



Begründung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Sondergebiet Altbroekhuysen“ Ortsteil Straelen-Altbroekhuysen

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 2.2 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung
3. Rechtsgrundlagen und Verfahren
4. Städtebauliches Konzept
5. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung
 - 5.1 Bundesraumordnung
 - 5.2 Regionalplan
 - 5.3 Landschaftsplan
 - 5.4 Flächennutzungsplan
 - 5.5 Bebauungsplan
6. Festsetzungen im Einzelnen
 - 6.1 Anforderungen an die Planung durch den Handlungsleitfaden
 - 6.2 Verkehrliche Erschließung
 - 6.3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung
 - 6.4 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.6 Verkehrsflächen
 - 6.7 Grünflächen



- 6.8 Waldflächen
- 6.9 Flächen für Abwasserbeseitigung
- 6.10 Immissionen
- 6.11 Kinderspielplatz
- 6.12 Denkmalschutz, Kampfmittel, Erdbebenschutz, Grundwasser
(Hinweise)
- 7. Örtliche Bauvorschriften
- 8. Ver- und Entsorgungsanlagen
- 9. Bodenschutz/Altlasten
- 10. Artenschutzprüfung Stufe 1
- 11. Landschaftspflegerischer Begleitplan und Umweltbericht
- 12. Denkmal- und Bodendenkmalpflege
- 13. Bodenordnende Maßnahmen
- 14. Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan)
- 15. Kosten des Verfahrens
- 16. Flächenbilanz

Anlagen:

Artenschutzprüfung Stufe 1 vom 11.12.2025

Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 11.12.2025

Umweltbericht vom 17.07.2026



1. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Plangebiet ein Sondergebiet für die Aufbereitung und Großhandelsvermarktung landwirtschaftlicher Produkte auszuweisen, mit dem die Planungssicherheit sowohl für den Betriebsbestand als auch für die vorgesehene neue Halle sowie für künftige Entwicklungen gewährleistet wird.

Im Ortsteil Straelen-Altbroekhuysen ist die Josef Thissen GmbH, eine Kartoffelgroßhandelsgesellschaft, ansässig.

Die Standortgunst der Großhandelsgesellschaft begründet sich durch die zentrale Lage im Anbaugebiet, durch die günstigen Anbindungen zur Bundesautobahn 40 und zur Bundesstraße 221 sowie auf eine gewachsene regionale Wertschöpfungskette. Die Waren werden in einem Umkreis von ca. 30 km bezogen.

Insbesondere werden Pflanz- und Speisekartoffeln sowie Zwiebeln für den Groß- und Einzelhandel im In- und Ausland gereinigt, qualitativ sortiert und kommissioniert.

Die Thissen GmbH ist seit 1978 ortsansässig und erzielt mit 32 Beschäftigten einen durchschnittlichen Jahresumsatz von 13 Mio. Euro. Es werden jährlich ca. 25.000 Tonnen Speisekartoffeln, ca. 5.000 Tonnen Speisezwiebeln und ca. 700 Tonnen Pflanzkartoffeln umgesetzt.

Aufgrund der heutigen Verpackungsvorschriften und –methoden sind neue ressourcenschonende Verpackungstechniken erforderlich. Diese Materialien sind gesondert zu lagern und bedürfen für die Verarbeitung einer neuen Maschinenteknologie.

Es ist zudem beabsichtigt, die verstärkte Nachfrage nach Bioprodukten zu bedienen. Hierfür sind separate Produktionsräumlichkeiten mit von der konventionellen Verpackung getrennten Verpackungslinien vorzuhalten.

Der Wirkstoff Chlorpropham als keimhemmendes Mittel für eingelagerte Kartoffeln ist seit September 2020 nicht mehr zugelassen. Die Kartoffeln müssen mithin – wie bereits langjährig bei der Josef Thissen GmbH umgesetzt – in dichtschießenden Kühlhäusern bis zur Verarbeitung eingelagert werden. Die bisherige Praxis vieler Erzeu-



ger, die Ernte in Scheunen unter Einsatz von Chlorpropham zwischenzulagern, entfällt, so dass für die regionalen Landwirte zusätzliche Lagerflächen vorzuhalten sind.

Für die Umsetzung der betrieblichen Planungsziele bedarf es in einem ersten Schritt den Bau einer weiteren Halle mit einer Nutzfläche von ca. 2.400 m² zuzüglich der erforderlichen Rangierflächen. Die Betriebsfläche umfasst derzeit ca. 3,0 ha und weist einen Gebäudebestand von 7.783 m² auf. Die Freiflächen werden überwiegend als Rangierbereiche, Lagerflächen und für Klär- und Versickerungsanlagen für das anfallende Waschwasser genutzt.

Bei der künftigen Entwicklung des Betriebes wurde besonderer Wert auf die nachhaltige und klimagerechte Planung und Bebauung gelegt und der „Handlungsleitfaden für das nachhaltige und klimagerechte Planen und Bauen in Straelen“ vom 29.11.2022 berücksichtigt. So werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes u. a. die Kompaktheit und Orientierung der Baukörper, die Nutzung erneuerbarer Energien, die Begrünung im Bereich der Pflanzflächen und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort ermöglicht und gefördert. Weiter gibt es Festsetzungen, die eine fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung regeln, sowie die Anbringung von Werbeanlagen beschränken.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird die heutige Betriebsfläche als landwirtschaftliche Fläche und als Fläche für Wald dargestellt. Die für das Flurstück 153 dargestellte Waldfläche wird bereits langjährig zur Hälfte gewerblich genutzt. Durch ein im Jahre 2000 durchgeführtes Waldumwandungsverfahren wurde eine Umwandlung von 3.500 qm Wald in Gebäude vom Staatlichen Forstamt Kleve genehmigt.

Im Interesse einer Planungssicherheit sollen sowohl für den Betriebsbestand, für die in einem ersten Schritt geplante Halle als auch für künftige Erweiterungsmöglichkeiten ein Sondergebiet für die Aufbereitung und Großhandelsvermarktung landwirtschaftlicher Produkte ausgewiesen werden. Der Erweiterungsanteil für die gewerblichen Nutzungen (Sonstiges Sondergebiet SO 1) beträgt in Bezug auf die jetzt genutzte Betriebsfläche weniger als 30%. Das Sonstige Sondergebiet SO 2 in dem ausschließlich Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig sind, ist nicht Bestandteil der künftigen Betriebsfläche.



Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist der städtische Flächennutzungsplan zu ändern und die bisher dargestellten Flächen für Landwirtschaft und Wald in Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung umzuwandeln.

Hierzu hat die Stadtverwaltung das erforderliche landesplanerische Einvernehmen bei der Bezirksregierung Düsseldorf bereits eingeholt und erhalten.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 „Sondergebiet Altbroekhuysen“ liegt in der Gemarkung Straelen, Flur 45, Flurstücke Teil von 23, Teil von 113, 137, 142, 149, 150, 151 und Teil von 153. Der nördliche Teil des Planbereiches grenzt im Westen an die Stadtstraße Altbroekhuysen sowie an die gemeinsame Grenze der Flurstücke 151 und 152, im Norden an das Flurstück 148, im Osten an die Flurstücke 153, 161 und 23. Der südlich des Weges gelegene Planbereich wird im Osten, Süden und Westen durch die Grenze des Flurstücks 158 gebildet. Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 40820 qm auf. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 79 im Maßstab 1:500, der auch die aktuellen Flurstücknummern enthält.

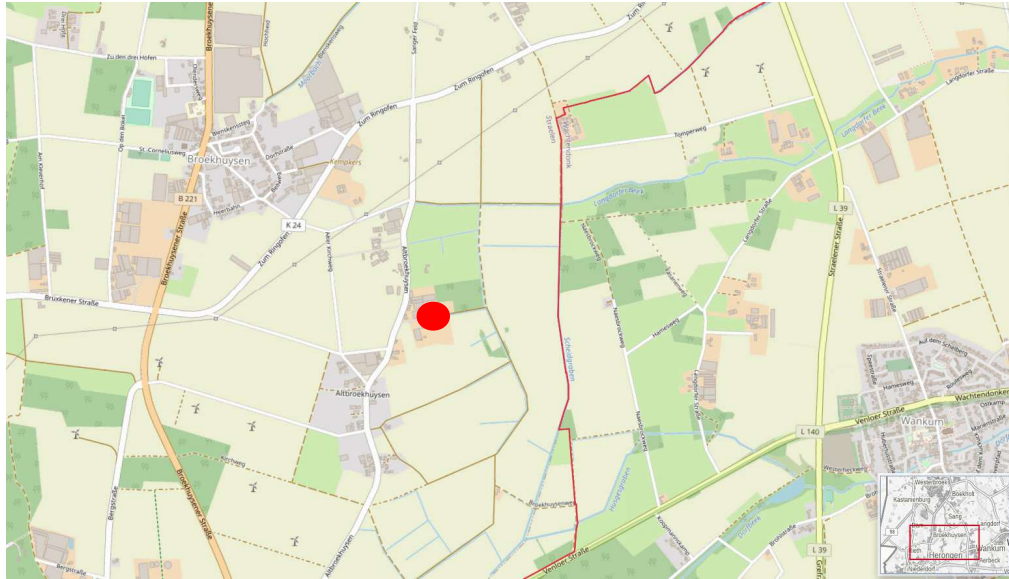


Bild 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich)

2.2 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Altbroekhuysen der Stadt Straelen (siehe Bild 1), südöstlich des Ortsteils Broekhuysen und südlich des Hauptortes Straelen in der Nähe der Grenze zur Gemeinde Wachtendonk.

Das Plangebiet ist mit den Bestandsgebäuden der Kartoffelgroßhandels-gesellschaft bebaut. Die Freiflächen werden überwiegend als Rangierbereiche, Lagerflächen und für Klär- und Versickerungsanlagen genutzt. Die Betriebsfläche umfasst derzeit ca. 3,0 ha und weist einen Gebäudebestand von 7.783 m² auf. Im Osten schließt eine Waldfläche an, im Norden befindet sich eine Weide, die z. T. als Reitfläche genutzt wird.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) wird der Bebauungsplan Nr. 79 „Sondergebiet Altbroekhuysen“ als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren inklusive der Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt.



Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 79 „Sondergebiet Altbroekhuysen“ ist auf Grundlage der folgenden Vorschriften erarbeitet worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822),

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

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 6667 SGV. NW. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung.

4. Städtebauliches Konzept

Wie bereits im Kapitel 1. Anlass und Ziel der Planung ausführlich beschrieben, soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtliche Sicherheit sowohl des Betriebsbestandes als auch für künftige Entwicklungen gewährleistet werden.

Für die Umsetzung der betrieblichen Planungsziele bedarf es im ersten Schritt den Bau einer weiteren Halle mit einer Nutzfläche von ca. 2.400 m² zuzüglich der erforderlichen Rangierflächen. Die Betriebsfläche umfasst derzeit ca. 3,0 ha und weist einen Gebäudebestand von 7.783 m² auf. Die Freiflächen werden überwiegend als Rangierbereiche, Lagerflächen und für Klär- und Versickerungsanlagen für das anfallende Waschwasser genutzt.



Zusätzlich werden im Norden des Plangebietes Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie ein Löschwasserteich in Form eines Feuchtbiotops vorgesehen. Im Süden des Plangebietes werden zusätzlich weitere Flächen für eine gewerbliche Bebauung vorgesehen, die für eine künftige Entwicklung des Betriebes genutzt werden können.

Im Interesse einer Planungssicherheit sollen sowohl für den Betriebsbestand als auch für die neue Halle ein Sondergebiet für die Aufbereitung und Großhandelsvermarktung landwirtschaftlicher Produkte ausgewiesen werden. Der Erweiterungsanteil für die gewerblichen Nutzungen (Sonstiges Sondergebiet SO 1) beträgt in Bezug auf die jetzt genutzte Betriebsfläche weniger als 30%. Das Sonstige Sondergebiet SO 2 in dem ausschließlich Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig sind, ist nicht Bestandteil der künftigen Betriebsfläche.

In der folgenden Abbildung werden als erste Stufe der baulichen Aktionen die vorgesehene neue Halle und die Erweiterung der Rangierflächen dargestellt.



Bild 2: Darstellung der ersten baulichen Entwicklungsstufe (unmaßstäblich)

5. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

5.1 Bundesraumordnung

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

Als Ziel ist dort festgelegt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern zu prüfen sind, insbesondere unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels, wie



Starkregen. Dadurch kann großen Schäden durch Hochwasserereignisse begegnet werden.

Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten bestehen im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahren (BKG-Karte) kann das Plangebiet bei extremen, aber auch bei seltenen Starkregenereignissen durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Betroffen ist vor allem hierbei der südliche Bereich des Plangebietes mit dem Flurstück 142. Der vorhandene wasserführende Graben kann durch Einstautiefen von 1 bis 2 m, die südlichen und nördlichen Randbereiche des Grabens mit Einstautiefen von 0,5 bis 1 m betroffen sein.

Da die Höhe der versiegelten Fläche nach der Bebauung ungefähr gleich bleibt, werden die Flächen, die bisher unter Wasser standen, auch zukünftig in einem gleichen Ausmaß unter Wasser stehen.

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

5.2 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Düsseldorf (RPD), Blattschnitt 12 Grefrath, Nettetal, Straelen, Wachtendonk (siehe Bild 3). In der zeichnerischen Festlegung wird es dort als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFA) sowie in Teilen als „Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ (BSLE) dargestellt. Das Plangebiet ist mit einem roten Punkt markiert.

Gemäß Ziel 2-3 des Entwurfs der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) zweiter Spiegelstrich können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum ausnahmsweise Bauflächen und –gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn



- „es sich um angemessene Erweiterungen vorhandener oder angemessene Nachfolgenutzungen aufgegebenen Betriebsstandorte handelt.“

Da die Ausnahmeregelung des Zieles 2-3 der 3. Änderung des LEP NRW zweiter Spiegelstrich angewandt wird, bestehen gegen die Erweiterung der Kartoffelgroßhandels-gesellschaft an diesem Standort keine landesplanerischen Bedenken.

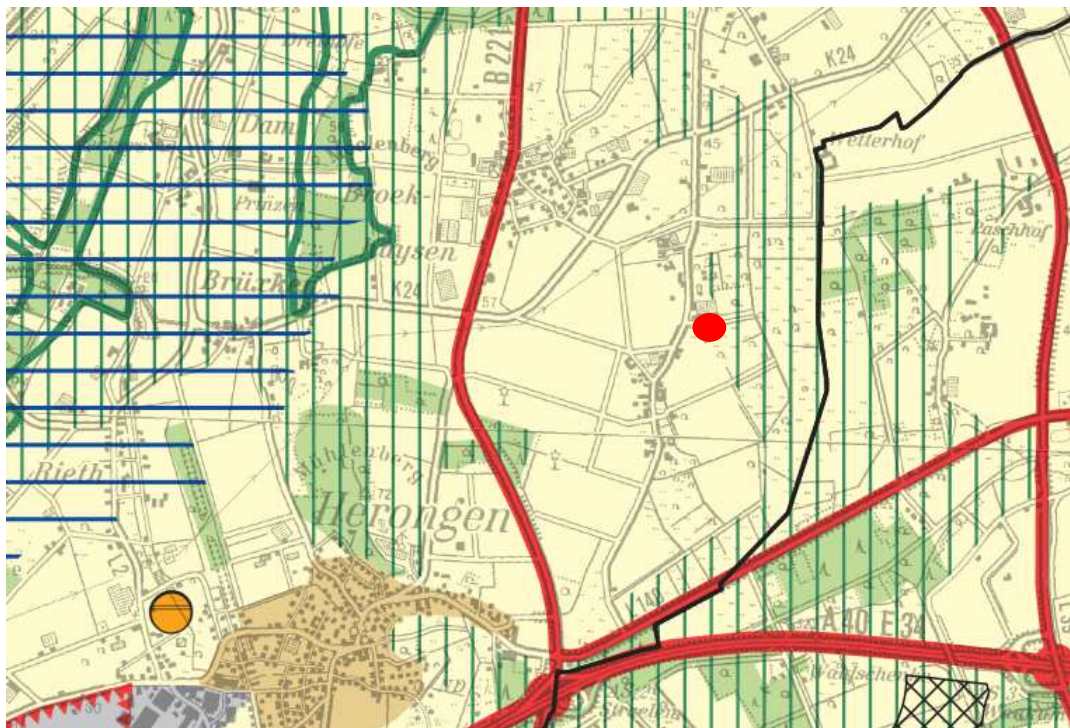


Bild 3: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (unmaßstäblich)

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 14 Straelen - Wachtendonk des Kreises Kleve. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt gemäß Karte A „Entwicklungsziele für die Landschaft“ (siehe Bild 4) in einem Bereich mit dem Ziel: „Erhalt der Flächen, die für die spezialisierte Intensivnutzung der Landschaft bestimmt sind.“ Der Entwicklungsraum 7.5 Broekhuysen Feld besitzt eine Größe von ca. 365 ha. In Karte B sind keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft und in Karte C keine Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen dargestellt.



Landschaftsplanerische Bedenken gegen den Bebauungsplan sind somit nicht zu erwarten.

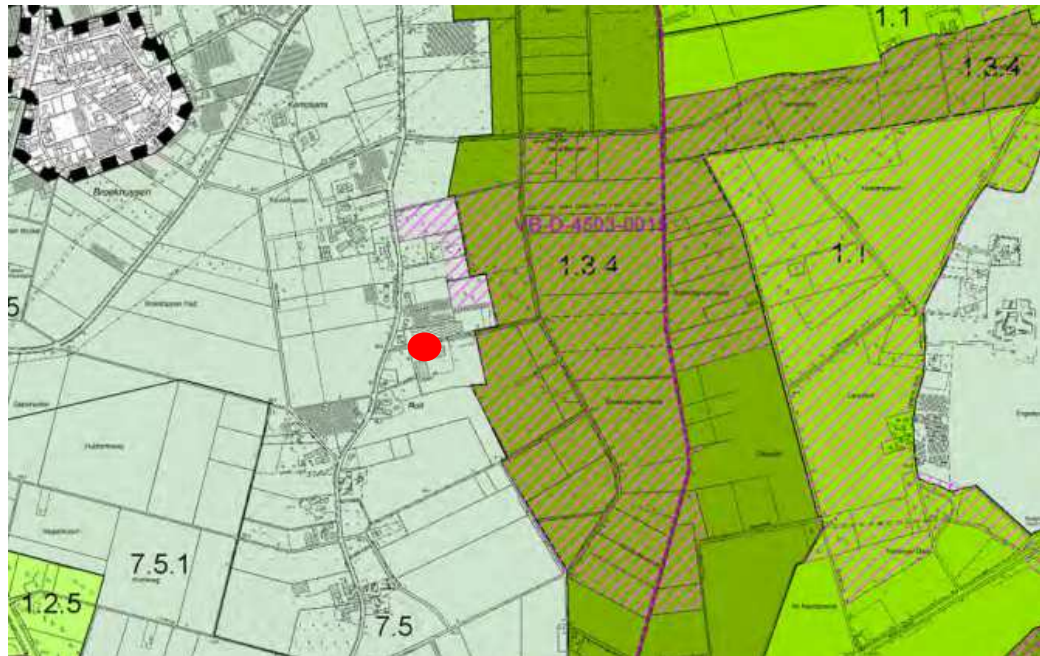


Bild 4: Auszug aus Karte A des Landschaftsplans Nr. 14 (unmaßstäblich)

5.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Straelen sieht für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (siehe Bild 5) überwiegend Fläche für die Landwirtschaft sowie im östlichen Bereich Fläche für Wald vor. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die für das Flurstück 153 dargestellte Waldfläche bereits langjährig zur Hälfte gewerblich genutzt wird. Durch ein im Jahre 2000 durchgeführtes Waldumwandlungsverfahren wurde eine Umwandlung von 3.500 qm Wald in Gebäude vom Staatlichen Forstamt Kleve genehmigt.

Da die vorhandene und die geplante Nutzung nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechen, ist zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Zu beachtende Wasserschutzgebiete bestehen nicht.

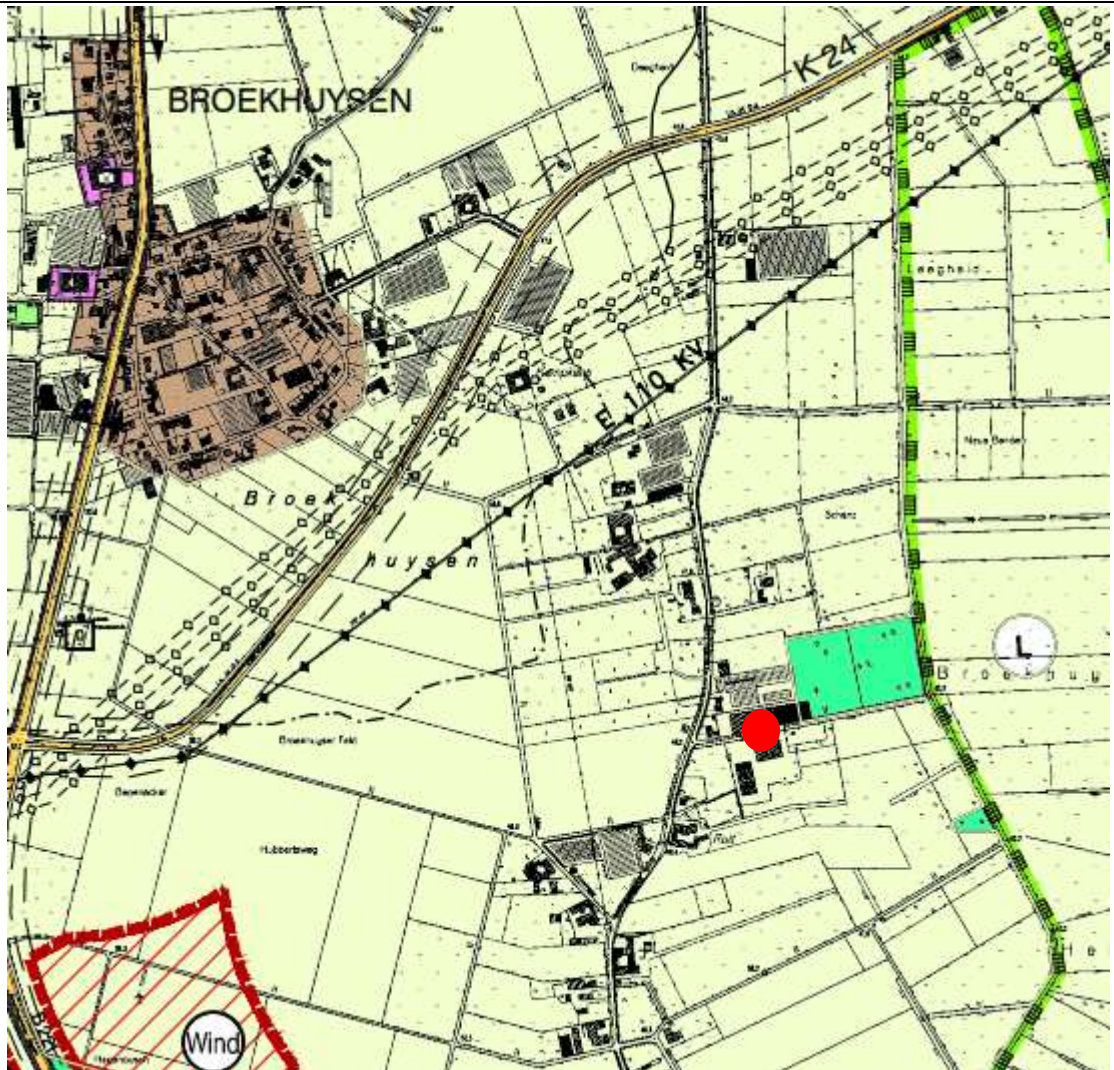


Bild 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

5.5 Bebauungsplan

Für das Plangebiet wurden bisher keine Bebauungspläne aufgestellt. Die bauliche und sonstige Nutzung wurde bisher gemäß § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ geregelt.



6. Festsetzungen im Einzelnen

6.1 Anforderung an die Planung durch den Handlungsleitfaden

Der Rat der Stadt Straelen hat einen Handlungsleitfaden für das nachhaltige und klimagerechte Planen und Bauen von öffentlichen und gewerblichen Nicht-Wohngebäuden und Grundstücken in Straelen (Stand: 29.11.2022) beschlossen, dessen Inhalt im Rahmen der Bauleitplanung als teils empfehlendes (Anforderungen), teils als verbindliches Instrument (Vorgabe) Anwendung finden und die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz künftiger Baugebiete sicherstellen soll. Falls diese Vorgaben und Anforderungen auf Grund städtebaulicher Gegebenheiten nicht eingehalten werden können, sind Abweichungen entsprechend zu begründen. Durch diesen Beschluss werden nachfolgende Anforderungen an die Planung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 79 „Sondergebiet Altbroekhuysen“ gestellt und wie begründet in die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.



Anforderung	Charakter	Berück-sichti-gung	Begründung
Installation von PV-Anlagen auf Nicht-Wohngebäuden: Mindestens 80 Prozent der nutzbaren Dachfläche	Vorgabe	ja	Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass bei Neubauten im Gebiet SO 1 die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 80% mit Fotovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind.
Erstellung eines Energiekonzeptes mit unterschiedlichen Varianten der zentralen und dezentralen Energieversorgung.	Vorgabe	nein	Ein Energiekonzept wurde im Rahmen der Bauleitplanung nicht erstellt. Auf Grund der vorgesehenen Fotovoltaikanlage und der in den Bauanträgen zwingend zu beachtende Gesetze und Verordnungen wird die Minimierung des Energieverbrauches sichergestellt.
Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in an die jeweilige Grundstücksgröße angepassten Systeme. Verringerung des Oberflächenabflusses von befahrbaren Flächen. Begrünung von Flachdächern	Vorgabe	ja ja	Versickerung Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass das Regenwasser der Dachflächen dem als Feuchtbiotop ausgebildeten Löschwasserteich zuzuführen ist. Das anfallende Waschwasser aus der Kartoffelreinigung und das im Betrieb entstehende Abwasser wird der Pflanzenklär- und Versickerungsanlage nach entsprechender Filterung und Reinigung zugeführt. Entwässerung Die Entwässerung der befahrenen Flächen an der Lagerhaltung im südlichen Teil erfolgt in



		z. T.	den Grasrändern und in den Gräben nördlich. Die befahrenen Flächen im östlichen Bereich erfolgen über die vorhandene und genehmigte Sickermulde am Waldrand. Die befahrenen Flächen am vorgesehenen nördlichen Bereich sollen über drei bewachsene Sickermulden am eigenen Waldrand über die Schulter und über bewachsene Bodenzone erfolgen. Flachdachbegrünung Die Dachbegrünung auf Neubauten im Bereich SO 1 ist aufgrund der Statik des Daches nicht möglich. Die neue Halle ist ohne Säulen konzipiert, um die Nutzung und Befahrbarkeit der Halle zu optimieren. Weiter ist bei der Statik die aufzubringende Fotovoltaikanlage zu berücksichtigen. Des Weiteren ist zu befürchten, dass sich durch die Dachbegrünung Insekten, Vögel und Nagetiere auf dem Dach niederlassen können, die eine Gefahr für die lagernden Lebensmittel darstellen. Im Bereich SO 2 wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdachflächen von Garagen und Nebenanlagen zu bepflanzen bzw. zu begrünen sind.
--	--	-------	--



		z. T.	festgesetzt, da beim Neubau der Halle kein Vorgarten entsteht. Dachbegrünung Die Dachbegrünung auf Neubauten im Bereich SO 1 ist aufgrund der Statik des Daches nicht möglich. Die neue Halle ist ohne Säulen konzipiert, um die Nutzung und Befahrbarkeit der Halle zu optimieren. Weiter ist bei der Statik die aufzubringende Fotovoltaikanlage zu berücksichtigen. Des Weiteren ist zu befürchten, dass sich durch die Dachbegrünung Insekten, Vögel und Nagetiere auf dem Dach niederlassen können, die eine Gefahr für die lagernden Lebensmittel darstellen. Im Bereich SO 2 wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdachflächen von Garagen und Nebenanlagen zu bepflanzen bzw. zu begrünen sind.
Festsetzungen im Bebauungsplan: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzgebote zu Kompensationszwecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b i.V.m. § 86 BauO NRW)	Vorgabe	ja	Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung sowie eine externe Ersatzmaßnahme werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Unbebaute Flächen

Dachbegrünung

Unbebaute Flächen

z. T.



			nicht mit Hilfe von wasserdurchlässigen Belägen. sondern ist folgendermaßen vorgesehen: Die Entwässerung der befahrenen Flächen an der Lagerhaltung im südlichen Teil erfolgt in den Grasrändern und in den Gräben nördlich. Die befahrenen Flächen im östlichen Bereich erfolgen über die vorhandene und genehmigte Sickermulde am Waldrand. Die befahrenen Flächen am vorgesehenen nördlichen Bereich sollen über drei bewachsene Sickermulden am eigenen Waldrand über die Schulter und über bewachsene Bodenzone erfolgen.
--	--	--	---

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Westen an die vollständig ausgebauten Erschließungsstraße Altbroekhuysen, die als Stadtstraße klassifiziert ist.

Die innere Erschließung wird gebildet durch die vorhandene private Zufahrt, Altbroekhuysen, die von der Stadtstraße in Richtung Osten abzweigt. Vorgesehen ist eine zweite Erschließungsstraße, die ebenfalls als Privatstraße ausgebildet wird und damit einen Ringverkehr ermöglicht. Geprüft wird, ob durch eine Einbahnstraßenregelung die verkehrlichen Abläufe noch weiter optimiert werden können. Dadurch wird zum einen im Plangebiet der Rangierverkehr von Lkw vermindert und zum anderen die Ein- und Ausfahrten an der Straße Altbroekhuysen auf zwei Einmündungen verteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass mit maximal 15 Lkw-Fahrten pro Tag gerechnet wird.

Die verkehrliche Erschließung ist damit gesichert.



6.3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Festgesetzt wird aufgrund des Bestandes und der vorhandenen sowie der geplanten Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauGB. Als Zweckbestimmung wird die Aufbereitung und Großhandelsvermarktung landwirtschaftlicher Produkte festgesetzt.

Für den weitaus größten Teil des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet SO 1 für die Aufbereitung und Großhandelsvermarktung landwirtschaftlicher Produkte festgesetzt. Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet SO 1 die gewerblichen Nutzungen, die für die Aufbereitung, Lagerung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte notwendig sind, einschließlich Lagerhäuser, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Lagerflächen, Verlaдерampen, Stellplätzen, Rangierflächen für An- und Abtransport. Mit dieser Ausweisung wird sowohl der Bestand als auch die künftige Entwicklung des Betriebsstandortes planungsrechtlich gesichert.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 im nördlichen Teil des Plangebietes sind Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, zulässig.

Mit dieser gegenüber dem gewerblichen Bereich deutlich untergeordneten Wohnnutzung soll erreicht werden, dass z. B. ein eventuell notwendig werdender Notdienst eingeleitet werden kann und im Bedarfsfall kurzfristig zur Verfügung steht.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

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



Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Sonstigen Sondergebiet 1 wird auf maximal 0,8 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann die jetzt gewünschte Erweiterung problemlos durchgeführt werden. Gleichzeitig werden Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Erweiterungen planungsrechtlich vorgesehen.

Da aufgrund der Aufbereitung und Großhandelsvermarktung von landwirtschaftlichen Produkten auch außerhalb der vorhandenen und geplanten Gebäude große Flächen für Außenlagerkapazitäten, Rangierarbeiten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellflächen mit ihren Zufahrten usw. vorgehalten werden müssen, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für diese Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf maximal 0,9 festgesetzt.

Als Grundlage für die Ermittlung der Grundflächenzahl wird das gesamte Betriebsgelände festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Sonstigen Sondergebiet 2 wird auf maximal 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung ist angelehnt an die zulässige GRZ in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Zahl der Vollgeschosse

Die gewerbliche Nutzung wird vornehmlich in hohen Hallen durchgeführt, in denen große landwirtschaftliche Fahrzeuge nicht nur rangieren, sondern auch die geernteten Feldfrüchte abladen. Das Abladen wird durch Abkippvorgänge von Ladeflächen erreicht, die damit beträchtliche Höhen erreichen. Die Lagerhallen sind aus diesem Grund in der Regel eingeschossig vorhanden bzw. konzipiert, so dass auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im Sonstigen Sondergebiet 1 verzichtet wird. Festgelegt wird stattdessen eine maximale Gebäudehöhe, die im Sonstigen Sondergebiet 1 15 m beträgt. Das vorhandene III-geschossige Bürogebäude ordnet sich dieser Gebäudehöhe unter. Damit wird zum einen der Bestand planungsrechtlich gesichert und zum anderen künftigen Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere im Bereich der Lagerhaltung Rechnung getragen.



Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Sonstigen Sondergebiet 2 auf zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. Damit ergibt sich eine für Wohngebäude ausreichende Größe, die mit angrenzenden Wohngebäuden durchaus vergleichbar ist.

Geschossflächenzahl

Aufgrund der fehlenden Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und da die Hallen in der Regel nur aus einem Geschoss bestehen, wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl für das Sonstige Sondergebiet 1 verzichtet.

Im Sonstigen Sondergebiet 2 wird die Bebauung durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig festgesetzt, so dass auch hier auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

Höhe der baulichen Anlagen

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

Der untere Bezugspunkt wird nach entsprechenden Höhenvermessungen im Planbereich auf 48,00 m ü. NHN festgesetzt.

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

Die maximale Bauhöhe der Gebäude wird im Sonstigen Sondergebiet 1 auf 15,00 m festgesetzt. Sie liegt damit bei 63,00 m ü. NHN und berücksichtigt damit zum einen die bestehende Bebauung, deren höchstes Bauwerk eine Höhe von 60,88 m ü. NHN besitzt, zum anderen werden künftige Entwicklungen mit größer dimensionierten Anlagen und moderner Maschinentechologie berücksichtigt. Insbesondere die Dimensionen landwirtschaftlicher Fahrzeuge werden stetig größer, so dass für die durchzuführenden Abladevorgänge mit Kipperfahrzeugen hohe Lagerhallen vorzusehen sind, damit diese auch künftig wirtschaftlich zu betreiben und zu nutzen sind. Für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Schornsteine, Anlagen zur Nutzung



solarer Energie darf die maximale Bauhöhe ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden. Hier sind insbesondere Photovoltaikanlagen anzuführen, die durch ihre Schrägaufstellung diese zusätzliche Höhe benötigen.

Im Übergang zur freien Landschaft wird die bauliche Höhenentwicklung im nördlichen Bereich des Plangebietes abgestuft. Aus diesem Grund wird die maximale Bauhöhe im Sonstigen Sondergebiet 2 auf 12 m festgesetzt. Sie liegt damit bei 60 m ü. NHN.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das sonstige Sondergebiet 1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a dürfen die Gebäude in offener Bauweise ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden.

Für das sonstige Sondergebiet 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Die Bauweise in den Sondergebieten wird unter Berücksichtigung der vorhandenen und künftig eventuell möglichen Bebauung festgesetzt.

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

Eine Förderbandbrücke in über 6 m Höhe über die private Erschließungsstraße „Altbroekhuysen“ verbindet die vorhandenen Hallen südlich und nördlich des Privatweges. Durch den Transport von landwirtschaftlichen Produkten über dieses Förderband können insbesondere Gabelstaplerfahrten zwischen den Hallen verringert werden. Es ist nicht auszuschließen, dass künftig eine weitere Förderbandbrücke benötigt wird. Da zurzeit der genaue Standort dieser Förderanlage noch nicht feststeht, wird festgesetzt, dass Förderbandbrücken über den Privatweg auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.



Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Sie dient u. a. den Zielen, die CO₂-Emissionen für die Energieversorgung zu reduzieren und die Versorgungssicherheit der städtischen Energieversorgung zu verbessern. Gleichzeitig wird die „Importabhängigkeit“ im Energiebereich verringert. Aus diesen Gründen wird die folgende Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans:

Bei Neubauten im SO 1 sind die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 80 % mit Fotovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6.6 Verkehrsflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden, so dass auf diese Ausweisung verzichtet werden kann. Festgesetzt werden private Verkehrsflächen, die zum Teil bereits vorhanden sind und im nördlichen Teil des Plangebietes zur vereinfachten Führung des Transportverkehrs zusätzlich vorgesehen werden.

Notwendige Stellplätze für den ruhenden Verkehr einschließlich der Zufahrten, auch zu den Verladerampen, werden im Osten des Plangebietes festgesetzt.

6.7 Grünflächen

Private Grünflächen werden zum einen im nordöstlichen Teil des Plangebietes nördlich und östlich der Stellplätze festgesetzt. Hier wird die vorhandene Grünanlage, in der sich auch ein begrünter Erdwall und eine Sickermulde und ein Löschbrunnen befinden planungsrechtlich gesichert.

Östlich des Sonstigen Sondergebietes SO 2 im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine weitere private Grünfläche ausgewiesen, die neben der vorgesehenen Grünanlage einen



Löschwasserteich, der als Feuchtbiotop ausgebildet werden soll, beinhaltet. Eine ausreichende Wasserbevorratung ist damit gesichert.

Da im Plangebiet mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen ist, wird der Löschwasserteich in Form eines Hochbeckens realisiert werden müssen. Dabei wird das notwendige Stauvolumen des Teiches ständig vorgehalten, darüber hinausgehende Versickerungsbereiche geschaffen und ein Notüberlauf in den östlich angrenzenden Waldbereich außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Nördlich des Sonstigen Sondergebietes SO 2 wird eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die wesentliche Teile der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aufnehmen wird. Um unnötige Transporte zu minimieren, wird der durch den geplanten Hallenbau entstehende Bodenaushub an die nördliche Grenze der Ausgleichsfläche verbracht, wo dann aus diesem Material ein Erdwall entsteht, der gleichzeitig die Funktion eines Lärmschutzwalls übernimmt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden an den südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen zusätzlich 6 m breite Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a und b BauGB festgesetzt. Diese dienen zum einen der Erhaltung von vorhandenen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern und zum anderen der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die in Kapitel 9 des Landschaftspflegerischen Begleitplans aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen werden Bestandteil der textlichen Festsetzungen (siehe dazu auch Kapitel 11 dieser Begründung).

Weiter wird festgesetzt, dass im SO 2 die Flachdachflächen von Garagen und Nebenanlagen mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu bepflanzen bzw. zu begrünen sind. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen können z. B. für Photovoltaikanlagen zugelassen werden.



6.8 Waldflächen

An die Grünfläche im Osten des Plangebietes schließt sich ein vorhandener Wald an, der sich in östlicher Richtung über die Plangrenze hinaus erstreckt. Die innerhalb des Plangebietes befindliche Waldparzelle wird durch die Festsetzung als Waldfläche planungsrechtlich gesichert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Straelen sieht für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (siehe Bild 5 in Kapitel 5.4) überwiegend Fläche für die Landwirtschaft sowie im östlichen Bereich Fläche für Wald vor. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die für das Flurstück 153 dargestellte Waldfläche bereits langjährig zur Hälfte gewerblich genutzt wird. Durch ein im Jahre 2000 durchgeführtes Waldumwandlungsverfahren wurde eine Umwandlung von 3.500 qm Wald in Gebäude vom Staatlichen Forstamt Kleve genehmigt.

6.9 Flächen für Abwasserbeseitigung

Südlich der im Plangebiet vorhandenen privaten Zufahrt Altbroekhuysen befinden sich Pflanzenklär- und Versickerungsanlagen. Dort wird zum einen das anfallende Waschwasser aus der Kartoffelreinigung und zum anderen das im Betrieb entstehende Abwasser in mehreren Absetzbecken gefiltert und gereinigt. Der anfallende Schlamm wird dabei in regelmäßigen Abständen fachgerecht entsorgt. Die für die Abwasserbeseitigung vorgesehene Fläche beinhaltet neben den bestehenden Anlagen weitere Flächen, die bei baulichen Erweiterungen im Plangebiet erforderlich werden können. Der Anschluss an einen Abwasserkanal ist für den Betrieb nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen.

Der in der Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene Löschwasserteich nimmt das auf den Dachflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser auf und soll als Feuchtbiotop realisiert werden. Da im Plangebiet mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen ist, wird der Löschwasserteich in Form eines Hochbeckens realisiert werden müssen. Dabei wird das notwendige Stauvolumen des Teiches ständig vorgehalten, darüber hinausgehende Versickerungsbereiche geschaffen und ein Notüberlauf in den östlich angrenzenden Waldbereich außerhalb des Plangebietes vorgesehen.



In der Kurzfassung des Niederschlag- und Abwasserkonzepts wird folgendes erläutert:

„Die Niederschläge auf die Flächen müssen ordnungsgemäß aufgefangen und schadfrei eingeleitet werden können. Dies betrifft sowohl die hydraulische Menge als auch die Qualität des abfließenden Wassers aus den verschiedenen Quellen, wie Dachflächen, Fahrflächen und Abwasser aus den WCs und der Kartoffelwaschanlage.

Die Dachflächen sind qualitativ unproblematisch, allerdings in der Hydraulik zu besonderen Regenereignissen hier über 100-jährig besonders zu beachten. Daher sind für große Dachflächen besondere Rückhaltungen mit einmal a) 1000 m³ und b) 400 m³ vorgesehen bzw. vorhanden. Hierfür (b) soll es ein Becken mit großem Freibord geben und Überlauf in den eigenen Wald, (Sickermulde über die belebte Bodenzone).

Für a) ist ein hinreichend großes Regenauffangbecken unter der Halle 6 vorhanden.

Der regelmäßige Ablauf erfolgt in den nördlichen Graben.

Die Entwässerung der befahrenen Flächen an der Lagerhaltung im südlichen Teil erfolgt in den Grasrändern und in den Graben nördlich.

Die befahrenen Flächen im östlichen Bereich erfolgen über die vorhandene und genehmigte Sickermulde am Waldrand.

Die befahrenen Flächen am vorgesehenen nördlichen Bereich sollen über drei bewachsene Sickermulden am eigenen Waldrand über die Schulter und über bewachsene Bodenzone erfolgen. Gesamt fallen bei einem Regenereignis z. B. mit 75 mm/m² auf den versiegelten Flächen ca. 1800 m³ Regenwasser an, welches durch die genannten Maßnahmen zuerst aufgefangen, gedrosselt und danach zügig in die jeweilige Versickerung weitergeleitet wird. Die Mulden selber haben zudem ein Speichervolumen von gesamt 400 m³ also gesamt 1.800 m³.

Wichtig ist hierfür ein gutes Pflegemanagement, welches die Speicher bzw. Vorhaltung gewährleistet und regelmäßig die Leitungen gesäubert und frei von Blattwerk sind; sowie die Sandfänge, Hofabläufe etc. regelmäßig kontrolliert werden.



Das Abwasser aus WC bzw. Haushaltsabwasser, Büros Duschen wird biologisch in einer Pflanzenkläranlage biologisch gereinigt, kontrolliert und in den Graben geleitet.

Das Kartoffelwaschwasser wird nach der Schlammmentnahme biologisch in einer Schilfkläranlage gereinigt, regelmäßig kontrolliert und in den Graben eingeleitet.

Wir empfehlen für eine vorgesehene Betriebserweiterung, entsprechend der tatsächlichen Größe mit Betriebs- und Personalaufstockung eine Vergrößerung beider Kläranlagen zu prüfen und entsprechend einzurichten.“

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist auf eine sachgerechte Ausführung der Pflanzenkläranlage zum Schutz gegen Hochwasser zu achten.

6.10 Immissionen

Geräuschemissionen

Es sind Geräuschemissionen durch den LKW-Verkehr auf dem Grundstück zu erwarten, weiterhin durch die Be- und Entladung, ggf. durch die Verpackungsmaschinen und Staplerverkehr sowie durch die Aggregate zur Kühlung eingelagerter Kartoffeln.

Betriebsgeräusche wurden während mehrmaliger Ortstermine mit Ausnahme der Emissionen durch den LKW-Verkehr so gut wie nicht wahrgenommen. Nach Aussagen des Inhabers ist mit maximal 15 LKW-Fahrten pro Tag zu rechnen, die überwiegend in der Zeit zwischen 6.00 Uhr und 16.00 Uhr stattfinden, in seltenen Fällen bis 19.00 Uhr. Auf einer Vorstellung der Planung konnten sich die eingeladenen Nachbarn davon überzeugen, dass ihr bestehender Schutzanspruch eingehalten wird. Sollte auch in der Nacht (nach 22.00 Uhr und vor 6.00 Uhr) Verkehr stattfinden, sollte eine Verträglichkeit im Sinne des Schallschutzes im Baugenehmigungsverfahren durch ein Schallgutachten belegt werden.



Im festgesetzten Sondergebiet werden unverändert die Richtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten. Es wird kein Gewerbegebiet mit höheren Richtwerten festgesetzt, zulässig sind wie bisher die Richtwerte eines Mischgebiets.

Die weitere Prüfung der Schallsituation ist daher nicht in diesem Planverfahren durchzuführen, sondern wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Geruchsemissionen

Geruchsemissionen sind im Regelfall durch frische gelagerte Kartoffeln nicht zu erwarten. Theoretisch können ungekühlte Kartoffeln mit hohem Wasseranteil schnell verrotten und dabei unangenehme Gerüche verursachen.

Auf dem Betriebsgelände wird aber die Entstehung von Geruchsemissionen bereits durch die verschlossene Lagerung der vorhandenen Produkte verhindert. Auch Kartoffelabfälle aus Waschung und Sortierung sind Produkte, die weiter verwertet werden, z. B. zur Stärkegewinnung. Aus diesem Grund wird die aussortierte Ware vollständig in Kartoffelkisten verbracht und bis zur Weiterverwertung in einer Lagerhalle gelagert. Die durchschnittliche Lagerdauer für diese Produkte beläuft sich auf drei bis vier Tage. Mit diesen Maßnahmen ist ein geeigneter Schutz vor der Entstehung von belästigenden Geruchsemissionen gegeben.

Eine detaillierte Verfahrensweise zum Schutz vor der Entstehung von belästigenden Gerüchen im Umgang mit Kartoffelabfällen ist im Baugenehmigungsverfahren zur ersten baulichen Entwicklungsstufe darzulegen.

6.11 Kinderspielplatz

Da im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung im planungsrechtlichen Sinne eines sonstigen Sondergebietes festgesetzt wird und an dieser Stelle kein neues Wohngebiet entsteht, wird auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet.



6.12 Denkmalschutz, Kampfmittel, Erdbebenschutz, Grundwasser (Hinweise)

Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Tel.: 02801/77629-0, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

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

Erdbebenschutz

Das Plangebiet ist gemäß DIN 4149 der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T zuzuordnen.

Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen sind in den Bauantragsverfahren zu prüfen.

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

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.



Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten bestehen im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahren (BKG-Karte) kann das Plangebiet bei extremen, aber auch bei seltenen Starkregenereignissen durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Betroffen ist vor allem hierbei der südliche Bereich des Plangebietes mit dem Flurstück 142. Der vorhandene wasserführende Graben kann durch Einstautiefen von 1 bis 2 m, die südlichen und nördlichen Randbereiche des Grabens mit Einstautiefen von 0,5 bis 1 m betroffen sein.

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

Grundwasser

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

Bodenschutz

Sollte das Bauvorhaben nur im Freistellungs-, statt im Baugenehmigungsverfahren realisiert werden, ist für Materialeinbauten (Boden und/oder Ersatzbaustoffe) in den Boden nur noch die sogenannte Mantelverordnung maßgeblich. Dies beinhaltet auch die mit dem Materialeinbau verbundene Dokumentationspflicht (§25 Ersatzbaustoffverordnung).

7. Örtliche Bauvorschriften

Durch die Intensivierung der Straßen- und sonstigen Außenbeleuchtung können Vergrämungseffekte für lichtscheue fledermausarten sowie Anlockeffekte von Insekten und in Folge dessen eine Verlagerung der Jagdaktivität nicht lichtscheuer Arten in den betreffenden Bereichen entstehen. Daher ist auf überflüssige Beleuchtung grundsätzlich



zu verzichten. Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen und um eine insektenfreundliche Beleuchtung zu gewährleisten wird festgesetzt, dass Werbeanlagen, Außenbeleuchtungen und nach außen wirkende Beleuchtungen gemäß § 41 a BNatSchG so anzubringen und zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen geschützt sind. Weiter ist zum Schutz von Fledermäusen auf eine Beleuchtung des Waldrandes zu verzichten.

Werbeanlagen dürfen nur parallel zur Außenwand an der Fassade angeordnet werden. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

8. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse an die bestehenden Netze.

Um die im ersten Schritt geplante Halle und deren Nutzung ausreichend mit Energie zu versorgen, wird im Norden des Plangebietes ein zusätzlicher Trafo benötigt. Um dies planungsrechtlich zu gewährleisten, wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die vorhandenen Pflanzenklär- und Versickerungsanlagen (siehe Kapitel 6.8).

Einzelheiten der Entwässerung sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln.

9. Bodenschutz/Altlasten

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



10. Artenschutzprüfung Stufe 1

Die Artenschutzprüfung Stufe 1 von März 2024 kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für das Plangebiet liegen insgesamt 32 Hinweise auf (potentielle) Vorkommen planungsrelevanter Arten vor. Hierbei handelt es sich um 2 Säugetierarten und 30 Vogelarten. Für 22 Arten lässt sich ein Vorkommen im direkten Eingriffsbereich ausschließen: Europäischer Biber, Habicht, Sperber, Feldlerche, Eisvogel, Baumpieper, Waldohreule, Kuckuck, Kleinspecht, Schwarzspecht, Turmfalke, Pirol, Feldsperling, Rebhuhn, Wespenbussard, Waldschnepfe, Girlitz, Turteltaube, Waldkauz, Star, Schleiereule und Kiebitz.

Für die näher untersuchten 9 Vogelarten (Teichrohrsänger, Mäusebussard, Bluthänfling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Nachtigall, Gartenrotschwanz, Schwarzkehlchen, Steinkauz) kann unter der Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahme, eine Betroffenheit als Brutrevier ausgeschlossen werden.

Auf Grundlage des Datenbestandes der UNB, Kreis Kleve wurden weitere Arten hinsichtlich ihrer Betroffenheit untersucht: Zwergfledermaus, Kleiner Abendsegler und Wasserfledermaus. Für alle drei Arten kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Maßnahme:

Da die ASP im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt wurde, kann die geplante Umsetzung des neuen Baurechts zu einem deutlich späteren Zeitpunkt erfolgen. Hierbei ist zu beachten, dass zuerst die neuen Gehölzflächen im Norden des B-Plans (M1 und M2) herzustellen sind. Sie dienen für alle Brutvögel als Ersatzhabitate.

Um artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen sicher zu vermeiden, haben Rodung bzw. Baufeldräumung, speziell wenn Kleingehölze betroffen sind, außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Sollte die Maßnahme in diesem Zeitfenster nicht möglich sein, so ist unmittelbar vor dem Eingriff eine erneute Begehung (Freigabe) durchzuführen, um sicher auszuschließen, dass planungsrelevante Tierarten und Brutvögel betroffen sind. (Ökologische Baubegleitung).



Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen M3 und M4 sind zwingend einzuhalten. Hier wird ein, das Plangebiet begrenzender Gehölzstreifen, in der Breite von 6 m bzw. 7 m zum Erhalt und zur Weiterentwicklung festgesetzt. Der Gehölzstreifen dient als Fledermausleitlinie.

Präventiv sollen beim Betrieb und der Neuerrichtung von Gebäuden fledermausgerechte Beleuchtung angebracht werden. Ergänzend sollen die Fassaden so gestaltet werden, dass Vogelschlag vermieden wird.

Darüber hinaus handelt es sich für alle näher untersuchten Arten beim Baufeld um ein Nahrungshabitat, welches im angrenzenden Bereich ausreichend vorhanden ist. Sie sind daher nicht in ihrer Existenz betroffen.

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahme umgesetzt wird, kann eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung durch die Baufeldräumung sicher ausgeschlossen werden. Es ist keine vertiefende Prüfung notwendig.

11. Landschaftspflegerischer Begleitplan und Umweltbericht

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Mit dem beigefügten Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 79 „Sondergebiet Altbroekhuysen“ der Stadt Straelen wird der Eingriffsregelung gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 30 Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) Rechnung getragen.

Im ersten Teil des Begleitplans wird die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild im Plangebiet beschrieben und bewertet.

Im zweiten Teil erfolgt die Analyse der durch die Planaufstellung zu erwartenden Konflikte und deren Beschreibung und Bewertung. Dabei werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 7 BauGB festgestellt.



Als Ergebnis werden die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen sowie Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen aufgeführt.

Die in den Kapiteln 9 und 10 des Landschaftspflegerischen Begleitplans aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen werden verbindlich festgesetzt, sind wie beschrieben durch den Bauherren umzusetzen und zu finanzieren. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 15 LNatSchG NRW) und um Ausgleichsmaßnahmen für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung (nach § 31 LNatSchG NRW).

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan wird der Ausgangszustand des Untersuchungsraumes mit 93.289 Punkten bewertet. Dem gegenüber steht der Flächenwert des Zustands nach Durchführung der Maßnahme mit 75.786 Punkten. Somit entsteht ein Defizit von 17.549 Punkten. Der Eingriff ist damit im Eingriffsraum nicht ausgeglichen.

Zum Ersatz steht eine bereits 2001 aufgeforstete Ersatzfläche zur Verfügung:

Gemarkung Stenden, Flur 4, Flurstück 235. Sie hat durch die Aufforstung einen Punkteüberschuss von 8.530 Punkten erreicht.

Darüber hinaus wird eine zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche in unmittelbarer Umgebung als Ersatzfläche angeboten:

Gemarkung: Straelen, Flur 45, Flurstück: 58 (Flurstückskennzeichen: 05318004500058)

Durch die Extensivierung der bisher intensiv genutzten Wiesenbereiche entsteht eine Aufwertung von insgesamt 19.184 Punkten.

Bedingt durch die Nutzung der vorhandenen Ersatzaufforstungsgutschrift von 8.530 Punkten und durch die Realisierung der externen Ersatzmaßnahme entsteht ein Punkteüberschuss von 10.165 Ökopunkten. Dieser Überschuss soll für den Aufbau eines Ökokontos verwendet werden.

Der Eingriff im B-Plangebiet gilt als ausgeglichen.



Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 2 der UVP-G (Gesetz über die Umweltverträglichkeit im Land NRW) sind Umweltauswirkungen im Sinne dieses Gesetzes unmittelbare und mittelbare Auswirkungen eines Vorhabens oder der Durchführung eines Plans oder Programms auf die Schutzgüter. Die aus diesem Bebauungsplan resultierenden Umweltauswirkungen werden bezogen auf die Schutzgüter im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan und der Umweltbericht sind Bestandteil der Begründung.

12. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und des Bodendenkmalschutzes sind aus derzeitiger Sicht nicht betroffen. Im Plangebiet sind weder denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden noch werden Bodendenkmäler vermutet.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14. Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan)

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

15. Kosten des Verfahrens

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



16. Flächenbilanz

Gesamtfläche Bebauungsplanbereich: ca. 40820 qm

Nach der Umsetzung des Bebauungsplans:

Sonstiges Sondergebiet	ca. 28538 qm
Verkehrsflächen	ca. 2182 qm
Wasserflächen	ca. 441 qm
Flächen für Abwasserbeseitigung	ca. 3276 qm
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 25 qm
Private Grünflächen	ca. 5425 qm
Flächen für Wald	ca. 933 qm

Kempen, den 01.09.2026



Diese Begründung hat zusammen mit den Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 79 „Sondergebiet Altbroekhuysen“ nach ortsüblicher Bekanntmachung vom xx.xx.2026 in der Zeit vom xx.xx.2026 bis einschließlich xx.xx.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Straelen, den xx.xx.2026

Der Bürgermeister

Im Auftrag