



Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 „Gartenstraße“ 14. Änderung und gemäß § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung, Stadt Straelen

Inhaltsverzeichnis:

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 Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- 6.7 Verkehrsflächen
- 6.8 Grünflächen
- 6.9 Kinderspielplatz
- 6.10 Denkmalschutz, Immissionen des Versuchszentrums für Gartenbau, 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:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe 1) vom 16.09.2024

Gutachterliche Stellungnahme zu 2 Bergahornen vom 18.01.2025



1. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Gartenstraße“, 14. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Plangebiet einen Beitrag zur innerstädtischen Nachverdichtung zu leisten.

Auf dem von der Annastraße erschlossenen Grundstück ist nach Abriss eines älteren energetisch mangelhaften und zeitgemäßen Wohnansprüchen nicht mehr entsprechenden Einfamilienhauses geplant, drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zu errichten. Dabei sollen in den beiden westlichen Mehrfamilienhäusern jeweils neun Wohnungen und im östlichen Wohngebäude sechs Wohnungen entstehen. Die beiden westlichen Gebäude sind durch einen Zwischentrakt miteinander verbunden, in dem die notwendigen Hausanschlüsse, die Haustechnik und ein großer Fahrradabstellraum mit Ladeeinrichtungen untergebracht werden. Der dritte Baukörper ist als Solitärgebäude vorgesehen. Die drei Baukörper sind mit Flachdächern konzipiert, die mit extensiver Begrünung versehen werden sollen. Gleichzeitig werden aufgeständerte Fotovoltaikanlagen vorgesehen.

Die vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Straelen am 16.04.2024 mit der Bebauungsplanaufstellung beschlossene Erhöhung des Stellplatzschlüssels von 1 auf 1,5 Pkw-Stellplätze wurde durch einen weiteren Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen vom 26.06.2025 auf 1,42 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit reduziert. Mit 34 Stellplätzen wird die Quote von 1,42 Stellplätze pro Wohneinheit erreicht. Diese von der Annastraße erschlossenen Stellplätze liegen an der nördlichen Grundstücksgrenze bzw. unmittelbar vor den geplanten Gebäuden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt unmittelbar von der Annastraße aus kommend für die drei Mehrfamilienhäuser über eine Zufahrt im nördlichen Plangebiet. Fahrradabstellplätze sind in zwei Fahrradräumen untergebracht.

Somit besteht das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 „Gartenstraße“, 14. Änderung in der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur innerörtlichen Nachverdichtung mit drei Wohngebäuden und insgesamt 24 Wohneinheiten.



2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Gartenstraße“, 14. Änderung liegt in der Gemarkung Straelen, Flur 55, Flurstück 210. Das Plangebiet ist eingebettet zwischen Wohnbebauung im südwestlichen Bereich der Annastraße und der Lehr- und Versuchsanstalt der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen im Norden und Nordosten. Ein auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze stehender Baukörper, der als Werkstatt und Garage genutzt wird, trennt den geplanten Wohnbereich von der Lehr- und Versuchsanstalt. Die im Südwesten angrenzenden Flurstücke sind mit einem zweigeschossigen Wohngebäude bebaut. Die Erschließungsstraße (Annastraße) befindet sich im Westen des Plangrundstücks.

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 2.653 qm auf. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gartenstraße“ im Maßstab 1:250, der auch die aktuellen Flurstücknummern enthält.

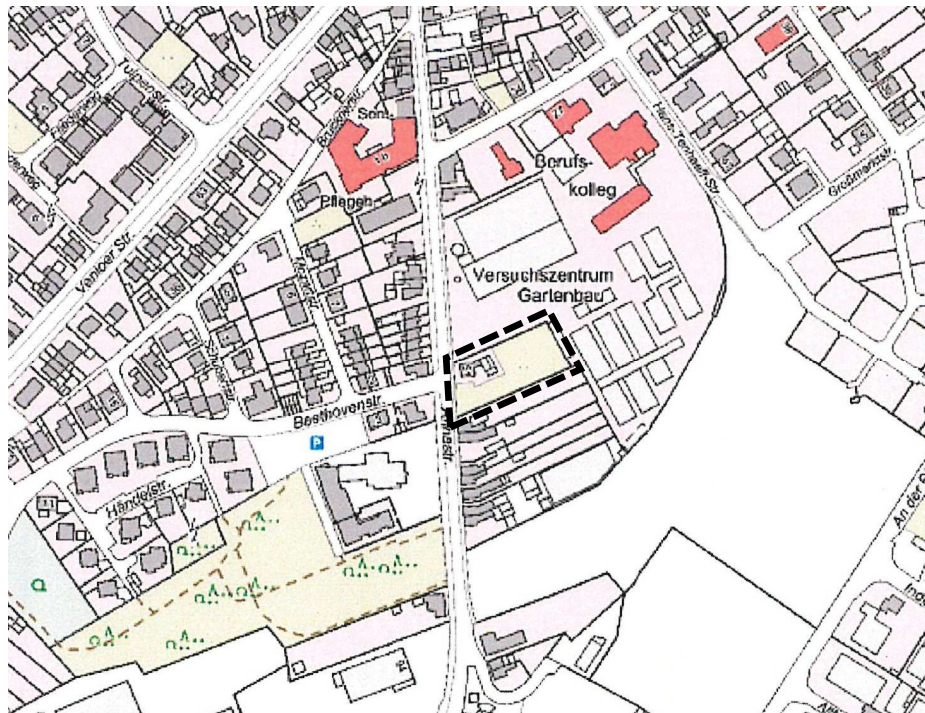


Bild 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



2.2 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtkerns Straelen und ist rund 600 m vom Straelener Marktplatz entfernt. Alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen zur Deckung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie weitere Geschäfte, Gaststätten, Verwaltung usw. sind fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

Die Annastraße weist eine heterogene Bebauung auf. Zweigeschossige Wohngebäude prägen zusammen mit den Baukörpern der Lehr- und Versuchsanstalt der Landwirtschaftskammer NRW die umgebende Bebauung, die durch gewerbliche Nutzungen wie z. B. Hotel, Discounter mit Bäckerei ergänzt werden.

Auf dem Plangebiet steht zurzeit noch ein älteres energetisch mangelhaftes und zeitgemäßen Wohnansprüchen nicht mehr entsprechendes Einfamilienhaus, das im Zuge der Baumaßnahme abgerissen wird. Die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume werden soweit sie durch die Baumaßnahme nicht betroffen sind erhalten, die abgängigen werden ersetzt.

Auf den gartenbaulichen Flächen des in unmittelbarer Nähe zum Gebiet des Bebauungsplans liegenden Versuchszentrums für Gartenbau der Landwirtschaftskammer NRW wird entsprechend gearbeitet, was zu einer Lärmbelastung führen kann. Geruchsbelästigungen können durch die Ausbringung von eingesetzten Düngern und Pflanzenschutzmitteln entstehen. Bei geeigneter Witterung können unter Umständen bereits frühmorgens (im Sommer ab 6:00 Uhr) oder abends (bis 22:00 Uhr) entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden, wenn dies kulturtechnisch erforderlich ist und tagsüber zu hohe Temperaturen geherrscht haben. Weiter ist zu berücksichtigen, dass ein auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze stehender Baukörper vom Versuchszentrum als Werkstatt und Garagen genutzt wird. Hier finden kleinere Wartungsarbeiten für Maschinen und Geräte statt. Außerdem werden hier Gerätschaften und Maschinen geparkt, die im gartenbaulichen Betrieb benötigt werden.

Um die künftige Bewirtschaftung des Versuchszentrums für Gartenbau nicht durch die jetzt heranrückende Wohnbebauung einzugrenzen, wird in den textlichen Festsetzungen ein ent-



sprechender Hinweis auf mögliche und zu dulddende Immissionen hingewiesen, um damit einer möglichen Konfliktsituation vorzubeugen. Außerdem wird die textliche Festsetzung bezüglich der Bauherrenverpflichtung bei baulichen Maßnahmen die Lärmpegelbereiche einzuhalten aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 übernommen.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund der Lage des ca. 2.653 m² großen Geltungsbereichs im Zentrum von Straelen wird der Bebauungsplan Nr. 18 „Gartenstraße“, 14. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzte maximale Größe der Grundfläche 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. 18 „Gartenstraße“, 14. Änderung ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf Grundlage der folgenden Vorschriften erarbeitet worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348) 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,

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist,



§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW S. 696).

4. Städtebauliches Konzept

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 „Gartenstraße“, aus dem Jahr 1983 setzt im Plangebiet Mischgebiet (MI) mit einer zwingend zweigeschossigen Bauweise parallel zur Annastraße fest. Östlich daran anschließend ist eine eingeschossige Bauweise zulässig. Parallel zur Annastraße befindet sich auf dem Grundstück eine überbaubare Fläche, die auch das abgängige Bestandsgebäude einschließt. Der östliche Grundstücksbereich wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt und dient als mögliche Erweiterungsfläche für die Lehr- und Versuchsanstalt der Landwirtschaftskammer NRW. Da die festgesetzte überbaubare Fläche sowie die nicht mehr genutzte Gemeinbedarfsfläche auf dem Flurstück 210 eine sinnvolle Gesamtnutzung des Grundstücks planungsrechtlich nicht ermöglicht, wird hier die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gartenstraße“ angestrebt.

Das auf dem Grundstück befindliche ältere, energetisch mangelhafte und zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechende Einfamilienhaus wird entfernt.

Vorgesehen sind stattdessen drei Mehrfamilienhäuser parallel zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 210 mit insgesamt 24 Wohneinheiten.

Die Mehrfamilienhäuser sind dreigeschossig mit Flachdach konzipiert. Die beiden westlichen Baukörper mit jeweils 9 Wohneinheiten werden durch einen Zwischentrakt, in dem die notwendigen Hausanschlüsse, die Haustechnik und ein großer Fahrradabstellraum mit Lademöglichkeit untergebracht sind, verbunden. Das östliche Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten ist als Solitärgebäude mit angebautem Technikraum und Fahrradgarage vorgesehen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 64 m² bis ca. 80 m². Nach der aktuellen Baubeschreibung ist eine Verblendfassade mit einer abgesetzten Fassade im oberen Teil des 2. Obergeschosses geplant, die Technikräume und der Fahrradraum als Verbindungsbaukörper sollen eine Verblendfassade erhalten, die Altane sind in einer Stahlkonstruktion vorgesehen und für die Hauseingänge sind Überdachungen geplant.



Es ist geplant, die Flachdächer aller Gebäude mit extensiver Begrünung zu versehen und auf den Dächern der Hauptgebäude gleichzeitig eine aufgeständerte Fotovoltaikanlage zu errichten.

Die vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Straelen am 16.04.2024 mit der Bebauungsplanaufstellung beschlossene Erhöhung des Stellplatzschlüssels von 1 auf 1,5 Pkw-Stellplätze wurde durch einen weiteren Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen vom 26.06.2025 auf 1,42 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit reduziert. Mit 34 Stellplätzen wird die Quote von 1,42 Stellplätze pro Wohneinheit erreicht. Diese von der Annastraße erschlossenen Stellplätze liegen an der nördlichen Grundstücksgrenze bzw. unmittelbar vor den geplanten Gebäuden. Sie werden aus sickerfähigem Pflaster hergestellt und mit Leitungsinfrastruktur versehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt unmittelbar von der Annastraße aus kommend für die drei Mehrfamilienhäuser über eine private Zufahrt im nördlichen Plangebiet. Fahrradabstellplätze sind in zwei Fahrradräumen mit Leitungsinfrastruktur untergebracht.

Auf diesem innerstädtischen Grundstück mit vollständig vorhandener Erschließung ist aus städtebaulicher Sicht eine Nachverdichtung unter den Gesichtspunkten Innen- vor Außenentwicklung mit einem schonenden Umgang der Ressource Boden sinnvoll. Unter diesen Aspekten ist auch die Nutzung der derzeitigen Gemeinbedarfsfläche für ein drittes Mehrfamilienhaus angebracht.

Auch wenn bei den derzeit rechtskräftigen B-Plan-Festsetzungen keine Dreigeschossigkeit vorgesehen ist, sind in der unmittelbaren Nachbarschaft mehrere dreigeschossige Gebäude vorhanden. Unter Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Boden, der gewünschten innerstädtischen Nachverdichtung und der vorhandenen Wohnungsknappheit fügt sich die jetzt vorgesehene Dreigeschossigkeit in das städtebauliche Bild der Nachbarschaft ein. Insbesondere durch die vorgesehenen Flachdächer und der damit verbundenen Bauhöhe von ca. 9 m wird die Maßstäblichkeit der nachbarlichen Wohnbebauung weitgehend übernommen.

Für diese gewünschte Nachverdichtung ist es erforderlich, neues Planungsrecht zu schaffen. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, die dreigeschossig bebaut werden darf, wird neues Planrecht geschaffen, dass sowohl die vorgesehene Nutzung als auch die Umgebungs-



bebauung weitgehend berücksichtigt. Der vorhandene Bebauungsplan Nr. 18 „Gartenstraße“, tritt für den Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gartenstraße“ außer Kraft. Die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gartenstraße“ ermöglicht eine sinnvolle bauliche Gestaltung des Grundstückes und eine Nachverdichtung im Randbereich der Straelener Innenstadt.

Sowohl bei der Änderung des Bebauungsplans als auch bei der Planung des Baukörpers wurde der „Handlungsleitfaden für das nachhaltige und klimagerechte Planen und Bauen von Wohngebäuden und Wohnquartieren in Straelen“ beachtet. So werden die Baukörper mit den neun bzw. sechs Wohneinheiten sehr kompakt errichtet. Es wird die Installation von aufgeständerten Fotovoltaikanlagen auf den Flachdächern vorgeschrieben und gleichzeitig eine extensive Begrünung festgesetzt. Weiter wird über den Einsatz von Wärmepumpen eine energieeffiziente und erneuerbare Wärmeversorgung sichergestellt und eine Verringerung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser im Bereich von befahrbaren Flächen durch eine Festlegung von dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen gewährleistet. Zudem wird durch die Bestimmung von lebenden Einfriedungen in Form von Hecken, sowie berankten Zäunen, einer qualitativen Bepflanzung der privaten Freiflächen und hellen Fassadenmaterialien ein wesentlicher Beitrag zur Klimaanpassung und nachhaltigen Begrünung von Freiflächen geleistet. Durch die vorgegebene Dachbegrünung und die Materialität von befahrbaren Oberflächen wird im Plangebiet ein Zurückhalten von unbelastetem Niederschlagswasser und eine Mikroklima verbessernde Verdunstung ermöglicht. Das überschüssige unbelastete Niederschlagswasser wird in die in der Annastraße bestehende Trennkanalisation eingeleitet. Zusammen mit einer sparsamen Verkehrerschließung führen diese Maßnahmen zu einer nachhaltigen und klimagerechten Planung.



Bild 2: Städtebauliches Konzept (unmaßstäblich)



Bild 3: Konzeptentwurf, Grundrisse und Schnitte (unmaßstäblich)



Bild 4: Konzeptentwurf, Schnitte und Ansichten (unmaßstäblich)

5. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

5.1 Bundesraumordnungsprogramm

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

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



Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten besteht im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahrenkarte (BKG-Karte) wird das Plangebiet bei seltenen Starkregenereignissen auf einer kleinen Fläche im östlichen Grundstücksbereich durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen. Bei extremen Ereignissen ergeben sich für das Grundstück gleiche Einstautiefen, wobei dann zwei Flächen betroffen sein können. Die Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m werden auch auf der Annastraße ausgewiesen.

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

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

5.2 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Düsseldorf, Blatt 10 (siehe Bild 5). 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 5: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (unmaßstäblich)

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 14 Straelen/Wachtendonk des Kreises Kleve. Im Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gartenstraße“ sind keine Schutzgebiete oder –maßnahmen festgesetzt.

5.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Straelen weist den Kernort als Siedlungsschwerpunkt aus und sieht für den überwiegenden Bereich der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gartenstraße“ gemischte Baufläche vor (siehe Bild Nr. 6).

Der östlich angrenzende Teil des Plangebietes ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen. Die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes entspricht demnach nicht mehr den Zielen des aktuellen Flächennutzungsplans. Da entsprechend der geplanten Wohnnutzung ein Allgemeines Wohngebiet entstehen soll, müssen die im Flä-



chennutzungsplan ausgewiesene Nutzungen als gemischte Baufläche (M) und als Fläche für den Gemeinbedarf künftig in Wohngebiet (W) umgewandelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das Plangebiet sind keine wasserrechtlichen Festsetzungen ausgewiesen.

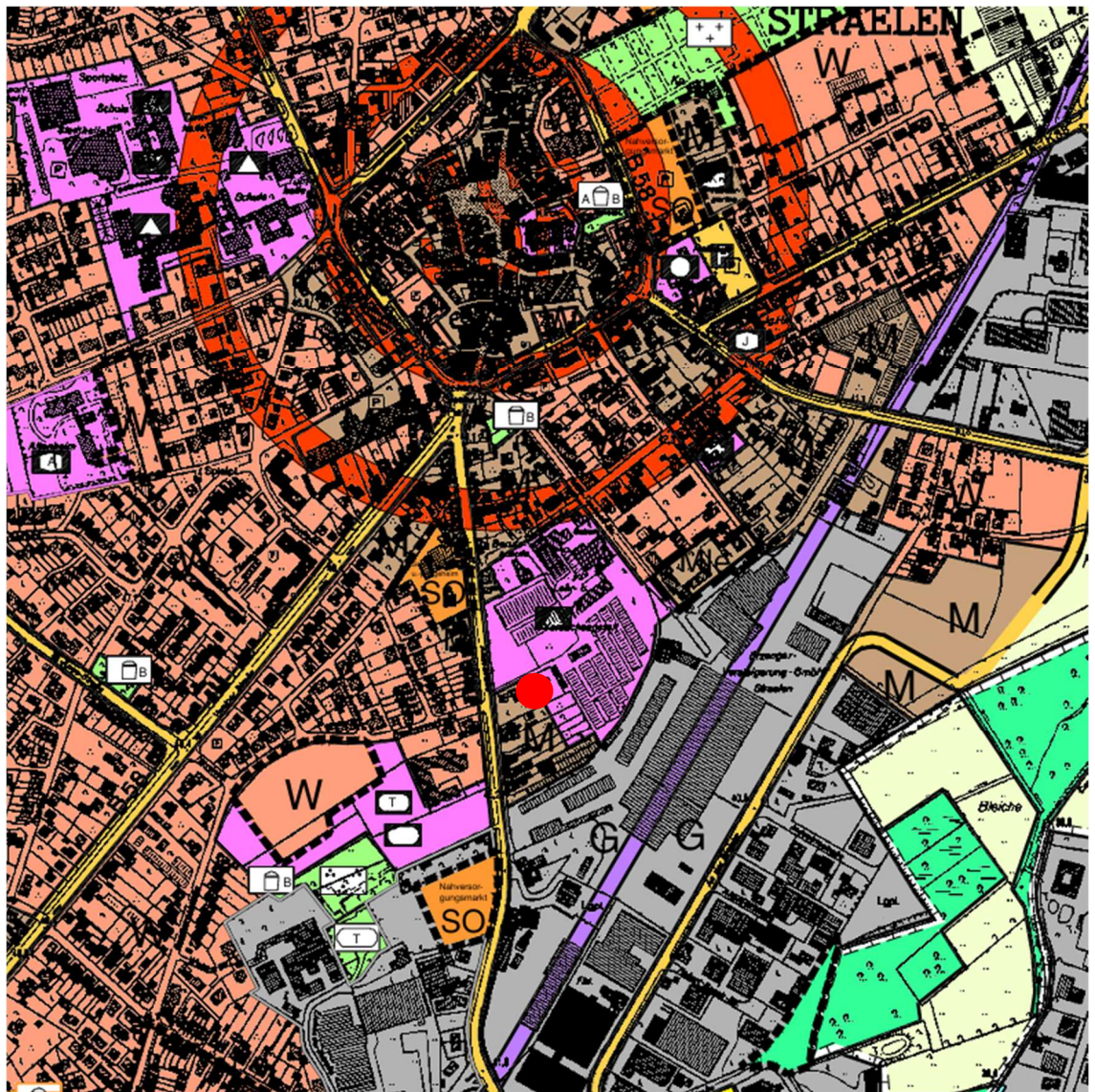


Bild 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich), das Plangebiet ist mit einem roten Punkt markiert



5.5 Bebauungsplan Nr. 18 „Gartenstraße“

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 „Gartenstraße“ (siehe Bild Nr. 7) weist für den Planbereich ein Mischgebiet mit offener Bauweise aus. Parallel zur Annastraße werden eine zwingende Zweigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 vorgegeben. Der rückwärtige Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche ist eingeschossig bebaubar. Parallel zur Annastraße ist eine Baulinie festgesetzt, ansonsten wird die Baufläche von Baugrenzen umgeben. Die Firsthöhe ist auf max. 12 m festgesetzt, die Wandhöhe ist nicht vorgeschrieben.

Der östliche Planbereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule ausgewiesen.

In den textlichen Festsetzungen werden Festsetzungen hinsichtlich ausreichender baulicher Schallschutzvorkehrungen vorgegeben, die heute zum Teil Stand der Technik sind. Diese Festsetzung wird in den textlichen Festsetzungen der 14. Änderung übernommen. Die Beschränkung von Nebenanlagen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen wird ebenfalls in die 14. Änderung des Bebauungsplans mit der Ausnahme von Wärmepumpen und zu Ihnen gehörige Einhausungen übernommen.

Aus der Gestaltungssatzung ergeben sich Vorgaben bezüglich der Errichtung von Dachaufbauten, von Garagen und der Einfriedigung von Grundstücken zur öffentlichen Verkehrsfläche. Notwendige gestalterische Festsetzungen können im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 18 wurde seit Erlangung seiner Rechtskraft im Jahre 1983 mehrfach geändert, wobei diese Änderungen sich nicht auf den Planbereich dieser 14. Änderung auswirken.

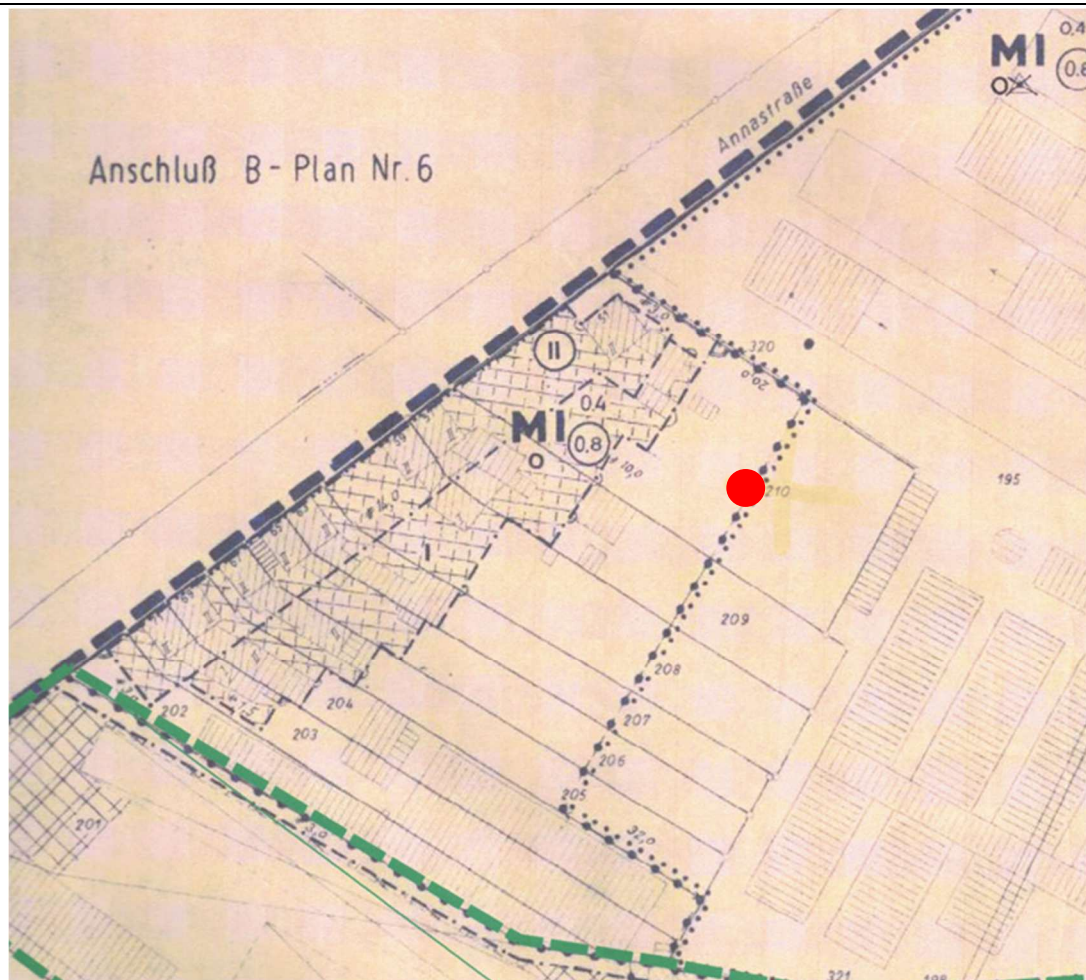


Bild 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Gartenstraße“ (unmaßstäblich), das Plangebiet ist mit einem roten Punkt markiert

6. Festsetzungen im Einzelnen

6.1 Anforderung an die Planung durch den Handlungsleitpfaden

Der Rat der Stadt Straelen hat einen Handlungsleitpfaden (Stand: 29.11.2022) beschlossen, dessen Inhalt im Rahmen der Bauleitplanung als teils empfehlendes (Anforderung), 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 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	Alle drei Mehrfamilienhäuser werden parallel zur südöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 210 errichtet und besitzen damit die vorgegebene Ausrichtung, die weit weniger als 45° von der Südausrichtung abweicht.
Vermeidung der Verschattung durch Baukörper und Bepflanzung Möglichst kompakte Gebäudekörper mit niedrigem Verhältnis von Außenfläche zu Volumen	Anforderung	Ja	Die Baukörper wurden so konzipiert, dass eine Verschattung von Nachbargrundstücken fast vollständig ausgeschlossen ist. Da es ein weiteres Ziel der Planung ist, möglichst viele der vorhandenen Bäume zu erhalten, kann es im Einzelfall zu Verschattungen an den geplanten Baukörpern kommen. Bei der Planung des Baufensters und der Gebäude wurde darauf geachtet, dass sich eine kompakte Struktur ergibt, die ein niedriges Verhältnis von Außenfläche zu Volumen besitzt. Dies wird durch die Bauzeichnungen im Vorhaben- und Erschließungsplan nachgewiesen.
Solarenergetische Überprüfung der städtebaulichen Entwürfe zur Optimierung der aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie	Vorgabe	Ja	Auf den Flachdächern der Mehrfamilienhäuser ist die Installation einer aufgeständerten Photovoltaikanlage festgesetzt.
KFW-Effizienzhaus, Standard 40	Vorgabe	nicht im Rahmen der Bauleitplanung	Im Zuge von Neubauten von Wohn- oder Geschäftsgebäuden oder beim Umbau von Bestandsimmobilien,



			soweit sie nicht gewerblicher Art sind, ist die Berücksichtigung des KfW-40-Standards möglich. Die Vorgabe ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Vorgesehen ist, dass die Wohngebäude in energetisch hochwertiger Massivbauweise erreicht werden, dies gilt auch für die Flachdächer.
Installation von PV-Anlagen auf Wohngebäuden (Neubauten): Bei Einfamilienhäusern Mindestleistung 4 kWp zur Eigenstromversorgung Bei Mehrfamilienhäusern Mindestleistung 2,5 kWp/Wohneinheit	Vorgabe	Ja	Auf den Flachdächern der Mehrfamilienhäuser ist die Installation einer aufgeständerten Fotovoltaikanlage festgesetzt. Die vorgegebene Mindestleistung wird bei der Installation berücksichtigt.
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. Aufgrund der vorgeschriebenen Fotovoltaikanlagen und der in den Bauanträgen zwingend zu beachtenden Gesetze und Verordnungen wird die Minimierung des Energieverbrauches sichergestellt.
Maximale durchschnittliche Grundstücksflächen von 400 m² bei Einfamilienhäusern Geschossflächenzahl (GFZ) nicht unter 0,8 bei Geschosswohnungsbau	Anforderung	Ja	Auf dem ca. 2.653 m² großen Grundstück werden drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Wohneinheiten errichtet. Pro Wohneinheit ergibt sich damit rechnerisch eine Grundstücksfläche von unter 111 m².



Maximal 4 Vollgeschosse			Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Plangebiet nicht festgesetzt, gemäß überschlägiger Berechnung wird sie bei der festgesetzten Dreigeschossigkeit bei ca. 1,0 und damit über den geforderten 0,8 liegen. Es werden maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt.
Sparsame Verkehrerschließung: 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	Ja	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine öffentlichen Erschließungsflächen festgesetzt. Die von der Annastraße anzufahrenden Bewohnerstellplätze sowie deren private Zufahrt können bei geeignetem Untergrund mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, wenn dies auf Grund der noch durchzuführenden Bodenuntersuchung möglich ist.
Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in Systeme, die an die jeweilige Grundstücksgröße angepasst sind. Verringerung des Oberflächenabflusses von befahrbaren Flächen. Begrünung von Flachdächern	Vorgabe	Nein/ja	Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Regenwässer der Dachflächen über eine Regenwasserkanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die von der Annastraße anzufahrenden Bewohnerstellplätze sowie deren private Zufahrt können bei geeignetem Untergrund mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, wenn dies auf Grund der noch



			durchzuführenden Bodenuntersuchung möglich ist. Alle Flachdächer der dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.
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 bzw. die Annastraße 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 standortgerechten Pflanzen für die öffentlichen und privaten Freiflächen Begrünung von Stellplatzflächen Positivlisten für die Begrünung von Vorgärten Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dachflächen bis 15 Grad Neigung	Vorgabe	Ja/ja	In dieser Bebauungsplanänderung werden keine öffentlichen Freiflächen festgesetzt. Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für die gärtnerische Gestaltung der privaten Freiflächen wurden außer in Bezug auf die Pflanzungen von Bäumen, der Begrünung von Stellplatzflächen sowie Standflächen für Abfallbehälter und der lebenden Einfriedung durch Hecken und berankte Zäune nicht konkretisiert. Im Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag



			wird aber eine weitere Konkretisierung zur Gestaltung der privaten Grünflächen vorgenommen. 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 ist. Alle Flachdächer der dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser sind mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen.
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) <u>Dachbegrünung</u> Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad	Vorgabe	Nein/ja	Da es sich bei der 14. Änderung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt sind Maßnahmen zu Kompensationszwecken gesetzlich nicht vorgeschrieben. Es ist vorgesehen, dass Bäume, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes weichen müssen, ersetzt werden. In der 14. Änderung ist festgesetzt, dass die



Dachneigung der neuen Gebäude sind fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die wirksame Substratschicht hat mindestens 10 cm zu betragen. <u>Unbebaute Flächen</u> 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 wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.			Flachdächer der dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit einer standortgerechten Vegetation mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu begrünen sind. 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 ist. Die von der Annastraße anzufahrenden Bewohnerstellplätze sowie deren private Zufahrt können bei geeignetem Untergrund mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, wenn dies auf Grund der noch durchzuführenden Bodenuntersuchung möglich ist.
--	--	--	---

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt im Westen an der vollständig ausgebauten Erschließungsstraße Annastraße.

Die geplanten Stellplätze sind über die Annastraße unter Beibehaltung der Leichtigkeit des Verkehrs anzufahren.



Der im Plangebiet liegende Teil des Gehwegs an der Annastraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
Die verkehrliche Erschließung ist damit gesichert.

6.3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Zur Umsetzung des gewünschten Baurechts sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 „Gartenstraße“, 14. Änderung in Anlehnung an die umgebende Nachbarbebauung an der Annastraße und die vorgesehene Wohnnutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

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

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

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

6.4 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet wird auf maximal 0,4 festgesetzt und bleibt damit innerhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 der BauNVO und übernimmt gleichzeitig die Festsetzung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Gartenstraße“.

Um die erforderlichen Stellplätze und Zuwegungen realisieren zu können wird die GRZ II im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,8 festgesetzt.



Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 18 um ein Vollgeschoss erhöht. Durch die Beschränkung der Bauhöhe und der Flachdachbauweise berücksichtigen die geplanten Baukörper die Maßstäblichkeit der angrenzenden Wohnbebauung und fügen sich in die vorhandenen Dimensionen ein.

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

Geschossflächenzahl

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

Höhe der baulichen Anlagen

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

Der untere Bezugspunkt wird nach entsprechenden Höhenvermessungen im Planbereich und der angrenzenden Annastraße auf 45,30 m ü. NHN festgesetzt.

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

Die Bauhöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 54,80 m über NHN festgesetzt. Damit dürfen die geplanten Baukörper eine maximale Höhe von 9,5 m erreichen. Auf die Festsetzung einer Wandhöhe kann aufgrund der Flachdachbauweise verzichtet werden. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Gartenstraße“ wurde ebenfalls keine Wandhöhe festgesetzt.



Mit dieser festgesetzten Bauhöhe bleiben die drei Baukörper im Bereich der in der angrenzenden Nachbarschaft gemessenen Firsthöhen.

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

Firstrichtung, Dachneigung und -gestaltung

Aufgrund der vorgesehenen Flachdachbauweise können auf die Festlegung einer Firstrichtung, einer Dachneigung oder der Dachgestaltung verzichtet werden. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Gartenstraße“ wurden ebenfalls keine Firstrichtungen vorgegeben.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der künftigen Bebauung festgesetzt.

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

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

Die drei vorgesehenen Mehrfamilienhäuser werden in einem Baufenster untergebracht. Zur südwestlichen Grundstücksgrenze hält die Baugrenze einen Abstand von 3 ein. Die Bautiefe beträgt maximal 23 m, bei dem östlichen und dem westlichen Gebäude beträgt die Bautiefe ca. 17 m bzw. 16 m.

In dieser überbaubaren Baufläche sind auch die Altane, Fahrradgaragen und Technikräume sowie bis auf wenige Ausnahmen auch die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (siehe Kap. 6.6) unterzubringen.



Um die südlich der geplanten Baukörper vorgesehenen Terrassen zu sichern, wird textlich festgesetzt, dass die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 1,5 m überschritten werden dürfen.

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

Stellplätze

Die von der Annastraße erschlossenen Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen errichtet werden. Über diese Zufahrt sind auch die Fahrradgaragen, die Technik- und Abstellräume zu erreichen.

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

Die Abstellfläche ist ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß der Richtzahlentabelle der Stellplatzverordnung NRW aufzunehmen. Damit werden gleichzeitig die Stellplatzsatzung der Stadt Straelen vom 21.12.2022 und die vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Straelen beschlossene Erhöhung des Stellplatzschlüssels von 1 auf 1,42 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit erreicht.

Die beiden vorgesehenen Fahrradgaragen sind ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze für Fahrräder aufzunehmen.

Notwendigen Stellflächen für Fahrräder sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Dennoch wird die Richtzahlentabelle der Stellplatzverordnung NRW sowie die Stellplatzsatzung der Stadt Straelen vom 21.12.2022 durch die als Fahrradunterstellmöglichkeit genutzten Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beachtet.



Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkone

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

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

Ausnahmen

Davon ausgenommen sind Wärmepumpen und zu Ihnen gehörige Einhausungen.

Mit den Festsetzungen zu den Nebenanlagen soll eine übermäßige bauliche Entwicklung im Gartenbereich verhindert werden.

6.7 Verkehrsflächen

Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche Annastraße, die das Plangebiet im Südwesten verkehrlich erschließt, wurde bereits zu großen Teilen in den angrenzenden Bebauungsplänen planungsrechtlich festgesetzt. Der im Plangebiet auf dem Flurstück 210 liegende Teil des Gehwegs an der Annastraße wird entsprechend der Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es ist vorgesehen, die Fläche dieses Gehwegs an die Stadt Straelen zu übertragen.

6.8 Grünflächen

Auf eine planungsrechtlich abgesicherte Ausweisung von Grünflächen wird verzichtet. Es ist jedoch vorgesehen, alle nicht überbaubaren bzw. nicht befestigten Bereiche des Grundstücks gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Stellplätzen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten und nicht überbauten Grundstücksanteile sowie die flächige Belegung mit Kies, Schotter oder mineralischen und synthetischen Bodenbedeckungen unzulässig.



Zusätzlich wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB die Erhaltung von 2 vorhandenen Bäumen festgesetzt.

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme vom 18.01.2025 wurden 2 Bergahorne im Plangebiet untersucht, wobei die festgestellten Auffälligkeiten und Schadsymptome wie Schrägstand, Zwieselbildung, Stammkopf mit Fäule und Rindenschäden an den Wurzelanläufen klare Hinweise liefern, die die Erhaltungswürdigkeit infrage stellen. Aus diesem Grund werden diese Bäume entfernt und durch die Neuanpflanzung von 3 Bäumen ersetzt.

Die Pflanzbindung wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB als Anpflanzung von 3 Bäumen festgesetzt.

Weiter wird festgesetzt, dass die Flächen der Flachdächer zu mindestens 50 % mit Fotovoltaikanlagen zu belegen und zu begrünen sind.

6.9 Kinderspielplatz

Mit dem sogenannten City-Spielplatz am Ostwall und dem St.-Anno-Spielplatz an der Sankt-Anno-Straße sind zwei Kinderspielplätze in mittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden und fußläufig in unter 10 Minuten erreichbar. Ein dritter Spielplatz am Pirolweg wird in ca. 15 Minuten fußläufig erreicht. Diese 3 Spielplätze können die Kinder aus den geplanten Mehrfamilienhäusern problemlos aufnehmen, so dass auf die planungsrechtliche Festsetzung eines zusätzlichen Spielplatzes im Plangebiet verzichtet werden kann.

6.10 Denkmalschutz, Immissionen des Versuchszentrums für Gartenbau, Kampfmittel, Erdbebenschutz, Grundwasser, Starkregen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Hinweise)

Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Tel.: 02801/77629-0, unverzüglich zu informieren.



Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Immissionen des Versuchszentrums für Gartenbau der Landwirtschaftskammer NRW

Um die künftige Bewirtschaftung des Versuchszentrums für Gartenbau der Landwirtschaftskammer NRW nicht durch die jetzt heranrückende Wohnbebauung einzugrenzen, wird darauf hingewiesen, dass mögliche Lärm- und Geruchsimmissionen die durch notwendige Arbeiten auf der Fläche des Versuchszentrums entstehen können, zu dulden sind.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

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 die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Sollten bei sonstigen Arbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten ebenfalls sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erdbebenschutz

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



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

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

Grundwasser

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

Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten besteht im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahrenkarte (BKG-Karte) wird das Plangebiet bei seltenen Starkregenereignissen auf einer kleinen Fläche im östlichen Grundstücksbereich durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen. Bei extremen Ereignissen ergeben sich für das Grundstück gleiche Einstautiefen, wobei dann zwei Flächen betroffen sein können. Die Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m werden auch auf der Annastraße ausgewiesen.

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

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



Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Baubedingte Wirkfaktoren

1. Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG 2009). Vor der Fällung ist abzusichern, dass sich in dem betroffenen Baum keine Baumhöhlen befinden. Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der o. g. Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Vor der Fällung sind Baumhöhlen durch einen ökologischen Fachgutachter (ggf. unter Verwendung eines Endoskops, eventuell inklusive einer Mulm-Entnahme mit anschließender Haaranalyse) auf Fledermaus-Quartiere oder die Nester geschützter Vogelarten zu kontrollieren.
2. 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.
3. 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).
4. Der Nistplatzverlust planungsrelevanter Höhlenbrüter (wie z. B. der Star) ist in Abstimmung mit der UNB durch die fachgerechte Anbringung artspezifischer Nistkästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen. Vorhandene Nistkästen an zur Fällung vorgesehenen Bäumen sind abzunehmen, ggf. instantzusetzen und nach Abschluss der Fällungen wieder fachgerecht mit räumlichem Bezug zum Eingriff aufzuhängen.
5. Rückbauarbeiten an den Dächern sind ebenfalls außerhalb der o. g. Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Zu Beginn der Arbeiten sind die Rollladenkästen und die rand-



- ständigen Bereiche der Dächer, z. B. etwa zwei Reihen der randständigen Dachziegel oder alternativ die randständige Innenverkleidung der Dachschrägen, von Hand zu öffnen.
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) zu kontrollieren. 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 2 und 3.
 7. Der Fund besetzter Vogelnester (mit Eiern oder Jungvögeln) ist unverzüglich der UNB zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet.
 8. Der Verlust von Nistplätzen geschützter Gebäudebrüter, wie z. B. Hausrotschwanz oder Haussperling, ist durch die fachgerechte Anbringung artspezifischer Nistkästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen.
 9. 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 vorgesehene 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

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 umzusetzen. 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 vorgesehenen 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

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 vorgesehenen 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

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

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 südwestlich angrenzenden Annastraße vorhanden sind.

Die Regenwässer der Dachflächen sollen über eine Regenwasserkanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Einzelheiten sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln.

9. Bodenschutz/Altlasten

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

10. Umweltbelange/Umweltbericht

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

Unter Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung Stufe 1 vom 16.09.2024 und der ausgewiesenen planungsrechtlichen Vorgaben in der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gartenstraße“



lässt sich, bezogen auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 7 BauGB, folgendes überschlägig feststellen:

- Schutzgut Mensch

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

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

- Schutzgut Tiere/Pflanzen

Gemäß der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden auf dem Ortstermin keine Spuren gefunden, die auf eine Besiedlung der Bestandsgebäude auf dem Grundstück Annastraße 51 in Straelen durch planungsrelevante und/oder geschützte Tierarten schließen lassen. Grundsätzlich ist aber aufgrund der Bauweise des Gebäudes nicht ausgeschlossen, dass Fledermäuse unter Dachziegeln oder in Rollladenkästen an den Bestandsgebäuden Quartiere und geschützte Kleinvögel Nistplätze finden. Geschützte und ggf. auch planungsrelevante Vogelarten können im Gehölzbestand des Grundstücks Annastraße 51 Nistplätze finden. Eine Nutzung des Grundstücks durch Fledermäuse, geschützte und/oder planungsrelevante Vogelarten und geschützte Amphibien als Nahrungshabitat ist aufgrund der relativ geringen Flächengröße und einer hohen Frequenz anthropogener Aktivitäten vernachlässigbar.

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote werden durch das geplante Vorhaben nicht ausgelöst, sofern die in Kapitel 6.10 beschriebenen Fristen eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

- Schutzgut 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“.

Die dort ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche ist kleiner als die jetzt in der 14. Änderung geplanten Baufenster, d. h. die mögliche Versiegelung ist jetzt tendenziell höher als bei der bestehenden Planung.

Dennoch sind mit dem jetzigen Planungsvorhaben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche verbunden.

- Schutzgut Boden

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

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

- Schutzgut Wasser

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



- Schutzgut Luft und Klima

Durch die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gartenstraße“ wird lediglich eine kleinere bestehende Fläche innerhalb einer bebauten Siedlungsstruktur überplant. Resultierend aus der Umsetzung der Planung entstehen geringe zusätzliche Verkehre, welche aufgrund der geringen Größe des Plangebiets als unerheblich einzuschätzen sind. Daher sind mit dem Planungsvorhaben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima verbunden.

- Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft. Die Realisierung der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gartenstraße“ 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 Baudendenkmäler sind nicht betroffen.

11. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im September 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 Messtischblattes 4503 „Straelen“ die folgenden 38 planungsrelevanten Tierarten auftreten: Europäischer Biber, Großes Mausohr, Zwergfledermaus, 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 wurden fünf geschützte Vogelarten auf dem Grundstück Annastraße 51 und in seinem näheren Umfeld beobachtet bzw. verhört; in einem Baum brütete eine Ringeltaube. An den Bestandsgebäuden wurden keine Spuren gefunden, die auf eine Besiedlung durch geschützte und/oder planungsrelevante Tierarten schließen lassen. Aufgrund der Bauweise der Gebäude ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Fledermäuse unter Dachziegeln oder in Rollladenkästen Quartiere und ggf. auch geschützte Kleinvögel Nistplätze finden. Der Gehölzbestand des Grundstücks Annastraße 51 bietet geschützten Vogelarten (und ggf. auch dem planungsrelevanten Star) Nistplätze. Außerdem fielen an zwei Bäumen Baumhöhlen-Verdachtsstellen auf. Ob diese Fledermäusen Quartiere und kleinen Höhlenbrütern Nistplätze bieten können, ließ sich am Ortstermin nicht ermitteln.

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote werden durch das geplante Vorhaben nicht ausgelöst, sofern die in Kapitel 6.10 dieser Begründung beschriebenen Fristen eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen 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 Kapitel 6.10 dieser Begründung beschriebenen Hinweise und Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

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

Typische Gefährdungen oder Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten, wie z. B. der Verlust von (pot.) Quartieren/ Fortpflanzungs-/ Ruhestätten werden durch das Vorhaben – bei Beachtung und Umsetzung der in Kapitel 6.10 dieser Begründung beschriebenen Hinweise und Maßnahmen - nicht ausgelöst.

Bei den übrigen (im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden) (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 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, d. h. keine Beeinträchtigung lokaler Populationen und keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten ausgelöst werden. Verletzungen oder Tötungen können bei Beachtung der in Kapitel 6.10 dieser Begründung beschriebenen Hinweise und Maßnahmen vermieden werden.

Die im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung beschriebenen Hinweise und Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen zu dieser Bebauungsplanänderung als Hinweise aufgenommen (siehe auch Kapitel 6.10 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. 2.653 qm

Nach der Umsetzung des Bebauungsplans:

Allgemeines Wohngebiet: ca. 2.616 qm

Straßenverkehrsfläche: ca. 37 qm

Kempen, den 15.04.2026



Diese Begründung hat zusammen mit den Planunterlagen zur 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gartenstraße“ nach ortsüblicher Bekanntmachung vom xx.xx.2026 in der Zeit vom xx.xx.2026 bis einschließlich xx.xx.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Straelen, den xx.xx.2026

Der Bürgermeister

Im Auftrag