Begründung zur Ergänzungssatzung Pfalzdorf, Klever Straße/Eycksche Straße gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

1. **Allgemeine Planungsvorgaben**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Pfalzdorf. Es betrifft eine Fläche zwischen Klever Straße und Eycksche Straße. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde der Satzung.

Es hat eine Größe von ca. 0,38 ha.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben kann es erforderlich sein, dass Mitarbeiter des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege oder des Kampfmittelbeseitigungsdienstes das Gelände betreten müssen. Dies ist ihnen zu ermöglichen.

Belastungen mit Kampfmitteln des 2. Weltkrieges können nicht ausgeschlossen werden. Daher wird eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Fläche sowie bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten oder Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. **Planungsziel/Planungsinhalt**

Das Plangebiet ist derzeit mit einer Gaststätte bebaut. Die nicht überbauten Grundstücksflächen weden als Garagen, Stellplätze , Restaurantterasse und Biergarten genutzt.

Die Nutzung als Gaststätte wird aufgegeben. Die vorhandene Bausubstanz ist aufgrund ihres Alters und ihrer Beschaffenheit für eine andere Nutzung nicht mehr geeignet.

Das Plangebiet ist dreiseitig von Wohnbebauung umgeben.

Die durch den Abriss der vorhandenen Bausubstanz enstehende Baulücke soll mit einer an die Umgebungsbebauung in Größe und Höhenentwicklung gem. § 34 BauGB angepassten Wohnbebauung geschlossen werden. Hierzu werden parallel zur Klever Straße sowie im Eckbereich Eycksche Straße jeweils drei Einzelbauflächen festgesetzt.

3. **Ver- und Entsorgung**

In den an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Dadurch ist die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser gewährleistet. Auch das Telekom-Netz wird angepasst.

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

4. **Abwasserbeseitigung**

4.1 **Schmutzwasser**

Der Schmutzwasserabfluss ist durch den Anschluss an das vorhandene Netz in der Klever Straße grundsätzlich sichergestellt und wird der Kläranlage Goch zugeführt.

4.2 **Niederschlagswasser**

Die Forderung gemäß § 51 a LWG - NW, wonach das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut, erstmals befestigt oder erstmalig an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden zu versickern, zu verrieseln oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist, treffen für dieses Plangebiet nicht zu, da für das gesamte Plangebiet ein Anschluss- und Benutzungszwang zur Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen gem. § 9 (2) der Entwässerungssatzung des Abwasserbetriebes der Stadt Goch - AöR - besteht.

Die Regenwässer des Privatgrundstückes werden über den in der Eyckschen Straße vorhandenen Regenwasserkanal der Regenwassereinleitstelle an der Niers zugeführt.

5. **Altlasten**
   Konkrete Hinweise auf Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Nähe liegen nicht vor.

6. **Immissionsschutz**
   Maßnahmen hinsichtlich des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

7. **Denkmalschutz**
   Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale.
   Sollten wider Erwarten Bodendenkmalfunde gemacht werden, sind sie unverzüglich gem. § 15 Denkmalschutzgesetz NRW der zuständigen Behörde zu melden. Ferner sind sie gem. § 16 Denkmalschutzgesetz NRW zu sichern.

8. **Natur und Landschaft**
   Auf die in die Ergänzungssatzung einbezogenen Außenbereichsflächen sind die Grundsätze der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzuwenden.

   Das Plangebiet ist derzeit durch einen großen Einzelbaukörper bebaut, die nicht überbauten Grundstücksflächen werden als Restaurantterasse, Parkplätze und Biergarten genutzt. Somit sind große Flächen des Plangebietes versiegelt oder mit einer wassergebundenen Decke abgedeckt.
   Durch die geplante Neubebauung mit Einzelhäusern werden größere Teile dieser Flächen entsiegelt und erfahren somit eine ökologische Aufwertung, so dass insgesamt kein negativer Eingriff in die ökologische Wertigkeit des Plangebietes entsteht.
   Es sind daher keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

9. **Artenschutz**
   Es handelt sich im Plangebiet um ein überwiegend bebautes Grundstück. Für Tiere und Pflanzen ändert sich daher wenig. Ringsum sind ausreichend Freiflächen vorhanden.
   Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe eines FFH-Gebietes und nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet und steht auch in keinem räumlichen und funktionalen Bezug zu diesen.
   In den Messtischblättern 4202 (Naturschutzinformation NRW) sind die planungsrelevanten Arten (Artenschutz) aufgeführt.
   Das Planvorhaben ist als Bagatellfall i.S. der Ziffer 2.2.2 der VV-Artenschutz in der Fassung der 1. Änderung vom 15.09.2010 einzustufen, so dass auf eine Bestandserfassung vor Ort verzichtet werden kann.

   Dem Protokoll der artenschutzrechtlichen Prüfung hat die Untere Landschaftsbehörde folgenden Hinweis angefügt:
   Das Gebäude der bestehenden Gaststätte wir u. a. von Dohlen als Brutplatz benutzt. Da bei einem Abbruch die Tötungsverbote des § 44 (1) BNatSchG zu beachten sind, kann der Abbruch nicht innerhalb der Brutzeit der die Gaststätte nutzenden Gebäudebrüter erfolgen.

   Realisierung
   Die Umsetzung der Planung erfolgt durch den jeweiligen Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt sowie den betroffenen Straßenbaulast- und Leitungsträgern.

Goch, 19.08.2014
Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Saat