



Bekanntmachung der Stadt Straelen

Bebauungsplan Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 BauGB

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 30.11.2023 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der der Innenentwicklung dienende Bebauungsplan wird in einem vereinfachten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Seit dem vorgenannten Aufstellungsbeschluss wurde der Titel des Bebauungsplans von „13. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 Gartenstraße“ in Bebauungsplan Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ geändert. Das Plangebiet hat sich unwesentlich verkleinert.

Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Straelen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen wird im Zeitraum vom

08.01.2026 bis einschließlich dem 09.02.2026

im Internet veröffentlicht. Die Bekanntmachung über die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ und die vorstehend genannten Unterlagen können im Internet unter www.Straelen.de: Navigation öffnen (Button mit drei horizontalen Strichen), Rathaus & Politik, Veröffentlichung, Bekanntmachung, Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ und Auslegung des Bebauungsplanes) eingesehen werden. Die Unterlagen sind auch über das zentrale Internetportal des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.bauleitplanung.nrw.de und über den beigefügten Link des Geoportals Niederrhein aufrufbar: [ST 085 0 Gartenstraße Rathausstraße](#)

Zusätzlich werden die oben genannten Unterlagen im Rathaus der Stadt Straelen, Rathausstraße 1, 47638 Straelen, im Flur zum kleinen Sitzungssaal -1. Obergeschoss- während der Dienststunden öffentlich ausgelegt und damit zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Die Dienst- und Öffnungszeiten sind montags und dienstags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr, donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr.

Im Rahmen der Beteiligung wird allen Interessenten die Möglichkeit gegeben, sich im Zimmer 308 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen

Auswirkungen der Planung zu informieren, sich dazu zu äußern und die Planung mit den zuständigen Dienstkräften zu erörtern.

Stellungnahmen zur Planung können während dieser Auslegungsfrist abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollten elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Wege abgegeben werden. Die elektronische Stellungnahme ist zu senden an: Oeffentlichkeitsbeteiligung@Straelen.de. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Auf § 4a Absatz 5 BauGB wird verwiesen.

Inhalt des Bebauungsplanes ist in einem Mischgebiet die Ausweisung einer überbaubaren Fläche für ein Einzel- oder Doppelhaus sowie für ein nichtstörendes Gewerbe, die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und eines Pflanzgebotes nebst Vorgaben zum Schallschutz und zum Ausschluss zentren- und nahversorgungsschädlicher Waren sortimente sowie sonstige die Bebauung steuernde stadtgestaltende Anforderungen.

Folgende Umweltinformationen sind verfügbar:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) für den Bebauungsplan Nr. 85 „Rathausstraße/Gartenstraße“, hermanns landschaftsarchitektur/umweltplanung, Schwalmtal, 18.09.2025

Feststellung aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ zu den Schutzgütern nach § 1 Absatz 7 BauGB:

- **Schutzgut Mensch**
Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen. Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen wie z. B. Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen oder Einschränkung der Erholungsfunktion zu erwarten.
Mit 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 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.

- **Schutzbau Fläche**

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen insbesondere Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Planbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18 „Gartenstraße“. Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ ist momentan zu fast 100 % versiegelt. Durch die jetzt ausgewiesene überbaubare Grundstücksfäche 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 Schutzbau Fläche verbunden.

- **Schutzbau 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 Schutzbau 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 einem sparsamen Umgang an Grund und Boden wird hierbei sogar positiv begegnet.

- **Schutzbau Wasser**

Es bestehen keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzzone. 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 Schutzbau Wasser als nicht erheblich eingestuft, zumal das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert wird.

- **Schutzbau Luft und Klima**

Durch den Bebauungsplan Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ wird lediglich eine kleinere bestehende Fläche innerhalb einer bebauten Siedlungsstruktur überplant. Resultierend aus der Umsetzung der Planung entstehen keine zusätzlichen Verkehre, da das Gelände momentan schon gewerblich genutzt wird. Daher sind mit dem Planungsvorhaben keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzbau der Luft und Klima verbunden.

- **Schutzbau Landschaft**

Bei der Betrachtung des Schutzbau Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutende 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 Schutzbau Landschaft, es sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

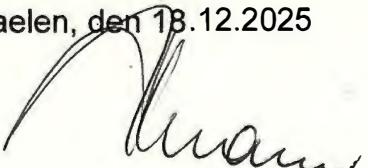
- **Schutzbau Kultur- und Sachgüter**

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

Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ sind der nachstehenden unmaßstäblichen Übersicht zu entnehmen:



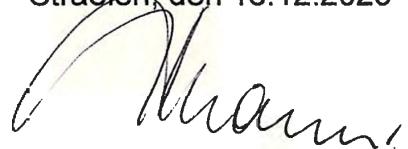
Straelen, den 18.12.2025


Christian Hinkelmann
Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters

Bekanntmachungsanordnung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 85 „Gartenstraße/Rathausstraße“ sowie die öffentliche Auslegung werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung wird angeordnet.

Straelen, den 18.12.2025



Christian Hinkelmann
Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters