

Entwurfsbegründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28
„Gelderner Straße/ Glasweg“, 2. Änderung

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2. Erfordernis und Ziel der Planung.....	2
3. Derzeitiges Planungsrecht	2
4. Verfahren.....	3
5. Örtliche Situation.....	3
6. Erschließung.....	4
7. Ver- und Entsorgung.....	4
8. Gutachterliche Stellungnahme zu städtebaulichen Auswirkung	4
9. Städtebauliche Planung	5
10. Hinweise.....	6
11. Belange der Umweltschutzgüter	7
12. Handlungsleitfaden für das nachhaltige und klimagerechte Planen und Bauen in Straelen	10

Stand: 29.04.2024

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Stadtkerns, rund 300 Meter vom Straelener Marktplatz entfernt. Es wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Von-Galen-Straße
- im Osten durch die Karl-Leisner-Straße
- und im Süden durch den Glasweg.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 536 des Flures 53 (Gemarkung Straelen). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.248 m². In der Planurkunde ist der Geltungsbereich eindeutig abgegrenzt.

2. Erfordernis und Ziel der Planung

Im Nahbereich des Stadtkerns von Straelen plant der Eigentümer, die ALDI GmbH & Co. KG Rheinberg, einen Anbau auf dem Grundstück Von-Galen-Straße 1 an der ansässigen ALDI SÜD-Filiale. Diese Filiale verfügt momentan über eine Verkaufsfläche von rd. 1.080 m² und soll künftig durch Einbeziehung einer neu zu errichtenden Bäckerei mit Café und Außengastronomie mit einer Mietfläche von ca. 150 m² erweitert werden. Der Café-Bereich soll über Sitzplätze im Innenraum und im Außenbereich verfügen. Im Gastraum soll ein Thekenbereich für den Backwarenverkauf integriert werden.

Der geplante Anbau, welcher innerhalb der Baugrenze vollzogen wird, zielt nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Eine Bäckerei mit Café und Außengastronomie soll den Kunden eine zusätzliche Möglichkeit für den Erwerb frischer Backwaren bieten und somit die Wertigkeit des Standortes durch ein entsprechendes Flair mit Sitzaußenflächen anheben.

Für Plangebiet liegt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geldener Straße/Glasweg“ ein verbindliches Planungsrecht vor. Für den Planbereich ist, im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel für die Nahversorgung“ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO festgesetzt worden.

3. Derzeitiges Planungsrecht

Landesplanung

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) wird das überwiegende Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Ein Anbau ist damit sowohl aus dem aktuellen Gebietsentwicklungsplan, als auch aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan abzuleiten.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Straelen ist das Plangebiet als Sondergebiet (SO) dargestellt. Der beabsichtigte Anbau entspricht demnach den Zielen des aktuellen Flächennutzungsplanes.

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich ist Bestandteil der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geldener Straße / Glasweg“. Dieser setzt für den Planbereich ein Sondergebiet fest. Die sonstigen Inhalte im Ursprungsbebauungsplan behalten weiterhin ihre Rechtskraft.

4. Verfahren

Die Nachverdichtung eines privaten Grundstückes in zentrumsnaher Lage entspricht auch der generellen Zielsetzung der Stadtentwicklung, Innenbereichsflächen im Sinne einer dem Umfeld angepassten Nachnutzung nutzbar zu machen. Dem folgend kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach § 13 a BauGB ist das beschleunigte Verfahren an folgende Voraussetzungen gebunden: Die zulässige Grundfläche bleibt innerhalb des in Abs. 1 Nr. 1 genannten Rahmens von 20.000 m². Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die genannten Voraussetzungen liegen für den Planbereich vor. Der Bebauungsplan befindet sich in einem vorhandenen Siedlungsbereich und ist von Siedlungsflächen umgeben. Die vorgesehene Nachverdichtung im Innenbereich rechtfertigt daher die Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Bei einer Gesamtfläche des Plangebietes von ca. 6.248 m² wird der Schwellenwert von weniger als 20.000 m² Grundfläche (zulässige überbaubare Grundstücksfläche) deutlich unterschritten. Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltprüfung unterliegen, sind nicht vorgesehen. FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

In diesem beschleunigten Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) von den Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes einschließlich der Eingriffsregelung abgesehen. Gleichwohl erfolgt eine Betrachtung der Umweltschutzgüter im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB kann zudem auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

5. Örtliche Situation

Das Plangebiet umfasst das private Grundstück auf der Von-Galen-Straße. Das an das Plangebiet angrenzende Umfeld umfasst ein nordöstlich an den Altstadtring anschließendes Wohn und Mischgebiet und zeichnet sich durch eine gewachsene Siedlungsstruktur aus.

Der Planbereich ist mit einem Lebensmittel-Discounter der Fa. ALDI SÜD bebaut. Östlich und südlich an den Baukörper schließt sich die Stellplatzfläche mit 95 Stellplätzen an. Die Randbereiche des Grundstückes im Übergang zu den Nachbargrundstücken sind in einer Breite von 4 – 6 m als Grün- und Freiflächen gestaltet und mit Büschen und Bäumen überstanden. Die unmittelbare Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus einer lockeren Bebauung, in der Einzelhäuser und Doppelhäuser sowie Geschäfts- und Mehrfamilienhäuser vorzufinden sind. Sie sind überwiegend in 2-geschossiger Bauweise mit Satteldächern ausgeführt.

Die Erschließung erfolgt über die Zufahrt in Verlängerung der Ludwig-Quaas-Straße. Von dort besteht ein Anschluss an die Gelderner Straße, die im Straßensystem der Stadt Straelen eine Hauptverkehrsstraße darstellt. Baudenkmale sind im Planbereich nicht vorhanden. Hinweise auf Bodendenkmale bestehen ebenfalls nicht. Hinweise auf Kampfmittel bestehen nicht.

Dennoch können Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Die Bauarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Aufgrund der Nutzungshistorie und der damaligen Bauweise ist nicht davon auszugehen, dass schädliche Verunreinigungen des Untergrundes vorliegen. Die Aufschließung und Nutzungsvorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gelderner Straße / Glasweg“ ist in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde erfolgt.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher auch über das bestehende Straßennetz, insbesondere über die Ludwig-Quaas-Straße. Von dort aus ist auch eine unmittelbare Anbindung an die Gelderner Straße als Hauptverkehrsstraße gegeben, die eine gute Erreichbarkeit sicherstellt. Eine Änderung der Erschließungssituation ist mit Umsetzung der Planung nicht verbunden. Über die bestehende Zufahrt werden sowohl der Kunden- als auch der Anlieferverkehr abgewickelt. Aufgrund der Tatsache, dass der Anbau innerhalb der bereits bestehenden Baugrenze erfolgt, sind keine Änderungen in Anzahl der Stellplätze zu erwarten.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation ist unverändert durch die bestehenden Anschlüsse an das vorhandene Leitungsnetz gesichert ebenso wie die Beseitigung des im Planbereich anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers. Da eine Erhöhung des Versiegelungsgrades nicht erfolgen wird, sind keine Änderungen bezüglich der abzuführenden Niederschlagswassermenge zu erwarten.

8. Gutachterliche Stellungnahme zu städtebaulichen Auswirkung

Die BBE Handelsberatung GmbH aus Köln hat für das Vorhaben ein entsprechendes Gutachten¹ vorgelegt. In dem Gutachten wird das Vorhaben in das kommunale Einzelhandelskonzept eingeordnet und die möglichen Wettbewerbswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung untersucht. Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines im Einzelhandelskonzept vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereich. Beim Vorhaben handelt sich um die Ergänzung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes um einen weiteren Nahversorgungsbetrieb. Der Umsatz wird im Wesentlichen mit Kunden aus den umgebenden Siedlungsbereichen, d.h. aus dem Nahbereich, generiert werden. Im Rahmen der Wettbewerbsbetrachtung sind insbesondere der zentrale Versorgungsbereich „Straelen Innenstadt“ und die ergänzenden Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage der Kernstadt zu berücksichtigen. Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich insbesondere auf Bäckereien und Cafés. Als Hauptwettbewerbsbetriebe lassen sich acht Anbieter in der Kernstadt Straelen identifizieren, dabei befindet sich ein Anbieter auf dem Aldi-Nachbargrundstück. Es handelt sich um einen kleineren Backshop mit geringen Sitzmöglichkeiten, für den starke Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind. Das Gutachten kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Straelen weist dem Projektstandort die Funktion eines ergänzenden Nahversorgungsstandortes zu. Die Nahversorgungsstandorte dienen der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die in Straelen aufgrund der gefestigten städtebaulichen Strukturen und fehlender Entwicklungsflächen nicht allein durch die Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich geleistet werden kann. Die wohnungsnaher Versorgung soll erhalten und marktgerecht weiterentwickelt werden, welches mit diesem Vorhaben entsprochen wird. Das Planvorhaben ordnet sich sinnvoll in die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Straelen als Weiterentwicklung eines bedeutsamen Nahversorgungsstandortes ein.

Das Vorhaben wird vor allem mit der auf dem Nachbargrundstück und damit außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ansässigen Bäckerei- und Stehcafé-Filiale des „Bäckers aus Lüllingen“ in Wettbewerb treten. Im Unterschied zu dem projektierten Cafébetrieb am Aldi-

¹ BBE Handelsberatung GmbH, Köln: Gutachterliche Stellungnahme zu den potenziellen Auswirkungen eines Cafés mit Backwarenverkauf auf dem Grundstück des Aldi Süd-Marktes am Standort Von-Galen-Straße 1, April 2024

Standort fungiert dieser Wettbewerber vorrangig als Backshop. Das gastronomische Angebot tritt aufgrund der geringen Filialgröße deutlich in den Hintergrund.

Dagegen sind nur untergeordnete Auswirkungen auf die im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich rund um den Marktplatz ansässigen Wettbewerber zu erwarten. Café-Betrieb und Backwarenverkauf der Anbieter profitieren vom Innenstadt-Ambiente und werden in keinem ausgeprägten Wettbewerb zu dem geplanten Café am Aldi Süd-Standort stehen.

Auch für die Backshop-Konzessionäre der anderen Lebensmittelmärkte sind keine bedeutsamen Umsatzeinbußen infolge des Planvorhabens zu erwarten, da auch zukünftig die Kopplungskäufe mit dem jeweiligen Lebensmittelmarkt im Vordergrund stehen werden.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Umverteilungseffekte sind Betriebsschließungen infolge des Planvorhabens auszuschließen. Einzig für die dem Planstandort benachbarte Bäckerei- und Stehcafé-Filiale sind höhere Umverteilungseffekte zu erwarten. Aus der verstärkten Konkurrenz sind keine Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs und der Versorgungsqualität im Nahbereich abzuleiten.

Zusammenfassend vertritt die BBE Handelsberatung GmbH die gutachterliche Einschätzung, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Straelen sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Für das Vorhaben können städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

9. Städtebauliche Planung

Das vorhandene Gebäude stellt sich als eingeschossiges Satteldachgebäude dar. Mit Ausnahme des Anbaus, zugunsten einer Bäckerei mit Café und Außengastronomie, ist keine Änderung des vorhandenen Baukörpers vorgesehen. Darüber hinaus gehende Änderungen an der äußeren Gestalt sind nicht vorgesehen. Die gestalterische Einfügung in das Umfeld mit dem Bestandsgebäude wird auch mit dem Anbau beibehalten. Die Aufnahme von gestalterischen Regelungen in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Auf der heutigen Parkplatzanlage stehen für die Einzelhandelsnutzungen im Sondergebiet insgesamt 95 Stellplätze zur Verfügung. Ein ausreichender Stellplatznachweis ist erbracht. Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 1 (11) BauNVO). Der Anbau befindet sich innerhalb der Baugrenzen, sodass keine zeichnerischen Änderungen erfolgen müssen.

Der Planbereich umfasst den bestehenden Lebensmitteldiscounter und ist gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO als Sondergebiet festgesetzt.

Zur eindeutigen Bestimmung und Begrenzung der Einrichtung, die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Straelen und das Umfeld haben kann, wurde festgesetzt, dass in diesem Teil ein Einzelhandelsbetrieb als Lebensmitteldiscounter² für die Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.080 qm zulässig ist.

² Zur Definition eines Lebensmitteldiscounters: Durch die Bezeichnung „Lebensmitteldiscounter“ wird die zulässige Nutzung hinreichend definiert (siehe hierzu Beschluss des OVG Münster vom 06.11.2008, Az.: 10 B 1582/08). Demnach bleibt der Großteil der Verkaufsfläche dem Kernsortiment Lebensmittel vorbehalten. Daneben können Randsortimente angeboten werden, zu denen ständig wechselnde Aktionswaren unterschiedlichster, nicht dem Lebensmittelbereich zuzuordnender Art gehören. Diese Randsortimente machen bei den Lebensmitteldiscountern typischerweise einen Anteil von unter 20 % des Warenangebotes aus.

Diese textliche Festsetzung wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung angepasst. Mit dem Anbau, welcher eine Mietfläche der künftigen Bäckerei mit Café und Außengastronomie mit einer Mietfläche von 150 m² bemisst (inklusive Außenfläche) ändert sich die textliche Festsetzung wie folgt:

In dem gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetztem Sondergebiet SO "Einzelhandel für die Nahversorgung" ist ein Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Discounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.080 m² sowie eine Bäckerei mit Café und Außengastronomie mit einer Gesamtfläche von maximal 150 m² zulässig.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gelderner Straße/Glasweg“ gelten weiterhin.

10. Hinweise

Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmittel im Erdbereich kann nicht ausgeschlossen werden. Vor der Durchführung von Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Bodenausgeübt werden, sind vom Grundstückseigentümer detektonische Sicherheitsüberprüfungen zu veranlassen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70-120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu untersuchen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist unmittelbar der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Denkmalschutz

Archäologische Bodenfunde und Befunde sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 15 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz - DSchG - vom 11.03.1980) der Stadt Straelen zu melden.

Versorgungseinrichtungen / Gasleitungen

Zum Schutz der Versorgungseinrichtungen / Gasleitungen sind die im Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen formulierten Anforderungen zu beachten.

Artenschutz

Zum Schutz von Brutvogelarten sind alle Rodungsarbeiten und Fällungen außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern. Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Fall unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde zu melden. Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen ist die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte zwischen 590 und 630 nm liegen. Es sind abgeschirmte eine große Streuung vermeidende Lampen zu verwenden.

Bodenschutz und Abfallwirtschaft

Bei sämtlichen Eingriffen in den Boden ist verstärkt auf Auffälligkeiten (Verfärbungen, Fremdbestandteile, Geruch etc.) zu achten. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung und/oder Altlast sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve anzuzeigen (§ 2 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Für den Einbau von Bodenmaterial und/oder Ersatzbaustoffen gelten seit dem 01.08.2023 die Vorgaben der Mantelverordnung (Ersatzbaustoffverordnung und Bodenschutzverordnung neu). Für die Verwendung von Ersatzbaustoffen (Aschen, Schlacken, RC-Material etc.) sind in Ab-

hängigkeit von Materialart und Menge, Anzeigepflichten und Dokumentationspflichten (§ 25 EBV) zu beachten. Für alle Abfälle sowie Bodenmaterial aus Bau- und Abbrucharbeiten, ist ab einer Gesamtmenge von 500 m³, ein Entsorgungskonzept zu erstellen (§ 2a Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz – LKrWG).

Dieses Entsorgungskonzept ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

Definition Lebensmitteldiscounter

Durch die Bezeichnung „Lebensmitteldiscounter“ wird entsprechend dem Beschluss des OVG Münster (Beschluss vom 06.11.2008, Az.: 10 B 1582/08) die Nutzung hinreichend definiert. Demnach bleibt der Großteil der Verkaufsfläche dem Kernsortiment Lebensmittel vorbehalten. Daneben können Randsortimente angeboten werden, zu denen ständig wechselnde Aktionswaren unterschiedlichster, nicht dem Lebensmittelbereich zuzuordnender Art gehören. Diese Randsortimente machen bei den Lebensmitteldiscountern typischerweise einen Anteil von unter 20 % des Warenangebotes aus.

Verweis auf den Ursprungsplan

Die Festsetzungen und sonstige Darstellungen, Kennzeichnungen, Vermerke oder nachrichtliche Übernahmen im Ursprungsbebauungsplan, die nicht Gegenstand des Verfahrens zur 1. Änderung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gelderner Straße/Glasweg" sind, sind weiterhin gültig.

11. Belange der Umweltschutzgüter

Im beschleunigten Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Die Umweltbelange werden dennoch ermittelt, in der weiteren Planung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Im Rahmen des Verfahrens werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in der Begründung beschrieben und bewertet. Die Prüfung bezieht sich auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen mit ihren jeweiligen Wechselwirkungen.

Das Plangebiet stellt sich als weitgehend versiegelte Gewerbefläche dar. In den Randbereichen sind dichte Baum- und Strauchpflanzungen vorhanden. Das Gelände wird über die Ludwig-Quaas-Straße erschlossen und ist weitgehend eben.

Es ist von folgenden Umweltauswirkungen auszugehen:

Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Die Verträglichkeit mit den bestehenden, schützenswerten Nutzungen im Umfeld ist bereits im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gelderner Straße/Gasweg“ untersucht worden. Im Rahmen einer Lärmberechnung wurde seinerzeit ein Gesamtbeurteilungspegel von 54 dB(A) in der unmittelbaren Nachbarschaft ermittelt. Damit werden die Richtwerte der TA Lärm unterschritten. Die beschränkten Öffnungs- und Anlieferungszeiten (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bleiben nachwievor bestehen. Insgesamt sind im Umfeld keine erheblichen zusätzlichen Emissionen zu erwarten, zumal der Planbereich über eine sehr gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer verfügt und ein Teil der Kunden auf die Benutzung von Kraftfahrzeugen verzichtet. Der seinerzeit ermittelte Gesamtbeurteilungspegel kann daher auch weiterhin zugrunde gelegt werden. Da mit dem geplanten Anbau angesichts der Wettbewerbssituation nur geringe Veränderungen der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme einhergehen werden, ist

ein erheblicher Zuwachs an Kunden nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Mensch sind insgesamt keine erheblichen zusätzlichen Emissionen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Der angestrebte Anbau wird ausschließlich in der bisher ausgewiesenen Baugrenze auf einer bereits versiegelten Fläche erfolgen. Da somit keine Bebauung auf bisherigen Freiflächen erfolgen wird, sind die im Fachinformationssystem der LANUV für das relevante Messtischblatt angegebenen planungsrelevanten Arten nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Verbote im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG stehen dem Vorhaben insgesamt nicht entgegen.

Eine Kartierung der Fauna/ Flora wurde nicht vorgenommen, da der im Randbereich der Grundstücke vorhandene Baum- und Strauchbestand von der Planänderung nicht betroffen ist.

Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen ist davon auszugehen, dass Insekten und Vögel den größten Teil der vorkommenden Artengruppen ausmachen. Die Lage des Plangebietes innerhalb des dicht bebauten Siedlungsbereiches von Straelen stellt eine Einschränkung dar, die das Lebensraumareal anspruchsvoller Arten zu stark einschränken.

Besondere ökologischen Qualitäten, Biotope oder Lebensräume sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden. Aufgrund der intensiven Begrünung der Randbereiche, entsprechend des Erhaltungsgebotes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, ist der vorhandene Lebensmitteldiscounter gut in das wohnbaulich geprägte Umfeld eingepasst.

Da bereits heute der überwiegende Teil der Grundstücksflächen durch bauliche Anlagen genutzt und mit dem Vorhaben die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft nicht erhöht wird, sind insgesamt keine Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden ist keine Zunahme der Versiegelung verbunden, da es sich bei dem Anbau bereits um eine versiegelte Fläche handelt. Da der Planbereich auch bisher schon gewerblich genutzt wird und weitgehend versiegelt ist, ist der Verlust der Leistungsfähigkeit der natürlichen Funktionen des Bodens und somit die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ an diesem Standort als unerheblich zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Durch die dauerhafte Versiegelung von Gebäuden verringert sich die Grundwasserneubildungsrate. Auch sind zusätzliche Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch stoffliche Einträge möglich.

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme sind aber nur minimale Auswirkungen zu erwarten. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt heute über Ableitung in das vorhandene Kanalnetz. Es ist keine Änderung der Art der Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. Weitere Beeinträchtigungen bzgl. des Schutzgutes Grundwasser (Freilegung Grundwasserhorizont, Gefährdung von Quellstandorten durch Versiegelung im Einzugsbereich, Grundwassermessstellen) liegen nicht vor.

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima sind mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Da das Plangebiet bereits heute zu einem großen Teil versiegelt ist, ist trotz der zunehmenden Bebauung keine Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika zu erwarten. Nennenswerte Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind nicht zu befürchten.

Für das Schutzgut Luft sind mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden, da innerhalb des Planbereiches keine schadstoffemittierenden Betriebe angesiedelt werden. Zudem bestehen positive Auswirkungen durch die zu erhaltenden Gehölzpflanzungen.

Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Das Sondergebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches im Umfeld des Stadtkerns von Straelen. Zwar entspricht der Lebensmitteldiscounter von der Nutzung und dem Erscheinungsbild her nicht den angrenzenden wohnbaulich genutzten Flächen; allerdings ist er aufgrund seiner baulichen Gestaltung und ansprechenden Eingrünung als funktional und gestalterisch in das Ortsbild eingepasst zu bewerten. Der Anbau wird der bisherigen Gestaltung des Bestandgebäudes folgen. Ein schützenswertes Landschaftsbild ist nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild gehen mit der Planung somit insgesamt nicht einher, da die betroffene Fläche vollständig innerhalb eines schon baulich genutzten Bereiches liegt.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor. Weitere Kultur- oder sonstigen Sachgüter sowie Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine relevanten Wechselwirkungen erkennbar.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung des Lebensmitteldiscounters fortbestehen.

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Da die wesentliche Zielsetzung der Bebauungsplanänderung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ermöglichung einer bestimmten Nutzung ist, wurden keine grundsätzlich sich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten geprüft.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, da sich sämtliche Flächen innerhalb des Plangebietes in der Hand des Antragsstellers befinden.

12. Handlungsleitfaden für das nachhaltige und klimagerechte Planen und Bauen in Straelen

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Rat der Stadt Straelen hat am 30.06.2021 den Handlungsleitfaden „Nachhaltiges und klimagerechtes Bauen und Planen in Straelen“ beschlossen. Der Handlungsleitfaden soll im Rahmen der Bauleitplanung teilweise als empfehlendes (Anforderung) und teilweise als verbindliches Instrument (Vorgabe) Anwendung finden und die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz künftiger Baugebiete sicherstellen.

Es werden folgende Vorgaben für die Bauleitplanung formuliert:

Empfehlender Charakter	Verbindlicher Charakter
Vermeidung der Verschattung durch Baukörper und Bepflanzung	Abweichung der Gebäude von der Südausrichtung im Mittel kleiner 45° (bei Neubauten)
Möglichst kompakte Gebäudekörper mit niedrigem A/V-Verhältnis	Solarenergetische Vorprüfung der städtebaulichen Entwürfe zur Optimierung der aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie
Verkehrsflächenanteil für den motorisierten Verkehr max. 10 %	Installation von PV-Anlagen auf Nicht Wohngebäuden: Mindestens 80 Prozent der nutzbaren Dachfläche (<i>Bauleitplanung nicht als Adressatin</i>)
Reduzierung der Fahrbahnbreite auf das für Versorgungsfahrzeuge notwendige Maß	Erstellung eines Energiekonzeptes mit unterschiedlichen Varianten der zentralen Energieversorgung. In der Folge ggf. Vorgabe zum Anschluss an das Nahwärmenetz
Bestimmung der Frischluftschneisen und klimatischen Ausgleichsräume	Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in an die jeweilige Grundstücksgröße angepassten Systeme.
Vermeidung von Standorten, die vorhandene klimatische Ausgleichsfunktionen beeinträchtigen können	Verringerung des Oberflächenabflusses von befahrbaren Flächen.
Die Bildung von Kaltluftseen, der Kaltluftabfluss, die Luftregeneration und Klimaoasen dürfen durch die Planung nicht nachteilig beeinflusst werden	Begrünung von Flachdächern Verwendung von standortgerechten heimischen Pflanzen für die öffentlichen und privaten Freiflächen Begrünung von Stellplatzflächen Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dachflächen bis 15 Grad Neigung Vorgabe zu Festsetzungen im Bebauungsplan zu §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. 25 b i.V.m. § 86 [aF] BauO NRW bzgl. Dachbegrünung und unbebauten Flächen

Nicht alle Anforderungen des Handlungsleitfadens für das nachhaltige und klimagerechte Planen und Bauen können in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung integriert werden. Wenn städtebauliche Gegebenheiten eine Nichteinhaltung der Vorgaben und Anforderungen begründen, müssen die Gründe der Abweichungen dargelegt werden. Durch diesen Beschluss werden nachfolgende Anforderungen an die Planung gestellt und wie begründet in die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

Festsetzung	Gesetzliche Grundlage	Ziel und Zweck
Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16, 18 BauNVO	Die Kompaktheit eines Gebäudes kann durch die Bestimmung der Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen gesteuert werden. Auch auf die Verschattung kann hier Einfluss genommen werden.
Bauweise, Baukörperstellung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO	Optimierte Gebäudeausrichtung und geringe gegenseitige Verschattung zur Verbesserung der passiven Solarenergienutzung. Auf die Anforderungen nach Kompaktheit und Verringerung der Verschattung kann mit Baukörperfestsetzungen durch Baugrenzen und Baulinien reagiert werden.
Festlegung der Gebäudehöhen, Firstrichtung, Dachform und Dachneigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO	Optimierung der Firstrichtung und Dachneigung zur Verbesserung der aktiven Solarenergienutzung.
Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BauGB	Steuerung der Flächennutzung und der entsprechenden Funktionen.
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Verringerung/Optimierung des Verkehrsflächenanteils und damit Einfluss auf Flächenverbrauch und Lage.
Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen	§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB	Option auf Nah-/Fernwärmeversorgung auf der Basis bzw. mit Unterstützung durch regenerative Energieträger.
Grün- und Freiflächen	§ 9 Abs. 15 BauGB	Schaffung von öffentlichen und privaten Grünflächen .
Dachbegrünung und vielfältige Vorgärten	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b i.V.m. § 86 BauO NRW	Steigerung der Biodiversität und Wasserrückhaltung
Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	Festlegung von Standorten mit Blick auf möglichst geringe Verschattungswirkung.
Schutz besonderer Flächen	§ 9 Abs. 1, Nr. 16, 20, 23, 24 BauGB	Mit dem Ziel Schutzflächen für Hochwasserschutz, als Klimafunktionsräume oder Freiräume mit besonderem Schutzanspruch von Bebauung freizuhalten. Stellplätze und Steingärten können durch Bepflanzungsvorgaben nach §9 Abs.1 Nr.20 ausgeschlossen werden.
Vorgaben zur Energieversorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB	Es sind Gebiete festsetzbar, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und technische Maßnahmen für die Nutzung, Erzeugung oder Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien und/oder aus Kraft-Wärme-Kopplung beachtet werden müssen.

In der Bebauungsplanänderung wird den Zielen und Zwecken wie folgt Rechnung getragen:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist vollumfänglich realisiert. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze ein Anbau realisiert. Ansonsten sind keine Änderungen am bestehenden Baukörper vorgesehen. Die gestalterische Einfügung des Vorhabens in das Umfeld mit dem Bestandsgebäude wird auch mit dem Anbau beibehalten.

Bauweise, Baukörperstellung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Baukörperstellung des Anbaus orientiert sich an die Bestandsbebauung. Eine Ausrichtung des Baukörpers nach optimierten Sonnenstandsmerkmalen zur Gewinnung passiver solarer Energien ist realisierbar. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche ermöglichen die Errichtung eines Wohnhauses nach den Anforderungen einer energetischen Bauweise.

Festlegung der Gebäudehöhen, Firstrichtung, Dachform und Dachneigung

Die Festsetzungen der Gebäudehöhe, Firstrichtung, Dachform- und Neigung orientieren sich am Bestand. Sonnenenergetische Anlagen sind auf diesen Flächen realisierbar.

Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke

Es wird den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 „Gelderner Straße/Glasweg“ gefolgt.

Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen

Das Baugebiet ist über eine öffentliche Straße erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation ist unverändert durch die bestehenden Anschlüsse an das vorhandene Leitungsnetz gesichert ebenso wie die Beseitigung des im Planbereich anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers. Für den Anbau werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Grün- und Freiflächen

Grün- und Freiflächen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Die vorhandene Stellplatzanlage ist im Osten, Süden und Westen durch eine Baum- und Strauchpflanzung eingegrünt. Diese Eingrünung ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erfolgt und bleibt weiterhin bestehen.

Dachbegrünung und vielfältige Vorgärten

Die Begrünung von Dachflächen ist aufgrund der zu übernehmenden Dachneigung des Bestandsgebäudes ausgeschlossen. Von einer Vorgabe zur Begrünung von Dächern wird Abstand genommen.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Erhaltenswerte Gehölzstrukturen sind im Planänderungsgebiet nicht vorhanden. Die vorhandene Stellplatzanlage ist im Osten, Süden und Westen durch eine Baum- und Strauchpflanzung eingegrünt. Diese Eingrünung ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erfolgt und bleibt weiterhin bestehen.

Schutz besonderer Flächen

Schutzflächen für Hochwasserschutz, als Klimafunktionsräume oder Freiräume mit besonderem Schutzanspruch, die von Bebauung freizuhalten wären, sind im Plangebiet entbehrlich.

Vorgaben zur Energieversorgung

Der Anbau kann nach den Sonnenstandmerkmalen zur Erzeugung erneuerbarer Energien ausgerichtet werden. Auf Vorgaben zur Art der Energieversorgung wird folglich verzichtet.

Straelen,

Der Bürgermeister
In Vertretung

Julia Valadkhani

Mai 2024