

Zweckverband Gewerbepark Weeze-Goch Bebauungsplan Nr. 2

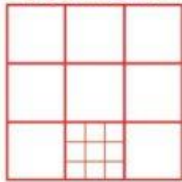
Begründung (Vorentwurf) zur

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

frühzeitigen Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

30.07.2018

PLANQUADRAT
DORTMUND



Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau
+ Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
Tel. 0231 / 55 71 14 -0

1. VORWORT	1
2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	1
3.1 Standort / Räumlicher Geltungsbereich	1
3.2 Bestandssituation	2
3.3 Erschließung	3
3.4 Planunterlage	3
4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE	3
4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen	3
4.2 Regionalplanung	3
4.3 Landschaftsplanung	4
4.4 Flächennutzungsplan	5
4.5 Benachbarte Bebauungspläne	6
5. PLANUNGSVORHABEN	7
6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
6.4 Flächen für Stellplätze	10
6.5 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	11
6.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
7. RAUMORDNERISCHE UND STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DES VORHABENS	12
7.1 Ergebnisse der Auswirkungsanalyse	12
7.2 Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung	16

7.3 Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Goch.....	17
8. UMWELTBELANGE	18
8.1 Artenschutz.....	18
8.2 Eingriffsregelung nach dem BNatSchG.....	19
8.3 Immissionsschutz	20
9. WEITERE PLANUNGSBELANGE	20
9.1 Bodenarchäologie.....	20
9.2 Verkehr	21
9.3 Entwässerung des Plangebiets	23
10. FLÄCHENBILANZ	23

1. Vorwort

Der Zweckverband „Gewerbepark Weeze-Goch“ (GeWeGo) wurde in eigenständigen Ratssitzungen am 26.01.2017 per Satzung gegründet. Die Genehmigung des Kreises Kleve erging am 22.02.2017. Aufgabe des Zweckverbandes ist es, den interkommunalen Gewerbepark Weeze – Goch zu planen, zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Dem Zweckverband wurden alle Rechte und Pflichten nach dem Baugesetzbuch übertragen, die sonst der jeweiligen Kommune zustehen würden. Die Stadt Goch und die Gemeinde Weeze haben dem Zweckverband somit auch die Aufgabe der Erstellung eines Flächennutzungsplans für das Zweckverbandsgebiet und die Aufstellung von Bebauungsplänen als Grundlage zur Entwicklung einer geordneten Gewerbeentwicklung übertragen. Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes fasst die notwendigen Beschlüsse.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Zweckverband „Gewerbepark Weeze-Goch“ beabsichtigt die Aufstellung des „Bebauungsplanes Nr. 2 Gewerbepark Weeze-Goch“ für den westlichen Teilbereich (Am Heidfeld) des Zweckverbandsgebiets östlich der Kevelaerer Straße B 67. Die Verbandsversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.07.2017 die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse zur 104. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goch sowie zur „Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 Gewerbepark Weeze-Goch“ gefasst.

Ziel der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbepark Weeze-Goch“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Möbelhauses mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 29.000 m².

Der Planstandort ist in dem vom Rat der Stadt Goch am 10.10.2017 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonder- und Fachmarktstandort „GE/SO Gewerbepark Goch-Süd“ ausgewiesen und damit unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans LEP NRW als Entwicklungsstandort für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen.

Mit der Ansiedlung eines Möbelhauses in der benannten Größenordnung soll ein regional ausstrahlender Möbelanbieter das Angebot in diesem Segment in der Region nördlicher Niederrhein verbreitern.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Standort / Räumlicher Geltungsbereich

Der Standort des geplanten Möbelhauses schließt südlich an den Gewerbestandort „Gewerbepark Goch-Süd“ (Am Bössershof) an. Hier sind bereits weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt (Baumarkt und Möbeldiscounter). Der Standort befindet sich in verkehrsgünstiger Lage des städtischen und regionalen Verkehrsnetzes (B 67 und B 9) und weist mit dem Autobahnanschluss Goch / Weeze unmittelbar südlich des Planstandorts eine besondere Lagegunst auf.

Das Plangebiet des „Bebauungsplanes Nr. 2 Gewerbepark Weeze-Goch“ umfasst die Flurstücke 113 teilweise und 260 teilweise der Flur 28, Gemarkung Goch mit einer Gesamtfläche von ca. 5,1 ha. Die vorgenannten Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gocher Stadtentwicklungsgesellschaft mbH als 100 %ige Tochtergesellschaft der Stadt Goch.



Geltungsbereich des „Bebauungsplanes Nr. 2 Gewerbepark Weeze-Goch“, (Luftbild: Geoportal.NRW)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird insgesamt landwirtschaftlich als Ackerbaufläche genutzt. Nördlich schließt das Gewerbegebiet „Goch-Süd“ an. Neben nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben haben sich hier auch mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe niedergelassen. Unmittelbar nordwestlich benachbart zum Plangebiet befindet sich ein Baumarkt mit Gartencenter, im weiteren Verlauf der Straße Am Bössershof in nordöstliche Richtung schließen ein Lebensmittelmarkt und ein Möbeldiscountmarkt an. Diese Nutzungen basieren auf den planungsrechtlichen Festsetzungen des seit 1999 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 51 der Stadt Goch.

Südwestlich grenzt das Plangebiet an die Kavelaerer Straße B 67 an. Begleitend zur B 67 verläuft auf der Ostseite der Straße ein durch einen baumbestandenem Grünstreifen getrennter separater Radweg. Im Südosten verläuft der Gocher Grenzweg, der der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen dient. Unmittelbar angrenzend liegt die Nassabgrabung „Höster Feld“ in einer Größe von ca. 63 ha. Die Abgrabungsfläche ist durch landschaftsgerechte Gestaltung der Randbereiche, wechselnde Böschungsprofilierung und unterschiedliche Rand- und Uferbepflanzungen in die umgebende Landschaft eingebunden. Die Genehmigung zur Abgrabung läuft am 31.12.2018 aus. Anschließend werden die Re-kultivierungsmaßnahmen durchgeführt.

Nordöstlich und östlich schließen großräumig landwirtschaftliche Flächen an. Diese liegen teilweise innerhalb des Zweckverbandsgebiets „Gewerbepark Weeze-Goch“ (GeWeGo).

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist gegenwärtig lediglich über die Wirtschaftswege „Gocher Grenzweg“ im Südosten sowie einen noch nicht endgültig ausgebauten Stichweg zur Straße Am Bössershof im Nordosten in Höhe der vorhandenen Parkplatzzufahrt des hier gelegenen Edeka-Marktes an das Straßennetz angeschlossen. Die geplante Ansiedlung eines Möbelhauses erfordert eine funktionstüchtige Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz.

3.4 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 und Wege vollständig nach. Die topographische Bestandssituation wurde durch örtliche Einmessung mit Stand 15.11.2017 des Vermessungsbüros öbVI H. Diedenhofen Goch erfasst. Die Planunterlage 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.

4. Planungsrechtliche Ausgangslage

4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

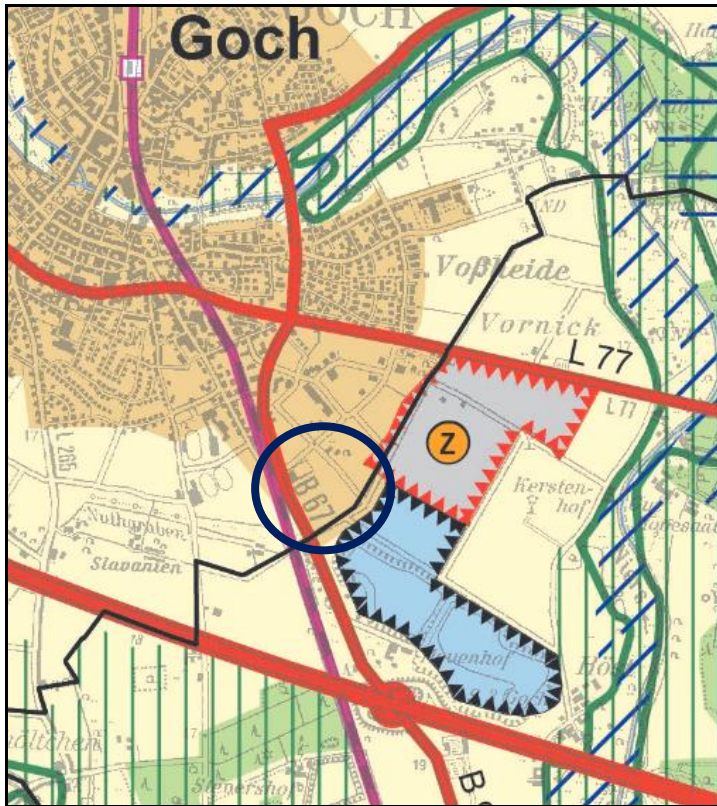
Die räumliche Entwicklung der Gemeinden in Nordrhein-Westfalen hat sich nach den Zielen und Grundsätzen des seit dem 08.02.2017 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplans LEP NRW auszurichten.

Entsprechend den im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden Zielen der Raumordnung sind die unter Pkt. 6.5 des Landesentwicklungsplans getroffenen Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel zu beachten. Gem. Ziel 6.5-1 sind Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig. Die geplante Festsetzung des Plangebiets als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 BauNVO „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus / Möbel-Mitnahmemarkt“ entspricht dem Ziel 6.5-1, da das Plangebiet im regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt. Die Darlegung der weitergehenden zu beachtenden Ziele und Grundsätze des LEP im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines großflächigen Möbelfachmarkts erfolgt unter Pkt. 7.2 dieser Begründung.

4.2 Regionalplanung

Mit Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW vom 13.04.2018 ist der Regionalplan Düsseldorf (RPD) in Kraft getreten und löst damit den bisherigen Regionalplan (GEP 99) ab. Die Regelungen des RPD sind somit gem. §§ 4 und 5 Raumordnungsgesetz (ROG) im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten. Der RPD

stellt den räumlichen Geltungsbereich der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbepark Weeze-Goch“ als Allgemeinen Siedlungsbe-
reich dar.



Regionalplan Düsseldorf (Ausschnitt)

4.3 Landschaftsplanung

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

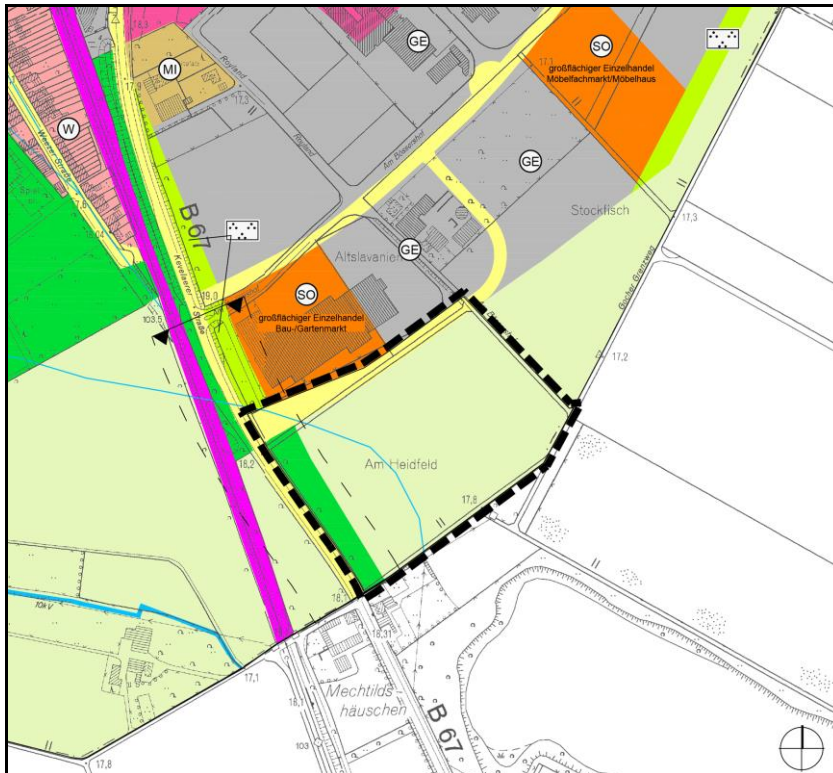
Flächen, die diesem Entwicklungsziel zugeordnet sind, werden durch weiträumige Ackerflächen geprägt. Naturnahe Lebensräume sind hier, ebenso wie gliedernde und belebende Landschaftselemente, selten vorhanden, wodurch die Notwendigkeit zur Anreicherung begründet wird.

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.

4.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Goch stellt den Planbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Südwestlich parallel zur B67 ist ein Grünstreifen dargestellt, im Norden eine Straßenverkehrsfläche.

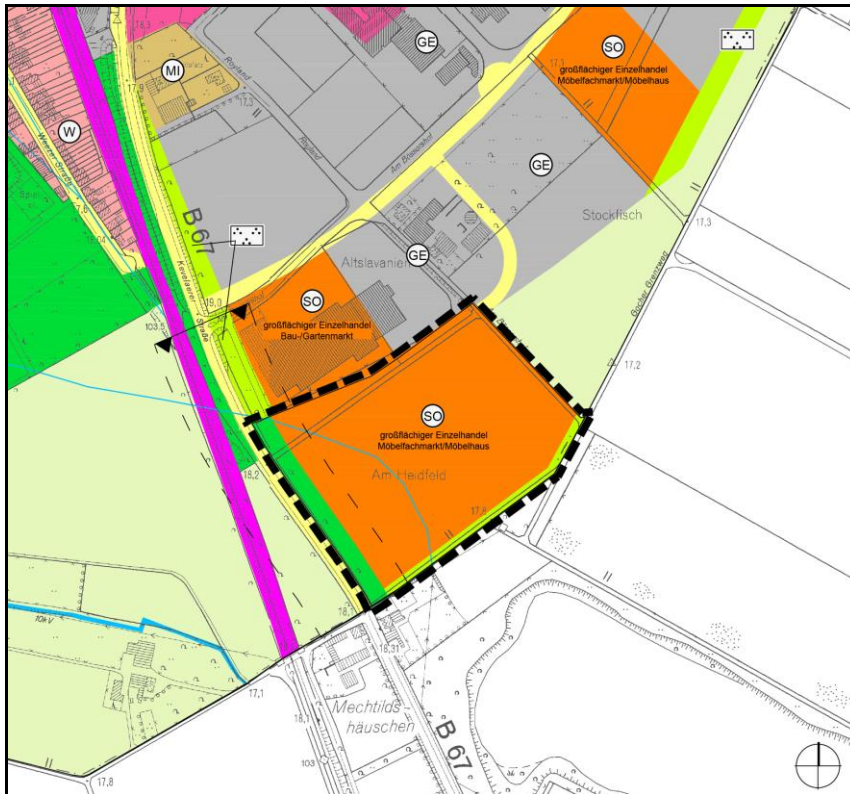


Wirksame Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Goch

Der Geltungsbereich befindet sich überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich. Es sind weder Bebauungspläne noch sonstige Satzungen für den Geltungsbereich rechtsverbindlich. Von dieser Feststellung ausgenommen ist der nördliche Randbereich des Plangebiets (Flurstück 260), der innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 Goch liegt und eine Straßenverkehrsfläche festsetzt. Wie eingangs dargestellt, hat die Verbandsversammlung des Zweckverbandes in Ihrer Sitzung am 13.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbepark Weeze-Goch“ beschlossen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbepark Weeze-Goch“ wird daher das Planverfahren zur 104. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goch gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 09.07.2018 hat die Stadt Goch bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf die landesplanerische Anfrage zur 104. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 34 Abs. Landesplanungsgesetz gestellt. Der Vorentwurf der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dar. Darüber hinaus erfolgt die Darstellung einer randlichen Grüneinfassung des Plangebiets im Südosten parallel zum Gocher Grenzweg. Eine Umsetzung der bislang dargestellten öffentlichen Verkehrsfläche am nördlichen Rand des Änderungsbereichs mit Anschluss an die Straße Am Bössershof und

Überführung über die B 67 und die Eisenbahnlinie wird nicht mehr verfolgt. Im Zuge der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher diese Darstellung aufgegeben werden.



104. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goch (Vorentwurf)

4.5 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 1. Bebauungsplanänderung erfolgte aufgrund des am 05.07.2007 in Kraft getretenen § 24a des Landesentwicklungsprogramms (LEPro). In diesem Zuge wurden die textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes um Regelungen ergänzt, die Zulässigkeiten von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der örtlichen Sortimentsliste regeln. Als nicht zulässig wurde der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der örtlichen Sortimentsliste des Zentrenkonzepts festgesetzt.

Mit der 2. Bebauungsplanänderung wurde eine Teilfläche im Gewerbegebiet Goch-Süd als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Als zulässige Art der baulichen Nutzung wurde ein „Möbelfachmarkt / Möbelhaus“ mit einer ma-

ximal zulässigen Verkaufsfläche von 6.500 m² festgesetzt. Dabei wurde bestimmt, dass maximal 10 % der Verkaufsfläche auf zentrenrelevante Sortimente entfallen dürfen.

5. Planungsvorhaben

Mit der Aufstellung des „Bebauungsplanes Nr. 2 Gewerbepark Weeze-Goch“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Möbelfachmarktes / Möbelhauses geschaffen werden. Die wesentlichen Planungsinhalte des auf der Grundlage der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellenden Bebauungsplanes werden nachfolgend dargelegt.

Das geplante Möbelhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 29.000 m² umfasst ein klassisches Möbelhausangebot auf einer Verkaufsfläche von 21.000 m² sowie einen Möbel-Mitnahmemarkt mit einer Verkaufsfläche von 8.000 m². Beide Segmente werden in einem Gebäude untergebracht, welches eine Grundfläche von ca. 16.000 m² umfasst. Die Ausstellungs- und Verkaufsflächen sowie der Lagerbereich werden auf insgesamt drei Etagen untergebracht, so dass sich eine Gesamthöhe des Gebäudekomplexes von ca. 18 m ergibt. Die Frontseite des Gebäudes mit der Eingangszone ist nach Südwesten zur Kevelaer Straße B 67 hin ausgerichtet. Rückwärtig auf der Nordostseite des Gebäudes wird die Verladezone angeordnet.

Dem Möbelhaus vorgelagert sind die Stellplatzflächen für die Kunden. Im rückwärtigen Bereich werden Stellplätze für die Beschäftigten des Möbelhauses vorgehalten. Insgesamt ist die Anlage von ca. 580 Stellplätzen geplant. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1 St/50 m² Verkaufsfläche. Nach der bisherigen Landesbauordnung wird für großflächige Einzelhandelsbetriebe ein Stellplatzschlüssel von 1 St/10-30 m² Verkaufsfläche empfohlen. Dieser Stellplatzschlüssel bezieht sich aber eher auf „klassische“ Super- und Verbrauchermarktfächen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Für ein Möbelhaus (mittel- bis langfristiger Bedarf) würde die Anwendung dieses Stellplatzschlüssels zu einer Überdimensionierung der Stellplatzflächen führen. Berücksichtigung bei der Dimensionierung der Stellplatzanlage fanden auch Erfahrungswerte aus vergleichbaren Märkten des Vorhabenträgers.

Die verkehrliche Erschließung des Möbelhaus-Standorts erfolgt sowohl über die Kevelaerer Straße B 67 im Westen als auch über die Straße Am Bössershof im Norden. Vorgesehen ist eine direkte Anbindung des Möbelhauses für die aus Süden kommenden Verkehrsströme an die B 67. Aufgrund des geringen Abstands zum Knotenpunkt Kevelaerer Straße/Am Bössershof ist hier kein Vollanschluss mit allen Abbiegebeziehungen möglich. Es kann daher nur eine Zufahrt zu dem Standort für die aus Süden in Fahrtrichtung Nord fahrenden Verkehre hergestellt werden. Hierzu wird der Einbau einer Rechtsabbiegespur auf der Ostseite der B 67 erforderlich. Zur Vermeidung eines Rückstaus auf die B 67 führt diese Anbindung nicht direkt auf die Stellplatzfläche des Möbelhauses, sondern über eine öffentliche Straßenführung mit Anschluss der Stellplatzfläche im Norden des Standorts.

Diese öffentliche Verkehrsfläche wird im Weiteren über den bereits vorhandenen Stichweg an die Straße Am Bössershof angeschlossen. Die Anbindung des Planstandorts an die B 67 erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der B 67 Landesbetrieb Straßenbau NRW. Eine Vorabstimmung der im Bebauungsplan-Vorentwurf festgesetzten Ver-

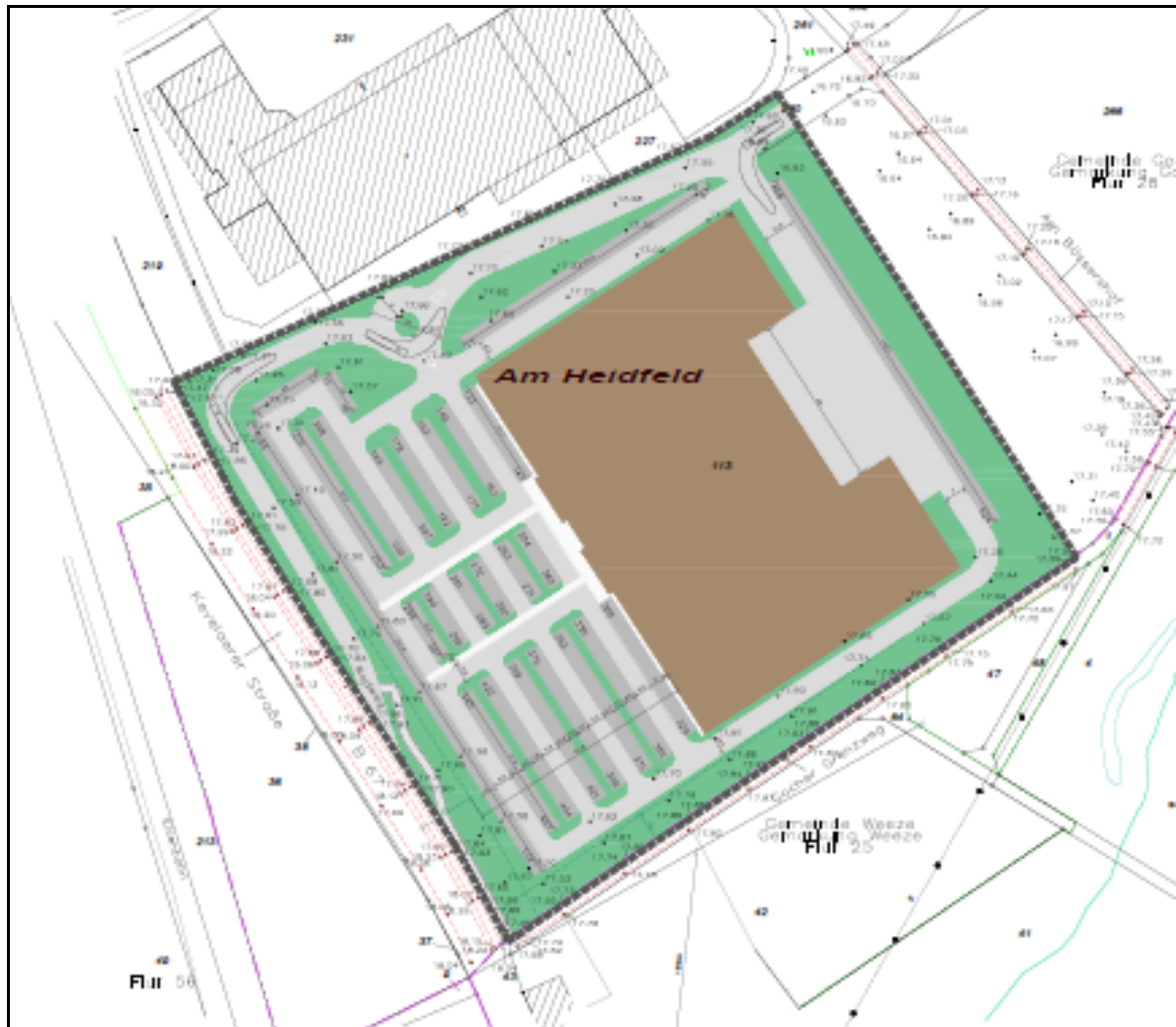
kehrsanbindung an die B 67 mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW hat stattgefunden, die Machbarkeit dieser Anbindung wurde bestätigt.

Die Abfahrt von der Stellplatzanlage sowie die Zufahrt aus anderen Richtungen können nur in nördliche bzw. aus nördlicher Richtung zur Straße Am Bössershof erfolgen. Hierzu wird gegebenenfalls ein Ausbau des Knotenpunkts Am Bössershof / südwestliche Stellplatzzufahrt Edeka mit Fortführung der Straße bis zum Planstandort des Möbelhauses erforderlich. Da eine Abfahrt in westliche Richtung zur B 67 nicht möglich ist, wird es erforderlich, den Knotenpunkt Planstraße / Stellplatzzufahrt Möbelhaus als Kreisverkehrsplatz auszubilden, so das (vereinzelte) Verkehrsteilnehmer, die nicht das Möbelhaus anfahren möchten, hier problemlos wieder wenden können.

Neben der Hauptzufahrt auf die Stellplatzanlage erfolgt eine weitere Anbindung an die Planstraße im rückwärtigen Bereich des Möbelhauses für den Lieferverkehr sowie die Mitarbeiterstellplätze.

Das Entwurfskonzept sieht eine „grüne“ Fassung des Möbelhauses und der Stellplatzanlage vor. Auf der Westseite des Grundstücks entlang der B 67 verbleibt ein breiter Grünstreifen, der sich bereits aus dem nach dem Fernstraßengesetz erforderlichen Abstand baulicher Anlagen von mind. 20 m zum befestigten Rand der Fahrbahn der B 67 ergibt. Auf der Südseite entlang des hier vorhandenen Wirtschaftsweges wird ein 10 m breiter Pflanzstreifen angelegt, der mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden soll. Hiermit wird eine wirksame Randeingrünung zu dem südlich anschließenden Freiraum hergestellt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers soll durch Versickerung auf der Grundstücksfläche erfolgen. Hierzu wird vorgeschlagen, zwischen den Stellplatzreihen Versickerungsmulden anzulegen, denen durch entsprechende Höhenmodellierung der Stellplatzanlage das Niederschlagswasser zugeführt und über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht wird. Weitere Versickerungsmulden sollen auf den Flächen außerhalb der Stellplatzanlage im östlichen und westlichen Randbereich des Plangebiets angelegt werden. Ob darüber hinaus weitere Versickerungsflächen oder –anlagen erforderlich werden, wird durch eine Fachplanung im weiteren Planverfahren festgelegt.



Lageplan des geplanten Möbelhauses

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der dargelegten Zielsetzung, im Plangebiet ein Möbelhaus mit einem Möbel-Mitnahmemarkt anzusiedeln, wird das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung wird die Zulässigkeit eines Möbelhauses und eines Möbel-Mitnahmemarktes festgesetzt. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf 29.000 m² begrenzt, wobei 21.000 m² Verkaufsfläche auf das „klassische“ Möbelhausangebot und 8.000 m² auf den Möbel-Mitnahmemarkt entfallen.

Der Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche und der Festsetzung der Sortimentsstruktur entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1 liegt eine Auswirkungsanalyse zugrunde, die die möglichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Goch und der Gemeinden im Einzugsgebiet des Möbelhauses untersucht hat (BBE Handelsberatung GmbH, Januar 2018).

Das Kernsortiment mit den nach der Gocher Sortimentsliste nicht-zentrenrelevanten Sortimenten umfasst eine zulässige Verkaufsfläche von 26.500 m², hiervon entfallen 20.580 m² auf das Sortiment Möbel und Küchen. 5.920 m² entfallen auf die sonstigen nicht zentrenrelevanten Sortimente, z.B. Bettwaren, Teppiche und Fußbodenbeläge, Haus- und Heimtextilien, Lampen und Leuchten.

Das zulässige zentrenrelevante Randsortiment wird auf 2.500 m² begrenzt. Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik (GPK) bilden dabei mit 2.220 m² Verkaufsfläche das Hauptsortiment.

Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse werden unter Pkt. 7 dieser Begründung dargelegt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl GRZ und die 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. Die Ausnutzung der Obergrenze wird erforderlich, um den erforderlichen Stellplatzbedarf des Möbelhauses auf dem Grundstück bewerkstelligen zu können. Der mit der Flächeninanspruchnahme verbundene Eingriff und der sich hieraus ergebende Ausgleichsbedarf werden im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans ermittelt.

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 36,00 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Bezogen auf die vorhandene Geländehöhe von ca. 17 bis 18 m über NHN entspricht dies einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 18 m über dem östlichen Fahrbahnrand der B 67, der durchgängig bei ca. 18 m über NHN liegt. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes in der Fernwirkung kann bei dieser Gebäudehöhe ausgeschlossen werden. Im Nahbereich wird der Eingriff in das Landschaftsbild durch Eingrünungsmaßnahmen entlang dem Gocher Grenzweg im Südosten und entlang der B 67 im Westen sowie entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze reduziert. Weiterhin trägt die Überstellung der Stellplatzanlage mit Laubbäumen zur landschaftsgerechten Eingrünung und zur lokalklimatischen Verbesserung bei.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Festsetzung einer Bauweise besteht kein städtebauliches Erfordernis, da die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück unter Wahrung ausreichender Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken durch die überbaubare Fläche festgelegt ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Diese nehmen die Gebäudekubatur des geplanten Möbelhauses auf, wobei ein angemessener Spielraum für die weitere Entwurfs- und Ausführungsplanung des Gebäudes belassen wird.

6.4 Flächen für Stellplätze

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden die Flächen für Stellplätze einschließlich der Umfahrten nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

zulässig. Hiermit ist gewährleistet, dass in den Randbereichen des Plangebiets ausreichende Flächen für grünordnerische Maßnahmen zur Verfügung stehen.

6.5 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Wie bereits oben dargelegt, wird das Plangebiet an die B 67 Kevelaerer Straße in Form eines eingeschränkten Knotenpunktes angeschlossen. Der Anschluss beschränkt sich auf eine Rechtsabbiegebeziehung für die aus südlicher Richtung kommenden Fahrzeuge. Hierzu wird eine Ausfädelungsspur auf der Ostseite der B 67 angelegt, die in der Weiterführung als öffentliche Verkehrsfläche das Plangebiet aus westlicher Richtung erschließt. Diese Anbindung wird im Einrichtungsverkehr bis zur Höhe des Kreisverkehrsplatzes geführt. Die Sicherung dieser Anbindung an die B 67 erfolgt über eine noch abzuschließende Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Straßenbaulastträger Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen und dem Zweckverband Gewerbepark Weeze-Goch.

Im Abschnitt östlich des Kreisverkehrsplatzes erfolgt die Erschließung im Zweirichtungsverkehr mit Anbindung der Planstraße an die Straße Am Bössershof. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Anbindung erfolgte im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 Goch.

Der Sondergebietsstandort „Möbelhaus“ wird für Kunden über den Kreisverkehrsplatz erschlossen, an den die Stellplatzfläche unmittelbar anschließt. Eine zweite Anbindung erfolgt im nordöstlichen Abschnitt der Planstraße für den Lieferverkehr sowie für die Stellplätze der Mitarbeiter.

Die Anbindung mit der Ausfädelungsspur an die B 67 erfordert eine Verlegung des auf der Ostseite der B 67 separat verlaufenden Radweges, der gesichert über die Ausfädelungsspur geführt werden muss.

Die im Bebauungsplan-Vorentwurf festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit der hinweislichen Darstellung der Verkehrsflächenaufteilung entspricht dem gegenwärtigen Stand der Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW.

6.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherstellung einer landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebietes in südlicher Richtung und der Anlage einer Pufferzone zum benachbarten Abgrabungsgewässer setzt der Bebauungsplan für einen 10 m breiten Streifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze überlagernd zum Sondergebiet ein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB fest. Im Bereich der Pflanzfläche, die im Bebauungsplan als Fläche M1 gekennzeichnet ist, ist ein fünfzehriges Feldgehölz aus standortheimischen Gehölzen herzustellen. Zum Gocher Grenzweg in südlicher Richtung ist ein mindestens 3 m breiter Krautsaum, zum nördlich angrenzenden Sondergebiet ein mindestens 2,50 m breiter Krautsaum herzustellen. Die Gehölze sind höhengestuft anzuordnen, so dass die Bäume im mittleren Teil gepflanzt werden. Zur schnelleren Funktionserfüllung sind im Abstand von jeweils 10 Metern hochstämmige Bäume in die Pflanzung zu integrieren. In der im Bebauungsplan mit M2 gekennzeichneten Fläche wird für einen 6 m breiten Streifen entlang der östlichen Grenze ein Pflanzgebot festgesetzt. Im Bereich der Fläche ist eine freiwachsende Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen herzustellen. Mit der Pflanzung kann eine Eingrünung in öst-

licher Richtung sowie der Erhalt von landschaftsgerechten Strukturen im Siedlungsbereich bei einer Weiterentwicklung des Gewerbeparks in östlicher Richtung sichergestellt werden. Die Flächen sind gemäß den Erläuterungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (SEELING + KAPPERT GbR, 08/2018) herzustellen.

Als weitere grünordnerische Maßnahmen werden das Anpflanzen von Bäumen auf der Stellplatzfläche (Maßnahme M4), in den Randbereichen außerhalb der Stellplatzanlage und der Umfahrten (Maßnahme M3) sowie im Bereich der als „Verkehrsgrün“ festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Maßnahme M5) festgesetzt.

7. Raumordnerische und städtebauliche Einordnung des Vorhabens

7.1 Ergebnisse der Auswirkungsanalyse

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen können sich auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche (Haupt- und Nebenzentren) der Gemeinde und der Region auswirken. Es sind daher die raumordnerischen und städtebaulichen Konsequenzen, die sich aus der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ergeben, zu analysieren und zu bewerten. Für die geplante Ansiedlung des Möbelhauses wurde daher eine Auswirkungsanalyse durchgeführt, um eine Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen vornehmen zu können (BBE Handelsberatung GmbH, Januar 2018).

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse erfolgte eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sowie eine Prüfung der Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen als auch mit den Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzepts. Die Auswirkungsanalyse basiert auf der Erhebung und Aufbereitung sekundärstatistischer Daten sowie örtlicher Erhebungen in Goch und den Nachbargemeinden einschließlich dem niederländischen Grenzraum. Es werden in einer Modellrechnung die durch den neuen Wettbewerber ausgelösten Umsatzumverteilungen im potenziellen Einzugsgebiet des Möbelhauses ermittelt und deren raumordnerische und städtebauliche Konsequenzen bewertet.

Die Sortimentsstruktur des geplanten Möbelhauses und des zugeordneten Möbel-Mitnahmemarkts mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von 29.000 m² gliedert sich nach der Systematik der Gocher Sortimentsliste wie folgt in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente auf.

Sortimente	Möbelhaus	Möbel-Mitnahmemarkt	Planvorhaben gesamt	
	Verkaufsfläche in m ²			in %
Möbel, Küchen	14.450	6.130	20.580	71
Bettwaren (inkl. Matratzen, Lattenroste)	950	200	1.150	4
Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten, Anstrichmittel	1.150	510	1.660	5
Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen, Rollos, Markisen)	1.120	275	1.395	5
Lampen, Leuchten	950	300	1.250	4
Bilder/ Rahmen, Kunstgegenstände, Wohneinrichtungsartikel	150	75	225	1
Kinderwagen	240	-	240	1
Nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt	19.010	7.490	26.500	91
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	1.720	500	2.220	8
Babyerstaussstattung (inkl. Hygiene, Spielwaren)	150	10	160	1
Weitere Servicebereiche (Bäcker, Kiosk)	120	-	120	(*)
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	1.990	510	2.500	9
Gesamt	21.000	8.000	29.000	100

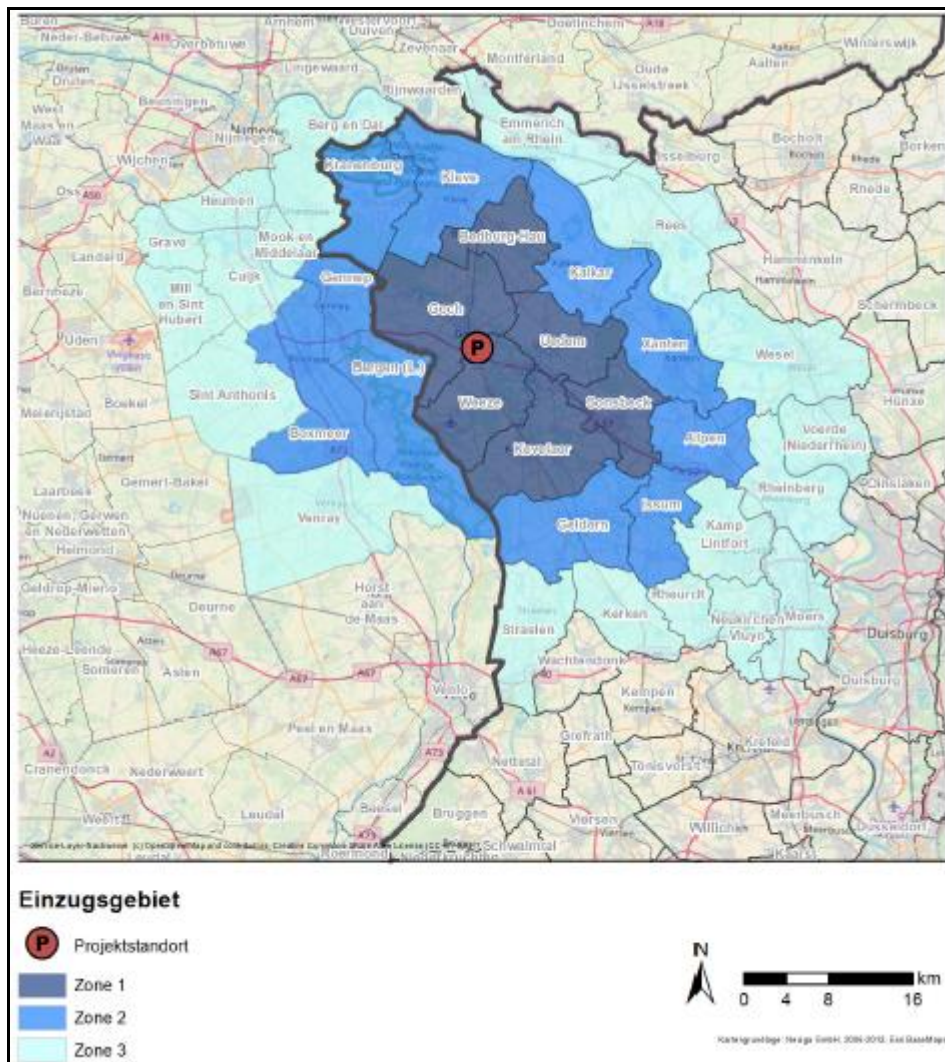
Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept des geplanten Möbelhauses und Möbel-Mitnahmemarktes (Quelle: BBE, 2018)

Im Hinblick auf die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Goch und der Nachbargemeinden sind insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente von Bedeutung. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot von Innenstädten und Nebenzentren prägend und somit für ein intaktes Versorgungszentrum bedeutsam sind. Hingegen finden sich nicht-zentrenrelevante Sortimente kaum in innerstädtischen bzw. zentralen Versorgungsbereichen, da diese aufgrund ihrer spezifischen Standortanforderungen (z.B. großer Flächenbedarf, großvolumige und sperrige Waren) kaum in kleinteilige innerstädtische Strukturen integriert werden können.

Gemäß der vorstehenden Sortimentsliste bilden mit 26.500 m² entsprechend 91 % die nicht-zentrenrelevanten Sortimente nach der Gocher Sortimentsliste das bestimmende Angebot, wobei 20.580 m² (71 %) auf das Kernsortiment Möbel und Küchen entfallen. Die sonstigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Bettwaren, Teppiche, Farben/ Tapeten/ Bodenbeläge, Haus- und Heimtextilien, Lampen/ Leuchten, Bilder/ Rahmen, Kunstgegenstände, Wohneinrichtungsartikel und Kinderwagen) nehmen eine Verkaufsfläche von rd. 5.920 m² (20 %) ein. 2.500 m² Verkaufsfläche, entsprechend einem Anteil von 9 % an der projektierten Gesamtverkaufsfläche entfallen auf die zentrenrelevanten Randsortimente Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan/ Keramik (GPK), Babyerstaussstattung und weitere Servicebereiche (Bäcker). Bestimmend ist hierbei das GPK-Sortiment mit einer Verkaufsfläche von 2.220 m².

Das Einzugsgebiet des Möbelhauses wird unter Beachtung der beeinflussenden Faktoren (z.B. Attraktivität des Projektvorhabens im Vergleich zu Anbietern im Umfeld, Zeit- und

Wegeaufwand, verkehrliche Erreichbarkeit, Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den verschiedenen Sortimentsbereichen) in drei Zonen gegliedert.



Einzugsgebiet des projektierten Möbelhauses (Quelle: BBE 2018)

Das Kerneinzugsgebiet (Zone 1) umfasst die Stadt Goch sowie die Nachbargemeinden Kevelaer, Bedburg-Hau, Udem, Weeze und Sonsbeck mit ca. 103.000 Einwohnern, das erweiterte Einzugsgebiet (Zone 2) umfasst die Städte und Gemeinden Geldern, Kleve, Kalkar, Xanten, Alpen, Issum, Kranenburg sowie die niederländischen Gemeinden Bergen, Boxmeer und Gennep mit ca. 214.000 Einwohnern und zum Ferneinzugsgebiet (Zone 3) zählen die Städte und Gemeinden Emmerich, Rees, Straelen, Kerken, Rheurdt, Wesel, Kamp-Litfort, Moers, Neukirchen-Vluyn, Rheinberg sowie die niederländischen Gemeinden Berg an Dal, Cuijk, Grave, Heumen, Mill en Sint Hubert, Mook en Middelaar, Sint Anthonis und Venray mit ca. 566.000 Einwohnern.

Innerhalb dieses Einzugsbereichs mit seinen rd. 862.000 Einwohnern steht ein projektrelevantes Nachfragevolumen von 578,3 Mio. € zur Verfügung, welches sich zu 492,6 Mio. € auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente und zu 85,7 Mio. € auf die zentrenrelevanten Sortimente aufteilt.

Diesem potenziellen Nachfragevolumen steht bei einer unterstellten Flächenproduktivität von ca. 2.300 € je m² ein Planumsatz des geplanten Möbelhauses von ca. 65,5 Mio. € gegenüber. Hiervon entfallen rd. 60 Mio. € auf nicht-zentrenrelevante und rd. 5,5 Mio. € auf die zentrenrelevanten Sortimente. Der prognostizierte Planumsatz ist als Worst-Case-Betrachtung zu sehen, da eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit des projektierten Möbelhauses unterstellt wird. Die angenommene Flächenproduktivität des geplanten Möbelhauses liegt auf dem Niveau von sehr erfolgreichen, großen Möbelhäusern.

Der zu erwartende Umsatz des Planobjekts führt innerhalb des Einzugsgebietes zu Umsatzumverteilungen, da das vergrößerte Angebot nicht mit einem vergrößerten Kaufkraftvolumen einhergeht. Die veränderte Wettbewerbssituation ist dabei dann von städtebaulicher Relevanz, wenn dadurch negative Auswirkungen i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO, insbesondere auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

Die Ermittlung der in der Auswirkungsanalyse vorgenommenen Umsatzverlagerungseffekte beruht dabei auf folgenden Annahmen:

- Beim Möbelkauf akzeptieren die Konsumenten relativ große Fahrdistanzen und fokussieren ihre Nachfrage stärker als bei anderen Sortimenten auf regional bedeutsame Standorte. Für die Wettbewerber in der Region ergeben sich sehr große, einander überschneidende Einzugsgebiete.
- Die stärksten Umverteilungseffekte treten bei Einzelhandelsstandorten bzw. Betrieben mit der größten Sortimentsüberschneidung ein. Im Untersuchungsraum gilt dies in erster Linie für die größeren Möbelhäuser und Mitnahmemärkte.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Aufgrund der geringen Angebotsdichte in der Region des nördlichen Niederrheins sind allerdings auch deutliche Wettbewerbseffekte für die großen Möbelhäuser im Rhein-Ruhr-Raum zu erwarten.

Die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte (siehe im Detail Abb. 18 der Auswirkungsanalyse) wirken sich in erster Linie auf vergleichbare, regional bedeutsame Möbel- und Einrichtungshäuser an städtebaulich nicht-integrierten Standorten aus. Städtebaulich bedeutsame Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Region können hingegen ausgeschlossen werden.

Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche resultieren vor allem daraus, dass die zentrenrelevanten Sortimente auch von Kunden aus dem näheren Einzugsbereich nachgefragt werden, die das projektierte Möbelhaus vorwiegend aufgrund des angebotenen Randsortiments (Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren) aufsuchen werden.

Für die Gocher Innenstadt wird eine Umsatzumverteilung in der Größenordnung von 0,2 Mio. € ermittelt, was zu einem Verlust in Höhe von 5 % in den projektrelevanten Sortimenten führt. Die höchsten Umsatzumverteilungen sind mit max. 7 % bei Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren und max. 5 % bei Haus- und Heimtextilien zu erwarten. Für die sonstigen projektrelevanten Sortimente werden keine messbaren Auswirkungen auf den innerstädtischen Gocher Einzelhandel prognostiziert.

Auch in den zentralen Versorgungsbereichen der Region (Zone 1 und Zone 2) sind absolut und gemessen an der projektrelevanten Einzelhandelsausstattung nur geringe Umsatzverluste zu erwarten, die zu keiner relevanten Schwächung der zentralen Versorgungsfunktion führen werden. Die Umsatzeinbußen für die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden werden wie folgt prognostiziert: Kevelaer ca. 0,3 Mio. € (ca. 7 %), Kleve ca. 0,5 Mio. € (ca. 6 %), EOC Kleve ca. 0,6 Mio. € (ca. 3 %) und Geldern ca. 0,4 Mio. € (ca. 3 %). Für die sonstigen Nachbarkommunen am nördlichen Niederrhein sind aufgrund der geringen Angebotsüberschneidungen ebenfalls keine bedeutsamen Umsatzumverteilungen zu erwarten. Dies gilt auch für die Gemeinden im niederländischen Grenzgebiet. Bei einer aktuell hohen Kaufkraftbindung der niederländischen Kunden werden sich nur geringe Umsatzumverteilungen in den niederländischen Geschäftszentren einstellen.

Von relevanten Umsatzumverteilungen werden daher in erster Linie die strukturprägenden Anbieter der Möbelbranche betroffen sein, also regional bedeutsame Möbelhäuser mit gleicher oder ähnlicher Warenausrichtung. Dies betrifft die großen Möbelanbieter außerhalb des projektbezogenen Einzugsgebietes (Zonen 1 – 3), z.B. in Oberhausen, Bottrop, Krefeld und die Wohnboulevards in den Niederlanden. Diese Anbieter befinden sich insgesamt an nicht-integrierten Standorten.

Zusammenfassend kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass aufgrund der absoluten Höhe der Umverteilungseffekte keine negativen Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ausgehen. Die Umverteilungsquoten gegenüber zentralen Versorgungsbereichen in Goch und den Nachbarkommunen erreichen keine städtebaulich relevante Dimension.

7.2 Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Die übergeordneten landesplanerischen Vorgaben, die bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu beachten sind, sind in dem seit dem 08. Februar 2017 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan LEP NRW dargelegt.

Gem. Ziel 6.5-1 dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) untergebracht werden. Der Regionalplan RPD stellt den Planstandort als ASB dar, so dass das dieses grundsätzliche landesplanerische Ziel erfüllt wird.

Ein weiteres wichtiges landesplanerisches Ziel ist die Beachtung des Beeinträchtigungsverbots (Ziel 6.5-3 LEP NRW). Mit der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes dürfen die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde als auch der Gemeinden im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die durchgeführte Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass städtebaulich bedeutsame Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Region ausgeschlossen werden können. Die Wettbewerbsauswirkungen durch Umsatzumverteilungen werden sich primär auf vergleichbare regional bedeutsame Möbel- und Einrichtungshäuser beziehen. Diese haben jedoch ihren Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Existenzbedrohende Umverteilungseffekte gegenüber strukturprägenden Betrieben innerhalb von

zentralen Versorgungsbereichen können ausgeschlossen werden. Ebenso kann ein „Wegbrechen“ des Möbeleinzelhandels im Untersuchungsraum (Region Niederrhein, Grenzregion Niederlande) ausgeschlossen werden. Zwar führt der Wettbewerbsdruck zu Umsatzeinbußen bei anderen relevanten Möbelanbietern im weitem Umfeld (z.B. Geldern, Krefeld, Bottrop, Oberhausen), diese können jedoch keine existenzgefährdenden Auswirkungen auslösen.

Die Auswirkungsanalyse ermittelt für das geplante Möbelhaus mit der projektierten Gesamtverkaufsfläche von 29.000m² einen Planumsatz in der Größenordnung von ca. 65,5 Mio. €. Nach dem Grundsatz 6.5-4 LEP NRW soll der zu erwartende Gesamtumsatz die Kaufkraft der Gemeinde in den geplanten Sortimenten nicht überschreiten. Dieser Grundsatz kann mit einem Kaufkraftpotenzial in der Größenordnung von ca. 23,3 Mio. € in den projektrelevanten Sortimenten der Stadt Goch nicht eingehalten werden. Der Grundsatz könnte aber auch in allen anderen benachbarten Gemeinden nicht eingehalten werden, da die Region Niederrhein eine vergleichsweise geringe Bevölkerungsdichte aufweist. Wie auch durch verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung bestätigt¹, kann in Regionen außerhalb der Ballungszonen nicht jede Gemeinde eine eigene „Möbelnahversorgung“ bereithalten. Vielmehr ist das Kundenverhalten in diesem Segment dadurch gekennzeichnet, dass Möbelhäuser an nicht-integrierten Standorten über große Entfernungen miteinander konkurrieren.

Das geplante Möbelhaus wird neben dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment auch zentrenrelevante Randsortimente in einer Größenordnung von max. 2.500 m² Verkaufsfläche beinhalten. Die Vorgaben des LEP NRW (Ziel 6.5-5 und Grundsatz 6.5-6) bezüglich der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente werden damit beachtet. Diese sollen eine maximale Verkaufsflächenobergrenze von 2.500 m² nicht überschreiten bzw. der relative Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente soll 10 % an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Mit einem Anteil von 8,6 % wird dieses Ziel bei dem Planvorhaben eingehalten.

Im Gesamtergebnis der Auswirkungsanalyse kann daher festgehalten werden, dass das geplante Vorhaben eines Möbelhauses mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von 29.000 m² am Standort „Gewerbepark Weeze-Goch“ raumordnerisch und städtebaulich verträglich umgesetzt werden kann.

7.3 Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Goch

Der Rat der Stadt Goch hat am 10.10.2017 die Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts beschlossen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt somit ein gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept dar, welches bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Nach den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorrangig an den festgelegten Sonder- / Fachmarktstandorten erfolgen. Darüber hinaus wird bestimmt, dass die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung zu

¹ Entscheidung des OVG NRW 2011 (Az. 2 B 1037/11, sog. „Porta-Urteil“)

beschränken sind. Zur Vermeidung unerwünschter landesplanerischer oder städtebaulicher Auswirkungen sollen daher Beschränkungen der zulässigen Verkaufsfläche und differenzierte Sortimentsfestsetzungen in den Bauleitplänen vorgenommen werden. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente soll dabei auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch höchstens 2.500 m² begrenzt werden.

Die vorstehenden Grundsätze werden bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beachtet. Der Planstandort befindet sich innerhalb des Sonder- und Fachmarktstandorts Gewerbepark Goch-Süd, der als Vorrangstandort zur Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgewiesen wurde. Die getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung beinhalten differenzierte Festlegungen zur zulässigen Sortimentsstruktur und den sortimentspezifischen Obergrenzen der Verkaufsfläche, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet des Vorhabens zu vermeiden.

8. Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und Gesundheit, Pflanzen und Tiere, Fläche, Boden und Wasser, Luft und Klima, Stadt- und Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der vom Büro Seeling + Kappert aufgestellte Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

8.1 Artenschutz

Die nach dem Bundesnaturschutzgesetz erforderliche artenschutzrechtliche Betrachtung des Plangebiets und des Umgebungsbereichs wurde durchgeführt (IVÖR, März 2018). Im Ergebnis wird festgestellt, dass – unter Beachtung bestimmter Maßnahmen – artenschutzrechtliche Bestimmungen der Planung nicht entgegenstehen. Dem Plangebiet ist aufgrund Größe und Art der Fläche oder fehlenden Zusammenhangs mit einem Quartier bzw. Brutplatz/Bruthabitat im Sinne einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte keine essentielle Bedeutung beizumessen. Im Falle ihres Auftretens im Plangebiet und seinem nahen Umfeld sind die Auswirkungen des Vorhabens daher so gering, dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen, die Verstöße gegen die Zugriffsverbote darstellen würden, nicht zu erwarten sind.

Die direkt südöstlich an das Plangebiet angrenzende Auskiesungsfläche dient mit der Vegetationsumrandung verschiedenen Fledermausarten als Jagdhabitat (Graevendahl, August 2017). Störungen und Vergrämungseffekte durch das geplante Vorhaben können insbesondere durch Beleuchtungsanlagen ausgelöst werden. Es ist daher im weiteren Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Beleuchtungskonzept zu erstellen, welches zielgerichtet ohne große Streuung mit „fledermausfreundlichen Lampen“ die Lichtemissionen wirkungsvoll reduziert. Der am südöstlichen Rand des Plangebiets parallel zum Gocher Grenzweg vorgesehene Pflanzstreifen in einer Breite von ca. 10 m dient ebenfalls der Vermeidung bzw. Minderung von Lichtemissionen auf die Vegetationsumrandung des Baggersees.

Unter Berücksichtigung der genannten Minderungsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen von Fledermäusen zu erwarten. Durch das Planvorhaben werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

8.2 Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich wurde das Büro Seeling + Kappert mit der Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP, 08/2018) beauftragt. Das Ergebnis des Fachbeitrages zeigt, dass der Eingriff insbesondere in der Inanspruchnahme naturnaher, gewachsener Böden zu sehen ist. Durch das Vorhaben ist mit einer Neuversiegelung von bis zu 3,76 ha zu rechnen. Der Verlust der Ackerflächen beläuft sich auf ca. 5 ha, die der Landwirtschaft dauerhaft entzogen werden. Die Böden weisen keinen besonderen Schutzstatus bezüglich Seltenheit, Biotopentwicklungspotential oder als CO₂-Senke auf. Im Straßenraum werden voraussichtlich 4 Linden einer geschützten Allee zur Verlegung des Fuß-/Radweges gefällt werden. Weiterer Gehölzbestand ist von der Planung nicht betroffen.

Zur Minderung des Eingriffs sind innerhalb des Plangebiets folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Versickerung des Niederschlagswassers der neu bebauten und versiegelten Flächen über die belebte Bodenschicht zur Rückführung des Wassers in den natürlichen Kreislauf,
- Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch Terminierung der Baufeldräumung auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, Erstellung eines Beleuchtungskonzeptes und Dämpfung von Emissionen zum Abgrabungsgewässer durch Anlage einer Schutzpflanzung. Weiterhin gibt es Empfehlungen zur Verwendung einer Vogelschlag vermeidenden Fassadengestaltung bei großen Glasfronten.
- Getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden bei allen Bodenarbeiten; Soweit möglich, sind die Böden in der Region unter Berücksichtigung ihrer Herkunft wieder einzubauen.
- Durchführung von Schutzmaßnahmen bei den zu erhaltenden Linden der Allee nach den Vorschriften der **RAS LP 4** und der **DIN 18920**; Dabei sind insbesondere die Lagerung von Baumaterialien im Kronentraufbereich und das Befahren der Wurzelbereiche zu vermeiden. Während der Tiefbaumaßnahme ist an den Stämmen ein Schutz durch eine Bohlenummantelung anzubringen.

Zur Kompensierung des Eingriffs sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzen eines Feldgehölzes im Bereich der Maßnahmenfläche M1 (2.479 m²),
- Anpflanzen einer Strauchhecke im Bereich der Maßnahmenfläche M2 (1.011 m²),

- Pflanzung von 40 Einzelbäumen in den Grünflächen im Sondergebiet,(Maßnahme M3)
- Pflanzung von 47 hochstämmigen Laubbäumen im Bereich der Stellplätze im Sondergebiet (Maßnahme M4),
- Pflanzung von 20 hochstämmigen Laubbäumen in den Grünflächen der Straßenverkehrsflächen (Maßnahme M5).

Die Maßnahmen sind entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes (Seeling + Kappert, 08/2018) umzusetzen.

Der rechnerische Nachweis von Eingriff und Ausgleich erfolgt im landschaftspflegerischen Begleitplan nach dem Bewertungsverfahren des Kreises Kleve (Ergänzung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Kreis Kleve, Arbeitshilfe, Stand 2001). Das Ergebnis zeigt, dass innerhalb des Plangebietes die Kompensation nicht vollständig erbracht werden kann. Das verbleibende Defizit von 33.598 Ökopunkten soll extern durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen werden.

8.3 Immissionsschutz

In der Nachbarschaft zu dem Planvorhaben liegen keine besonders immissionsempfindlichen Nutzungen. Allerdings haben auch die im Außenbereich liegenden Einzelgebäude mit Wohnnutzung einen Anspruch auf Immissionsschutz.

Die möglichen Einwirkungen durch Geräuschemissionen auf benachbarte schutzwürdige Nutzungen wurden an insgesamt 7 Immissionsorten überprüft (TAC Technische Akustik, 2018). Neben den beiden unmittelbar südwestlich gelegenen Wohnhäusern im Außenbereich wurden auch entfernter gelegene Immissionsorte in die Betrachtung einbezogen. Alle Immissionsorte haben den Schutzanspruch eines Mischgebietes. Für Wohnhäuser innerhalb des Gewerbegebietes werden zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse die Anforderungen eines Mischgebietes berücksichtigt.

Im Ergebnis wird nachgewiesen, dass an allen Immissionsorten der einzuhaltende Immissionsrichtwert von 60 / 45 dB(A) tagsüber um mindesten 10 dB(A) und nachts um mindesten 8 dB(A) unterschritten wird. Auch die zulässigen Spitzenpegel werden an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten.

Der Planung des SO-Gebiets mit der Ansiedlung eines Möbelmarkts stehen somit keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken entgegen.

9. Weitere Planungsbelange

9.1 Bodenarchäologie

Im weiteren Umgebungsbereich des Plangebietes konnten in der Vergangenheit zahlreiche vorgeschichtliche und römische Funde erhoben werden, so dass auch das Plangebiet als archäologisch relevante Fläche einzuordnen ist. Es wurde daher in 2017 eine archäologische Prospektion mittels Feldbegehung, Geosondagen und Suchschnitten durchgeführt (archaeologie.de, 2018). Im Ergebnis der Prospektion wurden jedoch keine archäologisch relevanten Strukturen oder Funde angetroffen.

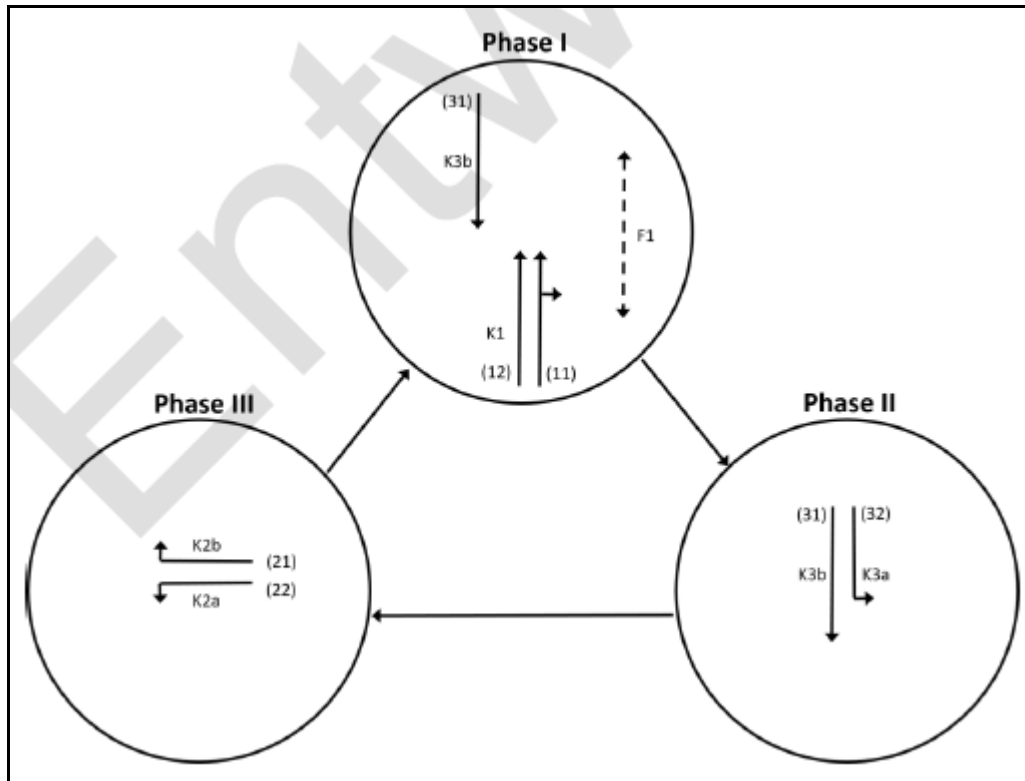
9.2 Verkehr

Wie unter Pkt. 5 dargelegt, soll die Erschließung des Plangebiets auch durch Anschluss an die B 67 erfolgen. Aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt B 67 / Am Bössershof nordwestlich des Plangebiets ist jedoch ein Vollanschluss mit Herstellung aller Abbiegebeziehungen nicht möglich. Der Anschluss kann nur für die aus Süden kommenden Verkehrsströme (Anschlussstelle Weeze / Goch der A 57) als Rechtsabbiegespur hergestellt werden. Die grundsätzliche Realisierbarkeit dieser Anbindung wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Mönchengladbach abgestimmt und als Vorentwurfsplanung in den Bebauungsplan übernommen.

Da kein Vollanschluss des Planstandorts an die B 67 möglich ist, muss der aus nördlicher (Innenstadt Goch) oder östlicher Richtung zufließende Verkehr über die Straße Am Bössershof / Am Sandthof im Gewerbegebiet Goch-Süd geführt werden. Hierzu ist ein Anschluss des Plangebiets an die Straße Am Bössershof erforderlich.

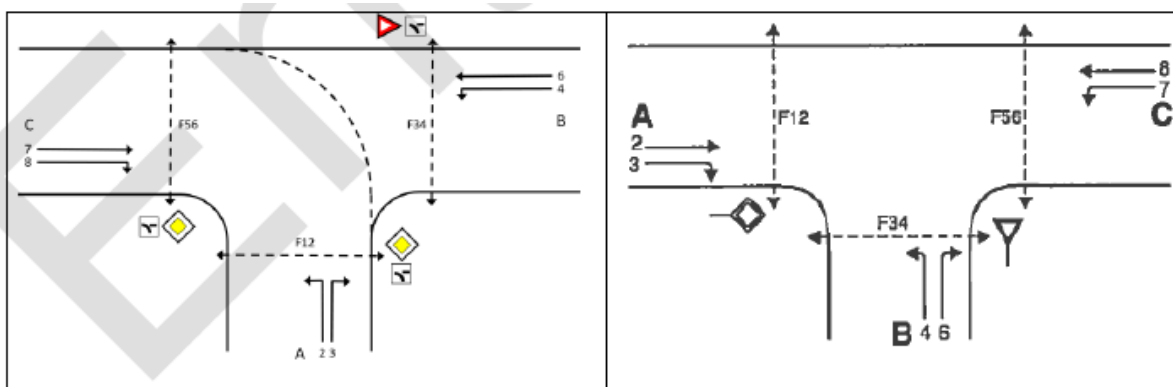
Die Leistungsfähigkeiten der relevanten Knotenpunkte B 67 / Am Bössershof sowie Am Sandthof / Uedemer Straße L 77 im Hinblick auf die geplante Ansiedlung des Möbelhauses sind verkehrsgutachterlich untersucht worden (DTV Verkehrsconsult, 2017 und 2018). Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Knotenpunkt Am Sandthof / Uedemer Straße L 77 ausreichend leistungsfähig ist, der Knotenpunkt B 67 / Am Bössershof jedoch bereits in der Bestandssituation keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist. Durch den planbedingten Zusatzverkehr des Möbelhauses wird eine Ertüchtigung dieses Knotenpunktes unabdingbar. Hierzu wurden alternative Knotenpunktformen untersucht.

Der durchgeführte Leistungsfähigkeitsnachweis kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umbau dieses Knotenpunktes zu einem Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 30 m (Zufahrten und Kreisfahrbahn einstreifig) eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen würde. Alternativ kann auch durch einen Lichtsignalgeregelten Knotenpunkt die erforderliche Leistungsfähigkeit hergestellt werden. Voraussetzung hierfür ist allerdings eine zusätzliche Fahrspur für den Geradeaus- und Rechtsabbiegestrom auf der B 67 aus Fahrtrichtung Süd sowie separate Rechts- und Linksabbiegespuren auf der Straße Am Bössershof. Die Schaltung der Lichtsignalanlage erfolgt in drei Phasen. In Phase I wird der Hauptstrom auf der B 67 inklusive des Fuß- und Radfahrerüberwegs freigegeben, in Phase II erfolgt die Freigabe des Linksabbiegers auf der B 67 aus Fahrtrichtung Norden (bei gleichzeitiger Freigabe für den Geradeausfahrer in südliche Richtung) und in Phase III der untergeordnete Links- und Rechtsabbiegestrom auf der Straße Am Bössershof. Diese Knotenpunktform wird insgesamt mit der Qualitätsstufe D bewertet. Maßgeblich hierfür ist die relativ lange Sperrzeit von 70 sec. für den Fußgänger- und Radfahrerstrom. Für den Kfz-Verkehr wurde die Qualitätsstufe C ermittelt.



Lichtsignalregelung am Knotenpunkt B 67 Kevelaerer Straße / Am Bössershof (Quelle: DTV Verkehrsconsult, 20.07.2018)

Der aus dem Plangebiet abfließende Verkehr sowie der aus Richtung Norden über die B 67 Kevelaerer Straße und Osten über die L 77 Uedemer Straße zufließende Verkehr werden über den Knotenpunkt Am Bössershof / südwestl. Parkplatzzufahrt Edeka geführt. Da der Hauptabbiegestrom von und in westliche Richtung der B 67 führt, wird eine abknickende Vorfahrtsregelung vorgeschlagen. Der aus östlicher Richtung kommende Verkehrsstrom ist somit wartepflichtig. Die Leistungsfähigkeit dieses nicht lichtsignalgeregelten Knotenpunktes wird mit der Qualitätsstufe C bewertet. Diese Note resultiert aus den Wartezeiten des aus der untergeordneten Straße links einbiegenden Verkehrsstroms, während alle anderen Verkehrsströme mit der Qualitätsstufe A bewertet werden.



Knotenpunkt Anbindung Planstandort Am Bössershof / Parkplatzzufahrt Edeka mit und ohne abknickende Vorfahrt (Quelle: DTV Verkehrsconsult, 20.07.2018)

Zusammenfassend ist in der verkehrsgutachterlichen Bewertung festzuhalten, dass der Planstandort mit ausreichender Leistungsfähigkeit an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden kann. Hierbei ist auch berücksichtigt worden, dass innerhalb des Gewerbegebiets Goch-Süd noch weitere Potenzialflächen liegen, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Die Erschließung der östlich gelegenen Potenzialflächen im Zweckverbandsgebiet Gewerbepark Weeze-Goch hingegen soll vornehmlich über die L 77 Uedemer Straße erfolgen.

9.3 Entwässerung des Plangebiets

Es ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser des Plangebiets über Versickerungsmulden in den Boden einzuleiten. Nach den Ergebnissen des vorliegenden Baugrundgutachtens (Geotechnisches Büro, 2017) ist unterhalb der Mulden ein hydraulischer Anschluss in Form eines gut wasserdurchlässigen Kies-Sandes bis zu den versickerungsfähigen, weitestgehend schlufffreien gewachsenen Sanden vorzusehen. Überschlägig werden ca. 2.600 m² Fläche für die Anlegung der Versickerungsmulden benötigt. Diese sollen zwischen den Stellplatzreihen und in den Randbereichen des Plangebiets geschaffen werden. In den Vorentwurf des Bebauungsplanes sind die für die Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehenen Mulden hinweislich eingetragen.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche	51.160 m²	100 %
SO – Gebiet	44.360 m ²	86,7 %
davon:		
überbaubare Flächen = 16.230 m ²		
Stellplatzflächen = 19.700 m ²		
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	6.800 m ²	13,3 %

Dortmund / Goch, 30.07.2018

Gutachten:

BBE Handelsberatung GmbH: Ansiedlung von Möbelhäusern in der Stadt Goch, Gocher Grenzweg / Kevelaerer Straße – Auswirkungsanalyse, Köln, Januar 2018

DTV Verkehrsconsult GmbH: Verkehrsgutachten für den Gewerbepark Goch-Weeze, Aachen, 17.10.2017

DTV Verkehrsconsult GmbH: Konkretisierung des Gutachtens für einen Möbelmarkt im Gewerbepark Goch-Weeze, Aachen, 16.03.2018

DTV Verkehrsconsult GmbH: Verkehrsgutachten für den Gewerbepark Goch-Weeze: Nachweis der Leistungsfähigkeit, Aachen, 20.07.2018

IVÖR, Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung: Bebauungsplan Nr. 2, Gewerbepark Weeze-Goch und Bebauungsplan Nr. 51, Stadt Goch, 6. Änderung, Düsseldorf, Dezember 2017

Graevendahl GbR: Bericht zur fledermauskundlichen Untersuchung Bebauungsplan Zweckverband Nr. 2 und Bebauungsplan Goch 51, 6. Änderung, Goch, August 2017

Archaeologie.de: Abschlussbericht zur qualifizierten Prospektion in Goch, Am Bössershof (B-Plan 51), Moers, Januar 2018

Geotechnisches Büro: Baugrundgutachten für den Neubau zweier Hallengebäude in Goch, Am Bössershof 14, Krefeld, 14.12.2017

TAC Technische Akustik: Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und –immissionen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 Gewerbepark Weeze-Goch, Grevenbroich, 16.01.2018