

Bebauungsplan Bra/18, „Im Holtfeld“

Zusammenfassende Erklärung

Inhalt

1. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung	2
2. Verfahrensablauf	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	6
5. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	13

1. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

Im südlichen Ortsausgangsbereich von Bracht soll westlich der Brüggener Straße in Ergänzung der hier bereits vorhandenen Bebauung ein Wohngebiet entwickelt werden.

Die in Rede stehenden Grundstücksflächen liegen südlich der Solferinostraße und nördlich der Straße Mevissenfeld.

Der Planbereich wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Flächennutzungsplan der Burggemeinde ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Insofern ist eine Entwicklung zu Wohnbauzwecken grundsätzlich möglich.

Die Burggemeinde ist schon seit vielen Jahren an einer wohnbaulichen Entwicklung der Fläche interessiert. Entsprechende Planungen sind seinerzeit aufgrund immissionsschutzrechtlicher Probleme im Einwirkungsbereich der nördlich benachbarten Polstermöbelfabrik nicht weiterverfolgt und schließlich eingestellt worden.

Da die Nutzung der Polstermöbelfabrik vor längerer Zeit aufgegeben wurde, hat sich die Burggemeinde entschieden, die Planung wiederaufzunehmen. Die zu entwickelnden Flächen befinden sich inzwischen im Eigentum der Burggemeinde.

Um die Auswirkungen einer zukünftigen Wohnbebauung auf das nördlich benachbarte Gewerbegebiet besser abschätzen zu können und Grundlagen für Festsetzungen zum Immissionsschutz zu schaffen, wurde bereits 2014 ein Analyse- und Strukturkonzept erarbeitet, das im Weiteren konkretisiert wurde.

Aktuelles Planungsziel ist die Entwicklung eines gemischten Wohngebietes mit Eigenheimen in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau, der zum Teil mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus realisiert werden soll.

Mit der geplanten Entwicklung der Wohnbaufläche werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt: Zum einen kann die Bebauung entlang der Brüggener Straße sinnvoll ergänzt und abgerundet werden. Darüber hinaus wird der Ortsteil Angenthoer, der in den letzten Jahren eine erhebliche Entwicklung erfahren hat, baulich näher an Bracht angebunden. Außerdem unterstützt die Planung die Möglichkeit, den Bereich Angenthoer über attraktive Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer abseits der Brüggener Straße an den Ortskern und die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen anzubinden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die geplante wohnbauliche Entwicklung eine Gebietsausweisung als allgemeines Wohngebiet

vorzunehmen und die überbaubaren Flächen und sonstigen Festsetzungen auf der Grundlage des bestehenden städtebaulichen Konzeptes zu treffen. Insbesondere werden Festsetzungen für die erforderliche öffentliche Erschließung, für entwässerungstechnisch notwendige Flächen (Versickerungsbecken) sowie zur Eingrünung des Neubaugebietes zur Brüggener Straße getroffen.

Westlich angrenzend an das Plangebiet wird auf den westlichen benachbarten Ackerflächen derzeit der Bebauungsplan Bra/12c „Gewerbegebiet Holtweg Süd“ für die Entwicklung eines Gewerbegebietes aufgestellt. Mit Blick auf das zu entwickelnde Wohngebiet werden in diesem geeignete Maßnahmen zum gewerblichen Schallschutz und abschirmenden Eingrünungsmaßnahmen getroffen, so dass ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sichergestellt sein wird.

2. Verfahrensablauf

Für das Plangebiet wurde durch den Rat der Burggemeinde Brügggen am 25. März 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Bra/18 „Im Holtfeld“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Für die Planung fand in der Zeit vom 13.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Beteiligung erfolgte in der Weise, dass innerhalb der Frist Gelegenheit bestand, die Planungsvarianten beim Sachgebiet 2.2. Planung / Bauen / Technik der Gemeindeverwaltung einzusehen, zu erörtern und sich hierzu schriftlich oder zur Niederschrift zu äußern. Neben der Möglichkeit zur Einsichtnahme im Rathaus Brügggen wurden die Unterlagen auch im Internet verfügbar gemacht. Art, Zeit und Ort der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Amtsblatt für den Kreis Viersen Nr. 22 vom 05.07.2018 öffentlich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde im „Stadtjournal Brügggen“, Ausgabe vom 27.07.2018, über die öffentliche Auslegung informiert.

Auf Grundlage der fortgeschriebenen Planung wurde die Verwaltung vom Rat der Burggemeinde Brügggen am 23. Juni 2022 beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erneut sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Für die Planung fand in der Zeit vom 15.07.2022 bis einschließlich 22.08.2022 die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Beteiligung erfolgte in der Weise, dass innerhalb der Frist Gelegenheit bestand, die Planunterlagen beim Sachgebiet 2.1. Planen/ Bauen/ Umwelt (ehem. Sachgebiet

2.2. Planung / Bauen / Technik) der Gemeindeverwaltung einzusehen, zu erörtern und sich hierzu schriftlich oder zur Niederschrift zu äußern. Neben der Möglichkeit zur Einsichtnahme im Rathaus Brüggen wurden die Unterlagen auch im Internet verfügbar gemacht. Art, Zeit und Ort der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Amtsblatt für den Kreis Viersen Nr. 23/2022, vom 07.07.2022 öffentlich, Eintrag Nr. 431/2022 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2022 gebeten, bis zum 22.08.2022 zu den Entwurfsunterlagen Stellung zu nehmen.

Am 24.10.2023 hat der Rat für den Bebauungsplan Bra/18 „Im Holtfeld“ die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Aufgrund der Verkleinerung und damit der Änderung des Geltungsbereiches erfolgte in gleicher Sitzung die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 17.11.2023 bis einschließlich 18.12.2023 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung erfolgte in der Weise, dass innerhalb der Frist Gelegenheit bestand, die Planunterlagen auf der Internetseite der Burggemeinde Brüggen ein-zusehen waren und sich dazu schriftlich zu äußern. Neben der Möglichkeit zur Einsichtnahme auf der Internetseite konnten die Unterlagen während der Öffnungszeiten oder nach Terminvereinbarung beim Sachgebiet 2.1. Planen / Bauen / Umwelt der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Art, Zeit und Ort der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Amtsblatt für den Kreis Viersen Nr. 30/2023, vom 09.11.2023, Eintrag Nr. 987/2023 öffentlich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde im „Stadtjournal Brüggen“, Ausgabe 11/2023, über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.11.2023 gebeten, bis zum 18.12.2023 zu den Entwurfsunterlagen Stellung zu nehmen.

Durch Beschluss des Rates der Burggemeinde Brüggen ist der Bebauungsplan Bra/18 „Im Holtfeld“ am 27.02.2024 als Satzung beschlossen worden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt und bewertet und wie folgt zusammengefasst:

Mit dem Bebauungsplan Bra/18 „Im Holtfeld“ - Burggemeinde Brüggen soll im südlichen Ortsausgangsbereich von Bracht westlich der Brüggener Straße in Ergänzung der hier bereits vorhandenen Bebauung ein Wohngebiet entwickelt werden. Eine bislang überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche mit randlichen Gehölzstrukturen soll planungsrechtlich für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet inkl. zugehöriger Verkehrs- und Grünflächen für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern vorbereitet werden.

Der aktuelle Umweltzustand des Bebauungsplangebietes wurde u.a. auf der Grundlage eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags dargestellt und bewertet.

Mit Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen kommt es zu Konflikten, die im Umweltbericht beschrieben werden. Sich aus dieser Planung ergebende voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 2 (4) BauGB sind insbesondere

- der Verlust und die Beeinträchtigung von schutzwürdigem Boden mit seinen natürlichen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung;
- die Einschränkung des Bodenwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung;
- der Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Gehölzstrukturen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen infolge von Flächeninanspruchnahme und Versiegelung;
- der Verlust von Wald.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden in einem Landschaftspflegerischem Begleitplan als Landschaftspflegerischen Fachbeitrag nach der Methode der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des LANUV bewertet. Hieraus wurde der notwendige Kompensationsbedarf ermittelt.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen werden die folgenden Maßnahmen vorgesehen (siehe hierzu auch LFB):

- Anlage einer technischen Regenrückhaltung zur Speicherung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet;
- Anpflanzung von insgesamt 8 Obstbaumhochstämmen (1 Stck. je Baugrundstück) entlang der westlichen Plangebietsgrenze (Maßnahme A1);
- Landschaftliche Einbindung des Plangebiets durch Festsetzung einer Pflanzbindung zur Pflanzung von mind. 18 Stk. Laubbaumhochstämmen als Baumreihe und einer Unterpflanzung mit niedrigen Strauchgehölzen entlang der Brüggener Straße (Maßnahme M1);

- Abbuchung von Wertpunkten vom gemeindlichen Ökokonto der Burggemeinde Brügggen, Zuordnung der vorgezogenen Maßnahme: Ökologische Aufwertung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen am Borner See (externe Kompensationsmaßnahme E1);
- Waldausgleich flächig im Verhältnis 1:1 auf externen Flächen im Gemeindegebiet.

Darüber hinaus werden zur weiteren Begrünung und Strukturaneicherung des Plangebietes die Anpflanzung von insgesamt 17 Stück Laubbaumhochstämmen (Maßnahmen G1, G3 und G4) im Bereich der versiegelten Flächen und der öffentlichen Grünfläche sowie die Pflanzung einer Schnitthecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze (Maßnahme G2) als gestalterische Maßnahmen festgesetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die städtebauliche Neuordnung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet werden.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Jahr 2018 wurden zwei Anregungen von privater Seite vorgebracht.

Den Anregungen zu einer verkehrssicheren Gestaltung der Straße Mevissenfeld und deren Einmündung in die Brüggener Straße sowie zur Einrichtung einer Wegeverbindung durch das neue Wohnquartier konnte durch die Ausbauplanung in diesem Bereich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Bra/32 „Am Haus St. Franziskus“ und der weiteren Planung des Bebauungsplanes Bra/18 „Im Holtfeld“ Rechnung getragen werden. Die Einrichtung eines Kreisverkehrs kommt indes nicht zur Ausführung.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Jahr 2022 wurden keine Anregungen von privater Seite vorgebracht.

4.2 Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Diesen (hier: den relevanten Stellungnahmen) wurde wie nachfolgend erläutert Rechnung getragen:

Der Kreis Viersen - Wasserrecht teilt mit, dass aus wasserrechtlicher Sicht Bedenken bestehen, da eine Einschätzung hinsichtlich des Starkregenmanagements fehlt.

Die Verwaltung hatte sich parallel zur frühzeitigen Beteiligung bereits mit der Thematik befasst. Die Belange werden berücksichtigt und der Textteil des Bebauungsplanes um einen Hinweis sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht um Aussagen hierzu ergänzt.

Der Kreis Viersen - Wasserrecht weist außerdem auf die Anforderungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie dem Landeswassergesetz NRW (LWG) zur Beseitigung des Niederschlagswassers hin.

Im Sinne der gesetzlichen Vorgaben wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Danach ist eine Versickerung auf den privaten Einzelgrundstücken wirtschaftlich nicht sinnvoll. Die Planung sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser ortsnah über ein Versickerungsbecken im Norden des Plangebietes zu versickern.

Der Kreis Viersen - Bodenschutz sowie der Geologische Dienst NRW weisen darauf hin, dass das Plangebiet vollständig im Bereich von schutzwürdigen Böden liegt.

Die Stellungnahme wird beachtet und ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Kreis Viersen - Immissionsschutz teilt mit, dass immissionsschutzrechtliche Bedenken für die schützenswerte Wohnbebauung durch die angrenzenden vorhandenen und geplanten Gewerbenutzungen ausgeräumt werden können, wenn entsprechende Maßnahmen auf Grundlage eines Schallgutachtens berücksichtigt werden.

In einem Schallgutachten wird nachgewiesen, dass zwischen den in der Umgebung angesiedelten gewerblichen Nutzungen und der geplanten Nutzung keine Geräuschkonflikte zu erwarten sind und die dort getroffenen Festsetzungen nach dem Abstandserlass berücksichtigt werden.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Bra/12c „Gewerbegebiet Holtweg Süd“ werden zum Schutz der Wohnbebauung vor neuen Gewerbelärmemissionen Maßnahmen abgestimmt.

Der Kreis Viersen - technische Bauaufsicht empfiehlt, eine maximale Gebäudehöhe und ggf. Traufhöhe sowie eine Dachneigung festzusetzen. Bei der Vorgabe der Traufhöhe soll der Umgang mit Nebendächern von Zwerchgiebeln und anderen Dachaufbauten und die Dachaufbauten in der 2. Ebene ebenfalls geregelt werden. Der Anregung wird insofern nachgekommen, dass eine entsprechende Wand und Gebäudehöhen festgesetzt werden. Dachneigungen sollen nicht festgesetzt werden, um den Eigentümern eine flexible Gestaltung zu ermöglichen. Der Umgang mit Nebendächern von Zwerchgiebeln und anderen Dachaufbauten sollen in der Gestaltungssatzung geregelt werden. Ein Hinweis auf diese wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus soll der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen in Abhängigkeit von der Straßenhöhe definiert und die künftigen Höhen im Bebauungsplan separat gekennzeichnet übernommen werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Bebauungsplan definiert eine neue Höhenlage der privaten Grundstücksflächen. Sie folgt der künftigen Straßenausbauhöhe und nimmt entsprechend Bezug darauf. Die Regelungen sollen auf bauordnungsrechtlicher Ebene eine Vorgabe für die künftige Höhenentwicklung der Grundstücksflächen und damit auch der baulichen Anlagen, insbesondere im Bereich der Nachbargrenzen, darstellen.

Weiterhin empfiehlt der Kreis Viersen - technische Bauaufsicht zur Vermeidung von Abweichungen oder einzuholenden Nachbareinverständnissen eine neue Geländehöhe für die Berechnung der maximalen Garagenhöhe festzusetzen. Ebenso sollen weitere Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen und die Baugrenzen im WA 1 nach Norden erweitert werden und eine planerische Aussage zu Wärmepumpen getroffen werden.

Der Anregung wird insofern nachgekommen, dass eine entsprechende Festsetzung bzgl. der Geländehöhe im Bebauungsplan dafür getroffen wird. Außerdem werden Flächen für Carports, Garagen und Stellplätze an dem Ende des ersten und zweiten Stichweges zeichnerisch festgesetzt. Ebenso erfolgt eine Festsetzung zu Wärmepumpen. Die Baugrenze wird indes nicht erweitert, um Störungen mit dem angrenzenden Spielplatz zu vermeiden.

Der Kreis Viersen – Natur und Landschaftspflege regt an, dass bestehende Gehölzbestände im Plangebiet nach Möglichkeit erhalten und in die öffentliche Grünflächenplanung integriert werden. Darüber hinaus sollten im Hinblick auf die noch zu prüfenden, artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Gehölzbestände eingegriffen werden soll, frühzeitig die Möglichkeiten für gegebenenfalls notwendige Ersatzlebensstätten (z.B. an zukünftigen Häuserfassaden oder verbleibenden Bäumen)

betrachtet und im Rahmen artenschutzrechtlicher Maßnahmen festgesetzt werden.

Die im Aufstellungsbereich befindlichen Gehölzstrukturen können nicht bzw. nicht in dieser Form erhalten bleiben. Sowohl die Anordnung der Bauflächen als auch die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Fläche zur Regenwasserversickerung stehen einer Erhaltung entgegen. In den Planunterlagen inklusive Umweltbericht, landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Artenschutzprüfung wurden die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst und Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich gegenübergestellt.

Die im Plangebiet befindliche Waldfläche wird sowohl durch einen Ausgleich in Form einer Aufforstung als auch einer Aufwertung, jeweils im Verhältnis 1:1 gemäß einer Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz kompensiert. Die Flächen zum Waldausgleich werden mit dem Landesbetrieb abgestimmt.

Der Kreis Viersen - Infektions- und Umwelthygiene weist darauf hin, dass im weiteren Verfahren gutachterliche Untersuchungen zum Schallschutz durchzuführen sind.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde erarbeitet und die Planunterlagen entsprechend ergänzt bzw. angepasst. Die im schalltechnischen Gutachten aufgeführten Maßnahmen werden bei der Vorhabenplanung und auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Die Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW weist weiter darauf hin, dass der Planbereich von Grundwasserabsenkungen betroffen ist, die durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingt sind. Die Behörde führt aus, dass die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden sollten. Sie empfiehlt, diesbezüglich die RWE Power AG sowie den Erftverband zu beteiligen.

Die RWE Power AG sowie der Erftverband wurden im Verfahren beteiligt. Textteil und Begründung werden um eine Kennzeichnung zu den der Grundwasserabsenkung ergänzt.

Der Landesbetrieb Wald und Holz teilt mit, dass die Bedenken aus forstbehördlicher Sicht ausgeräumt werden können, wenn die ca. 0,2 ha große Fläche Wald nordwestlich des Flurstückes 229 aus dem Geltungsbereich herausgenommen wird, oder der Wald an anderer Stelle flächig im Verhältnis 1:1 forstrechtlich und funktional ersetzt wird.

Generell ist es sinnvoll Waldflächen zu erhalten. Die im Aufstellungsbereich befindlichen Waldfläche kann jedoch nicht erhalten werden. Sowohl die Anordnung der Bauflächen als auch die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Fläche zur Regenwasserversickerung stehen einer Erhaltung entgegen.

Für die entfallende Waldfläche im Plangebiet hat demnach ein Waldausgleich durch Ersatzaufforstung sowie Waldumbau zu erfolgen.

Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein regt an, dass im Rahmen der Art der baulichen Nutzung die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen zuzulassen. Dem wird nicht gefolgt. Das Gebiet ist zu klein, um diese Nutzungen zu zulassen. Hinzu kommt, dass dadurch mehr Verkehr entsteht. Dies ist problematisch, da sich ein Kindergarten sowie das Altenheim in direkter Nähe befindet und das Baugebiet auf dem Schulweg von Kindern aus Angenthoer und dem Baugebiet selbst befindet.

4.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB im Jahr 2023 wurden keine Anregungen von privater Seite vorgebracht.

4.4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Diesen (hier: den relevanten Stellungnahmen) wurde wie nachfolgend erläutert Rechnung getragen:

Die Handwerkskammer Düsseldorf regt eine Ausweisung als Mischgebiet an. Neben dem Wohngebiet soll das Gewerbegebiet Holtweg durch den Bebauungsplan Bra/12c „Gewerbegebiet Holtweg Süd“ erweitert werden, wodurch Nutzungen dort eingeschränkt werden können.

Die Ausweisung eines Mischgebietes ist zum einen nicht erforderlich und zum anderen auch nicht gewünscht, da das Baugebiet allein für eine Wohnnutzung vorgesehen ist. Mögliche Immissionskonflikte mit dem westlich des Plangebietes entstehenden neuen Gewerbegebiet und den Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bra/18 sind auf der Ebene des aufzustellenden Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet zu lösen. Dies kann durch entsprechende Schutzabstände oder aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes gelöst werden. Außerdem ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles geplant. Der Umfang dessen wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Bra/12c ermittelt.

Die Handwerkskammer Düsseldorf regt weiter an, dass unabhängig von der gewählten Gebietskategorie nicht störende Handwerksbetriebe im Bebauungsplan zugelassen werden sollten.

Der Ausschluss würde die wohngebietsverträglichen Gewerbebetriebe ungerechtfertigt benachteiligen. So sind eine Vielzahl kleinerer Gewerbebetriebe wie Maler und Lackierer, Elektroinstallateure oder Kosmetikstudios traditionell auch in Wohngebieten ansässig. Diese Betriebe treten häufig nach außen hin kaum in Erscheinung, bedürfen jedoch auch einer entsprechenden Baugenehmigung für die gewerbliche Nutzung, wenn sie einen Raum in einem Wohnhaus für den Betrieb in Anspruch nehmen möchten. Verkehre beschränken sich häufig auf geringfügige Be- und Entladetätigkeiten. Der Anregung wird insofern gefolgt, als die nicht störenden Handwerksbetriebe als allgemein zulässige Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet auch in diesem Bebauungsplan allgemein zulässig sind und nicht ausgeschlossen werden.

Die Industrie- und Handelskammer weist daraufhin, dass durch die Planung immissionsschutzrechtliche Konflikte geschaffen werden können. Durch die neu hinzukommenden schutzwürdigen Nutzungen dürfen keine Beeinträchtigungen des Bestandes oder der Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden Unternehmen bestehen. Durch die vorgesehene Planung rückt eine Wohnbebauung an die im Regionalplan dargestellten Bereich für Gewerbe- und Industrieansiedlung (GIB) heran. Nach den Zielen des Landesentwicklungsplanes und Regionalplanes soll bei Planungen von schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld von GIB sichergestellt werden, dass die bisherigen Nutzungen und auch Betriebserweiterungsflächen sowie Reserven im GIB weiterhin zweckentsprechend genutzt werden können. Es ist möglichst eine vollumfängliche Nutzung des GIBs sicherzustellen und somit Flächen in die Beurteilung mit einzubeziehen, die aktuell bauplanungsrechtlich noch nicht umgesetzt jedoch im Regionalplan dargestellt sind.

Das Schallgutachten stellt als Ergebnis heraus, dass durch die geplante Bebauung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der bestehenden gewerblichen Nutzung zu erwarten sind. Die nächstgelegene Wohnbebauung hat eine kürzere Entfernung (120 m) als die geplante Bebauung (160 m).

Zudem weist sie darauf hin, dass laut Kenntnisstand der IHK insgesamt 12 Unternehmen am Standort der ehemaligen Polstermöbelfabrik verortet werden können. Sie stimmt nicht mit der Aussage des Schallgutachtens überein, dass die Polstermöbelfabrik nicht mehr genutzt wird. Die am Standort ansässigen Unternehmen dürfen durch das geplante Vorhaben in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden.

Zu der Stellungnahme ist auszuführen, dass der Regionalplan sowie der Flächennutzungsplan seit Jahrzehnten die Siedlung- bzw. Wohnbaufläche an der Brüggener Straße ausweisen. Der GIB Bereich kam erst durch die Neuaufstellung des Regionalplanes hinzu, sodass die gewerbliche Baufläche an die Wohnbaufläche herangerückt ist und nicht umgekehrt.

Der Bebauungsplan Bra/12c „Gewerbegebiet Holtweg Süd“ befindet sich derzeit noch in Aufstellung. Es ist noch nicht bekannt, welche Betriebe bzw. welche Nutzungen sich in dem Gewerbegebiet ansiedeln. Nördlich des Plangebiets befindet sich das Gewerbegebiet Holtweg. Die hier vorkommenden, nächstgelegenen gewerblichen Nutzungen befinden sich in ca. 160 m Entfernung in nordwestlicher Richtung des Plangebietes. Das Planungsrecht für das Gewerbegebiet wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Bra/12b „Gewerbegebiet Holtweg“ geregelt. Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden durch eine Gliederung nach Abstandsklassen gemäß der Abstandsliste 2007 geregelt. Da an die hier vorliegenden gewerblichen Nutzungen unmittelbar gemischte Bauflächen grenzen sowie die nächstgelegene Wohnbebauung eine kürzere Entfernung (ca. 120 m) zu den gewerblich genutzten Bauflächen aufweist als die im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes geplante Bebauung (ca. 160 m), ist durch die geplante Bebauung kein Geräuschkonflikt mit der bestehenden gewerblichen Nutzung zu erwarten.

Aufgrund der Regelungen des Abstandserlasses in Verbindung mit der TA Lärm sind die Richtwerte an der bestehenden Wohnbebauung für die gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bra/12b maßgebend. Werden die Richtwerte an der bestehenden Bebauung eingehalten, werden die Richtwerte auch an der geplanten Bebauung eingehalten.

Folglich sind keine Regelungen zum Schutz vor gewerblichen Geräuschimmissionen festzusetzen, die zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm führen.

Mögliche Immissionskonflikte mit dem westlich des Plangebietes entstehende neue Gewerbegebiet und den Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bra/18 sind auf der Ebene des aufzustellenden Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet zu lösen. Dies kann durch entsprechende Schutzabstände oder aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes gelöst werden. Außerdem ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles geplant, sodass die Nutzungen im Gewerbegebiet nicht eingeschränkt werden. So wird sichergestellt, dass beide Gebiete nebeneinander existieren können. Der Umfang des Lärmschutzwalls wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Bra/12c ermittelt.

Darüber hinaus wird nur noch das Verwaltungsgebäude der ehemaligen Polstermöbelfabrik gewerblich genutzt. Diese Nutzungen sind unkritisch. Das Fabrikgebäude wurde bereits abgerissen.

Die Industrie- und Handelskammer verweist darüber hinaus auf Ihre Stellungnahme vom 22.08.2022 und regte erneut an, dass im Rahmen der Art der baulichen Nutzung die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen zuzulassen. Eine Viel-

zahl an kleineren Gewerbebetrieben sind traditionell in Wohngebieten ansässig und treten nach außen häufig nicht in Erscheinung. Die betriebliche Praxis zeichnet sich dadurch aus, dass keine weiteren Beschäftigten vor Ort tätig sind und dass der Kundenverkehr - wenn überhaupt - nur geringfügig ist.

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO sollen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht erlaubt werden. Das Gebiet ist zu klein, um diese Nutzungen zuzulassen, da diese nicht allein der Versorgung des Gebietes dienen können. Hinzu kommt, dass dadurch mehr Verkehr entsteht. Dies ist problematisch, da sich ein Kindergarten sowie das Altenheim in direkter Nähe befinden und auch der Schulweg aus dem Wohngebiet Angenthoer zum nahegelegenen Schulzentrum durch das Baugebiet geführt werden soll.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat sich kein Anpassungsbedarf für die Entwurfsunterlagen ergeben.

5. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (Nummer 2 Buchstabe d der Anlage 1 des BauGB), wurde die Verpflichtung zur sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Der Hinweis auf die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Plans verdeutlicht, dass es sich dabei um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebiets handeln soll und nicht etwa über grundsätzlich andere Planungen nachgedacht werden muss. Das zu einem Wohnquartier zu entwickelnde Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Burggemeinde Brüggen bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit greift die Gemeinde die landesplanerischen Ziele zur Siedlungsentwicklung auf (s. Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf). Entlang des westlichen und östlichen Rands des Geltungsbereichs sind im FNP öffentliche Grünflächen dargestellt. Mit den Darstellungen im FNP dokumentierte die Burggemeinde Brüggen bereits frühzeitig, dass eine weitere wohnbauliche Entwicklung inklusive randlicher Eingrünung auch der gemeindlichen Absicht und des stadtplanerischen Erfordernisses entspricht.

Die Bodenverhältnisse erfordern zur Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers die Errichtung einer Versickerungsanlage im Bereich des Geländetiefpunktes, der sich im

Norden des Plangebietes befindet. Damit ergibt sich für die städtebauliche Anordnung des Wohngebietes ein Zwangspunkt. Ein weiterer Zwangspunkt stellt die Absicht der Gemeinde dar, die bislang informelle Wegeverbindung zwischen Solferionostraße und Mevisenfeld zu erhalten und die Nutzbarkeit für den nicht-motorisierten Verkehr zu erweitern.

Aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Struktur, der vorhandenen baulichen und verkehrlichen Strukturen und im Interesse der Wirtschaftlichkeit, erscheint eine grundsätzlich andere Planung sowie eine weitere Durchgrünung innerhalb des Plangebiets nicht sinnvoll.

Aufgestellt:
rheinruhr.stadtplaner
Sibyllastraße 9
45136 Essen

Gemeinde Brüggen
Der Bürgermeister
Planungsamt

Diese zusammenfassende Erklärung lag dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Brüggen vom 27.02.2024 zum Bebauungsplan Bra/18 „Im Holtfeld“ zugrunde.

Brüggen, den

Gellen
Bürgermeister