



## Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. **Thomas Rox** • Dipl.-Ing. **Bernhard Mertens**

Sachverständige für Immobilienwertermittlung

Übernahme der Geschäftsstelle bzw. Nachfolger der ÖbVI i.R.

Dipl.-Ing. **Heinz-Josef Rox**

Dr.-Ing. **Hans Dieter Hannen**



Vermessungs- und Ingenieurbüro

**Rox und Mertens**

Heinrich-Horten-Str. 1

47906 Kempen

Tel.: 02152 - 14 48 0

Fax: 02152 - 14 48 59

E-Mail: [Rox.Mertens@oebvi.de](mailto:Rox.Mertens@oebvi.de)

Homepage: [www.roxmertens.de](http://www.roxmertens.de)

## Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

### Nr. 14 b „Ostwall“ 2. Änderung und gemäß § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung, Stadt Straelen

#### Inhaltsverzeichnung:

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 2.2 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung
3. Rechtsgrundlagen und Verfahren
4. Städtebauliches Konzept
5. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung
  - 5.1 Bundesraumordnungsprogramm
  - 5.2 Regionalplan
  - 5.3 Landschaftsplan
  - 5.4 Flächennutzungsplan
  - 5.5 Bebauungsplan Nr. 14 b „Ostwall“ 1. Änderung
6. Festsetzungen im Einzelnen
  - 6.1 Verkehrliche Erschließung
  - 6.2 Art der baulichen und sonstigen Nutzung
  - 6.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche



- 6.5 Garagen, Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- 6.6 Verkehrsflächen
- 6.7 Grünflächen
- 6.8 Kinderspielplatz
- 6.9 Denkmalschutz, Kampfmittel, Erdbebenschutz, Grundwasser, Starkregen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Hinweise)

## 7. Örtliche Bauvorschriften

## 8. Ver- und Entsorgungsanlagen

## 9. Bodenschutz/Altlasten

## 10. Umweltbelange/Umweltbericht

## 11. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

## 12. Denkmalschutz

## 13. Bodenordnende Maßnahmen

## 14. Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan)

## 15. Kosten des Verfahrens

## 16. Flächenbilanz

## Anlagen:

### Artenschutzrechtliche Vorprüfung



## 1. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 b „Ostwall“, 2. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Plangebiet einen Beitrag zur innerstädtischen Nachverdichtung zu leisten.

Nach Abriss des vorhandenen Kindergartens ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück vorgesehen. Die beiden Wohngebäude sind zweigeschossig mit Staffelgeschoss und Flachdach konzipiert, ein eingeschossiger Zwischentrakt verbindet die beiden Gebäude. Hier werden die notwendigen Hausanschlüsse und die Haustechnik untergebracht. Das Flachdach soll begrünt und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden.

In den beiden Wohngebäuden werden jeweils 8 Wohnungen geschaffen, die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch an der Westseite des Grundstücks errichtet.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die südlich gelegene Straße Soatspad.

Somit besteht das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 b „Ostwall“, 2. Änderung in der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur innerörtlichen Nachverdichtung mit zwei Wohngebäuden.

## 2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 b „Ostwall“, 2. Änderung liegt in der Gemarkung Straelen, Flur 53, Flurstücke 172, 625 und 769. Der Planbereich grenzt im Osten an die Erschließungsstraße Soatspad, die Wohngebäude und einen Parkplatz erschließt (Flurstück 771) und im Süden ebenfalls an die Straße Soatspad (Flurstück 668). Im Westen bildet die gemeinsame Grundstücksgrenze mit dem Flurstück 770, auf dem sich ein Drogeriemarkt mit Stellplätzen befindet,



die Plangebietsgrenze. Die nördliche Grenze bildet ein Fuß- und Radweg (Flurstück 768). Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 2.567 qm auf. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 b „Ostwall“ im Maßstab 1:250, der auch die aktuellen Flurstücknummern enthält.

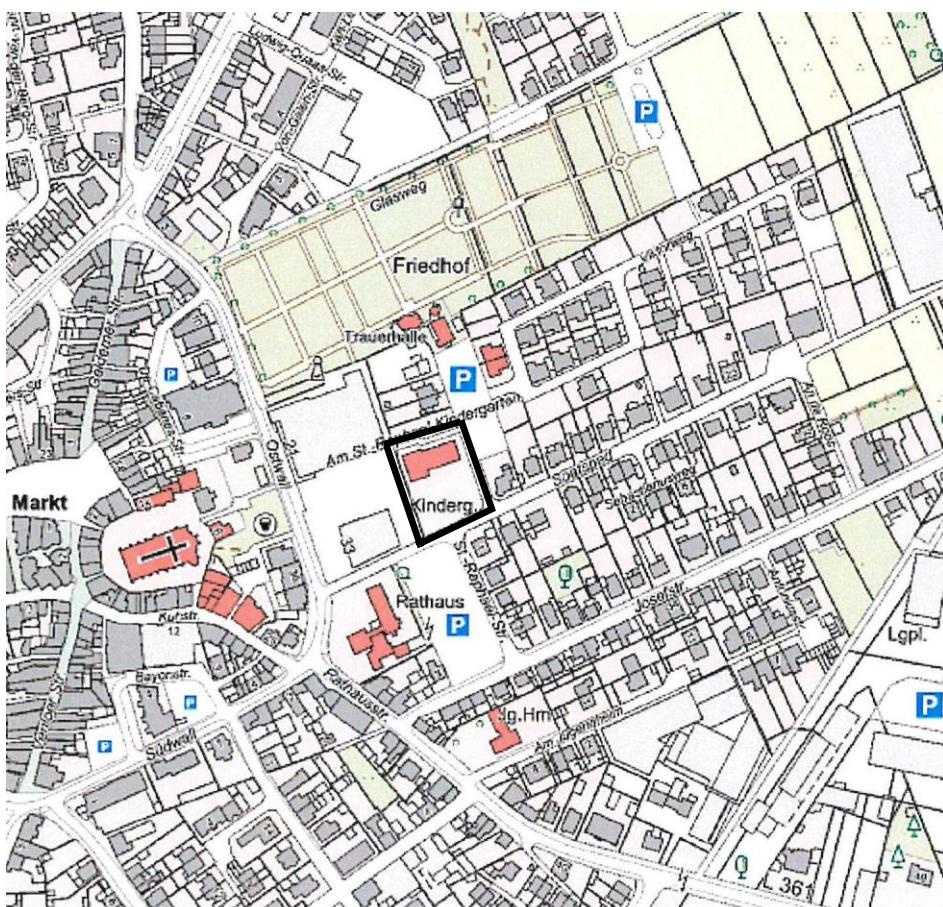


Bild 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich)

## 2.2 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtkerns Straelen (siehe Bild 1) und ist rund 200 m vom Straeler Marktplatz entfernt. Es befindet sich damit in zentraler Lage in der Stadtmitte. Alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen zur Deckung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie weitere Geschäfte, Gaststätten, Verwaltung usw. sind fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen.



Das Plangebiet ist zurzeit mit einem eingeschossigen Kindergarten bebaut, der sich daran anschließende Garten wird als Spielfläche genutzt. Der Baukörper des Kindergartens wird abgerissen und durch zwei Wohngebäude mit jeweils 8 Wohneinheiten ersetzt.

Auf der Grundstücksgrenze entlang der Straße Soatspad verläuft ein Gehölzstreifen, der von der geplanten Maßnahme unberührt bleibt.

### 3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund der Lage des ca. 2.567 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereichs im Zentrum von Straelen wird der Bebauungsplan Nr. 14 b „Ostwall“, 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzte maximale Größe von 20.000 m<sup>2</sup> wird durch das hier vorliegende Plangebiet deutlich unterschritten und dient der innerörtlichen Nachverdichtung. Der hier zu entwickelnde Bebauungsplan soll daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Bebauungsplan Nr. 14 b „Ostwall“, 2. Änderung ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf Grundlage der folgenden Vorschriften erarbeitet worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822),



Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) SGV. NRW 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.

#### 4. Städtebauliches Konzept

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 b „Ostwall – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2018 setzt im Plangebiet ein Mischgebiet in eingeschossiger Bauweise fest, das mit einem Kindergarten, der in den 60er Jahren entstanden ist, bebaut ist. Da die Planung des Mischgebietes und die Nutzung des Kindergartengebäudes nicht weiter verfolgt werden, soll das Gebäude abgerissen und durch eine Wohnbebauung ersetzt werden, wie sie bereits nördlich des Plangebietes vorhanden ist.

Vorgesehen sind zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten und ein Zwischentrakt, der die beiden Baukörper verbindet sowie die notwendigen Stellplätze. Die Baukörper sollen in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss und Flachdach errichtet werden, in dem eingeschossigen Verbindungsbau werden die Hausanschlüsse und die –technik untergebracht. Die Flachdächer sollen begrünt und mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

Ergänzt wird die Baumaßnahme durch eine Kleinkinderspielfläche westlich des Zwischentrakts und 22 Kfz-Stellplätze (bei 16 notwendigen) sowie Abstellplätze für Fahrräder, davon 10 im westlichen Bereich des Plangebietes und 14 im Bereich der Hauszugänge (siehe Bild 2) an der östlichen Grundstücksseite.

Mit dieser Baumaßnahme wird der Bereich überplant und nach Abriss des Kindergarten wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt.

Auf diesem innerstädtischen Grundstück mit vollständig vorhandener Erschließung ist eine städtebauliche Nachverdichtung unter den Gesichtspunkten Innenentwicklung vor Außenentwicklung und einem schonenden Umgang mit der Ressource Boden mehr als sinnvoll.



Für diese gewünschte Nachverdichtung ist es erforderlich neues Planungsrecht zu schaffen. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, die zweigeschossig bebaut werden darf, wird neues Planrecht geschaffen, dass die Umgebungsbebauung weitgehend berücksichtigt. Es wird ein weiterer Beitrag zur innerstädtischen Nachverdichtung geleistet. Der vorhandene Bebauungsplan Nr. 14 b „Ostwall – 1. Änderung“ tritt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 b „Ostwall“ außer Kraft. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 b ermöglicht eine sinnvolle bauliche Gestaltung des Grundstückes und eine Nachverdichtung im zentralen Innenstadtbereich.

Sowohl bei der Änderung des Bebauungsplans als auch bei der Planung der Baukörper wurde der „Handlungsleitfaden für das nachhaltige und klimagerechte Planen und Bauen in Straelen“ beachtet. So werden die Baukörper mit jeweils 8 Wohneinheiten sehr kompakt errichtet, es wird die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern vorgeschrieben und gleichzeitig werden die Flachdächer begrünt. Weiter ist das unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Zusammen mit einer sparsamen Verkehrserschließung führen diese Maßnahmen zu einer nachhaltigen und klimagerechten Planung.



Bild 2: Städtebauliches Konzept (unmaßstäblich)

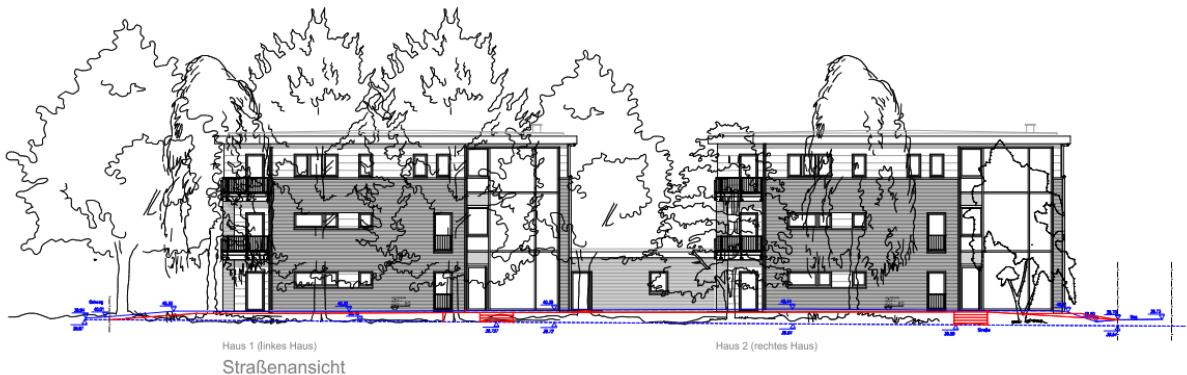


Bild 3: Ansicht Osten vom Soatspad (unmaßstäblich)



Bild 4: Ansicht Westen (unmaßstäblich)



Bild 5: Ansicht Süden vom Soatspad (unmaßstäblich)



Bild 6: Ansicht Norden vom Fußweg (unmaßstäblich)

## 5. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

### 5.1 Bundesraumordnungsprogramm

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Raumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712) in Kraft getreten. Als Ergänzung zum Landesentwicklungsplan NRW enthält dieser Ziele und Grundsätze zur Gefahrenverringerung von Starkregen und Hochwasser.

Als Ziel ist dort festgelegt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern zu prüfen sind, insbesondere unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels, wie Starkregen. Dadurch kann großen Schäden durch Hochwassereignisse begegnet werden.



## Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten bestehen im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregen Gefahren (BKG-Karte) wird das Plangebiet sowohl bei extremen, als auch bei seltenen Starkregenereignissen durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m am westlichen Rand und im südlichen Plangebiet betroffen. Außerhalb des Plangebietes wird die im Osten und Süden vorbeiführende Straße Soatspad bei seltenen und extremen Starkregenereignissen durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein.

Da die Höhe der versiegelten Fläche über NHN nach der Neubebauung ungefähr gleich bleibt, werden die Flächen, die bisher unter Wasser standen, auch zukünftig in einem gleichen Ausmaß unter Wasser stehen.

Die Fläche sollte aus diesem Grund hochwasserangepasst bebaut werden, um durch eine angepasste Bauweise bzw. Ausrüstung die Gebäude vor Starkregen zu sichern. Die potentiell Betroffenen müssen selbst Eigenvorsorge treffen und sich vor Auswirkungen des Starkregens in geeigneter Weise schützen.

## 5.2 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Düsseldorf, Blatt 10 (siehe Bild 7). Es wird wie die nähere Umgebung als „allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt und entspricht somit der geplanten Nutzung. Das Plangebiet ist mit einem roten Punkt markiert.



Bild 7: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (unmaßstäblich)

### 5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 14 Straelen/Wachtendonk des Kreises Kleve. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 b sind keine Schutzgebiete oder –maßnahmen festgesetzt.

### 5.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Straelen weist den Kernort als Siedlungsschwerpunkt aus und sieht für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 b „Ostwall“ Gemischte Baufläche (M) vor (siehe Bild Nr. 8). Der Kindergarten ist als öffentliche Einrichtung gekennzeichnet. Im Westen schließt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungsmarkt an das Plangebiet an. Östlich und südlich sind Wohnbauflächen dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes entspricht demnach nicht den Zielen des aktuellen Flächennutzungsplans. Da hier ein Allgemeines Wohngebiet entstehen soll, muss die im Flächennutzungsplan

ausgewiesene Nutzung als Gemischte Baufläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

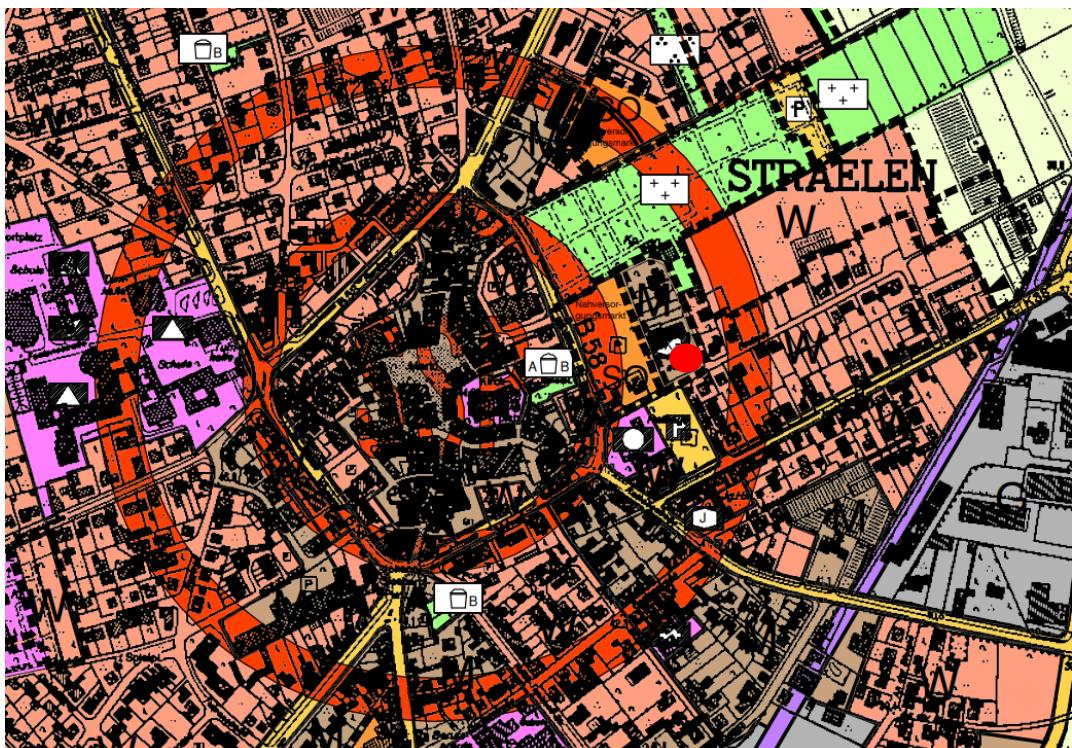


Bild 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich), das Plangebiet ist mit einem roten Punkt markiert

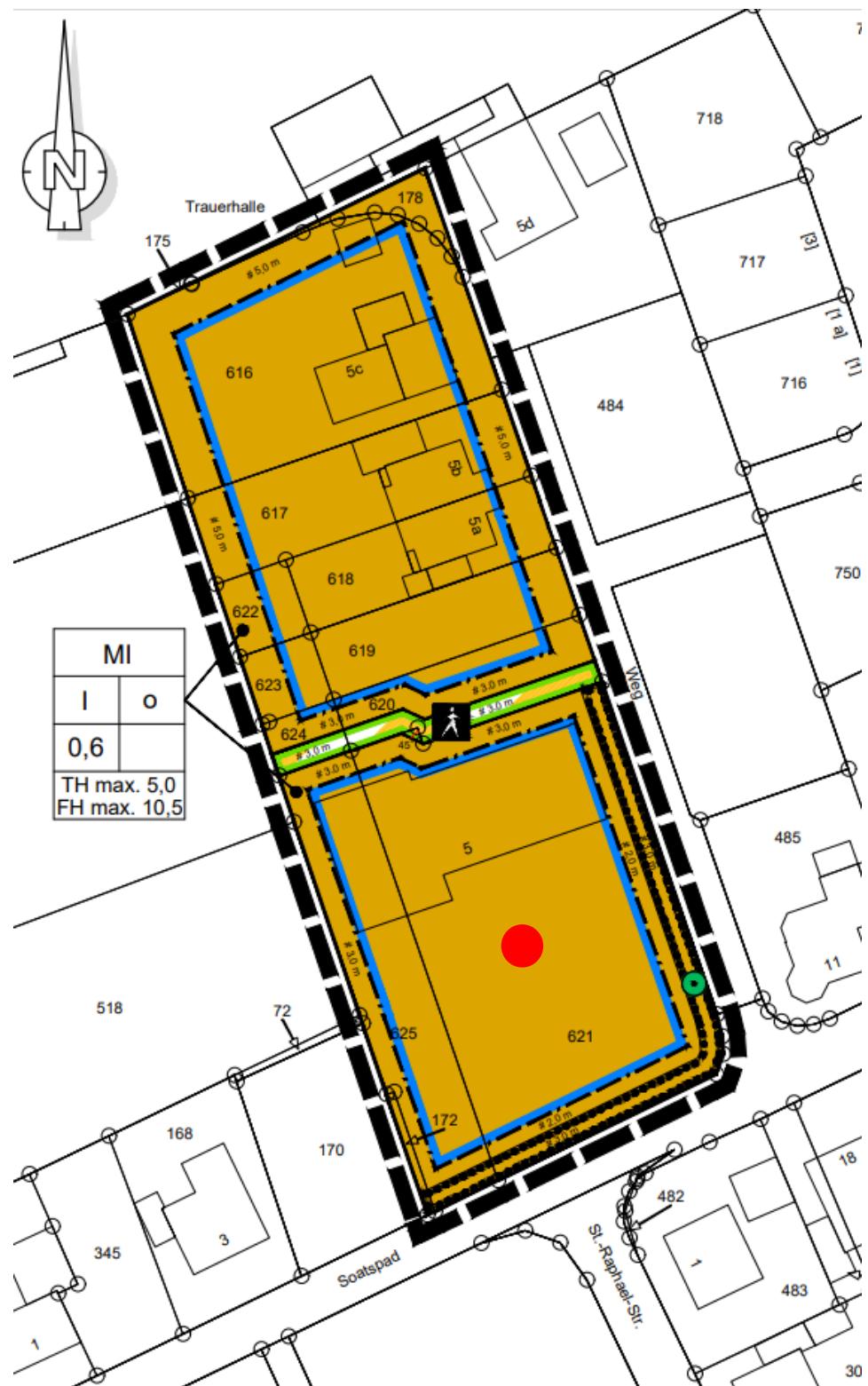
Für das Plangebiet sind keine wasserrechtlichen Festsetzungen ausgewiesen.

## 5.5 Bebauungsplan Nr. 14 b „Ostwall“ 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 b „Ostwall“ (siehe Bild 9) wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.10.2018 rechtskräftig. Sie setzt für das gesamte Plangebiet und für den nördlich angrenzenden Bereich Mischgebiet (MI) fest, welches durch einen Fußweg unterbrochen wird. Überbaubare Grundstücksflächen mit unterschiedlichen Abständen zu den Nachbargrenzen, 1 Vollgeschoss, offene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,6 kennzeichnen die mögliche Bebauung. Dabei ist die Traufhöhe der Baukörper auf maximal 5 m und die Firsthöhe auf maximal 10,5 m beschränkt.



Parallel zur Erschließungsstraße Soatspad werden im Süden und im Osten bis zum Fußweg gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt.





## 6. Festsetzungen im Einzelnen

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt im Süden an der vollständig ausgebauten Erschließungsstraße Soatspad, die in den Ostwall mündet. Die an der westlichen Seite des Plangebietes vorgesehenen Stellplätze können somit problemlos erschlossen werden.

Die verkehrliche Erschließung ist damit gesichert.

### 6.2 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Zur Umsetzung des gewünschten Baurechts sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 b, 2. Änderung in Anlehnung an die südwestlich, westlich und nördlich angrenzende Wohnbebauung Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Der unmittelbar an den Friedhof angrenzende Steinmetz liegt weit außerhalb des Plangebietes.

Da die bisherige Nutzung als Kindergarten auf einer als Mischgebiet (siehe B-Plan Nr. 14 b, 1. Änderung in Bild 9) festgesetzten Fläche nicht weiter verfolgt wird, wird mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) eine umsetzungsfähige Entwicklung für das Plangebiet eingeleitet.

Nicht zulässig sind die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Diese werden aufgrund der Lage des Plangebietes, der an drei Seiten unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung, der Plangebietsgröße und wegen des aus diesen Nutzungen ggf. zu erwartenden Verkehrsaufkommens und Parkplatzbedarfs, ausgeschlossen.



## 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), durch Aussagen zur Bauhöhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet wird auf maximal 0,4 festgesetzt und unterschreitet damit die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 b. Dennoch kann mit dieser Ausweisung die gewünschte innerstädtische Nachverdichtung ermöglicht werden.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen als Obergrenze festgesetzt. Damit wird die bisherige Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 b um ein Geschoss überschritten, dennoch berücksichtigt die Festsetzung die angrenzende Wohnbebauung, da sowohl im Nordosten als auch im Süden zweigeschossige Wohngebäude errichtet wurden.

Mit diesen Ausweisungen wird eine architektonische Varianz ermöglicht, die dem Wunsch des Bauherrn nach innovativen Konzepten und individuellem Bauen Rechnung trägt und gleichzeitig die Umgebung berücksichtigt.

### **Geschossflächenzahl**

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt, da die geplanten Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die GRZ und die festgesetzte Maximalhöhe der Gebäude ausreichend bestimmt sind. Die überschlägige Auswertung der Bauzeichnungen ergab eine GFZ von 0,53, die damit den Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO unterschreitet.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Ausgehend von einem unteren Bezugspunkt wird die Höhe der Baukörper durch Festsetzung der maximalen Bauhöhe bestimmt.



Der untere Bezugspunkt wird nach entsprechenden Höhenvermessungen im Planbereich auf 40,00 m ü. NHN festgesetzt.

Die Bauhöhe wird als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Dachabschluss definiert.

Die Bauhöhe wird auf maximal 50,50 m über NHN festgesetzt. Damit darf der Baukörper einschließlich Staffelgeschoss eine maximale Höhe von 10,5 m erreichen. Mit dieser Bauhöhe wird die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 b übernommen. Die in der 1. Änderung nur für geneigte Dächer geltende Bauhöhe wird jetzt auch für Gebäude mit Flachdächern übernommen.

Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie darf die maximale Bauhöhe ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Im Rahmen einer Verschattungssimulation für das nördlich angrenzende Wohngebäude Soatspad 5 wurde folgendes festgestellt:

### **1. Verschattung der Befensterung des Wohnhauses Soatspad 5:**

Von einer möglichen Verschattung sind die südlichen Giebelfenster, die zum Garten ausgerichteten zwei bodentiefe Fenster sowie der Wintergarten potentiell betroffen.

Im Hochsommer (Studie 21. Juni) trifft die Verschattung durch die geplante Neubaubatur das Wohngebäude Soatspad 5 zu keinem Zeitpunkt.

Im Spätsommer (Studie 06. September) kann die Sonne ausrichtungsbedingt erst ab 12 Uhr auf die Gartenfassade des Wohngebäudes Soatspad treffen. Hier blockt die Selbstverschattung der eigenen südlichen Garage eine mögliche Fensterverschattung durch den geplanten Neubau ab, so dass die geplante Neubebauung ohne Auswirkung auf die Fassadenverschattung des Wohnhauses Soatspad 5 bleibt. Eines der kleinen Giebelfenster wird für ca. eine halbe Stunde verschattet.



Am 21. Dezember, dem kürzesten Tag, wird der Wintergarten für eine Stunde zwischen 12 und 14 Uhr sowie die danebenliegende Fenstertüre durch die geplante Neubaukubatur verschattet.

Die Giebelfenster werden von 10 Uhr bis 16:30 Uhr durch die geplante Neubaukubatur verschattet.

## 2. Verschattung des gartenseitigen Grundstücks Soatspad 5:

Im Hochsommer wird das Grundstück lediglich um die Mittagszeit leicht von durch die Neubebauung ausgelöster Verschattung touchiert. Allerdings verschattet der eigene Grundstückszaun zum schmalen Weg hin das Grundstück deutlich tiefer.

Im Spätsommer / Herbst verläuft der durch die geplante Neubebauung ausgelöste Schatten zwischen 7 und 16 Uhr mit seinem kurzzeitigen Maximum bis etwas über die Hälfte der Grundstücksbreite Soatspad 5.

Am 21. Dezember durchläuft der durch den geplanten Neubau ausgelöste Schatten tagsüber als etwa gebäudetiefer Schattenstreifen die gesamte Grundstückslänge Soatspad 5.

Allerdings entspricht dies auch der Schattentiefe, die durch Soatspad 5 auf Soatspad 5a ausgelöst wird. Ab ca. 13 Uhr ist der rückwärtige Gartengrundstücksteil bezogen auf den geplanten Neubau wieder verschattungsfrei.

Mit dieser Simulation kann nachgewiesen werden, dass der geplante Baukörper nachbarliche Interessen würdigt und das Rücksichtnahmegerbot beachtet. Durch die Einhaltung der notwendigen Abstände zu Nachbargrenzen gemäß § 6 BauO NRW kann auch nicht von einer erdrückenden Wirkung des geplanten Wohngebäudes ausgegangen werden.

## 6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der künftigen Bebauung festgesetzt.



Im Plangebiet wird die offene Bauweise vorgegeben, um hier die gewünschten Abstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Für die beiden Wohngebäude werden die Baufenster auf eine Größe von 20,50 m mal 19,25 m festgesetzt, die durch einen 6,00 m breiten Zwischentrakt miteinander verbunden werden.

In dieser überbaubaren Baufläche sind auch Balkone, überdachte Terrassen und Wintergärten unterzubringen.

## 6.5 Garagen, Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

### **Garagen und Stellplätze**

Die von dem Soatspad erschlossenen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Garagen und Stellplätzen festgesetzten Flächen errichtet werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück geordnet errichtet werden können.

Die Abstellfläche ist ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder gemäß der Richtzahlentabelle der Stellplatzverordnung NRW aufzunehmen. Damit wird gleichzeitig die Stellplatzsatzung der Stadt Straelen vom 21.12.2022 beachtet. Dabei ist zu beachten, dass die Anlage von Fahrradabstellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist.

### **Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkone**

Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



## Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Davon ausgenommen sind:

- die unter Geländeoberkante liegenden Nebenanlagen,
- Wände und Pergolen zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Terrassenbereich, der unmittelbar an das Wohngebäude angrenzt.
- Kinderspielanlagen,
- ein eigenständiger Abstellraum (pro Gebäude einer) bis maximal 7,5 qm sowie
- Einfriedungen,
- Abstellplätze und –gebäude zur Unterstellung von Fahrrädern und Mülltonnen.

Da notwendige Stellflächen für Fahrräder auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wird die Richtzahlentabelle der Stellplatzverordnung NRW sowie die Stellplatzsatzung der Stadt Straelen vom 21.12.2022 beachtet.

Mit den Festsetzungen zu den Nebenanlagen soll eine übermäßige bauliche Entwicklung im Gartenbereich verhindert aber dennoch Nutzerwünsche im verträglichen Umfang ermöglicht werden.

### 6.6 Verkehrsflächen

Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche Soatspad, mit der das Plangebiet im Süden verkehrlich erschlossen ist, wurde bereits in den angrenzenden Bebauungsplänen planungsrechtlich festgesetzt, so dass auf eine zusätzliche Ausweisung von Verkehrsflächen verzichtet werden kann. Zudem ist der Soatspad vollständig ausgebaut.



## 6.7 Grünflächen

Auf eine planungsrechtlich abgesicherte Ausweisung von Grünflächen wird verzichtet. Es ist jedoch vorgesehen, alle nicht überbaubaren bzw. nicht befestigten Bereiche des Grundstücks zu begrünen.

Weiter wird festgesetzt, dass die Flächen von Flachdächern mit Ausnahme von Terrassenflächen zu begrünen sind.

### Erhalt von Bäumen

Die Bäume entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes dienen einer hinreichenden Begrünung des Grundstücks und bestimmen zugleich maßgeblich das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums. Aus diesem Grund wird das Allgemeine Wohngebiet in diesem Bereich mit der Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB überlagert. Im Interesse einer adäquaten Bestandsicherung begründet sich die Festsetzung zum Erhalt der Bäume ab einer gewissen Größe sowie die Aufnahme von Anforderungen zu Pflege- und Schutzmaßnahmen bei Bauarbeiten im Bebauungsplan.

## 6.8 Kinderspielplatz

Mit dem Spielplatz am Ostwall ist ein Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden und fußläufig erreichbar. Dieser kann die Kinder aus den geplanten Wohngebäuden problemlos aufnehmen, so dass auf die planungsrechtliche Festsetzung eines zusätzlichen Spielplatzes im Plangebiet verzichtet werden kann. Allerdings ist im Städtebaulichen Konzept hinter dem Zwischentrakt eine Spielfläche vorgesehen.

## 6.9 Denkmalschutz, Kampfmittel, Erdbebenschutz, Grundwasser, Starkregen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Hinweise)

### Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer



Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Tel.: 02801/77629-0, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### Kampfmittel

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

### Erdbebenschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

### Grundwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen des Mauerwerks können erforderlich werden. Es wird die Errichtung von sog. „weißen Wannen“ empfohlen.



### Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten bestehen im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregen Gefahren (BKG-Karte) wird das Plangebiet sowohl bei extremen, als auch bei seltenen Starkregenereignissen durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m am westlichen Rand und im südlichen Plangebiet betroffen. Außerhalb des Plangebietes wird die im Osten und Süden vorbeiführende Straße Soatspad bei seltenen und extremen Starkregenereignissen durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein.

Die Fläche sollte aus diesem Grund hochwasserangepasst bebaut werden, um durch eine angepasste Bauweise bzw. Ausrüstung die Gebäude vor Starkregen zu sichern. Die potentiell Betroffenen müssen selbst Eigenvorsorge treffen und sich vor Auswirkungen des Starkregens in geeigneter Weise schützen.

### Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Gebäudeabriß und alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind nach vorheriger Abrissfreigabe außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG 2009).

## 7. Örtliche Bauvorschriften

Notwendige gestalterische Festsetzungen werden im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

## 8. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Netze. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der vorhandene Kindergarten bereits angeschlossen war.

Das auf den Bauflächen anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort dem Untergrund zugeführt.



Einzelheiten der Entwässerung sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln.

## 9. Bodenschutz/Altlasten

Laut Auskunft des Kreises Kleve, Fachbereich Technik, Abteilung Bauen und Umwelt, ist das zu überplanende Grundstück nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst. Zudem liegen dem Amt keine bodenschutzrechtlichen Daten gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen vor.

## 10. Umweltbelange/Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Unter Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung Stufe 1 vom 28.10.2022 und der ausgewiesenen planungsrechtlichen Vorgaben in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 b „Ostwall“ lässt sich, bezogen auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 7 BauGB, folgendes überschlägig feststellen:

- Schutzgut Mensch

Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen. Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen wie z. B. Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen oder Einschränkung der Erholungsfunktion zu erwarten. Mit der Aufgabe des Kindergartens und dem damit verbundenen Wegfall des Bring- und Holverkehrs nimmt tendenziell der Kfz-Verkehr leicht ab.



Mit dem Planungsvorhaben sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzwesens Mensch verbunden.

- **Schutzwesens Tiere/Pflanzen**

Gemäß der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung konnten keine aktuellen Besiedlungen des Planungsraumes durch streng geschützte (planungsrelevante) Tierarten festgestellt werden.

Bei Beachtung und Umsetzung der in Kapitel 6.9 beschriebenen Hinweise werden planungsrelevante Arten durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

- **Schutzwesens Fläche**

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen insbesondere Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Planbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 b „Ostwall“, 1. Änderung. Die dort ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche ist größer als das jetzt in der 2. Änderung geplante Baufenster, d. h. die mögliche Versiegelung ist jetzt tendenziell geringer als bei der früheren Planung.

Mit dem jetzigen Planungsvorhaben sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzwesens Fläche verbunden.

- **Schutzwesens Boden**

Die geplante Neuversiegelung durch die Bebauung führt zu einem Funktionsverlust von Bodenfunktionen im bisherigen Gartenbereich des Kindergartens, da die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich dauerhaft verloren gehen. Diese Beeinträchtigungen stehen dem Vorhaben aber unter Bodenschutzgesichtspunkten nicht grundsätzlich entgegen.

Die Auswirkungen auf das Schutzwesens Boden werden vor dem Hintergrund der zusätzlichen Versiegelung als nicht erheblich eingestuft. Sie sind insbesondere in Bezug auf die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum und den damit verbundenen Anforderungen an einen sparsamen Umgang an Grund und Boden hinzunehmen. Die Inanspruchnahme von ökologisch wertvoller Böden außerhalb des Siedlungszusammenhangs wird somit vermieden.



- **Schutzgut Wasser**

Es bestehen keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Durch dauerhafte Versiegelung von Gebäuden verringert sich die Grundwasserneubildungsrate; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch stoffliche Einträge im Wohngebiet sind möglich. Zudem sind baubedingte Beeinträchtigungen durch Baumaterialien und Baubetrieb zu erwarten. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich eingestuft zumal das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert wird.

- **Schutzgut Luft und Klima**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 b „Ostwall“ wird lediglich eine kleinere bestehende Fläche innerhalb einer bebauten Siedlungsstruktur überplant. Resultierend aus der Umsetzung der Planung entstehen geringe zusätzliche Verkehre, welche aufgrund der geringen Größe des Plangebiets als unerheblich einzuschätzen sind. Daher sind mit dem Planungsvorhaben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima verbunden.

- **Schutzgut Landschaft**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft. Die Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 b „Ostwall“ hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, es sind keine erheblichen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten. Dies ist auch auf die Festsetzung der Erhaltung vorhandener Bäume zurückzuführen.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Denkmäler oder sonstige Kultur- sowie Denkmalbereiche und Bodendenkmäler sind nicht betroffen.



## 11. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Oktober 2022 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Gemäß dieser Vorprüfung liegen insgesamt 22 Hinweise auf (potentielle) Vorkommen planungsrelevanter Arten vor. Hierbei handelt es sich um 1 Säugetier und 21 Vogelarten. Für 21 Arten lässt sich ein Vorkommen im direkten Eingriffsbereich aufgrund ihrer Habitsansprüche ausschließen: Habicht, Sperber, Eisvogel, Waldohreule, Steinkauz, Bluthänfling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Turmfalke, Rauchschwalbe, Nachtigall, Pirol, Feldsperling, Rebhuhn, Gartenrotschwanz, Girlitz, Turteltaube, Waldkauz, Star und Schleiereule.

Für das näher untersuchte Säugetier (Fledermaus: Großes Mausohr) eignet sich das Gebäude aufgrund seiner Ausgestaltung nicht als Quartier. Es kann gesagt werden, dass sich das Plangebiet aufgrund seines Baumbestandes (Birke mit Astloch) potentiell als Sommerquartier eignet.

Für das Große Mausohr kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden, wenn die Rodung im Zeitfenster Oktober – Ende Februar unter vorheriger Abrissfreigabe erfolgt.

Zum Schutz der Brutvögel, sollen die Abriss- bzw. Rückbauarbeiten zwischen Oktober und Februar erfolgen. Sollte die Maßnahme in diesem Zeitfenster nicht möglich sein, so ist unmittelbar vor dem Eingriff eine erneute Begehung (Freigabe) durchzuführen, um sicher auszuschließen, dass planungsrelevante Tierarten und Brutvögel betroffen sind.

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahme umgesetzt wird, kann eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung durch die Baufeldräumung sicher ausgeschlossen werden. Es ist keine vertiefende Prüfung notwendig.



## 12. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich weder ein Bodendenkmal noch ein Denkmal. Auch ein Denkmalschutzbereich ist nicht vorhanden.

## 13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 14. Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan)

Probleme wirtschaftlicher oder sozialer Art sind in diesem Änderungsbereich nicht erkennbar.

## 15. Kosten des Verfahrens

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger. Der Stadt Straßen entstehen lediglich geringfügige Kosten für die Verfahrensabwicklung.

## 16. Flächenbilanz

Gesamtfläche Bebauungsplanbereich: ca. 2.567 qm

Nach der Umsetzung des Bebauungsplans:

Allgemeines Wohngebiet: ca. 2.567 qm

Kempen, den 31.10.2024



Diese Begründung hat zusammen mit den Planunterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 b „Ostwall“ nach ortsüblicher Bekanntmachung vom xx.xx.2024 in der Zeit vom xx.xx.2024 bis einschließlich xx.xx.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Straelen, den xx.xx.2024

Der Bürgermeister

Im Auftrag