

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan Nr.1
Gewerbepark Weeze-Goch

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1. Das Plangebiet wird als Industriegebiet (GI) festgesetzt.
- 1.2. Zulässig sind nur:
 - 1.2.1. Flächenintensive und erheblich belästigende Nutzungen, der Abstandklasse V, VI und VII des Anhangs I zum Abstandserlass NRW in der geltenden Fassung (erstmalige Bekanntmachung: 02.04.1998 (MBI.NW S.744/SMBI.NW 283). Flächenintensiv sind Ansiedlungen, wenn sie mehr als 5 ha an einer Betriebsstätte bzw. einem Betriebsstandort im Endausbau bedürfen, Erweiterungsflächen werden mit einbezogen.
 - 1.2.2. Nutzungen; die nach ihrem Störgrad nicht in anderen Baugebieten nach BauNVO zugelassen werden könnten.
- 1.3. Ausnahmsweise zulässig sind:
 - 1.3.1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und aus Gründen der Betriebssicherheit ständig kurzfristig verfügbar sein müssen.
 - 1.3.2. Nutzungen der Abstandklasse IV des Anhangs I zum Abstandserlass NRW in der geltenden Fassung (erstmalige Bekanntmachung: 02.04.1998 (MBI.NW S.744/SMBI.NW 283), wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere Maßnahmen die Emissionen der Betriebe soweit begrenzt oder die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden (vgl. Nr. 2.411 b des Abstandserlass). Der Nachweis der Emissionsminderung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
 - 1.3.3. Zuliefer- und Nebenbetriebe, wenn sie in einem engen funktionalen Zusammenhang zu einer flächenintensiven oder erheblich belästigenden Nutzung stehen.
 - 1.3.4. Einzelhandel, der in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den unter Punkten 1.2.1 und 1.2.2 aufgeführten Nutzungen steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen der Hauptnutzung untergeordnet ist. Maximal zulässig ist eine Verkaufsfläche von 200 qm je Betrieb.
- 1.4. Nicht zulässig sind:
 - 1.4.1. Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären.
 - 1.4.2. Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich an Endverbraucher wenden.
 - 1.4.3. Räume und Gebäude für freie Berufe im Sinne der § 13 BauNVO.
 - 1.4.4. Vergnügungsstätten.
 - 1.4.5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.4.6. Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter.
 - 1.4.7. Tankstellen, soweit sie keine untergeordnete Nebenanlage zur Grundstücksnutzung im Sinne von § 14 BauNVO darstellen

2. **Bauweise**
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - 2.1. Im Geltungsbereich ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässig.
3. **Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 23 BauNVO)
 - 3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - 3.2. Die Grundflächenzahl wird mit GRZ = 0,8 festgesetzt.
4. **Festsetzungen zu Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 4.1. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 4.2. Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. **Höhe der baulichen Anlagen**
(§16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO und §18 BauNVO)
 - 5.1. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 32,5 m über NHN festgesetzt.
 - 5.2. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf durch technische Aufbauten, soweit sie erforderlich sind, ausnahmsweise um 5,00 m überschritten werden darf, wenn die mindestens um ihre Höhe von der Außenkante der baulichen Anlage zurücktreten. Werbeanlagen sind hiervon ausgeschlossen.
 - 5.3. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise für Bauteile, deren Grundfläche in Summe kleiner als 30% der Grundfläche ist, um 22,5 m überschritten werden. Werbeanlagen sind hiervon ausgeschlossen.
6. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 6.1. ...
7. **Festsetzungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - 7.1. ...
8. **Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
(9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - 8.1. ...
9. **Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 9.1. ...
10. **Kompensation**
 - 10.1. ...

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BauGB zur

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und
frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Bebauungsplan Nr.1
Gewerbepark Weeze-Goch**

INHALT

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Ziele, Anlass und Erfordernis
 - 1.1. Anlass und Erfordernis
 - 1.2. Ziele der Planung
2. Beschreibung des Plangebiets
 - 2.1. Räumliche Lage
 - 2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse
 - 2.3. Gebiets-/Bestandssituation
 - 2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - 2.5. Erschließung
 - 2.6. Planunterlage
3. Planerische Ausgangslage
 - 3.1. Regionalplanung
 - 3.2. Landschaftsplanung
 - 3.3. Flächennutzungsplan
 - 3.4. Benachbarte Bebauungspläne

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

1. Grundzüge der Planfestsetzungen
 - 1.1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
2. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung
 - 2.1. Erschließung
 - 2.2. Ver- und Entsorgung
 - 2.3. Abwasserbeseitigung

3. Altlasten
4. Natur und Landschaft
5. Artenschutz
6. Sonstige Belange

III. UMWELTBERICHT

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Ziele, Anlass und Erfordernis

1.1. Anlass und Erfordernis

In den vergangenen Jahren wurden im Kreisgebiet Kleve Gewerbeflächen von Logistikunternehmen und flächenintensiven Betrieben nachgefragt. Trotz bestehender Gewerbeflächenreserven und des vorhandenen virtuellen Gewerbeflächenpools im Kreis Kleve kann der Nachfrage leider nicht kurzfristig entsprochen werden.

Da die planerischen Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung durch die Landesentwicklungsplanung und die Regionalplanung vorgegeben werden, wurde in die Überarbeitung bzw. Fortschreibung der Landesentwicklungs- und Regionalplanung gemäß des Gegenstromprinzips ein interkommunal abgestimmtes Gewerbeflächenkonzept für flächenintensive Betriebe über 10 ha eingebracht.

Der mittlerweile vorliegende 2. Entwurf des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) - Stand 23.06.2016 - stellt an der Grenze zwischen der Stadt Goch und der Gemeinde Weeze eine Fläche mit den Zweckbindungen „Standorte für flächenintensive Vorhaben und Industrie“ und „Überregional bedeutsame Standorte für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung“ (GIB-Z) in einer Größe von ca. 47 ha dar.

1.2. Ziele der Planung

Aufgrund der Darstellung im 2. RPD-Entwurf beabsichtigt ein Unternehmen für Verpackung und Logistiklösungen eine Neuansiedlung in diesem Bereich.

Zielsetzung der Planung ist es, die Ziele und Grundsätze des 2. Entwurfs des RPD planungsrechtlich umzusetzen und den ersten Teilbereich eines interkommunalen Gewerbeparks zu entwickeln.

Um den interkommunalen Gewerbepark zu planen, zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten wurde der „Zweckverband Gewerbepark Weeze - Goch“ gegründet. Ihm wurden alle Rechte und Pflichten nach dem Baugesetzbuch übertragen, die sonst der jeweiligen Kommune zustehen würden. Nach Inkrafttreten des RPD sollen die weiteren Flächen des GIB-Z durch den Zweckverband abschnittsweise entwickelt werden.

Zielsetzung der Planung ist die planungsrechtliche Entwicklung des ersten Teilbereichs eines interkommunalen Gewerbeparks, um die vorliegende Investorenplanung eines Unternehmens für Verpackung und Logistiklösungen zu realisieren.

Um die für die Region bedeutsame Investition eines Vorhabenträgers zu sichern, wurde in Absprache mit der Bezirksregierung vorsorglich die Änderung des gültigen Gebietsentwicklungsplanes 99 (GEP 99) beantragt, falls die Neufassung des RPD nicht rechtzeitig in Kraft tritt.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1. Räumliche Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der südöstlichen Grenze der Stadt Goch, der nordwestlichen Grenze der Gemeinde Weeze und nördlich der A57.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eindeutig ersichtlich.

Er umfasst eine Größe von ca. 16,4 ha und beinhaltet die Grundstücke:

- a. Gemarkung Goch, Flur 27, Flurstücke 150
- b. Gemarkung Goch, Flur 27, Flurstücke 151 tlw.
- c. Gemarkung Goch, Flur 28, Flurstücke 266 tlw.

- d. Gemarkung Goch, Flur 28, Flurstücke 267
- e. Gemarkung Weeze, Flur 24, Flurstücke 1 tlw.
- f. Gemarkung Weeze, Flur 24, Flurstücke 24
- g. Gemarkung Weeze, Flur 24, Flurstücke 25
- h. Gemarkung Weeze, Flur 24, Flurstücke 26

Die Flurstücke a., b. und e. befinden sich im Eigentum der Stadt Goch bzw. der Gemeinde Weeze. Die weiteren Flurstücke befinden sich im Eigentum privater Dritter.

2.3. Bestandssituation

Der Geltungsbereich wird derzeit zur landwirtschaftlichen Urproduktion genutzt. Im angrenzenden Gewerbegebiet „Goch-Süd“ haben sich im Laufe der vergangenen Jahre einzelhandelsorientierte Betriebe angesiedelt. So befinden sich angrenzend ein Baumarkt, ein Lebensmittelmarkt und ein Möbeldiscounter. Die rein gewerblichen Nutzungen werden von Betrieben bestimmt, die als „nichtwesentlich störende Gewerbebetriebe“ eingestuft werden können aber aufgrund ihrer Größe oder ihres Einzugsgebietes in Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Wohnnutzung. Der hier entstehende Konflikt ist im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens zu lösen. Dies gilt auch für die bestehenden Windkraftanlagen in etwa 100 m bzw. 200 m Entfernung zum Geltungsbereich.

Südlich des Geltungsbereiches liegt die Nassabgrabung „Höster Feld“ in einer Größe von ca. 63 ha. Sie ist durch landschaftsgerechte Gestaltung der Randbereiche, vielfältige Böschungsprofilierung und partiell wechselnde Rand- und Uferbepflanzungen in die umgebende Landschaft eingebunden. Die Genehmigung zur Abgrabung läuft am 31.12.2018 aus. Anschließend müssen die Herrichtung und die Rekultivierungsmaßnahmen bis zum 31.12.2019 abgeschlossen werden.

2.4. Erschließung

Zur Erschließung des Geltungsbereiches sind weitere Bauleitplanverfahren einzuleiten, deren Geltungsbereiche außerhalb des Zweckverbandgebietes liegen. Da die Erschließung des Geltungsbereiches über einen Anschluss an das bestehende Straßennetz der Stadt Goch erfolgen soll, werden weitere notwendige Bauleitplanverfahren von der Stadt Goch angestoßen (vgl. Kap. II 2.1).

2.5. 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: 12/2016).

3. Planungsrechtliche Ausgangslage

3.1. Regionalplanung

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im GEP 99 aus dem Jahr 1999 in zeichnerischer als auch in textlicher Form festgeschrieben. Diese Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten.

Die Planung gewerblicher Bauflächen steht im Kreis Kleve unter den Vorgaben des virtuellen Gewerbeflächenpools für den Kreis Kleve. Relevant ist bei dem vorliegenden Planvorhaben insbesondere das Ziel 4 aus Kap. 1.3 des GEP 99. Demnach ist bei einer Inanspruchnahme zusammenhängender Flächen an

einem Standort in einer Größe von > 10 ha ein Regionalplanänderungsverfahren erforderlich und der Standort ist als Siedlungsbereich darzustellen.

Das Plangebiet umfasst 16,4 ha und wird im zeichnerischen Teil des GEP 99 als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFA) dargestellt.

Die geplante Nutzung entspricht nicht den Zielen und Grundsätzen des GEP 99 und begründet das Erfordernis einer Regionalplanänderung. Diese wurde nach Absprache mit der Bezirksregierung Düsseldorf bereits beantragt. Im Zuge dieser 88. Regionalplanänderung soll der AFA in einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) geändert werden.

Parallel hierzu wird der Regionalplan Düsseldorf (RPD) erarbeitet. Im derzeit 2. Entwurf des RPD wird der Geltungsbereich als GIB für zweckgebundene Nutzungen (GIB-Z) mit den Zweckbindungen "Standort für flächenintensive Vorhaben und Industrie" sowie "Überregional bedeutsamer Standort für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung" dargestellt.

Die vorliegende Investorenplanung eines Unternehmens für Verpackung und Logistiklösungen entspricht den Zielen und Grundsätzen des RPD - 2. Entwurf.

3.2. Landschaftsplanung

Der Kreis Kleve wird von 15 Landschaftsplänen abgedeckt, wovon 11 rechtskräftig sind. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Landschaftspläne Nr. 9 Goch und Nr. 10 Weeze, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das „Entwicklungsziel 2: Anreicherung“ festsetzen.

Flächen die diesem Entwicklungsziel zugeordnet sind, werden durch weiträumige Ackerflächen geprägt. Naturnahe Lebensräume sind hier, ebenso wie gliedernde und belebende Landschaftselemente, selten vorhanden, wodurch die Notwendigkeit zur Anreicherung begründet wird.

Das primäre Ziel der Landschaftsentwicklung liegt in der Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen. Bei allen Eingriffen in die Landschaft ist eine ausreichende und auf die Landschaftseinheiten in der Grundlagenkarte II abgestimmte Eingrünung vorzusehen.

Gemäß den Vorgaben des Landschaftsplanes ist bei umfangreichen Landschaftseingriffen ein landschaftspflegerischer Begleitplan aufzustellen.

3.3. Flächennutzungsplan

Zur Entwicklung des interkommunalen Gewerbepark Weeze-Goch ist eine Änderung der Flächennutzungspläne der Stadt Goch sowie der Gemeinde Weeze notwendig. Die bisherigen Darstellungen „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sollen umgewandelt werden in „gewerbliche Bauflächen (G)“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

3.4. Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt angrenzend an das Gewerbegebiet Goch Süd mit den dort rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

- Nr. 51 Goch
- Nr. 51 Goch – 1. Änderung
- Nr. 51 Goch – 2. Änderung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 51 Goch war die Entwicklung eines Gewerbegebietes mit Dienstleistungscharakter. Die erste Bebauungsplanänderung erfolgte aufgrund des am 05.07.2007 in Kraft getretenen § 24 a des Landesentwicklungsprogramms (LEPro). In diesem Zuge wurden die textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans um Regelungen ergänzt, die Zulässigkeiten von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der örtlichen Sortimentsliste regeln.

Mit der zweiten Bebauungsplanänderung wurde das Planungsrecht geschaffen um großflächigen Einzelhandel zu realisieren. Dazu wurde der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

Für den Teil des Geltungsbereiches, der im Hoheitsgebiet der Gemeinde Weeze liegt, sind keine Bebauungspläne und sonstigen Satzungen weder direkt noch in mittelbarer Nähe rechtsverbindlich.

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

1. Grundzüge der Planfestsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanaufstellung wird als Industriegebiet festgesetzt. Das Industriegebiet soll demnach als Standort für flächenintensive Vorhaben und erheblich belastigende Gewerbebetriebe dienen.

Dabei sind flächenintensive und erheblich belastigende Nutzungen, der Abstandklasse V, VI und VII des Anhangs I zum Abstandserlass NRW in der geltenden Fassung (erstmalige Bekanntmachung: 02.04.1998 (MBI.NW S.744/SMBI.NW 283) und Nutzungen die nach ihrem Störgrad nicht in anderen Baugebieten zugelassen werden könnten, grundsätzlich zulässig.

Wenn in der weiteren Teilen des Gewerbeparks Standorte geeignet sind, auch stark emittierende Industriebetriebe mit größeren Abstandserfordernissen anzusiedeln, soll dies in weiteren Bauleitplanverfahren nach den Zielen und Grundsätzen des 2. RPD-Entwurfs ermöglicht werden.

Um die gewünschte Nutzung als Standort für flächenintensive Vorhaben und Industrie zu ermöglichen, ist es erforderlich, weitere Festsetzungen zu treffen, die Nutzungskonflikte bereits im Vorfeld ausschließen.

Nutzungen, die nicht auf Flächen eines uneingeschränkt nutzbaren Industriegebietes angewiesen sind, sollen aufgrund der knappen Verfügbarkeit von industriell nutzbaren Flächen ausgeschlossen werden. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn die Nutzungen im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen und der Hauptnutzung untergeordnet sind.

Durch die planungsrechtliche Umsetzung eines GI-Gebietes ohne eine weitere differenzierte Betrachtung, wären auch Nutzungen zulässig, die einen Betriebsbereich nach Störfall-Verordnung bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Unter Rücksichtnahme der schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft, nämlich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe, werden diese Betriebsbereiche bzw. die Teile von Betriebsbereichen ausgeschlossen.

Da Großbetriebe oftmals über eigenes Aufsichts- und Bereitschaftspersonal verfügen, die für die Sicherheit des Betriebsablaufs unverzichtbar sind, sind ihre Wohnungen ausnahmsweise zulässig. Um potenzielle Nutzungskonflikte zu vermeiden sind Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaberausgeschlossen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird auf den Wert von 0,8 entsprechend der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt. Auf eine Berücksichtigung der Möglichkeiten der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß wird verzichtet. Der notwendige Ausgleich wird im bereits erwähnten LBP ermittelt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird eine absolute Höhe von 32,5 m über NHN festgesetzt, um Gebäude zu ermöglichen die dem Charakter eines Industriegebietes entsprechen. Für einzelne Teilbereiche, deren Grundfläche in Summe kleiner 30 % der Grundfläche ist, wird eine absolute Höhe von 55,0 m über NHN festgesetzt. Diese Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe soll eine Bebauung mit Hochregallagern bis zu 37,5 m über dem bestehenden Gelände ermöglichen.

Zur Reduzierung der daraus resultierenden Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird die Festsetzung der abweichenden Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässig.

Diese Festsetzung verfolgt die Absicht, für flächenintensive Vorhaben und erheblich belästigende Gewerbebetriebe möglichst große Baukörper zu ermöglichen und gleichzeitig über den Grenzabstand glie-dernde Effekte zu erzielen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO festgesetzt. Um ein Mindestmaß an Durchgrünung zu erreichen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig.

Durch die geplante landschaftsgerechte Abgrenzung der Anlage wird angestrebt, das Landschaftsbild neu zu gestalten und negative Auswirkungen für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild zu vermeiden.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung

2.1. Erschließung

Die Anbindung des GIB-Z an das klassifizierte Straßennetz erfolgt über eine neu zu errichtende Straße an die Straße „Am Bössershof“ als sonstige Gemeindestraßen gemäß § 3 Abs. 4 Nr. 3 StrWG NRW. Diese führt im weiteren Straßenverlauf auf die B 67 und die L 77.

Über ein beauftragtes Verkehrsgutachten werden derzeit die Anforderungen an den neu anzulegenden Verkehrsraum und die bestehenden Knotenpunkte ermittelt.

Falls erforderlich, werden weitere Maßnahmen über eigenständige Bauleitplanverfahren umgesetzt.

2.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll über einen Anschluss an das bestehende Netz auf dem Gebiet der Stadt Goch sichergestellt werden. In der Straße „Am Bössershof“ sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, die im Zuge der Errichtung der weiteren Erschließungsstraße bis an den Geltungsbereich herangeführt werden. Dadurch wird die Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser gewährleistet.

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

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt entweder über die zentrale Löschwasserversorgung ggf. inklusive der Erweiterung des bestehenden Hydranten-Netzes oder über eine von Netz unabhängige Löschwasserversorgung, z. B. durch die Entnahme des Löschwassers aus dem angrenzenden See der Nassabgrabung.

Ist eine rechtlich besondere Löschwasserversorgung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer Sorge zu tragen. Die Versorgung mit Löschwasser ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu prüfen.

2.3. Abwasserbeseitigung

2.3.3. Schmutzwasser

Alle Bauvorhaben werden vor Bezug bzw. Inbetriebnahme an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Schmutzwasserkanalisation befördert das Schmutzwasser zur Kläranlage des Niersverbandes in Goch.

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.

2.3.4. Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen kann grundsätzlich ohne Vorbehandlung in oberirdische Gewässer eingeleitet werden. Dazu ist der Ausschluss von nicht-beschichteten Metallen als Dachflächenmaterial erforderlich. Alternativ kann eine Versickerung über die belebte Bodenzone, Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-Versickerung, Rigolen- und Rohrversickerung oder Schachtversickerung erfolgen.

Von einer Behandlung des schwach belasteten Niederschlagswassers von Hof- und Verkehrsflächen des Gewerbeparks soll abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung nur mit einer geringen Belastung durch Schwermetalle und organische Schadstoffe gerechnet wird. Sie sind dann an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Das stark belastete Niederschlagswasser der Flächen mit hohem LKW-Anteil, der Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und weiterer Flächen der Kategorie III der Anlage 1 des Trennerlass (Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren – RdErl. d. MUNLV – 2004) muss grundsätzlich gesammelt, abgeleitet und an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

3. 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.

4. Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (vgl. § 14 BNatSchG) verbunden. Das Büro Seeling + Kappert GbR, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung aus Weeze, wurde mit der Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) beauftragt. Gegenstand des LBPs ist die Bewertung des Ist-Zustands von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die Ermittlung der Eingriffe, die planerische Erarbeitung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation.

Qualifizierte Aussagen können erst nach Durchführung der landschaftspflegerischen Begleitplanung erfolgen.

5. Artenschutz

Das Büro Seeling + Kappert GbR, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung aus Weeze, wurde mit der Durchführung der Artenschutzprüfung (ASP) beauftragt.

Die Fläche des Geltungsbereiches besteht aus landwirtschaftlichen Nutzflächen. Betroffen sind überwiegend Äcker, zu geringen Anteilen Grünland. Kleinere Gehölzbestände finden sich im Randbereich.

Die Artenschutzprüfung wird anhand der Auswertung der Daten des LANUV (sog. „planungsrelevante Arten“) sowie von Feldkartierungen erfolgen. Aufgrund des Fehlens von geeigneten Gewässern, Heide, Moor, Altholzbeständen und anderen Sonderstrukturen sind keine planungsrelevanten Amphibien-, Reptilien- oder Insektenarten zu erwarten. Die Felduntersuchungen beschränken sich daher auf Vögel und Fledermäuse.

Das Plangebiet ist im Bereich des 1. Quadranten des Messtischblattes 4303 („Uedem“) des LANUV abgebildet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumtypen sind im Plangebiet folgende Arten zu erwarten:

Säugetiere:

- *Castor fiber* Europäischer Biber
- *Eptesicus serotinus* Breitflügelfledermaus
- *Nyctalus noctula* Abendsegler
- *Pipistrellus pipistrellus* Zwergfledermaus

Vögel:

- | | | | |
|-----------------------------|-------------------|----------------------------------|------------------|
| • <i>Accipiter gentilis</i> | Habicht | • <i>Falco tinnunculus</i> | Turmfalke |
| • <i>Accipiter nisus</i> | Sperber | • <i>Hirundo rustica</i> | Rauchschwalbe |
| • <i>Alauda arvensis</i> | Feldlerche | • <i>Larus canus</i> | Sturmmöwe |
| • <i>Anthus trivialis</i> | Baumpieper | • <i>Luscinia megarhynchos</i> | Nachtigall |
| • <i>Asio otus</i> | Waldohreule | • <i>Passer montanus</i> | Feldsperling |
| • <i>Athene noctua</i> | Steinkauz | • <i>Perdix perdix</i> | Rebhuhn |
| • <i>Branta leucopsis</i> | Weißwangengans | • <i>Pernis ptilorhynchus</i> | Wespenbussard |
| • <i>Buteo buteo</i> | Mäusebussard | • <i>Phoenicurus phoenicurus</i> | Gartenrotschwanz |
| • <i>Charadrius dubius</i> | Flussregenpfeifer | • <i>Riparia riparia</i> | Uferschwalbe |
| • <i>Cuculus canorus</i> | Kuckuck | • <i>Riparia riparia</i> | Uferschwalbe |
| • <i>Cygnus bewickii</i> | Zwergschwan | • <i>Streptopelia turtur</i> | Turteltaube |
| • <i>Delichon urbicum</i> | Mehlschwalbe | • <i>Strix aluco</i> | Waldkauz |
| • <i>Dryobates minor</i> | Kleinspecht | • <i>Tyto alba</i> | Schleiereule |
| • <i>Dryocopus martius</i> | Schwarzspecht | • <i>Vanellus vanellus</i> | Kiebitz |
| • <i>Falco subbuteo</i> | Baumfalke | | |

Die Betroffenheit von Fledermäusen ist durch das geplante Vorhaben nach derzeitiger Kenntnis sehr unwahrscheinlich. Es wird daher erst einmal nur ein einzelner Begehungstermin für die Bestimmung möglicher Wirkfaktoren in Bezug auf Fledermäuse angesetzt.

Qualifizierte Aussagen zum Artenschutz können erst nach Durchführung aller erforderlichen Stufen der ASP erfolgen.

6. Sonstige Belange

In Vorabgesprächen wurden die Belange der Bodendenkmalpflege erörtert. Die zur konkreten Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege erforderlichen Sondierungen konnten jedoch noch nicht eingeleitet werden, da die Eigentümer das Plangebiet derzeit noch aktiv landwirtschaftlich bewirtschaften. Die erforderlichen Sondierungen sollen vor der nächsten Pflanzperiode erfolgen.

Im Osten bzw. Südosten befinden sich insgesamt 6 Windenergieanlagen, die ggf. negativ (Lärmentwicklung, Schattenwurf) auf die geplante Nutzung einwirken könnten. Eine konkrete Betrachtung wird in der strategischen Umweltprüfung erfolgen.

Bei einer flächenintensiven und erheblich belästigenden Nutzung sind im Wesentlichen Geräuschemissionen durch Produktionsmaschinen zu erwarten. Zusätzlich werden durch den An- und Abtransport von Rohstoffen und Endprodukten Geräuschemissionen verursacht. Eine konkrete Betrachtung wird in der strategischen Umweltprüfung erfolgen.

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

III. UMWELTBERICHT

Bestandteil der Entwurfsbegründung zur Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht. Dieser ermittelt und bewertet die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Aspekte des Umweltschutzes. Die Inhalte des Umweltberichtes entsprechen der Anlage 1 zum BauGB. Das Büro Seeling + Kappert, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung aus Weeze wurde mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt. Qualifizierte Aussagen können erst nach Durchführung der Umweltprüfung erfolgen.

Aufgestellt:
Goch, den 13.04.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Kauling