

133. Änderung des Flächennutzungsplans

Vorentwurfsbegründung

Stadt Goch
Der Bürgermeister

Fachbereich II – Bauen und Ordnung
Abt. 61, Stadtplanung

Az.: 61 20 15

INHALT

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	2
1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2.	Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangslage	4
3.1.	Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	4
3.2.	Landschaftsplanung	4
3.3.	Bestehende Bebauungspläne	4
4.	Änderung der FNP-Darstellung	5
5.	Grenzüberschreitende Beteiligung	5
II.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	5
1.	Artenschutz	5
2.	Klimaschutz	6
3.	Immissionsschutz	6
3.1.	Geruch und Lärm	6
4.	Altlasten	6
5.	Hochwasserschutz	6
6.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	7
7.	Kampfmittel	7
8.	Sonstige Belange	7
	Quellen:	8

Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Goch bemüht sich bereits seit längerem den Wünschen der Ortsteilbewohner in den als nicht Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dargestellten Ortsteilen (Asperden, Hassum, Hommersum, Hülm, Kessel, Nierswalde) eine kurz – bis langfristige Wohnbauentwicklungsperspektive zu bieten. In Teilen wurde diesen Wünschen bereits entgegen gekommen, indem Bauleitplanverfahren durchgeführt bzw. angestoßen wurde (z.B. BP Nr. 2/2 Hassum, BP Nr. 3/4 Hommersum, BP Nr. 5 Nierswalde). In den Ortsteilen Asperden, Hülm und Kessel findet eine weitere Ausweisung neuer Baugebiet derzeit nicht statt. Hier liegen größere Wohngebietsentwicklungen auch einige Zeit zurück.

Entsprechend kann seitens der Verwaltung Goch nachvollzogen werden, dass der Wunsch nach weiteren Grundstücken groß ist. Obwohl man diese Wünsche gerne bedienen möchte, bleibt es meist in den nicht als ASB dargestellten Ortsteilen ein Problem neue Baugebiete auszuweisen, da dort gemäß Ziel 2.4 des LEP NRW eine bedarfsgerechte Entwicklung erfolgen muss, die im Konflikt mit den teilweise noch bestehenden im Privatbesitz befindlichen Potentialen und Reserven stehen.

Ferner besitzen die als ASB dargestellten Ortsteile Goch und Pfalzdorf noch ausreichend Entwicklungspotentiale, wodurch theoretisch die Nachfrage nach Grundstücken im Gocher Stadtgebiet gedeckt werden könnte, insofern die Durchführung von Bauleitplanverfahren möglich wäre. Auch hier stellen sich oftmals die Eigentümerverhältnisse als schwierig da, wodurch neue Baugebiete nicht erschlossen werden können. Hier bemüht sich die GO! – Die Gocher Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH bereits seit Jahren notwendige Grundstücke aufzukaufen, um eine Wohnbauentwicklung durch die öffentliche Hand zu forcieren.

Wie bereits oben angesprochen erschweren nun auch landesplanerische Zielsetzungen eine Wohnbauentwicklung. Im Zuge vergangener Bauleitplanverfahren wurde die Stadt Goch seitens der Bezirksregierung darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Bauleitplanverfahren zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen zu berücksichtigen ist, dass der Bedarf nach RPD für die Stadt Goch (1.900 Wohneinheiten bis 2032) durch die neue Bevölkerungsvorberechnung von IT.NRW (Zeitraum 2018 bis 2040) auf ca. 1.400 WE gesunken ist. Aktuell stehen laut Siedlungsflächenmonitoring 2020 in der Stadt Goch Flächen für ca. 1.950 WE zur Verfügung. Es besteht damit derzeit ein Überhang an Reserven in der Gesamtbilanz der Stadt. Neudarstellung zusätzlicher Wohnbauflächen im Stadtgebiet, die außerhalb der bereits bestehenden Potenziale liegen, werden zukünftig nur mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein, wenn bei Bauleitplanverfahren zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen ein entsprechender Flächentausch vorgesehen ist. Hierzu fanden bereits Abstimmungen mit der Bezirksregierung Düsseldorf statt, mit dem Ergebnis, dass ein Flächentauschkonzept erstellt worden ist.

Für eine geordnete städtebauliche sowie nachhaltige Entwicklung einer Kommune ist die Erstellung eines Tauschflächenkonzeptes sinnvoll. Durch die Betrachtung und Analyse bestehender Wohnbauflächenreserven werden diese auf ihre Eignung bzw. Inanspruchnahme kontrolliert. Oft werden bestehende Reserven nicht veräußert und somit nicht entwickelt, da der Grundstückseigentümer in der Regel ein wirtschaftliches oder rein privates Interesse (Inanspruchnahme durch künftige Familiengenerationen) verfolgt. Gesellschaftliche Beweggründe, wie die Bereitstellung von Wohngrundstücken in Zeiten einer geringen Grundstücksverfügbarkeit spielen hier wenn überhaupt nur eine untergeordnete Rolle. Aber auch die Lage der Reserven kann dazu führen, dass sie nicht in Anspruch genommen werden, da eine Veräußerung sich als schwierig betrachtet. Dies können zum Beispiel Lärm- oder Geruchsimmissionen im Bereich von stark befahrenen Straßen oder Bauernhöfen sein.

Durch die Identifizierung von Wohnflächenreserven, die seit Jahren bzw. Jahrzehnten nicht beansprucht worden sind, kann seitens der Kommune eine Abwägung getroffen werden, ob die Wahrung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Flächen noch mit den städtebaulichen sowie gesellschaftlichen Zielsetzungen vereinbar sind. Sollte es zu einer Verneinung dieser Abwägung kommen, dann sind entsprechende Festsetzungen und Darstellungen durch ein Bauleitplanverfahren entsprechend aufzuheben und zu tauschen. Denn aufgrund der Planungshoheit der Kommunen obliegt es ihnen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu betreiben. Dazu gehört es ebenfalls bestehende Reserven zu aktivieren bzw. einen Flächentausch von ungenutzten Potentialen durchzuführen, um an anderer Stelle eine Wohnbauentwicklung zu forcieren.

Im Zuge einer Flächenanalyse wurden fünf Reserven ermittelt, die sich für einen Flächentausch eignen. Bei den Flächen handelt es sich insgesamt um Außenbereichsflächen, deren Umsetzung zu einer Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen resultieren würde.

Im Sinne des Flächentauschkonzeptes werden für diese fünf Flächen nun die 130 bis 134 Änderungen des Flächennutzungsplans eingeleitet. Anhand dieser Flächen können insgesamt 3,78 ha Wohnbauflächen sowie 2,85 ha Dorfgebietsflächen als Tauschflächen identifiziert werden. Somit steht insgesamt ein Tauschkontingent von 6,63 ha zur Verfügung. Hierbei werden insbesondere die Ortsteile Pfalzdorf, Asperden, Kessel und Hommersum belastet. In den anderen Ortsteilen bestehen keine geeigneten Tauschflächen im Außenbereich. Dabei ist anzumerken, dass der Ortsteil Pfalzdorf auch nach einem vollzogenen Flächentausch noch ausreichend Flächenpotentiale besitzt, um auch langfristig umfassenden Wohnraum zu schaffen. Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf wurde in den Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 74 Goch sowie zum Bebauungsplan Nr. 3/4 Hommersum bereits die Notwendigkeit eines Flächentausches aufgezeigt. Der auszugleichende Flächenumfang beträgt hierbei 0,95 ha, welcher im Zuge der FNP-Änderungen ausgeglichen wird. Übrig bleiben somit 5,68 ha Tauschflächen, die für künftige Entwicklungen, unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben, beansprucht werden können.

2. Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Die Stadt Goch gehört dem Kreis Kleve in Nordrhein-Westfalen an und grenzt unmittelbar an die Provinz Limburg in den Niederlanden. Über eine Länge von ca. 21 km bildet die Gocher Stadtgrenze zugleich die Landesgrenze zwischen den Niederlanden und Deutschland. Mit 34.531¹ Einwohnern zählt Goch zu den kleinen Mittelstädten. Die Fläche von 115,43 km² verteilt sich auf das Zentrum Goch und die Ortschaften Asperden, Hassum, Hommersum, Hülm, Kessel, Nierswalde und Pfalzdorf.



Abb. 1: Luftbild, ohne Maßstab

Der Änderungsbereich, mit einer Größe von ca. 2,0 ha, befindet sich im südwestlichen Bereich des Ortsteils Pfalzdorf. Er umfasst die Flurstücke 22 tlw., 23 tlw., 45 tlw., 46 tlw., 47 tlw., 48 tlw., 49, 50 tlw., 54 tlw., 55 tlw., 56 tlw., 83 tlw., Flur 3, Gemarkung Kessel und wird begrenzt durch:

- Durch eine Wohnnutzung in nördlicher Richtung,
- einen Sportplatz in östlicher Richtung,
- die Straße Altsteeg in südlicher Richtung sowie
- durch landwirtschaftliche Flächen westlich der Straße Altsteeg in westlicher Richtung.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung eindeutig ersichtlich. Sie ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Der Änderungsbereich wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des zentralen Geltungsbereiches befinden sich auch noch Gehölzstrukturen sowie eine Gartennutzung. Nördlich des

Änderungsbereichs befindet sich eine Wohnnutzung. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten befindet sich ein Sportplatz.

¹ Stand: 31.12.2020

3. Planungsrechtliche Ausgangslage

3.1. Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

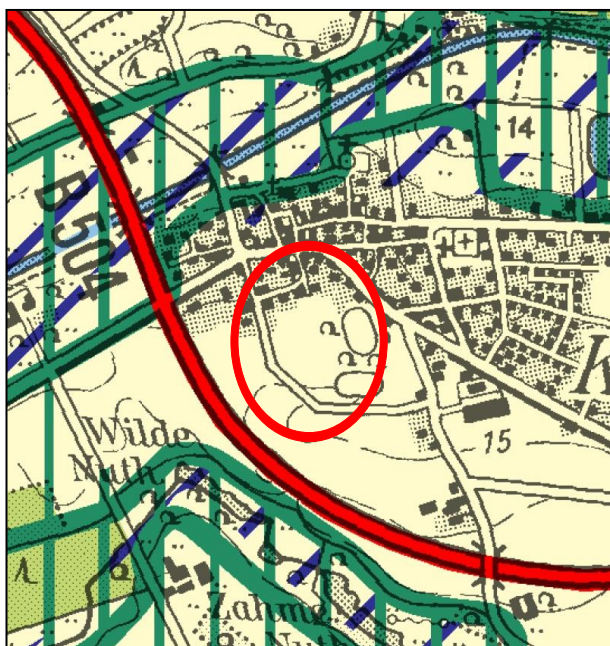


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan, ohne Maßstab

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im derzeit rechtskräftigen Regionalplan Düsseldorf (RPD) für den Regierungsbezirk Düsseldorf festgeschrieben.

Der Änderungsbereich befindet sich auf Ebene des RPD im Allgemeinen Agrar- und Freiraum (AFA). Das Planungsziel entspricht somit den übergeordneten landesplanerischen Zielen und Grundsätzen.

3.2. Landschaftsplanung

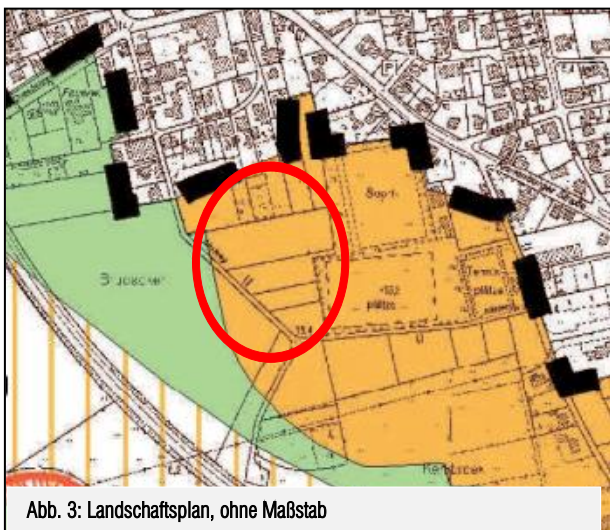


Abb. 3: Landschaftsplan, ohne Maßstab

Der Kreis Kleve wird von 15 Landschaftsplänen abgedeckt, wovon 12 rechtskräftig sind. Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 9. Dieser Landschaftsplan stellt für den Änderungsbereich das Entwicklungsziel 6.3 „temporäre Erhaltung“ dar. Dieses Ziel ist für alle Flächen festgesetzt, die entsprechend dem Flächennutzungsplan einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich besteht derzeit kein Bebauungsplan.

4. Änderung der FNP-Darstellung

- Änderung von „Wohnbaufläche“ in „Flächen für die Landwirtschaft“

Entsprechend dem Planungsziel, wird die Darstellung einer Wohnbaufläche zurückgenommen. Im Sinne der bestehenden Nutzung soll für den Änderungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

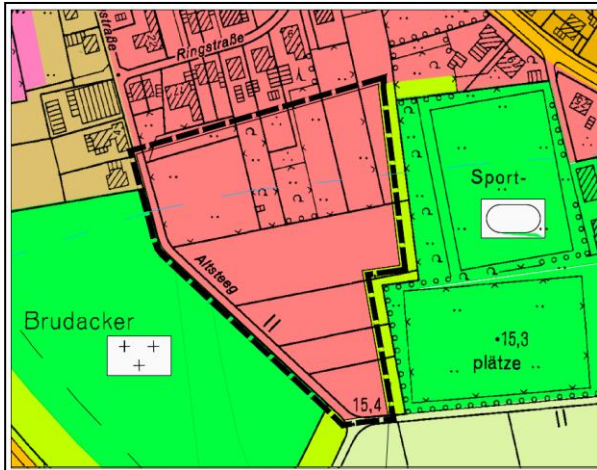


Abb. 4: Flächennutzungsplan, wirksame Darstellung

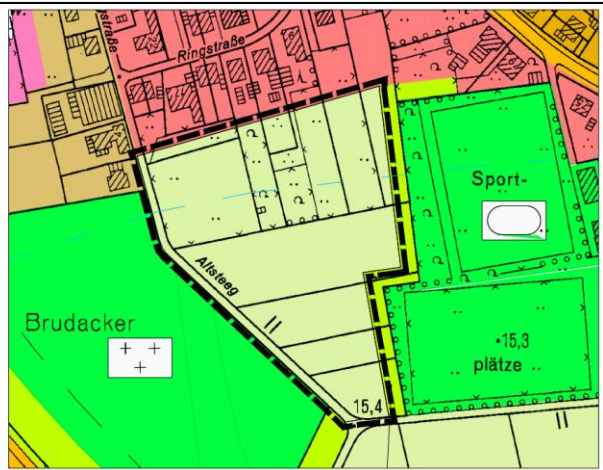


Abb. 5: Flächennutzungsplan, künftige Darstellung

5. Grenzüberschreitende Beteiligung

Gemäß der „Gemeinsamen Erklärung über die Zusammenarbeit bei der Durchführung grenzüberschreitender Umweltverträglichkeitsprüfungen sowie grenzüberschreitender Strategischer Umweltprüfungen“ ist bei Plänen, für die eine strategische Umweltprüfung durchgeführt werden muss, innerhalb eines Abstandes von 5,0 km zur benachbarten Grenze eine grenzüberschreitende Beteiligung notwendig. Eine Beteiligung erfolgt im weiteren Verfahren.

II. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind generell die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1. Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) bei der Aufstellung von Bauleitplänen und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (vgl. § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG). Die Artenschutzprüfung ist unabhängig von 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 der Artenschutz bei Planungs- und Genehmigungsverfahren auf die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten. Es ist zu prüfen, ob die Planumsetzung „zur Zerstörung oder Beschädigung der Population oder der Fortpflanzungs- und Ruhestätten einer besonders oder streng geschützten Tierart oder der Standorte besonders geschützter Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG führen können.“²

Die Einschätzung zum Vorkommen bzw. Betroffenheit der planungsrelevanten Arten erfolgte auf Grundlage der vom LANUV im Fachinformationssystem zur Verfügung gestellten Listen der planungsrelevanten Arten³. Der Geltungsbereich liegt im Quadrant 4203-3.

² MIL 2020: Kap. D8, S. 4

³ vgl. LANUV 2022

Da ein Vorkommen der dort genannten Arten nicht auszuschließen ist, wird im Zuge der Bauleitplanung ein Fachbüro beauftragt, um eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

2. Klimaschutz

„Seit 2004 wird die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetzbuch aufgeführt. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Damit wird der allgemeine Anspruch des Klimaschutzes explizit als Gegenstand der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung eingeführt.“⁴

Durch das Planverfahren wird der Ist-Zustand planungsrechtlich auf Ebene des FNP gesichert. Durch die Rücknahme der Wohnbaufläche wird eine zusätzliche Versiegelung und Bebauung in diesem Bereich vermieden. Da das Planvorhaben jedoch vorsieht die aufgehobenen Wohnbauflächen an andere Stelle im Gocher Stadtgebiet zu entwickeln, ist dies nur eine Verschiebung der Auswirkungen. Entsprechende Klimaschutzmaßnahmen sind somit im Zuge der künftigen Bauleitplanverfahren zu formulieren.

3. Immissionsschutz

3.1. Geruch und Lärm

Durch das Änderungsverfahren wird kein konkretes Vorhaben umgesetzt, von dem eine Lärm- oder Geruchsbelästigung ausgehen könnte. Vorhaben die aufgrund der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft nun gem. § 35 BauGB privilegiert sind, haben im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass diese entsprechend der umliegenden Nutzung verträglich sind.

4. Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt.

5. Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsbereiche im Sinne des § 76 WHG, sowie außerhalb des Darstellungsbereiches der Hochwassergefahrenkarten gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (<https://geoportal.de/map.html>). Mit hochwasserbedingten Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastrukturen und Eigentum ist im Geltungsbereich nicht zu rechnen.

Neben Hochwassergefährdungen durch umliegende Gewässer und Flüsse können auch starke Niederschläge und die damit verbundenen Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten eine Gefahr für die Vorhaben innerhalb eines Änderungsbereichs entstehen. Durch Versiegelungsmaßnahmen und Änderungen in der Topografie innerhalb eines Änderungsbereichs entstehen teilweise auch Auswirkungen auf umliegende Grundstücke, Siedlungen oder sonstige empfindliche Nutzungen. Hier ist vor allem auf die Abflussbahnen im Änderungsbereich und der angrenzenden Grundstücke zu achten. Sollte die Topografie bzw. Ablaufbahnen darauf hindeuten, dass eine Gefahr für die umliegenden Nutzungen bei Starkregenereignisse entsteht, so sollte in einem besonderen Maße auf einen Rückhalt und verlangsamten Abfluss des Wasser hingewirkt werden, um Schadenspotentiale nicht zu vergrößern oder sie sogar zu verringern (vgl. Kap. 4.4.4 G3 RPD und Grundsatz II.1.1 BRPH).

Für die Gefährdungsbeurteilung durch Starkregen wird die Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) genutzt, da die Stadt Goch selber keine Starkregengefahrenkarten besitzt.

⁴ MIL 2020, Kap. D7, S. 1

Die „Hinweiskarte Starkregengefahren“ des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) zeigt, dass im Änderungsbereich sowohl bei extremen als auch bei seltenen Starkregenereignissen vereinzelt mit einer Wasserhöhe von 0,1 bis 0,5 m zu rechnen ist. Fließgeschwindigkeiten treten dabei jedoch nicht auf. Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann aufgrund der möglichen Wasserhöhen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

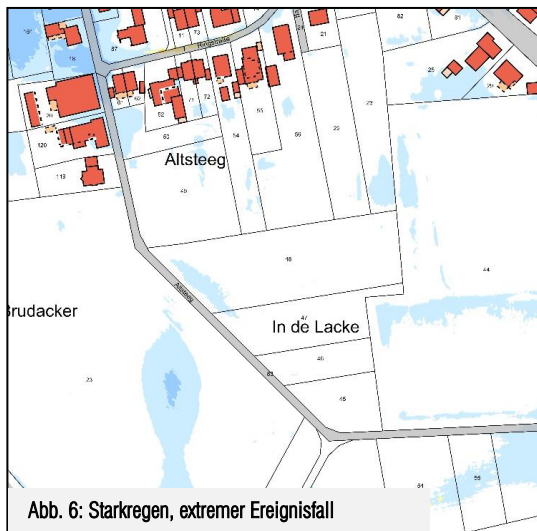


Abb. 6: Starkregen, extremer Ereignisfall

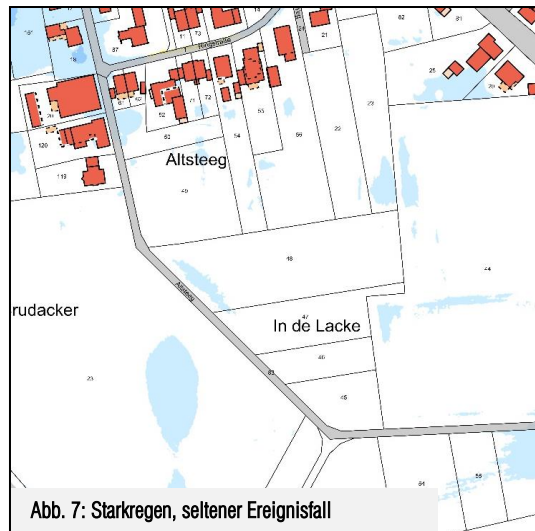


Abb. 7: Starkregen, seltener Ereignisfall

Durch das Änderungsverfahren wird planungsrechtlich nur die Ist-Situation dargestellt. Es findet keine Veränderung der Topografie statt, so dass keine Verschlechterung der Ist-Situation entsteht.

6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmale im Änderungsbereich sind nicht auszuschließen. Ein konkreter Verdacht liegt jedoch nicht vor.

7. Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln ist nicht ausgeschlossen.

8. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

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

Diese Begründung ist Bestandteil des Offenlagebeschlusses des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Goch.

Aufgestellt:
Goch, den 21.07.2023
Der Bürgermeister

Im Auftrag
gez. Lether

Quellen:

- LANUV 2022: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen [Hrsg.]: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4302 unter <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/43021>, letzter Aufruf: 16.05.2022
- MIL 2020: Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg [Hrsg.]: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam, Januar 2020
- RPD 2018: Bezirksregierung Düsseldorf [Hrsg.]: Regionalplan Düsseldorf, Düsseldorf, Dezember 2022
- Starkregen NRW 2022: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie [Hrsg.]: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW unter https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw, letzter Aufruf: 18.04.2023