

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 83 „Max-Planck-Straße“
gemäß §9 Abs. 2a BauGB i.V.m. §30 Abs. 3 BauGB

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2. Verfahren.....	2
3. Derzeitiges Planungsrecht.....	3
4. Erfordernis und Ziel der Planung	4
5. Planinhalte	7
6. Belange der Umweltschutzgüter	7
7. Denkmalschutz.....	8

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtkerns, rund 1.500 Meter vom Straelener Marktplatz entfernt. Es wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- die B58, Broekhuysener Straße, im Süden,
- die Wankumer Straße im Osten und Norden
- und den Sanger Dyk im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 126, 128, 133, 205, 206, 207, 208, 213, 329, 352, 401, 403, 406, 408, 411, 412, 415, 417, 418, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 429, 430, 436, 437, 446, 447, 450, 451, 454, 455, 456, 457, 460, 461, 462, 465 und teilweise 531 des Flures 32 innerhalb der Gemarkung Straelen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 66.000,00 m². In der Planurkunde ist der Geltungsbereich eindeutig abgegrenzt.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Max-Planck-Straße“ erfolgt nach §9 Abs. 2a BauGB in einem vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB als einfacher Bebauungsplan im Sinne von §30 Abs. 3 BauGB:

§9 Abs. 2a BauGB sagt aus, dass für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (hier: Einzelhandelskonzept der Stadt Straelen, Stand 2025) zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.

Das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB greift, da der Bebauungsplan Nr. 83 „Max-Planck-Straße“ lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a enthält. Zudem wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Voraussetzungen im Sinne des §13 Abs. 1 BauGB sind gegeben, sodass ein vereinfachtes Verfahren zur Anwendung kommt.

Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach §13 Absatz 2 Nummer 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Derzeitiges Planungsrecht

Landesplanung

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) wird das überwiegende Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Nach Ziel 6.5-1 LEP NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Nach Ziel 6.5-2 dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortiment nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden. Nur ausnahmsweise unter bestimmten im LEP geregelten Voraussetzungen dürfen nach S. 3 der Zielbestimmung Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden. Das Plangebiet liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Die Ausnahmenvoraussetzungen für Nahversorgungs Nutzungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen nicht vor.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Straelen ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 1c „Gewerbegebiet Wankumer Straße“

Im Bebauungsplan wird das Plangebiet als eine Gewerbefläche auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1968 festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher den Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind unzulässig. Gemäß § 31 Absatz 1 BauGB im Rechtsstand 2002 sind Ausnahmen von der textlichen Festsetzung zulässig, wenn von den Betrieben keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz ausgehen und von den Betrieben keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der betreffenden Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ausgehen und es sich um Betriebe handelt, die aufgrund ihres Sortimentes eine flächenintensive Verkaufs- und Lagerfläche benötigen.

In einer mündlichen Verhandlung des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf betreffend den versagten Bauvorbescheid für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters hat das VG Düsseldorf die Auffassung vertreten, dass der Bebauungsplan Nr. 1c rechtsfehlerhaft und deshalb unwirksam ist. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes liegen daher nach Auffassung des Gerichts bei rechtlich zutreffender Betrachtung im unbeplanten Innenbereich und seien daher nach Maßgabe des § 34 BauGB bebaubar. Die Auffassung des Verwaltungsgerichts ist auch nach einer von der Stadt Straelen in Auftrag gegebenen externen rechtlichen Überprüfung zutreffend. Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 83 ist daher dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Diese Anwendungsvoraussetzung des § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch liegt daher vor. Zur Vermeidung des Rechtsscheins der Gültigkeit des früheren Bebauungsplans soll dieser aber noch in einem gesonderten Verfahren (mit deklaratorischer Wirkung) förmlich aufgehoben werden.

4. Erfordernis und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück Max-Planck-Straße 5 ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit insgesamt 1200 m² Verkaufsfläche nebst 153 Stellplätzen beabsichtigt. Es handelt sich also um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten und damit zugleich zentrenrelevanten Kernsortiment. Die Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung des Vorhabens wurde von der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Kleve auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1c der Stadt Straelen abgelehnt.

Da der Standort regionalplanerisch in einem festgelegten GIB liegt, städtebaulich nicht als zentraler Versorgungsbereich einzuordnen ist und auch die Voraussetzungen der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot für Nahversorgungsbetriebe mit Blick auf die nicht integrierte Lage des Grundstücks nicht vorliegen, ist die Vorhabenplanung mit den Zielen des LEP NRW zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben unvereinbar. Die Gemeinden werden durch § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, ihre Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regelungszweck dieser Vorschrift liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in der „Gewährleistung umfassender materieller Konkordanz“ zwischen der übergeordneten Landesplanung und der gemeindlichen Bauleitplanung. Die Pflicht zur Anpassung zielt auf dauerhafte Übereinstimmung der beiden Planungsebenen. Gemeinden sind daher nicht nur dann zur Anpassung ihrer Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung verpflichtet, wenn sie Bauleitpläne aus eigenem Entschluss und allein aus städtebaulichen Gründen aufstellen oder ändern, sondern sie müssen auch dann planerisch aktiv werden, wenn Ziele der Raumordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordern (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.9.2003 – 4 C 14/01-, juris Rn. 33).

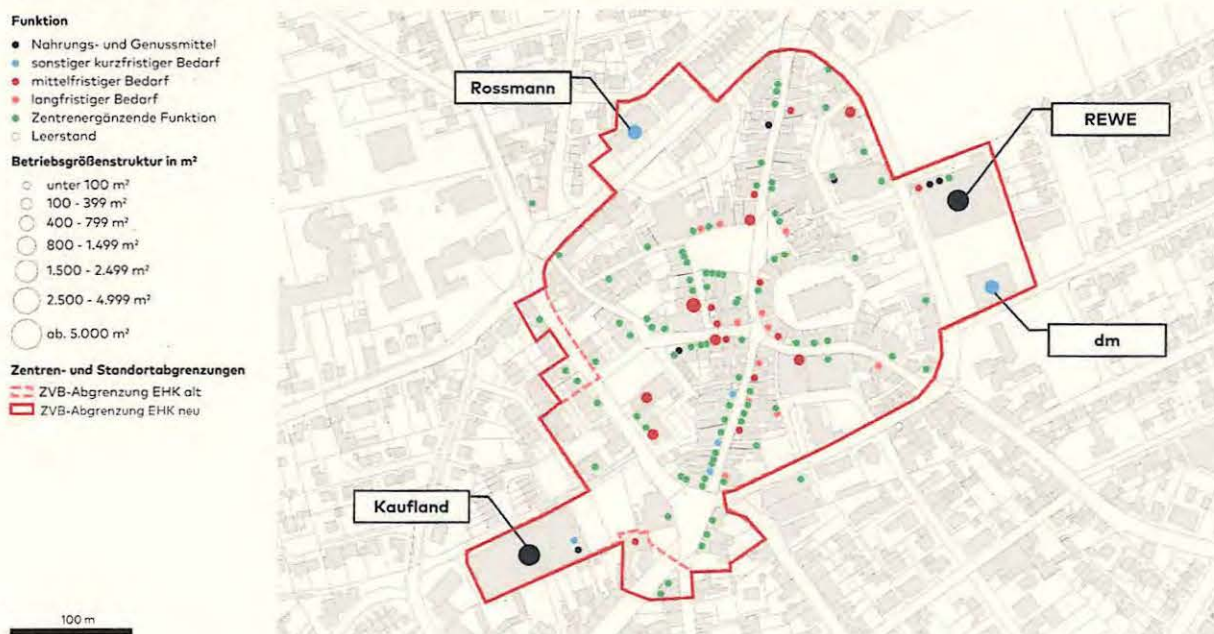
Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Umsetzung der landesplanerischen Vorgaben. Ein vollständiger Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe, also auch solcher mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, erscheint hierfür aktuell nicht erforderlich, da die Ansiedlung eines derartigen Vorhabens nicht absehbar ist.

Die städtebauliche Planung Straelens verfolgt zudem die Zielsetzung, die Stadt in ihrer einzelhandelsbezogenen Entwicklung zu stärken, eine bedarfsgerechte Versorgung der Wohnbevölkerung zu gewährleisten und die gewachsene Versorgungsstrukturen auszubauen. Die Dezentralisations-, Ansiedlungs- und Erweiterungsbestrebungen von Einzelhandelsbetrieben sind dabei auf die zentralen städtebaulich integrierten Standorte im Sinne der zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Straelen reagiert die Stadt auf die Veränderung von Struktur und Größenordnung des Einzelhandels, die Herausforderung immer differenzierterer großflächiger Einzelhandelsangebote sowie auf eine erforderliche Konkretisierung der städtebaulichen Anforderungen an die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Straelen wird der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt Straelen“ festgelegt. Darüber hinaus werden nach im Einzelnen benannten Kriterien Nahversorgungsstandorte innerhalb des Stadtgebiets identifiziert. Die konkreten Bestimmungskriterien für Nahversorgungsstandorte in diesem Sinne ermöglichen perspektivisch die Darstellung und Entwicklung weiterer Nahversorgungsstandorte. Von besonderer Bedeutung für die Darstellung von Nahversorgungsstandorten ist ihre städtebaulich integrierte Lage.

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten soll auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt konzentriert werden. Auf diese Weise soll eine Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung der Innenstadt begünstigt werden. In sonstigen

städtebaulich integrierten Lagen soll eine Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur deutlich kleinflächig erfolgen. In nicht integrierten Lagen soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten restriktiv gehandhabt werden. Auch Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten soll primär im ZVB Innenstadt angesiedelt werden aufgrund der Magnetfunktion von Nahversorgungsbetrieben und ihrer hohen Bedeutung als Frequenzbringer für den ZVB. Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung können standortgerecht dimensionierte Vorhaben auch an (perspektivischen) Nahversorgungsstandorten entwickelt werden, sofern negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen soll eine Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur ausnahmsweise und in der Regel deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit erfolgen. In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist ein restriktiver Umgang mit Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten geboten. Im Sinne des Bestandsschutzes können ausnahmsweise geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen sein.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1c „Gewerbegebiet Wankumer Straße“ befindet sich nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Er befindet sich auch nicht an einem Nahversorgungsstandort nach dem Einzelhandelskonzept 2025. Das Plangebiet ist auch nicht geeignet zur Ausweisung eines neuen Nahversorgungsstandorts. Es fehlt dafür jedenfalls an einer städtebaulich integrierten Lage. Auf der Grundlage des § 9 Absatz 2a BauGB werden daher zur Umsetzung der im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele, insbesondere zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs, Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Plangebiet ausgeschlossen.

Im Plangebiet befindet sich allerdings bereits ein Getränkemarkt der Firma „Trinkgut“. Mit Blick auf den Bestandsschutz dieses Betriebes und die Berücksichtigung der Eigentümerbelange in der planerischen Abwägung wird daher für dieses Grundstück eine Rückausnahme vom ansonsten geltenden Einzelhandelsausschluss für zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Auf dem betreffenden Grundstück bleiben Getränkemarkte

mit nicht großflächiger Verkaufsfläche auch in Zukunft zulässig. Diese Rückausnahme ist landesplanerisch unbedenklich, weil sie nur Betriebe mit einer nicht großflächigen Verkaufsfläche ermöglicht und städtebaulich vertretbar, weil von dem Getränkemarkt mit nicht großflächiger Verkaufsfläche nur im begrenzten Ausmaß Auswirkungen auf das Zentrum zu erwarten sind. Gleichwohl bleibt es auch hinsichtlich dieses Sortiments im übrigen Plangebiet bei der Unzulässigkeit entsprechender Einzelhandelsbetriebe, da das Getränkesortiment auch von den Lebensmittel- einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich angeboten wird.

Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters würde jedoch nach der Einordnung des Einzelhandelskonzeptes gegen die mit dem Einzelhandelskonzept beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und einer geordneten Entwicklung der Nahversorgung verstoßen.

Insofern wird der auch in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB besonders hervorgehobenen städtebaulichen Zielsetzung zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs gerade in seiner nahversorgungsrelevanten Versorgungsfunktion in der planerischen Abwägung der Vorrang eingeräumt vor dem unternehmerischen Interesse der Firma Lidl zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und dem Interesse des Grundstückseigentümers an der Veräußerung seines Grundstücks an die Firma Lidl.

5. Planinhalte

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sind Einzelhandelsbetriebe mit nachstehenden Warengruppen bzw. Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nach dem Einzelhandelskonzept nicht zulässig (innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente):

- Apotheken
- Augenoptik
- Bekleidung (inklusive Arbeitskleidung)
- Briefmarken und Münzen
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Hausrat/Haushaltswaren
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inklusive Wolle)
- medizinische und orthopädische Geräte (inklusive Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik
- Parfümerieartikel und Kosmetika
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
- Schuhe, Lederwaren (inklusive Sportschuhe)
- Spielwaren
- Sportartikel
- Uhren/Schmuck
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel),
Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände
- Drogeriewaren (inklusive Wasch- und Putzmittel)
- Nahrungs- und Genussmittel
- (Schnitt-) Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften

Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Teilfläche 1 sind als Rückausnahme nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Getränke“ zulässig. Zur Differenzierung der innerhalb der Teilfläche 1 zulässigen Betriebe wird an das Hauptsortiment sowie an die Verkaufsflächengröße angeknüpft. Die Verkaufsflächengröße darf die Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO und mithin 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Dies gilt unabhängig davon, ob großflächige Betriebe im Einzelfall mit städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO verbunden sein können.

6. Belange der Umweltschutzgüter

Im vereinfachten Verfahren gem. §13 Abs.1 BauGB wird u. a. von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3

Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Die Umweltbelange werden durch die Ausschlussregelung nicht berührt. Der Bebauungsplan Nr. 83 „Max-Planck-Straße“ schafft kein Baurecht, sondern bestimmt lediglich die Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen im unbeplanten Innenbereich. Im Rahmen des Verfahrens werden die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen mit ihren jeweiligen Wechselwirkungen nicht beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Beachtung des Handlungsleitfadens für das klimagerechte Planen und Bauen der Stadt Straelen verzichtet.

7. Denkmalschutz

Im Nordwesten auf dem Grundstück Gemarkung Straelen, Flur 32, Flurstücke 205 und 206 überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans leicht mit dem Straelen VBD 0058 – römische Straße. Im digitalen Geländere relief (Laserscanbefliegung Geobasis NRW) sind an verschiedenen Stellen Abschnitte (NI 2022/0080, NI 2022/0081 und NI 2022/0082) der römischen Straße von Xanten nach Tongeren sichtbar. Der Verlauf der heutigen Heronger Straße in Straelen liegt genau in der Flucht mit den genannten Abschnitten. Es ist zu vermuten, dass unterhalb der im 19. Jh. noch als Hohe Straße bezeichneten heutigen Heronger Straße Reste einer römischen Straße verlaufen. Daher besteht die Möglichkeit, dass bei zukünftigen Bodeneingriffen im Bereich des Straelen VBD 0058 Bodendenkmalsubstanz angetroffen werden könnte. Römische Straßen wurden meist auf einem Fundament aus großen Steinen errichtet. Zwei weitere Schichten, bestehend aus Grobschutt und feinerem Kies, lagen unmittelbar unter der Straßendecke (pavimentum). Diese bestehen in der Nähe von Siedlungen oder einer Ortschaft oftmals aus Pflasterungen mit unregelmäßigen Steinplatten (silices). Außerhalb von Siedlungen bestand die Straßendecke überwiegend aus einer Kiesdecke. Bei matschigem Gelände oder Steigungen verwendete man lieber Pflasterungen. Die Straßendecke war leicht gewölbt, damit das Wasser in die begleitenden Gräben abfließen konnte. Zwar ist davon auszugehen, dass die möglicherweise römische Straße durch den modernen Straßen- und Leitungsbau und der angrenzenden Bebauung mindestens in Teilen gestört sein wird, in ungestörten Bereichen ist aber mit erhaltenen Relikten wie dem Straßenkörper mit Fahrspuren sowie den seitenbegleitenden Gräben zu rechnen. Zum Schutze der kulturhistorisch wertvollen Bestandteile des Bodendenkmals VBD 0058 -römische Straße- werden im Bebauungsplan ein textlicher Hinweis zur Ortslage des Bodendenkmals sowie auf die §§ 5 (2), 15 (1) und (2) und 27 (1) Denkmalschutzgesetz NRW vermerkt.

Straelen, den 05.05.2026

Stadt Straelen

Im Auftrag



Petra Clemens