

Entwurf
Begründung

zur 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a Roelpad
Aufhebung eines Teilbereiches

Inhaltsverzeichnis:

Teil I Begründung

1. Planungsanlass	3
2. Lage des Aufhebungsbereiches	3
3. Derzeitiges Planungsrecht	3
4. Zustandsbeschreibung	4
5. Planungsrechtliche Auswirkungen	4
6. Verfahren	4
7. Umweltbelange	5
8. Altlasten	5
9. Belange der Bodendenkmalpflege	5
10. Kosten	6
Karte Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
Teil II Umweltbericht	7
1. Einleitung	7
2. Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bauleitplans	7
3. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	8
4. Bewertung der Umweltauswirkungen	9
4.1 Schutzgut Mensch	9
4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
4.2.1 Tiere	10
4.2.2 Pflanzen	10
4.3 Schutzgut Boden und Fläche	10
4.4 Schutzgut Wasser	11
4.5 Schutzgut Luft und Klima	11
4.6 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	12
4.7 Umgang mit Abfällen und Abwässer	12

4.8 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	12
4.9 Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes	12
4.10 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
4.11 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	12
4.12 Planungsalternativen	12
4.13 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle oder Katastrophen	12
4.14 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	13
4.15 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	13
4.16 Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse	13
4.17 Quellenangaben	14

Teil I Begründung

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 4a „Roelpad“ aus dem Jahr 1973 sowie der unmittelbar angrenzende Bebauungsplan Nr. 6 „Am Alten Venloer Weg“ folgen der seinerzeit aktuellen Konzeption einer autogerechten Stadt. Hierfür wurde insbesondere am Johann-Gisberts-Platz und an der Annastraße den Belangen des Autoverkehrs Rechnung getragen. Die für Straelen maßstabslose und überdimensionierte breite gerade Trasse der seinerzeitigen Bundesstraße 58 (Annastraße) blieb im Zuge der Bauleitplanung unangetastet, straßenbegleitend ist eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Am Johann-Giesberts-Platz war eine Aufweitung der Verkehrsfläche vorgesehen, darüber hinaus sollte der Platz einen weitläufigen Charakter erhalten, indem selbst prägender Gebäudebestand zurückgenommen und durch moderne drei- bis fünfgeschossige Häuser ersetzt werden sollten.

Darüber hinaus war geplant, dass durch kleinere gewerbliche Nutzungen (Schreinerei, Gärtnerei, Gaststätte u. a.) geprägtes Areal in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Bei der Festlegung von Baugrenzen wurde kaum Rücksicht auf den bestehenden Gebäudebestand genommen, zum Teil blieben selbst zum damaligen Zeitpunkt neuerrichtete, von der Straße abgesetzte Wohngebäude unberücksichtigt.

Aufgrund fortschreitender und sich ändernder Bedürfnisse der Bevölkerung wurde der Bebauungsplan in Teilgebieten nach seinem Inkrafttreten mehrfach geändert. Insgesamt wurden 25 Änderungsverfahren initiiert. Dennoch wird der Bebauungsplan mit seinen Änderungen heutigen Bedürfnissen nicht gerecht.

Insbesondere neue Eigentümer sind mit den Folgen der Festsetzungen konfrontiert. Umfängliche Modernisierungsmaßnahmen sind z. T. nicht mehr genehmigungsfähig, da sich die Substanz teilweise oder ganz außerhalb der überbaubaren Flächen befindet.

In diesem Sachverhalt wird ein städtebaulicher Missstand gesehen, es besteht Handlungsbedarf. Die städtebauliche Zielsetzung hat sich von der bevorzugten Behandlung des motorisierten Individualverkehrs abgewandt. Die vorhandenen breiten Trassen werden im Rahmen des Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepts Straelen 2022 für eine gleichberechtigtere Nutzung und zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer umgestaltet. Für prägende innenstadtnahe bauliche Substanz soll die Möglichkeit geschaffen werden, diese zu erhalten und weiter zu nutzen.

2. Lage des Aufhebungsbereiches

Der zur Aufhebung bestimmte Bereich umfasst eine Fläche von rd. 3.900 m². Sie schließt unmittelbar südlich an die Innenstadt an und liegt innerhalb eines Quartiers, welches umgrenzt wird durch die Venloer Straße, die Tulpenstraße, den Beginnenpad und den Westwall/Johann-Giesberts-Platz.

Die genaue Abgrenzung ist der zur Begründung gehörenden Planzeichnung zu entnehmen.

3. Derzeitiges Planungsrecht

Für den aufzuhebenden Bereich setzt der Bebauungsplan Nr. 4a „Roelpad“ entlang der Venloer Straße eine erst höchstens zweigeschossige, dann eine zwingend zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise fest, die am Johann-Giesberts-Platz in eine zwingend dreigeschossige und anschließend bis zu fünfgeschossige Bebauung mündet. Alle Gebäude sollten mit Flachdächern ausgeführt werden. Die Bautiefen betragen an der Annastraße bis zu 14,50 m, an die sich ein 4,50 m tiefer eingeschossig bebaubarer Bereich anschließt. Der bis zu fünf Vollgeschossen bebaubare Bereich sollte als Solitär aus der umgebenden Bebauung herausragen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der betreffende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der am Westwall gelegene Teilbereich ist Bestandteil des abgestimmten zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Straelen.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Gebiet, für das Vorgaben durch einen rechtswirksamen Landschaftsplan gemacht werden.

4. Zustandsbeschreibung

Für den Bereich besteht nur in sehr geringfügigem Umfang Entwicklungspotential. Die Bebauung war bereits bei der Aufstellung des Planes realisiert. Von den Möglichkeiten des Bebauungsplanes, z. B. der Aufstockung oder dem Ersatz von zurückliegenden Gebäuden, wurde hier kein Gebrauch gemacht.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets hat allerdings, insbesondere auch aufgrund der geringen Konkurrenzfähigkeit der kleineren Gewerbebetriebe, der geringen Flächenverfügbarkeit für den Gartenbaubetrieb und nicht zuletzt aufgrund des Generationenwechsels Wirkung gezeigt. Die Gebäude, auch die zurückliegenden ehemals gewerblichen Bauteile, werden heute im Wesentlichen zu Wohnzwecken oder dem Wohnen dienenden Zwecken genutzt. Die vorhandenen Betriebe (Gastronomie, Versicherung, etc.) sind zumindest ausnahmsweise auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

5. Planungsrechtliche Auswirkungen

Die Teilaufhebung bewirkt, dass Vorhaben künftig auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen sind. Danach sind solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Dabei sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren; ferner ist das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Zudem ist das in § 15 BauNVO legal definierte Rücksichtnahmegebot für Bebauungsplangebiete unmittelbar im Tatbestandsmerkmal des Einfügens enthalten und ist somit ebenfalls Bestandteil des § 34 Abs. 1 BauGB. Demnach ist der Nachbarnschutz auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes hinreichend durch die Behörde im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung zu beachten und bei bestehen subjektiver Rechte durch Nachbarn gerichtlich überprüfbar.

Durch die bereits erfolgte Bebauung wird unter Berücksichtigung der zukünftigen Anwendbarkeit von § 34 BauGB eine Störung oder Fehlentwicklung weitestgehend ausgeschlossen. Insbesondere das der Wohnruhe und dem Wohnfrieden dienende Einfügungsgebot, bezogen auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, ist für zukünftige Vorhaben zu beachten. Die Zulässigkeit von bisher nicht zulässigen Nutzungen wird nicht vorbereitet oder begründet. Allerdings wird Rechtssicherheit geschaffen für solche Gebäude, die zwar genehmigt waren, aber im Rahmen der ursprünglichen Bauleitplan keine Beachtung mehr gefunden haben. Kleinere Anbauten sind in rückwärtigen Bereichen im Rahmen des Einfügens möglich. Auch das Aufstocken von eingeschossigen Gebäuden ist nach § 34 Abs. 1 nach wie vor zulässig.

Die nach heutigen Maßstäben ungewollte städtebauliche Entwicklung am Westwall/Johann-Giesberts-Platz mit bis zu fünf Vollgeschossen würde verhindert, da keine entsprechenden Gebäude zur Rechtfertigung einer Genehmigung in der näheren Umgebung herangezogen werden können. Entschädigungsansprüche aufgrund der §§ 39 ff BauGB ergeben sich durch die Aufhebung nicht. Nach § 42 BauGB kann nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit eine Entschädigung nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden. Dieser Fall liegt aber nicht vor, da es keine Realisierungsabsichten für ein fünfgeschossiges Gebäude gibt und gab.

6. Verfahren

Gem. § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung, allerdings mit der Maßgabe, dass die verfahrensbeschleunigenden Vorschriften der §§ 13, 13a BauGB nur für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Plänen gelten.

7. Umweltbelange

Insofern ist diesem Bauleitplanverfahren eine Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB mit den Angaben nach § 2a BauGB mitzugeben. Eine Umweltprüfung, dargestellt in einem Umweltbericht, ist Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.

8. Altlasten, Immissionen

Im Plangebiet ist auf den Flurstücken 405, 1495 und 174, Flur 59, Gemarkung Straelen, ein Altstandort erfasst und unter dem Aktenzeichen 6.1-693213-845 im Altlastenkataster des Kreises Kleve vermerkt. Diese Grundstücke waren bis in die 1950-er Jahre Betriebsbereich der Schuhfabrik Tauwel. Durch die Aufhebung einer Teilfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 4a resultieren für die derzeitigen Nutzungen dieser Grundstücke keine Auswirkungen. Ob zukünftig durch anderweitige Nutzungen Bodeneingriffe zu verzeichnen sind, kann nicht abschließend beurteilt werden. Die rechtlichen Bestimmungen des Bodenschutzes und zur Sanierung von Altlasten richten sich unmittelbar an die Pflichtigen und damit an die Grundstückseigentümer und die Akteure beim Auf- und Einbringen von Materialien. Insofern obliegt es diesem Personenkreis, den Verpflichtungen nach den einschlägigen Vorschriften des Bodenschutzes und des Altlastenrechtes nachzukommen. Durch die Aufhebung der Bebauungsplanteilfläche sind keine altlast- und immissionsrechtlichen Veränderungen zu verzeichnen. Die Teilaufhebung bewirkt, dass Vorhaben künftig auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen sind. Hierauf ist im Zuge künftiger Nutzungsänderungen oder sonstiger Baumaßnahmen das Immissionsrecht abzustellen.

9. Belange der Bodendenkmalpflege

Die betreffende Fläche schließt unmittelbar südwestlich an das vermutete Bodendenkmal VBD 0001 Altstadt Straelen (NIP 2017/0050) an. Auf dem Gebiet der Planfläche selbst sind einige grob zu verortende Baustrukturen seit dem 19. Jh. überliefert, die in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung des Areals außerhalb der Stadtbefestigung stehen. Mittelalterliche Vorgängeranlagen können aufgrund der bis ins 9.-10. Jh. zurückreichenden Stadtgeschichte ebenfalls nicht ausgeschlossen werden

Zu diesen wirtschaftlichen Anlagen gehören neben den eigentlichen Gebäuden auch die umgebenden Anlagen und die zugehörige Infrastruktur wie z. B. Brunnen, Gärten, Wege, Wiesen, Weiher und Begrenzungsgräben. Davon können sich im Boden z. B. Fundamente und Mauerreste, Fußböden, Gräben, Brunnen, Wege, Siedlungsschichten usw. und das enthaltene Fundmaterial wie Keramik oder Metallgegenstände erhalten haben.

Im Nordosten des Plangebietes können im Bereich der ehemaligen Stadtumwehrung zudem Teile der Stadtmauer oder des doppelten Wassergrabens mitsamt seiner Verfüllschichten zutage kommen.

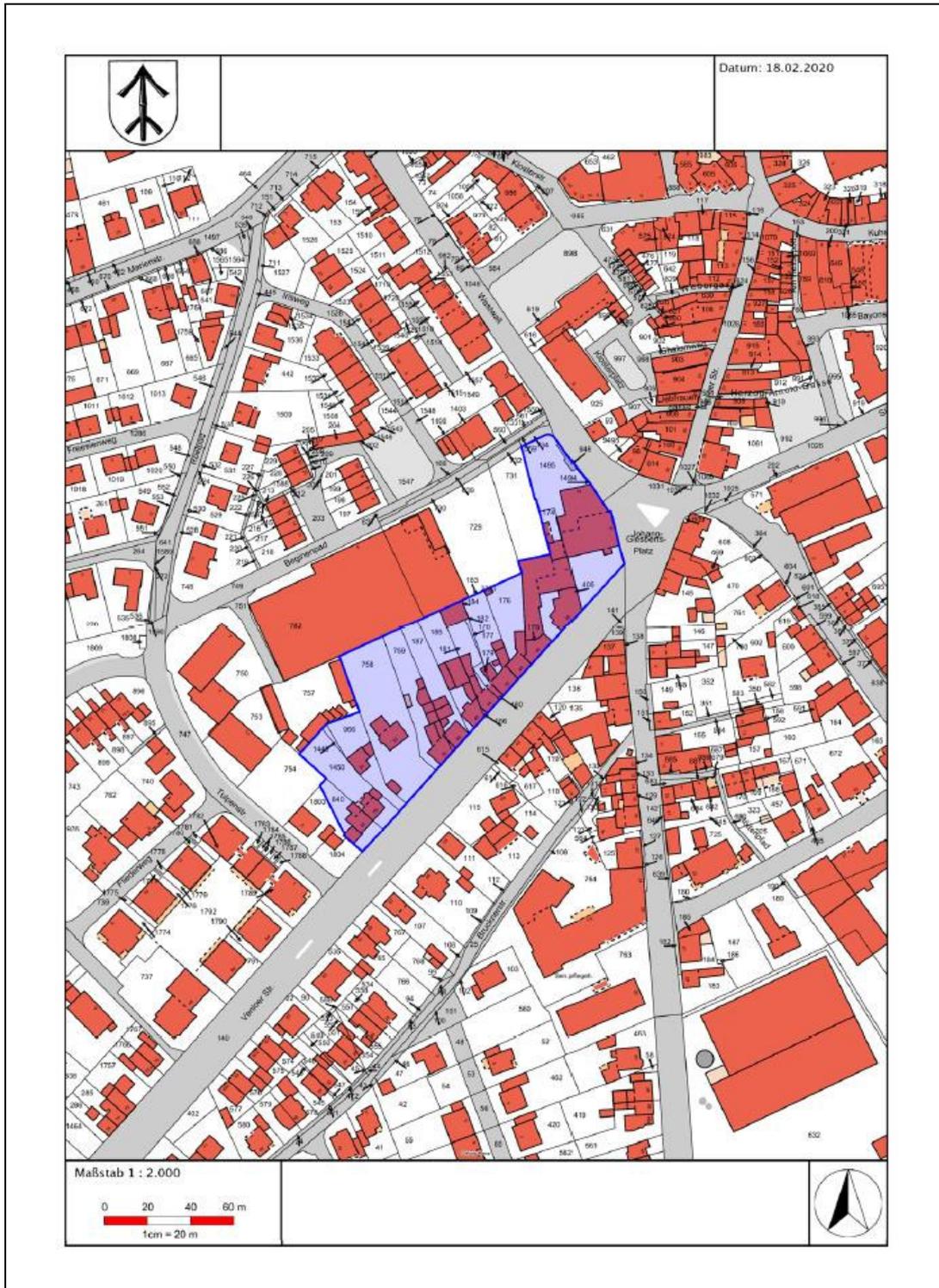
Bei Bodeneingriffen innerhalb des gesamtem Plangebiets ist daher mit dem Antreffen erhaltener archäologischer Relikte zu rechnen.

Mit der Teilaufhebung der Satzung entfällt die Rechtsgrundlage für eine bauleitplanerische gebietsbezogene Steuerung zur Sicherung der vermuteten Bodendenkmäler. Diese ist auf die Ebene einer einzelfallbezogenen bauordnungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben zu verlagern. Im Zuge dessen erfolgt mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege bei Erdbebewegungen eine Abstimmung zur Bebaubarkeit.

Das Plangebiet wird als Bereich mit vermuteten Bodendenkmälern in das geographische Informationssystem (GIS) vermerkt werden. Sowohl die Bauordnung des Kreises Kleve als auch die Stadt Straelen im Zuge einer Benehmensherstellung bei Baugesuchen greifen im Regelfall auf diese Datei zu, so dass die Belange des Denkmalschutzes gewahrt werden.

10. Kosten

Durch die Bauleitplanung entstehen der Stadt Straelen keine Aufwendungen für die Erschließung und Realisierung der Planung.



Abgrenzung des Geltungsbereichs

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Berücksichtigung des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen durchzuführen.

Die auf Grund der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen der nachteiligen Folgen für die betroffenen Umweltbelange gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltbelange werden insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen auf den Menschen, auf Tier- und Pflanzenarten und Lebensräume, auf Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter geprüft.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch werden insbesondere Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit durch Lärm- oder Geruchsimmissionen und zur Erholungsfunktion des Gebiets getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden Aussagen zu Biotoptypen, Lebensraumpotenzial für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie zur Erfüllung oder Nichterfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen.

Bezogen auf die Schutzgüter Boden und Fläche werden Aussagen zur Altlastensituation, zu Bodentypen- und -funktionen, Flächeninanspruchnahme, Auswirkungen durch Bodenversiegelung, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Wasser werden Aussagen zu Grundwasser, Überschwemmungsbereichen und der Ableitung von Niederschlagswasser getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Luft und Klima werden Aussagen zu Siedlungsflächen, Schadstoffbelastung bzw. Luftqualität, Lokalklima und Auswirkungen durch die beabsichtigte Nutzung getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft werden Aussagen zu anthropogener Vorprägung, Erholungseignung und Auswirkungen durch visuelle Veränderungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden Aussagen zu Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Denkmälern, Bodendenkmälern und Kulturlandschaftsbereichen sowie dem Verhalten bei Funden getroffen.

Es werden Angaben zum Umgang mit Abfällen und Abwässern und zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie getroffen.

2. Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bauleitplans

Der Bebauungsplan Nr. 4a „Roelpad“ aus dem Jahr 1973 sowie der unmittelbar angrenzende Bebauungsplan Nr. 6 „Am Alten Venloer Weg“ folgen der seinerzeit aktuellen Konzeption einer autogerechten Stadt. Dafür sollte selbst prägender Gebäudebestand zurückgenommen und durch moderne drei- bis fünfgeschossige Häuser ersetzt werden. Bei der Festlegung von Baugrenzen wurde kaum Rücksicht auf den bestehenden Gebäudebestand genommen, zum Teil blieben selbst zum damaligen Zeitpunkt neuerrichtete, von der Straße abgesetzte Wohngebäude unberücksichtigt. In diesem Sachverhalt wird ein städtebaulicher Missstand gesehen, es besteht Handlungsbedarf. Die städtebauliche Zielsetzung hat sich von der bevorzugten Behandlung des motorisierten Individualverkehrs abgewandt. Die vorhandenen breiten Trassen werden im Rahmen des Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepts Straelen 2022 für eine gleichberechtigte Nutzung und zum Schutz der schwächeren Ver-

kehrsteilnehmer umgestaltet. Für prägende innenstadtnahe bauliche Substanz soll die Möglichkeit geschaffen werden, diese zu erhalten und weiter zu nutzen.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans bewirkt, das Vorhaben künftig auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen sind. Durch die bereits erfolgte Bebauung wird unter Berücksichtigung der zukünftigen Anwendbarkeit von § 34 BauGB eine Störung oder Fehlentwicklung weitestgehend ausgeschlossen. Für den Bereich besteht nur in sehr geringfügigem Umfang Entwicklungspotential. Allerdings wird Rechtssicherheit geschaffen für solche Gebäude, die zwar genehmigt waren, aber im Rahmen der ursprünglichen Bauleitplan keine Beachtung mehr gefunden haben. Kleinere Anbauten sind in rückwärtigen Bereichen im Rahmen des Einfügens möglich. Auch das Aufstocken von eingeschossigen Gebäuden ist nach § 34 Abs. 1 nach wie vor zulässig.

3. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand können im Aufhebungsbereich und seinem Umfeld vorrangig folgende umweltrelevanten Fachgesetze und Fachplanungen von Bedeutung sein:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	BauGB	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
	Bundesimmissionschutzgesetz einschließlich Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatschG)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§1 BNatSchG). Der § 44 (1) BNatSchG definiert Verbotstatbestände für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten (u.a. Verbot des Fanges, der Verletzung und der Tötung von wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten). Auch dürfen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich ein Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Es ist ferner verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
Boden und Fläche	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesbodenschutzgesetz NRW	Zweck dieser Gesetze ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens als <ul style="list-style-type: none"> • Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasser-

		schutz), <ul style="list-style-type: none"> • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren (Maßnahmen zur Beseitigung oder Verminderung schädlicher Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens) und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen vermieden werden.
	BauGB	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Maßnahmen der Innenentwicklung
	LNatschG	Die natürlichen Bodenfunktionen sind zu erhalten und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Bei Neuversiegelungen ist der Ausgleich vorrangig durch eine Entsiegelung an anderer Stelle in dem betroffenen Raum zu bewirken.
Wasser	Wasserhaushalts-gesetz (WHG), Landeswasserge-setz NRW	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
Luft und Klima	Bundesimmissions-schutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Baugesetzbuch	Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern (Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege, erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und des Orts- und Landschaftsbildes).
	BNatschG	Bewahren von Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen.
	Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz und Pflege von Denkmälern

Ferner zu beachten ist die Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, auch Seveso-II-Richtlinie genannt. Sie dient der Verhütung schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen und der Begrenzung der Unfallfolgen. Seit dem 1. Juni 2015 ist sie durch die am 24. Juli 2012 im Amtsblatt der EU veröffentlichte Richtlinie 2012/18/EU, auch Seveso-III-Richtlinie oder Störfall-Richtlinie genannt, ersetzt. Die nationale Umsetzung erfolgte mit der Störfallverordnung (12. VO zur Durchführung des BImSchG).

Fachplanungen

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Gebiet, für das Vorgaben durch einen rechtswirksamen Landschaftsplan gemacht werden.

4. Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Schutzgut Mensch

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit zu prüfen. Hierbei sind insbesondere sämtliche Immissionen und die Erholungs-

funktion des Gebietes zu beschreiben und auf seine Auswirkungen auf den Menschen zu bewerten.

Der von der Aufhebung betroffene Planbereich war bereits vor der ersten Aufstellung eines Bebauungsplanes vollständig bebaut. Entwicklungspotential ist allenfalls durch Aufstockungen oder kleine Ergänzungsbauten gegeben. Die ehemals eher kleingewerbliche Lage hat sich in ein Wohngebiet mit einer adäquaten Erholungsfunktion für die Bewohner gewandelt.

Durch die Aufhebung verändert sich lediglich die Beurteilungsgrundlage für eventuelle Baugesuche. Die Aufhebung wird nicht zu Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand führen. Negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

Im unmittelbaren Umfeld des Planbereiches sind keine Betriebsbereiche entsprechend der **Störfall-Verordnung / Seveso III-Richtlinie** bekannt. Erhebliche Beeinträchtigungen evtl. schutzbedürftiger Nutzungen im Sinne der Seveso-II und III-Richtlinie sind demnach nicht zu erwarten.

Im Rahmen dieses Aufhebungsverfahrens sind keine negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch dieses Verfahren werden die derzeit festgesetzten baulichen Nutzungen bzw. das Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) zukünftig auf der Grundlage des § 34 BauGB bewertet. Eine höhere Versiegelungsrate, die sich auf Flora und Fauna auswirkt ergibt sich aufgrund des Einfügungsgebotes nicht, der Gebietscharakter eines Wohngebietes wird gesichert. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft aus, das bauliche Entwicklungspotential und damit die Auswirkungen auf Flora und Fauna sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt als geringfügig zu beurteilen

4.2.1 Tiere

Der von der Aufhebung betroffene Planbereich ist bereits vollständig bebaut. Als Nutzung überwiegt das Wohnen. Die privaten Freiräume sind durch Ziergärten geprägt. Die Lebensräume für die Tierwelt ist bereits durch seine Lage innerhalb des geschlossenen Quartiers Störungen durch Menschen und Maschinen (z. B. Autos, Rasenmäher) belastet.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß den Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB). Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind dadurch nicht zu erwarten. Die Teilaufhebung der Satzung wirkt sich nicht auf Biotope, Lebensraumpotentiale und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände aus.

4.2.2 Pflanzen

Der Geltungsbereich des Verfahrens befindet sich außerhalb eines Landschaftsplanes. Geschützte Pflanzen oder gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand weder in der Nähe, noch im Geltungsbereich. Durch den angestrebten Wechsel der Beurteilungsgrundlage für Baugesuch ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze.

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzen- oder Tierwelt zu erwarten sind, trifft dies auch auf die Wechselwirkungen zwischen Pflanze und Tier zu.

4.3 Schutzgut Boden und Fläche

Im Rahmen der Bauleitplanung sind mögliche Beeinträchtigungen von Böden zu prüfen.

Der Planungsraum liegt im „Niederrheinischen Tiefland“ (Haupteinheit 57) und wird in weiterer Untergliederung den „Kempen-Aldekerker Platten“ (Untereinheit 573) und der „Straelener Terrassenplatte“ (573.00) zugeordnet.

Dem Auskunftssystem der Bodenkarten des Geologischen Dienstes Krefeld (Karte der schutzwürdigen Böden) ist zu entnehmen, dass der Untersuchungsraum die Bodentypen Gley, z.T. Pseudogley-Gley und Braunerde, stellenweise Gley-Braunerde aufweist. Das Grundwasser liegt bei 130 - 200 cm unter Flur, meist tiefer.

Der Planbereich ist aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits durch Bodenversiegelung und Bodenverdichtung geprägt. Die privaten Freiflächen werden von den Anwohnern als Ziergärten intensiv genutzt und tragen zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches bei.

Die künftige Beurteilungsgrundlage des § 34 bedingt, dass sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt. Das Gebiet ist bisher als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 qualifiziert. Aufgrund des geringen Entwicklungspotentials ist nicht von einer höheren Versiegelungsrate auszugehen.

Im Plangebiet ist auf den Flurstücken 405, 1495 und 174, Flur 59, Gemarkung Straelen, ein Altstandort erfasst und unter dem Aktenzeichen 6.1-693213-845 im Altlastenkataster des Kreises Kleve vermerkt. Diese Grundstücke waren bis in die 1950-er Jahre Betriebsbereich der Schuhfabrik Tauwel. Durch die Aufhebung einer Teilfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 4a resultieren für die derzeitigen Nutzungen dieser Grundstücke keine Auswirkungen. Ob zukünftig durch anderweitige Nutzungen Bodeneingriffe zu verzeichnen sind, kann nicht abschließend beurteilt werden. Die rechtlichen Bestimmungen des Bodenschutzes und zur Sanierung von Altlasten richten sich unmittelbar an die Pflichtigen und damit an die Grundstückseigentümer und die Akteure beim Auf- und Einbringen von Materialien. Insofern obliegt es diesem Personenkreis, den Verpflichtungen nach den einschlägigen Vorschriften des Bodenschutzes und des Altlastenrechtes nachzukommen.

Im Rahmen dieses Aufhebungsverfahrens ist mit keinen erheblichen negativen Einwirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche zu rechnen.

4.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es befindet sich außerhalb einer Wasserschutzzone und außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwassergefahrengebieten. Er ist durch die jahrzehntealte vorhandene Bebauung geprägt. Aus diesem Grund ist der Oberflächenabfluss bereits erhöht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf den Aspekt Grundwasser ist daher bereits eingeschränkt. Eine deutliche Erhöhung des Oberflächenabflusses bzw. eine Absenkung des Grundwasserspiegels sind durch zusätzliche Überbauung in geringfügigem Umfang infolge der Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Im Rahmen dieses Aufhebungsverfahrens sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

4.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die möglichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft und Klima durch die vorhandenen Nutzungen zu prüfen.

Der Aufhebungsbereich ist vollständig realisiert. Die Wohnnutzung ist vorherrschend, durchmischt mit einigen wenigen, in allgemeinen Wohngebieten zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gaststätte, Versicherung, Spielwarengeschäft). Dadurch sind im Gebiet keine bzw. nur geringe luft- und klimaschädliche Belastungsquellen vorhanden. Geräusch-, Erschütterungs- oder Lichtimmissionen werden durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes weder begünstigt noch in jedweder Art geändert.

Der Versiegelungsgrad des Plangebietes wird sich weiterhin im Bereich eines Wohngebietes bewegen. Durch den Erhalt der Gartenflächen auf der Grundlage des §34 BauGB wird sich das lokale Klima durch dieses Verfahren nicht erheblich verändern.

Im Rahmen dieses Aufhebungsverfahrens sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

4.6 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Die stadtbildprägende am Westwall/Johann-Gisberts-Platz erhaltene und heute als Restaurant und Hotel genutzte Fabrikantenvilla wird durch das Aufhebungsverfahren planungsrechtlich für die Zukunft abgesichert.

Die aufzuhebende Fläche grenzt unmittelbar südwestlich an das vermutete Bodendenkmal VBD 0001 Altstadt Straelen (NIP 2017/0050) an. Auf dem Gebiet der Planfläche selbst sind einige grob zu verortende Baustrukturen seit dem 19. Jh. überliefert, die in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung des Areals außerhalb der Stadtbefestigung stehen. Mittelalterliche Vorgängeranlagen können aufgrund der bis ins 9.-10. Jh. zurückreichenden Stadtgeschichte ebenfalls nicht ausgeschlossen werden

Zu diesen wirtschaftlichen Anlagen gehören neben den eigentlichen Gebäuden auch die umgebenden Anlagen und die zugehörige Infrastruktur wie z. B. Brunnen, Gärten, Wege, Wiesen, Weiher und Begrenzungsgräben. Davon können sich im Boden z. B. Fundamente und Mauerreste, Fußböden, Gräben, Brunnen, Wege, Siedlungsschichten usw. und das enthaltene Fundmaterial wie Keramik oder Metallgegenstände erhalten haben.

Im Nordosten des Plangebietes können im Bereich der ehemaligen Stadtumwehrung zudem Teile der Stadtmauer oder des doppelten Wassergrabens mitsamt seiner Verfüllschichten zutage kommen.

Bei Bodeneingriffen innerhalb des gesamten Plangebiets ist daher mit dem Antreffen erhaltener archäologischer Relikte zu rechnen.

Durch die Teilaufhebung des Satzungsgebietes Bebauungsplan Nr. 4a werden keine Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen initiiert; Wirkungen auf vermutete Bodendenkmäler sind ausgeschlossen.

Im Rahmen dieses Aufhebungsverfahrens sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstiger Sachgüter zu erwarten.

4.7 Umgang mit Abfällen und Abwässer

Der Aufhebungsbereich ist vollständig baurechtlich realisiert. Durch die Teilaufhebung des Satzungsgebietes Bebauungsplan Nr. 4a begründen sich keine Baumaßnahmen, mit Wirkungen auf das Abwasser- und Abfallgeschehen. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf einen sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässer zu erwarten.

4.8 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Aufhebungsbereich ist vollständig baurechtlich realisiert. Durch die Teilaufhebung des Satzungsgebietes begründen sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien und auf einen sparsamen und effizienten Umgang mit Energie.

4.9 Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Teilaufhebung der Satzung zu erwarten sind, ergeben sich auch keine negativen Wechselwirkungen.

4.10 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betrachtung der sog. Nullvariante, die die Entwicklung des Raumes ohne das Vorhaben aufzeigt, ist in diesem Fall nur als hypothetischer Fall zu betrachten. Der zukünftige Zustand bei Nichtdurchführung des Aufhebungsverfahrens würde unverändert bleiben. Das Gebiet ist bereits im Wesentlichen bebaut und genutzt. Dieses Verfahren dient ausschließlich dem

Wechsel der Beurteilungsgrundlage zur Absicherung bauordnungsrechtlich genehmigter aber seinerzeit planungsrechtlich nicht berücksichtigter baulicher Anlagen.

Die Entwicklung des Gebietes würde sich real nicht von der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung unterscheiden.

4.11 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4a „Roelpad“ ergeben sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen, die durch Maßnahmen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden müssten.

4.12 Planungsalternativen

Bedingt durch die mit der Planung verfolgten Ziele bestehen keine grundsätzlichen Alternativen zur Planung.

4.13 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Plangebiet und im weiteren Umkreis sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) fallen. Das Plangebiet liegt ausreichend weit von Seveso-II / III-Betrieben entfernt, die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden eingehalten. Durch die vorliegende Planung werden zudem keine neuen aus der Störfallthematik resultierenden Konflikte geschaffen, da weder im Plangebiet noch im weiteren Umkreis solche Betriebe und Anlagen, die entsprechende Gefahrgüter lagern, vorhanden oder zulässig sind. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

4.14 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die verwendeten Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der schutzbezogenen Auswirkungen sind in den jeweiligen Fachkapiteln erläutert. Für die Erarbeitung des Umweltberichtes liegen im Übrigen die zum heutigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Planungsgrundlagen und Daten vor, sodass die Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Auswirkungen des geplanten Vorhabens planungsbezogen beurteilt werden kann. Das Datenmaterial wird als ausreichend erachtet.

Relevante technische Lücken, fehlende Kenntnisse oder Schwierigkeiten sind bei der Bearbeitung nicht aufgetreten.

4.15 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung eines Bauleitplanes entstehen, zu überwachen, um insbesondere erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt zu können und die Gemeinden in der Lage sind, geeignete Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Mit der Erarbeitung des Umweltberichts ist dargelegt worden, dass derzeit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die Durchführung und damit ein Monitoring von Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Auf die Unterrichtungspflicht der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

4.16 Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

Die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 a „Roelpad“ hat keine besonderen Auswirkungen negativer Art auf die Schutzgüter „Mensch“, „Tier“, „Pflanzen“, „Boden und Fläche“, „Wasser“; „Luft und Klima“, „kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ sowie auf den Umgang mit Abfällen und Abwässern und die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Dies trifft auch für die Umweltentwicklung im Vergleich mit der „Nullvariante“ zu.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist eine Änderung der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage verbunden. Etwaige Bauvorhaben sind nach den Vorschriften des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen.

Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

4.17 Quellenangaben

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 1 S. 3634)

Bezirksregierung Düsseldorf (2018): Regionalplan Düsseldorf
http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/

Geoportal Niederrhein, www.geoportal-niederrhein.de

Geologischer Dienst NRW. WMS-Dienst des Informationssystems Bodenkarte BK50 -Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. 1 S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. 1 S. 2513)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 1 S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. 1 S. 706)

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LnatschG NRW) in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, 214)

Straelen, 02.03.2023

Der Bürgermeister

Gez. Harald Purath

Harald Purath

Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters