



# Bekanntmachung der Stadt Straelen

## Bebauungsplan Nr. 84 „Kindergarten Broekhuysen“

### Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 84 „Kindergarten Broekhuysen“ mit der Begründung, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen wird im Zeitraum vom

**04.09.2025 bis einschließlich dem 06.10.2025**

Im Internet veröffentlicht. Die Bekanntmachung über die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 84 „Kindergarten Broekhuysen“, der Planentwurf, das städtebauliche Konzept, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen können im Internet unter [www.Straelen.de](http://www.Straelen.de): Navigation öffnen (Button mit drei horizontalen Strichen), Rathaus & Politik, Veröffentlichung, Bekanntmachung) [Bekanntmachungen | Straelen](#) eingesehen werden. Die Unterlagen sind auch über das zentrale Internetportal des Landes Nordrhein-Westfalen unter [www.bauleitplanung.nrw.de](http://www.bauleitplanung.nrw.de) und über den beigefügten Link des Geoportals Niederrhein aufrufbar: [ST 084 0 Kindergarten Broekhuysen](#)

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

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

Stellungnahmen dazu können während der oben genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Diese Stellungnahmen sollten elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Wege abgegeben werden. Die elektronische Stellungnahme ist zu senden an: [Oeffentlichkeitsbeteiligung@Straelen.de](mailto:Oeffentlichkeitsbeteiligung@Straelen.de). Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Auf § 4a Absatz 5 BauGB wird verwiesen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Kindergarten Broekhuysen“ ist, dass der Rat der Stadt Straelen am 13.05.2025 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 84 „Kindergarten Broekhuysen“ beschlossen hat. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde erforderlich, da die für die Stadt Straelen zuständige Kommunalaufsicht die Rechtmäßigkeit der erlassenen Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur bestehenden Innenbereichssatzung in Frage stellte und folglich nicht als richtiges Instrument für die Ausweisung von Baurecht ansah. Um das Projekt Kindergartenneubau in Broekhuysen durch das kommunalaufsichtliche Verfahren, insbesondere zeitlich, nicht zu gefährden, hat sich die Verwaltung und der Rat der Stadt Straelen zur Erfüllung der Forderung der Kommunalaufsicht entschieden. Zum einen wurde politisch die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 84 „Kindergarten Broekhuysen“ sowie die Durchführung des dazugehörigen Bebauungsplanverfahrens und zum anderen die

Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung der vorgenannten Ergänzungssatzung beschlossen.

Die mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 07.03.2025 in Kraft getretene Ergänzungssatzung ist demnach aufzuheben. Die Aufhebung der Ergänzungssatzung „Kindergarten Broekhuysen“ hat zur Folge, dass für das Plangebiet kein Baurecht geschaffen wurde und Baugenehmigungen durch die Baugenehmigungsbehörde nicht erteilt werden können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Kindergarten Broekhuysen“ und den weiter durchgeföhrten formellen Verfahrensschritten können die erforderlichen Baugenehmigungen durch den Kreis Kleve nach Erreichen eines Verfahrensstandes gemäß § 33 Absatz 1 BauGB oder spätestens nach dem Satzungsbeschluss erteilt werden.

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 Broekhuysen bzw. dem St.-Corneliusweg im Süden sollen als Mischgebiet festgesetzt werden, in denen gebietsverträgliche, wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen entstehen sollen.

Folgende Umweltinformationen sind verfügbar:

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Kindergarten Broekhuysen“ mit Angaben zu den Umweltbelangen

- Kurzdarstellung der Planung
- Ziele des Umweltschutzes
- Beschreibung der Umweltschutzziele
- Kurzergebnis zu den Schutzgütern Landschaft, Tier und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, Boden, Wasser, Fläche, Klima und Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter:
  - Das Plangebiet ist rund 1,15 ha groß und befindet sich im Westen des Straelener Ortsteils Broekhuysen, der sich westlich und östlich der Bundesstraße 221 erstreckt.
  - Im rechtskräftigen Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist die Fläche wie der gesamte Ortsteil Broekhuysen dem Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich zugeordnet. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Straelen ist das Plangebiet nach der 32. Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf und als gemischte Baufläche dargestellt. Im Osten enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche Kirche.
  - Die Stadt Straelen beabsichtigt, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 die Fläche im westlichen Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festzusetzen. Die östlich an den geplanten Ersatzstandort für den Kindergarten angrenzenden Flächen sollen als Mischgebiet festgesetzt werden. Das Pfarrheim mit Freianlagen soll ebenfalls Mischgebiet festgesetzt werden. Die Stellplatzanlage ist als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Einrichtungen ausgewiesen.
  - Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 14 Straelen-Wachtendonk. Für die betroffene Fläche gilt das Entwicklungsziel 7.5 „Spezialisierte Intensivnutzung“.
  - Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso

wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

- Der Planbereich wird nicht bewohnt. Der größere westliche Teil stellte bislang eine landwirtschaftliche Fläche dar, auf der östlichen Teilfläche befindet sich das Pfarrheim inkl. Außenanlagen. Das Plangebiet liegt im kleinen, ländlichen Ortsteil Broekhuysen, umgeben von überwiegend landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Mit der Realisierung der Planung gehen vorübergehende Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie durch Erschütterungen einher, die als hinnehmbar angesehen, da sie unvermeidbar sind, in der Regel nur zum Tageszeitraum auftreten und auf den Zeitraum der Bauphase begrenzt sind. Von den benachbarten Sportplätzen westlich und nordwestlich der Anlage wirken Schallgutachten auf die Planfläche ein, die in Ruhezeiten im Nordwesten des Plangebietes zu Überschreitungen der hier zulässigen Richtwerte von 60dB(A) liegen können. Da sich in diesem Bereich die geplante Kindertagesstätte befindet, und diese Überschreitungen in der Regel außerhalb der regulären Betriebszeiten am Wochenende auftreten, werden diese Überschreitungen gutachterlich als nicht erheblich bewertet. Bei häufigeren Nutzungen der Kita außerhalb der regulären Betriebszeiten sind die Aufenthaltsräume im nordwestlichen Bereich der Kita durch bauliche Maßnahmen zu schützen.
- Das Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen in der direkten Nachbarschaft bereits vorgeprägt und für das Schutzgut Tiere und Pflanzen im Hinblick auf planungsrelevante Arten von geringer Bedeutung. Die Realisierung der Planung hat unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, die eine Terminierung von Rodungsarbeiten und Eingriffen in den Gebäudebestand vorsehen und ggfs. auch eine Ökologische Baubegleitung erfordern, keine Beeinträchtigung einer lokalen Population oder einer besonders streng geschützten Vogel- oder Fledermausart zur Folge haben.
- Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Festlegung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen ist erfolgt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet gemindert und teilweise kompensiert. Ein im Plangebiet verbleibendes Defizit kann durch Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet kompensiert werden.
- Durch das geplante Vorhaben ergibt sich eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen. Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung zu erwarten; diese werden unter Berücksichtigung der verschiedenen entgegenstehenden Belange, der Kleinflächigkeit des Eingriffs und der durchzuführenden Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen aber als hinnehmbar bewertet.
- Die Realisierung der Planung schafft die Voraussetzungen dafür, Böden zu überbauen und damit teilweise zu versiegeln. Die Böden auf diesen Flächen gehen damit dauerhaft verloren. Auch auf Standorten, die nicht überbaut werden, müssen in Teilbereichen baubedingt Bodenmassen auf- und/oder abgetragen werden, so dass es auch hier zu Veränderungen und Störungen des natürlichen Bodengefüges kommen kann. Es sind mittlere nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden durch den Verlust vorhandener Braunerde-Böden in Größe von 5.130 m<sup>2</sup> und der damit verbunden Bodenfunktionen zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten. Diese sehen den Schutz des Mutterbodens, die fachgerechte Lagerung und den fachgerechten Wiedereinbau, die Vermeidung von Verdichtung sowie Verweise auf die zu beachtenden Regelwerke vor. Unter der Berücksichtigung der Lage des Grundstücks am Siedlungsrand, der natürlichen Bodenfunktionen, die keine über das normale Maß hinausgehende Funktionserfüllung aufweisen, werden die Eingriffe als vertretbar angesehen. Es sind keine alternativen Standorte zur Umsetzung der angestrebten Ziele bekannt, die über ein geringeres Konfliktrisiko verfügen. Die Umsetzung am Standort wird

- unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen daher als vertretbar angesehen.
- Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist eine lokale Grundwasserbelastung nicht auszuschließen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.
- Die relativ kleinflächige Versiegelung einer bisher unbebauten Fläche führen aufgrund der unmittelbaren Nähe zu weiteren Freiflächen nahe des Siedlungsrandes in Verbindung mit geplanten Begrünungsmaßnahmen im Gebiet zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzes Luft und Klima.
- Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung sind unter Einbeziehung der geplanten Begrünungsmaßnahmen, der Ortsrandgestaltung und der Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor dem Hintergrund der anthropogenen Vorprägung des Planbereiches und dem räumlich sehr begrenzten Sichtraum nicht zu erwarten.
- Die Wirkung von Baudenkältern wird durch die Bebauung der Fläche nicht beeinträchtigt. Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung landes- oder regionalbedeutsamer Kulturlandschaftsbereiche ist mit der Planung ebenfalls nicht verbunden.

Zusätzliche Unterlagen zu den Schutzgütern Landschaft, Tier und Pflanzen sowie biologische Vielfalt:

- 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), Seeling+Kappert GbR, Weeze, 25.08.2025
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB), Seeling + Kappert GbR, Weeze, 25.08.2025
- LFB Bestandsplan Biotoptypen, Seeling + Kappert GbR, Weeze, 25.08.2025
- LFB Vorhaben- und Maßnahmenplan, Seeling + Kappert GbR, Weeze, 25.08.2025

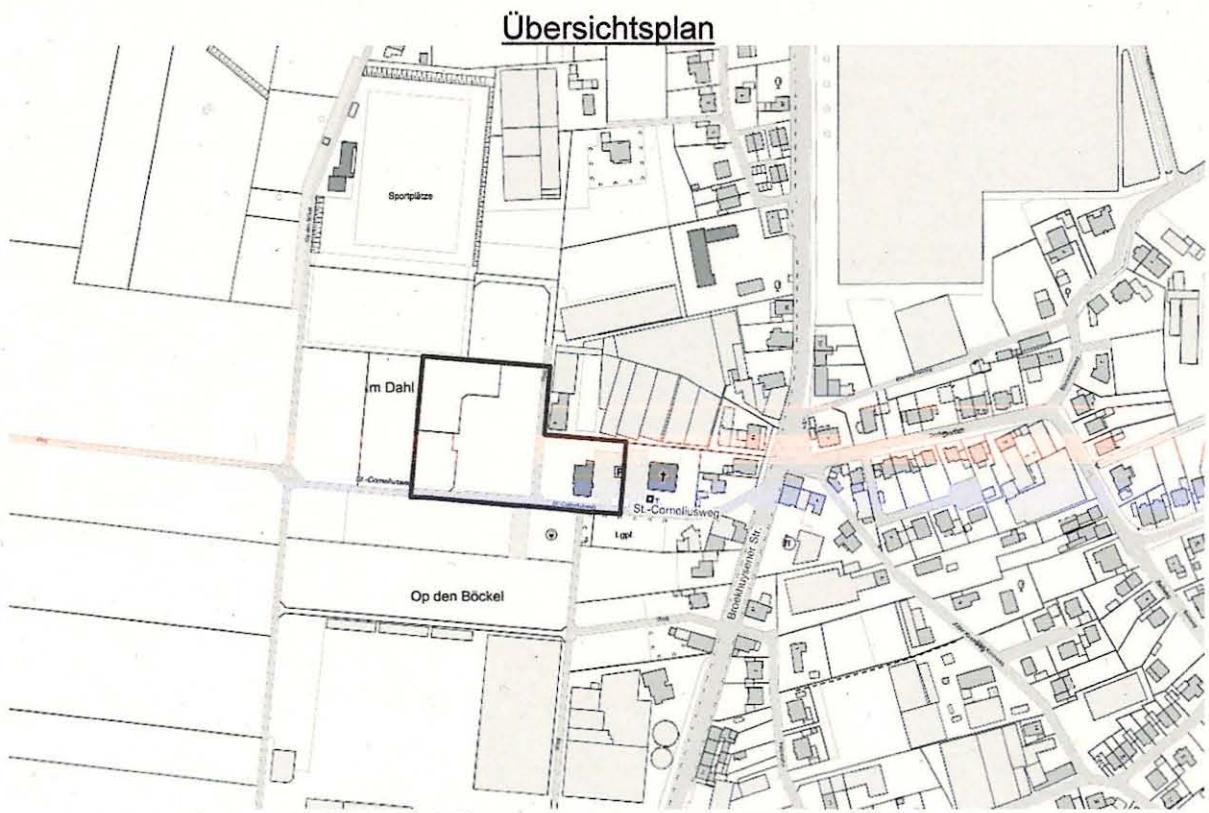
Zusätzliche Unterlagen zum Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit:

- Schalltechnische Untersuchung, Geräuschimmissionen im Plangebiet durch Sport- und Straßenverkehrslärm, Fortschreibung, TÜV Nord GmbH, Essen, 01.08.2025

Zusätzliche Unterlagen zu den Schutzgütern Boden und Wasser:

- Baugrund- und hydrogeologisches Gutachten, Geotechnisches Büro N. u. W. Müller und Partner mbH, Krefeld, 15.11.2023

Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Kindergarten Broekhuysen“ sind der nachstehenden unmaßstäblichen Übersicht zu entnehmen:



Quelle: © Geobasisdaten: Kreis Kleve 2025

Straelen, 27.08.2025

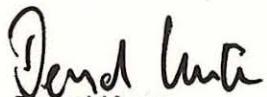
Bernd Kuse  
Bürgermeister

**Bekanntmachungsanordnung**

Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 84 „Kindergarten-Broekhuysen“ wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung wird angeordnet.

Straelen, 27.08.2025



Bernd Kuse  
Bürgermeister