



**Begründung zum Bebauungsplans Nr. 85
„Gartenstraße/Rathausstraße“ 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. 18 „Gartenstraße“
6. Festsetzungen im Einzelnen
 - 6.1 Anforderungen an die Planung durch den Handlungsleitfaden
 - 6.2 Verkehrliche Erschließung
 - 6.3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung
 - 6.4 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche



- 6.6 Garagen, Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- 6.7 Verkehrsflächen
- 6.8 Grünflächen
- 6.9 Kinderspielplatz
- 6.10 Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschimmissionen
- 6.11 Bodenschutz, 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 Bebauungsplan Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Plangebiet einen Beitrag zur innerstädtischen Nachverdichtung zu leisten.

Im Bereich des ca. 638 qm großen Grundstücks an der Gartenstraße 11 (Gemarkung Straelen, Flur 55, Teile aus Flurstück 298 und 660) ist es das Ziel, innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges ein zusätzliches innerstädtische Baufenster zu schaffen, auf dem sowohl ein Wohngebäude in Form eines freistehenden Einfamilienhauses oder eines Doppelhauses einschließlich der notwendigen Stellplätze als auch ein nichtstörendes Gewerbe realisiert werden kann.

Der Eigentümer des Grundstücks hat im Zuge der Betriebsentwicklung im Jahr 2011 eine bis dato angemietete Halle außerhalb von Straelen abgestoßen und eine Halle auf der Straße „An der Ölmühle“ erworben. Durch diese Erweiterung und der innerbetrieblichen Abläufe, wurde ein Großteil der Metallbauschlosserei von der Gartenstraße in die neue Halle An der Ölmühle verlegt, so dass an der Gartenstraße im Bereich der Werkstatt lediglich 3 gewerbliche Mitarbeiter tätig sind. Die Lagerhallen im hinteren Bereich des Grundstücks wurden überflüssig und stehen zum jetzigen Zeitpunkt leer. Die leerstehenden Hallen können nicht mehr sinnvoll für den Betrieb genutzt werden und sind für eine Vermietung nicht geeignet. Die innerstädtische Wohnbebauung ist im Zuge der letzten Jahrzehnte immer weiter um den Betrieb an der Gartenstraße gewachsen, so dass die leerstehenden Hallen zurückgebaut werden und durch eine Wohnbebauung ersetzt werden sollen.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ liegt in der Gemarkung Straelen, Flur 55, Teile aus Flurstück 298 und 660.

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtcores. Es wird im Wesentlichen begrenzt: - Im Norden durch den Südwall – im Osten durch die Rathausstraße – im Süden durch die Großmarktstraße – im Westen durch die Bahnstraße. Insgesamt



weist der Änderungsbereich eine Fläche von ca. 638 qm auf. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ im Maßstab 1:250, der auch die aktuellen Flurstücksnummern enthält

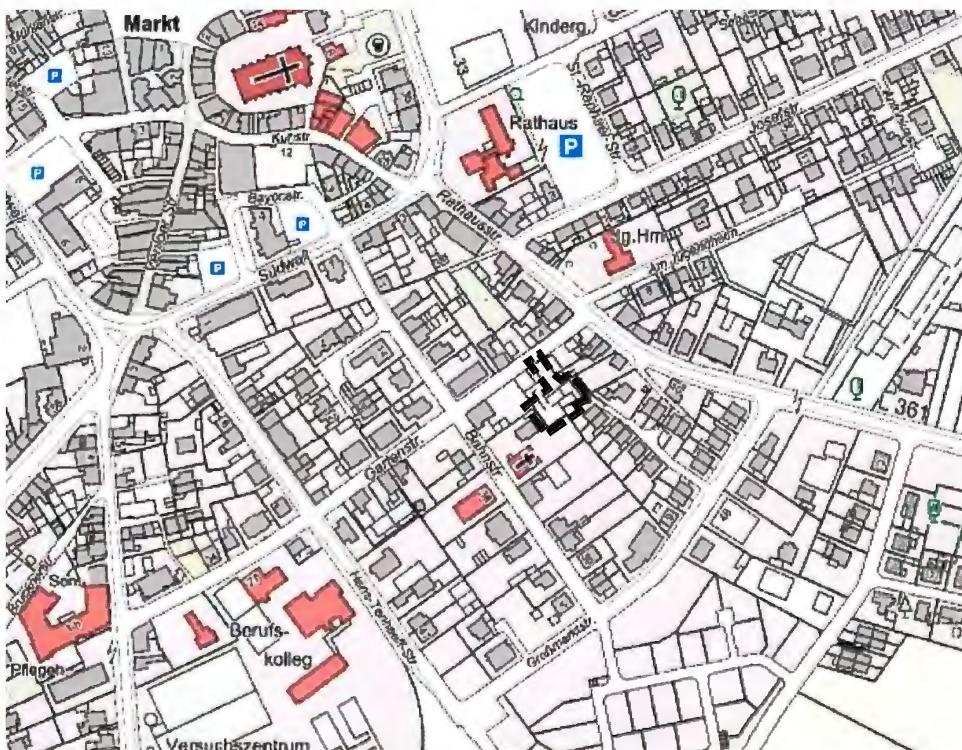


Bild 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich)

2.2 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt in der Stadt Straelen (siehe Bild 1). Es befindet sich südlich der Innenstadt. Über die Rathausstraße und Kuhstraße ist die Fußgängerzone innerhalb des Zentrums fußläufig innerhalb von 5 Minuten zu erreichen, mit dem Fahrrad werden ca. 2 Minuten benötigt. In der Innenstadt findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Entlang der Wälle befinden sich auch in einer fußläufigen Entfernung diverse Discounter und Vollsortimenter. Ebenso sind das Rathaus, diverse Schulen und Sportheinrichtungen innerhalb weniger Minuten sowohl fußläufig wie auch mit dem Fahrrad zu erreichen.

Auf dem Plangebiet befinden sich unmittelbar an der Gartenstraße Stellplätze und eine Zufahrt. Im hinteren Grundstücksbereich findet man offene Lagerhallen aus verschiedenen Baupochen. Die Freiflächen des Grundstücks sind annähernd zu 100 % versiegelt und werden als Rangier-, Erschließungs- und Parkflächen genutzt.



3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund der Lage des ca. 638 qm großen Geltungsbereichs im Zentrum von Straelen wird der Bebauungsplan Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ 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 m² 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. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ 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 das Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl.2025 I Nr. 257) geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S.1172), in Kraft getreten am 01. Januar 2024,

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV.NRW.S.618).



4. Städtebauliches Konzept

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 „Gartenstraße“ setzt für das hier in Rede stehende Plangebiet Mischgebiet fest. Für das Plangebiet gilt die Ursprungsfassung des Bebauungsplans, die im Jahre 1983 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Quartier zwischen Bahnstraße, Gartenstraße, Rathausstraße und Großmarktstraße Mischgebiet fest. Parallel 16 m zur Gartenstraße ist eine zweigeschossige Bebauung erlaubt und anschließend daran nochmal über einen Bereich von ca. 5 m eine eingeschossige Bebauung. Die jetzt verfolgten städtebaulichen Planungen im rückwärtigen Bereich, sind im Plangebiet auf Grund des fehlenden Baufesters nicht umsetzbar.

Ein vorrangiges Ziel der Stadt Straelen ist es, die Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen und damit dem vorherrschenden Wohnungsdruck entgegen zu wirken. Im Bereich des bisher mit leerstehenden offenen Hallen bebauten Grundstücks ist es das Ziel, innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges, ein weiteres innerstädtisches Baufenster zu schaffen, auf dem ein Wohngebäude in Form eines freistehenden Einzelhauses oder ein Doppelhaus errichtet werden kann. Die leerstehenden Hallen können nicht mehr sinnvoll für den Betrieb genutzt werden und sind für eine Vermietung nicht geeignet. Daher sollen diese Hallen zurückgebaut und durch eine Wohnbebauung ersetzt werden. Das Plangebiet wird durch eine kleine Fläche aus dem Flurstück 660 arrondiert, damit das geplante Bauvorhaben bauordnungsrechtlich umgesetzt werden kann. Das Flurstück 660 befindet sich ebenfalls im gleichen Eigentum wie das Flurstück Gartenstraße 11.

Die Erschließung des neu entstehenden Grundstücks soll abgesichert durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Gartenstraße aus erfolgen. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an den im Süden befindlichen Neubauten von der Großmarktstraße aus kommend anpassen. Daher soll hier eine eingeschossige Bebauung vorgesehen werden. Das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Grundflächenzahl von 0,4 soll aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen werden. Zusätzlich wird eine Firstrichtung festgelegt, um eine sinnvolle Installation einer Fotovoltaikanlage zu ermöglichen und gleichzeitig die Struktur der Nachbarbebauung zu übernehmen.



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 besteht im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahrenkarte (BKG-Karte) wird das Plangebiet sowohl bei seltenen als auch bei extremen Starkregenereignissen nur sehr minimal betroffen.

Bei seltenen Ereignissen gibt es zwei sehr kleine Flächen im mittleren und nördlichen Planbereich, die durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,3 m betroffen sind. Bei extremen Ereignissen ist das Plangebiet auf den gleichen Flächen betroffen, wobei sich die nördliche minimal ausdehnt, und beide durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,3 m betroffen sind.

Fließgeschwindigkeiten werden im Plangebiet nicht dargestellt, auf der nördlich am Plangebiet vorbeiführenden Gartenstraße werden Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 m/s ausgewiesen.

Aus Sicherheitsgründen sollte das Plangebiet 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 2). 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 2: 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 des Bebauungsplans Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ 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 des Bebauungsplans Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ gemischte Baufläche vor (siehe Bild Nr. 3).



Für die beabsichtigte Nutzung wäre ein allgemeines Wohngebiet sicherlich das vorrangige Planungsziel. Aber auf Grund der Kleinräumigkeit und der vorhanden planungsrechtlichen Umgebungsstruktur wird hier die Ausweisung als Mischgebiet beibehalten, so dass eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.

Für das Plangebiet sind keine wasserrechtlichen Festsetzungen ausgewiesen.

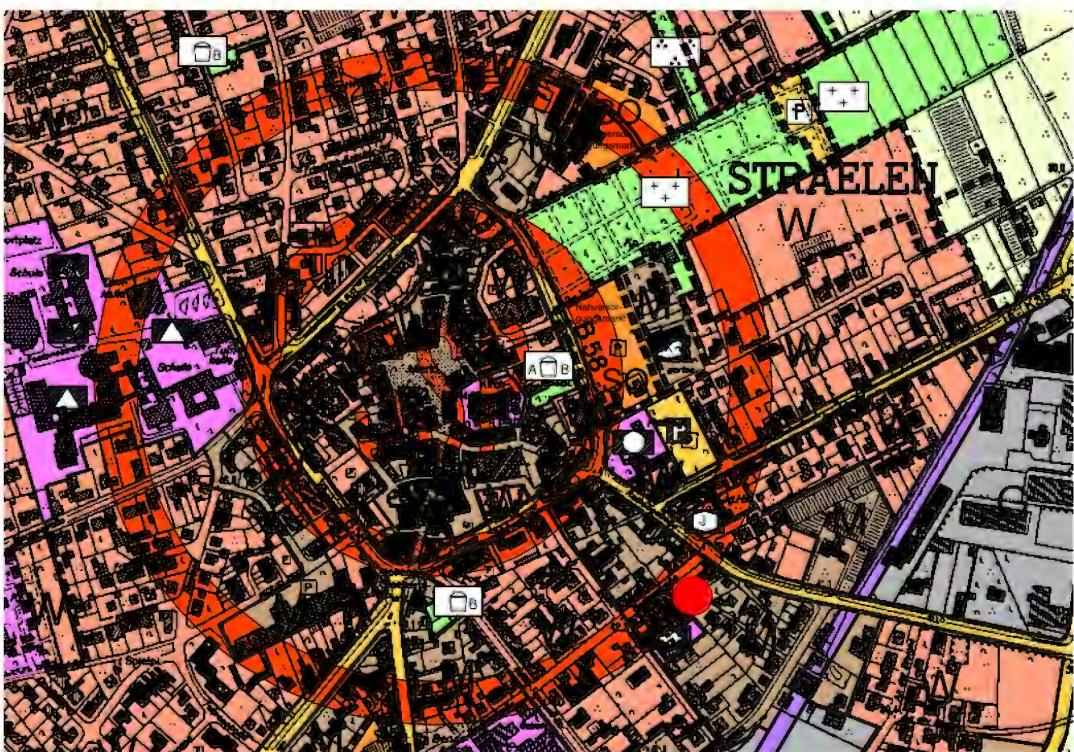


Bild 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich), das Plangebiet ist mit einem roten Punkt markiert

5.5 Bebauungsplan Nr. 18 „Gartenstraße“

Das vorliegende Plangebiet befindet sich innerhalb des Gelungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18 „Gartenstraße“ (siehe Bild Nr. 4). Dieser setzt über sein gesamtes Gebiet sowohl ein Mischgebiet (MI), ein allgemeines Wohngebiet (WA) wie auch ein Gewerbegebiet (GE) fest. Der jetzt geplante Bebauungsplan Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ befindet sich im Mischgebiet und weist GRZ/GFZ von 0,4/0,8 auf. Parallel zur Gartenstraße ist eine zweigeschossige Bebauung vorgegeben und im hinteren Grundstücksbereich auf einer Breite von im Mittel 9,5 m ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Wei-



terhin wird die offene Bauweise ausgewiesen. Im gesamten Planbereich sind die Bauherren verpflichtet, bei unter anderem Wohnungsbauten durch ausreichende bauliche Schallschutzvorkehrungen sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen Innenrauschenpegel von 45 dB (A) tagsüber und 35 dB (A) nachts gewährleistet sind. Bei den gestalterischen Festsetzungen wird als wesentliches Kriterium vorgegeben, dass Dachaufbauten bei einer Dachneigung kleiner als 35° unzulässig sind. Die weiteren gestalterischen Festsetzungen haben keinen baugestalterischen Einfluss auf den hier zu bearbeitenden Änderungsbereich.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Erweiterung ist ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

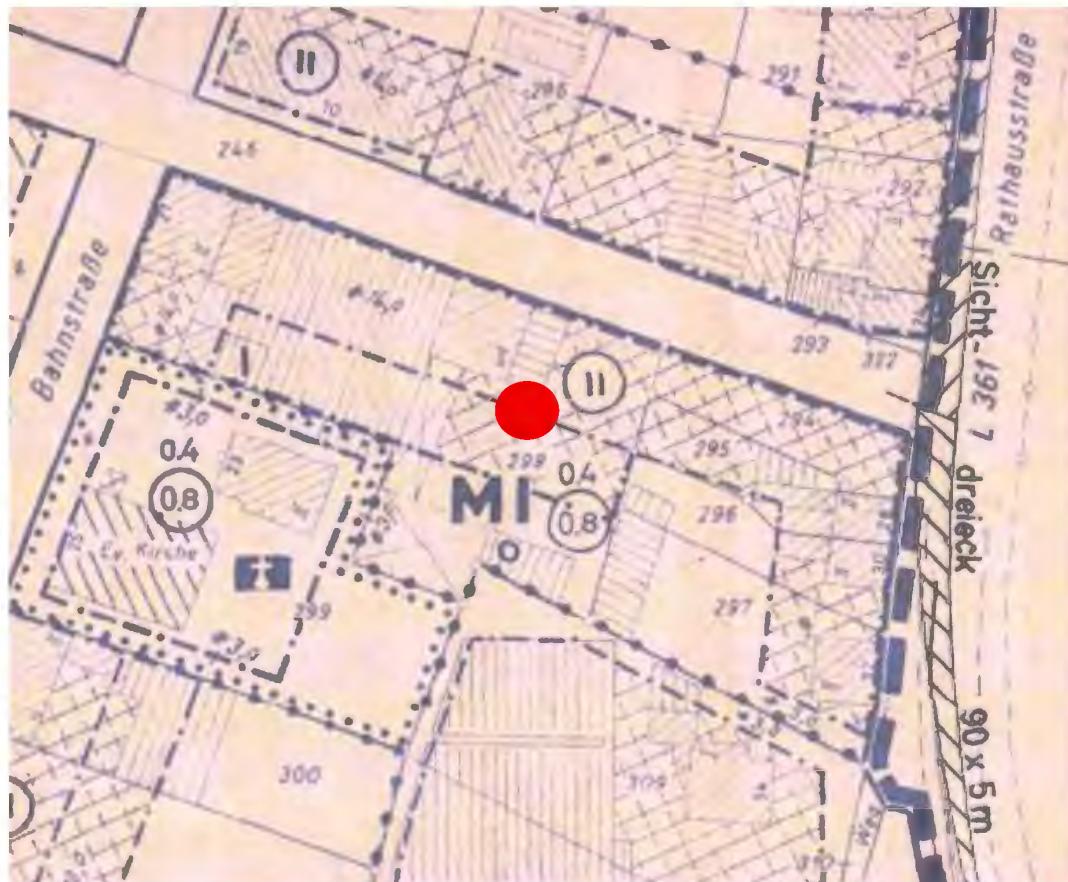


Bild 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Gartenstraße“ (unmaßstäblich), das Plangebiet ist mit einem roten Punkt markiert



6. Festsetzungen im Einzelnen

6.1 Anforderung an die Planung durch den Handlungsleitfaden

Der Rat der Stadt Straelen hat einen Handlungsleitfaden (Stand: 29.11.2022) beschlossen, dessen Inhalt im Rahmen der Bauleitplanung als teils empfehlendes (Anforderungen), teils als verbindliches Instrument (Vorgabe) Anwendung finden und die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz künftiger Baugebiete sicherstellen soll. Falls diese Vorgaben und Anforderungen auf Grund städtebaulicher Gegebenheiten nicht eingehalten werden können, sind Abweichungen entsprechend zu begründen. Durch diesen Beschluss werden nachfolgende Anforderungen an die Planung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ gestellt und wie begründet in die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

Anforderung	Charakter	Berücksichtigung	Begründung
Abweichung der Gebäude von der Südausrichtung im Mittel kleiner 45°	Vorgabe	ja	Das Einzelhaus / Doppelhaus wird parallel zur Gartenstraße errichtet. Da die Abweichung des geplanten Gebäudes von der Südausrichtung kleiner als 45° beträgt, ist diese Anforderung erfüllt.
Vermeidung der Verschattung durch Baukörper und Be pflanzung Möglichst kompakte Gebäudekörper mit niedrigem Verhältnis von Außenfläche zu Volumen	Anforderung	ja	Das neue Baufenster wurde so angelegt, dass eine Verschattung von Nachbargrundstücken fast vollständig ausgeschlossen worden ist. Bei der Planung des Baufensters wurde darauf geachtet, dass sich eine kompakte Struktur ergibt, die ein niedriges Verhältnis von Außenfläche zu Volumen besitzt.
Solarenergetische Vorprüfung der städtebaulichen Entwürfe zur Optimierung der aktiven und passiven Nutzung von Solar-energie	Vorgabe	Ja	Auf dem Satteldach des Einzelhauses / Doppelhauses ist die Installierung einer Photovoltaikanlage geplant.



KFW-Effizienzhaus, Standard 40	Vorgabe	nicht im Rahmen der Bauleitplanung	Im Zuge des Neubaus ist die Berücksichtigung des KfW-40-Standards möglich. Die Vorgabe ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren berücksichtigt.
Installation von PV-Anlagen auf Wohngebäuden (Neubauten): Bei Einfamilienhäusern Mindestleistung 4 kWp zur Eigenstromversorgung Bei Mehrfamilienhäusern Mindestleistung 2,5 kWp/Wohneinheit Installation von PV-Anlagen auf Nicht-Wohngebäuden: Mindestens 80 Prozent der nutzbaren Dachfläche	Vorgabe	ja	Auf dem Satteldach des Einzelhauses / Doppelhauses ist die Installation einer Photovoltaikanlage festgesetzt. Für Garagen wurde keine Installation von PV-Anlagen vorgesehen. Dies macht auf Grund der geringen Größe und der wahrscheinlichen Lage im Ostbereich des Wohnhauses energetisch keinen Sinn.
Erstellung eines Energiekonzeptes mit unterschiedlichen Varianten der zentralen und dezentralen Energieversorgung. Bei Einfamilien- und Doppelhäusern sollen keine zwingenden Vorschriften zum Heizsystem erlassen werden	Vorgabe	nein	Ein Energiekonzept wurde im Rahmen der Bauleitplanung nicht erstellt. Auf Grund der vorgesehenen Photovoltaikanlage und der in den Bauanträgen zwingend zu beachtende Gesetze und Verordnungen wird die Minimierung des Energieverbrauches sichergestellt.
Maximale durchschnittliche Grundstücksflächen von 400 m ² bei Einfamilienhäusern Maximal 4 Vollgeschosse	Anforderung	zum Teil	Auf dem 638 m ² großen Bereich des Bebauungsplans Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ ist dort, wo das neue Baufenster angelegt wurde, sowohl ein Einzelhaus wie auch ein Doppelhaus zugelassen. Bei der Errichtung eines



			Doppelhäuser würde die durchschnittliche Grundstücksfläche von 400 m ² deutlich unterschritten werden. Sollte ein Einfamilienhaus errichtet werden, so könnten hier auch zwei Wohneinheiten untergebracht werden, was dazu führen würde, dass sich pro Wohneinheit ebenfalls eine Grundstücksfläche von unter 400 m ² ergibt. Analog zu der südlich angrenzenden Bebauung wurde hier eine Eingeschossigkeit festgesetzt.
Sparsame Verkehrserschließung: Verkehrsflächenteil für den motorisierten Verkehr max. 10 % Keine Versiegelung von Vorgärten Ausbau der Straßen als verkehrsberuhigter Bereich, Vermeidung von Durchgangsverkehr Reduzierung der Fahrbahnbreite auf das für Versorgungsfahrzeuge notwendige Maß	Anforderung	Nein/ja	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine öffentlichen Erschließungsflächen festgesetzt. Die über die GFL-Fläche anzu-fahrenden Stellplätze der Gewerbeeinheit sowie die private Zufahrt zum südöstlich liegenden zukünftigen Wohnhaus sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits befestigt. Im Rahmen der Bauausführung können diese Befestigungen zum Teil zurückgebaut werden und mit dauerhaft wasserundurchlässigen Materialien ersetzt werden.
Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in an die jeweilige Grundstücksgröße angepassten Systeme. Verringerung des Oberflächenabflusses von befahrbaren Flächen. Begrünung von Flachdächern	Vorgabe	Ja/Nein	Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass das Regenwasser der Dachflächen vor Ort dem Untergrund zuzuführen ist, so weit dies auf Grund der noch durchzuführenden Bodenuntersuchungen möglich ist. Da hier planungsrechtlich für das Wohnhaus ein Satteldach vorgesehen ist, ist eine Begründung nicht möglich. Das Flachdach der Garage ist mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Das Plangebiet ist momentan mit mehreren Hallen bebaut, die zurückgebaut werden und dem südöstlichen Neubau weichen



			müssen. Mit der Bebauung dieses Grundstücks wird die klimatische Ausgleichsfunktion nicht beeinträchtigt und die Bildung von Kaltluftseen, der Kaltluftabfluss, die Luftregeneration, die Klimaoasen nicht nachteilig beeinflusst.
Bestimmung der Frischluftschneisen und klimatischen Ausgleichsräume Vermeidung von Standorten, die vorhandene klimatische Ausgleichsfunktionen beeinträchtigen können Die Bildung von Kaltluftseen, der Kaltluftabfluss, die Luftregeneration und Klimaoasen dürfen durch die Planung nicht nachteilig beeinflusst werden	Anforderung	ja	Das Plangebiet kann als Baulücke bezeichnet werden, die an allen vier Seiten an bebaute Grundstücke heranreicht. Mit der Bebauung dieses Grundstücks wird die klimatische Ausgleichsfunktion nicht beeinträchtigt und die Bildung von Kaltluftseen, der Kaltluftabfluss, die Luftregeneration und Klimaoasen nicht nachteilig beeinflusst.
Verwendung von Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas Verdunstung und Verringerung der Blendwirkung. Vermeidung von Flächenversiegung aufgrund ungünstiger Strahlungswerte Verwendung möglichst heller Fassadenmaterialien und -farben (hoher Albedo-Wert)	Anforderung	Nein/ja	In dem Plangebiet wird auf Grund seiner Kleinräumigkeit und auf Grund keinerlei vorhandener Fassadenbegrünung in der umliegenden Nachbarbebauung keine Fassadenbegrünung festgelegt. Es wird jedoch festgesetzt, dass alle Flachdächer der eingeschossigen Baukörperteile mit Ausnahme der Terrassenflächen mindestens extensiv zu begrünen sind. Außerdem wird festgesetzt, dass die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen gärtnerisch an-



			<p>zulegen und auf Dauer zu unterhalten sind. Weiter wird festgesetzt, dass bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (u. a. notwendige Stellplätze, Zufahrten) eine Versiegelung der Vorgärten und nicht überbauten Grundstücksanteile sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o. ä. unzulässig sind.</p> <p>Da es sich hier um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, gibt es noch keine Planungen zu dem zukünftigen Bauvorhaben. Bei der Bauplanung wird der Wunsch nach helleren Fassadenmaterialien und –farben nach Möglichkeit berücksichtigt.</p>
Verwendung von Bodenmaterialien und –farben vor und neben dem Gebäudekörper mit einer günstigen Albedo >0,3 (helle Farben; Wiese/Rasen und Rasengittersteine)	Vorgabe	Ja	<p>Es wird festgesetzt, dass die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten sind. Weiter wird festgesetzt, dass bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (u. a. notwendige Stellplätze, Zufahrten) eine Versiegelung der Vorgärten und nicht überbauten Grundstücksanteile sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o. ä. unzulässig sind.</p> <p>Bei den doch noch zu befestigenden Flächen werden helle Farben verwendet.</p>



<p>Verwendung von standortgerechten Pflanzen für die öffentlichen und privaten Freiflächen</p> <p>Begrünung von Stellplatzflächen</p> <p>Positivlisten für die Begrünung von Vorgärten</p> <p>Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dachflächen bis 15 Grad Neigung</p>	Vorgabe	Nein/ja	<p>In diesem Bebauungsplan werden keine öffentlichen Freiflächen festgesetzt. Festsetzungen für die gärtnerische Gestaltung der privaten Freiflächen wurden nur im Bereich der Einfriedungen konkretisiert und sind ansonsten dem Eigentümer überlassen.</p> <p>Es wird festgesetzt, dass die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten sind.</p> <p>Für das zu realisierende Wohnhaus ist ein Satteldach vorgegeben und daher eine Begrünung planungsrechtlich nicht umsetzbar. Jedoch wird für die Garage in den textlichen Festsetzungen eine Begrünung mit einer standortgerechten Vegetation festgesetzt.</p>
<p>Festsetzungen im Bebauungsplan: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzgebote zu Kompensationszwecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b i.V.m. § 86 BauO NRW)</p> <p><u>Dachbegrünung</u> Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung der neuen Gebäude sind fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die wirksame Substrat-</p>	Vorgabe	Nein/ja	<p>Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, sind Maßnahmen zu Kompensationszwecken gesetzlich nicht vorgeschrieben.</p> <p>In dem Bebauungsplan Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ ist festgesetzt, dass die Flachdächer der eingeschossigen Bauteile mit Ausnahme der Terrassenflächen mit einer standortgerechten Vegetation in einer Stärke von mindestens 10 cm zu begrünen sind. Es wird weiterhin festgesetzt, dass die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten sind. Weiter wird festgesetzt, dass bis auf den Anteil der notwendigen Er-</p>



<p>schicht hat mindestens 10 cm zu betragen.</p> <p>Unbebaute Flächen</p> <p>Die unbebauten Flächen der Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb des Baugrundstücks erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Nur untergeordnete Flächen dürfen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag belegt sein. Stellplätze sind mit dauerhaft wasser-durchlässigen Belägen herzustellen.</p>			<p>schließung (u.a. notwendige Stellplätze, Zufahrten) eine Versiegelung der Vorgärten und nicht überbauten Grundstücksanteile sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. unzulässig ist. Außerdem wird in einigen Grenzbereichen eine Bepflanzung mit Strauchhecken vorgegeben.</p> <p>Die von der Gartenstraße aus anzufahrende GFL-Fläche kann bei geeignetem Untergrund mit dauerhaft wasser-durchlässigen Belegen hergestellt werden, wenn dies auf Grund der noch durchzuführenden Bodenuntersuchung möglich ist.</p>
---	--	--	---

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt im Süden an der vollständig ausgebauten Erschließungsstraße Gartenstraße. Von dort aus kommt man unmittelbar über die Rathausstraße auf die innerstädtische Wälle oder auch zum Ortsrand von Straelen. Die Stellplätze für PKWs können auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung ist damit gesichert.

6.3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Festgesetzt wird auf Grund der geplanten Nutzung und der bestehenden Umringsbebauung ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Auf Grund der Größe des Plangebiets, der Lage im Stadtgebiet und der planerischen Zielsetzung der Stadt Straelen werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO im Mischgebiet allgemein



zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Ebenso sind Bordelle und bordellartige Betrieb nicht zulässig. Die städtebauliche Planung Straelen verfolgt die Maxime, die Stadt in ihrer Einzelhandelsbezogenen Entwicklung zu stärken, eine bedarfsgerechte Versorgung der Wohnbevölkerung zu gewährleisten und die gewachsene Versorgungsstruktur auszubauen. Die Dezentralisations-, Ansiedlungs- und Erweiterungsbestrebungen von Einzelhandelsbetrieben sind auf die zentralen städtebaulich integrierten Standorte zu lenken.

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Straelen ist ein adäquater Entwicklungsbereich mit Ansiedlungsflächen festgelegt. Diese Ausweisung definiert die Kernzone für Betriebe mit Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Daher werden in diesem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten Warengruppen bzw. Sortimenten ausgeschlossen.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese werden analog zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan für die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse mit I vorgegeben.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet wird auf maximal 0,4 festgesetzt. Diese liegt unter der Obergrenze der Orientierungswerte entsprechend § 17 BauNVO, aber wird analog zu den umliegenden Festsetzungen vorgegeben.

Zahl der Vollgeschosse

Für den neu überplanten Bereich wird die Zahl der Vollgeschosse auf I festgelegt. Damit wird die städtebauliche Höhenabwicklung bei den Neubauten an der Großmarktstraße im südöstlichen Bereich übernommen.

Höhe der baulichen Anlagen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 sind keine Wand- und Bauhöhen vorgegeben. Für den Bebauungsplan Nr. 85 „Gar-



tenstraße/Rathausstraße“ werden nun maximale Wand- und Bauhöhen vorgegeben, um eine städtebaulich sinnvolle Höhenentwicklung in diesem Innenbereich zu realisieren.

Firstrichtung

Zur Beibehaltung der vorhandenen Dachlandschaft wird im Bebauungsplan Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ für das vorgesehene Neubauvorhaben die Firstrichtung für das Hauptdach parallel zur Gartenstraße festgesetzt. Gleichzeitig wird dadurch eine wirtschaftliche Installation von einer Photovoltaikanlage ermöglicht.

Dachneigung und -gestaltung

Als Dachform wird hier ein Satteldach vorgegeben, um die städtebauliche Entwicklung der Einfamilienhäuser in der Nachbarschaft aufzunehmen. Analog zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Dachneigung mit $\geq 35^\circ$ vorgegeben. Sonnenenergetische Anlagen sind auf diesen Flächen realisierbar.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird analog zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 als offene Bauweise vorgegeben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt.

Das Baufenster im Plangebiet wird auf eine Größe von 15 m x 12 m festgesetzt. In dieser überbaubaren Baufläche sind auch Balkone, überdachte Terrassen und Wintergärten unterzubringen. Eine Grenzbebauung ist nicht vorgesehen.

6.6 Garagen, Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Garagen und Stellplätze

Analog zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan werden für Garagen und Stellplätze keine textlichen Festsetzungen vorgenommen. Sie sind daher sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Erschlie-



Bung einer möglichen Garage im Bereich des Neubauvorhabens wird im Bebauungsplan Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ eine GFL-Fläche festgesetzt. Die vorhandenen Mischgebietsflächen sind ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder gemäß der Richtzahltabelle der Stellplatzverordnung NRW aufzunehmen. Damit wird gleichzeitig die Stellplatzsatzung der Stadt Straelen vom 21.12.2022 beachtet. Danach ist die Anlage von Fahrradstellplätzen auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Erker und Balkone

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Erker und andere aus der Gebäudefront heraustretende Teile sowie durch Vordächer, Balkone und Terrassen mit ihren Überdachungen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 unzulässig. Davon ausgenommen sind die unter der 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. Mit den Festsetzungen zu den Nebenanlagen soll eine übermäßige bauliche Entwicklung im Gartenbereich verhindert aber dennoch Nutzerwünsche im verträglichen Umfang ermöglicht werden.

6.7 Verkehrsflächen

Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche Gartenstraße, die das Plangebiet im Nordwesten verkehrlich erschließt, wurde



bereits im vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt, so dass auf eine zusätzliche Ausweisung von Verkehrsflächen verzichtet werden kann. Zudem ist die Gartenstraße vollständig ausgebaut.

6.8 Grünflächen

Es werden grünplanerische Festsetzungen vorgegeben in der Form, dass Garagen und Carports extensiv zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Weiterhin werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Flächen vorgegeben, in denen Strauchhecken unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Dabei werden für die Heckenpflanzen bestimmte Arten vorgegeben.

Außerdem müssen die unbebauten Flächen der Grundstücke, die nicht zu Erschließung der Gebäude innerhalb des Baugrundstückes erforderlich sind, begrünt, dauerhaft gepflegt und erhalten werden. Mineralische und synthetische Bodenbedeckung sind unzulässig. Stellplätze sind mit dauerhaft wasser-durchlässigen Belegen herzustellen.

6.9 Kinderspielplatz

Mit dem sogenannten City-Spielplatz am Ostwall ist ein Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden und fußläufig erreichbar. Mit der Ausweisung der zusätzlichen Baufläche im Bebauungsplan Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ ist nicht mit einer signifikanten Erhöhung von Kindern zu rechnen.

Auf Grund der Nähe zu den vorhandenen Spielplätzen, dem vorhanden privaten Gartenbereich und der wenig zu erwartenden Kinder wird auf die planungsrechtliche Festsetzung von einem zusätzlichen Spielplatz im Plangebiet verzichtet.

6.10 Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschimmissionen

An das Plangebiet grenzen die Betriebsgebäude einer Metallbauschlosserei. Im Zuge einer Anpassung innerbetrieblicher Abläufe ist ein Großteil der Metallbauschlosserei verlagert wor-



den, so dass im Bereich dieser Werkstatt nur noch rudimentär Zuarbeiten für den neuen Hauptbetrieb durchgeführt werden. Um sowohl die künftigen Bewohner vor gesundheitsschädigende Gewerbeimmissionen zu schützen als auch die Bewirtschaftung des Gewerbebetriebes nicht durch eine heranrückende Wohnbebauung einzuschränken, werden schallreduzierende Vorkehrungen bei Wohnungsbauten oder für sonstige Aufenthaltsräume festgesetzt. Zugleich werden schalltechnische Anforderungen für eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung im geplanten Neubau vorgegeben.

6.11 Bodenschutz, Denkmalschutz, Kampfmittel, Erdbebenschutz, Grundwasser, Starkregen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Hinweise)

Bodenschutz

Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Für gegebenenfalls erforderliche Materialeinbauten wird auf die §§ 6-8 der BBodSchV sowie auf die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung hingewiesen. Der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub und/oder das abzuschiebende Bodenmaterial unterliegen den abfallrechtlichen Vorschriften. Ab einer Gesamtmenge von 500 m³ ist ein Entsorgungskonzept gemäß § 2a Abs. 3 LKrWG zu erstellen und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Kleve auf Verlangen vorzulegen.

Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 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 Kellergeschossern 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 besteht im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahrenkarte (BKG-Karte) wird das Plangebiet sowohl bei seltenen als auch bei extremen Starkregenereignissen sehr minimal betroffen.

Bei seltenen Ereignissen gibt es zwei sehr kleine Flächen im mittleren und nördlichen Planbereich, die durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,3 m betroffen sind. Bei extremen Ereignissen ist das Plangebiet auf den gleichen Flächen betroffen, wobei sich



die nördliche minimal ausdehnt, und beide durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,3 m betroffen sind.

Fließgeschwindigkeiten werden im Plangebiet nicht dargestellt, auf der nördlich am Plangebiet vorbeiführenden Gartenstraße werden Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 m/s ausgewiesen.

Aus Sicherheitsgründen sollte das Plangebiet 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

Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Wirkfaktoren umfassen die Einrichtung von Baufeldern (inklusive Fällungen und Rodungsarbeiten), die Bereitstellung von Lagerflächen für Baustoffe und Stellplätze für Baumaschinen sowie den eigentlichen Baubetrieb.

Das Grundstück Gartenstraße 9 ist fast vollständig versiegelt, wird intensiv anthropogen genutzt (durch Gewerbe und Wohnnutzung) und befindet sich inmitten des innerstädtischen Siedlungsraumes. Demzufolge bestehen bereits umfangreiche Vorbelastungen durch anthropogene Aktivitäten, Lärm- und Lichtemissionen. Baubedingte Wirkfaktoren steigern diese aktuell bestehenden Belastungen nur kurzzeitig.

Da eine Besiedlung der Bestandsgebäude durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann und eine Nutzung des Grundstücks durch geschützte Brutvogelarten, wie Ringeltaube und Mauersegler, nachgewiesen wurde, sind zur Vermeidung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte die folgenden Fristen einzuhalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umzusetzen:

1. Alle Fällungen und Rodungsarbeiten (hierzu gehört auch die Entfernung von Kletterpflanzen) sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG 2009).



2. Rückbauarbeiten an Gebäuden sind ebenfalls außerhalb der o.g. Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Zu Beginn des Rückbaus sind Elemente wie z.B. Rolladenkästen, Fassadenverkleidungen oder die randständigen Bereiche von Ziegeldächern, z.B. etwa zwei Reihen der randständigen Dachziegel oder alternativ die randständige Innenverkleidung der Dachschrägen, von Hand zu öffnen.
3. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen. Sie können in einem Karton mit Luftlöchern und einem hineingelegten Tuch kurz gehältert werden; hilflose oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.
4. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).
5. Der Nistplatzverlust geschützter Gebäudebrüter (wie z.B. der Mauersegler) ist in Abstimmung mit der UNB durch die fachgerechte Anbringung artspezifischer Nistkästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen.
6. Verlagern sich die Abbrucharbeiten in die o.g. Brut- und Setzzeiten, sind die Bestandsgebäude vor Beginn der Arbeiten noch einmal vollständig durch einen ökologischen Fachgutachter (ÖBB) auf Fledermaus- und Vogelbesatz zu kontrollieren (ggf. durch mehrstündige Beobachtungen). In diesem Fall, sind die unter Punkt 2 aufgeführten Arbeiten durch die ÖBB zu begleiten und zu dokumentieren. Für den Fund von Fledermäusen gelten die Punkte 3 und 4.
7. Der Fund besetzter Vogelnester (mit Eiern oder Jungvögeln) ist unverzüglich der UNB zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Grundsätzlich gilt für den Verlust von Niststätten geschützter Gebäudebrüter der Punkt 5.
8. Bei den übrigen, im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Das in Kapitel 1 der artenschutzrechtlichen Vorprüfung dargestellte Vorhaben verstößt nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der



ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst, sofern die oben genannten Fristen eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Die anlagebedingten Wirkfaktoren umfassen die sich durch eine Bebauung des Grundstücks ergebenden Veränderungen im Vorhabenbereich und sind dauerhaft.

Das Grundstück Gartenstraße 9 ist fast vollständig versiegelt, wird intensiv anthropogen genutzt (durch Gewerbe und Wohnnutzung) und befindet sich inmitten des innerstädtischen Siedlungsraumes. Die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes stellt somit für die geschützten Tierarten (Fledermäuse und Vögel), die das Grundstück und seine Umgebung bislang besiedeln konnten, eine bekannte Struktur dar.

1. Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gärten u.a. Außenanlagen zum Schutz nachtaktiver Tiere, insekten- und fledermausfreundliche Lampentypen und Leuchtmittel zu wählen. Es sind „warmweiße“ umweltverträgliche Leuchten (< 2700 Kelvin) und abgeschirmte Leuchten-Typen zu verwenden. Abstrahlung nach oben und in die Horizontale, die Beleuchtung von Fassaden und Gehölzen ist ebenso zu vermeiden, wie Bodenstrahler. Es ist zu prüfen, ob die Beleuchtungsdauer begrenzt und die Lichtintensität reduziert werden kann.
2. Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben sind bei Bauvorhaben die Hinweise der Vogelschutzwarte Sempach (2012) bezüglich des Bauens mit Glas und Licht umzusetzen¹. Beispielsweise sind großflächige Durchsichten, Übereckverglasungen und spiegelnde Scheiben zu vermeiden.
3. Artenschutzrechtliche Konflikte durch anlagebedingte Auswirkungen auf streng oder besonders geschützte Tierarten sind nicht zu erwarten, sofern die o.g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.
4. Bei den übrigen, im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Die Umsetzung des in Kapitel 1 der artenschutzrechtlichen Vorprüfung dargestellten

¹ Geeignet ist auch die Broschüre des BUND „Vogelschlag an Glas - Das Problem und was Sie dagegen tun können“ (BUND NRW e.V., Düsseldorf; www.vogelsicherheit-an-glas.de, glas.vogelschutz@bund.net).



Vorhabens verstößt demnach nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst, sofern die o.g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Auch die betriebsbedingten Wirkfaktoren, die sich aus der täglichen Nutzung des Geländes ergeben, wirken sich dauerhaft auf das Grundstück und seine Umgebung aus. Das Grundstück Gartenstraße 9 ist fast vollständig versiegelt, wird intensiv anthropogen genutzt (durch Gewerbe und Wohnnutzung) und befindet sich inmitten des innerstädtischen Siedlungsraumes. Da die Frequenz anthropogener Aktivitäten hier bereits aktuell hoch ist, z. B. durch Bewegungen von Menschen und Fahrzeugen, Lärm- und Lichthemissionen, kann eine Beeinträchtigung geschützter und/oder planungsrelevanter Tierarten durch betriebsbedingte Wirkfaktoren ausgeschlossen werden, sofern die in Kapitel 6.2 in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung genannten Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

- 1. Bei den übrigen, im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Die Umsetzung des in Kapitel 1 in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung dargestellten Vorhabens verstößt nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst, sofern die o.g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.*

7 Örtliche Bauvorschriften

Auf Grund der Kleinräumigkeit des Bebauungsplans Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ und der relativ detaillierten textlichen Festset-



zungen wird auf die weitere Ausweisung von örtlichen baugestaltenden Bauvorschriften verzichtet.

8 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt wie bei den Nachbargebäuden über einen Anschluss an die bestehenden Netze, die in der nordwestlich angrenzenden Gartenstraße vorhanden sind. Die Erschließung des neu geplanten Baufensters wird durch die Ausweisung der GFL-Fläche zusätzlich planungsrechtlich abgesichert.

Die Regenwässer der Dachflächen sind vorbehaltlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens vor Ort dem Untergrund zuzuführen. 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.

Gegenwärtig wird das Grundstück durch einen metallverarbeitenden Betrieb mit Werkstatt genutzt. Mit Nutzungsänderung und/oder Aufgabe des Betriebes wird das Grundstück, den gesetzlichen Vorgaben entsprechend, als Altstandort (Gewerbebetrieb, der Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen hat) erfasst und es ist vor baulichen Änderungen und/oder Eingriffen in den Boden die Frage zu klären, ob es und wenn ja, in welchem Umfang diese langjährige Vornutzung zu etwaigen Belastungen des Untergrundes gekommen ist. Eine entsprechende Bodenuntersuchung hat zu erfolgen.

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 04.12.2024 und der ausgewiesenen planungsrechtlichen Vorgaben im Bebauungsplan 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 Beeinträchtigen oder Einschränkung der Erholungsfunktion zu erwarten.

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

- **Schutzgut Tiere/Pflanzen**

Gemäß der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden auf dem Grundstück Gartenstraße 9 ein Taubennest und ein Mauerseglernistplatz gefunden. Der Mauerseglernistplatz befindet sich außerhalb des Planbereiches. Darüber hinaus ist es auf Grund der Bauweise der ziegelgedeckten Bestandsgebäude (außerhalb des Planbereiches) denkbar, dass Fledermäuse unter Dachziegeln, hinter Fassadenverkleidungen oder in Rolladenkästen Quartiere und weitere geschützte Kleinvögel Nistplätze finden. Die Bauweise der aktuell zum Rückbau vorgesehenen gewerblich genutzten, offenen Hallen schließt eine Besiedlung durch Fledermäuse aus. Der spärliche Gehölzbestand des Plangebietes ist geeignet, einigen geschützten Vogelarten, wie z.B. Amsel, Rotkehlchen und Zaunkönig Nistplätze zu bieten. Die in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz formulierten Zugriffsverbote werden durch das geplante Vorhaben nicht ausgelöst, sofern die in den Kap. 6.1 bis 6.3 der Artenschutzprüfung beschriebenen Fristen eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnamen fachgerecht umgesetzt werden.

Das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten ist ausgeschlossen.



- **Schutzgut Fläche**

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen insbesondere Möglichkeiten der Wiedernutzungsbarmachung 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. 18 „Gartenstraße“.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ ist momentan zu fast 100 % versiegelt. Durch die jetzt ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche und dem Rückbau der vorhandenen Halle wird es in Zukunft zu einer niedrigeren Versiegelung kommen. Daher sind mit dem Planungsvorhaben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche verbunden.

- **Schutzgut Boden**

Durch das geplante Bauvorhaben wird der Grad der Versiegelung reduziert. Dadurch kommt es zu einem Gewinn von Bodenfunktion auf den bisherigen Flächen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden vor dem Hintergrund der Verringerung der Versiegelung als unerheblich eingestuft. In Bezug auf die stadtentwicklungs-politischen Zielsetzungen der Schaffung von Wohnraum und den damit verbundenen Anforderungen an einen sparsamen Umgang an Grund und Boden wird hierbei sogar positiv begegnet.

- **Schutzgut Wasser**

Es bestehen keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Durch den Rückbau der Versiegelung erhöht sich die Grundwasserneubildungsrate; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch stoffliche Einträge im Wohngebiet sind jedoch möglich. Zudem sind baubedingte Beeinträchtigungen durch Baumaterial im Baubetrieb zu erwarten. Auf Grund der Kleinräumigkeit der Maßnahme und dem Rückbau der vorhandenen Versiegelung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich eingestuft, zumal das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert wird.

- **Schutzgut Luft und Klima**

Durch den Bebauungsplan Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ wird lediglich eine kleinere bestehende Fläche innerhalb einer bebauten Siedlungsstruktur überplant. Resultierend aus der Umset-



zung der Planung entstehen keine zusätzlichen Verkehre, da das Gelände momentan schon gewerblich genutzt wird. Daher sind mit dem Planungsvorhaben keine 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 des Bebauungsplans Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, es sind keine erheblichen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

11 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im November 2024 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

Den Informationen des LANUV und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW zufolge, können im Bereich des vierten Quadranten des Mess-tischblattes 4503 „Straelen“ die folgenden 38 planungsrelevanten Tierarten auftreten: Europäischer Biber, Großes Mausohr, Zwerghfledermaus, Habicht, Sperber, Teichrohrsänger, Feldlerche, Eisvogel, Baumpieper, Waldohreule, Steinkauz, Mäusebussard, Bluthänfling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Mittelspecht, Kleinspecht, Schwarzspecht, Rohrammer, Turmfalke, Teichhuhn, Rauchschwalbe, Nachtigall, Großer Brachvogel, Pirol, Weidenmeise, Feldsperling, Rebhuhn, Wespenbussard, Gartenrotschwanz, Schwarzkehlchen, Waldschnepfe, Girlitz, Turteltaube, Waldkauz, Star, Schleiereule und Kiebitz.

Beim Ortstermin am 05.11.2024 wurden sechs geschützte Vogelarten auf dem Grundstück Gartenstraße 9 und in seiner näheren Umgebung beobachtet bzw. verhört. Unter dem Dach des mehrstöckigen Wohn- und Geschäftshauses brüten an der nordöstlichen Ge-



bäudeecke alljährlich Mauersegler. Dieses Gebäude liegt allerdings außerhalb des Bebauungsplans Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“. In einer der zum Rückbau vorgesehenen Hallen befand sich ein Taubennest. Gebäude, Ziersträucher und Efeubewuchs können voraussichtlich geschützten Vögeln, wie Amseln, Rotkehlchen oder Zaunkönig, Nistplätze bieten. An einigen Stellen der Hauswände können gegebenenfalls Fledermäuse Quartiere finden; die zum Rückbau vorgesehenen Gebäude können dagegen Fledermäusen keine Quartiere bieten. Die Eigentümer wiesen auf den Mauerseglernistplatz hinter einem Fallrohr hin, ihnen sind aber keine Fledermausquartiere auf ihrem Grundstück bekannt.

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote werden durch das geplante Vorhaben nicht ausgelöst, sofern die in Kap. 6.1 bis 6.3 im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 18.09.2025 beschriebenen Fristen eingehalten und die erforderlichen Arten- schutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag hält fest, dass nach Auswertung des Messtischblattes sowie Analyse der Begehung planungsrelevante Arten durch das Vorhaben bei Beachtung und Umsetzung der in Kap. 6.1 bis 6.3 im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Hinweise und Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Von vornherein auszuschließen ist das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten. Eine Bewertung nach § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Typische Gefährdungen oder Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten, wie z.B. der Verlust von Quartieren/Fortpflanzungs-/Ruhestätten werden durch das Vorhaben – bei Beachtung und Umsetzung der Hinweise und Maßnahmen – nicht ausgelöst.

Bei den übrigen (im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigen) (Tier-) Arten handelt es sich um Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit.

Für diese wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstößen wird, d.h. keine Beeinträchtigung lokaler Population und keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen ihrer Lebensstätten ausgelöst werden. Verletzungen oder Tötungen können bei Beachtung der o.g. Hinweise und Maßnahmen vermieden werden.



Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung geschriebenen Hinweise und Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen zu dieser Bebauungsplanänderung als Hinweise aufgenommen (siehe auch Kap. 6.11 in dieser Begründung).

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 Straelen entstehen lediglich geringfügige Kosten für die Verfahrensabwicklung.

16 Flächenbilanz

Gesamtfläche Bebauungsplanbereich: ca. 638 qm

Nach der Umsetzung des Bebauungsplans:

Mischgebiet: ca. 638 qm

Kempen, den 09.12.2025



Diese Begründung hat zusammen mit den Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ nach ortsüblicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Straelen, den

Der Bürgermeister

Im Auftrag