

**Bebauungsplan Bra/35
„Westlich der Kaldenkirchener Straße“,**

Begründung

(Stand: 09.09.2024 – Vorentwurf)



Inhalt

1. Planungsanlass und -ziel	3
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3. Planungsrechtliche Situation.....	4
3.1 Regionalplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Bebauungspläne	4
3.4 Wasserschutzgebiete	4
4. Verfahren	4
5. Örtliche Situation	5
6. Städtebauliches Konzept	5
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
7.1 Art der baulichen Nutzung	6
7.2 Maß der baulichen Nutzung	7
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen	8
7.4 Bauweise	8
7.5 Garagen, Carports und Stellplätze	8
7.6 Nebenanlagen	9
7.7 Verkehrsflächen	9
8. Umweltbelange	13
8.1 Umweltbericht.....	13
8.2 Artenschutz	13
8.3 Ökologische Eingriffe.....	14
8.4 Immissionsschutz	14
9. Hochwasser- und Starkregenereignisse	14
10. Entwässerung	16
11. Kennzeichnungen	17
11.1 Erdbebenzone.....	17
12. Hinweise	17

1. Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinden sollen Bauleitpläne aufstellen, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Grundsatz des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches).

Auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen und derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstückes entlang der Kaldenkirchener Straße am nördlichen Ortsrand von Bracht gegenüber der Einmündung Kahrstraße sollen die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden.

Um dem drängenden Wohnungsbedarf in der Burggemeinde, insbesondere bei kleineren bis mittleren Mietwohnungen zu begegnen, sollen durch die Gemeinde oder im Verbund mit einem Wohnungsunternehmen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen. Das für dieses Grundstück erarbeitete Konzept sieht eine 3-geschossige Bebauung mit rund 21 Wohnungen und einer begrünten, offenen Stellplatzanlage vor.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Bereich für die beabsichtigte Mehrfamilienhausbebauung geeignet und war schon seit geraumer Zeit als ein Standort für die Schaffung neuen Mietwohnraums erkannt und im Flächennutzungsplan berücksichtigt worden. Vergleichbare bauliche Strukturen des Geschosswohnungsbaus sind in rund 50 m bis 100 m Luftlinie im Bereich Op de Haag, Lessingstraße, Kahrstraße sowie Goethe- und Schillerstraße bereits vorhanden.

Mittel- bis langfristig wird bedarfsabhängig auch eine städtebauliche Entwicklung des westlich anschließenden Grundstücksbereiches in den Freiraum hinein angestrebt. Insofern ist es ebenfalls Ziel des Bebauungsplanes, einen Erschließungsansatz von der Kaldenkirchener Straße aus in die Tiefe des Grundstücks planerisch vorzusehen, da hier eine sinnvolle und leistungsfähige Anschlussmöglichkeit für eine Entwicklung der rückwärtig gelegenen Flächen besteht. Die für diese Erschließung benötigten Grundstücke befinden sich ebenfalls überwiegend in gemeindlichem Besitz, für eine weitere Parzelle bestehen Verkaufsverhandlungen.

Da eine Bebaubarkeit des Grundstückstreifens entlang der Kaldenkirchener Straße nicht als Baulückenschließung im Sinne von § 34 BauGB zu werten ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Umsetzung der o. a. Planungsziele erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt rund 500 m nördlich des Ortszentrums von Bracht an der Kaldenkirchener Straße am Kreuzungspunkt mit der Kahrstraße. Es umfasst ein rund 3.000 m² großes Teilstück des Grundstücks Gemarkung Bracht, Flur 12, Flurstück 774 sowie untergeordnete Teilflächen der Flurstücke 943 und 217 in gleicher Flur.

Im Bebauungsplan ist die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB zeichnerisch festgesetzt.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Burggemeinde Brüggeln ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

3.3 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Kaldenkirchen-Grenzwald“.

4. Verfahren

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist im vorderen Bereich entlang der Kaldenkirchener Straße dem § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) sowie im rückwärtigen Bereich dem § 35 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen. Da die vorgesehene Bebauung nicht komplett im unbeplanten Innenbereich liegt, sondern rückwärtig den Außenbereich tangiert, ist für die Planung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Der Bebauungsplan Bra/35 wird im Regelverfahren aufgestellt. Dabei wird eine förmliche Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht ist separater Bestandteil der Begründung.

5. Örtliche Situation

Der nördlich des Ortszentrums liegende Abschnitt der Kaldenkirchener Straße beschreibt die Eingangssituation von Bracht. Hier reihen sich Bebauungen in heterogenen Strukturen beidseitig der Kaldenkirchener Straße auf; teilweise – wie im Bereich des Plangebietes - reichen landwirtschaftliche Nutzflächen bis an die Ortseingangsstraße heran. Die straßendörfliche Struktur verdichtet sich auf Höhe des Plangebietes zu der kompakten Ortslage von Bracht mit ausgedehnten Wohnsiedlungsbereichen; das Zentrum von Bracht liegt rund 500 m südlich entfernt.

Örtliche soziale Infrastrukturen sind weitgehend fußläufig zu erreichen. Die nächsten Versorgungsmöglichkeiten mit Lebensmitteln befinden sich an der Kaldenkirchener Straße/ Ecke Op de Haag in rund 350 m Entfernung sowie an der Kahrstraße / Ecke Nordwall in ca. 500 m Entfernung.

Die Bushaltestelle Brüggen – Kahrstraße liegt direkt auf Höhe des Plangebietes.

Das Plangebiet selbst wird ackerbaulich genutzt. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen reichen in westlicher Richtung bis zur Umgehungsstraße B221 heran.

Nördlich schließen ein Wohngebäude mit Anbauten und einem Nutzgarten in der Tiefe des Grundstücks sowie nördlich davon eine Tankstelle mit Garagenhof und einem Abstellplatz für Wohnmobile an.

Südlich grenzen zwei freistehende Eigenheime und der unbefestigte Besucherparkplatz einer südlich daran angrenzenden ehemaligen Gaststätte (Haus Uhle) an den Entwicklungsbereich an. Randliche Bereiche dieser Parzellen werden in den Geltungsbereich zum Ausbau der Erschließung einbezogen.

Auf der östlichen Straßenseite der Kaldenkirchener Straße liegt die breite Einmündung der Kahrstraße mit der abzweigenden Goethestraße. Direkt im Kreuzungsbereich befindet sich ein ehemaliges Tankstellengrundstück mit wechselnden Nach- und Zwischennutzungen, südlich schließt ein Schnellimbiss an.

Das Plangebiet und die angrenzenden Strukturen sind topografisch weitgehend eben. Das Gefälle beträgt von Süd nach Nord rund 40 cm.

6. Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine hochbauliche Planung durch die gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG (GWG) erarbeitet. Danach ist die Errichtung von

zwei barrierefrei erschlossenen Mehrfamilienhäusern mit drei Geschossebenen und insg. 21 Wohneinheiten vorgesehen.

Durch einen Richtungswechsel der Firstrichtung entsteht in dem neuen Kreuzungsbereich ein städtebaulich aufgelockertes Bild mit zur Kaldenkirchener Straße giebel- und traufständigen Gebäuden. Die Grundrisse sind so angeordnet, dass sich die Wohn- und Schlafräume auf der vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite befinden und straßenseitig die Erschließung und Kellerersatzräume angeordnet werden.

Die Gebäude sind von der Straße abgerückt angeordnet, so dass in diesem verkehrlich belasteten Bereich Flächen für rund 14 Pkw-Stellplätze, Abfallsammel- und Fahrradstellplatzanlagen vorgesehen werden können. Die Grundstückerschließung erfolgt zu Fuß von der Kaldenkirchener Straße; die Pkw-Erschließung hingegen über die neue seitlich angeordnete Erschließungsstraße. So lassen sich Störungen des Verkehrsflusses auf der Kaldenkirchener Straße vermeiden. Durch den rückwärtig gelegenen Zufahrtsbereich ergeben sich auch keine Störungen in dem neuen Kreuzungsbereich.

Zu den Straßenräumen erfolgt eine Eingrünung mit einer Heckenpflanzung sowie Baumreihungen auf der Stellplatzanlage; verbleibende Freiflächen im „Vorgartenbereich“ werden begrünt.

Der rückwärtige, nach Westen orientierte Bereich steht den Bewohnern als Gemeinschaftsfläche zur Verfügung.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Neben der konzeptionell vorgesehenen Wohnnutzung sollen aber ergänzende Nutzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein. Es erfolgt daher die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen durch ihren allgemein größeren Flächenbedarf, ihren potenziell höheren Störgrad und das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht den geplanten städtebaulichen Entwicklungspotenzialen für diesen Bereich und würden gegebenenfalls zu unerwünschten Fremdverkehren mit den daraus resultierenden Belastungen im Umfeld führen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Plangebiet wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO entspricht und somit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild gewährleistet. Die Ausnutzung des Orientierungswertes gemäß § 17 BauNVO mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 für das Plangebiet dient einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und trägt den Zielen einer flächensparenden Grundstücksentwicklung Rechnung. Zugleich gewährleistet die Festsetzung eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke und sichert den künftigen Bauherren einen angemessenen Spielraum für die bauliche Ausnutzung und Gestaltung.

Geschossflächenzahl

Es erfolgt die Festsetzung einer GFZ von 1,2 für die geplante dreigeschossige bauliche Ausnutzung der Mehrfamilienhausbebauung.

Die Festsetzung liegen im Bereich des durch die BauNVO vorgegebenen Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete und stellt ein übliches Dichtemaß für eine Bebauung mit drei Vollgeschossen dar (s. u.).

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sind zur Umsetzung des Geschosswohnungsbaus maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Vergleichbare Gebäudetypologien finden sich in rund 50 m bis 100 m Luftlinie im Bereich Op de Haag, Lessingstraße, Kahrstraße sowie Goethe- und Schillerstraße. Auch mit Blick auf die in der näheren Umgebung vorherrschenden überwiegenden zweigeschossigen Bauweisen ist die festgesetzte Geschossigkeit in Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen als ortsverträglich einzustufen.

Es sind auch keine besonderen Beeinträchtigungen der direkten niedrigeren Nachbarschaft im Norden erkennbar, da hinreichende Abstände auf dem eigenen Grundstück berücksichtigt werden und die Gebäudestellung von Bestand und Planung nicht zu unerwünschten Einsichtnahmen führen werden.

Gleichermaßen ist für eine Entwicklung im Geschosswohnungsbau die Festsetzung von drei Vollgeschossen üblich, wirtschaftlich und unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist eine bauliche Entwicklung über drei Geschossebenen hinaus indes ausgeschlossen.

Höhe baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen zur maximalen Wand- und Gebäudehöhe getroffen, die einen Rahmen für die städtebaulich wünschenswerte Gebäudetypologie mit der gebotenen Flexibilität für die individuellen Gestaltungswünsche der Dachgestaltung (geneigte Dächer oder Flachdächer) bilden. Gleichzeitig gewährleisten diese auch die Verträglichkeit der Bebauung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen.

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen grundsätzlich eine Entwicklung von drei Vollgeschossen. Gleichzeitig ist mit der Höhenfestsetzung eine Bebauung über drei Geschossebenen ausgeschlossen. Geringe, aber hinreichende Spielräume für die bauliche Gestaltung sind vorgesehen.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie folgen weitestgehend der formgebenden Gestaltung des städtebaulichen Konzeptes für eine straßenbegleitende, von der Kaldenkirchener Straße abgerückte Bebauung und definieren so die Anordnung der geplanten Baukörper in ihren Grundzügen.

Sie stellen sicher, dass zu den benachbarten Grundstücken sowie zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend Abstände gewahrt bleiben, während gleichzeitig für die bauliche Entwicklung aber auch noch sachgerechte Spielräume verbleiben, ohne dass sich dadurch Störungen für die Nachbarschaft ergeben würden.

Eine Bautiefe von 18 m ermöglicht die geplante Gebäudekubatur für die Mehrfamilienhausbebauung, gewährleisten im Sinne der Flexibilität aber auch Gestaltungsspielräume für Vor- und Rücksprünge. Terrassen und Balkonen als Teil der Hauptanlage sind innerhalb dieser Baugrenzen verortet.

7.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, d. h. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Mit dieser Bauweise lassen sich die geplanten zwei Einheiten im Geschosswohnungsbau flexibel realisieren; alternativ sind auch andere Gebäudestrukturen in der offenen Bauweise bedarfs- und nachfragegerecht möglich.

7.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Der private Bedarf an Abstellmöglichkeiten von Kfz ist grundsätzlich auf den Grundstücken selbst zu decken. Der sog. ruhende Verkehr soll dabei nicht wahllos und damit ungeordnet auf dem Grundstück verteilt werden.

Insbesondere rückwärtige Grundstücksteile sollen vom ruhenden Verkehr freigehalten werden, da lange Zufahrten die Wohnruhe beeinträchtigen können und oftmals mit unnötigen Flächenversiegelungen verbunden sind.

Carports und Stellplätze sind daher grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Anordnung der Flächen erfolgt entlang der Straßenräume in Anlehnung an das städtebauliche Konzept.

Die Herstellung von Garagen ist hier ausgeschlossen, da der Eindruck von massiven, städtebaulich bedenklichen Garagenhöfen vermieden werden soll und offene, begrünte Anlagen, insb. auch im Nahbereich der Kaldenkirchener Straße zu bevorzugen sind.

7.6 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen kann sich unmittelbar auf die Nutzbarkeit der Baugrundstücke auswirken. Einerseits schränken sie den bei heutiger, flächensparender Bebauung immer kleiner werdenden Freiflächenanteil der Grundstücke weiter ein. Andererseits erwecken sie bei wahlloser Verteilung auf den Grundstücken schnell den Eindruck ungeordneter Gestaltung. Um eine städtebaulich befriedigende Anordnung der Nebenanlagen im Plangebiet insgesamt sicherzustellen und auch zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange, werden Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen.

Im Plangebiet sind im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage Fahrradboxen und Müllsammelanlagen geplant. Der städtebaulichen Konzeption folgend setzt der Bebauungsplan entsprechende Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen fest. Nebenanlagen sind im Sinne einer geordneten, standortgerechten Verteilung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Kinderspielanlagen. Kinderspielanlagen sind als wichtiges und notwendiges Element für Familien mit Kindern auf dem Grundstück vorgesehen. Da sie mit dem Gebietscharakter eines Wohngebietes und dem städtebaulichen Erscheinungsbild vereinbar sind, sind sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig.

Im Hinblick auf eine angemessene Eingrenzung des Grundstücks sind auch Einfriedungen von der Festsetzung ausgenommen.

7.7 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngrundstücks erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße, die im südlichen Bereich des Plangebietes an die Kaldenkirchener Straße anbindet. Diese neue Haupteerschließungsachse ist zugleich die Zufahrtsstraße für perspektivisch vorgesehene weitere Bauabschnitte in westlicher Richtung und stellt in ihrer Dimensionierung einen leistungsfähigen neuen Knotenpunkt mit der Kaldenkirchener Straße dar.

Der Bebauungsplan setzt diese neue Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 11,75 m fest.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um den Verkehrsfluss auf der Kaldenkirchener Straße und im Kreuzungsbereich mit der neuen Planstraße nicht zu stören, setzt der Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten entlang dieser Grundstücksgrenzen fest. Damit erfolgt die Ein- und Ausfahrt des neuen Wohnbaugrundstücks auf die neue Erschließungsstraße möglichst weit entfernt von der Kaldenkirchener Straße, so dass ein hinreichender Abstand zum künftigen Kreuzungsbereich gegeben ist.

7.8 Festsetzungen zum Schallschutz

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden mit Blick auf die verkehrlichen und ggf. gewerblicher Emissionen im Umfeld des Plangebietes **im weiteren Verfahren** auf Grundlage eines noch zu erstellenden Schallgutachtens Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

7.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für das Plangebiet werden Begrünungsmaßnahmen in Form von Pflanzfestsetzungen vorgesehen. Neben dem Ziel, das ökologische Ausgleichserfordernis zumindest teilweise innerhalb des Plangebietes zu erfüllen, dienen die grünordnerischen Festsetzungen insbesondere auch dem Klimaschutz und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels sowie dem Artenschutz. Sie erfolgen ebenso auf der Grundlage allgemeiner städtebaulicher Gestaltungsziele.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung von bis zu 15°

Für den Fall einer Gestaltung der baulichen Anlagen mit Flachdächern erfolgen Festsetzungen für eine Begrünung der Dächer.

Die Flachdachbegrünung von Wohngebäuden hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, sodass es bei stärkeren

Niederschlägen erst verzögert zur Versickerung abfließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach unter Berücksichtigung der hohen Gesamtversiegelung abgemildert werden, sodass die Luft über dem Gebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft in das geplante Neubaugebiet nachfließen muss. Auf diese Weise wird diesem und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen.

Dachbegrünung ist daher in vielerlei Hinsicht eine wirksame Maßnahme für die Klimafolgenanpassung: Das Grün hilft, bei Regen und Starkregen Wasser zurückzuhalten und sorgt bei Hitze für einen Temperatenausgleich, weil die Pflanzen durch Wasserverdunstung für Abkühlung sorgen. Außerdem können Pflanzen Schadstoffe und Staub aus der Luft filtern und Sauerstoff produzieren. Je nach Anlage der Dachbegrünung bietet sie außerdem einen Lebensraum für Insekten.

Auch die Dächer von Carports können durch eine Begrünung einen positiven Beitrag zur Retention und zum Kleinklima leisten. Daher wird auch für sie festgesetzt, dass sie nach den o. a. Maßgaben zu begrünen sind.

Von der Begrünung ausgenommen sind Sonderdächer sowie Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen zählen nicht dazu), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden, bis zu 30 % der gesamten Dachfläche nach den Außenmaßen. Durch diese Regelung wird die Installation der vorgenannten Anlagen sowie die Einrichtung von Dachterrassen ermöglicht, bei gleichzeitiger Begrenzung des Umfangs und Sicherstellung einer Dachbegrünung von mindestens 70 % der Dachfläche.

Die Dachfläche unter Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen. Für Photovoltaik- und solarthermische Anlagen gilt hier keine Ausnahme, da diese Anlagen gut mit einer extensiven Dachbegrünung kombiniert werden können.

Zu berücksichtigen ist, dass der Bebauungsplan eine Errichtung von Flachdächern für Hauptbaukörper nicht vorschreibt. Die Festsetzungen greifen daher nur im Falle der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern.

Eingrünung des Plangebietes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Schnitthecke

Die Pflanzung erfolgt zur Begrünung und gestalterischen Einbindung des Plangebietes. Sie trägt daher dazu bei, ein harmonisches und durchgrüntes Siedlungsbild entlang der Erschließungswege zu schaffen, und damit die Wohn- und Lebensqualität in der Ortslage zu erhöhen. Sie ermöglicht zugleich eine Adressbildung des Wohnquartiers und damit eine nachhaltige Qualitäts- und Wertsicherung.

Die Bepflanzung kann darüber hinaus zu einer klimatischen Verbesserung durch Erhöhung der Luftfeuchte, Reduzierung der Windgeschwindigkeit etc. beitragen. In geringem Maße dient sie auch der Schaffung von Tierlebensräumen.

Begrünung der privaten Sammelstellplatzanlage

Die Anpflanzungsfestsetzung für private PKW-Stellplatzsammelanlagen (ein Baum je angefangene 4 Stellplätze) soll private PKW-Stellplatzanlagen mit Grün gliedern und beleben. Auf diese Weise sollen das geplante Neubauquartier attraktiv gestaltet und die PKW-Stellplatzanlagen beschattet werden, sodass die versiegelten Flächen sich nicht so stark aufheizen; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte) und Windgeschwindigkeiten reduziert werden. Mit dem Festsetzungsschlüssel kann eine sachgerechte Grünausstattung der Stellplatzanlage sichergestellt werden. In geringem Maße dient die Festsetzung auch der Schaffung von Tierlebensräumen.

Darüber hinaus tragen die Baumpflanzungen allgemein zur Begrünung und zur Strukturanreicherung des Plangebiets bei.

Pflanzlisten für Hecken- und Baumpflanzungen werden **im weiteren Verfahren** ergänzt.

7.10 Landesrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 44 Abs. 1 LWG

Umgang mit Niederschlagswasser

Durch die überwiegend erstmalige Versiegelung können sich Beeinträchtigungen der Grundwasser-Neubildung ergeben und die vorhandene Kanalisation zusätzlich belastet werden.

Daher soll auf Grundlage der Versickerungsuntersuchungen (s. Kap. 10) das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken und den Straßenverkehrsflächen dementsprechend gezielt dem Untergrund wieder zugeführt werden. Damit kann der teilweise Verlust der Grundwasserneubildung deutlich gemindert und durch die örtliche Versickerung ein Beitrag zur Klimafolgenanpassung geleistet werden, in dem die vorhandenen Kanäle nicht mit zusätzlichen Regenwässern belastet werden; dies gilt insbesondere auch in Verbindung mit einer Begrünung von Flachdächern, die einen Abfluss bei Starkregenereignissen zumindest in Teilen drosseln können.

Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Festsetzung für die privaten Grundstücksflächen im Plangebiet.

Nähere Aussagen zur Entwässerung sind dem Kapitel 10 zu entnehmen.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der für den Bebauungsplan Bra/35 **im weiteren Verfahren** zu erstellende Umweltbericht wird als Teil II Bestandteil dieser Begründung.

8.2 Artenschutz

Für diesen Bebauungsplan wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) durchgeführt (UWEDO, Dortmund, September 2022). Die Vorprüfung dient der Beurteilung der Planung hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz. Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) wurde mittels einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Die Prognose erfolgte auf der Grundlage vorhandener Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten. Um die Habitatsignung der betroffenen Flächen beurteilen zu können, hat am 24.09.2022 eine Ortsbegehung des Plangebietes stattgefunden.

Bei dem Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Fläche eine geringe Größe besitzt, aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Gehölzstrukturen aufweist und im Süden, Osten und Norden von Wohn-/Gewerbebebauung bzw. der Kaldenkirchener Straße eingefasst wird. Vorkommen störungsempfindlicher Arten oder Arten, die auf Gehölz- und Gebüschstrukturen angewiesen sind, sind daher im Plangebiet auszuschließen. Aufgrund der bestehenden anthropogenen Nutzung der umliegenden Flächen können erhebliche zusätzliche betriebsbedingte Wirkungen durch die Neubebauung auf die Fauna von vornherein ausgeschlossen werden. Es ist aufgrund der überwiegenden Bebauung sowie der Straßen vielmehr von einem siedlungsangepassten Artenspektrum auszugehen. Da die Bautiefe der geplanten Strukturen die Tiefe der im Norden und Süden angrenzenden Grundstücke nicht überschreitet, ist außerdem von keiner Verlagerung von anlage- oder betriebsbedingten Wirkungen in Richtung der westlich anschließenden Freiflächen auszugehen. Des Weiteren finden sich keine Gebäude oder Fließ- bzw. Stillgewässer im Plangebiet.

Aufgrund der oben genannten Faktoren bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen und ungestörten Lebensräume für

die auf Messtischblattbasis angegebenen typischen Wald- und Altholzbewohner, Fels- und Nischenbrüter bzw. Gebäudebrüter, die angegebene Gewässerart, Gehölz- und Gebüschbrüter sowie Arten des Offenlandes bzw. der ländlichen Kulturlandschaft. Weiterhin liegen keine geeigneten Habitatbedingungen für die aufgeführten waldbewohnenden und gebäudebewohnenden Fledermausarten sowie für die genannte Amphibien- und Reptilienart vor.

Da Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden, ist eine Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte mit dem Vorhaben nicht erforderlich. Weitere Maßnahmen sind nicht zu berücksichtigen. Da sich im Plangebiet keinerlei Gehölz- oder Gebüschstrukturen befinden müssen auch keine Zeitbeschränkungen bzgl. der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel bei Rodungen beachtet werden.

Da Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden, tritt im Ergebnis der gutachterlichen Prüfung eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ein und es ist keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.

8.3 Ökologische Eingriffe

Zur Abschätzung aller durch das Vorhaben zu erwartender Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird **im weiteren Verfahren** vom Büro UWEDO, Dortmund, eine Bilanzierung zum Ausgleich der Umweltauswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung erstellt.

8.4 Immissionsschutz

Ergebnisse einer Schalluntersuchung werden an dieser Stelle **im weiteren Verfahren** dokumentiert.

9. Hochwasser- und Starkregenereignisse

Gemäß des seit dem 01.09.2021 gültigen Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) sind bei allen raumordnungsrelevanten Planungen dessen Ziele zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Im Folgenden wird den Prüfpflichten, die sich aus den Vorgaben des BRPH ergeben, für den vorliegenden Fall der Erweiterung einer bestehenden Praxisnutzung in innerörtlicher Lage nachgekommen.

Gemäß Ziel I.1.1. des BRPH sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei den öffentlichen Stellen verfügbaren Daten

zu prüfen. Der Begriff „Hochwasser“ bezieht sich dabei auf Überschwemmungen durch Flusshochwasser, wie auch Starkregenereignisse.

Hinsichtlich der Hochwasserrisiken durch Flusshochwasser wurden die einschlägigen Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten gesichtet. Das Plangebiet liegt außerhalb der in den Kartenwerken dargestellten betroffenen Bereiche. Förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen ebenfalls nicht vor.

Hinsichtlich der Hochwasserrisiken durch Starkregenereignisse wurde zunächst die Starkregenhinweiskarte NRW gesichtet. Gemäß den Darstellungen der Starkregenhinweiskarte ist das Plangebiet und die angrenzende Kaldenkirchener Straße sowohl im extremen, wie auch im seltenen Ereignis mit Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten betroffen.

So ergeben sich bei seltenen und extremen Ereignissen im Plangebiet Wasserhöhen von 0,1 m bis 0,5 m. Davon ist das Plangebiet flächig betroffen, da es topografisch in einer kleinen, rund 20 cm tiefen Senke liegt.

Die detailliertere Starkregenkarte des Kreises Viersen bestätigt in der Simulation diese Werte. Hier sind Einstauhöhen von bis zu 28 cm angegeben.

Im Zuge der Entwicklung der Wohnbaufläche ist dies zu berücksichtigen, zum Beispiel durch eine Begradigung des Grundstücks zu seinen Rändern und ergänzende entsprechende Sockelausbildung, so dass Öffnungen der Baukörper (Türen, Kellerlichtschächte) etc. höher angeordnet werden als die umliegenden Verkehrswege. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Fließgeschwindigkeiten sind lt. Starkregenhinweiskarte NRW bei seltenen Ereignissen mit 0,5 bis 2,0 m/s auf den Straßenraum der Kaldenkirchener Straße begrenzt. Im Falle eines extremen Ereignisses ergeben sich auch im Bereich des Plangebietes durch diese Senkenausbildung Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 m/s.

In der detaillierteren Starkregenkarte des Kreises Viersen lassen sich Fließgeschwindigkeiten von bis zu 1 m/s ablesen; im Grundstücksbereich des Plangebietes ergeben sich auf Grund der flachen Topografie Fließgeschwindigkeiten von lediglich bis zu 0,1 m/s.

Bei der gemeindlichen Ausbauplanung der neuen Straßeneinmündung kann dieser Umstand berücksichtigt werden, so dass das von Süden laufende Oberflächenwasser der Kaldenkirchener Straße nicht ungebremst in das Plangebiet läuft, sondern weiter im dem neuen Straßenraum geführt wird.

Gemäß Ziel I.2.1 des BRPH sind darüber hinaus die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen zu prüfen. Entscheidend

ist die Frage, inwieweit sich die aktuell dokumentierte Gefahrensituation vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels mit einer voraussichtlichen Zunahme an Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen und Überschwemmungen verändern kann. Da oberirdische Gewässer weit entfernt sind, ist grundsätzlich nicht mit einer erhöhten Gefahr durch Flusshochwasser im Zuge des Klimawandels zu rechnen.

Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist eine Verschlechterung im Plangebiet vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels grundsätzlich möglich; im Zuge von Baumaßnahmen soll daher durch entsprechende Maßnahmen zum Überflutungsschutz Vorsorge von Bauherrenseite getroffen werden. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen (s. o.).

Zuletzt ist gemäß Ziel II.1.3 des BRPH in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwasser-mindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Der gesamte Planungsraum des Regierungsbezirks Düsseldorf zählt zu den genannten Einzugsgebieten, sodass auch dieses Ziel des BRPH im Rahmen der Bauleitplanung in Brüggen zu beachten ist. Auf die **im weiteren Verfahren** zu treffenden Aussagen im Umweltbericht zur Bodengüte wird verwiesen.

10. Entwässerung

Aufgrund der vormaligen Bebauung des Plangebietes kommt die Anwendung der Maßgabe des § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG), nach dem das Regenwasser für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zum Tragen.

Daher wurde für das Plangebiet ein Bodengutachten erstellt (Strobel + Kalder GmbH, Krefeld, Juli 2022).

Zur Abschätzung der Durchlässigkeit bzw. Sickerfähigkeit der für die Versickerung von Niederschlagswasser geeigneten Ablagerungen der Hauptterrasse wurden die Korngrößenverteilungen von 4 Mischproben aus diesen Schichten mittels Siebung bestimmt. Dem zur Folge kann für die sandigen bis sandig-kiesigen Schichten der Hauptterrasse ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 2,45 \times 10^{-5}$ m/s angesetzt werden.

Im Ergebnis sind die Böden im Plangebiet für eine Versickerung geeignet. Allerdings weisen die überlagernden bindigen Böden keine hinreichende Durchlässigkeit auf und sind für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Diese nicht sickertfähigen Böden sind daher unterhalb der Sohle von Versickerungsanlagen gegen ausreichend durchlässiges Material auszutauschen. Es wird gutachterlich darauf hingewiesen, dass bei der Planung von Versickerungsanlagen dann ein Abstand von mindestens 1,00 m zwischen dem höchsten gemessenen Grundwasserstand von +46,10m NN und der Unterkante der Versickerungsanlagen einzuhalten, so dass die Sohle von Versickerungsanlagen nicht tiefer als +47,10 m NN liegen darf.

Aussagen zur Entwässerung der neuen Erschließungsstraße erfolgen **im weiteren Verfahren**.

11. Kennzeichnungen

11.1 Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauten in Erdbebengebieten – Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S.

Im Bebauungsplan erfolgt eine gleichlautende textliche Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB.

12. Hinweise

Es werden folgende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

1. Bodendenkmalschutz

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Gemeinde Brüggen als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02163/5701-0) oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel. 02801/77629-0) anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverändert zu erhalten.

2 Starkregenvorsorge

Für das Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Betroffenheiten dargestellt. Eigentümer und Bauherren haben in Eigenverantwortung für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregenereignissen angepasst ist, um das Schadenspotenzial zu verringern.

Es wird empfohlen, sämtliche Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, sollen andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorgesehen werden.

3. Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

4. Gestaltungsvorschriften

Für das Bebauungsplangebiet wird bis zum Satzungsbeschluss eine Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) nach dem Bauordnungsrecht erarbeitet.

aufgestellt:

Brüggen, im September 2024

rheinruhr.stadtplaner
Essen

Burggemeinde Brüggen
Sachgebiet 2.2

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Burggemeinde Brüggen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ zugrunde.

Brüggen, den _____

Bürgermeister _____

Diese Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich zur Verfügung gestellt.

Brüggen, den _____

Bürgermeister _____

Diese Begründung lag dem Beschluss dieses Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Burggemeinde Brüggen vom _____ zugrunde.

Brüggen, den _____

Bürgermeister _____

Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB über den Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung, das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie Zeit und Ort, an denen die Planunterlagen einschließlich dieser Begründung zur Einsichtnahme bereitgehalten werden, ist am _____ erfolgt.

Der Bebauungsplan hat am _____ Rechtskraft erlangt.

Brüggen, den _____

Bürgermeister _____