

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB zur 100. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goch

1.

Lage des Plangebietes

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

2.

Planungsziel

Ziel der 100. FNP-Änderung ist, im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlage für die zeitgleich aufgestellte verbindliche Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 24 Goch – 4. Änderung zu schaffen, mit dem Zweck, hier ein Nahversorgungszentrum planungsrechtlich zu entwickeln.

Durch die Konversion der ehemaligen Reichswaldkaserne („Neu-See-Land“) und die Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 Goch entstehen im Nordosten des Gocher Siedlungsgebietes neue Wohnbauflächen.

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 stellt die aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Goch zur Einzelhandelsentwicklung dar.

Darin wird zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der vorgenannten Wohnbauflächen die Etablierung eines Nahversorgungszentrums südlich des geplanten Ringschlusses zwischen Nord- und Ostring empfohlen. Dieser soll grundsätzlich für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geeignet sein ohne dabei höherrangige Versorgungsbereiche wie das Hauptzentrum in der Innenstadt und das Nebenzentrum in Pfalzdorf zu gefährden.

Um diese Flächenentwicklung zu ermöglichen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Goch erforderlich. Im Rahmen der 100. FNP-Änderung der Stadt Goch soll südlich der geplanten Ringstraße die Darstellung von Wohnbauflächen (W) in gemischte Baufläche (M) und Sonstige Sondergebiete (SO) umgewandelt werden. Weiterhin soll entsprechend der vorhandenen Nutzung die Darstellung einer Mischgebietsfläche (MI) in eine Wohnbaufläche (W) geändert werden.

bisherige Darstellung: Wohnbauflächen (W) und Mischgebiete (MI)

künftige Darstellung: Wohnbauflächen (W), Gemischte Bauflächen (M) und Sonstige Sondergebiete (SO)

Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt zeitgleich zur 100. FNP-Änderung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 Goch - 4. Änderung, da der rechtskräftige Bebauungsplan für diesen Bereich allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt.

3.

Verfahrensablauf

Das Vorhaben wurde dem Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 19.09.2017 (DS 93/2017) vorgestellt. Der Ausschuss hatte den Vorentwurfsplan gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. In der Zeit vom 05.10. bis einschl. 06.11.2017 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Am 26.06.2018 hat der Bau- und Planungsausschuss die Aufstellung der 100. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Zeitgleich beschloss er die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. (DS 54/2018). Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 04.12.2018 bis einschl. 11.01.2019.

Die landesplanerische Abstimmung der vorliegenden Planung erfolgte gem. § 34 des Landesplanungsgesetzes zweistufig mit Verfügungen vom 07.08.2018 und 04.02.2019.

Die Regionalplanungsbehörde hatte in der ersten Stufe der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 34 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes zunächst wegen nicht abschließend geklärter Fragen zum Nahversorgungszentrum Pfalzdorfer Straße die Frist zur Stellungnahme ausgesetzt. Nach erfolgter Klärung hatte sie dann keine landesplanerischen Bedenken vorgetragen.

Auch in der zweiten Stufe hatte die Regionalplanungsbehörde unter Erteilung verschiedener Hinweise mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Flächennutzungsplanänderung keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

4.

Betrachtung der Umweltbelange

Gem. § 5 (5) BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB (Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht) beizufügen. Der Begründung ist als gesonderter Teil ein Umweltbericht beigefügt.

Bei der Aufstellung der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goch wurde gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a 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 bzw. erstellt:

Landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Verkehrsgutachten, Schallgutachten sowie eine Einzelhandels-Auswirkungsanalyse.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Kleve Nr. 9 Goch sowie außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten. Darüber hinaus sind von der Planung keine Flächen für den Biotopverbund, keine geschützten Biotope oder geschützten Alleen betroffen.

Bei der Durchführung der Planung sind folgende umweltrelevante Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten:

Die angestrebte Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums wird für das **Schutzgut Mensch** als positiv in Bezug auf die Siedlungsentwicklung bewertet. Für das Schutzgut **Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt** ergeben sich unter Berücksichtigung der aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendigen Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahme zur Schaffung eines Ersatzhabitates für den Gartenrotschwanz nur geringe umwelterhebliche Veränderungen durch die Planung. In Verbindung mit einer Versickerung des Niederschlagswassers sind keine umweltrelevanten Veränderungen durch die Planänderung für das **Schutzgut Wasser** zu erwarten. Zusätzliche Versiegelungen im Bereich des Nahversorgungszentrums, im

nördlichen Teil des Änderungsbereiches, werden für das **Schutzgut Boden** aufgrund der Vorbelastungen mit einer ebenfalls geringen Umwelterheblichkeit bewertet. Der südliche Teil des Gebietes, in dem nach der Bodenkarte BK50 schutzwürdige Plaggeneschböden vorkommen, ist von der Planänderung nicht betroffen. Veränderungen, die aus der Ansiedlung des Nahversorgungszentrums resultieren, weisen eine geringe Umweltrelevanz für das **Schutzgut Klima/Luft** auf. Unter Berücksichtigung einer Steuerung der angepassten Höhenentwicklung im verbindlichen Bauleitplan werden für das **Schutzgut Landschaft/ Ortsbild** nur geringe umweltrelevante Veränderungen prognostiziert. Da von der Planung keine erkennbaren negativen Veränderungen für die als Archiv der Kulturgeschichte schutzwürdigen Plaggeneschböden im südlichen Teil des Änderungsgebietes ausgehen, ergeben sich keine umweltrelevanten Veränderungen für das **Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**. Unzerschnittene Freiräume stellen eine begrenzte Ressource dar. Die angestrebte Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums im Bereich bestehender Wohnbauflächen führt zu einer positiven Entwicklung des **Schutzgutes Fläche**, da Freiflächen mit hoher Funktionserfüllung als solche erhalten werden können. Für alle anderen Aspekte der Schutzgüter werden keine oder nur unwesentliche Umweltauswirkungen prognostiziert.

Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Sinne von kumulativen Effekten zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erkennen.

Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Der rechnerische Nachweis anhand einer Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erfolgt im Landschaftspflegerischen Begleitplan (SEELING + KAPPERT, Juni 2018) zum Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 4. Änderung. Die einzige Maßnahme zur Kompensation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 Goch – 4. Änderung beinhaltet die Pflanzung von 79 hochstämmigen Laubbäumen. Davon entfallen voraussichtlich 26 Bäume auf die Sondergebiete, 9 Bäume auf das Urbane Gebiet, 17 Bäume auf die Verkehrsflächen und 27 Bäume auf die öffentlichen Grünflächen. Nach rechnerischer Ermittlung von Eingriff und Ausgleich beträgt der Bestandwert des Plangebietes 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, Gemarkung Kervendonk, ausgeglichen werden soll.

5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld zur Planänderung wurden alternative Standorte zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums geprüft. Der Bedarf für das Nahversorgungszentrum ergibt sich aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Goch im Jahr 2017, das eine Unterversorgung der Bevölkerung östlich der Bahn aufzeigt. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur im Bereich von Kern- und Sondergebieten möglich. Gebiete in der erforderlichen Größe von über einem Hektar Fläche, die zur Ansiedlung des Einzelhandels geeignet wären, stehen in diesem Bereich nicht zur Verfügung. Eine Kerngebietsausweisung ist an dieser Stelle städtebaulich weder gewünscht noch geeignet. Ein Standort nahe der neuen Ringstraße ist daher für die Ansiedlung von Einzelhandel prädestiniert, wenngleich aufgrund der verkehrstechnischen Gegebenheiten keine direkte Zufahrt von der Ringstraße in ein Nahversorgungszentrum erfolgen kann. Erkennbare alternative Standorte beschränken sich daher auf bisher noch nicht bebaute Siedlungsflächen nördlich der Ringstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 Goch. Es ist jedoch nicht zu erkennen, dass die Umsetzung eines Nahversorgungszentrums in diesem Bereich zu einer geringeren Umweltrelevanz führen würde.

Ein Verzicht auf die Planänderung als „Nullvariante“ wurde betrachtet. Sie stellt ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

6.

Ergebnis der Abwägung

1. frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (05.10.2017 – 06.11.2017) und der gleichzeitigen frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen TÖB wurden von Bürgern keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Hingegen haben vier Behörden und sonstigen TÖB abwägungsrelevante Stellungnahmen zur FNP – Änderung abgegeben.

Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.

2. Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:

Während der öffentlichen Auslegung (04.12.2018 – 11.01.2019) und der parallel dazu durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB wurden erneut von keinen Bürgern Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Der Hinweis der Deutschen Bahn AG, dass aufgrund der planfestgestellten Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden können, wurde zur Kenntnis genommen, ebenso wie der Hinweis auf die Erreichbarkeit der Bahnanlagen im Rahmen des Notfallmanagements.

Die Hinweise des Landesbetriebes Straßenbau NRW beziehen sich auf das weitere Verfahren zum geplanten Ringschluss und zu der damit verbundenen Beseitigung des Bahnübergangs an der Kalkarer Straße. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW wird in den entsprechenden Verfahren beteiligt.

Alle Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zur 100. Änderung des Flächennutzungsplanes entfalten ihre Wirkung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Konkrete Verdachtspunkte wurden überprüft. Eine aufgefundene Fliegerbombe wurde entschärft. Die Existenz von Kampfmitteln kann auch nach der Überprüfung einzelner Verdachtspunkte nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Empfehlung zur Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird zur Kenntnis genommen. In der Planurkunde befindet sich ein entsprechender Hinweis.

7.

Abschluss

Der Rat hat am 11.04.2019 die 100. Flächennutzungsplanänderung durch Beschluss festgestellt und die Begründung vom 04.11.2018 gebilligt.

Die Genehmigung zur 100. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goch wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf am 17.07.2019 beantragt.

Mit der Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf und deren öffentlicher Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Goch sowie nachrichtlich im Gocher Wochenblatt erlangt die 100. FNP-Änderung ihre Wirksamkeit.

Mit der Bekanntmachung gem. § 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches ist die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goch am 16.11.2019 wirksam geworden.

gez. Bulinski
Stadtbaurat