiert. Die entstanden in Bereichen in denen die überbaubaren Grundstücksflächen nahezu identisch mit dieser Planänderung verlaufen, sodass von einem harmonischen Gesamtbild ausgegangen werden kann.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich westlich des Geltungsbereiches die Bahntrasse 2610, Abschnitt Weeze-Kleve. Direkt westlich an diese angrenzend befinden sich in mittelbarer Nähe zum Plangebiet eine Tankstelle und eine Vergnügungsstätte, die auch nach 22.00 Uhr betrieben werden. Zusätzlich befindet sich dort der Standort eines Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter), der nach einem Großbrand an gleicher Stelle neu errichtet werden soll.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die geplante Trasse des Ringschlusses – einem wichtigen Verkehrsprojekt zur Verkehrsentslastung der Innenstadt. Mit eigenständigem Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 44/1 Goch – Teil A) wird derzeit die planungsrechtliche Sicherung des ersten Teilabschnittes der Trasse vorbereitet.

2.3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch den Emmericher Weg und die Pfalzdorfer Straße gesichert. Zur Erschließung des Innenbereiches ist die Errichtung eines zusätzlichen internen Straßen- und Wegenetzes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 44/1 Goch - Teil A soll der erste Bauabschnitt des Ringschlusses zwischen Nord- und Ostring bauleitplanerisch vorbereitet werden. Das entsprechende Bauleitplanverfahren wird zeitgleich zu dieser Bebauungsplanänderung betrieben. Dieser Teilringschluss dient auch der Erschließung der nördlichen Flächen im Plangebiet.

Durch die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten kommt es regelmäßig zu einem Anstieg der Verkehrsbelastung. Bis zur endgültigen Fertigstellung des Ringschlusses kommt es daher auf dem *Ostring* und der *Pfalzdorfer Straße* zu einer temporären Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Lediglich ein kurzer Streckenabschnitt der Pfalzdorfer Straße zwischen dem geplanten Kreisverkehrsplatz und der Zufahrt auf das *Sonstige Sondergebiet* behält dauerhaft eine höhere Verkehrsbelastung.

Eine genauere Betrachtung der planungsbedingten Verkehre erfolgt in Kapitel II.2.1.

2.4. Planunterlage

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte beim Kreis Kleve - Abteilung Vermessung und Kataster verwendet. Sie entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich (Stand: 08/2019).

3. Planungsrechtliche Ausgangslage

3.1. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Die landesplanerischen Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

Er 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 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.

3.2. Regionalplanung

Die landesplanerischen Ziele und Grundsätze für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan Düsseldorf (RPD) in zeichnerischer als auch in textlicher Form festgeschrieben.

Ziele sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, 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).

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 wohnungsnahe 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 und verkehrlich gut erreichbare Einkaufsalternative dar. Aufgrund der räumlichen Nähe werden die beiden Filialen in intensiven Wettbewerbsbeziehungen zum geplanten [...] Markt stehen.“*⁴

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. Weiße 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.

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.

⁴ BBE 2018: S. 17

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 Beeinträchtigerungsverbot gemäß landesplanerischem Ziel 6-5.3.⁷

3.3. Landschaftsplanung

Der Kreis Kleve wird von 15 Landschaftsplänen abgedeckt, wovon 11 rechtskräftig sind. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

Das räumlich nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (*Erlenwälder bei Gut Hovesaat*) befindet sich in ca. 3.600 m Entfernung südöstlich der Gocher Innenstadt.

Im Plangebiet oder seinem direkt angrenzenden Umfeld existieren weder Schutzgebiete noch geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts.

In ca. 800 m Entfernung liegt nordöstlich das Landschaftsschutzgebiet 3.3.2 *Pfalzdorfer Höhenrand und Nierstal* und in ca. 550 m Entfernung nordöstlich das Naturdenkmal 3.2.4 *Platanenallee Pfalzdorfer Straße*.

Die Allee wird im Alleekataster NRW unter der Bezeichnung AL-KLE-0071 geführt. Ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zu diesen Schutzgebieten kann ausgeschlossen werden.

Die geplante Nutzung entspricht somit 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 ein Nahversorgungszentrum realisieren zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches werden zukünftig zwei Sonstige Sondergebiete (SO1 und SO2) dargestellt. 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.

Zeitgleich erfolgen inhaltliche Korrekturen an die tatsächliche Nutzung im südwestlichen Teil des Plangebietes. Hier entfällt die Darstellung als Mischgebiet (MI). Diese Flächen werden zukünftig als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

3.5. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 Goch – 3. Änderung und Erweiterung mit Rechtskraft vom 18.07.2016. Er setzt in seinem Geltungsbereich *Mischgebiete (MI1 bis MI5)*, *Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA14)* sowie *private und öffentliche Grünflächen* und *Verkehrsflächen* fest.

⁵ vgl. BBE 2017, S. 34

⁶ vgl. BBE 2017, ebenda

⁷ vgl. BBE 2017, S. 30

Nördlich angrenzend liegt die geplante Trasse des innerstädtischen Ringschlusses. Sie ist über ein eigenständiges Verfahren planungsrechtlich zu sichern und dient der Anbindung des Plangebietes an das westliche Stadtgebiet.

An die Trasse nördlich angrenzend liegt der größte Teil der ehemaligen *Reichswaldkaserne* – heute: *Neu-See-Land*. Hier wurden die Bebauungspläne Nr. 47 Goch – Teil A und B am 11.02.2016 bzw. 01.03.2017 rechtsverbindlich. Diese zwei Teilbereiche sichern vorrangig Wohngebiete zur Einfamilienhausbebauung und eine zentrale Wasserfläche.

Auch der in Aufstellung befindliche dritte Teilabschnitt (Bebauungsplan Nr. 47 Goch – Teil C) sichert vorrangig Wohngebiete zur Einfamilienhausbebauung.

Östlich des Plangebietes befinden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 9/1 Goch und 9/2 Goch mit Rechtskraft vom 27.01.1993 bzw. 14.02.2002. Hier wurden Wohngebiete festgesetzt, die den damaligen Bestand planungsrechtlich sicherten und eine Nachverdichtung im Blockinneren ermöglichten.

Nordwestlich des Geltungsbereiches befinden im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 43/2 Goch mit Rechtskraft vom 19.02.1997 und Nr. 43/2 Goch – 2. Änderung mit Rechtskraft vom 29.11.2010 *Gewerbegebiete* und *Sonstige Sondergebiete* von denen Emissionen ausgehen könnten.

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

1. Grundzüge der Planfestsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Das Plangebiet wird in vier Baugebietstypen (*WA, MI, MU und SO*) gegliedert.

Im nördlichen Bereich sind zwei *sonstige Sondergebiete (SO1 und SO2)* gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO geplant. Sie dienen vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie Gewerbebetrieben, die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören.

Zulässig ist im SO1 ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm. Als Kernsortiment (mindestens 90%) sind nur nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der "Gocher Liste" aus dem EHK 2017 zulässig. Zum Schutz weiterer Versorgungsbereiche dürfen weitere Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

Zur Belebung des Standortes über die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes hinaus sind Ladenhandwerksbetriebe allgemein und weitere wohnverträgliche Nutzungen (nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Räume für freie Berufe und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausnahmsweise zulässig.

Im SO2 ist ein Fachmarkt mit dem Hauptsortiment Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 qm zulässig. Als Kernsortiment ist nur das nahversorgungsrelevante Sortiment "Getränke" gemäß der "Gocher Liste" aus dem EHK 2017 zulässig. Auch hier dürfen zum Schutz weiterer Versorgungsbereiche weitere Sortimente nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden und zur Belebung des Standortes über die Ladenöffnungszeiten des Fachmarktes hinaus, greifen die gleichen Regelungen zur Zulässigkeit wie im SO1.

Um der Bedeutung des Nahversorgungszentrums gemäß des EHK 2017 gerecht zu werden aber gleichzeitig zu verhindern, dass wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen großflächiger Betriebe eintreten, wurde eine westlich der *Sonstigen Sondergebiete* gelegene Fläche als *Urbanes Gebiet (MU)* festgesetzt.

Hier wurde normiert, dass im *MU* im Erdgeschoss an der Straßenseite Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Durch die „Erdgeschossfestsetzung“ besteht die Möglichkeit, die Entwicklung im Einzelhandel zu fördern ohne dabei störende Wirkungen auf höherrangige Einzelhandelsbereiche auszulösen. Weitere wohnverträgliche Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind auch hier zur Belebung über die Ladenöffnungszeiten hinaus ausnahmsweise zulässig. Das *MU* bietet dem Einzelhandel einige Spielräume, unterbindet aber gleichzeitig großflächige Vorhaben.

Die in *Urbanen Gebieten* ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da in ihnen ein Störpotenzial ruht, das als nicht wohnverträglich betrachtet werden kann und deshalb an diesem Standort nicht gewünscht wird.

Um die Wohnfunktion zu sichern und dabei über die Zulässigkeit von ergänzenden Nutzungen die Funktionsmischung zu stärken, werden in Anknüpfung an die umgebende Struktur und entsprechend der Lage im Stadtgebiet die Flächen im Zentrum des Plangebiets als *Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA20)* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in *Allgemeinen Wohngebieten* gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da diese mit den umliegenden Bauungs- und Nutzungsstrukturen nicht verträglich und aufgrund ihres höheren Störfaktors städtebaulich nicht vertretbar sind.

Zur Stärkung des Nahversorgungszentrums ist die allgemein zulässige Nutzung: „*der Versorgung des Gebietes dienende Läden*“ nicht zulässig. Diese Festsetzung geht von einer städtebaulichen Ordnungsvorstellung aus, die dazu führen soll, Einzelhandelsnutzungen zur Stärkung des Nahversorgungsbereiches im *MU* und den *SO* zu agglomerieren.

Innerhalb der *Allgemeinen Wohngebiete* durchquert eine *öffentliche Grünfläche* das Plangebiet. Sie dient der Belüftung sowie der Sicherung der rad- und fußläufigen Erreichbarkeit der *Sonstigen Sondergebiete* und des Bahnhofs. Die öffentliche Grünfläche wird in den nördlich angrenzenden Plangebieten bis zu den angrenzenden Naherholungsflächen am Gocher Berg fortgeführt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes soll die bestandsbildende Durchmischung von Wohnen und Gewerbe über die Festsetzung eines *Mischgebietes (MI)* gesichert werden. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt dabei eine Feingliederung in fünf Teilbereiche (*MI1 bis MI5*). Sie sind bereits im Bestand durch unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte geprägt. In der Summe ihrer Teilbereiche besteht eine ausgeglichene Durchmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

In allen *Mischgebieten (MI1 bis MI5)* sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Zusätzlich werden auch die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die vorab genannten Nutzungsarten sind mit den umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen nicht gewünscht und aufgrund ihres höheren Störfaktors städtebaulich nicht vertretbar.

Um eine Beeinträchtigung von unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen zu verhindern, werden insbesondere Vergnügungsstätten, die aufgrund ihrer Verkehrserzeugung in den Abend- und Nachtstunden besonders unverträglich sein können, auch in den überwiegend gewerblich geprägten Teilbereichen ausgeschlossen.

Auch in den *Mischgebieten* ist zur Stärkung des Nahversorgungszentrums die allgemein zulässige Nutzung: „Einzelhandelsbetrieb“ nicht zulässig. Die Festsetzung soll zu einer Agglomeration der entsprechenden Nutzungen im Nahversorgungszentrum führen.

Die vorhandene Kleingartenanlage wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ gesichert. Diese Kleingartenanlage und das an diese Anlage angrenzende *Mischgebiet* bilden zusätzlich einen Abstandspuffer zwischen den Wohngebieten des Bebauungsplanes und den westlich angrenzenden Bahnflächen.

Ein notwendiger Kinderspielfeld der Kategorie C ist in die geplante öffentliche Grünfläche integriert und deckt den Bedarf des Plangebietes ab.

In den *Allgemeinen Wohngebieten WA 17 – 19* wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäude auf maximal 3 Wohnungen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt zum einen aufgrund des Straßenquerschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche, der nicht dazu geeignet ist, weiteren Stellplatzbedarf zu decken und zum anderen aus dem städtebaulichen Leitgedanken heraus, das Plangebiet in der Dichte zu staffeln.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die *Grundflächenzahl (GRZ)*, die *Geschossflächenzahl (GFZ)*, die *Traufhöhe (TH)* und die *Gebäudehöhen (GH)* bestimmt und nach den Maßgaben der entsprechenden Nutzungsschablone festgesetzt.

Die *Allgemeinen Wohngebiete* gliedern sich in ihrer städtebaulichen Anordnung und der möglichen Kubatur im Wesentlichen in drei Kategorien.

- In der ersten Kategorie (*WA11-12*) werden die höchsten Baudichten innerhalb der *Allgemeinen Wohngebiete* gestattet. Diese WA-Gebiete ermöglichen zwei bauliche „Riegel“ an der Pfalzdorfer Straße und orientieren sich beim Maß der baulichen Nutzung an den Bestandsgebäuden. Um eine ausreichende Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, wird auf eine Berücksichtigung der Möglichkeiten der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß verzichtet. Die Grundflächenzahl wird daher auf den Wert von 0,4 entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Ziel des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, da aufgrund der hohen Ausnutzbarkeit der Grundstücke unnötiger Flächenbeanspruchung vermieden werden kann.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich wie erwähnt an den Bestandsgebäuden an der Pfalzdorfer Straße. Dennoch lassen sie den zukünftigen Bauherren genügend Spielräume für städtebaulich vertretbare Kubaturen. Städtebauliches Ziel dieser Festsetzungen ist es, den Bestand zu sichern und gleichzeitig Spielräume zu schaffen, die eine nachverdichtende Bauweise ermöglichen und kleinteilige

Strukturen auflösen. Um jedoch eine zu starke Verdichtung mit ihren negativen Begleiteffekten zu verhindern, werden ein Traufhöhenbereich (TH = 5,75 m – 6,25 m), eine maximale Gebäudehöhe (GH = 10,25 m) und die Zahl der Vollgeschosse (zwingend zweigeschossig) festgesetzt, sodass maximal eine zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss ermöglicht wird.

- In der zweiten Kategorie (*WA1-10*) werden ähnliche Baudichten wie in der ersten Kategorie ermöglicht. Die Unterschiede zur ersten Kategorie liegen in geringeren Bautiefen und Festsetzungen in der Bauweise. Die Anordnung der Baufenster dieser Kategorie ermöglicht eine Bebaubarkeit an der inneren Seite der Erschließungsstraße, die sich in ihrer Kubatur und Höhenentwicklung in die bestehende Bebauung in der Umgebung einfügt. Im unmittelbaren Umfeld finden sich bereits vergleichbare Bestandsgebäude.
- In der dritten Kategorie (*WA13-19*) werden die geringsten Baudichten ermöglicht. Diese WA-Gebiete ermöglichen durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (TH max. = 6,25 m) und der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH max. = 10,25 m) sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Baukörper. Diese WA-Gebiete sind insbesondere angrenzend an den öffentlichen Grünzug verortet. Auch hier orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den Bestandsgebäuden und dem Leitgedanken der nach innen abnehmenden Dichte.

Das *Mischgebiet* gliedert sich im Maß der baulichen Nutzungen in vier Kategorien:

1. Der Teilbereich *MI5* befindet sich im Innenbereich des *Mischgebietes* zwischen den Bestandsgebäuden an der Pfalzdorfer Straße und dem Emmericher Weg. Aufgrund der Lage im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die angrenzende Wohnbebauung im *WA 12-20* festgesetzt. Für den Teilbereich *MI4* werden die gleichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. In beiden Teilbereichen sichern die Festsetzungen den Bestand und geben den zukünftigen Bauherren genügend Spielräume für geringe Nachverdichtungen und städtebaulich vertretbare Kubaturen.
2. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Teilbereiches *MI1* orientieren sich am umgebauten Bestandsgebäude der ehemaligen Van-Nelle-Fabrik. Sie ermöglichen eine dreigeschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss in einer Gebäudehöhe vom maximal 12,00 m.
3. Im Teilbereich *MI2* sollen zwei- bis dreigeschossig Baukörper entstehen können, die das benachbarte Bestandsgebäude der ehemaligen Van-Nelle-Fabrik weiterhin als Landmarke erscheinen lassen.
4. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Teilbereiches *MI3* orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Wohnbebauung im *WA 10-11*, da diese Teilfläche auch zukünftig von Wohnnutzungen geprägt bleibt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der *Sonstigen Sondergebiete* berücksichtigen insbesondere die allgemeine Entwicklungen im Einzelhandelssektor sowie die Neustrukturierung der Lebensmittelmärkte in den letzten Jahren. Die Festsetzungen sollen Gebäude für moderne Betriebsformen ermöglichen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des *Urbanen Gebietes* berücksichtigen die gewünschte Höhenentwicklung der zukünftigen Baugebiete auf der nördlichen Straßenseite des geplanten Ringschlusses die bereits im städtebaulichen Entwurf für die Überplanung der ehemaligen Reichswaldkaserne (heute: Neu-See-Land) festgehalten wurden. Sie ermöglichen eine dreigeschossige Bebauung mit einem Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss in einer Höhe der baulichen Anlage vom maximal 12,00 m.

1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Baugebietstypen erfolgt eine differenzierte Festsetzung der Bauweise. Im *Mischgebiet MI3* wird eine geschlossene Bauweise normiert, um die städtebaulich gewünschte und bestehende Blockrandbebauung zu sichern. In den anderen *Mischgebieten MI2 – MI5* wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hier sollen zum Übergang in die Wohngebiete Einzelbaukörper mit den entsprechenden Grenzabständen entstehen.

In allen *Allgemeinen Wohngebieten* wird eine offene Bauweise festgesetzt. Auch im *WA 10 – 11* erfolgt diese Festsetzung obwohl die Vorkriegsgebäude als Reihenhausbauung ohne Abstand zur Straße ausgebildet sind. Sollte in diesem Bereich eine Änderung oder Erweiterung notwendig werden, ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Voraussetzungen für einen Abweichungstatbestand erfüllt sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO festgesetzt. Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und ein Mindestmaß an Durchgrünung zu erreichen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze und Nebenanlagen nur eingeschränkt zulässig.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung

2.1. Erschließung

Die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz erfolgt über die Pfalzdorfer Straße und den Ostring zur B67 und L77.

*„Die Stadt Goch plant den Ringschluß des Innenstadtrings im Abschnitt zwischen der Klever Straße und der Pfalzdorfer Straße. Diese Planung erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Bahnübergang in der Kalkarer Straße geschlossen werden soll. Der Ringschluß übernimmt dann eine Ersatzfunktion für den geschlossenen Bahnübergang. Weiterhin soll mit der Vervollständigung des Innenstadtrings der Durchgangsverkehr weitestgehend aus der Innenstadt verlagert werden und so insbesondere in der nordöstlichen Innenstadt die Verkehrssituation deutlich verbessert werden“.*⁸ Durch die Realisierung des Ringschlusses zwischen Nord- und Ostring entsteht ein weiterer leistungsfähiger mittelbarer Anschluss an die B504.

Das geplante interne Wegenetz soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden und an vier Punkten an das bestehende Straßennetz (Emmericher Weg und Pfalzdorfer Straße) und den noch zu errichtenden Teilringschluss angeschlossen werden.

Kurze Wege, insbesondere zu den geplanten *Sonstigen Sondergebieten* sowie den ÖPNV-Knotenpunkt am Bahnhof, werden durch das enge Netz am Rad- und Fußwegen gesichert.

Die innere Erschließung der *Sonstigen Sondergebiete* soll nicht unmittelbar über den geplanten Teilringschluss erfolgen, da zwischen den zwei geplanten Kreisverkehrsplätzen ein ÖPNV-Haltepunkt und eine Querungsanlage geplant sind. Vorrangiges Ziel ist eine möglichst ungestörte Abwicklung der hier langfristig prognostizierten Verkehre.

Durch die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten kommt es regelmäßig zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung. Daher war die Fortschreibung einer im Jahre 2013 durchgeführten Verkehrsuntersuchung zum Ringschluss erforderlich.

Da noch nicht hinreichend geklärt ist, wann der vollständige Ringschluss – inklusiver der Straßenführung unterhalb der Bahntrasse und der Schließung des Bahnüberganges an der Kalkarer Straße – erfolgen wird, wurde, um eventuelle Überdimensionierung zu vermeiden und eine angemessene Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme zu sichern, die Verkehrsentwicklung in zwei Prognosefällen betrachtet.

- Im Prognose-2-Fall werden die Verkehrsmengen des vollständigen Ringschlusses untersucht.
- Im Prognose-3-Fall werden die Verkehrsmengen des Teilringschlusses untersucht.

Für den Prognose-2-Fall ist festzustellen, *„dass zukünftig*

- *der Ringschluß zwischen der Pfalzdorfer Straße und der Klever Straße mit ca. 14.060 Kfz/24 h belastet sein wird.*
- *auf dem Ostring zwischen der Uedemer Straße und der Pfalzdorfer Straße als Zulaufstrecke zum Ringschluß eine deutliche Verkehrszunahme zu erwarten ist.*
- *insbesondere die Klever Straße im Innenstadtbereich und auch die Brückenstraße und die Bahnhofstraße als Zulauf- und Nachlaufstrecken zur Klever Straße deutlich geringer mit Verkehr belastet sind*
- *auf dem Südtring, Westtring und Nordtring in geringem Umfang Mehr- und Minderbelastungen zu erwarten sind.“*⁹

Im Prognose-3-Fall *„entfallen die prognostizierten Entlastungseffekte für die Innenstadt. Diese werden überlagert durch zusätzliche Verkehre aus den Flächenentwicklungen, die anstelle des vollständigen Lückenschlusses*

⁸ Schüßler-Plan 2018: S. 23

⁹ Schüßler-Plan 2018: S. 15

Bes zunächst die Pfalzdorfer Straße in Richtung Innenstadt befahren und anschließend über die Klever Straße nach Norden fahren.“¹⁰ „Im Falle des Teilringschlusses werden insbesondere die Streckenabschnitte Pfalzdorfer Straße/Innenstadt und Klever Straße/Innenstadt mit dem zusätzlichen Verkehr aus der Flächenentwicklung belastet wird (1.500 – 1.800 Kfz/Tag im Querschnitt). Somit stellen sich die gewünschten Entlastungseffekte erst nach einer temporären Verkehrszunahme ein.“¹¹

Die temporären negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung werden bei abwägender Betrachtung zur langfristigen Verkehrsentslastung der Innenstadt in Kauf genommen.

Der Abschnitt der Pfalzdorfer Straße zwischen dem Knotenpunkt mit dem Ostring und der Zufahrt zum Sonstigen Sondergebiet wird dauerhaft mit zusätzlichem Verkehr belastet. Auch dies wird bei abwägender Betrachtung zur langfristigen Verkehrsentslastung der Innenstadt in Kauf genommen.

Der Ostring mit derzeit 3.200 Kfz/24h¹² verfügt über ausreichende Reserven, um die zusätzlichen planungsbedingten Verkehre (1.250 Kfz/24h) abzuwickeln¹³. Der derzeitige Ausbauzustand des Ostring zwischen Pfalzdorfer Straße und Kalkarer Straße –ist langfristig auch geeignet, eine ausreichende Leistungsfähigkeit und gute Verkehrsqualität sicherzustellen, wenn die prognostizierte Zunahme von 10.870 Kfz/24h¹⁴ bei Realisierung des vollständigen Ringschlusses eintreten wird.

Die Verkehrsuntersuchung weist darüber hinaus auch die Leistungsfähigkeit der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Verkehrsknoten nach. Bei der Dimensionierung der Verkehrsanlage wurde dabei die Qualitätsstufe D als Ausbaustandard zu Grunde gelegt. Damit wird eine Überdimensionierung vermieden und eine angemessene Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme sichergestellt.

Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Kalkarer Straße/Ostring und Ostring/Uedemer Straße ist gutachterlich im Verfahren zur Umsetzung des tatsächlichen Ringschlusses nachzuweisen.

Im Kapitel III.3 werden die immissionsrechtlichen Auswirkungen der Planung berücksichtigt und resultierende Lärmschutzmaßnahmen an den Bestandsgebäuden der Pfalzdorfer Straße und dem Ostring dargestellt.

2.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll über einen Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden. In der Pfalzdorfer Straße sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, die im Zuge der Errichtung der unter 2.1 genannten Straßen bis an die Grundstücke herangeführt werden. Dadurch wird die Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser gewährleistet.

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

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über die zentrale Löschwasserversorgung ggf. inklusive der Erweiterung des bestehenden Hydranten-Netzes.

Ist eine rechtlich besondere Löschwasserversorgung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer Sorge zu tragen. Die Versorgung mit Löschwasser ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu prüfen.

Nach Angaben der Thyssengas GmbH verläuft unter der im Nordwesten des Plangebietes gelegenen *Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten* eine Ferngasleitung. Sie liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens in einer Breite von 8,0 m (4,0 m links und rechts der Leitungssachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt bzw. vorgegeben sind. Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- und Querrichtung wird nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen – wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen – zugestimmt.

Eventuell geplante neue Baumstandorte sind mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers gemäß der Merkblätter DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie FGSV Nr. 939 zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume

¹⁰ Schübler-Plan 2018: S. 15

¹¹ Schübler-Plan 2018: ebenda

¹² vgl. Schübler-Plan 2018, S. 8

¹³ vgl. Schübler-Plan 2018, S. 20

¹⁴ vgl. Schübler-Plan 2018, S. 16

zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Die genannte Gasfernleitung kreuzt die geplante neue Ringstraße ca. 25 m östlich der Bahntrasse 2610, Abschnitt Weeze-Kleve. Im Rahmen der eventuellen Straßenbaumaßnahme (Planfeststellungsverfahren, Bauleitplanverfahren) ist die Thyssengas GmbH frühzeitig zu beteiligen, da in diesem Bereich eine Leitungsumlegung der Gasfernleitung erforderlich ist.

2.3. Abwasserbeseitigung

Für das gesamte Stadtgebiet liegt beim Abwasserbetrieb der Stadt Goch – AöR ein Generalentwässerungsplan vor, in dem insbesondere der bestehende und geplante Zustand der Abwasserbeseitigung dargestellt wird.

Schmutzwasser

Alle Bauvorhaben werden vor Bezug bzw. Inbetriebnahme an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Schmutzwasserkanalisation befördert das Schmutzwasser zur Kläranlage des Niersverbandes in Goch.

Bei Bodensanierungen und zukünftigen Baumaßnahmen ist zu beachten, dass durch vorhandene Altlasten kontaminiertes Grund- bzw. Abwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet werden darf, da die Kläranlage Goch für die Behandlung dieser Abwässer nicht ausgerüstet ist.

Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Abs. 1 LWG NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Diese Regelung greift im vorliegenden Fall nicht vollständig, da insbesondere die an der Pfalzdorfer Straße und dem Emmericher Weg angrenzenden Grundstücke bereits zum genannten Stichtag bebaut waren und hier gemäß Ortssatzung auch das anfallende Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation einer zentralen Behandlung zuzuführen ist.

Für alle weiteren Grundstücke greifen die Regelungen aus § 44 Abs. 1 LWG NRW.

III. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

1. Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (vgl. § 14 BNatSchG) vorbereitet. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde für das Plangebiet vom Büro SEELING + KAPPERT aus Weeze ein Landschaftspflegerischer Begleitplan in Text und Karte erstellt. Dieser Begleitplan ist Bestandteil des Fachplans.

„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.“¹⁵

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 Ökokontoflächen der Stadt Goch im Bereich des Flurstücks 511, Flur 4, Gem. Kervendonk ausgeglichen werden soll.“¹⁶

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). Somit ist auch bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Hierbei ist der Prüfumfang auf die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans zu beziehen.

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 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. Dabei wurden – soweit erforderlich – aufgrund der Kenntnisse der Örtlichkeit Habitatpotenzial und Arteninventar des gesamten Geländes berücksichtigt.¹⁷

¹⁵ Seeling-Kappert 2018b: S. 22

¹⁶ Seeling-Kappert 2018b: S. 23

¹⁷ vgl. IVÖR 2012

Die Ergebnisse der ASP zeigten, dass planungsrelevante Tierarten – ausgenommen dem Gartenrotschwanz – von der geplanten Siedlungserweiterung nicht erheblich betroffen sind. Für den Gartenrotschwanz wurde seinerzeit wegen der Zerstörung eines Nahrungs- und Bruthabitates im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 Goch, als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme 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.¹⁸

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.¹⁹

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 Reichswaldkaserne brach, so dass die natürliche Sukzession auf den offenen Böden fortgeschritten ist und sich krautige Ruderalfluren und Sämlinge von Pioniergehölzen zwischenzeitlich eingestellt haben“*²⁰. 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.“*²¹

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.

3. Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen 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.

¹⁸ vgl. IVÖR 2012: S. 19

¹⁹ vgl. MKULNV NRW 2017: S. 23

²⁰ Seeling-Kappert 2018a: S. 4

²¹ Seeling-Kappert 2018a: S. 15

Auf den Geltungsbereich wirkt der Verkehrslärm der Pfalzdorfer Straße, der Erschließungsstraße nördlich des Plangebietes und der Bahntrasse 2610, Abschnitt Weeze-Kleve sowie der neuen Erschließungsstraße im Plangebiet ein. Zusätzlich wirkt Gewerbelärm der Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes westlich der Bahntrasse sowie der Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes auf das Plangebiet ein.

Die Stadt Goch hat daher das Büro afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik aus Haltern am See mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt, um ihrem gesetzlichen Prüfauftrag gerecht zu werden.

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 Haupterschließungsstraße. In der Mitte des Plangebietes überlagern sich alle drei Schallquellen.²²

Zum Schutz von sensiblen Nutzungen vor den einwirkenden Verkehrsgeräuschen sind in der schalltechnischen Untersuchung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 gutachterlich ermittelt worden und in der Planurkunde festgesetzt. Die Auswirkungen des Verkehrslärms wurden dabei auf Grundlage des vollständigen Ringschlusses beurteilt, da in diesem Fall die höchsten Auswirkungen auf das Plangebiet vorliegen²³. Die Streckenbelegung der Schienentrassen beruht auf der aktuellen Prognose der Deutschen Bahn für das Jahr 2025. Die Bahnstrecken werden durch Personenzüge befahren.²⁴

Die in den WA festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen 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 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer normiert²⁵.

Aufgrund der prognostizierten Überschreitung der 64 dB(A) tags in den Außenwohnbereichen wurde für Bauvorhaben im MU folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt: *„An der Nordfassade von Gebäuden im Bau Feld MU sind zum Schutz vor Verkehrslärm Balkone/Loggien/Terrassen abzuschirmen. Diese sind von der Brüstung bis zur Decke mit einer sich öffnen lassenden Verglasung zu versehen. Die Brüstung und Verglasung muss im geschlossenen Zustand ein Schalldämmmaß von mindestens $R_{W,R} \geq 24$ dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140) aufweisen“*²⁶. Da auf der nördlichen Seite der Gebäude keine weiteren Außenwohnbereiche liegen, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren ist auch im MU die Durchführung von Maßnahmen zur Einhaltung des entsprechenden Schalldämmmaßes für Außenbauteile sicherzustellen. Da die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten im MU sehr vielfältig sind, können die schalltechnischen Auswirkungen durch Stellplatzanlagen konkret erst im anschließenden Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Nicht zuletzt da ein hoher Wohnanteil innerhalb des MU prognostiziert wird, kann die Beurteilung durchaus erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Die neuen Erschließungsstraßen im Plangebiet wurden gemäß 16 BImSchV beurteilt. Als Straßenneubau werden hier alle Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung angesetzt. Auch der bereits hergestellte Emmericher Weg wird als Neubau angesetzt, da noch nicht abschließend geklärt ist, ob eine wesentliche Änderung im Straßenausbau vorgenommen wird. Daher versteht sich die Beurteilung als Worstcase-Szenario. Lediglich die vom Emmericher Weg abgehende Sackgasse wird aufgrund der geringen Anzahl der angeschlossene Baugrundstücke und der damit zu erwartenden Verkehrsmengen nicht betrachtet.

²² vgl. afi 2018b: S 35

²³ vgl. afi 2018b: S. 9

²⁴ vgl. afi 2018b: S. 14

²⁵ vgl. afi 2018b: S. VI

²⁶ afi 2018b: ebenda

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. BImSchV²⁷.

Bei der Bewertung der planungsbedingten Verkehre auf das öffentliche Straßennetz wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für *Allgemeine Wohngebiete* sowohl tags als auch nachts an den straßenseitigen Fassaden der Pfalzdorfer Straße und des Ostrings bereits im Bestand überschritten werden. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete wird in der Nachtzeit im Bestand um 3 bis 7 dB überschritten. Jedoch liegen alle prognostizierten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm inklusive des Verkehrs aus dem Plangebiet sowohl tags als auch nachts an der Pfalzdorfer Straße und dem Ostring noch unter dem kritischen Toleranzbereich von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.²⁸

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 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.²⁹

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 wird.³⁰

„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.“³¹

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 liegt³². Auch die Beurteilungspegel der

²⁷ vgl. afi 2018b: S. 39

²⁸ vgl. afi 2018b: S. 36

²⁹ vgl. afi 2018b: S. 36

³⁰ vgl. afi 2018b: ebenda

³¹ vgl. afi 2018b: S. 39

übrigen Betriebe liegen tags mindestens 4 dB am westlichen Rand des *Mischgebietes* und 6 dB am westlichen Rand des *Allgemeinen Wohngebietes* und nachts mindestens 4 dB am westlichen Rand des *Mischgebietes* und 1 dB am westlichen Rand des *Allgemeinen Wohngebietes* (WA 8) 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.³³

Die innerhalb des Plangebietes bereits 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) ausgewiesen wurden, sind auch deren Auswirkungen auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen. Für eine Teilfläche liegt bereits eine konkrete Anfrage eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm vor. Für die zweite kleinere Fläche gibt es derzeit noch keine konkrete Anfrage. Allerdings wurde von der BBE Handelsberatung gutachterlich nachgewiesen, dass ein zusätzlicher Getränkemarkt im Nahversorgungszentrum verträglich ist³⁴. Weitere Einzelhandelsnutzungen sind nur in deutlich geringeren Größen realisierbar, damit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entstehen.

Eine Lärmbeurteilung für einen möglichen Discounter hat ergeben, dass er Lärmemissionen verursacht, die um ca. 1 dB³⁵ unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm liegen.

Unter der Worstcase-Annahme, dass auf den zwei Sonstigen Sondergebieten jeweils die Lärmemissionen eines Discounters entstehen, betragen die Geräuschimmissionen am Nordrand der Baufelder WA 2 und WA 3 tags 57 dB(A) und nachts < 35 dB(A). Somit kann es bei dieser Worstcase-Betrachtung tagsüber zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm bzw. des Orientierungswertes der DIN 18005 von 2 dB kommen.³⁶

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 Baufelder 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.³⁷

Gerüche

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

Erschütterungen

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

4. Altlasten

Teile des Plangebietes wurden bis zur Aufgabe der Liegenschaft als Kaserne genutzt.

Im Zuge der Konversionsmaßnahme wurde daher das Gelände der ehemaligen Reichswaldkaserne auf Altlasten überprüft. Der Bericht zur Erfassung von Kontaminationsverdachtsflächen in der Reichswaldkaserne Goch durch das Amt für Geoinformationswesen der Bundeswehr – GeoInfo-Stelle Mainz – vom 20. Juli 2006 kommt zu folgendem Ergebnis: „*Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei allen erfassten Verdachtsflächen keine akuten*

³² vgl. afi 2018b: S. 41

³³ vgl. afi 2018b: S. 67

³⁴ vgl. BBE 2018, S. 19

³⁵ vgl. afi 2018a: S. 10

³⁶ vgl. afi 2018b: S. 39

³⁷ vgl. afi 2018b, S. 41

*Gefahren für die Schutzgüter Wasser und Boden gesehen werden. Einer Abgabe in das AGV steht aus Sicht der Wehrgeologie nichts entgegen“.*³⁸

Als Grundlage für den fachgerechten und selektiven Rückbau sowie für die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle bei dem Rückbau der Gebäude und Erschließungsflächen wurde von dem Büro DR. SCHLEICHER & PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (Gronau) das ehemalige Kasernengelände untersucht und die Ergebnisse in dem Bericht vom 30.10.2012 mit dem Titel: Rückbau der ehem. Reichswaldkaserne in Goch Bauschadstoffuntersuchung, Abbruch- und Entsorgungskonzept (Proj.-Nr.: 212 346) dokumentiert.³⁹

Der Rückbau der Gebäude und Erschließungsanlagen wurde im Februar 2013 auf Grundlage dieses Gutachtens sowie in Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern durchgeführt. Auch die im Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung gelegene Altlastenverdachtsfläche der ehemaligen Kasernentankstelle wurde behoben.

Durch das Büro DR. SCHLEICHER & PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (Gronau) wurde zudem im Jahr 2014 eine Abschlusssdokumentation zum Rückbau der Reichswaldkaserne vorgelegt. Diese Dokumentation stellt die seinerzeit von der Unteren Bodenschutzbehörde geforderte Gefährdungsabschätzung dar.

In der Schlussbemerkung heißt es, dass *„aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Nachnutzung als Wohngebiet“*⁴⁰ bestünden. In der genannten Abschlusssdokumentation wird auch ausgeführt, dass keine nutzungsbedingten Schadstoffbelastungen des Bodens festgestellt wurden. Darüber hinaus seien stichpunktartige organoleptische Kontrollen ohne Befund geblieben.

Obwohl das Gelände der ehemaligen Reichswaldkaserne derzeit noch im Altlastenkataster des Kreises Kleve als Verdachtsfläche unter der Altlastflächen Nr. 1000 geführt wird, ist eine Kennzeichnung des ehemaligen Standortes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind aus den gelisteten Gründen nicht erforderlich.

Der Rückbau des ehem. Autohauses an der Pfalzdorfer Straße wurde durch das Büro DR. SCHLEICHER & PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (Gronau) gutachterlich begleitet. Es kommt im Gutachten Nr. 213239 vom 02.09.2014 zu folgendem Ergebnis: *„Der vorliegende Bericht dokumentiert den fachgerechten Rückbau der Gebäude und belegt die erfolgreiche Sanierung der geringfügigen, lokalen Bodenbelastungen. Die schadlose Entsorgung aller Abbruchabfälle kann bestätigt werden. Der Nachweis über den Verbleib der Abfälle liegt dem Bauherrn in Form von Wiegescheinen vor und ist in tabellarischer Form dem Bericht beigelegt. Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen und Kontrollen bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Nachnutzung als Wohngebiet.“*⁴¹

Obwohl auch das Gelände des ehemaligen Autohauses derzeit noch im Altlastenkataster des Kreises Kleve als Verdachtsfläche unter der Altlastflächen Nr. 1194 geführt wird, ist auch hier eine Kennzeichnung des ehemaligen Standortes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind aus den aufgeführten Gründen nicht erforderlich.

In Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.24 Goch – 3. Änderung und Erweiterung erfolgte mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve am 27.09.2013 die Abstimmung, dass für die weiteren Altlastflächen Nr. 452 (Lederverarbeitung Emmericher Weg 8); 470 (Holzverarbeitung Emmericher Weg 2) und 495 (Zigarrenfabrik Pfalzdorfer Str. 40) erst bei konkreten Vorhaben und Maßnahmen weitergehende Untersuchungen notwendig sind, die mit der unteren Bodenschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen sind.

5. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 11 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) die Sicherung der Boden-

³⁸ vgl. GeoInfo 2006: S. 3

³⁹ vgl. Schleicher 2012

⁴⁰ vgl. Schleicher 2014a: S. 10

⁴¹ vgl. Schleicher 2014b: S. 7

denkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Dies gilt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur „vermutete“ Bodendenkmäler.

Die ehemalige Bausubstanz im Plangebiet besaß aufgrund der einfachen und rein zweckmäßigen Bauart aus den 1950er Jahren sowie der festgestellten Altlasten in der Bausubstanz keine Qualitäten eines Baudenkmals.

Es liegen im Plangebiet weder Bau- und Bodendenkmale noch Hinweise auf vermutete Bodendenkmäler vor. Auch im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung wurden bislang keine unbekannten Bodendenkmäler entdeckt.

Dennoch kann ein Auffinden von Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher wird als Hinweis in die Planurkunde aufgenommen, dass bei Bodeneingriffen wider Erwarten gefundene Bodendenkmale gemäß § 15 DSchG NRW unverzüglich der Stadt Goch als untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland anzuzeigen und gemäß §16 DSchG NRW zu sichern sind.

6. Hinweise

Artenschutz

Bei der Beseitigung von Sträuchern, Hecken, Bäumen und ähnlichen Strukturen inklusive Gebäuden und Lagerhallen sind insbesondere die Verbotstatbestände des § 39 (5) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG zu berücksichtigen.

Altlasten

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.

Kampfmittel

Da das Hoheitsgebiet der Stadt Goch im Zweiten Weltkrieg Kampfgebiet war, kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt daher grundsätzlich eine geophysikalische Untersuchung der Grundstücksflächen, auf denen ein Eingriff in den Boden stattfinden soll. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdirektion gemäß dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf erforderlich. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist unverzüglich das Ordnungsamt, die Polizei, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu informieren.

Denkmalpflege

Sollten bei Bodeneingriffen wider Erwarten Bodendenkmale gefunden werden, sind sie gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich der Stadt Goch als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland anzuzeigen. Ferner sind sie gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NRW zu sichern.

Entwässerung

Je nach Versickerungsmethode und Lage des zu entwässernden Grundstücks bedarf die Niederschlagswasserbeseitigung einer behördlichen Erlaubnis, welche bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Kleve zu beantragen ist. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist das Arbeitsblatt DWA-A 138

„Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten.

Zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben kann es daher erforderlich sein, dass Mitarbeiter von Trägern öffentlicher Belange das Plangebiet betreten müssen. Dieses ist ihnen zu ermöglichen.

IV. 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.

Aufgestellt:
Goch, den 16.11.2018

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Kauling

V. 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: Auswirkungenanalyse 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.
- **GeolInfo 2006:** Amt für Geoinformationswesen der Bundeswehr – GeolInfo-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 Innenstadttring 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