



**Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Nr. 15 „Josefstraße“ 6. 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. 15 „Josefstraße“ 6. Änderung
6. Festsetzungen im Einzelnen
 - 6.1 Anforderungen an die Planung durch den Handlungsleitfaden
 - 6.2 Verkehrliche Erschließung
 - 6.3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung
 - 6.4 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche



- 6.6 Garagen, Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- 6.7 Verkehrsflächen
- 6.8 Grünflächen
- 6.9 Kinderspielplatz
- 6.10 Denkmalschutz, Kampfmittel, Erdbebenschutz, Grundwasser, Starkregen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Hinweise)

- 7. Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm

- 8. Örtliche Bauvorschriften

- 9. Ver- und Entsorgungsanlagen

- 10. Bodenschutz/Altlasten

- 11. Umweltbelange/Umweltbericht

- 12. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

- 13. Denkmalschutz

- 14. Bodenordnende Maßnahmen

- 15. Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan)

- 16. Kosten des Verfahrens

- 17. Flächenbilanz

Anlagen:

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm vom 26.06.2024



1. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Josefstraße“, 6. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Plangebiet einen Beitrag zur innerstädtischen Nachverdichtung zu leisten.

Es ist geplant, parallel zur Josefstraße ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus und im hinteren Grundstück ein eingeschossiges Einfamilienhaus zu errichten. Dabei sollen im Mehrfamilienhaus sieben Wohnungen und im Einfamilienhaus eine Wohnung entstehen. Das Mehrfamilienhaus soll ein Satteldach erhalten und das Einfamilienhaus sowie die Garagen sollen mit Flachdach konzipiert werden. Die Flachdächer sollen zum Teil extensiv begrünt werden und das Flachdach des zweigeschossigen Teils (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) des Einfamilienhauses soll eine Photovoltaikanlage erhalten. Von den erforderlichen Stellplätzen werden sechs parallel zur Josefstraße angeordnet und weitere drei Stellplätze werden in Garagen untergebracht. Die verkehrliche Erschließung erfolgt unmittelbar von der Josefstraße aus kommend für das Mehrfamilienhaus und über eine Zuwegung im nordöstlichen Bereich wird das Einfamilienhaus erschlossen.

Somit besteht das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Josefstraße“, 6. Änderung in der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur innerörtlichen Nachverdichtung mit zwei Wohngebäuden und insgesamt acht Wohneinheiten.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Josefstraße“, 6. Änderung liegt in der Gemarkung Straelen, Flur 53, Flurstücke 219. Im Norden befindet sich die Erschließungsstraße Josefstraße und im Südwesten wie Nordosten befinden sich Wohnbebauungen. Das Grundstück grenzt im Südosten an dem ehemaligen Bahndamm. Anschließend an den ehemaligen Bahndamm befindet sich im Südosten das



Gewerbegebiet „An der Ölmühle“. Der ehemalige Bahndamm wird als Weg genutzt und wird zukünftig von der Stadt Straelen ertüchtigt. Das unmittelbar im Südwesten angrenzende Flurstück 221 ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus bebaut und besitzt im hinteren Bereich eine sehr große gärtnerisch genutzte Fläche. Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 1.578 qm auf. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Josefstraße“ im Maßstab 1:250, der auch die aktuellen Flurstücknummern enthält.

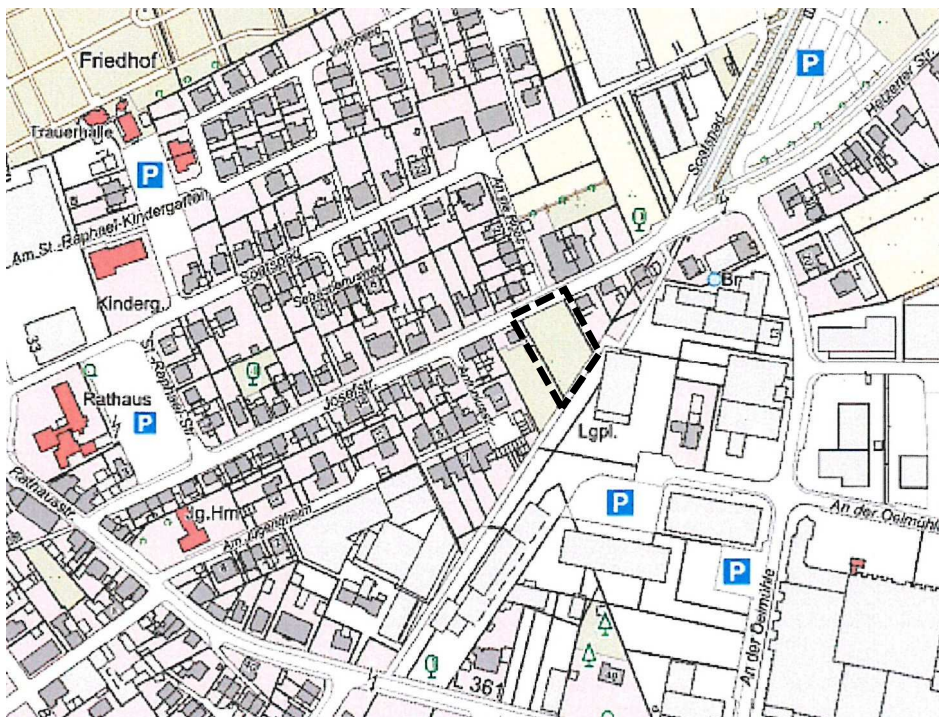


Bild 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich)

2.2 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtkerns Straelen (siehe Bild 1) und ist rund 500 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 Josefstraße weist eine sehr heterogene Bebauung auf. Eingeschossige Einfamilienhäuser prägen die Nordwestseite,



während auf der Südostseite fast über den gesamten Verlauf eine zweigeschossige Bebauung vorherrscht.

Auf dem Plangebiet findet man momentan eine extensiv gepflegte Wiesenfläche sowie im geringfügigen Umfang randliche Gehölzstrukturen aus Brombeeren und Hochstauden vor. Auf Grund der Größe des Planbereichs ist diese landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung jedoch sehr unwirtschaftlich.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund der Lage des ca. 1.578 m² großen Geltungsbereichs im Zentrum von Straelen wird der Bebauungsplan Nr. 15 „Josefstraße“, 6. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzte maximale Größe von 20.000 m² wird durch das hier vorliegende Plangebiet deutlich unterschritten und dient der innerörtlichen Nachverdichtung. Der hier zu entwickelnde Bebauungsplan soll daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Josefstraße“, 6. 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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,

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



Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) SGV. NRW 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.

4. Städtebauliches Konzept

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 „Josefstraße“, aus dem Jahr 1974 setzt im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise fest. Parallel zur Josefstraße befindet sich auf dem Grundstück eine überbaubare Fläche. Da diese überbaubare Fläche eine sinnvolle Gesamtnutzung des Grundstücks planungsrechtlich nicht ermöglicht, wird hier die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Josefstraße“ angestrebt.

Vorgesehen sind ein Mehrfamilienhaus parallel zur Josefstraße mit sieben Wohneinheiten und ein zweigeschossiges Einfamilienhaus im hinteren Grundstück zum ehemaligen Bahndamm.

Der Baukörper des Mehrfamilienhauses fügt sich zweigeschossig mit einem ausgebauten Satteldach versehen in die Nachbarbebauung ein. Das Dachgeschoss setzt sich durch Rücksprünge an beiden Seiten und durch eine Vorhangfassade vom unteren mit Verblendmauerwerk gestalteten Baukörper ab und schafft so eine zusätzliche Maßstäblichkeit zur Nachbarbebauung. Das Treppenhaus ist aus der Gebäudeflucht gedreht und nimmt damit die Straßenflucht auf. Das kompakte Erscheinungsbild des Baukörpers wird durch über die gesamte Gebäudebreite reichende Loggien auf der Gartenseite des Gebäudes beibehalten. Das im hinteren Grundstücksbereich geplante nicht unterkellerte Gebäude besteht aus einem eingeschossigen Garagenbaukörper, einem zweigeschossigen Hauptbaukörper und einem eingeschossigen Wohnraumkubus, die entlang des ehemaligen Bahndamms angeordnet sind. Bauordnungsrechtlich ist der gesamte Baukörper eingeschossig.



Die Nähe zum Gewerbegebiet stellt hier eine planerische Herausforderung dar. Das neu geplante Gebäude stellt zukünftig für die angrenzende Gewerbehalle das nächstgelegene schützenswerte Gebäude dar. Dieser Aspekt wurde bei der Planung berücksichtigt. Der aus dem Gelände herausragende Bahndamm stellt eine erste Schall- und Sichtbarriere dar, zumal das Gewerbegebiet ebenfalls tiefer liegt. Durch die Anordnung des Baukörpers am Bahndamm werden mögliche Lärmemissionen auf die Gärten und Gebäude an der Josefstraße reduziert und der Blick auf die Gewerbehalle abgedeckt.

Für die Baukörper sind flach oder leicht geneigte Dachflächen vorgesehen. Daher ist eine extensive Dachbegrünung auf den eingeschossigen Bauteilen umsetzbar und die Ausrichtung der Module für Photovoltaik auf dem zweigeschossigen Kubus kann so optimal erfolgen.

Die Erschließung ist über einen Privatweg entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze geplant. Über diesen Weg werden ebenfalls die überdachten Fahrradstellplätze des vorderen Wohnhauses erreicht.

Auf diesem innerstädtischen Grundstück mit vollständig vorhandener Erschließung ist eine städtebauliche Nachverdichtung unter den Gesichtspunkten „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und einem schonenden Umgang mit der Ressource Boden mehr als sinnvoll.

Für diese gewünschte Nachverdichtung ist es erforderlich, neues Planungsrecht zu schaffen. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet und der Festsetzung zweier überbaubarer Grundstücksflächen, wobei die eine zwei- und die andere eingeschossig bebaut werden darf, wird neues Planrecht geschaffen, dass die Umgebungsbebauung weitgehend berücksichtigt. Der vorhandene Bebauungsplan Nr. 15 „Josefstraße“, 5. Änderung tritt für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Josefstraße“ außer Kraft. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Josefstraße“ 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 in Straelen“ beachtet. So wird der Baukörper mit den sieben Wohneinheiten sehr kompakt errichtet. Es wird die Installation von Photovoltaikanlagen auf den zweigeschossigen Flachdächern vorgeschrieben und gleichzeitig werden die eingeschossigen Flachdachteile begrünt. Weiter ist das



unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Zusammen mit einer sparsamen Verkehrserschließung führen diese Maßnahmen zu einer nachhaltigen und klimagerechten Planung.



Bild 2: Städtebauliches Konzept (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 durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen, am östlichen Grundstücksrand können Einstautiefen von 0,5 bis 1 m auftreten. Bei extremen Ereignissen ist das Grundstück durch gleiche Einstautiefen betroffen, wobei sich die Fläche mit Einstautiefen von 0,5 bis 1 vergrößert und sich bis in die Mitte des Plangebietes ausdehnt.

Fließgeschwindigkeiten werden im Plangebiet nicht dargestellt, auf der nördlich am Plangebiet vorbeiführenden Josefstraße 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 3). 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 3: 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 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Josefstraße“ sind keine Schutzgebiete oder –maßnahmen festgesetzt.

5.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Straelen weist den Kernort als Siedlungsschwerpunkt aus und sieht für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Josefstraße“ Wohnbaufläche vor (siehe Bild Nr. 4).

Die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes entspricht demnach den Zielen des aktuellen Flächennutzungsplans, so dass eine Änderung oder Anpassung nicht erforderlich ist.

Für das Plangebiet sind keine wasserrechtlichen Festsetzungen ausgewiesen.

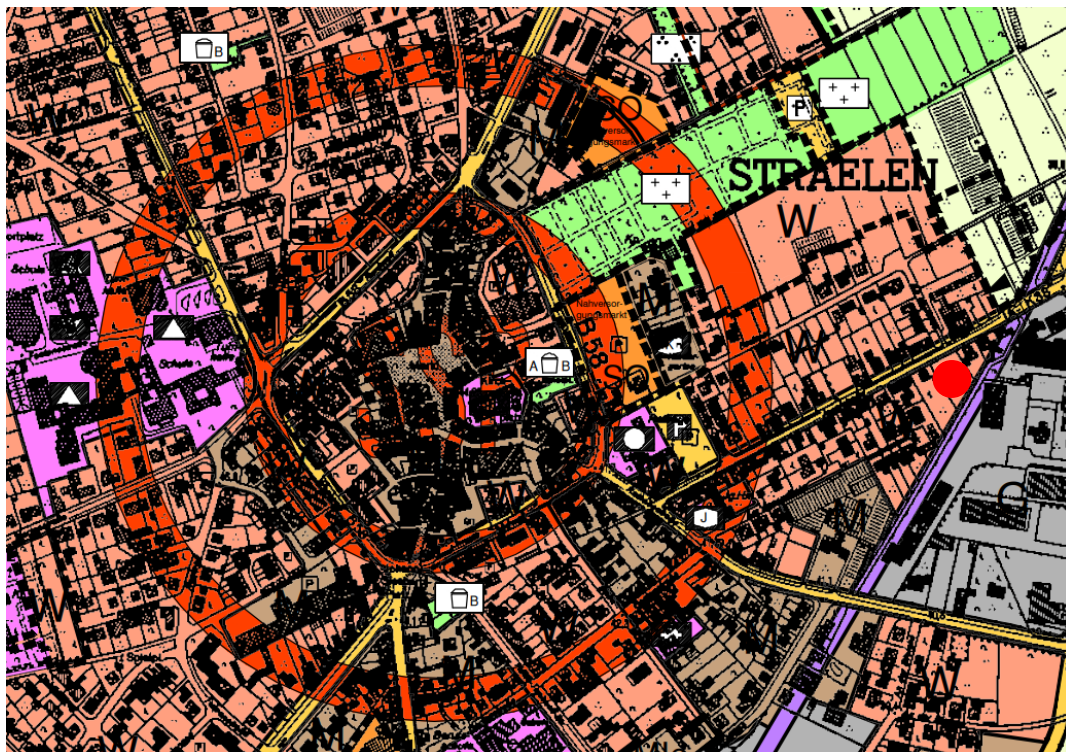


Bild 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich), das Plangebiet ist mit einem roten Punkt markiert

5.5 Bebauungsplan Nr. 15 „Josefstraße“ 6. Änderung

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 (siehe Bild Nr. 5) weist für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet aus. Weiterhin sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Mit der 2. Änderung wurden eine zwingende Zweigeschossigkeit und eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,5 vorgegeben. Mit der 3. Änderung wurde festgelegt, dass eine Dachneigung von maximal 35 Grad zulässig ist. Gleichzeitig wurden die textlichen Festsetzungen mit der 3. Änderung dahingehend ergänzt, dass das Hauptdach als Satteldach mit einem Traufenverlauf parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auszubilden ist. Form und Höhe der vorhandenen Attika zu öffentlichen Verkehrsfläche sind am Satteldach zu übernehmen, wobei die Traufhöhe auf 42,54 m über NN begrenzt wurde. Weiterhin werden Vorgaben zu Dachformen und Dachgauben gemacht. Für die Dacheindeckung wurden Ton- und Betonziegeln sowie Natur- und Industrieschiefer zugelassen. Die Regengrinnen sollten innenliegend integriert werden und Außentreppen waren unzulässig. In den ursprünglichen textlichen Festsetzungen wurde festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind.



In den alten gestalterischen Festsetzungen wurde noch festgehalten, dass mehrgeschossige Gebäude über eine Straßenfrontlänge von mehr als 12 m verfügen sollen, Garagen in Massivbauweise zu errichten sind und nur eine Maximalhöhe von 2,50 m besitzen dürfen. Kellergaragen wurden ausgeschlossen und die Höhenlage der fertigen Oberkante der Erdgeschossfußböden wurde mit 0,50 m über Oberkante Straße vorgegeben. Die Vorgärten sollen als Ziergärten angelegt werden und die Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sollte durch Rasenkantensteine erfolgen.

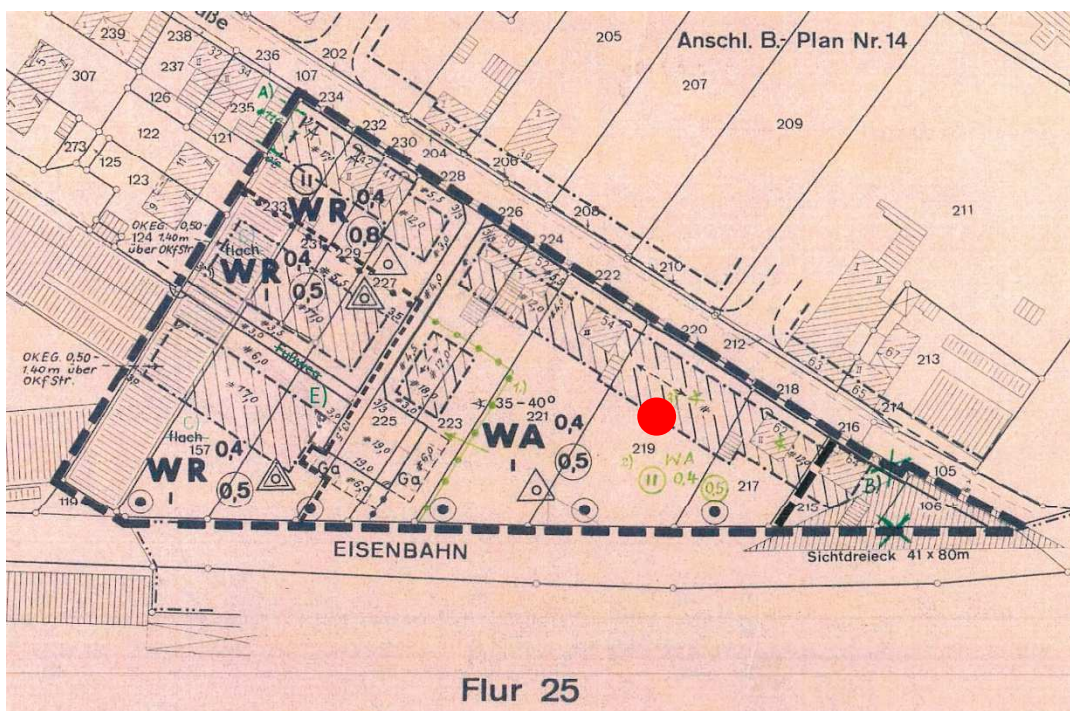


Bild 5: Ausschnitt aus der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Josefstraße“ (unmaßstäblich), das Plangebiet ist mit einem roten Punkt markiert

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 (Anforderungen), teils als verbindliches Instrument (Vorgabe) Anwendung finden und die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz künftiger Baugebiete sicherstellen soll. Falls diese Vorgaben und Anforderungen



auf Grund städtebaulicher Gegebenheiten nicht eingehalten werden können, sind Abweichungen entsprechend zu begründen. Durch diesen Beschluss werden nachfolgende Anforderungen an die Planung gestellt und wie begründet in die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.



Anforderung	Charakter	Berücksichtigung	Begründung
Abweichung der Gebäude von der Südausrichtung im Mittel kleiner 45°	Vorgabe	ja	Das Mehrfamilienhaus wird parallel zur Josefstraße errichtet und besitzt damit die vorgegebene Südausrichtung. Das Einfamilienhaus im Süden des Plangebietes wird parallel zur südöstlichen Grundstücksgrenze errichtet und liegt damit etwas über der geforderten 45°-Südausrichtung. Diese Ausrichtung wird bedingt durch den erforderlichen Schallschutz und des Grundstückszuschnitts. Da die Abweichung der beiden Gebäude von der Südausrichtung im Mittel kleiner als 45° beträgt, ist diese Anforderung erfüllt.
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. Bei der Planung beider Baukörper 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 Vorprüfung der städtebaulichen Entwürfe zur	Vorgabe	Ja oder den für das zweigeschossige Bau-	Auf dem Flachdach des Einfamilienhauses ist für den zweigeschossigen



<p>Optimierung der aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie</p>		<p>teil</p>	<p>gen Bauteil die Installation einer Photovoltaikanlage festgesetzt, das Mehrfamilienhaus an der Josefstraße soll eine Photovoltaikanlage erhalten.</p>
<p>KfW-Effizienzhaus, Standard 40</p>	<p>Vorgabe</p>	<p>nicht im Rahmen der Bauleitplanung</p>	<p>Im Zuge von Neubau von Wohn- oder Geschäftsgebäuden oder 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.</p>
<p>Installation von PV-Anlagen auf Wohngebäuden (Neubauten):</p> <p>Bei Einfamilienhäusern Mindestleistung 4 kWp zur Eigenstromversorgung</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern Mindestleistung 2,5 kWp/Wohneinheit</p> <p>Installation von PV-Anlagen auf Nicht-Wohngebäuden: Mindestens 80 Prozent der nutzbaren Dachfläche</p>	<p>Vorgabe</p>	<p>ja</p>	<p>Auf dem Flachdach des zweigeschossigen Bauteils des Einfamilienhauses ist die Installation einer Photovoltaikanlage festgesetzt, das Mehrfamilienhaus an der Josefstraße soll eine Photovoltaikanlage erhalten.</p>
<p>Erstellung eines Energiekonzeptes mit unterschiedlichen Varianten der zentralen und dezentralen Energieversorgung. Bei Einfamilien- und Doppelhäusern sollen keine zwingenden Vorschriften zum Heizsystem erlassen werden</p>	<p>Vorgabe</p>	<p>nein</p>	<p>Ein Energiekonzept wurde im Rahmen der Bauleitplanung nicht erstellt. Aufgrund der vorgesehenen Photovoltaikanlagen und der in den Bauanträgen zwingend zu beachtenden Gesetze und Verordnungen wird die Minimierung des Energie-</p>



			verbrauches sicherge- stellt.
<p>Maximale durchschnittliche Grundstücksflächen von 400 m² bei Einfamilienhäusern</p> <p>Geschossflächenzahl (GFZ) nicht unter 0,8 bei Geschosswohnungsbau</p> <p>Maximal 4 Vollgeschosse</p>	Anforderung	zum Teil	<p>Auf dem 1.578 m² großen Grundstück werden ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und ein Einfamilienhaus errichtet.</p> <p>Pro Wohneinheit ergibt sich damit rechnerisch eine Grundstücksfläche von unter 200 m².</p> <p>Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Plangebiet nicht festgesetzt, gemäß überschlägiger Berechnung wird sie bei der festgesetzten Zweigeschossigkeit unter den geforderten 0,8 liegen.</p>
<p>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</p>	Anforderung	Nein/ja	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine öffentlichen Erschließungsflächen festgesetzt. Die von der Josefstraße anzufahrenden Bewohner-Stellplätze sowie die private Zufahrt zum Einfamilienhaus können bei geeignetem Untergrund mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, wenn dies auf Grund der noch durchzuführenden Bodenuntersuchung möglich ist.</p>
<p>Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in an die jeweilige Grundstückgröße angepassten Systeme.</p> <p>Verringerung des Oberflächenabflusses</p>	Vorgabe	Ja	<p>Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass das Regenwasser der Dachflächen vor Ort dem Untergrund zuzuführen ist, soweit dies auf Grund der noch durchzuführenden Bodenuntersuchungen</p>



<p>von befahrbaren Flächen.</p> <p>Begrünung von Flachdächern</p>			<p>möglich ist.</p> <p>Die von der Josefstraße anzufahrenden Bewohner-Stellplätze sowie die private Zufahrt zum Einfamilienhaus können bei geeignetem Untergrund mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, wenn dies auf Grund der noch durchzuführenden Bodenuntersuchung möglich ist.</p> <p>Alle Flachdächer der eingeschossigen Bauteile mit Ausnahme der Terrassenflächen sind mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen.</p>
<p>Bestimmung der Frischluftschneisen und klimatischen Ausgleichsräume</p> <p>Vermeidung von Standorten, die vorhandene klimatische Ausgleichsfunktionen beeinträchtigen können</p> <p>Die Bildung von Kaltluftseen, der Kaltluftabfluss, die Luftregeneration und Klimaoasen dürfen durch die Planung nicht nachteilig beeinflusst werden</p>	<p>Anforderung</p>	<p>ja</p>	<p>Das Plangebiet kann als Baulücke bezeichnet werden, die an allen vier Seiten an bebaute Grundstücke heranreicht. Mit der Bebauung dieses Grundstücks wird die klimatische Ausgleichsfunktion nicht beeinträchtigt und die Bildung von Kaltluftseen, der Kaltluftabfluss, die Luftregeneration und Klimaoasen nicht nachteilig beeinflusst.</p>
<p>Verwendung von standortgerechten Pflanzen für die öffentlichen und privaten Freiflächen</p> <p>Begrünung von Stellplatzflächen</p> <p>Positivlisten für die</p>	<p>Vorgabe</p>	<p>Nein/ja</p>	<p>In dieser Bebauungsplanänderung werden keine öffentlichen Freiflächen festgesetzt. Festsetzungen für die gärtnerische Gestaltung der privaten Freiflächen wurden nicht konkretisiert, sondern sind dem Eigentümer überlassen.</p>



<p>Begrünung von Vorgärten</p> <p>Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dachflächen bis 15 Grad Neigung</p>			<p>Es wird festgesetzt, dass die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten sind. Weiter wird festgesetzt, dass bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (u. a. notwendige Stellplätze, Zufahrten) eine Versiegelung der Vorgärten und nicht überbauten Grundstücksanteile sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o. ä. unzulässig ist.</p> <p>Alle Flachdächer der eingeschossigen Bauteile mit Ausnahme der Terrassenflächen sind mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen.</p>
<p>Festsetzungen im Bebauungsplan: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzgebote zu Kompensationszwecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b i.V.m. § 86 BauO NRW)</p> <p><u>Dachbegrünung</u> Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung der neuen Gebäude sind fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu pflegen</p>	<p>Vorgabe</p>	<p>Nein/ja</p>	<p>Da es sich bei der 6. Änderung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt sind Maßnahmen zu Kompensationszwecken gesetzlich nicht vorgeschrieben.</p> <p>In der 6. Änderung ist festgesetzt, dass die Flachdächer der eingeschossigen Bauteile mit Ausnahme der Terrassenflächen mit einer standortgerechten Vegetation in einer Stärke von mindestens 10 cm zu begrünen sind.</p> <p>Es wird festgesetzt,</p>



<p>und zu erhalten. Die wirksame Substratschicht hat mindestens 10 cm zu betragen.</p> <p><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.</p>			<p>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.</p> <p>Die von der Josefstraße anzufahrenden Bewohner-Stellplätze sowie die private Zufahrt zum Einfamilienhaus können bei geeignetem Untergrund mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, wenn dies auf Grund der noch durchzuführenden Bodenuntersuchung möglich ist.</p>
---	--	--	---

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt im Süden an der vollständig ausgebauten Erschließungsstraße Josefstraße, deren Verlängerung über die „Hetzerter Straße“ in die Umgehungsstraße „Xantener Straße“ mündet.

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

Die verkehrliche Erschließung ist damit gesichert.



6.3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Zur Umsetzung des gewünschten Baurechts sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 „Josefstraße“, 6. Änderung in Anlehnung an den bisher existierenden Bebauungsplan und der unmittelbaren Nachbarbebauung an der Josefstraße Allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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

Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Ziffer 2 bleiben weiterhin ausnahmsweise zulässig. Eine Vielzahl kleinere Gewerbebetriebe sind traditionell auch in Wohngebieten ansässig. Diese treten häufig nach außen hin kaum in Erscheinung, bedürfen jedoch auch einer entsprechenden Baugenehmigung für die gewerblichen Nutzung, wenn sie einen Raum im Wohnhaus für den Betrieb in Anspruch nehmen möchten. Betroffen hierzu sind z.B. Versicherungsvertreter, Kosmetikstudios, Immobilienmakler, Internetagenturen, sowie weitere Einzelunternehmer. Die betriebliche Praxis zeichnet sich dadurch aus, dass keine weiteren Beschäftigten vor Ort tätig sind, und dass der Kundenverkehr - wenn überhaupt - nur geringfügig ist.

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 entspricht damit den Vorgaben der BauNVO und den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 „Josefstraße“ 5. Änderung.

Um die erforderlichen Stellplätze und Zuwegungen realisieren zu können wird die GRZ II im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,7 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet WA1 mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird die bisherige Festsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 übernommen und gleichzeitig die Festsetzung der angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigt, da sowohl im Nordosten als auch im Süden der Josefstraße zweigeschossige Wohngebäude errichtet wurden.

Im WA2 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss als Obergrenze festgesetzt. Damit wird die Zahl der Vollgeschosse der bisherigen Festsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 zwar reduziert, entspricht aber den Festsetzungen im südöstlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Auf den Grundrisszeichnungen und den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan ist ersichtlich, dass das Einfamilienhaus im WA2-Gebiet im Wesentlichen ein eingeschossiges Gebäude darstellt, in Teilbereichen aber zweigeschossige Gebäudeteile besitzt.

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 0,53, 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 Höhenmessungen im Planbereich auf 38,30 m ü. NHN festgesetzt.

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

Die Bauhöhe wird im WA1-Gebiet auf maximal 50,00 m über NHN festgesetzt. Damit darf der Baukörper eine maximale Höhe von 11,7 m erreichen. Mit der in diesem Gebiet festgesetzten Wandhöhe von maximal 46,50 m über NHN darf die Wand eine Höhe von maximal 8,2 m nicht überschreiten. Für Vorbauten, Treppenhäuser und Nebendächer darf die Wandhöhe im WA1-Gebiet ausnahmsweise um 1,80 m erhöht werden.

Mit dieser festgesetzten Bauhöhe werden die in der angrenzenden Nachbarschaft gemessenen Firsthöhen leicht überschritten.

Die Bauhöhe wird im WA2-Gebiet auf maximal 45,00 m über NHN festgesetzt. Damit darf der Baukörper eine maximale Höhe von 6,7 m erreichen. Da in diesem Gebiet die Errichtung eines Flachdachs festgesetzt ist, wird auf die Festsetzung einer Wandhöhe verzichtet.

Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie darf die maximale Bauhöhe im WA1- und WA2-Gebiet ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Firstrichtung

Zur Beibehaltung der vorhandenen Dachlandschaft wird in dieser 6. Änderung für das vorgesehene Mehrfamilienhaus die Firstrichtung für das Hauptdach parallel zur Josefstraße festge-



setzt. Damit wird die Festsetzung aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Dachneigung und -gestaltung

Für das Mehrfamilienhaus wird sowohl die Dachneigung von maximal 35° als auch die Errichtung eines Satteldaches aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Damit fügt sich das Mehrfamilienhaus harmonisch in die umgebende Dachlandschaft ein. Die Gebäudeansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Baubeschreibung verdeutlichen diese Gestaltung.

Das südlich gelegene und von der Josefstraße kaum sichtbare Einfamilienhaus wird mit einem Flachdach errichtet, um hier die Nutzung einer Photovoltaikanlage bzw. die Anbringung einer Dachbegrünung zu ermöglichen.

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. Das Baufenster im WA1-Gebiet hat zur östlichen Grundstücksgrenze (Josefstraße 62) einen Abstand von 4 m und zur westlichen Grundstücksgrenze (Josefstraße 54) einen Abstand von 3 m. Zur nördlich angrenzenden Josefstraße ist ein Abstand von 5 m vorgesehen. Die Bautiefe wird auf maximal 17 m festgesetzt.

Das Baufenster im WA2-Gebiet wird auf eine Größe von 21,0 mal 14,0 m festgesetzt.

In diesen überbaubaren Baufläche sind auch Balkone, überdachte Terrassen und Wintergärten sowie bis auf wenige Ausnahmen auch die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (siehe Kap. 6.6) unterzubringen.



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

Garagen und Stellplätze

Die von der Josefstraße erschlossenen Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Garage des südlichen Baufensters wird über eine Zufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze erreicht. Über diese Zufahrt ist auch das ausgewiesene Nebengebäude (NG) zu erreichen, in dem Fahrräder untergestellt werden.

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 und Fahrräder gemäß der Richtzahltabelle der Stellplatzverordnung NRW aufzunehmen. Damit wird gleichzeitig die Stellplatzsatzung der Stadt Straelen vom 21.12.2022 beachtet. Dabei ist zu beachten, dass die Anlage von Fahrradabstellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist.

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.

Davon ausgenommen sind:

- die unter Geländeoberkante liegenden Nebenanlagen,
- Wände und Pergolen zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Terrassenbereich, der unmittelbar an das Wohngebäude angrenzt.



- Kinderspielanlagen,
- ein eigenständiger Abstellraum (pro Gebäude einer) bis maximal 7,5 qm sowie
- Einfriedungen,
- Abstellplätze und –gebäude zur Unterstellung von Fahrrädern und Mülltonnen.

Auch wenn die notwendigen Stellflächen für Fahrräder auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wird die Richtzahlentabelle der Stellplatzverordnung NRW sowie die Stellplatzsatzung der Stadt Straelen vom 21.12.2022 durch die als Fahrradunterstellmöglichkeit genutzte Nebenanlage beachtet.

Mit den Festsetzungen zu den Nebenanlagen soll eine übermäßige bauliche Entwicklung im Gartenbereich verhindert aber dennoch Nutzerwünsche im verträglichen Umfang ermöglicht werden.

6.7 Verkehrsflächen

Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche Josefstraße die das Plangebiet im Norden verkehrlich erschließt, wurde bereits in den angrenzenden Bebauungsplänen planungsrechtlich festgesetzt, so dass auf eine zusätzliche Ausweisung von Verkehrsflächen verzichtet werden kann. Zudem ist die Josefstraße vollständig ausgebaut.

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 Garagen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten und nicht überbauten Grundstücksanteile sowie die flächige Belegung mit Kies, Schotter o. ä. Steinmaterialien unzulässig.



Weiter wird festgesetzt, dass die Flächen von Flachdächern mit Ausnahme von Terrassenflächen mit Photovoltaikanlagen zu belegen oder zu begrünen sind.

6.9 Kinderspielplatz

Mit dem sogenannten City-Spielplatz am Ostwall und dem Spielplatz am Hornweg sind zwei Kinderspielplätze in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden und fußläufig erreichbar. Diese können die Kinder aus den geplanten Wohngebäuden problemlos aufnehmen, so dass auf die planungsrechtliche Festsetzung eines zusätzlichen Spielplatzes im Plangebiet verzichtet werden kann.

6.10 Denkmalschutz, 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.

Kampfmittel

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.



Erdbebenschutz

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

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

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

Grundwasser

Beim Bau von 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 durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen, am östlichen Grundstücksrand können Einstautiefen von 0,5 bis 1 m auftreten. Bei extremen Ereignissen ist das Grundstück durch gleiche Einstautiefen betroffen, wobei sich die Fläche mit Einstautiefen von 0,5 bis 1 vergrößert und sich bis in die Mitte des Plangebietes ausdehnt.

Fließgeschwindigkeiten werden im Plangebiet nicht dargestellt, auf der nördlich am Plangebiet vorbeiführenden Josefstraße 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

- Alle Fäll- 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).
- Sollten sich die Fäll- und Rodungsarbeiten in die Brut- und Setzzeiten verlagern, ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle der Gehölzstrukturen durch einen ökologischen Fachgutachter durchzuführen, um eine Besiedlung durch besonders geschützte oder streng geschützte (planungsrelevante) Tierarten mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

7. Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm

In der Schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm vom 26.06.2024 wird aus Sicht des Schallimmissionsschutzes folgendes erläutert:

Auf dem Flurstück 219 an der Josefstraße ist die Errichtung von Wohnbebauung geplant. Neben einem Baukörper direkt an der Straße auf gleicher Höhe wie die Nachbarbebauung, ist auch zurückgesetzt ein Gebäude an der südöstlichen Grundstücksgrenze geplant. Auf dem benachbarten Flurstück 418 (An der Ölmühle 11b) befindet sich eine Gewerbehalle. Von der Nutzung einer solchen Gewerbehalle gehen Lärmemissionen aus, die auf die Nachbarschaft einwirken.

Das neu geplante Gebäude stellt dann zukünftig für diese Gewerbehalle das nächstgelegene schützenswerte Gebäude dar. Für andere gewerbliche Nutzungen sind die vorhandenen Wohngebäude im Umfeld schalltechnisch relevant.

Für die Gewerbenutzung An der Ölmühle 11b beschränkt sich die Genehmigung auf eine ausschließliche Nutzung tags mit der Auflage am nächstgelegenen Wohnhaus 55 dB(A) nach TA-Lärm einzuhalten.



Die tatsächliche Höhe der Schallimmissionen hängt natürlich von der Nutzung des Gewerbegrundstücks im Detail ab. Zwischen Halle und Grundstücksgrenze liegt eine Grünfläche mit Baumbewuchs. Die wesentliche Schallquelle wird die Freifläche vor der Halle darstellen. Diese Freifläche wird durch die Halle selbst in Richtung des geplanten Wohnhauses abgeschirmt.

Für die Abstrahlung der Halle selbst stellt das neu geplante Gebäude aber zukünftig die nächstgelegene relevante Nachbarbebauung dar. Eine Möglichkeit die schalltechnischen Anforderungen einzuhalten stellt der Ausschluss von Immissions-orten an Fassaden dar. Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm sind 0,5 m vor zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen einzuhalten.

Welche Schallpegel tatsächlich vorliegen, lässt sich nur durch eine konkrete Betrachtung ermitteln. Durch die schon heute vorliegenden Einschränkungen ist allerdings davon auszugehen, dass der Richtwert von 55 dB(A) auch an der geplanten Bebauung eingehalten wird. Um aber stärkere genehmigungsrechtliche Einschränkungen zu verhindern, sollten im nächstgelegenen Gebäude zu öffnende Fenster an den zugewandten Fassaden ausgeschlossen werden.

Dies wird durch die Vermeidung von Fenstern, die Anordnung von nicht schützenswerten Räumen (Flure, Badezimmer...dort können die Fenster auch offenbar sein) oder bei schützenswerten Räumen durch den Einbau einer Festverglasung erreicht.

Bei Umsetzung dieses Konzeptes ist aus schalltechnischer Sicht die Umsetzung des geplanten Baukonzeptes möglich.

Auf den Grundriss- und Bauzeichnungen im Vorhaben- und Erschließungsplan ist ersichtlich, dass im Erdgeschoss des Einfamilienhauses ein Hauswirtschaftsraum, Räume mit festen Fenstern oder Räume ohne Fenster in Richtung der Gewerbehalle vorgesehen sind. Im Obergeschoss liegen nicht schützenswerte Räume wie Ankleide- und Abstellraum sowie einem Flur der Gewerbehalle zugewandt; im Gästezimmer sind keine Fenster in Richtung Gewerbehalle vorgesehen. Mit Realisierung dieser Maßnahmen wird das vorgeschlagene Konzept der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm übernommen, so dass die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens aus schalltechnischer Sicht ohne weitere Einschränkungen möglich ist. Die planungsrechtliche Sicherstellung der beschriebenen schalltechnischen Maßnahmen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 10 erreicht.



8. Örtliche Bauvorschriften

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

9. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt wie bei den Nachbargebäuden über einen Anschluss an die bestehenden Netze, die in der nördlich angrenzenden Josefstraße vorhanden sind.

Die Regenwässer der Dachflächen sind vorbehaltlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens vor Ort dem Untergrund zuzuführen. Einzelheiten der Entwässerung sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln.

10. 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.

11. 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 17.01.2024 und der ausgewiesenen planungsrechtlichen Vorgaben in der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Josefstraße“ lässt sich, bezogen auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 7 BauGB, folgendes überschlägig feststellen:

- Schutzgut Mensch

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

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

- Schutzgut Tiere/Pflanzen

Gemäß der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung konnten keine aktuellen Besiedlungen des Planungsraumes durch streng geschützte (planungsrelevante) Tierarten festgestellt werden.

Bei Beachtung und Umsetzung der in Kapitel 6.10 beschriebenen Hinweise werden planungsrelevante Arten durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

- 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. 15 „Josefstraße“, 5. Änderung.

Die dort ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche ist kleiner als die jetzt in der 6. 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 Ackerfläche, 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 zumal, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert wird.

- Schutzgut Luft und Klima

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Josefstraße“ 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 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Josefstraße“ 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 Baudenkmäler sind nicht betroffen.

12. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Januar 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 Messischblattes 4503 „Straelen“ die folgenden 37 planungsrelevanten Tierarten auftreten: Europäischer Biber, Großes Mausohr, 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.

Während des Ortstermins wurden keine Hinweise auf eine Besiedlung des Plangebietes durch planungsrelevante Tierarten gefunden.

Das Plangebiet umfasst eine extensiv gepflegte Wiesenfläche sowie in geringfügigem Umfang randliche Gehölzstrukturen aus Brombeere und Hochstauden. Die Größe und die Lage innerhalb des Innenbereichs mit den typischen anthropogenen Störungen durch das in-



nerörtliche Umfeld, den Straßenverkehr und die gewerbliche Nutzung der sich nach Süden anschließenden Grundstücke setzt die Habitat-eignung der vorhandenen Biotopstrukturen stark herab, so dass eine Besiedlung durch geschützte und/oder planungsrelevante Arten ausgeschlossen werden kann, wenn die notwendig werdenden Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der gesetzlich festgeschriebenen Brut- und Setzzeiten durchgeführt werden bzw. eine Besatzkontrolle unmittelbar vor den Arbeiten erfolgt.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt. Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung erforderlich machen.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Josefstraße“ ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig sofern die Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

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

13. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich weder ein Bodendenkmal noch ein Denkmal. Auch ein Denkmalschutzbereich ist nicht vorhanden.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

15. Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan)

Probleme wirtschaftlicher oder sozialer Art sind in diesem Änderungsbereich nicht erkennbar.



16. Kosten des Verfahrens

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger. Der Stadt Straelen entstehen lediglich geringfügige Kosten für die Verfahrensabwicklung.

17. Flächenbilanz

Gesamtfläche Bebauungsplanbereich: ca. 1.578 qm

Nach der Umsetzung des Bebauungsplans:

Allgemeines Wohngebiet: ca. 1.578 qm

Kempen, den 02.04.2024



Diese Begründung hat zusammen mit den Planunterlagen zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Josefstraße“ nach ortsüblicher Bekanntmachung vom xx.xx.2024 in der Zeit vom xx.xx.2024 bis einschließlich xx.xx.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Straelen, den xx.xx.2024

Der Bürgermeister

Im Auftrag