Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 4. Änderung

1.
Lage des Plangebietes
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. Westlich des Geländes verlaufen die Gleise der Bahntrasse 2610, Abschnitt Weeze-Kleve.

2.
Planungsziel
Ziel des Bebauungsplanes ist, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums zu schaffen.

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, war zunächst die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Goch erforderlich. Im Rahmen der 100. FNP-Änderung der Stadt Goch wurde südlich der geplanten Ringstraße die Darstellung von Wohnbauflächen (W) in gemischte Baufläche (M) und Sonstige Sondergebiete (SO) umgewandelt. Darüber hinaus wurde entsprechend der vorhandenen Nutzung die Darstellung einer Mischgebietsfläche (MI) in eine Wohnbaufläche (W) geändert.

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

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Das Plangebiet wird in vier Baugebietstypen gegliedert.

1. 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. Im SO2 ist ein Fachmarkt mit dem Hauptsortiment Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 qm zulässig. Als Kernsortiment (mindestens 90%) sind in beiden Sondergebieten nur nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der "Gocher Liste" aus dem Einzelhandelskonzept 2017 zulässig. Zum Schutz weiterer Versorgungsbereiche dürfen weitere Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

2. Die westlich der Sonstigen Sondergebiete gelegene Fläche wurde als **Urbanes Gebiet (MU)** festgesetzt. Hier wurde festgelegt, dass 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. Das MU bietet dem Einzelhandel einige Spielräume, unterbindet aber gleichzeitig weiteren großflächigen Einzelhandel.
3. In Anknüpfung an die umgebende Struktur und entsprechend der Lage im Stadtgebiet werden die Flächen im Zentrum des Plangebiets als **Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA20)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
   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.
4. 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 (MI1bis 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 den Allgemeinen Wohngebieten und 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.
Ein notwendiger Kinderspielplatz der Kategorie C ist in die geplante öffentliche Grünfläche integriert und deckt den Bedarf des Plangebietes ab.

3.
Verfahrensablauf

Das Vorhaben wurde dem Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 19.09.2017 (DS 94/2017) 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 des Bebauungsplanes Nr. 24 Goch – 4. Änderung beschlossen. Zeitgleich beschloss er die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. (DS 55/2018). Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 04.12.2018 bis einschl. 11.01.2019.

4.
Betrachtung der Umweltbelange

Gem. § 9 (8) BauGB ist dem Bebauungsplan 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 des Bebauungsplanes Nr. 24 Goch – 4. Änderung wurde gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a sowie § 2 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben und bewertet wurden.

Zur Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Belange wurden folgende Gutachten eingeholt 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 Bestandswert 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 fünf Behörden und sonstigen TÖB abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Planvorentwurf 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. Die in dem Bebauungsplanverfahren Nr. 44/1 Goch - Teil A von einem Bürger vorgetragenen Anregungen wurden jedoch in das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 4. Änderung überführt, da dortige Belange betroffen sind. Darüber hinaus haben vier Behörden und sonstige TÖB abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahme des Bürgers betraf hauptsächlich das Thema Verkehr. Der Hinweis auf den Ausbauzustand der Fahrbahnoberfläche der Pfalzdorfer Straße wurde zur Kenntnis genommen und dem Straßenbaulastträger weitergeleitet.
Die Anregungen auf verkehrsberuhigende und risikomindernde Maßnahmen wurden zur Kenntnis genommen und dem Ordnungsamt als Straßenverkehrsbehörde weitergeleitet, mit der Bitte, die Entwicklung nach Eröffnung der ersten Einzelhandelsbetriebe im Nahversorgungszentrum zu überprüfen und – sofern erforderlich – notwendige Maßnahmen einzuleiten.

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 Erreichbarkeiten 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.

Der Hinweis des Kreises Kleve auf Zusendung des aktualisierten Ökokontos wurde an den zuständigen Vermögensbetrieb der Stadt Goch weitergeleitet.

Der ergänzende artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde der Unteren Naturschutzbehörde per E-Mail mit dem Hinweis übermittelt, dass die Dateien während der Offenlage über den

Beteiligungsserver abrufbar waren und weiterhin über die interaktive Bebauungsplankarte auf der städtischen Internetseite abrufbar sind.

Die Bitte der Unteren Naturschutzbehörde um einen Nachweis über die Anbringung der Nistkästen wurde an den zuständigen Vermögensbetrieb der Stadt Goch zur weiteren Veranlassung weitergeleitet.

Die geforderte Anpflanzung der Streuobstwiese wird zeitnah und in erhöhter Pflanzqualität umgesetzt. Zusätzlich sind weitere aufgeständerte Nistkästen eingeplant, da die Obstbäume Ihre Funktion als Bruthabitat auch in der besseren Qualität noch nicht erfüllen.

Die Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zur Überprüfung der zu überbauenden Flächen wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planurkunde enthalten.

Die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zur Überprüfung der konkreten Verdachtsflächen wurde an die Bauaufsicht zur weiteren Beachtung und an die Eigentümer der Flustrücke 41, 68 und 90 zur Information weitergeleitet.

Auf der Lagardenstraße wurde im März 2018 eine englische Fliegerbombe entschärft. Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden.

Die Verdachtspunkte 443 und 444 wurden überprüft. Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden.

Die Existenz von Kampfmitteln kann auch nach der Überprüfung einzelner Verdachtspunkte nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher findet sich in der Planurkunde ein entsprechender Hinweis.

7.
Abschluss

Der Rat hat am 11.04.2019 den Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 4. Änderung - vorbehaltlich der Genehmigung der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung Düsseldorf - als Satzung beschlossen.

Mit der Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf und deren öffentlicher Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Goch sowie nachrichtlich im Gocher Wochenblatt erlangte die 100. FNP-Änderung am 16.11.2019 ihre Wirksamkeit.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 4. Änderung am 30.11.2019 in Kraft getreten.

gez. Bulinski
Stadtbaurat