GOCH
miteinander Stadt®

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51 Goch, 7. Änderung - „Platz des Handwerks“

Entwurfsbegründung

Stadt Goch
Der Bürgermeister

Fachbereich II | Stadtplanung

Az.: II.60-61 26 02/51-7

INHALT

I. PLANUNGSGEGENSTAND ... 3
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 3
2. Lage und Beschreibung des Plangebietes ... 4
3. Planunterlage ... 4
4. Planungsrechtliche Ausgangslage ... 4
4.1. Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ... 5
4.2. Landschaftsplanung ... 5
4.3. Flächennutzungsplan ... 5
4.4. Bebauungspläne ... 6
4.5. Denkmal- und Bodendenkmalpflege ... 6
5. Planverfahren ... 6
6. Grenzüberschreitende Beteiligung ... 7
7. Vorhaben- und Erschließungsplan ... 7
7.1. Städtebauliches Konzept ... 7
7.2. Erschließung ... 8
7.2.1. Verkehrliche Erschließung ... 8
7.2.2. Ruhender Verkehr ... 8

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN ... 8
1. Begründung der Planfestsetzungen ... 8
1.1. Art der baulichen Nutzung ... 8
1.2. Maß der baulichen Nutzung ... 10
1.2.1. Zahl der Vollgeschosse ... 10
1.2.2. Grundflächenzahl ... 10
1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen ... 10
1.3. Höhenlage ... 10
1.4. Bauweise ... 11
1.5. Überbaubare Grundstücksflächen ... 11
1.6. Flächen für Nebenanlagen ... 11
1.7. Flächen für Stellplätze und Garagen ... 12
1.8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ... 12
1.9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm ... 13
2. Gestalterische Festsetzungen ... 13
3. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen ... 13

III. UMSETZUNG DER PLANUNG ... 13
1. Städtebauliche Auswirkungen ... 13
2. Bodenordnung ... 13
3. Städtebauliche Verträge ... 14

ENTWURF

4. Kosten und Finanzierung 14
5. Verkehr 14
6. Ver- und Entsorgung 14
7. Wasserwirtschaft 15

IV. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 15
1. Natur und Landschaft 16
2. Artenschutz 16
3. Klimaschutz 17
4. Immissionsschutz 17
5. Altlasten 18
6. Hochwasserschutz 19
7. Kampfmittel 19
8. Sonstige Belange 20

V. QUELLEN 21

ENTWURF

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Verwaltung lag ein Antrag einer städtischen Tochtergesellschaft auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 Goch vom 26.10.2022 vor. Er zielte darauf ab, im Zuge des Vorrangs der Innenentwicklung und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden dem Änderungsbereich eine neue gemischte Nutzung zuzuführen. Dem Antrag wurde in einer Sitzung des Bau- und Planungsausschuss am 24.11.2022 zugestimmt.

Für den Änderungsbereich liegt nunmehr das konkrete Interesse eines Vorhabenträgers vor, der einerseits seinen Dienstleistungsbetrieb vergrößern und verlagern möchte und andererseits sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch im geförderten Wohnungsbau als Investor tätig werden möchte.

Das geplante Vorhaben folgt dem Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Er dient der Innenentwicklung; im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Somit ist eine intensive Ausnutzung von städtischen und gut erschlossenen Grundstücken geboten, um dadurch die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von sonstigen Flächen für Siedlungszwecke zu verringern.

Da das Ansiedlungsvorhaben nunmehr in seiner konkreten Ausprägung als Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt, erfolgt das Planverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Zeitgleich wird damit die mit der Planung angestrebte Qualität gesichert.

Ziele der Planung sind einerseits die Errichtung von drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 38 Wohneinheiten; teilweise im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Andererseits sollen zwei Gebäude für die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben errichtet werden. In erster Linie werden hier Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude entstehen.

Dieser Bereich umfasst eine Tiefgarage für Mitarbeiter, oberirdische Stellplätze für Mitarbeiter sowie Besucher, Pflanzmaßnahmen nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Darstellungen des VEP und die privaten Erschließungsanlagen nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Darstellungen des VEP.

Im 3-geschossigen Büro- und Verwaltungsgebäude werden Nutzungen wie Büroräume, Praxisräume für medizinische Dienstleistungen, ein Betriebskindergarten, ein Fitnessbereich und eine Cafeteria untergebracht.

Da für das 2-geschossige Büro- und Verwaltungsgebäude noch keine Ankermieter bekannt sind, entstehen hier übergangsweise oberirdische Stellplätze. Es ist eine Umsetzung in zwei Bauabschnitten geplant.

Zusammenfassend werden im ersten Bauabschnitt:

- das 3-geschossige Büro- und Verwaltungsgebäude inklusive extensiver Begrünung und Photovoltaikanlagen auf den obersten Dachflächen,
- die Tiefgarage des 3-geschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes,
- die oberirdische Stellplatzanlage des 3-geschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes,
- die privaten Erschließungsanlagen,
- die temporäre Stellplatzanlage inklusive ihrer Eingrünung,
- die drei 2-geschossigen Wohngebäude inklusive der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze (zwischen den Gebäuden und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen) und ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder errichtet und
- die Pflanzmaßnahmen hergestellt.

Im zweiten Bauabschnitt werden:

- die temporäre Stellplatzanlage inklusive ihrer Eingrünung zurückgebaut,
- das 2-geschossige Büro- und Verwaltungsgebäude inklusive extensiver Begrünung und Photovoltaikanlagen auf den obersten Dachflächen errichtet,
- die Pflanzmaßnahmen hergestellt.

ENTWURF

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Abbildung 1: Luftbild, ohne Maßstab

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Bundesstraße 67 (B67) und umfasst das Flurstück 289 ~~tlw.~~ in der Gemarkung Goch, Flur 28 und hat eine Größe von ca. 1,00 ha.

Der gültige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ‚Flächen für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung: ‚Öffentliche~~n~~ Verwaltungen‘ und ‚private Grünflächen‘ fest. Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Nr. 51 Goch eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,2 sowie eine maximal dreigeschossige offene Bauweise fest.

Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Das Geländerelief weist Höhen zwischen 17,59 m über Normalhöhennull (NHN) im Osten und 16.85 m über NHN im Westen des Änderungsbereichs auf.

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist an den Randbereichen nur eine geringe Vegetation vorhanden. Lediglich im Norden des Plangebietes befinden sich 17 Sommerlinden mit Stammumfängen zwischen 0,30 m bis 0,70 m; die Kronenbereiche variieren zwischen 7,00 m und 13,00 m.

Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich vier Wohngebäude sowie eine aufgelassene Hofstelle, die Wohnzwecken dient. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine ‚Grünfläche‘, die einen bepflanzten Lärmschutzwall zum unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet enthält. Südlich des Änderungsbereiches befinden sich eine Schank- und Speisewirtschaft inklusive Autoschalter und ein Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die Verkehrsfläche der B67 westlich des Geltungsbereichs ist planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 31/1 Goch gesichert.

3. 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: Juli 2025).

4. Planungsrechtliche Ausgangslage

Durch das Raumordnungsgesetz (ROG) wird als Leitbildvorstellung eine nachhaltige Raumentwicklung gefordert, ~~die~~ die soziale~~n~~, wirtschaftliche~~n~~ und ökologische~~n~~ Ansprüche an den Raum in Einklang bringen soll. Hierzu werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung bestimmt. Zur Erfüllung dieser Aufgaben dienen in Nordrhein-Westfalen der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) und die Regionalpläne der fünf Regierungsbezirke. Die Städte und Gemeinden haben aufgrund § 1 Abs. 4 BauGB ihre Bauleitpläne den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

ENTWURF

4.1. Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

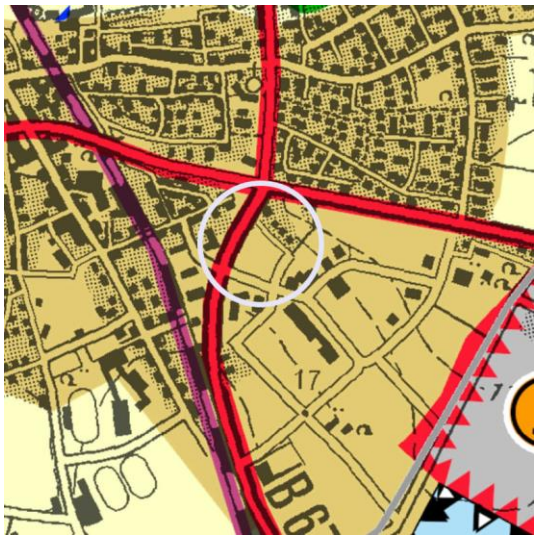

Abbildung 2: Lage im RPD, ohne Maßstab

Die landesplanerischen Ziele werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) festgeschrieben. Sie sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 ROG von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten.

Gemäß RPD sollen die Kommunen bei der Bauleitplanung gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet und in den zeichnerisch nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe ausgerichtet ist[1].

Das Plangebiet ist im RPD dem ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ (ASB) zugeordnet. Er dient der vorrangigen Unterbringung von Flächen für Wohnen, wohnverträglichem Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.

Die beabsichtigte Planung entspricht dieser Darstellung. Die übergeordneten Ziele der Raumordnung sind somit eingehalten.

4.2. Landschaftsplanung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Landschaftsplänen dargestellt; Träger der Landschaftsplanung ist der Kreis Kleve.

Der Kreis Kleve wird von 15 Landschaftsplänen abgedeckt, wovon 12 rechtskräftig sind. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Somit unterliegt der Bebauungsplan keinen Zielsetzungen des Landschaftsplanes, da sich diese nur auf den Außenbereich beziehen.

4.3. Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) entwickelt werden. Er stellt für das ganze Stadtgebiet die langfristige Siedlungs- und Freiraumentwicklung dar. Der wirksame FNP stellt für das Plangebiet ‚Flächen für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Standortverwaltung‘ dar. Zur Umsetzung des Antrags ist der FNP der Stadt Goch zu ändern. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt dies im Zuge der Berichtigung (vgl. Kapitel 6).

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB bedarf es bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen einer städtebaulichen Begründung unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale.

In diesem Zusammenhang ist die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu betrachten. Bereits bestehende Darstellungen als Baufläche im Flächennutzungsplan oder im Bebauungsplan festgesetzte Baugebiete stellen alleine keine Begründung für die Inanspruchnahme solcher Flächen dar.

Im Regionalplan Düsseldorf werden unter anderem die Grundsätze für die Landbewirtschaftung aufgezeigt. Grundsätze der Raumordnung können grundsätzlich in der Abwägung der Belange überwunden werden.

Es handelt sich bei den in Anspruch zu nehmenden Flächen nicht um Bereiche, in denen durch aufwendige agrarstrukturelle Maßnahmen besonders gute agrarstrukturelle Bedingungen geschaffen wurden und auch nicht um von der Landwirtschaft genutzte Räume, in denen hohe Investitionen der Landbewirtschaftung getätigt wurden. Zudem liegt das Plangebiet außerhalb von agrarstrukturell bedeutsamen Flächen in landwirtschaftlichen Produktionsräumen mit hoher Produktivität.

[1] vgl. RPD 2018, S. 49

ENTWURF

Im Rahmen der erforderlichen Alternativenprüfung wurde festgestellt, dass derzeit keine Innenentwicklungspotenziale auf dem Immobilienmarkt zur Umsetzung des Planungszieles zur Verfügung stehen, daher wurde dem Belang der Siedlungsflächenentwicklung auf einem bereits überplanten Bereich abwägend Vorrang eingeräumt.

4.4. Bebauungspläne

Nördlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 31/1 Goch an. Er wurde im Jahr 1980 rechtsverbindlich und dient in den unmittelbar angrenzenden Bereichen der Sicherung von ‚Allgemeinen Wohngebieten‘ und ‚Straßenverkehrsflächen‘.

Der Änderungsbereich selbst liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 Goch mit Rechtskraft vom 22.07.1999. Planungsziel war seinerzeit die Errichtung eines Gewerbegebietes mit besonderer städtebaulicher Prägung.

Weitere Bebauungspläne sind in näherem Umfeld nicht vorhanden.

4.5. 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 Bodendenkmäler 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.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland teilte mit Schreiben vom 14.11.2024 (Az.: 40.1a/24-002) mit, dass derzeit keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vorliegen und deshalb aus bodendenkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

In räumlich mittelbar angrenzenden Bauleitplanverfahren konnten sich die Anfangsverdachte auf das Vorhandensein möglicher Bodendenkmale nach durchgeführten Sondierungen nicht bewahrheiten. Daher wird davon ausgegangen, dass auch im Änderungsbereich keine Bodendenkmale vorhanden sind.

Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Sollten bei Bodeneingriffen wider Erwarten Bodendenkmale (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) gefunden werden, sind sie gemäß § 15 DSchG NRW unverzüglich der Stadt Goch als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland anzuzeigen. Ferner sind sie gemäß § 16 DSchG NRW zu sichern.

5. Planverfahren

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 13a BauGB als ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ anzusehen, da er insbesondere der Nachverdichtung dient. Demnach gelten Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Bundesnaturschutzgesetz mit einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 qm als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn ausgeschlossen ist, dass:

- durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Ländergesetz unterliegen,

ENTWURF

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von ‚Fauna-Flora-Habitatrichtlinie-Gebieten‘ (FFH-Gebieten) oder Vogelschutzgebieten bestehen oder
- Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Jedoch darf ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in Summe

- weniger als 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB oder
- 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB beinhaltet.

Unter Berücksichtigung des maßgebenden Geltungsbereichs von ca. 10.050 qm und der im Bebauungsplangebiet festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im ergibt sich eine zulässige Grundfläche, die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.

Da die Ausschlusskriterien zur Anwendung des § 13a BauGB nicht vorliegen, kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden.

Im vorliegenden Fall wird von der Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zudem wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB grundsätzlich von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB und von der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Goch wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

6. Grenzüberschreitende Beteiligung

Voraussetzung für eine grenzüberschreitende Beteiligung nach § 4a Abs. 5 BauGB ist, dass der Bauleitplan erhebliche abwägungserhebliche Auswirkungen auf die jenseits der Staatsgrenze befindlichen Gemeindegebiete haben kann. Im vorliegenden Fall werden die möglicherweise auftretenden Auswirkungen als nicht erheblich bewertet.

Wie üblich wird die benachbarte Kommune im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

7. Vorhaben- und Erschließungsplan

Über den Vorhaben- und Erschließungsplan soll die konkrete Entwicklungsabsicht abgesichert werden, sodass eine andersartige Nutzung ausgeschlossen werden kann. Hier ist die Höhenentwicklung der verschiedenen Baukörper über Ansichten und Perspektiven ersichtlich.

Die Grundzüge und Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes, dessen Geltungsbereich mit dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch ist, werden im Folgenden dargelegt.

7.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine gemischte Bebauung vor, die aufgrund der Anordnung der geplanten Gebäude im Zentrum des Änderungsbereiches Grünstrukturen mit Innenhofcharakter entstehen lässt.

Die Grundzüge des städtebaulichen Konzepts bestehen aus:

- einer Blockrandstruktur entlang der B67,
- der räumlichen und funktionalen Trennung der Wohn- und Gewerbenutzungen und
- einer Stellung der Baukörper, die im Zusammenspiel die Unterbringung des ruhenden Verkehrs und begrünte Innenbereiche ermöglichen

Das in dreigeschossiger Bauweise mit einem weiteren Nichtvollgeschoss geplante L-förmige Gebäude an der B67 dient im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes zur Abschirmung der bestehenden und geplanten schutzbe-

ENTWURF

dürftigen Nutzung. Die Oberkante des obersten Geschosses liegt bei rund 32,00 m über NHN. Dies entspricht einer faktischen Gebäudehöhe von ca. 14,00 m. Zur Strukturierung und Akzentuierung des mittleren Gebäudeteils ist eine leichte Erhöhung für ein Lichtband auf 33,70 m über NHN vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt hier eine maximale Gebäudehöhe vom 34,00 m über NHN fest, was einer faktischen Gebäudehöhe von ca. 16,00 m entspricht.

Die weiteren möglichen Gebäude sind in zweigeschossiger Bauweise mit einem weiteren Nichtvollgeschoss geplant. Die maximale Gebäudehöhen liegt hier zukünftig bei rund 27,50 m über NHN.

Die Dachflächen der obersten Geschosse werden mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt.

7.2. Erschließung

7.2.1. Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist durch die Straße ‚Platz des Handwerks‘ und den ‚Höster Weg‘ gut an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden, sodass neue Erschließungsstraßen nicht erforderlich sind.

7.2.2. Ruhender Verkehr

Der Stellplatznachweis erfolgt im Plangebiet. Stellplatzflächen inklusive ihrer Zufahrten sind grundsätzlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Um die dauerhafte Befahrbarkeit von Tiefgaragen zu gewährleisten, sind deren Zufahrten hiervon ausgenommen.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze der Wohngebäude ~~des geförderten Wohnungsbaus~~ werden vor den jeweiligen Gebäuden angrenzend zur Erschließungsstraße außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen. Hier sind insbesondere die erforderlichen Abstände zu den erhaltenswerten Bäumen zu beachten.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze der gewerblichen Nutzungen werden in zwei Varianten untergebracht. Unterhalb des L-förmigen Gebäudes soll eine Tiefgarage errichtet werden, die vorrangig von Beschäftigten genutzt werden soll. Weitere oberirdische Stellplätze werden angrenzend zur gewerblichen Nutzung errichtet, sodass für die Wohnnutzungen nutzbare Grünflächen entstehen können.

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

1. Begründung der Planfestsetzungen

Im Folgenden werden die einzelnen Planfestsetzungen gebündelt nach Themenbereichen städtebaulich begründet. Die der Planung genutzten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Goch, im Fachbereich II, Bauen und Ordnung, Abteilung Stadtplanung, Markt 2, 47574 Goch eingesehen werden. Darüber hinaus sind die genannten DIN-Vorschriften beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich.

1.1. Art der baulichen Nutzung

Durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben wurde mit dem § 12 Abs. 3a BauGB eine zusätzliche Möglichkeit bei der Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne in das Baugesetzbuch aufgenommen. Danach kann nunmehr in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets aufgrund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung auch allgemein festgesetzt werden. Die konkrete Bestimmung des zulässigen Vorhabens ergibt sich aus dem zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag. Dementsprechend hat die Gemeinde nach § 12 Abs. 3a BauGB, wenn sie von der genannten Möglichkeit einer allgemeinen Festsetzung der baulichen oder sonstigen Nutzung Gebrauch macht, unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die festgesetzten Nutzungen sind in Bezug auf ihre Zulässigkeit aufschiebend bedingt, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist.

ENTWURF

Von der Möglichkeit, das Verfahren auf der Grundlage des § 12 Abs. 3a BauGB durchzuführen, wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Die nordöstlichen Flächen des Plangebietes werden entsprechend der angrenzenden Nutzungen als ‚Allgemeine Wohngebiete‘ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da die geplante Nutzung vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von weiteren Nutzungen dienen soll, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Rahmen der Abwägung zur Zulässigkeit von Nutzungen im ‚Allgemeinen Wohngebiet‘ nach § 4 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies wird wie folgt begründet.

Das ‚Allgemeine Wohngebiet‘ dient primär der Erhaltung und Förderung von Wohnnutzungen, die eine hohe Lebensqualität für die dort ansässige Bevölkerung gewährleisten. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können durch ihre Art und Intensität eine Beeinträchtigung der Wohnqualität nach sich ziehen. Hierbei sind insbesondere Lärm-, Geruchs- oder Verkehrsbelastungen zu nennen, die mit diesen Nutzungen verbunden sein können.

Städtebauliches Ziel ist es, die Wohnfunktion zu sichern und dabei über die Zulässigkeit von ergänzenden Nutzungen die Funktionsmischung zu stärken. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden. Diese Nutzungen sind aufgrund ihrer flächenmäßigen Anforderung und ihrem baulichen Erscheinungsbild nicht mit dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild und der gewünschten Nutzungsstruktur vereinbar.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt auch im Hinblick darauf, dass sich diese Nutzungsart nachteilig auf die zulässige Wohnnutzung im Geltungsbereich und im benachbarten Umfeld auswirken würde. Tankstellen werden regelmäßig mit Tag- und Nachtbetrieb bewirtschaftet und von einem großen Kundenkreis insbesondere wegen ihres Randsortimentes aufgesucht. Sie tragen daher in besonderem Maße zu einer Erhöhung des Verkehrs und damit zu unerwünschten Lärmemissionen insbesondere in den Nachstunden bei.

Zusammenfassend dient der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Wahrung und Förderung der Funktionsfähigkeit des ‚Allgemeinen Wohngebiets‘. Die Interessen der dort ansässigen Bewohner auf ungestörtes Wohnen und die Sicherstellung der Lebensqualität stehen im Vordergrund.

Die südwestlichen Flächen des Plangebietes werden als ‚Gewerbegebiete’ mit eingeschränkter Nutzung (GEe) festgesetzt. Hier sind Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den GEe Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Tankstellen sowie Lagerhäuser und Lagerplätze bedingen häufig ein hohes Verkehrsaufkommen was zu erhöhter Verkehrs- und Lärmbelastung führen ~~kann~~ und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen kann. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind diese Nutzungen daher nicht zulässig.

Da Bordelle und bordellähnliche Betriebe, die auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, die angrenzende Wohnnutzungen stören, sind diese als ‚Gewerbebetriebe aller Art‘ nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Die Präsenz von Bordellen kann zu einer Stigmatisierung der Umgebung führen und das Sicherheitsgefühl in der Nachbarschaft beeinträchtigen. Zudem bringen sie oft Lärm mit sich, sei es durch Musik, Stimmen oder andere Geräusche, die das ruhige Wohnumfeld stören können. Insgesamt kann die Nähe von Bordellen zu Wohnnutzungen die Lebensqualität der Bewohner erheblich beeinträchtigen, weshalb in der Abwägung der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt wird.

Da eine konfliktfreie Ansiedlung von Schutzobjekten durch die zukünftige Ansiedlung von Betriebsbereichen gemäß §3 Abs. 5a BImSchG nicht möglich wäre, wird der grundsätzliche Ausschluss von Betriebsbereichen im Rahmen der festgesetzten Nutzungen ausgeschlossen. Damit wird sichergestellt, dass ein Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären, auch bei einer zukünftigen Änderung des Durchführungsvertrages nicht zulässig sind.

Im GEe1 und GEe2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet

ENTWURF

sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 qm mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass von ihnen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (GH) als Höchstgrenze im Meter über Normalhöhennull (über NHN) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen grundsätzlich der städtebaulichen Ordnung und geben den zukünftigen Eigentümern genügend Spielräume zur Erfüllung individueller Gestaltungsansprüche.

1.2.1. Zahl der Vollgeschosse

Im GEe1 wird eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die vorgesehene Neubebauung, die drei Vollgeschosse sowie ein weiteres Nichtvollgeschoss erhalten soll.

Im GEe2 und im WA wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die vorgesehene Neubebauung, die zwei Vollgeschosse sowie ein weiteres Nichtvollgeschoss erhalten soll.

1.2.2. Grundflächenzahl

Im WA wird die GRZ wird auf den Wert von 0,4 entsprechend der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt. Hierdurch wird eine dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechende angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

Im GEe1 und GEe2 wird die GRZ auf den Wert von 0,6 festgelegt. Die GRZ bleibt hier deutlich hinter der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO zurück. Die reduzierte GRZ trägt dazu bei, eine durchlässige, gut belüftete und lichtdurchflutete Umgebung zu sichern, was sowohl der Lebensqualität der angrenzenden Bewohner als auch der Aufenthaltsqualität für die Beschäftigten zugutekommt und insgesamt zu einer positiven städtebaulichen Wirkung beiträgt.

1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen

Der städtebauliche Entwurf sieht eine differenzierte Höhenentwicklung der Gebäude vor.

Im WA und im GEe2 wird GH mit 28,00 m über NHN festgesetzt. Damit wird ein hinreichender Spielraum für die Objektplanung ermöglicht. Die Gebäude erreichen hier eine relative Höhe von ca. 10,00 m. Damit sind drei Nutzungsebenen möglich, was den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes entspricht.

Im GEe1 werden die Festsetzungen zu GH an den Bestandsplan ausgerichtet. Zur Akzentuierung des mittleren Gebäudeteils ist hier eine maximalen Gebäudehöhe von 34,00 m über NHN vorgesehen. Für die weiteren Gebäudeteile wird eine Gebäudehöhe von 32,00 m über NHN normiert.

Erforderliche ~~bauliche oder~~ technische Aufbauten (z.B. Abluftkamine, Lüftungsanlagen, Treppenhäuser) dürfen GH um maximal 1,5 m und auf höchstens 30% der jeweiligen Dachfläche überschreiten, wenn sie um um ihre eigene Höhe von der Außenkante zurücktreten.

1.3. Höhenlage

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF-EG) muss den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt zur Prävention um mindestens 0,40 m überschreiten. Damit sollen Schäden vor zukünftigen Starkregenereignissen

ENTWURF

verhindert werden, da weite Teile des Änderungsbereiches im extremen Ereignisfall laut Starkregengefahrenhinweiskarte überflutet werden. [2]

1.4. Bauweise

Für das dreigeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Regelungen zur offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die zulässige Gebäudelänge mehr als 50,00 m betragen darf. Städtebauliches Ziel ist es, Gebäudekörper zu ermöglichen, die im Sinne des vorbeugenden Lärmschutzes Immissionsschutzkonflikte vermindern.

Die weiteren Gebäude im Plangebiet sind in offener Bauweise zu errichten. Die Festsetzung der offenen Bauweise dient mehreren städtebaulichen und funktionalen Zielen. Sie fördert eine durchlässige, gut belüftete und lichtdurchflutete Umgebung, was sowohl der Lebensqualität der Bewohner zugutekommt als auch zu einer positiven städtebaulichen Wirkung beiträgt. Durch die großzügige Anordnung von Gebäuden wird der nötige Abstand zwischen den einzelnen Bauten gewährleistet, was die Belichtung und Belüftung der Wohnräume verbessert und gleichzeitig eine ausreichende Privatsphäre für die Anwohner sichert.

1.5. Überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung werden die überbaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption der Vorhabenplanung ~~und fassen die Baukörper relativ eng~~, um die Kubatur des geplanten Vorhabens in wesentlicher Hinsicht festzulegen. Durch die vorgenommene Baufensterausweisung wird die städtebauliche Ordnung gesichert und eine dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechende angemessene Ausnutzung ermöglicht.

Grundsätzlich gilt gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO das Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenzen nicht überschreiten dürfen.

Um einen möglichst hohen Grünflächenanteil in den ‚Innenhöfen‘ zu sichern, erfolgen differenzierte Festsetzungen zur planungsrechtlichen Steuerung von Stellplätzen, Nebenanlagen sowie Tiefgaragen und ihren Zuwegungen.

Ziel ist es, zwischen den neuen Gebäuden zusammenhängende Grünbereiche zu errichten, welche die Aufenthaltsqualität erhöhen und sich positiv auf das Wohn- und Arbeitsumfeld auswirken.

Über die Stellung der baulichen Anlagen der gewerblichen Nutzungen werden künftige Immissionsschutzkonflikte erheblich gemindert. Ziel ist es, Einfluss auf die Schallausbreitung zu nehmen, um die zur Wohnzwecken dienenden Gebäude vor dem Verkehrslärm der B67 abzuschirmen.

Nebenbei werden die geringere Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen geschützt und die Grundwasseranreicherung durch Versickerung von Niederschlagswasser forciert.

1.6. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und eine flächige Freiflächengestaltung der Vorgartenbereiche zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen außerhalb des Vorgartenbereiches mindestens 1,00 m von der vorderen Gebäudewand des Hauptbaukörpers zurückspringen müssen.

Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen errichtet werden. Mit der getroffenen Festsetzung soll sichergestellt werden, dass über den nachzuweisenden Stellplatzbedarf hinaus keine weiteren Flächen als Abstellbereiche für Kraftfahrzeuge genutzt werden und somit große Flächenanteile für eine Freiflächenentwicklung gesichert werden.

[2] vgl.: https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw: letzter Aufruf 28.01.2025

ENTWURF

1.7. Flächen für Stellplätze und Garagen

Die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Kfz-Stellplätze sollen gemäß der Vorhabenplanung vollständig auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden. Vorgesehen ist eine Tiefgarage unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des GEe1 sowie eine oberirdische Stellplatzanlage unmittelbar angrenzend an das dreigeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude. Da für das 2-geschossige Büro- und Verwaltungsgebäude noch keine Ankermieter bekannt sind, entstehen hier übergangsweise oberirdische Stellplätze.

Auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Wohngebäude werden vollständig im Änderungsbereich untergebracht. Für alle oberirdischen Stellplätze gilt, dass sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Pflasterungen mit Sickerfugen auszuführen und durch eine angemessene Begrünung (z. B. Sträucher, Rankpflanzen) in das Umfeld einzubinden sind.

1.8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden festgesetzt, um den Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes und der Klimaanpassung gerecht zu werden und ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild zu sichern. Gleichzeitig dienen sie der freiwilligen Kompensation der Eingriffsfolgen in Natur und Landschaft.

Im Änderungsbereich befinden sich einige prägnante Bäume, die in die Konzeption einbezogen und dauerhaft erhalten werden sollen. Hierzu gehören insbesondere die im nördlichen Änderungsbereich befindlichen ‚Sommerlinden‘. Diese Einzelbäume werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltend festgesetzt.

Andere Bestandsbäume besitzen Stammnekrosen bzw. Anfahrschäden und sind aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht abgängig.

Als Minderungsmaßnahme sind innerhalb des Änderungsbereichs 21 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Bepflanzung soll im Sinne des § 40 BNatSchG mit gebietseigenen Gehölzen (Vorkommengruppe VKG 1) erfolgen.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich weitere erhaltenswerte Bäume, die planungsrechtlich jedoch nicht gesichert werden können. Es handelt sich hierbei um drei ‚Sommerlinden‘ sowie jeweils eine ‚Gemeine Esche‘ und eine ‚Traubeneiche‘ mit Höhen zwischen 12,00 bis 15,00 m und Stammdurchmesser zwischen 31 und 40 cm. Sie werden in der Planurkunde dargestellt.

Weiterhin dient die Einschränkung der Befestigungen auf wasser- und luftdurchlässige Beläge, der Vermeidung unnötiger Versiegelung und damit dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Grundwasseranreicherung durch Versickerung von Niederschlagswasser. Um die dauerhafte Befahrbarkeit von Tiefgaragen zu gewährleisten, sind deren Zufahrten hiervon ausgenommen.

Die nicht überbaubaren Bereiche sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In diesen Bereichen sind Folien und anorganische Bodenbeläge wie Beton, Asphalt, Pflastersteine, Kies etc. nicht zulässig.

Auf eine planungsrechtlich abgesicherte Ausweisung von Grünflächen wird hier aufgrund der Größe des Plangebietes verzichtet. Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen wird allerdings auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Dachflächen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen sind.

Die Stärke der Vegetationstragschicht sowie das Dachbegrünungssubstrat muss den zurzeit gültigen ‚Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen‘ der FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn entsprechen.

Dachflächenbegrünungen tragen entscheidend zum positiven Eindruck eines Stadtbildes bei. Sie bilden stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für standortangepasste Tiere wie Insekten bieten. Zudem leisten Dachbegrünungen einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers und so zur Entlastung der innerstädtischen Kanalisation. Sie wirken stabilisierend auf

ENTWURF

das Kleinklima, da sich Dachflächen weniger aufheizen, binden Staub und fördern die Wasserverdunstung. Effektive Dachbegrünungen sind somit wichtige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.

Eine Kombination der extensiven Dachbegrünung mit Anlagen zur solarenergetischen Nutzung ist möglich und erwünscht.

1.9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Räumen, die nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der - jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages beziehungsweise bei genehmigungsfreien/genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes - als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen.

2. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes umfassen Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen, zum Aufbau der Vegetationsschicht oberhalb zulässiger Tiefgaragen sowie zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern. Sie bieten den zukünftigen Bauherren innerhalb vorgegebener Grundregeln genügend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche. Auf die Bestimmungen des § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu Werbeanlagen wird hingewiesen.

3. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich befinden sich keine gem. § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnenden Flächen und Nutzungen.

Die Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone gemäß FStrG werden nachrichtlich übernommen. Laut § 9 Abs 1 Nr. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 40 Metern errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

III. UMSETZUNG DER PLANUNG

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planungen aufgezeigt und Maßnahmen gelistet, die für die Planumsetzung erforderlich sind bzw. die Planumsetzung berühren, aber außerhalb der Regelungsmöglichkeiten dieses Bebauungsplanes liegen.

1. Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung wird weiterhin die Inanspruchnahme von bisher zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Flächen zu gewerblichen und wohnbaulichen Zwecken ermöglicht. Hierdurch kommt es insbesondere zu Auswirkungen der städtebaulichen Gestalt des Plangebietes und des Landschaftsbildes sowie zu Auswirkungen auf die umweltrelevanten Belange, die in weiteren Verfahren bewertet werden müssen.

2. Bodenordnung

Der Geltungsbereich befindet sich im Eigentum einer Tochtergesellschaft mit beschränkter Haftung der Stadt Goch. Es ist hinreichend sichergestellt, dass die Vorhabenträgerin vor dem Satzungsbeschluss Eigentümerin des Änderungsbereiches wird. Eine amtliche Umlegung oder andere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

ENTWURF

3. Städtebauliche Verträge

Alle erforderlichen Regelungen werden innerhalb des Bebauungsplanes bestehend aus den drei Bestandteilen:

- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51 Goch, 7. Änderung - ‚Platz des Handwerks‘,
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 Goch, 7. Änderung - ‚Platz des Handwerks‘ und
- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 Goch, 7. Änderung - ‚Platz des Handwerks‘

getroffen. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird kein weiterer Vertrag geschlossen.

4. Kosten und Finanzierung

Zur Umsetzung der Ziele der Bebauungsplanaufstellung entstehen der Stadt Goch keine Kosten zum Ankauf der Grundstücke sowie zur Herstellung der Erschließungsmaßnahmen im Sinne des § 127 BauGB, da sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zur Übernahme der erforderlichen Kosten verpflichtet.

5. Verkehr

Eine planungsrechtlich gesicherte innere Erschließung des Änderungsbereichs ist nicht vorgesehen. Städtebauliches Ziel der Planänderung ist es, über die Normierung von Baugrenzen eine große zusammenhängende nichtüberbaubare Grundstücksfläche zu definieren.

Die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz erfolgt wie zuvor beschrieben.

Für die Neuansiedlung Platz des Handwerks wurde in Abstimmung mit der Stadt Goch eine Verkehrserzeugungsberechnung aufgestellt, welche die geplanten Gewerbe- und Wohnansiedlungen einbezieht. Die Qualität des Verkehrsablaufs in der Spitzenstunde ist am vorfahrtgeregelten Knotenpunkt ‚Höster Weg‘ / ‚Kevelaerer Straße‘ bereits im Bestandsverkehr mit Qualitätsstufe E zu bewerten und damit als nicht ausreichend leistungsfähig einzuordnen. Im Prognose-Planfall des Jahres 2030 bleibt diese Bewertung bestehen.

Bis der Knotenpunkt durch den Straßenbaulastträger ausgebaut wird, entsteht durch den planungsbedingten Verkehr eine Mehrbelastung im bestehenden Straßennetz. Diese Mehrbelastung wird jedoch als nicht erheblich eingestuft und auch vom Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen abwägend geduldet.

Im ÖPNV-Netz ist das Plangebiet nur unzureichend erschlossen. Die nächstliegende Haltestelle (‚Uedemer Straße‘) der Linie 74 (Uedem - Goch) liegt in ca. 750 m Entfernung; angefahren wird sie im Stundentakt.

Um die Belange des Fuß- und Radverkehrs bei der Aufstellung von Bauleitplanen zu berücksichtigen, wurde das Radverkehrskonzept für Stadt Goch beschlossen.

Der ‚Höster Weg‘ besitzt Gehwege im Richtungsverkehr mit einer Breite von jeweils ca. 1,40 m, sodass die Belange des Fußverkehrs als berücksichtigt gelten können. Aufgrund des Schwerlastverkehrsanteils und des bestehenden Straßenquerschnittes ist eine eigenständige Führung des Radverkehrs auf dem ‚Höster Weg‘ nur mit extrem hohem finanziellem Aufwand möglich.

Der nördlich des Plangebietes verlaufende ‚Höster Weg‘ endet in einer Wendeanlage, die für den Fuß- und Radverkehr eine Anbindung an den bestehenden beidseitigen gemeinsamen Geh- und Radweg an der B67 bietet. Im Kreuzungsbereich der ‚Uedemer Straße‘ (L77) / ‚Kevelaerer Straße‘ (B67) ist eine sichere Querung der B67 ohne unverhältnismäßige Umwege möglich.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll über einen Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden. In der Straße ‚Höster Weg‘ sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Um die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser zu sichern, können aus den angrenzenden Straßen heraus alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet geführt werden. Alle betroffenen Leitungsträger werden frühzeitig an der Ausbauplanung beteiligt.

ENTWURF

Vor Bezug bzw. Inbetriebnahme werden alle Bauvorhaben an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Schmutzwasserkanalisation befördert das Schmutzwasser zur Kläranlage des Niersverbands in Goch. Bei Bodensanierungen und zukünftigen Baumaßnahmen ist zu beachten, dass durch eventuell 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.

Im Auftrag der Stadt Goch sammeln Privatunternehmen regelmäßig Restabfälle und Wertstoffe ein, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben entsorgt werden. Die Planstraßen sind so ausgestaltet, dass Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge möglich sind.

7. Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss und Ausbau der bestehenden Netze im Zuge der Erschließungsmaßnahmen.

Über den aus dem Wasserversorgungsnetz möglichen Schutz hinausgehender erforderlicher Objektschutz wird im Zuge des jeweiligen Einzelobjektes ermittelt und umgesetzt. Ist vorhabenbedingt eine baurechtlich besondere Löschwasserversorgung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer Sorge zu tragen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb eines Gebietes für die Grundwassersicherung und außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, die Versiegelungsmöglichkeiten aus dem bestehenden Baurecht wurden nicht umgesetzt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass durch eine Planumsetzung das natürliche Bodengefüge verändert wird.

Der Änderungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Abflussmenge des anfallenden Oberflächenwassers zu reduzieren, die Verdunstung zu fördern und somit Teile der negativen Folgen einer hohen Versiegelung zu reduzieren.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von

- Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG und
- Hochwasserrisikogebieten im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes selber wird im Zuge der Erschließung neu ausgebaut, das anfallende Abwasser wird anschließend den angrenzenden Bestandskanälen zugeführt.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG zu beseitigen. Demnach soll es ortsnah versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

In seiner Stellungnahme teilte der Landrat der Kreisverwaltung Kleve mit, dass aufgrund des maßgeblichen Grundwasserstandes, etwaige Rigolen nur oberflächennah erlaubnisfähig sind und dass der relativ geringe Grundwasserflurabstand auch bei ggf. notwendigen Grundwasserhaltungen besonders zu berücksichtigen ist.

Eine Zwischenspeicherung des unbelasteten Niederschlagswassers oberirdisch in Teichen und Wasserbecken oder unterirdisch in Zisternen mit der Möglichkeit zur Brauchwassernutzung bleibt dem Eigentümer vorbehalten. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist dem Abwasserbetrieb der Stadt Goch anzuzeigen und im Einzelfall abzustimmen. Der Regenwasserspeicher muss jedoch mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an die Versickerungsanlage auf dem Grundstück angeschlossen ist.

IV. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

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

ENTWURF

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 der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Festlegung von geeigneten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sind dennoch nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche unter einem Schwellenwert von 10.000 qm liegt. Wie zuvor ausführlich wird der Schwellenwert deutlich unterschritten und ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

2. 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 ASP ist unabhängig von einer Umweltprüfung zu erarbeiten und auf die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes abzustellen.

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*.“[3]

Die Einschätzung zum Vorkommen bzw. Betroffenheit der planungsrelevanten Arten erfolgte auf Grundlage der vom LANUV im Fachinformationssystem zur Verfügung gestellten Listen der planungsrelevanten Arten. Der Geltungsbereich liegt im Quadranten 2 im Messtischblatt 4302 Goch. Da ein Vorkommen der dort genannten Arten nicht auszuschließen ist, wurde im Zuge der Bauleitplanung eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

Das ‚Planungsbüro STERNA‘ aus Kranenburg wurde mit der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beauftragt. Dieser kam zu folgenden Erkenntnissen:

Einige Bäume am Höster Weg weisen kleine Baumhöhlen auf, die als Hangplatz für Fledermäuse geeignet sein können. Wenn diese Bäume bei der Umsetzung des Planvorhabens gefällt werden sollen, dann sind sie vorher von einem Fledermausspezialisten auf Besatz zu überprüfen und ggf. bis zur Fällung zu verschließen. Vorgefundene Tiere sind entweder vor Ort zu belassen bis sie selbstständig das Quartier verlassen oder von einem Spezialisten umzusetzen. Letzteres ist nicht immer praktikabel.

Sollten bei der Baumhöhlenkontrolle Fledermäuse festgestellt werden, so sind als Quartierersatz vorab in der näheren Umgebung für jeden Höhlenbaum fünf geeignete Fledermauskästen von einem Spezialisten anzubringen.

„Bei der der Umsetzung der 7. Änderung des Bebauungsplans 51 in Goch für den Bereich „Platz des Handwerks“, sind keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen von Tierarten zu erwarten. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen „Baumhöhlenkontrolle vor Fällung“ und der Umsetzung der ggf. erforderlichen CEF-Maßnahme „Aufhängen von Fledermausflachkästen“ werden mit der Aufstellung und Umsetzung der Bebauungsplanänderung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.“[4]

[3] MIL 2020: Kap. D8, S. 4
[4] STERNA 2023: S. 5

ENTWURF

3. Klimaschutz

„Seit 2004 wird die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetzbuch aufgeführt. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern. Damit wird der allgemeine Anspruch des Klimaschutzes explizit als Gegenstand der Stadtentwicklung und -planung eingeführt und der Klimaschutz als eigenständiger Belang in der gemeindlichen Planung gestärkt.[5]

Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Minderung des Eingriffs der Planung in Natur und Landschaft sowie der Minderung der stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes. Die Verdunstung auf den begrünten Dachflächen bewirkt Kühlungseffekte in den Gebäuden und der Umgebungsluft, was sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirkt.

Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Verminderung des anfallenden Niederschlagswassers. Den erhöhten Kosten der Realisierung einer Dachbegrünung stehen Kosteneinsparungen im Betrieb gegenüber. Kostenreduzierend wirken sich die Verbesserung der Wärmedämmung der Gebäude sowie die Erhöhung der Lebensdauer der Dachabdeckung.

4. Immissionsschutz

„In der Umwelt können Geruchsbelästigungen vor allem durch Luftverunreinigungen aus Chemieanlagen, Mineralölraffinerien, Lebensmittelfabriken, Tierhaltungsanlagen und Abfallbehandlungsanlagen sowie aus dem Kraftfahrzeugverkehr, aus Hausbrand, Landwirtschaft und Vegetation verursacht werden.“ [6]

Im Umfeld des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Nutzungen, die auf den Änderungsbereich einwirken als Geruchsemittenten vorhanden. Es ist daher gesichert, davon auszugehen, dass die Höhe der zumutbaren Immissionen nicht überschritten wird. *„Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Schnellrestaurant und rund 200 m östlich eine Kaffeerösterei. […] Aufgrund der sehr geringen Geruchsemissionen der Kaffeerösterei sowie der elektrostatischen Filterung der Abluft des Schnellrestaurants ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Windrichtungsverteilungen davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 Goch, 7. Änderung – 'Platz des Handwerks' die Anforderungen der TA Luft 2021, Anhang 7 bezüglich Geruchsimmissionen für Wohn- und Gewerbegebiete eingehalten werden.“*[7]

Insbesondere die Anforderungen des Lärmschutzes gewinnen an Bedeutung. Zunächst bildet der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG durch eine sachgerechte Zuordnung der Baugebietstypen bei bestehenden oder zu erwartenden Immissionskonflikten eine wichtige planerische Prämisse. Doch nicht in allen Fällen kann hiermit der erforderliche Immissionsschutz sichergestellt werden.

Ein Konflikt zwischen den planungsbedingten gewerblichen Nutzungen und den angrenzenden geplanten und bestehenden Wohnnutzungen kann ausgeschlossen werden, da die Festsetzungen gewerbliche Nutzungen ausschließen, die das Wohnen wesentlich stören. Laut Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, 24.08.2023 - 4 BN 13.23) entspricht eine solche Festsetzung dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot.

Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, die eine Beurteilung der möglichen Geräuscheinwirkungen der unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiete und Straßen auf das Plangebiet ermöglicht und die Auswirkungen der Planumsetzung auf die umliegenden Nutzungen und ggf. erforderliche Maßnahmen aufzeigt.

Auf das Plangebiet wirken die Geräuschemissionen vor allem von der B67 und der südlich angrenzenden Schank- und Speisewirtschaft inklusive Autoschalter ein. Zudem wirken gewerbliche Geräusche des Mc Donald´s, Höster Weg 9, 47574 Goch, Parkplatz der Kreishandwerkerschaft, Platz des Handwerks 1, 47574 Goch, Parkplatz der Keyzers Pflanzen- und Blumenwelt, Höster Weg 25, 47574 Goch auf das Plangebiet ein. Die Parkplatznutzung der Geschäftsstelle der Kreishandwerkerschaft, Platz des Handwerks 1 und der Keyzers Pflanzen- und Blumenwelt erfolgt nur zur Tagzeit. Weiter östlich gelegene Gewerbebetriebe am Tichelweg sind auf Grund ihrer entfernten Lage nicht

[5] MIL 2022, Kap. B23.2, S. 1
[6] vgl. TA Luft 2021, Anhang 7
[7] Peutz 2025, S. 13

ENTWURF

von Bedeutung, zumal sie durch bereits bestehende Wohnnutzung mit dem Schutzanspruch eines ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ am Höster Weg in ihrer Emission begrenzt sind.

Weil mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen ist, wurde das Büro TAD - Technische Akustik, Dipl.-Ing. Klaus Boehmer aus Düsseldorf beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen und die Ergebnisse zu bewerten.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Geräuschemissionen des öffentlichen Straßenverkehrs sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. An der geplanten Bebauung liegen die Beurteilungspegel während der Tagzeit zwischen 57 dB(A) und 73 dB(A) ~~(im Bereich der Baufenster bis 68 dB(A))~~, nachts zwischen 51 dB(A) und 66 dB(A) (im Bereich der Baufenster bis 62 dB(A)). Maßnahmen gegen Geräusche aus öffentlichem Straßenverkehr sind somit erforderlich.

Zum Schutz vor den Geräuschen aus dem Straßenverkehr werden passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen:

- *„Im Bereich des Gewerbegebietes ergeben sich an den Fassaden maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 71 dB(A). Hieraus ergeben sich Anforderungen für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von bis zu 36 dB“*[8]
- *„Im Plangebiet des allgemeinen Wohngebietes ergeben maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden von bis zu 65 dB(A). Hieraus ergeben sich Anforderungen für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für eine Wohnnutzung von bis zu 35 dB“*[9]

Die Dimensionierung der konkreten akustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile erfolgt im Rahmen des Schallschutznachweises.

Aus gutachterlicher Sicht sind Maßnahmen für Außenwohnbereiche nicht erforderlich, da davon ausgegangen werden kann, dass im Bereich der geplanten Wohnnutzung die Beurteilungspegel unter 62 dB(A) liegen werden[10].

Durch den Betrieb des Schnellrestaurants, Höster Weg 9, 47574 Goch und der Stellplätze der Geschäftsstelle der Kreishandwerkerschaft, Platz des Handwerks 1, 47574 Goch werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber und nachts im Bereich der Baufenster nicht überschritten. Maßnahmen gegen Gewerbelärm sind somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb der Tag- bzw. Nachschutzzonen des Flughafens Niederrhein und nicht innerhalb des Verlaufs der Motorflugplatzrunde des Flugplatzes Goch-Asperden. Mit Belästigungen durch Fluglärm ist daher nicht zu rechnen[11].

In der Erschließungs- und Bauphase muss zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden.

5. Altlasten

Über Bodenverunreinigungen, von denen eine Gefährdung ausgehen könnte, ist im Plangebiet nichts bekannt. 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.

[8] TAD 2025, S. 36

[9] TAD 2025, ebenda

[10] TAD 2025, S. 10.

[11] vgl. DFS 2019 und LANUV 2012

ENTWURF

6. Hochwasserschutz

Mit Blick auf das Hochwasserrisiko sind die Ziele des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPH) zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Der BRPH verfolgt das Ziel, das Hochwasserrisiko zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen. Vor diesem Hintergrund legt er fest, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung insbesondere die Risiken von Hochwassern und die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen zu prüfen sind. Insbesondere die raumordnerischen Ziele I.1.1 und I.2.1 sowie II.1.3 dieser Verordnung sind dabei auch für die vorliegende Änderungsplanung relevant.

Abbildung 3: Starkregen, seltenes Ereignis, ohne Maßstab

Abbildung 4: Starkregen, extremes Ereignis, ohne Maßstab

Der Änderungsbereich liegt weder im festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG noch in einem Hochwasserentstehungsgebiet im Sinne des § 78d Abs. 1 WHG. Er liegt auch außerhalb von noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG und Risikogebieten im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG.

Erhebliche Gefährdungen durch Überschwemmungen sind innerhalb des Plangebietes oder seines näheren Umfelds bislang nicht aufgetreten. Unabhängig von den nicht gegebenen Hochwasserrisiken ist grundsätzlich zu beachten, dass Starkregenereignisse durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht vollständig aufgenommen werden können, sodass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Eine präzise Vorhersage von Starkregenereignisse ist nicht möglich. Deshalb ist zur Schadensminderung eine bauliche Vorsorge am Gebäude besonders wichtig. Dies trifft insbesondere auf die bauliche Ausgestaltung der Tiefgarage sowie deren Zuwegungen zu.

Die Starkregengefahrenkarte für das Land Nordrhein-Westfalen weist für den größten Teil des Änderungsbereiches Wasserhöhen bei seltenen als auch extremen Regenereignissen zwischen 0,10 – 0,50 m aus. In den unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraßen können die Wasserhöhen 0,50 – 1,00 m betragen. Fließgeschwindigkeiten werden im Geltungsbereich nicht dargestellt. Die Erreichbarkeit des Änderungsbereiches ist über das weitere Straßennetz gesichert.

Daher wird im Sinne einer besonderen Risikovorsorge festgesetzt, dass die Oberkanten der Fertigfußböden im Erdgeschoss mindestens 0,40 m oberhalb des nächsten Höhenbezugspunktes ausgebildet werden müssen.

7. Kampfmittel

Da das Hoheitsgebiet der Stadt Goch im Zweiten Weltkrieg Kampfgebiet war, kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel für das Plangebiet empfohlen.

Die zukünftigen Bauherren werden durch einen Hinweis auf der Planurkunde über diese Umstände sowie über Verhaltensregeln bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen oder beim Auffinden von Kampfmitteln informiert.

ENTWURF

8. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht bekannt oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Aufgestellt:
Goch, den 12. September 2025

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Kauling

ENTWURF

V. QUELLEN

- DFS 2019: DFS Deutsche Flugsicherung GmbH [Hrsg.]: Platzrunden für den Motor- und Segelflugbetrieb für den Flugplatz Goch-Asperden, Langen, April 2019
- DTV 2024: DTV Verkehrsconsult GmbH [Hrsg.]: Gutachten zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts B 67 / Höster Weg; Aktualisierung der Prognoseannahmen zum Platz des Handwerks, Aachen, 30. Oktober 2024
- LANUV 2012: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen [Hrsg.]: Flughafen Niederrhein, Übersichtskarte Lärmschutzbereiche, Duisburg, November 2012
- MIL 2020: Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg [Hrsg.]: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam, Dezember 2020
- PEUTZ 2025: Peutz Consult GmbH [Hrsg.]: Stellungnahme zu Geruchsimmissionen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 Goch, 7. Änderung - 'Platz des Handwerks', Dortmund, 11. Juli 2025
- RPD 2018: Bezirksregierung Düsseldorf [Hrsg.]: Regionalplan Düsseldorf, Düsseldorf, Juli 2018
- Starkregen NRW 2022: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie [Hrsg.]: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW unter https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw, letzter Aufruf: 28.01.2025
- STERNA 2023: Planungsbüro STERNA, Dipl.-Biol. Stefan R. Sudmann [Hrsg.]: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 in Goch „Platz des Handwerks“, Kranenburg, Juni 2023
- TAD 2025: TAD - Technische Akustik, Dipl.-Ing. Klaus Boehmer [Hrsg.]: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 51 Goch - 7 Änderung „Platz des Handwerks“, Düsseldorf, 05.09.2025

ENTWURF