



Stadt Straelen

**Bebauungsplan Nr. 84
„Kindergarten Broekhuysen“**

Teil A

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

25.08.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung	4
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
3. Planungsrechtliche Vorgaben	6
3.1 Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Verbindliches Planungsrecht	8
3.4 Landschaftsplan	8
4. Bestandssituation	9
4.1 Städtebauliche und landschaftliche Situation	9
4.2 Infrastrukturelle Situation	10
4.3 Kampfmittel	10
4.4 Altlasten	10
4.5 Starkregen	11
4.6 Denkmalschutz	11
5. Städtebauliches Konzept	12
6. Inhalte des Bebauungsplanes	13
6.1 Art der baulichen Nutzung	13
6.2 Maß der baulichen Nutzung	14
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche	15
6.4 Flächen für Garagen und Carports	15
6.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	16
6.6 Erschließung	16
6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	16
6.8 Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser	17
6.9 Begrünung	17
6.10 Externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen	18
6.11 Landesrechtliche Festsetzungen	20
6.12 Hinweise	21
7. Umweltbezogene Belange	23
8. Auswirkungen / Planungsrelevante Belange	26
8.1 Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	26
8.2 Immissionsschutz	27
8.3 Planungsalternativen	28
8.4 Bodenordnung	28
8.5 Kosten und Finanzierung	29
8.6 Flächenbilanz	29

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung, Geräuschimmissionen im Plangebiet durch Sport- und Straßenverkehrslärm, Fortschreibung August 2025, TÜV Nord GmbH, Essen, 01.08.2025
- Baugrund- und hydrogeologisches Gutachten, Geotechnisches Büro N. u. W. Müller und Partner mbH, Krefeld, 15.11.2023
- Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Seeling + Kappert GbR, Weeze, 25.08.2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Straelen, Seeling+Kappert GbR, Weeze, November 2022
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 84 „Kindergarten Broekhuyzen“ der Stadt Straelen, Seeling+Kappert GbR, Weeze, 25.08.2025

1. Anlass und Ziele der Planung

Hauptplanungsanlass ist die Erfordernis der Stadt Straelen, den vorhandenen Kindergarten in der Ortschaft Broekhuyzen, der sich derzeit in der alten Grundschule befindet, aufgrund des hohen Bedarfs an Betreuungsplätzen zu erweitern.

Eine Versorgung aller Kinder mit Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz kann in Straelen seit einigen Jahren nur durch eine Überbelegung der Gruppen in fast allen Einrichtungen erfolgen. Aufgrund der seit einigen Jahren auf hohem Niveau liegenden Geburtenzahlen verfügt auch der bestehende Kindergarten Broekhuyzen seit langer Zeit über eine dritte „Notgruppe“.

Der Kindergarten ist derzeit im Gebäude der ehemaligen Schule der Ortschaft Broekhuyzen eingerichtet. Für das Gebäude besteht mittlerweile erheblicher Sanierungs- und insbesondere Modernisierungsbedarf. Nach einem Wirtschaftlichkeitsvergleich sind die Aufwendungen für die Sanierung der Einrichtung gleich mit den Kosten eines Neubaus. Nach Auffassung der Stadt Straelen ist einem Neubau der Vorzug zu geben, da die Kindertagesstätte dann den heutigen Standards und Bedarfen angepasst werden kann.

Nach Prüfung verschiedener Entwicklungsmöglichkeiten wird somit ein Neubau und die damit verbundene Verlegung des Kindergartens angestrebt. Für einen Neubau steht hierfür eine Fläche am westlichen Ortsrand von Broekhuyzen zur Verfügung.

Um die notwendigen bauleitplanerischen Voraussetzungen für den bislang als Außenbereich und landwirtschaftliche Fläche zu betrachtenden Planbereich zu schaffen, wurde die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Straelen durchgeführt. Diese hatte für das Plangebiet die Darstellung einer gemischten Bauflächen, einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Kindergarten“ sowie einer Grünfläche parallel zur westlichen Plangrenze zum Ziel.

Durch Ausweitung der Innenbereichssatzung der Stadt Straelen-Broekhuyzen (Rechtskraft erlangt am 07.04.1983) auf die Planfläche mit dem Titel „Ergänzungssatzung Kindergarten Broekhuyzen“ sollten die Voraussetzungen einer Beurteilung der Bebauung als Innenbereich geschaffen werden. Der Rat der Stadt Straelen hat zu diesem Zweck in seiner Sitzung am 29.10.2024 diese Ergänzungssatzung als Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Allerdings vertrat der Landrat des Kreises Kleve als Kommunalaufsicht die Rechtsauffassung, dass die im § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB formulierten Rechtsanforderungen mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung zum Teil nicht beachtet würden. Daher hat der Rat der Stadt Straelen in seiner Sitzung am 13.05.2025 das Verfahren zur Aufhebung der o.g. Ergänzungssatzung und gleichzeitig die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 84 beschlossen.

Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplanes sind die Festsetzungen einer Gemeinbedarfsfläche für die notwendige Kindertagesstätte nebst einer Technikhalle mit einer nichtstörenden, gewerblichen Nutzung. Die verbleibenden Flächen im Plangebiet zwischen der Kindertagesstätte und der Bestandsbebauung von Broekhuyzen bzw. dem St.-Corneliusweg im Süden sollen als Mischgebiet festgesetzt werden, in dem gebietsverträgliche wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen entstehen sollen.

Auch eine zwischen dem Pfarrheim und der östlich angrenzenden Kirche liegende Teilfläche soll ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen und als Gemeinbedarfsfläche/kirchlichen Zwecke dienende Einrichtungen bestätigt werden. Hintergrund der Einbeziehung dieser Fläche ist die Tatsache, dass die bestehende Satzung nach § 34 BauGB über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil („Innenbereichssatzung“) in der Mitte der beiden Parkplatzanlagen endet. Im Falle einer Nichteinbeziehung würde ein schmaler, planungsrechtlich nicht eindeutig bestimmter Streifen verbleiben. Durch die Abgrenzung dieses Bebauungsplanes ist somit ein unmittelbarer Anschluss des Plangebietes an den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung hergestellt.

Verfahrensablauf

In der Sitzung des Rates der Stadt Straelen am 13.05.2025 wurde neben der Aufhebung der o.g. Ergänzungssatzung auch der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 84 sowie der Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 BauGB gefasst. In der Zeit vom 12.06.- 25.06.2025 wurde der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet und Planaushang die Möglichkeit der Stellungnahme nach § 3 Abs. 1 BauGB gegeben. Anregungen aus der Öffentlichkeit gingen nicht ein.

Im gleichen Zeitraum wurde die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die relevanten Stellungnahmen wurden im weiteren Verfahren des Aufstellungsprozesses berücksichtigt.

Im Weiteren wird der Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Absatz 2 BauGB im Internet veröffentlicht (öffentliche Auslegung) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 i.V.m. § 4a Absatz 2 BauGB durchgeführt.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,15 ha umfassende Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortschaft Broekhuyzen der Stadt Straelen nördlich des St. Corneliusweges. Es beinhaltet die Flurstücke 382, 383, 384, 385 sowie Teile der Flurstücke 17, 24 und 364 der Flur 44 in der Gemarkung Straelen (s. Abb. 1).

Im Süden wird das Plangebiet vom St. Corneliusweg mit einem daran anschließenden Friedhofsgelände begrenzt. Westlich/nordwestlich befinden sich Sportplätze, nördlich schließen landwirtschaftlich/gartenbaulich genutzte Flächen an, welche zu einem östlich der Planfläche gelegenen Gartenbaubetrieb gehören. Im Südosten der Planfläche befindet sich das Pfarrheim der Gemeinde. Die Planfläche ist über den St. Corneliusweg und die Zufahrt zum Gartenbaubetrieb an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.



Abb. 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (Quelle: © Geobasisdaten: Kreis Kleve 2025)

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, die hier durch den Landesentwicklungsplan (LEP NRW), den Regionalplan Düsseldorf (RPD) und den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) vorgegeben werden.

Der LEP NRW ist das wichtigste Steuerungsinstrument der Landesplanung. Er legt die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des gesamten Landes fest und dient als verbindliche Vorlage für die Regionalplanung. In ihm wird die angestrebte Entwicklung Nordrhein-Westfalens festgehalten. Die für dieses Bebauungsplanvorhaben relevanten Ziele des LEP NRW sind auch im Regionalplan enthalten und werden daher an dieser Stelle nicht aufgeführt.

Regionalplan Düsseldorf

Im rechtskräftigen Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet so wie der gesamte Ortsteil Broekhuyzen dem Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich zugeordnet.

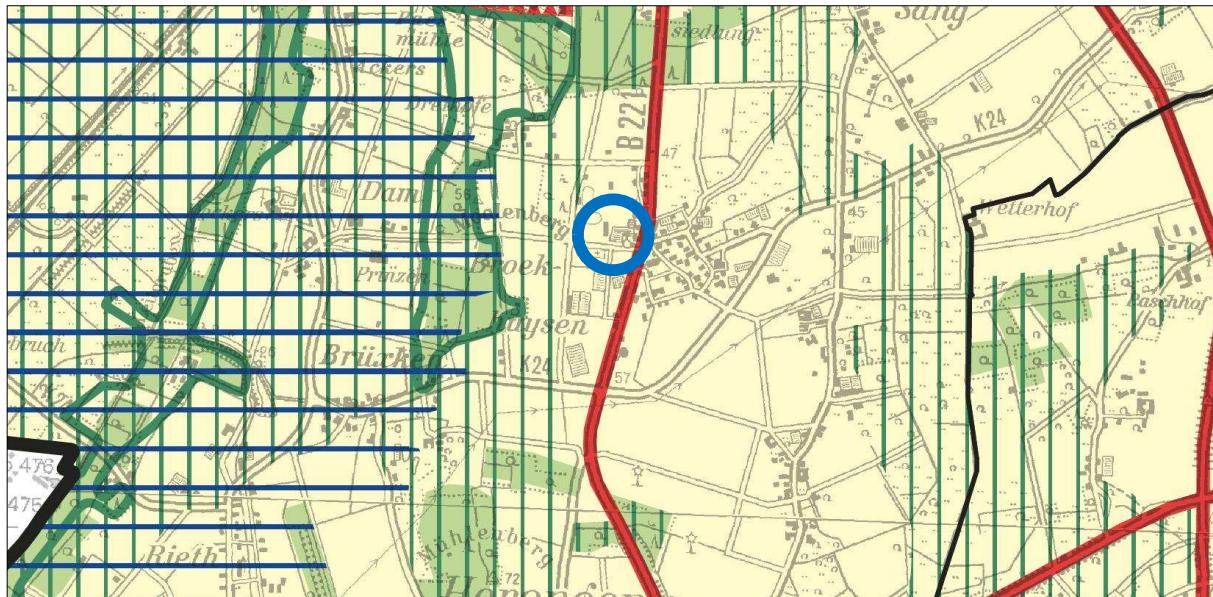


Abbildung 2: Darstellungen des Regionalplans (ohne Maßstab)

Gemäß RPD, Kap. 3.1 „Siedlungsstruktur“, Ziel 1 sollen die Kommunen „bei der Bauleitplanung [...] gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet. In den zeichnerisch nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe auszurichten.“

Die Fläche befindet sich nicht in einem Bereich für den Schutz der Natur, in einem Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung oder innerhalb eines regionalen Grünzugs. Eine Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen lässt sich im Zusammenhang mit einer Realisierung der Planung nicht erkennen. Dafür spricht insbesondere, dass die Fläche direkt an den Siedlungskörper angrenzt. Die hier vorgesehene kleinflächige Siedlungserweiterung dient zudem lediglich dem örtlichen Bedarf.

Naturräumlich bzw. topografisch vorgegebene Siedlungsbegrenzungen werden durch das Plangebiet nicht überschritten. Stattdessen fügt sich die neue Bebauung angesichts der östlich bereits bestehenden Bebauung und der nördlich und westlich liegenden Sportplätze in den Bebauungszusammenhang ein.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Aufgrund der großen Hochwasserschäden in den vergangenen Jahrzehnten sowie die durch den Klimawandel zunehmenden Hochwasserrisiken beschloss die Bundesregierung einen verbesserten Hochwasserschutz. Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) am 01.09.2021 in Kraft getreten. Damit wurde neben den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW und der Regionalplanung eine zusätzliche raumordnungsrechtliche Ebene eingeführt. In der Bauleitplanung sind die Ziele des BRPH zu beachten sowie die Grundsätze zu berücksichtigen.

Im Besonderen sind die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen (Ziel I.1.1 BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen (Ziel I.2.1 BRPH) vorausschauend zu prüfen. Hochwasserminimierende Aspekte sollen berücksichtigt und es soll auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen hingewirkt werden (Grundsatz II.1.1 BRPH). Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH).

Zu berücksichtigen sind hierbei die bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, insbesondere Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten, Hochwasserrisikomanagementpläne, Starkregen-hinweiskarten sowie die Karte der schutzwürdigen Böden in NRW. Ausweislich der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten ist das Plangebiet nicht durch Überschwemmungen gefährdet.

3.2 Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes (FNP), der für das ganze Stadtgebiet die langfristig beabsichtigte Siedlungs- und Freiraumentwicklung in ihren Grundzügen zeigt, entwickelt werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Straelen stellt seit der mit der Bekanntmachung am 07.02.2025 im Amtsblatt der Stadt Straelen in Kraft getretenen 32. Änderung den überwiegenden Teil des Plangebietes als „gemischte Baufläche“ dar. Der für den Neubau der Kindertagesstätte vorgesehene Grundstücksteil ist dagegen als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Kindergarten“ dargestellt. Der westliche Rand des Änderungsbereiches wird von einer Grünfläche begleitet.

Mit der vorgesehenen Festsetzung von Mischgebieten und einer Gemeinbedarfsfläche kann der Bebauungsplan Nr. 84 aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

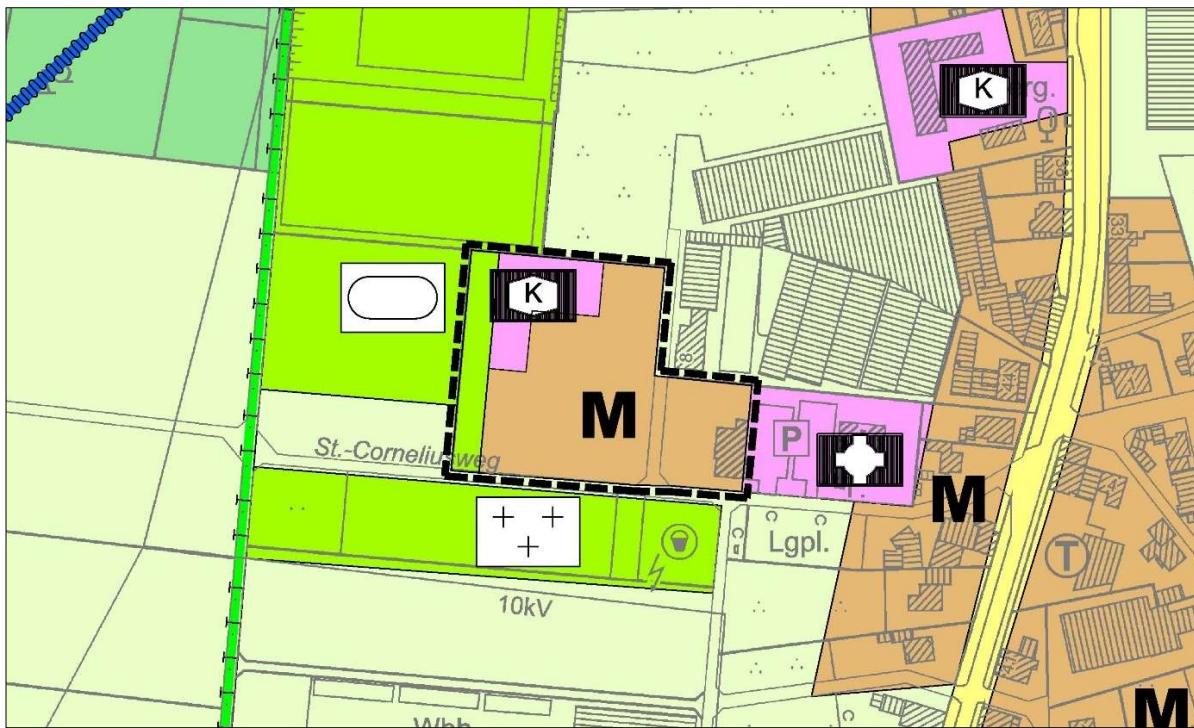


Abb. 3: Darstellungen der 32. Änderung des FNP der Stadt Straelen

3.3 Verbindliches Planungsrecht

Auf den für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen besteht kein Planungsrecht im Sinne des § 30 BauGB (rechtsverbindlicher Bebauungsplan). Auch ist eine Bebauung auf der Grundlage der §§ 34 oder 35 BauGB nicht möglich. Daher ist zur Umsetzung der angedachten Planung die Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 14 Straelen-Wachtendonk. Für die betroffene Fläche gilt das Entwicklungsziel 7.5 „Spezialisierte Intensivnutzung“. Der Textteil enthält dazu die Definition „Erhalt der Flächen, die für die spezialisierte Intensivnutzung der Landschaft bestimmt sind. Es gelten insbesondere folgende Ziele:

- die spezialisierte Intensivnutzung für Betriebe mit hoher Investition in die Landbewirtschaftung durch Gewächshausflächen, Beregnungs- und Heizungsanlagen, Transportsysteme usw. ist in diesem Landschaftsraum zu gewährleisten,
- die baulichen Anlagen durch ausreichend breite und dichte Anpflanzungen in die Landschaft einzubinden, um die Durchlüftung der Kulturflächen sicher zu stellen, sind solche Anpflanzungen mit den betroffenen Betrieben abzustimmen,
- vorhandene Strukturen, wie Hecken, Feldgehölze oder Einzelbäume zu erhalten,
- den Erhalt der unzerschnittenen verkehrsarmen Landschaftsräume ab einer Flächengröße von 5 qkm als Bestandteil des kreisweiten und kreisübergreifenden Biotopverbundes.“

Aus diesen Zielen folgt, dass für die spezialisierte Intensivnutzung große zusammenhängende Flächen in geeigneten Lagen bevorzugt zu nutzen sind. In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass „die Arbeits- und Produktionsbedingungen der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betriebe erhalten und der fortschreitenden Entwicklung angepasst werden sollen, sodass sie sowohl eine ökonomisch als auch ökologisch orientierte Landwirtschaft ermöglichen“. Auch für eine Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe sind insbesondere in ökonomischer Hinsicht unzerschnittenen Flächen zu präferieren. Die

Darstellungen der Entwicklungskarte reichen dabei bis an die besiedelten, nicht vom Landschaftsplan erfassten Bereiche heran. Gerade in den Randbereichen kommen aber regelmäßig auch Flächen vor, bei denen die Ziele und Erläuterungen des Landschaftsplans aufgrund der Maßstäblichkeit unzutreffend sind. Es handelt sich dabei regelmäßig um „Restflächen, die sich aufgrund ihrer Lage, des Zuschnitts und der Größe eben nicht für die spezialisierte Intensivnutzung eignen, sondern geringwertig genutzt werden“. Aus städtebaulicher Sicht sind diese Flächen für Siedlungsergänzungen /Arrondierungen als erstes zu betrachten, sofern planerisch vorgesehene Flächen nicht zur Verfügung stehen. Das entspricht dem Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden i. S. v. § 1a Abs. 2 BauGB, wenn nämlich Flächen, für die keine reale Eignung für eine landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung in Siedlungsnähe mehr gegeben ist, in den Fokus einer geordneten städtebaulichen Entwicklung genommen werden.

Da die vorliegende Bauleitplanung die o. g. durch einen Landschaftsplan formulierten Entwicklungsziele berührt, stehen sich die beiden Satzungen gegenüber. Mit dem Inkrafttreten der Bauleitplanung treten die Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans für den Planbereich außer Kraft. Ein eigenständiges Aufhebungsverfahren für den betroffenen Teil ist dann nicht erforderlich.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

4. Bestandssituation

4.1 Städtebauliche und landschaftliche Situation

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen wurden bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In Vorbereitung auf die Umsetzung der Planung wurde die landwirtschaftliche Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben und bereits mit dem Bau der Erschließungsstraßen im Plangebiet begonnen. In diesem Zusammenhang wurde der ursprüngliche Baumbestand (Palmenreihe) und ein kleinerer Lärmschutzwall am westlichen Rand des Plangebietes beseitigt.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Pfarrheim der an das Plangebiet angrenzenden Kirche St. Cornelius inklusive der Außenanlagen (Gartenflächen, Stellplätze).

Das Plangebiet ist schwach geneigt; es fällt von Südwesten (hier beträgt die Geländehöhe ca. 51,5 m über Normalhöhennull-NHN) in Richtung Osten bzw. Nordosten (Geländehöhe ca. 50,0 m über NHN) um ca. 1,5 m ab.

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die Kirche St. Cornelius. Südlich des das Plangebiet begrenzenden St.-Corneliusweges befindet sich der Friedhof. Westlich und nördlich wird das Plangebiet durch Sportplätze begrenzt.

Die nähere Umgebung ist zunächst durch den Broekhuyser Siedlungskörper geprägt. Neben Wohngebäuden finden sich hier insbesondere große Gewächshauskomplexe. Westlich der den Ortsrand markierenden Sportplätze beginnt der überwiegend landwirtschaftlich geprägte Außenbereich.

4.2 Infrastrukturelle Situation

Individualverkehr

Die äußere Erschließung der Flächen im Plangebiet erfolgt von Süden über den St.-Corneliusweg bzw. über einen vom St.-Corneliusweg nach Norden abzweigenden Stichweg. Ca. 150 m östlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 221, über die der Ortsteil Broekhuyzen an den Kernort Straelen und im Süden an die Bundesautobahn A 40 angebunden ist. Damit besteht eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

An der B 221 befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet die Bushaltestelle Straelen Broekhuyzen, an der die Taxibuslinie 69 der NIAG im Stundentakt verkehrt. Diese kann allerdings nur nach telefonischer Voranmeldung genutzt werden, so dass die Anbindung an den ÖPNV als unzureichend zu bewerten ist.

Rad- und Fußwege

Aufgrund der dörflichen Struktur herrscht mit Ausnahme der B 221 auf den meisten Straßen im Umfeld nur ein geringes Verkehrsaufkommen. Insbesondere auch über die kleineren, zumeist landwirtschaftlich genutzten Wege im Umfeld ist das Plangebiet gut an die anschließenden Wohngebiete, den Kernbereich von Straelen und die umgebenden Freiflächen angebunden.

Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist durch die Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Versorgungsnetze innerhalb des St.-Corneliusweges gesichert.

Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Im Ortsteil Broekhuyzen selbst gibt es nur wenige Infrastruktureinrichtungen. Dazu gehört eine Bäckerei, ein Restaurant, eine Tankstelle sowie kirchliche Einrichtungen. Die wesentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte sowie Geschäften, die die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfes sicherstellen, finden sich im ca. 3 km entfernten Stadtkern von Straelen.

4.3 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Das Auftreten von Kampfmittelfunden im Plangebiet ist daher nicht völlig auszuschließen. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wonach Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen und bei Kampfmittelfunden die Arbeiten sofort einzustellen sind und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen ist.

4.4 Altlasten

Das Vorhandensein von Altstandorten oder Altlasten ist nicht bekannt. Im Zuge des durchgeführten Baugrund- und hydrogeologischen Vorgutachtens (Geotechnisches Büro N.u.W. Müller und Partner mbB, Krefeld, 15.11.2023) wurde eine Mischprobe des in einer mittleren Stärke von 0,3 m anstehenden Oberbodens gemäß der novellierten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zur Abschätzung des Wirkungspfades Boden-Mensch untersucht.

Die Analyse war unauffällig; sämtliche Prüfwerte für die sensibelste Nutzungsart (Kinderspielflächen) werden eingehalten. Daher kann aus gutachterlicher Sicht der Oberboden vor Ort verbleiben bzw. nach fachgerechter Zwischenlagerung wieder eingebaut werden.

4.5 Starkregen

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine Starkregen Hinweiskarte für Nordrhein-Westfalen erstellt und auf der Internetseite www.geoportal.de veröffentlicht (Starkregen Hinweiskarte NRW des BKG). Sie gibt Hinweise auf besondere Gefahrenbereiche innerhalb der Kommunen und kann als Grundlage für die Vertiefung und erste dringende Maßnahmen dienen. Die Starkregen Hinweiskarte NRW des BKG kann auch unter www.klimaanpassung-karte.nrw.de aufgerufen werden, wo weitere Informationen zu Klimafolgen und der Anpassung an den Klimawandel verfügbar sind.

Im Plangebiet sind in den Starkregen Hinweiskarten für das Szenario „extremer Starkregen“ Bereiche ausgewiesen, die um bis zu 50 cm überschwemmt werden könnten. Dies betrifft insbesondere die Frei- und Stellplatzflächen im Umfeld des bestehenden Pfarrheims.

Die Hinweise in Bezug auf mögliche Einstauungen bei Starkregenereignissen können bei der detaillierten Ausgestaltung im Zuge einer möglichen Umplanung des Grundstücks berücksichtigt werden. So kann die höhenmäßige Lage des gesamten Grundstücks und insbesondere der Gebäude und Zufahrten so ausgestaltet werden, dass das Niederschlagswasser von den Gebäuden weg in Richtung der Erschließungsstraßen oder der Freiflächen geleitet wird. Somit kann von einer schadfreien Ableitung des bei Starkregenereignissen anfallenden Regenwassers ausgegangen werden.

Zur Information von Interessenten wird ein Hinweis auf die Gefährdung durch Starkregenereignisse in den Bebauungsplan aufgenommen.

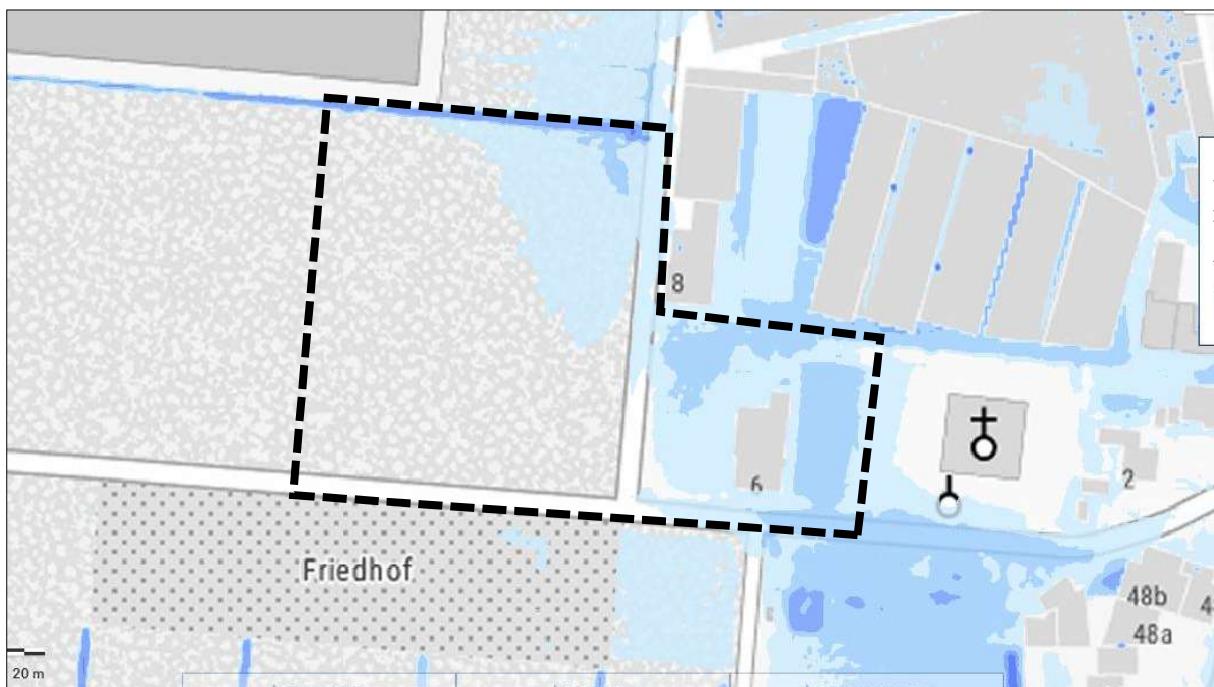


Abbildung 3: Starkregenkarte „Extremer Starkregen (90 mm/h)“ (Quelle: Starkregen hinweiskarte für NRW des BKG)

4.6 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Weder im Plangebiet selbst noch in der umgebenden Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet ebenfalls nicht vor. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

den. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Straelen oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Auf die entsprechenden Bestimmungen des § 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird im Bebauungsplan hingewiesen.

5. Städtebauliches Konzept

Bauliche Struktur

Das vordringliche Planungsziel besteht in der Errichtung der dringend benötigten Kindertagesstätte. Für diese liegt bereits ein abgestimmtes bauliches Konzept vor; zudem wurde für die Einrichtung bereits ein eigenständiges Flurstück ausparzelliert (Flurstück 382).

Das Gebäude der 3-gruppigen Kindertagesstätte wird im nordwestlichen Planbereich angeordnet, so dass die dahinter liegende Bebauung gegenüber dem von den Sportanlagen ausgehenden Lärmemissionen abgeschirmt wird. Der Baukörper wird eine Höhe von ca. 3,6 bis 4,1 m aufweisen und mit einem Flachdach versehen. Entlang der neuen Erschließungsstraße werden 5 Stellplätze für die Einrichtung angeordnet, zudem werden vor dem Eingangsbereich Abstellmöglichkeiten für Fahrräder errichtet. Die Außenspielflächen in einer Größenordnung von ca. 780 m² liegen östlich des Gebäudes.

Zwischen dem Grundstück der Kindertagesstätte und dem St.-Corneliusweg ist die Errichtung einer gewerblichen Halle vorgesehen, in der u.a. auch Technikgeräte für die Kindertagesstätte untergebracht werden sollen.

Für die übrigen Teilflächen liegt derzeit keine konkrete Bebauungskonzept vor. Hier wird eine gemischt genutzte Bebauung für eine ergänzende Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum sowie für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angestrebt.

Auf dem im Planbereich einbezogenen Pfarrheim der Kirchgemeinde St. Cornelius soll für den Fall, dass das Pfarrheim in Zukunft aufgegeben werden muss, ebenfalls eine gemischt genutzte Nachfolgebebauung ermöglicht werden. Mit den getroffenen Festsetzungen wären bauliche Veränderungen/Erweiterungen am bestehenden Baukörper zulässig.

Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser

Die grundsätzliche Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation kann durch das im Umfeld bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden. Entlang bzw. innerhalb des St.-Corneliusweges verläuft eine Ferngasleitungstrasse der Gelsenwasser Energienetze GmbH. Alle Maßnahmen in unmittelbarer Nähe des Schutzstreifens, je 1,5 m nördlich und südlich zur Leitungstrasse, sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Schmutzwasserentsorgung

Das Abwasser (Schmutzwasser) wird über separate Schmutzwasserkänele an die vorhandene Kanalisation angeschlossen und in der örtlichen Kläranlage geklärt. Der neu verlegte Schmutzwasserkanal quert im Nordwesten das Grundstück der vorgesehenen Kindertagesstätte und ist mit einem dinglich zu sichernden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Straelen im Bebauungsplan gesichert.

Niederschlagswasserbeseitigung

Ausweislich der vorgenommenen Baugrund- und hydrogeologischen Untersuchungen ist bei den anstehenden Bodenschichten eine Versickerung über die belebte Bodenzone grundsätzlich möglich. Daher

soll das auf den befestigten Flächen der privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen, Terrassen, Garagen/Carports/Stellplätze, Zuwegungen) versickert und dem Grundwasser zugeleitet werden.

Die Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in eigenständigen Muldenversickerungsanlagen, so dass kein Regenwasser in das Kanalnetz eingeleitet wird.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung einer Kindertagesstätte sowie einer gemischten genutzten Bebauung auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen am westlichen Rand des Ortsteiles Broekhuyzen.

Die Stadt Straelen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich der Städte bereits vorhanden sind. Die Lage des Plangebietes am Rand des Siedlungsbereiches von Broekhuyzen und die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung der vorgesehenen Bebauung.

Flächen für den Gemeinbedarf

Ein Hauptplanungsziel ist die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Die dafür vorgesehene Fläche in einer Größe von ca. 2.100 m² wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird die zur Kirchengemeinde gehörende Stellplatzanlage in Bestätigung des baulichen Bestandes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ festgesetzt.

Mischgebiet (§§ 1 u. 6 BauNVO)

Neben der Kindertagesstätte werden die vier im Bebauungsplan durch die Verkehrsflächen getrennten Baugebiete hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Zielsetzung der Stadt Straelen, an dieser Stelle eine gemischt genutzte Bebauung fortzuentwickeln, die aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen bestehen soll. Damit entspricht das Plangebiet zukünftig der auch im Umfeld vorzufindenden Nutzungsstruktur. Da nicht jedes der vier einzelnen Baufelder das im Mischgebiet notwendige Mischungsverhältnis wird nachweisen können, ist es von zentraler Bedeutung, dass jede der einzelnen Bauflächen als Teil des Gesamtgebiets angesehen wird. Daher wird das Mischgebiet in 4 Teilstücken (MI Teil 1 bis 4) aufgeteilt, was die Einstufung als ein zusammenhängendes Gebiet unterstützen soll.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO) als nicht zulässig festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in der Regel mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbunden, welches an dem hier vorliegenden Standort aufgrund der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld unerwünscht ist.

Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Festhallen werden im Mischgebiet ebenfalls nicht zugelassen. Dieser Ausschluss wird festgesetzt, da aus städtebaulichen Gründen die vorgenannten Nutzungen

in diesem Bereich nicht verträglich sind und diese Nutzungen zu Störungen für das gesamte Umfeld führen könnten. Es soll im Umfeld der neuen Kindertagesstätte ein attraktiver Gewerbe- und Wohnstandort entstehen, dessen Außenwirkung und Image durch solche Nutzungen nicht geschädigt werden sollte. Das Mischgebiet soll in erster Linie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen vorbehalten sein. Aus dem gleichen Grund sind auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden, sind gemäß der §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Planbereich unzulässig. Abweichend von den vorgenannten Regelungen können Verkaufsstätten mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, sofern das Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

Grundlage für den durch Text festgesetzten Ausschluss des Einzelhandels in dem geplanten Mischgebiet ist das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Straelen in der jeweils gültigen Fassung¹. Durch das Einzelhandelskonzept soll die Funktion der Stadt Straelen als Grundzentrum und insbesondere die zentralen vorhandenen Versorgungsbereiche der Stadt erhalten und gestärkt werden. Im Einzelhandelskonzept findet sich eine Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente, auf die sich die o.g. Festsetzung bezieht.

Insgesamt dient das Einzelhandelskonzept einer standortgerechten Einzelhandelsentwicklung. Dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt wird die Priorität eingeräumt, Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch großflächig anzusiedeln. Dies sollte mit einem Ausschluss von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches einhergehen, um durch die Vorrangstellung des Hauptzentrums eine innenstadtbezogene Entwicklung zu unterstützen.

Mit der Festsetzung können indirekt zentrenschädigende Auswirkungen durch eine mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden. Außerdem sollen die Mischgebietsflächen neben der Wohnnutzung vor allem auch für Handwerksbetriebe und sonstiges nichtstörendes Gewerbe vor gehalten werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Teile des Mischgebietes MI 1 bis MI 3 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 entsprechend dem Orientierungswert des § 19 BauNVO für Mischgebiete beschränkt. Für das MI Teil 4 sollen nur geringe Entwicklungspotentiale über das Bestandsgebäude hinaus ermöglicht werden, da keine konkrete Entwicklungsidee/-planung besteht. Derzeit nimmt der Bestand weniger als 40 % der Grundstücksflächen in Anspruch. Aus diesem Grund soll im MI Teil 4 die GRZ auf einen Wert von 0,4 begrenzt werden, der angesichts der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche auch weiterhin ausreichende Entwicklungspotentiale auf dem Grundstück ermöglicht. Um die angestrebte, aufgelockerte Bauweise zu erzielen, wird ergänzend festgesetzt, dass die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl auch unter Einbeziehung der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen (Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) nicht überschritten werden darf.

¹ Derzeit gilt noch das Einzelhandelskonzept für die Stadt Straelen der BBE Handelsberatung GmbH, Köln, aus dem Jahr 2015. Aktuell wird das bestehende Einzelhandelskonzept von der Stadt Straelen fortgeschrieben.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Mischgebieten Teil 1 bis 3 bei 1,2 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung liegt damit im Rahmen der nach BauNVO für Mischgebiete üblichen Ausnutzungsziffern. Mit dieser Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke fügt sich das Plangebiet in die Prägung der umgebenden Siedlungsstruktur ein. Für den Teil 4 des Mischgebietes wird analog zur geringeren GRZ auch die GFZ auf 0,8 beschränkt.

Die bauliche Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gesteuert. Entsprechend der vorgesehenen städtebaulichen Planung wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Es kann jedoch nicht sichergestellt werden, dass die vorgesehene Gliederung der baulichen Höhenentwicklung allein durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse in der Örtlichkeit auch erkennbar umgesetzt wird, da relevante Spielräume bei den Geschoss Höhen, Dremeln, etc. bestehen. Für das Mischgebiet wird daher ergänzend die zulässige Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Klarstellend wird definiert, dass gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen der oberste Dachabschluss einschließlich Attika gilt.

Die festgesetzten Gebäudeoberkanten für die Baugebiete liegen bei 62,0 m über Normalhöhennull (NHN). Bei dieser Bauweise ist - bezogen auf Geländehöhen der umgebenden Verkehrsflächen (diese liegen bei ca. 50,0 – 51,5 m über NHN) eine absolute Gebäudehöhe von bis zu 12,0 m möglich.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden sowohl für die Gemeinbedarfsfläche als auch im Mischgebiet Teil 1 bis 4 durch Baugrenzen bestimmt. Um einen ausreichenden Spielraum für die künftige Festlegung der individuellen Einzelgrundstücke zu gewährleisten, werden diese überbaubaren Flächen in den einzelnen Teilflächen des Mischgebietes jeweils als zusammenhängende, grundsätzlich die Erschließung begleitende Flächen festgesetzt. Somit ermöglichen die Baugrenzen große, zusammenhängend überbaubare Grundstücksflächen, die flexible Grundstückszuschnitte für gewerbliche oder wohnbauliche Nutzungen bieten. Zu den angrenzenden Verkehrsflächen wird ein Mindestabstand von 3,0 m gesichert, in dem begrünte Vorgarten- und Rarbereiche entstehen sollen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Erker und andere aus der Gebäudefront heraustretende Teile sowie durch Vordächer, Balkone und Terrassen mit ihren Überdachungen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO um bis zu 2,0 m überschritten werden. Lediglich im Bereich der das Plangebiet in Richtung Westen begrenzenden Pflanzfläche soll diese Überschreitungsmöglichkeit nicht gelten; daher wird festgesetzt, dass innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Überschreitung unzulässig ist.

6.4 Flächen für Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Durch die Baugrenzen werden großzügig bemessene überbaubare Grundstücksflächen geschaffen. Diese bieten ausreichende Möglichkeiten zur Anordnung von Garagen und Carports. Daher wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird die Anordnung dieser das Straßenbild erheblich prägenden Bebauung im Umfeld der zukünftigen Hauptbaukörper gewährleistet. Für offene Stellplätze wird dagegen keine Beschränkung getroffen, so dass diese in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind.

6.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für das Mischgebiet wird festgesetzt, dass höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Dadurch wird gewährleistet, dass in diesem Bereich die in dem Mischgebiet zulässigen Wohngebäude als Eigenheime realisiert werden. Dies gewährleistet insbesondere, dass das induzierte Verkehrsaufkommen in diesem rückwärtigen Bereich verträglich sein wird. Eine zweite Wohnung kann hier typischerweise zum Beispiel als Einliegerwohnung im Sinne des Mehrgenerationenwohnens erfolgen.

6.6 Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Straße „St.-Corneliusweg“ gesichert. Die entlang des südlichen Randes verlaufende Straße wird einschließlich der im westlichen Abschnitt vorgesehenen Straßenverbreiterung auf rund 5,7 m als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich bestätigt.

Von dieser Straße ausgehend erfolgt die Erschließung des Mischgebietes sowie der Gemeinbedarfsfläche über verkehrsberuhigt ausgebauten Straßen, die entsprechend ihrer Zweckbestimmung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden. Diese Festsetzung umfasst zum einen den vom St.-Corneliusweg in Richtung Norden abzweigenden Bestandsweg und zum anderen eine Planstraße, die im Südwesten an den St.-Corneliusweg und im Nordosten an den o.g. Weg angebunden wird.

Entlang des Flurstücks 364 soll perspektivisch die bestehende Verkehrsfläche von derzeit ca. 5,0 m um 2,5 m auf insgesamt 7,5 m erweitert werden. Damit soll im Falle einer möglichen Umgestaltung des Pfarrheimgeländes die Anordnung von öffentlichen Parkmöglichkeiten im Straßenraum gesichert werden. Zur Sicherung, dass in diesem Bereich ein Parkstreifen eingerichtet werden kann, wird entlang des Erweiterungsbereiches gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. An der zeichnerisch so festgesetzten Stellen sind somit Zufahrten unzulässig, so dass eine Erschließung vom St.-Corneliusweg aus erfolgen muss.

Ein- und Ausfahrten von den Grundstücken im Mischgebiet Teil 2 sollen zu der neu geplanten Erschließungsstraße hin nur dort möglich sein, wo keine Parkplätze im Straßenraum angeordnet werden. Darauf erfolgt der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten auch entlang der nördlichen und westlichen Grenze des MI Teil 2, um die im Straßenverlauf der Planstraße vorgesehenen öffentlichen Parkplätze nicht durch Ein- und Ausfahrten zu den Privatgrundstücken zu verhindern.

Zur Freihaltung der Vorgartenbereiche soll die Zahl der Zufahrten auf die Privatgrundstücke beschränkt werden. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt die exakte Grundstücksauflösung noch nicht feststeht, kann die Festsetzung von Zufahrtsbereichen zeichnerisch nicht getroffen werden, sondern sie muss textlich erfolgen. Zur Umsetzung dieser Zielsetzung wird festgesetzt, dass im Mischgebiet pro Baugrundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig ist.

6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im nordwestlichen Planbereich verläuft über das Grundstück der zukünftigen Kindertagesstätte ein Schmutzwasserkanal. Dieser Kanal, der aufgrund der topografischen Situation an den Kanal parallel zur Sportanlage angeschlossen wurde, dient der Entsorgung der im Geltungsbereich anfallenden Schmutzwässer. Zur dauerhaften Sicherung der Zugänglichkeit wird der Leitungsverlauf einschließlich eines

beidseitigen Schutzstreifens in einer Gesamtbreite von 4,0 m als eine mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Straelen zu belastende Fläche festgesetzt; durch Text wird ausgeführt, dass sämtliche Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens mit dem Leitungsträger abzustimmen sind.

6.8 Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll über straßenbegleitende Mulden in den Untergrund versickert werden. Die bereits im Zuge der Erschließungsplanung dimensionierten und dafür vorgesehenen Flächen (entlang des St.-Corneliusweges, an der Planstraße und am Stichweg) werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden) festgesetzt.

6.9 Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Im Plangebiet sind zur Kompensierung des Eingriffs in Natur und Landschaft die Anlage einer Strauchhecke am westlichen Plangebietrand und die Pflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken und im Straßenraum vorgesehen. Die Maßnahmen dienen der Erhöhung der Strukturvielfalt für Flora und Fauna und der optischen Eingrünung der geplanten Bebauung bzw. der Aufwertung des Ortsbildes. Zudem sollen einzelne Maßnahmen entsprechend des vom Rat der Stadt Straelen beschlossenen „Handlungsleitfaden für das nachhaltige und klimagerechte Planen und Bauen in Straelen (Straelen 29.11.2022)“ umgesetzt werden. Hierzu gehören Festsetzungen zur Gestaltung unbebauter Flächen und zur Dachbegrünung.

Ortsrandeingrünung entlang der westlichen Plangebietsgrenze

Im Mischgebiet Teil 1 sowie innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine 6,0 m breite Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist gemäß den Ausführungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag eine 2-reihige Strauchhecke herzustellen. Die Sträucher sind freiwachsend zu belassen und randlich Krautsäume (z. B. mit Landschaftsrasen mit Kräutern) zu entwickeln. Es sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mindestens 70 Sträucher und im Mischgebiet Teil 1 mindestens 55 Sträucher (Höhe mindestens 60 – 100 cm) mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zwischen den Sträuchern in einer Reihe und von 1,0 m zwischen den Strauchreihen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für alle Pflanzfestsetzungen gilt, dass Baum- und Straucharten der im Bebauungsplan aufgeführten Pflanzlisten zu verwenden sind; Abweichungen bei der Artenauswahl sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken

Für die neu entstehenden Baugrundstücke sind Baumpflanzungen (Laubbäume als Hochstamm oder als Solitär) vorzunehmen. Dabei sind innerhalb des Mischgebietes Teil 1, 1 Baum, innerhalb des Mischgebietes Teil 2, 12 Bäume, innerhalb des Mischgebietes Teil 3, 4 Bäume und innerhalb des Mischgebietes Teil 4, 3 Bäume zu pflanzen. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ sind insgesamt 4 Bäume zu pflanzen. Bei Abgang sind die Bäume in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung der im Bebauungsplan für die jeweiligen Bereiche festgesetzten Anzahl von Gehölzen ist durch den Flächeneigentümer sicherzustellen. Mit dieser Festsetzung wird eine Mindesteingrünung der Grundstücke gewährleistet und eine Teilkompensation des Eingriffs erreicht.

Baumpflanzungen im Straßenraum

Um auch in dem neu anzulegenden Straßenflächen eine Mindesteingrünung zu sichern, wird durch Text festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich mindestens 4 Laubbäume 2. Ordnung als Hochstamm anzupflanzen sind. Die offene Fläche der Baumscheiben muss im Bereich versiegelter Flächen mindestens 6 m² pro Baum, die Tiefe der Baumgruben mindestens 1,50 m mit Anschluss an den gewachsenen Boden betragen. Das Mindestvolumen der Baumgruben muss 12 m³ betragen. Die Baumgruben sind gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen- Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der jeweils aktuell gültigen Fassung herzustellen.

Dachbegrünung

Zur Umsetzung des o.g. Handlungsleitfades sowie zur nachhaltigen Erhöhung der ökologischen Qualität setzt der Bebauungsplan fest, dass in dem Mischgebiet Teil 2 bis 4 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 15° von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports extensiv zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist gemäß den „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der jeweils aktuell gültigen Fassung herzustellen.

Die Bepflanzung von Flachdächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert dem Regenwasserkanal und im Weiteren dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem trägt die vorgesehene Begrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und hat positive thermische Effekte für die Gebäude selbst (u.a. Kühleffekt im Sommer, Wärmedämmeffekt im Winter). Darüber hinaus tragen Dachbepflanzungen auch zur Reduktion der Luftbelastung, zur optischen Aufwertung sowie zur Stärkung und Bewahrung der Biodiversität bei.

6.10 Externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln ist einer der Grundsätze der Bauleitplanung.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Bauleitplanung abzuhandeln. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen durch Maßnahmen auszugleichen, die planungsrechtlich zu sichern sind und auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen können, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landespflege vereinbar ist.

Da durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft begründet wird, wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Seeling + Kappert GbR, 25.08.2025) eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Für die Ermittlung des notwendigen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen wurde das Verfahren „Ergänzung zur Berechnung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Kreis Kleve, Juni 2001“ gemäß der Arbeitshilfe des Kreises Kleve zugrunde gelegt.

Gemäß der durchgeführten Bilanzierung beträgt der Bestandswert des westlichen Plangebietes 17.589 Ökopunkte, der Wert der Planung 14.180 Ökopunkte. Somit verbleibt im Plangebiet ein Defizit von 3.409 Ökopunkten.

Für den östlichen Teil des Plangebietes mit den Grundstücken der Kirche ergibt sich im Bestand ein Wert von 2.702 Ökopunkten und ein Planwert von 2.781 Ökopunkten. Somit kann für diesen Bereich des Plangebietes die Kompensation mit einem Plus von 79 Ökopunkten innerhalb der betroffenen Teilfläche erbracht werden.

Somit ergibt sich im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ein verbleibender Kompensationsbedarf mit einem Flächenwert von insgesamt 3.330 Wertpunkten.

Da innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes keine weiteren Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zur Verfügung stehen, werden zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zwei landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt.

Hierbei handelt es sich um Teile einer Ackerfläche im Bereich des Flurstückes 109, Flur 42, in der Gemarkung Straelen (Maßnahmenfläche 1) sowie um Teile einer Ackerfläche im Bereich des Flurstückes 185, Flur 44 in der Gemarkung Straelen (Maßnahmenfläche 2).

Auf der Maßnahmenfläche 1 ist die Herstellung von Feldgehölzen und Säumen im Umfeld eines Funkmastes im westlichen Teil des Flurstückes 109 vorgesehen.

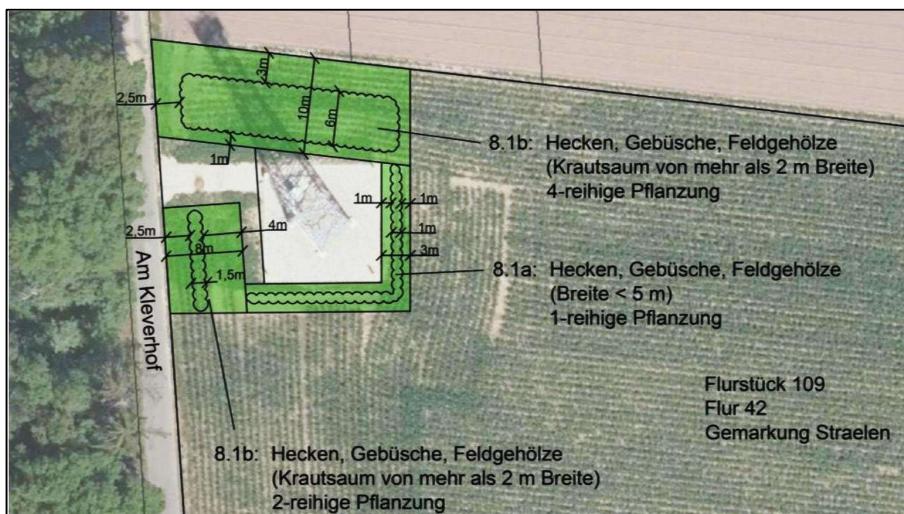


Abbildung 4: Externe Maßnahme 1 (Quelle: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag)

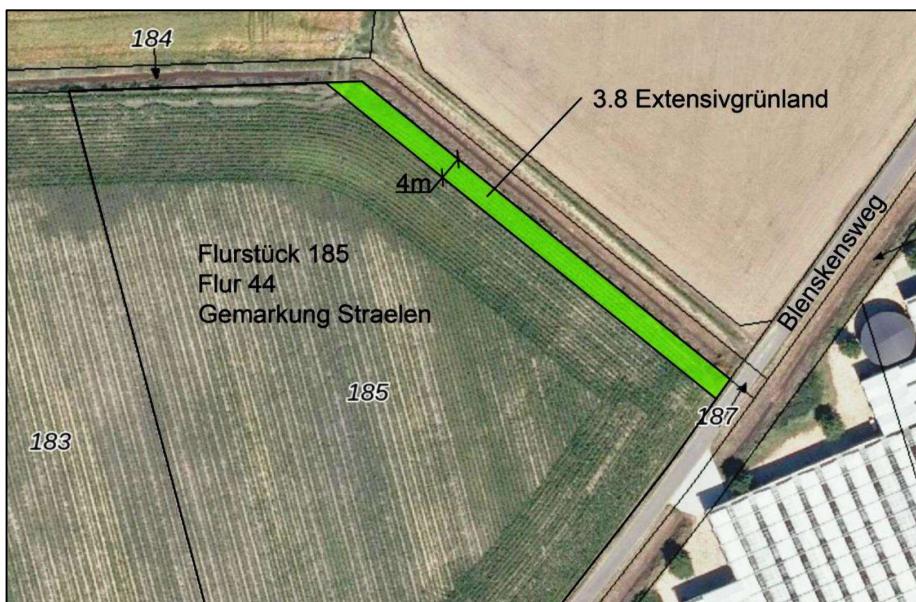


Abbildung 5: Externe Maßnahme 2 (Quelle: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag)

Im Bereich der Maßnahmenfläche 2 soll auf der vorhandenen Ackerfläche entlang eines Grabens im Nordosten des Flurstückes 185 ein Saumstreifen entwickelt werden. Hierzu ist ein 4 m breiter Streifen der Ackerfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und die Fläche mit einem Regio-Saatgut einzusäen.

Die Durchführung der beiden o.g. Maßnahmen ergibt eine Wertsteigerung um 2.161 Punkten im Bereich der Maßnahmenfläche 1 und 1.296 Punkten im Bereich der Maßnahmenfläche 2. Die Eingriffe im Plangebiet werden somit vollständig ausgeglichen. Es kommt zu einer rechnerischen Überkompensation für den westlichen Teil des Plangebietes von 48 Ökopunkten. Ergänzt wird die Überkompensation durch ein Plus von 79 Ökopunkten für die östliche Fläche des Plangebietes.

6.11 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Sicherung einer gesunden Aufenthalts- und Arbeitsqualität ist es im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (KiTa) erforderlich, Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes, bzw. der architektonischen Selbsthilfe vorzusehen. Hierdurch wird ein ausreichender Lärmschutz für die gem. Schallgutachten ermittelten Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) für Mischgebiete an Sonn- und Werktagen gewährleistet.

Zum Schutz der geplanten Bebauung ist eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird festgesetzt, dass in der Fläche mit Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ innerhalb der im Bebauungsplan markierten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen in den gemäß angegebener Himmelsrichtung orientierten Gebäudeseiten offene Fenster von schutzbedürftigen Räumen ausgeschlossen sind. Alternativ sind offene Fenster zulässig, wenn Prallscheiben o. ä., die in $\geq 0,5$ m Abstand zu den Fenstern angebracht werden, eine Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der 18. BlmSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für den Beurteilungspegel 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters sicherstellen. Diese Prallscheiben sorgen dafür, dass bei geöffnetem Fenster die Immissionsrichtwerte der 18. BlmSchV eingehalten werden können. Alternativ kann der notwendige Lärmschutz durch spezielle Fensterkonstruktionen (z. B. sogenanntes Hafen-City-Fenster) erreicht werden. Ausnahmen von den zuvor dargelegten Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

6.12 Landesrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 44 Abs. 1 LWG)

Im gesamten Plangebiet erfolgt die Abwasserbeseitigung im Trennverfahren.

Entsprechend der abgestimmten Entwässerungskonzeption ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen, Terrassen, Stellplätze, Zuwegungen) der privaten Grundstücke auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die festgesetzten Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser / Versickerungsanlagen einzuleiten.

Festsetzungen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 89 Abs. 2 BauO NRW)

Nutzung und Gestaltung unbebauter Flächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Entsprechend dem vom Rat der Stadt Straelen beschlossenen Handlungsleitfaden wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb des Baugrundstücks erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind. Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Zur optischen Aufwertung des Straßenbildes und Steigerung der ökologischen Funktion des Planbereiches sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete Grundstückseinfriedungen in Form von Hecken, unter Verwendung standortgerechter Gehölze anzupflanzen. Die Höhe der Hecke ist im Bereich von Vorgärten auf 1,2 m zu begrenzen. Von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandte (rückwärtige) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Es sind Gehölze der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgeführten Arten zu verwenden. Begleitend zu den Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune in Vorgartenbereichen bis zu 1,2 m und für sonstige Einfriedungen bis zu 2,0 m Höhe, an der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite der Hecken errichtet werden.

Ebenfalls zur Verminderung der optischen Auswirkungen auf das Straßenbild sind Standplätze für Abfallbehälter mindestens dreiseitig einzufassen und dauerhaft zu begrünen. Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter an Straßenverkehrsflächen „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind mindestens 0,5 m von diesen zurückzusetzen.

6.13 Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise aufgenommen:

Denkmalschutz / Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Straelen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Unterirdische Versorgungsleitungen

Entlang bzw. innerhalb des St.-Corneliusweges verläuft eine Ferngasleitungstrasse der Gelsenwasser Energienetze GmbH mit einem beidseitigen, jeweils 1,5 m breitem Schutzstreifen. Alle Maßnahmen in unmittelbarer Nähe zur Leitungstrasse sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmittel im Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Auf den Abschlussbericht vom 16.01.2024 der Bezirksregierung Düsseldorf, Abteilung Kampfmittelbeseitigung wird hingewiesen. Den Vorgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist zu folgen.

Starkregen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der bei seltenen und extremen Starkregenereignissen teilweise überschwemmt werden kann. Die Starkregen Gefahrenhinweiskarte NRW ist auf der Internetseite geoportal.de abrufbar. Eine Auseinandersetzung mit der örtlichen Situation ist geboten; bauliche Selbsthilfemaßnahmen sind unter Umständen anzuraten.

Bodenschutz

Mutterboden ist gem. § 202 BauGB im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen beim Auf- und Einbringen von Materialien sowie durch physikalische Einwirkungen sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Außenbeleuchtung

Neu geschaffene Außenbeleuchtung ist „fledermausfreundlich“ herzustellen. Notwendige Beleuchtung sollte zielgerichtet ohne große Streuung (nicht nach oben und nicht zu den Seiten) und mit entsprechenden „fledermausfreundlichen Lampen“ mit möglichst geringem UV-Anteil (Wellenlängenbereich zwischen 590 und 630 nm, monochrom), ggf. unter Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren erfolgen.

Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln bei Rückbau/ Sanierung von Gebäuden (Vermeidungsmaßnahme VM 7)

Bei Rückbau oder Sanierungsarbeiten an vorhandenen Gebäuden auf dem Gelände des Pfarrheimes (Pfarrheim und Garage) sind die Gebäude von einem Artexperten eingehend auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) mitzuteilen.

Arbeiten an Gebäuden sind zum Schutz von Brutvögeln außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, um Beeinträchtigungen von gebäudebrütenden Vogelarten sicher ausschließen zu können. Sofern sich aus baulichen Gründen außerhalb dieser Fristen ein Handlungsbedarf ergibt, sind die betroffenen Gebäudeteile vor Beginn der Arbeiten von einem Artexperten auf Brutvogelbesatz zu kontrollieren; bei einem Nachweis von Brutvögeln, auch der nicht planungsrelevanten Arten, ist die weitere Vorgehensweise mit der UNB vor Aufnahme einer Bautätigkeit abzustimmen.(s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 84 „Kindergarten Broekhuyzen“ der Stadt Straelen, Seeling+Kappert GbR, Weeze, 25.08.2025)

Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln bei Gehölzrodungen (Vermeidungsmaßnahme VM 8)

Sollte in Zukunft eine Fällung der im Bereich des Pfarrheimes vorhandenen Bäume beabsichtigt werden, sind die entsprechenden Bäume von einem Artexperten vor der Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Die Verletzungs- und Tötungsverbote der §§ 39 und 44 (1) BNatSchG gelten unmittelbar und sind zu beachten. Gehölzrodungen sowie Rückschnittarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Allerdings ist auch in diesem Zeitraum bei Fäll-, Rodungs- und Rückschnittarbeiten auf brütende ubiquitäre Vogelarten wie z. B. die Ringeltaube (*Columba palumbus*, nicht planungsrelevant) zu achten, die bei geeigneten Witterungsverhältnissen fast ganzjährig brüten. Bäume und Sträucher sind daher vor Eingriffen einer Sichtkontrolle zu unterziehen. Gehölze mit besetzten Nestern dürfen erst nach Beendigung der Jungenaufzucht entfernt werden. Sollte außerhalb der genannten Zeit die Durchführung von Rodungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese Arbeiten in Abstimmung mit der UNB und mit Ökologischer Baubegleitung (ÖBB) vorzunehmen. (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 84 „Kindergarten Broekhuyzen“ der Stadt Straelen, Seeling+Kappert GbR, Weeze, 25.08.2025)

Relevante Unterlagen

Sämtliche der Planung zugrunde liegenden Fachgutachten sowie Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und technische Regelwerke können während der Dienststunden bei der Stadt Straelen eingesehen werden.

7. Umweltbezogene Belange

Umweltbericht

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist als eigenständiger Teil dieser Planbegründung beigefügt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit Realisierung des Bebauungsplanes bei Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Immissionsschutz (Anordnung der Kindertagesstätte im nordwestlichen Planbereich) keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

Artenschutz

Im Rahmen einer Artenschutzvorprüfung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Straelen, Seeling+Kappert GbR, November 2022) wurde geprüft, inwieweit durch die Bauleitplanung artenschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind.

Die Einschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter und geschützter Arten erfolgte auf der Grundlage der vom LANUV im FIS „Geschützte Arten in NRW“ zur Verfügung gestellten, nach Messtischblättern sortierten Artenlisten (im vorliegenden Fall: 4. Quadrant im Messtischblatt 4503 Straelen) sowie durch eine Geländebegehung. Bei der Geländebegehung wurden keine Vertreter planungsrelevanter Arten auf der Planfläche gesichtet.

Für Fledermäuse bietet die von der Änderung betroffene landwirtschaftliche Nutzfläche kein Quartierspotenzial. Als Nahrungshabitat ist sie aufgrund der geringen Größe und des geringen Blütenreichtums nicht von essenzieller Bedeutung. Eine Betroffenheit von Fledermäusen durch die Planung kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Liste des LANUV verzeichnet für den Planbereich 32 planungsrelevante Vogelarten. Zwar bieten sich auf dem Gelände des Pfarrheimes Brutmöglichkeiten sowohl an dem Gebäude als auch in den vorhandenen Gehölzen an; für diese Bereiche soll aktuell jedoch keine Neuplanung erfolgen, sodass von keiner Beeinträchtigung durch die Planung auszugehen ist. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Neubebauung angestrebt werden, wären gegebenenfalls erneute Untersuchungen erforderlich.

Der potenziell für Brutvögel nutzbare Gehölzbestand der fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Teile des Plangebietes beschränkte sich auf acht Palmen, die mittlerweile beseitigt worden sind. In den Palmen wurden erwartungsgemäß keine Nester festgestellt. Für störanfällige und seltene Arten bietet das gesamte Plangebiet aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und mangels geeigneter Ausstattung keinen geeigneten Lebensraum. Auch die typischen Feldvogelarten finden im Plangebiet aufgrund der Lage, den umgebenden Vertikalstrukturen und dem hohen Störpotenzial keine geeigneten Brutmöglichkeiten. Für alle im Messtischblatt aufgeführten Vogelarten bietet die Planfläche auch als Nahrungshabitat nur wenig Potenzial. Aufgrund der geringen Größe der Planfläche stellt das Plangebiet für keine Vogelart ein essenzielles Nahrungshabitat dar.

Im Falle einer Realisierung des angestrebten Planungsrechtes ist mit einer Anpflanzung neuer Gehölzstrukturen im Gebäudeumfeld des geplanten Kindergartens wie auch auf den übrigen privaten Grundstücksflächen zu rechnen, sodass für die weniger störanfälligen und an die Nähe des Menschen gewöhnte Arten im Vergleich zur aktuellen Situation potenzielle Nahrungs-, Quartiers-, bzw. Bruthabitate in einem größeren Maße neu entstehen werden.

Amphibien und Reptilien finden im Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Eine Beeinträchtigung ist für diese Artgruppen daher auszuschließen.

Gutacherlicherseits wird empfohlen, um Störwirkungen künstlicher Beleuchtungsquellen zu minimieren, im Plangebiet „fledermausfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden und die Außenbeleuchtung zielgerichtet und ohne große Abstrahlung zur Seite und nach Oben anzubringen. Ein diesbezüglicher Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Ergebnis ist zu konstatieren, dass eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit und damit eine Erfüllung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten ist, sodass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

Im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens wurde eine erneute Artenschutzprüfung durchgeführt (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 84 „Kindergarten Broekhuyzen“ der Stadt Straelen, Seeling+Kappert GbR, August 2025). Das Gutachten kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG

Abs.1 unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (vgl. hierzu Kapitel 6.12 Hinweise) durch die vorliegende Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Eine Ausnahme i.S. des § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche erfordert eine genaue Betrachtung des Bedarfs nach einer Ausweisung des Plangebiets an dieser Stelle. Insbesondere ist im Rahmen der Bauleitplanung im Zuge der Gegenüberstellung der Belange des Boden- und Freiraumschutzes auf der einen Seite und des öffentlichen Interesses an einer neuen Gemeinbedarfsfläche und einer gemischten Baufläche zu prüfen, inwieweit die in der Gemeinde aktivierbaren bestehenden Flächen nicht die mit der Planung verfolgten Ziele genauso gut erfüllen können.

Die Stadt Straelen hat sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die vorliegende Bauleitplanung mit den grundsätzlichen Hinweisen zu den planungsrechtlichen Erfordernissen insbesondere des § 1a Abs. 2 Satz 2 und Satz 4 BauGB auseinandergesetzt (Umwidmungssperrklausel und Begründungsgebot).

Die Stadt Straelen hat in diesem Zusammenhang eine Alternativenprüfung durchgeführt (vgl. Kap. 8.3 in dieser Begründung) und sich in Abwägung der verschiedenen betroffenen Belange für die Ausweisung der vorliegenden Fläche entschieden, da die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele durch eine bauliche Ausnutzung von Innenentwicklungsbereichen oder die Aktivierung von Brachflächen nicht zu erreichen wären.

Bei der Entscheidung zur Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Fläche für eine künftige Bebauung hat sich die Stadt Straelen gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen ist zusammenfassend festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den planungsrechtlichen Forderungen des Baugesetzbuches in Übereinstimmung steht.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll mit der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Bauleitpläne sollen auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung ausgerichtet werden, so dass die enthaltenen Darstellungen und Festsetzungen diesen Zielen nicht entgegenstehen. Dies bedeutet, dass das Planungskonzept darauf zu prüfen ist, inwieweit die städtebaulichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, den Energiebedarf zu reduzieren und das Klima zu schonen.

Durch verschiedene Maßnahmen werden die negativen Auswirkungen auf das Klima minimiert. Dazu gehört neben der Begrenzung des Versiegelungsgrades über die zulässige GRZ auch die verbindliche Festsetzung von Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen und im Straßenraum sowie eine verpflichtende Dachbegrünung. Ein weiterer positiver Aspekt ist in diesem Zusammenhang auch die Anpflanzung einer Randeingrünung mit einheimischen Gehölzen entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

Relevante Klimafolgenanpassungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da aufgrund der Lage im Außenbereich keine gravierenden Folgen, beispielsweise aus Starkregenereignissen, zu erwarten sind. Wie bisher auch kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über geeignete Versickerungsanlagen im Boden zur Versickerung gebracht werden.

8. Auswirkungen / Planungsrelevante Belange

8.1 Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Stadt Straelen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Damit können bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich einerseits genutzt (u. a. technische Infrastrukturen) und andererseits gestützt und verstärkt werden (u. a. Versorgungseinrichtungen). Die Lage am Siedlungsrand von Broekhuyzen und die Möglichkeit der Anbindung an vorhandene Infrastrukturen bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung und Integration des geplanten Bauvorhabens.

Die Grundstücksentwicklung kann in diesem Sinne insgesamt auch als ein Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen und sonstigen Dienstleistungen innerhalb des Stadtteils und der Gesamtstadt gesehen werden. Sie stellt eine wirtschaftlich sinnvolle und im Sinne einer Nachverdichtung städtebaulich verträgliche Nutzung für den Standort dar.

Durch das mögliche Angebot an Mietwohnungen und Einfamilienhäusern wird mit der Planung ein nennenswerter Beitrag zur Deckung der Wohnungsnot in Straelen geleistet. Dem Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen kann ebenfalls entsprochen werden.

Darüber hinaus lassen sich die wesentlichen für das Planvorhaben geltenden Ziele durch die Planung wie folgt erreichen:

- Die Festsetzung eines Mischgebietes sichert die Nutzung der Flächen für nachgefragten Wohnungsbau unterschiedlicher Bevölkerungs- und Altersgruppen sowie für gewerblich nutzbare Grundstücke.
- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht ein dem Ortsbild angepasstes Siedlungsbild; es werden Raumkanten neu geschaffen.
- Die Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen und die Höhenbegrenzung der Gebäude sorgt dafür, dass sich die Neubebauung in die umliegende Bestandsbebauung einfügt.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,6 ermöglicht eine der Lage am Siedlungsrand angemessene Ausnutzung der Grundstücke.
- Die randliche Eingrünung, die extensive Dachbegrünung sowie die Neupflanzung von Bäumen stellen geeignete Maßnahmen im Rahmen der Klimaanpassung dar.
- Die Nutzungsintensivierung erfüllt das Erfordernis der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Diese Planungsziele entsprechen den maßgeblichen Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Absatz 5 und 6 BauGB.

Durch das vorgesehene Konzept können die Planungsziele daher weitgehend verwirklicht werden, ohne andere Belange wesentlich zu beeinträchtigen. In die notwendige sach- und fachgerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange sind diese Ziele und Belange aufgrund der weitreichenden Effekte auch für die Gesamtstadt entsprechend gewichtet worden. Insgesamt überwiegt der Nutzen des Projekts deutlich die damit verbundenen Nachteile.

Der Bebauungsplan gewährleistet somit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung. Die vorgesehene Bebauung fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und trägt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Ortsteils Broekhuyzen bei.

Das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen kann leistungsgerecht über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden und ist nicht mit erheblichen Verkehrslärmbelastungen für das Umfeld verbunden.

8.2 Immissionsschutz

In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden. Die baubedingt zu erwartenden Beeinträchtigungen durch Immissionen werden aber als hinnehmbar angesehen, da sie unvermeidbar sind, in der Regel nur zum Tageszeitraum auftreten und auf den Zeitraum der Bauphase begrenzt sind.

Aufgrund der westlich angrenzenden Sportanlagen sowie der in rund 100 m Luftlinie östlich verlaufenden Bundesstraße 221 wurde im Zuge des Verfahrens zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplanverfahren ein Schallgutachten erarbeitet und fortgeschrieben (Schalltechnische Untersuchung, Geräuschimmissionen im Plangebiet durch Sport- und Straßenverkehrslärm, Fortschreibung August 2025, TÜV Nord GmbH, Essen, 01.08.2025), in welchem der zu erwartende Sportanlagenlärm und Verkehrslärm sowie der Schutzanspruch der zukünftigen Nutzungen betrachtet wird.

Sportanlagenlärm

Im Zuge des Schallgutachtens wurde untersucht, ob durch den Betrieb der Sportanlagen der Sportfreunde Broekhuyzen 1959 e.V. die schalltechnischen Anforderungen der 18. BlmSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) eingehalten werden. Als wesentliche Geräuschquellen wurden der Kunstrasenplatz, das Hauptspielfeld sowie der Trainingsplatz betrachtet. Im immissionsschutzrechtlichen Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr werden die Fußballplätze nicht genutzt.

Die Ausbreitungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) im Plangebiet bei Spielbetrieb werktags und sonn-/ feiertags zur Tages- und Ruhezeit im Bereich des festgesetzten Mischgebietes eingehalten werden. Lediglich im nord-westlichen Bereich des Kita-Gebäudes sind für den Spielbetrieb Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsrichtwerte an Sonn- und Werktagen zu erwarten.

Allerdings ist die Kindertagesstätte während des Spielbetriebs am Wochenende geschlossen. An Wochentagen werden gegebenenfalls Nachholspiele, Pokalspiele oder Freundschaftsspiele zu den Trainingszeiten in den Nachmittags-/frühen Abendstunden ausgetragen. Demzufolge ist im Regelfall während der Öffnungszeiten der Kindertagesstätte nicht mit erheblichen Belästigungen durch Sportlärm zu rechnen.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes ist in den Bebauungsplan dennoch eine Festsetzung zur architektonischen Selbsthilfe aufgenommen worden.

Für den Trainingsbetrieb an Werktagen werden die Richtwerte zur Tages- und Ruhezeit im gesamten Plangebiet eingehalten.

Die Zumutbarkeitsschwelle von 70 bis 72 dB(A) wird überall eingehalten. Auch die Immissionsrichtwerte für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen (etwa Schiedsrichterpfeife) werden laut Gutachten durch Maximalpegel um bis zu 30 dB(A) überschritten.

Straßenverkehrslärm

Im Rahmen des Gutachtens wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und auf Grundlage der DIN 18005 beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für Mischgebiete tagsüber bei 60 dB(A) und nachts bei 50 dB(A). Als relevante Geräuschquellen für den Verkehrslärm wurden die Broekhuyser Straße (B 221), der St.-Corneliusweg sowie der öffentliche Parkplatz an der Straße „Op den Bökel“ identifiziert.

Aus den vorgenommenen Ausbreitungsrechnungen geht hervor, dass im gesamten Plangebiet bei freier Schallausbreitung die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Eine Erforderlichkeit schalltechnischer Minderungsmaßnahmen ist daher in Bezug auf den Verkehrslärm nicht gegeben.

Für die Außenwohnbereiche (z.B. Balkone und Terrassen), die zu einem längeren Aufenthalt der Bewohner im Freien dienen, sollte die Einhaltung eines Orientierungswertes von tagsüber 62dB(A) angestrebt werden, der eine angemessene Kommunikation ermöglicht. Dieser Schwellenwert wird im gesamten Plangebiet für den Sport- und Straßenverkehrslärm eingehalten

Fazit

Es ist aus derzeitiger Sicht insgesamt davon auszugehen, dass möglicherweise auftretende schalltechnische Konflikte gelöst oder auf ein verträgliches Maß reduziert werden können. Durch die mittlerweile erfolgte Bauantragsstellung für den Kindergarten ist sichergestellt, dass dieses Gebäude vor den Nutzungen im Mischgebiet errichtet wird und die somit aus gutachterlicher Sicht notwendige Abschirmung gegeben sein wird.

8.3 Planungsalternativen

Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob es grundsätzliche Alternativen gibt, mit denen die Planungsziele ebenso gut oder besser zu erreichen wären. Im vorliegenden Fall soll insbesondere ein Ersatzneubau für den bestehenden Kindergarten geschaffen werden; darüber hinaus sollen ergänzende gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen zur Versorgung der ansässigen Wohnbevölkerung ermöglicht werden.

Da der Kindergarten der Deckung des Bedarfes im Ortsteil Broekhuyzen dient, wurden Potenzialflächen in anderen Ortsteilen nicht betrachtet. Somit beschränkt sich die Alternativenprüfung auf Flächen innerhalb BroekhuySENS.

Im Vorfeld zu den Bauleitplanverfahren wurde neben dem Standort des bestehenden Kindergartens an der Broekhuyser Straße, der insbesondere den Nachteil unwirtschaftlicher Interimskosten beinhaltet, zwei weitere, für den Neubau eines Kindergartens in Broekhuyzen grundsätzlich in Frage kommende Flächen untersucht. Eine zwischen Heerbahn und Alter Kirchweg gelegene Fläche wurde zuletzt größtenteils noch von einem Gartenbaubetrieb (Gewächshäuser sowie Containeraufstellflächen) genutzt. Als Nachfolgenutzung sind dort Wohnmobile untergestellt. Damit steht sie für den Neubau eines Kindergartens nicht zur Verfügung.

Die östlich der Straße „Alter Kirchweg“ gelegene Fläche war zum Zeitpunkt der ersten Überlegungen zu einem Kindergartenneubau bereits für eine Wohnbebauung vorgesehen. Dort wurden bis heute zwei Einfamilienhäuser vollständig errichtet, zwei weitere sind bereits genehmigt, so dass von der ehemals zusammenhängenden Fläche nur noch ein Grundstück in einer Größe von 487 m² verbleibt, das für einen Kindergarten damit deutlich zu klein ist. Im gleichen Suchraum liegt nordöstlich eine weitere Fläche, die aktuell als Wiese angrenzend an ein Wohnhaus genutzt wird. Die Fläche steht nicht zu Verfügung.

Aus den genannten Gründen wird der Fläche am Westrand BroekhuySENS der Vorzug gegeben.

8.4 Bodenordnung

Die gegebenen Besitz- und Eigentumsverhältnisse ermöglichen die vorgesehene Entwicklung; bodenordnende Maßnahmen in Form von Bodenordnungsverfahren im Plangebiet sind zur Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

8.5 Kosten und Finanzierung

Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden durch einen Investor übernommen.

8.6 Flächenbilanz

Mischgebiet Teil 1 bis 4	ca. 6.350 m ²	55,2 %
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 3.310 m ²	
Gemeinbedarfsfläche / Kindertagesstätte	ca. 2.100 m ²	18,2 %
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 925 m ²	
Gemeinbedarfsfläche / Kirchliche Zwecke	ca. 820 m ²	7,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.080 m ²	18,1 %
<u>Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser</u>	ca. 160 m ²	1,4 %
Plangebiet	ca. 11.510 m ²	100 %

Stadt Straelen
FD 2.1 Stadtentwicklung

Straelen, den 25.08.2025

in Zusammenarbeit mit

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallostraße 30
45141 Essen
Tel: 0201/56513-90
mail@ash-planung.de