



Burggemeinde Brügggen

Bracht | Brügggen | Born

Bebauungsplan Bra/12c „Gewerbegebiet Holtweg Süd“

Begründung

VORENTWURF

(Stand: 19.12.2024, Frühzeitige Beteiligung)

Übersichtskarte ohne Maßstab

© Geobasis NRW 2023



Städtebauliche Begründung.....Teil 1

1.	Planungsanlass und -ziel.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Örtliche Situation	4
3.1	Angrenzende Bebauungspläne.....	6
4.	Übergeordnete Planungen	7
4.1	Regionalplanung	7
4.2	Landschaftsplanung	8
4.3	Flächennutzungsplan	8
5.	Städtebauliches Konzept.....	9
6.	Die Festsetzungen im Einzelnen.....	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	15
6.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	15
6.5	Verkehrsflächen	15
6.6	Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	16
6.7	Grünflächen.....	16
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
6.9	Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen	17
6.10	Festsetzungen zum Schallschutz.....	18
6.11	Gestalterische Festsetzungen.....	18
7.	Nachrichtliche Übernahmen	20
8.	Verkehr / Nahmobilität	21
9.	Belange von Natur und Umwelt.....	21
9.1	Umweltbericht.....	21
9.2	Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	21
9.3	Artenschutzprüfung, Stufe I	22
9.4	Artenschutzprüfung, Stufe II	22
9.5	Eingriff und Ausgleich	24
10.	Immissionsschutz	25
11.	Böden.....	25
12.	Denkmalschutz	26
13.	Ver- und Entsorgung	27
14.	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge.....	27
15.	Klimaschutz und Klimaanpassung	30
16.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche	31
17.	Flächenbilanz.....	32

Umweltbericht

Teil 2

1. Planungsanlass und -ziel

Grundsätzliches Ziel der Burggemeinde Brüggen ist es, den Bedarf der ortsansässigen Gewerbebetriebe in der Gemeinde zu decken und somit Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft vor Ort anbieten zu können. Hierzu ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Holtweg / Solferinostraße im Ortsteil Bracht zwischen Solferinostraße und Mevissenfeld geplant.

Ein Teil des Planareals ist durch die Lage an der Solferinostraße bereits erschlossen. Hier besteht Baurecht durch den aus dem Jahr 1969 stammenden Bebauungsplan Bra/12 „Gewerbegebiet am Holtweg“.

Auch der jetzt gewerblich zu überplanende Bereich war ehemals als gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt. Diese Darstellung wurde jedoch als Tauschfläche im Rahmen der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung des Industriegebietes Christenfeld zurückgenommen.

Mittlerweile sind jedoch die damals noch vorhandenen Reserveflächen aufgebraucht und die Nachfrage von Seiten der ortsansässigen Gewerbebetriebe nach geeigneten Grundstücken ist groß. Aufgrund dieses Bedarfs und den bestehenden städtebaulichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen am Standort Holtweg wurden für das Planareal im Jahr 2021 konzeptionelle Überlegungen zur Erschließung des Gesamtareals erarbeitet. In der Auseinandersetzung mit diesen Erschließungsvarianten wurde beschlossen, Baurecht durch einen qualifizierten Bebauungsplan zu schaffen. Somit ist vorgesehen, für den ca. 12,0 ha großen Bereich zwischen Solferinostraße und Mevissenfeld sowie angrenzend einen ca. 0,9 ha großen Bereich südlich der Straße Mevissenfeld den Bebauungsplan Bra/12c aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Ziel der Bauleitplanung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben beschriebene Gebietserweiterung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dabei dient die vorliegende Bauleitplanung insbesondere durch die Bereitstellung von weiteren Gewerbeflächen der lokalen Wirtschaft. Durch die Arrondierung und Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes können alternative Flächeninanspruchnahmen in sensibleren Bereichen vermieden und bestehende Infrastrukturen genutzt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortszentrums Bracht zwischen dem Gewerbegebiet Holtweg und der Ortslage Angeanthoer im Süden, der Bebauung und Freiflächen um die Brüggener Straße im Osten und Flächen der B 221 im Westen.

Das Gebiet ist ca.12,9 ha groß und umfasst Flurstücke in den Fluren 20 und 26 der Gemarkung Bracht. Der Geltungsbereich verläuft

- im Norden entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 258, Flur 26 und weiter entlang der südlichen Straßenparzellengrenze der Solferinostraße (1568, 1567, 458, Flur 20);
- im Osten entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 546, 548, Flur 20 und weiter südlich entlang der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes Bra/18 „Im Holtfeld“;
- im Süden überwiegend entlang der nördlichen Flurstücksgrenze der Wegeparzelle Mevissenfeld (Flurstück 1486, Flur 20 und Flurstück 66, Flur 26), wobei im zentralen Bereich ein Großteil des Flurstücks 1703 (geplantes Versickerungsbecken) und der nördlich davon gelegene Teil der Wegeparzelle im Geltungsbereich enthalten sind. Im westlichen Bereich ist zudem ein kleiner Teilbereich des Flurstücks 66 (Wegeparzelle Mevissenfeld) im Geltungsbereich enthalten. Im östlichen Bereich wird die Abgrenzung des BP Bra/32 „Am Haus St. Franziskus“ eingehalten.
- im Westen verläuft die Grenze entlang der östlichen Flurstücksgrenze der B 221 (Flurstück 31, Flur 26).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Örtliche Situation

Der Großteil des Planbereichs wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, mittig verläuft von Nord nach Süd eine Kanaltrasse (Hauptsammler Mischwasserkanal innerhalb einer Wegetrasse) durch das Plangebiet. Im Nordwesten besteht eine kleine Ackerbrache und ein von Gehölzen umgebender Basketballplatz.

Lediglich der Bereich des nordöstlichen Geltungsbereiches ist bzw. war bis Anfang 2024 durch bauliche Anlagen geprägt. Es handelt sich um die Gebäude und Nebenanlagen einer ehemaligen Polstermöbelfabrik, die größtenteils Ende 2023 / Anfang 2024 abgebrochen wurde. Das ehemalige Verwaltungsgebäude und die ehemalige Ausstellungshalle im Osten werden weiterhin

als Dienstleistungs- und Büroeinheiten genutzt. Der bestehende Parkplatz ist durch Laubbäume eingegrünt. Ebenso standen an der Solferinostraße entlang der nördlichen Gebäudefassade Laubbäume, welche im Rahmen der Abrissmaßnahmen gefällt worden sind. Das Gewerbeareal war zudem am westlichen und südlichen Rand mit Gehölzen eingegrünt, im Osten schloss sich ein Gehölzbestand mit dichten, hohen Brombeergebüschen und Laubhölzern an. Ein Teil dieser Gehölze war als Wald einzuordnen, für die bei Überplanung ein Waldausgleich erfolgt (vgl. Kapitel 9.5).

Auf dem südlich der Straße Mevissenfeld liegenden Teil des Geltungsbereichs stocken ebenfalls Gehölze. Die Straße wird in diesem Bereich von einer Obstbaumreihe (Birnbäume) gesäumt, die zur Kompensation von Eingriffen im Rahmen des Baus der Bundesstraße B 221 diene (vgl. auch Kapitel 4.2).

Der Boden im Plangebiet besteht im Osten aus Humusbraunerde, im Zentrum aus Plaggenesch und im Westen aus Podsol-Braunerde. Im Zentrum ist er damit nur bedingt und im Osten ungeeignet für Versickerung. Im Westen eignet sich der Boden für die Versickerung. Weder Stau- noch Grundnässe sind hier vorzufinden. Der Oberboden besteht aus schwach schluffigem Sand.

Grundwasser liegt an diesem Standort 10 m unter Gelände.

Im Osten wird das Gebiet hauptsächlich von landwirtschaftlich genutzter Fläche (geplantes Wohngebiet, Inkrafttreten des Bebauungsplan Bra/18 am 14.03.2024) sowie der Wohnbebauung um den Wohnstich Solferinostraße geprägt. Westlich grenzt die B 221 an. Südlich des bestehenden Wohnareals befindet sich eine Sukzessionsfläche, die sich südlich an die ehemalige Möbelfabrik anschließt.

Im Süden, südlich der Straße Mevissenfeld, schließt die Ortslage Angenthoer mit dem Wohngebiet um den Tulpenweg an. Zuletzt ist hier ein Kindergarten und die Einrichtung einer Tagespflege, einer Sozialstation sowie ergänzenden Wohnraum für betreutes bzw. soziales Wohnen neu entstanden (Bebauungsplan Bra/32 „Am Haus St. Franziskus“).

Nördlich befindet sich ein Gewerbegebiet zwischen Stiegstraße und Solferinostraße mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Bra/12b „Gewerbegebiet Holtweg“. Das Gebiet ist überwiegend durch mittelständige Gewerbe- und Handwerksbetriebe geprägt. Zur Stiegstraße und in Richtung Ortsmitte sind als Puffer zur Wohnbebauung Mischgebiete ausgewiesen.

Das Plangebiet ist zum Teil durch die Solferinostraße im Osten unmittelbar an die Brüggener Straße (K3) angeschlossen. Der restliche Bereich ist mittelbar über den Holtweg mit der Brüggener Straße verbunden. Für den nichtmotorisierten Verkehr ist auch eine Anbindung des gesamten Plangebietes über die Solferinostraße Ost an die Brüggener Straße und somit Richtung Ortsmitte gegeben. Die Verbindung Brüggener Straße – Solferinostraße Ost ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) durch Poller unterbunden. Über die Straßen Holtweg und Katers Feld ist auch die Anbindung im Nordwesten an die Stiegstraße und somit die schnelle Erreichbarkeit der B 221 gewährleistet. Im Übrigen ermöglichen auch der bestehende Wirtschaftsweg und die Straße Mevissenfeld eine Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgänger.

Durch die B 221 ist eine gute Anbindung an den überregionalen Verkehr gegeben. Die B 221 führt im Süden nach Brügggen und zur Autobahn A 52, in Richtung Norden schafft sie die Anbindung an die A 61.

In direkter Nähe (ca. 5 Gehminuten) befindet sich die Bushaltestelle Brügggen Solferinostraße, welche von vier Buslinien angefahren wird.

3.1 Angrenzende Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne wurden im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld des Bebauungsplanes Bra/12c aufgestellt bzw. befinden sich derzeit in Aufstellung:

Bebauungsplan Bra/12 „Gewerbegebiet am Holtweg“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bra/12 aus dem Jahr 1969 liegt komplett innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bra/12c und umfasst etwa dessen nördliche Hälfte. Es wurde ein Gewerbegebiet mit II-geschossiger Bebauung festgesetzt. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Bra/12 außer Kraft.

Bebauungsplan Bra/12b „Gewerbegebiet Holtweg“

Der Bebauungsplan Bra/12b aus dem Jahr 2018 grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. Es werden größtenteils Gewerbegebiete festgesetzt. Lediglich am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs sind entlang der Stiegstraße sowie des Franziskuswegs Mischgebiete als Puffer zwischen Gewerbe und angrenzender Wohnbebauung festgesetzt. Aufgrund ähnlicher Rahmenbedingungen und der räumlichen Nähe orientieren sich die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes teilweise an

den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bra/12b, u. a. in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Zulässigkeit von Nutzungen, Geschossigkeit und Grundflächenzahl in den Misch- und Gewerbegebieten). Es erfolgte darüber hinaus eine Gliederung nach Abstandsklassen.

Bebauungsplan Bra/5a und b „Angenthoer Nord und Süd“

Die Bebauungspläne Bra/5a und Bra/5b aus den Jahren 1982 und 1983 (9. Änderung 2021) setzen für die südlich des Plangebiets liegenden Bereiche allgemeine Wohngebiete (im Ursprungsbebauungsplan Bra/5b: reine Wohngebiete) mit einer II-geschossigen Bebauung und einer GRZ von 0,4 fest.

Bebauungsplan Bra/29 „Brüggener Straße / Solferinostraße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bra/29 aus dem Jahr 2012 grenzt im Nordosten an das Plangebiet und umfasst die Wohnbebauung zwischen Plangebiet und Brüggener Straße mit Festsetzung einer II-geschossigen Bebauung (Einzel-/ Doppelhäuser) in einem allgemeinen Wohngebiet.

Bebauungsplan Bra/32 „Am Haus St. Franziskus“

Südlich des östlichen Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bra/32 aus dem Jahr 2019. Südlich der Straße „Mevissenfeld“ werden eine Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung) und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bebauungsplan Bra/18 „Im Holtfeld“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bra/18 grenzt unmittelbar südöstlich an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan ist am 14.03.2024 in Kraft getreten. Im Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer II- bis III-geschossigen Bebauung festgesetzt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan (Regionalplan Düsseldorf – RPD) stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bra/12c als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Der südliche Teil des Geltungsbereichs ragt in die Flächenausweisung von als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellten Flächen hinein. Aufgrund der Geringfügigkeit kann die Bauleitplanung als an den Regionalplan angepasst angesehen werden.

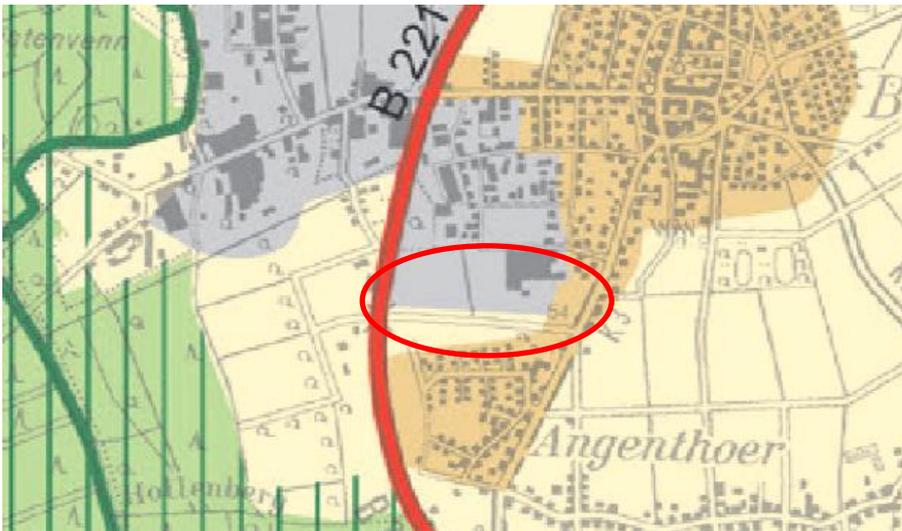


Abbildung 1: Regionalplan Düsseldorf, Ausschnitt Bracht (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf)

4.2 Landschaftsplanung

Die Grundstücke, die planungsrechtlich heute als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, liegen im Landschaftsplan „Grenzwald / Schwalm“, der am 21.03.2024 in Kraft getreten ist. In der Entwicklungskarte Nord liegen die Flächen im Bereich *„EZ 07 Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen sowie Erhalt von Wald, Bäumen, Feldgehölzen und landwirtschaftlichen Nutzflächen als prägende Bestandteile der Kulturlandschaft“*. Diese Flächen umfassen überwiegend Ackerflächen, Siedlungsflächen und Siedlungsränder ohne Gebietsschutz (Natur- / Landschaftsschutz). In der Festsetzungskarte sind für den Planbereich keine Festsetzungen enthalten.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Schwalm-Nette.

Das Naturschutzgebiet (NSG) „Brachter Wald“ beginnt in einer Entfernung von ca. 1 km westlich des Plangebietes, das NSG „Heidemoore“ liegt ca. 800 m nordwestlich. Beide sind Teil des FFH-Gebietes DE-4702-302 „Wälder und Heiden bei Brüggens-Bracht“ bzw. des Vogelschutzgebietes DE-4603-401 „Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg“. Aufgrund der Entfernung und den dazwischenliegenden Nutzungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu befürchten.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits als gewerbliche Baufläche dar und den südlichen Teil als Fläche für die

Landwirtschaft. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (72. Änderung des Flächennutzungsplanes). Zukünftig soll der Flächennutzungsplan den südlichen Teil ebenfalls als gewerbliche Baufläche bzw. den südlich der Straße Mevissenfeld gelegenen Teil als Fläche für Versorgungsanlagen darstellen, für den nordöstlichen Teil ist (als Puffer zur angrenzenden Wohnnutzung) eine Darstellung als gemischte Baufläche vorgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung erfolgten bereits im Jahr 2022, die Veröffentlichung des Entwurfs und öffentliche Auslegung der 72. Änderung ist für 2025 vorgesehen.

Der Bebauungsplan ist somit – nach Wirksamwerden der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes – aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Städtebauliches Konzept

Ziel der vorliegenden Planung ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Holtweg nach Süden im Bereich zwischen B 221 im Westen und Brüggener Straße im Osten.

Ein wesentlicher Planungsfaktor ist eine Kanaltrasse (Hauptsammler Mischwasserkanal), die mittig im Plangebiet innerhalb einer Wegetrasse (Flurstück 1125) Richtung Süden verläuft und zu sichern ist.

Im Zuge einer Variantenuntersuchung bezogen auf die Erschließungssysteme dieser Erweiterung im Vorfeld der Bauleitplanung wurden folgende Grundprinzipien im Plankonzept berücksichtigt:

- Verkehrsanbindung über die im Norden befindliche Solferinostraße
- Sicherung der Kanaltrasse und Fußwegeanbindung in Richtung Tulpenweg und zum Mevissenfeld
- Eingrünung / Lärmschutz durch Anlage eines breiten Gehölzstreifens im Süden und Osten
- Inanspruchnahme / Überplanung der Gewerbebrache an der Solferinostraße (Rückbau bereits erfolgt)
- Entwässerung im Trennsystem, Annahme: zentrale Versickerung ist möglich
- Regelquerschnitt der Gewerbeerschließung: 13,0 m Gesamtbreite: Gehweg 2,50 m, Parken 3,00 m, Fahrbahn 6,50 m und Bankett 1,0 m

Im Ergebnis der Variantenuntersuchung mit 3 Varianten, die sich hinsichtlich Grundstücksgrößen und Erschließungsformen unterscheiden, wurde die Variante 1 als Basis für die nachfolgenden Planungen gewählt (vgl. Abb. 2).

Variante 1 ermöglicht höchste Flexibilität für die Grundstückseinteilung und gute Erreichbarkeit der einzelnen Gewerbegrundstücke. Aufgrund der zusätzlich zur Erschließung in dieser Variante erforderlichen Kanaltrassensicherung ist allerdings auch der Anteil an Fuß- und Radwegen einschließlich Eingrünung höher als bei den anderen Varianten, in denen die Kanaltrasse zumindest teilweise in der Erschließungsstraße gesichert wurde.



Abbildung 2: Erschließungskonzept (Quelle: Planungsgruppe MWM)

6. Die Festsetzungen im Einzelnen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Entsprechend der im städtebaulichen Konzept (vgl. Kapitel 5) vorgesehenen Nutzung und um auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung flexibel agieren zu können, gleichsam aber auch dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG Rechnung zu tragen, erfolgt auch als Fortsetzung des nördlich bestehenden Mischgebietspuffers die Festsetzung des nordöstlichen Teils des Plangebiets als Mischgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO. Diese Festsetzung dient somit zum einen der Bestandssicherung des bestehenden nicht wesentlich störenden Betriebes sowie der Schaffung von ebenso dringend benötigtem Wohnraum in einem erschlossenen Bereich.

Das Mischgebiet wird dabei gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Mischgebiete MI 1 und MI 2 gegliedert. Die zulässigen Nutzungen unterscheiden sich dabei aufgrund der Lage in der Nähe der angrenzenden Wohnbebauung bzw. des Gewerbegebietes.

Im östlich zur angrenzenden Wohnbebauung gelegenen MI 1 sind entsprechend der benachbarten Nutzung Wohngebäude allgemein zulässig. Darüber hinaus sind Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe (soweit sie der in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.3 festgesetzten Regelung für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen entsprechen) ausnahmsweise zulässig. So soll eine Überprägung des Gebiets verhindert werden und im Mischgebiet ein angemessener Übergang von den angrenzenden Wohnnutzung zum Gewerbegebiet geschaffen werden.

Im westlich zum Gewerbegebiet gelegenen MI 2 werden aufgrund der benachbarten Nutzungen Wohngebäude ausgeschlossen. Gleichzeitig sind aus Rücksicht auf das benachbarte MI 1 Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie der in planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.3 festgesetzten Regelung für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen entsprechen, allgemein zulässig. Darüber hinaus sind ausnahmsweise zulässig: Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, die Wohnung mit dem Betriebsgebäude in baulichem Zusammenhang steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Masse untergeordnet ist sowie der Nachweis erbracht wird, dass die räumlich-persönliche Anwesenheit des Betriebsinhabers bzw. einer Aufsichts- oder Bereitschaftsperson für den Betrieb zwingend erforderlich ist. Durch die Lage des MI 2 im Übergangsbereich vom MI 1 (das deutlich stärker noch von der angrenzenden Wohnbebauung geprägt ist) zum Gewerbegebiet sind diese Nutzungen aus städtebaulichen Gründen anders als im MI 1 vertretbar und werden daher zugelassen.

Von den in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässigen Nutzungsarten werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Diese Nutzungsarten sind insbesondere aufgrund des verursachenden Verkehrsaufkommens (teilweise bis in die Abendstunden) mit den Planzielen nicht vereinbar. Zudem besteht für diese

Nutzungsarten aufgrund des relativ hohen Flächenbedarfs (insb. Tankstellen und Gartenbaubetriebe) kein angemessenes Flächenangebot. Aus den oben genannten Gründen sind auch die ausnahmsweise in Mischgebieten zulässigen, nicht bereits in § 6 Abs. 2 BauNVO enthaltenen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gewerbegebiete

Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung werden die westlich an das Mischgebiet und den südlich davon gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bra/18 angrenzenden Gebiete zwischen Solferinostraße, Mevissenfeld und Bundesstraße B 221 als Gewerbegebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet soll hauptsächlich dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe dienen. Aus diesem Grund sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, weil hierfür keine geeigneten Flächen verfügbar sind sowie zusätzliche Verkehre von den angrenzenden Straßen in das Plangebiet hinein vermieden werden sollen.

Vergnügungsstätten sowie Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, u. ä. Betriebe) sind im Gewerbegebiet ebenfalls nicht zulässig. Dies entspricht der Zielvorstellung der Gemeinde Brüggen, qualitativ hochwertige Gewerbeflächen zu sichern, um die Wirtschafts- und Gewerbestruktur zu erhalten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig, sofern dies zur Überwachung der Produktionsabläufe oder aus Sicherheitsgründen oder aus Gründen der Betriebs- oder Kundenfürsorge zwingend erforderlich ist und hierüber ein entsprechender Nachweis erbracht wird. Um Missbrauch zu verhindern - vor allem zum Schutz der Gewerbebetriebe vor Schallschutzansprüchen der Wohnnutzung - wird festgesetzt, dass diese Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Masse untergeordnet sein müssen.

Gemäß dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Brügglen (Fortschreibung von 2013) sollen siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (Gewerbe- und Industriegebiete) primär als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Ausgehend davon werden Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Eine Ausnahme von dieser grundsätzlichen Regelung wird für den Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen (zu den Kraftfahrzeugen zählen neben Lkw und Pkw auch Motorräder, Motorroller, Motorrollstühle, Kleinkrafträder), für den Einzelhandel mit Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör, für den Einzelhandel mit Baustoffen und Brennstoffen sowie für den Einzelhandel mit Garten und Gartenbauartikeln getroffen. Bei diesen Einzelhandelsnutzungen handelt es sich typischerweise um Handels- und Betriebsformen, die aus Gründen des Lärmschutzes und der Logistik möglichst im Gewerbegebiet stattfinden sollen und nicht zentrenschädlich sind.

Eine weitere ausnahmsweise Zulässigkeit wird für solche Einzelhandelsbetriebe getroffen, deren Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder in direktem Zusammenhang mit handwerklichen Leistungen oder einer Dienstleistung steht. Hierzu gehören beispielsweise Wartung, Reparatur oder Einbau der Ware. Diese Ausnahmeregelung wird an die Bedingung geknüpft, dass die Verkaufsfläche den sonstigen Betriebsteilen hinsichtlich der Grund- und Nutzfläche deutlich untergeordnet sein muss. Damit soll verhindert werden, dass der Einzelhandelsbetrieb zur Hauptnutzung wird. Zur Sicherung dieser Ziele wird zusätzlich eine Obergrenze von 100 m² Verkaufsfläche für diese Ausnahmen festgesetzt. Ebenso dürfen keine städtebaulichen Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderer Gemeinden zu erwarten sein.

Aufgrund der Kombination aus schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und knapp außerhalb des Plangebietes (u. a. Wohnen in Bestand und Planung sowie Gebäude mit Publikumsverkehr), wichtigen Verkehrsstrassen (B 221, K 3) und der möglichst flexibel gewünschten Entwicklungsmöglichkeit des Plangebietes wird die Ansiedlung von Anlagen und Störfallbetrieben, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären gem. § 1 Abs. 9 BauNVO aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Im Mischgebiet MI 1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Mit dieser Festsetzung wird einerseits auf die vorgesehene Nutzung reagiert, da hier anders als im MI 2 und den Gewerbegebieten auch eine Wohnnutzung zulässig ist. Andererseits wird hiermit auf das städtebauliche Umfeld Rücksicht genommen, in der die angrenzende Bebauung überwiegend ebenfalls maximal II-geschossig ist. Somit wird sichergestellt, dass sich die Bebauung im Übergangsbereich zwischen vorhandener Wohnnutzung und Gewerbe in die vorhandene Baustruktur einfügt und keine unverhältnismäßig hohe Bebauung entsteht.

Höhe der baulichen Anlagen

Um eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung zu verhindern (z. B. Hochregallager), werden zeichnerisch zusätzlich maximale Gebäudehöhen zwischen 10 m im Osten (Mischgebiete sowie zur angrenzenden Wohnbebauung gelegenes Gewerbegebiet) und 12 m im restlichen Plangebiet festgesetzt.

Bis zur öffentlichen Auslegung werden in der Planzeichnung Höhenbezugspunkte in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Für die Baugrundstücke ist der jeweils nächstgelegene Bezugspunkt maßgeblich.

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen oder der höchste Dachabschluss.

Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung, Photovoltaikanlagen und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhen technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen technische notwendige Höhe zu beschränken.

Grundflächenzahl

Entsprechend der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO sowie der Festsetzungen im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. Bra/12b wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in den Gewerbegebieten und von 0,6 im an die bestehende Wohnbebauung angrenzenden Mischgebiet MI 1 festgesetzt. Das an das Gewerbegebiet angrenzende Mischgebiet MI 2 ist bereits durch

seine bisherige und derzeitige Nutzung (umgenutzte ehemalige Polstermöbelfabrik) gewerblich geprägt. Daher wird hier eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies dient zudem einer wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke. In den Randbereichen sowie im Umkreis des Plangebiets verbleiben auch nach Umsetzung der Planung ausreichend freie Flächen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird sowohl für die Mischgebiete als auch die Gewerbegebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,0 m zulässig, aber seitliche Grenzabstände einzuhalten sind. Dies entspricht auch der Baustruktur in der Umgebung, insbesondere im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet. Um durch die Baustruktur einen zusätzlichen Schallschutz für die angrenzende Wohnbebauung zu ermöglichen, wird die abweichende Bauweise auch auf die Mischgebiete übertragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese sind so gewählt, dass möglichst große zusammenhängende Grundstücksflächen entstehen und bei der späteren Aufteilung der Grundstücke eine hohe Flexibilität erreicht werden kann.

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Aufgrund der großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen und der damit einhergehenden Flexibilität sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen in den Gewerbe- und Mischgebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Gleiches gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, welche ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Davon ausgenommen sind unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen, Kinderspielanlagen, haustechnische Anlagen und Anlagen zur Energieversorgung sowie Einfriedungen.

6.5 Verkehrsflächen

Die für die Erschließung des Plangebiets benötigten Straßen (von der Solferinostraße ausgehende, ringförmige Erschließungsstraßen) werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die im Plangebiet vorgesehenen Fuß- und Radwegeverbindungen werden entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehweg) gesichert. Mit letzterer

Festsetzung soll der nicht-motorisierten Verkehr durch möglichst kurze Wege gestärkt werden.

6.6 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im gesamten Gebiet besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang (vgl. auch Kapitel 7), so dass auch das Regenabwasser in den Kanal einzuleiten ist.

Gemäß der Satzung der Burggemeinde Brüggen über die Beseitigung von Abwasser (Abwasserbeseitigungssatzung) in der derzeit geltenden Fassung kann von der Burggemeinde für die Einleitung von Niederschlagswasser eine Vorbehandlung (Reinigung) auf dem Grundstück der Anschlussnehmerin oder des Anschlussnehmers in einer von ihm zu errichtenden und zu betreibenden Abscheide- oder sonstigen Behandlungsanlage angeordnet werden, wenn der Verschmutzungsgrad des Niederschlagswassers für die Gemeinde eine Pflicht zur Behandlung nach dem sog. Trennerlass vom 26.05.2004 auslöst.

Um die Entwässerung des Niederschlagswassers im Plangebiet sicherzustellen, wird im Süden des Plangebiets südlich der Straße Mevissenfeld eine Fläche für die Errichtung einer Versickerungsanlage festgesetzt. Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser des Plangebiets dort zu versickern.

6.7 Grünflächen

Am westlichen, südlichen und südöstlichen Rand des Plangebiets wird zur Eingrünung des Plangebiets sowie aus Zwecken des Sicht- und Lärmschutzes ein fünfzehn bis zwanzig Meter breites Grünband festgesetzt, in der ein Gehölzstreifen anzulegen ist (vgl. Kapitel 6.9; öffentliche Grünfläche Ö2).

Bewirtschaftungs- und Wege sowie Lärmschutzanlagen sind innerhalb der Grünflächen zulässig.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Basierend auf den Ergebnissen der Artenschutzprüfung, Stufen I und II werden die folgenden CEF-Maßnahmen festgesetzt:

Dachbegrünung

Aus Klima- und Umweltschutzgründen sind die Dächer von Hauptbaukörpern mit Flach-, Pult- oder Sheddächern (bis 15° Dachneigung) mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Die

Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von diesen Bestimmungen ausgenommen sind Glasdächer, Polycarbonatdächer, Vordächer, Oberlichter und Dachterrassen sowie erforderliche haustechnische Einrichtungen (mit Ausnahme von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen) auf bis zu 50 % der Dachfläche. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung möglich. Die Dachfläche unter diesen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen.

Anbringen von Nisthilfen für den Star und Fledermauskästen

In der Artenschutzprüfung waren als Maßnahmen auch das Anbringen von Nisthilfen für den Star sowie die Installation von Fledermauskästen als Ersatz für Baumquartiere enthalten. Diese Maßnahmen befinden sich derzeit bereits in der Umsetzung.

Minderung von Licht- und Lärmemissionen

Bei der Außenbeleuchtung sind Lichtemissionen zu reduzieren. Lichtemissionen in die Umgebung müssen v. a. in Richtung von Gehölzen und größeren Garten- und Parkflächen vermieden werden und es dürfen nur die notwendigen Flächen beleuchtet werden. Bei dauerhafter Beleuchtung ist rotes Licht zu verwenden, wobei Ausnahmen aus straßenverkehrsrechtlichen und betrieblichen Gründen nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Viersen zulässig sind. Es sollten in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung nachts dunkle Korridore für lichtempfindliche Fledermausarten geschaffen werden. Zum Schutz leise rufender Fledermäuse und zum Schutz benachbart brütender Vogelarten sind die Lärmemissionen aus dem Gebiet zu minimieren.

6.9 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangebiets und aus Umwelt- und Klimaschutzgründen werden innerhalb des Plangebiets Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Öffentliche Grünfläche Ö1: Pflanzung einer Baumreihe

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen Ö1 ist eine neue Baumreihe mit 16 Bäumen einer Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Grünstreifen ist mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Rasen einzusäen. Innerhalb der als Ö1a festgesetzten Fläche ist pro südlich anschließendem Grundstück eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig.

Öffentliche Grünfläche Ö2: Anlage eines Gehölzstreifens

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche Ö2 ist ein Gehölzstreifen anzulegen. Es sind Gehölze der Artenliste 1 in einem Pflanzraster von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzstreifen ist in einem stufigen Aufbau anzulegen. Das heißt außen sind Gehölze mit niedriger Wuchshöhe und innen höher werdende Gehölze zu pflanzen. Mittig in die Gehölzflächen sind insgesamt 70 Einzelbäume der Artenliste 2 zu integrieren. Entlang der Außengrenzen des Gehölzstreifens sind durch Einsaat mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland 2,0 m breite Wiesensäume zu schaffen.

Öffentliche Grünfläche Ö3: Anlage einer Strauchhecke

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen Ö3 sind 2-reihige Strauchhecken mit lebensraumtypischen Strauchgehölzen der Artenliste 1 in einem Pflanzraster von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle Arten sind in Gruppen von 3-5 zu verteilen. Die Randbereiche sind mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland einzusäen.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Straßenverkehrsflächen

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind 30 Straßenbäume der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Flächen für Versorgungsanlagen / Anlage einer artenreichen Mähwiese und von Gehölzstreifen

In den Randbereichen des Versickerungsbeckens sind 10 % der Fläche mit lebensraumtypischen Strauchgehölzen der Artenliste 1 in einem Pflanzraster von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle Arten sind in Gruppen von 3-5 zu verteilen. Die übrigen Flächen sind mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland einzusäen.

6.10 Festsetzungen zum Schallschutz

Bis zur Veröffentlichung des Entwurfs wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt und Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Für das Gewerbegebiet wird eine Gliederung nach Abstandserlass vorgenommen.

6.11 Gestalterische Festsetzungen

Die Gemeinden können gem. § 89 BauO NRW durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über u. a. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und

Gestaltung von Ortsbildern, über das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen sowie über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze. Dabei können die örtlichen Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Hiervon wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht.

Die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW sollen die Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

Dachgestaltung

In den Gewerbegebieten sind die Dächer der Hauptbaukörper gebietstypisch für Gewerbegebiete als Flach-, Pult- oder Sheddächer auszubilden. Gewerbegebietsuntypische Satteldächer sowie Dacheinschnitte und -gauben sind demnach nicht zulässig. Da möglichst viele Dächer zur Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden sollen, sind Pult- und Sheddächer nur bis zu einer Neigung von 15° zulässig.

Zur Verringerung von Schadstoffbelastungen im Niederschlagswasser wird unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass Dacheindeckungen mit Zink, Kupfer und Blei im Gewerbegebiet unzulässig sind. Untergeordnete Bauteile sind hiervon ausgenommen.

In den Mischgebieten sind entsprechend der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung neben begrünten Flach- und Pultdächern auch Satteldächer zulässig.

Gem. § 42a Landesbauordnung (BauO NRW) sind seit dem 01.01.2024 für Nichtwohngebäude und ab dem 01.01.2025 auch für Wohngebäude Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Zur Gewährleistung eines homogenen Erscheinungsbildes sind aus städtebaulichen Gründen die Solarelemente dabei bei geneigten Dächern mit derselben Ausrichtung wie der des Hauptdaches aufzubringen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen mit beweglichem Licht, Blinklicht oder mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Um ein verträgliches Ausmaß an Werbeanlagen zu gewährleisten dürfen diese in der Summe 10 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Durchlaufende Fassadenbänder mit Werbecharakter sind an allen Fassaden unzulässig.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbots- / Anbaubeschränkungszone

Die gem. § 9 Abs. 2 FStrG vorgeschriebene Anbau- und Werbeverbotszone (20 m) sowie die Anbaubeschränkungszone (40 m) der Bundesstraße B 221 werden als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen.

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.

Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus betroffen. Im Zuge dessen kann es zu Beeinflussungen des Grundwasserstandes und hierdurch bedingte Bodenbewegungen kommen.

Vorreinigung von Niederschlagswasser vor Einleitung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über das öffentliche Kanalnetz. Gemäß der Satzung der Burggemeinde Brüggen über die Beseitigung von Abwasser (Abwasserbeseitigungssatzung) in der derzeit geltenden Fassung kann von der Burggemeinde für die Einleitung von Niederschlagswasser eine Vorbehandlung (Reinigung) auf dem Grundstück der Anschlussnehmerin oder des Anschlussnehmers in einer von ihm zu errichten und zu betreibenden Abscheide- oder sonstigen Behandlungsanlage angeordnet werden, wenn der Verschmutzungsgrad des Niederschlagswassers für die Gemeinde eine Pflicht zur Behandlung nach dem sog. Trennerlass vom 26.05.2004 auslöst.

Das in das öffentliche Kanalnetz einzuleitende Niederschlagswasser darf maximal einer Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser) nach Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004 entsprechen. Sofern auf den betrieblichen Flächen stark belastete Oberflächenwässer, z. B. durch den

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder einem hohen Verkehrsaufkommen (Kategorie III, ebd.), anfallen, sind diese entsprechend weitergehend vorzubehandeln.

8. Verkehr / Nahmobilität

Die verkehrliche Anbindung ist über die Solferinostraße nördlich des Plangebiets gewährleistet.

Zur Anbindung an die überregional bedeutsame Straße B 221 fließt der Verkehr aus dem Plangebiet nördlich über den Holtweg und die Straße Katers Feld über die Stiegstraße auf die B 221 (ca. 750 m). Über diese Bundesstraße ist in nördlicher Richtung die Autobahn A 61 (Anschlussstelle Kaldenkirchen-Süd, in Richtung Venlo und Mönchengladbach) und in südlicher Richtung die Autobahn A 52 (Anschlussstelle Niederkrüchten, in Richtung Roermond und Mönchengladbach/ Düsseldorf) erreichbar.

In direkter Nähe (ca. 5 Gehminuten) befindet sich die Bushaltestelle Brüggen-Solferinostraße, welche von vier Buslinien angefahren wird. Somit ist auch eine Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Um gewerblichen Durchgangsverkehr über die Solferinostraße durch die östlich angrenzenden Wohngebiete zu verhindern, wird die Durchfahrt auf nachfolgender Planungsebene (baulich durch Poller) gesperrt.

9. Belange von Natur und Umwelt

9.1 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 Umweltbericht wurde vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster aus Erkelenz erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil 2 – Umweltbericht).

9.2 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Mit der hier beschriebenen Bauleitplanung erfolgt in Teilen die Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (südlicher Teil des Plangebiets) in ein Gewerbegebiet. Damit verbunden sind bei Umsetzung der Planung eine höhere Versiegelung

und somit Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen, des Bodens und der Fläche, des Wasserhaushaltes, die Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Veränderung des Landschaftsbildes.

In der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter ausführlich bewertet und im Ergebnis die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt. Der Umweltbericht mit Umweltprüfung liegt den Planunterlagen als separater Teil B bei.

Die Planung entspricht durch Fortentwicklung eines bereits vorgeprägten und umbauten Bereichs mit bestehender äußerer Erschließung einer vertretbaren Bauflächenentwicklung, auch wenn heutige Freiflächen am Rand des Siedlungsgebietes in Anspruch genommen werden. Gleichzeitig wird im nördlichen Teil des Plangebiets eine ehemals gewerblich genutzte Industriebrache nachgenutzt, so dass eine Neuversiegelung an anderer Stelle vermieden werden kann. Es bleiben Freiflächen am Rand des Plangebiets erhalten, in denen neue Gehölzstrukturen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnis unter Kapitel 9.5 dokumentiert ist. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfungen, Stufen I und II sind in den Kapiteln 9.3 und 9.4 dokumentiert.

9.3 Artenschutzprüfung, Stufe I

Für das Plangebiet wurde vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz eine Artenschutzprüfung Stufe I durchgeführt. Im Ergebnis ist von möglichen artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheiten für folgende Arten bzw. Artengruppen auszugehen: Fledermäuse, Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel, Baumpieper, Bluthänfling, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Kuckuck, Nachtigall, Schleiereule, Sperber, Star, Steinkauz, Turmfalke, Waldkauz, Waldohreule, Mehlschwalbe, Zauneidechse.

Betroffenheiten dieser Arten bzw. Artengruppen wurden daher in einer vertiefenden Prüfung in der Stufe II der Artenschutzprüfung geprüft und bewertet.

9.4 Artenschutzprüfung, Stufe II

Basierend auf den oben genannten Ergebnissen der Artenschutzprüfung, Stufe I wurde im Jahr 2022 Erfassungen der Baumhöhlen, der Fledermäuse, Brutvögel und der Zauneidechse durchgeführt (vgl. Anlage). Der südlich der Straße Mevissenfeld

gelegene Teil des Plangebiets (Flurstück 1703) wurde im Jahr 2024 untersucht und im Ergebnisbericht ergänzt.

Im Rahmen der **Fledermauserfassungen** wurden folgende Arten nachgewiesen: Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügel-fledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Rauhaut-, Wasser-, Wimper- und Zwergfledermaus. Hinweise auf bedeutende Fledermausquartiere im Plangebiet wurden nicht gefunden. Quartiere von Einzeltieren und Kleingruppen sowie Paarungsquartiere sind aber in den Bäumen und Gebäuden im Plangebiet und Umgebung zu erwarten. Denkbar ist weiterhin eine Nutzung von Winterquartieren in/an Gebäuden und Höhlenbäumen.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vor Beginn von Abbruch-, Bau- und Rodungsarbeiten vorgeschlagen. Diese Maßnahmen wurden bereits bzw. werden aktuell umgesetzt. Mögliche Störwirkungen durch Außenbeleuchtungen sind durch wirksame Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtemissionen zu minimieren. Bei Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie einer ggf. durchzuführenden Plausibilitätsprüfung bzgl. Ansiedlungsmöglichkeiten für Fledermäuse im/am Gebäudebestand treten keine Verbotstatbestände ein.

Die planungsrelevante Reptilienart **Zauneidechse**, die in der Stufe I der ASP für den Betrachtungsraum als potenziell vorkommend klassifiziert worden war, wurde im Rahmen der vorhabenbedingten Kartierungen nicht nachgewiesen. Es ist nicht von einer Betroffenheit durch das geplante Vorhaben auszugehen.

Die planungsrelevante Vogelart **Star** wurde mit einem Brutvorkommen in einem Baum an der Solferinostraße festgestellt. Vorhabenbedingt ist mit einem Verlust (bei Inanspruchnahme des Baumes) oder einer störungsbedingten Aufgabe des Brutplatzes als Fortpflanzungs-/Ruhestätte zu rechnen. Das Eintreten des Schädigungstatbestandes kann durch Anbringen von Nisthilfen als CEF-Maßnahme vermieden werden. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt.

Für im Untersuchungsgebiet nachgewiesene planungsrelevante Gastvogelarten (**Bluthänfling, Feldlerche, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Schleiereule, Sperber, Turmfalke, Waldkauz**) kommt es nicht zur Erfüllung von Verbotstatbeständen, da das geplante Vorhaben nicht zum Verlust bzw. Funktionsverlust von Brutlebensräumen oder essenziellen Teilhabitaten führt und

auch nicht mit Störwirkungen verbunden ist, die die jeweiligen Lokalpopulationen beeinträchtigen könnten.

Für als Brutvögel nachgewiesene nicht-planungsrelevante Vogelarten kommt es ebenfalls nicht zur Erfüllung von Verbotstatbeständen, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass Eingriffe in Vegetation und Gehölze nicht zu einer Gefährdung von bebrüteten Nestern, Eiern oder Individuen (Jungvögeln) führen.

Zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen beinhalten außerdem die Vermeidung von Tierfallen und Glasflächen mit erhöhtem Vogelschlagrisiko sowie die Minderung von Licht- und Lärmemissionen. Die Reduzierung von Lichtemissionen dient zur Reduzierung möglicher Störwirkungen auf Fledermäuse und Insekten und entspricht den Vorgaben der 3. Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes zur Eindämmung von Lichtverschmutzung.

Als Fazit ist festzuhalten, dass das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie einer ggf. durchzuführenden Plausibilitätsprüfung aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist. Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden als Festsetzungen – soweit planungsrechtlich möglich – bzw. Hinweis in die Unterlagen übernommen.

9.5 Eingriff und Ausgleich

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Bra/12c „Gewerbegebiet Holtweg Süd“ kommt es zum Verlust von: 6.461 m² Feldgehölz mit lebensraumtyp. Baumarten-Anteilen, 774 m² Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50%, 57 m² Einzelbaum lebensraumtypisch, Jungwuchs, 584 m² Wegrain / Saum, 1.613 m² Wiese, 2.481 m² Rasen und 51.556 m² Acker.

Der Teilbereich im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Bra/12 „Gewerbegebiet Holtweg“ und die Teilfläche im Innenbereich gemäß § 34 BauGB sind hierbei nicht berücksichtigt, da hier ohnehin schon Baurecht besteht.

Die ökologische Wertminderung in den Naturhaushalt wird in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gemäß der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008* im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

Der Eingriff wird soweit möglich innerhalb des Plangebietes durch die Anlage von Gehölzstreifen und Strauchhecken, die

Pflanzung von Straßenbäumen und die Anlage Artenreicher Mähwiesen ausgeglichen.

Das verbleibende ökologische Defizit kann zum Teil in Verbindung mit dem erforderlichen Waldausgleich kompensiert werden, der zugleich auch eine ökologische Aufwertung darstellt. Der darüber hinaus erforderliche Kompensationsbedarf soll über das Ökokonto der Gemeinde Brüggén ausgeglichen werden.

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine 1.100 m² große Fläche, bei der es sich gemäß Landesbetrieb Wald und Holz NRW um Wald im Sinne des Gesetzes handelt. Der erforderliche Waldausgleich der im Rahmen des Verfahrens überplanten Flächen soll in Abstimmung mit Wald und Holz NRW und der zuständigen Försterin im Verhältnis 1:1 auf dem Flurstück 193, Flur 10, Gemarkung Brüggén erfolgen. Ein zusätzlicher funktionaler Ausgleich (Aufwertung / Waldumbau) im Verhältnis 1:1 ist auf den Flurstücken 76 bis 80, Flur 43, Gemarkung Brüggén geplant. Die Umsetzung der Waldaufwertung und des Waldausgleichs sollen bis spätestens Frühjahr 2025 erfolgt sein.

10. Immissionsschutz

Östlich und südlich des Plangebiets befinden sich Wohngebiete. Somit sind Lärmimmissionen durch Gewerbelärm zu erwarten. Zudem verläuft unmittelbar entlang der westlichen Grenze des Plangebietes die B 221. Bis zur Veröffentlichung des Entwurfs bzw. öffentlichen Auslegung wird daher ein schalltechnisches Gutachten erstellt und in der Planung berücksichtigt. Es sind eine Gliederung nach Abstandserlass, Lärmschutzanlagen zur angrenzenden Wohnbebauung (insb. im Osten) und die Festsetzung von Lärmpegelbereichen vorgesehen.

11. Böden

Bodenschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich von schutzwürdigen Böden. Es handelt sich bei den Böden sowohl um einen Plaggenesch mit hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte als auch um einen schutzwürdigen Boden mit hoher Funktionserfüllung in Bezug auf sein hohes Wasserrückhaltevermögen (Kühlfunktion, Wasserhaushalt). Sie sind besonders schutzwürdig.

Diese schutzwürdigen Oberböden sind schonend zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu erhalten (keine Verdichtung später nicht zu überbauender Flächen, sachgerechter Abtrag und

Lagerung von Böden gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731). Die Oberböden können ggf. zur späteren Geländemodellierung, zur Anlage von Grünflächen oder zu einer externen Verwendung als Mutterboden eingesetzt werden. Die Empfehlungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) zum Bodenschutz in der Bauphase: Bodenschonende Baumaßnahmen sind zu beachten.

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern sowie als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern.

Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Industriebrache (ehem. Polstermöbelhersteller), dessen Rückbau im Winter 2023 / 2024 erfolgte.

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche AS 210_047. Die Austragung der Verdachtsfläche ist in Bearbeitung. Die Bestätigung des Gutachters fehlt noch. Im Lauf des Verfahrens sollte diese Fläche jedoch ausgetragen sein.

12. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist derzeit nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer bzw. die Eigentümerin, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer bzw. die Unternehmerin und der Leiter bzw. die Leiterin der Arbeiten. Bodendenkmal und

Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

13. Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich ist die Ver- und Entsorgung durch das bestehende Leitungs- und Kanalnetz in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Diesbezüglich werden die zuständigen Träger öffentlicher Belange am weiteren Bauleitplanverfahren beteiligt.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in großen Teilen im Trennsystem. Lediglich die Flächen, welche direkt an die Solferinostraße angrenzen, sollen an das vorhandene Mischwasserkanalsystem angebunden werden. Im gesamten Gebiet besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang, so dass auch das Regenabwasser in den Kanal einzuleiten ist.

Soweit das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagsabwasser der Kategorie III gemäß dem sog. Trennerlass vom 26.05.2004 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004) entspricht, so ist vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz eine entsprechende Vorbehandlung erforderlich, so dass die Kategorie II erreicht wird.

Das im öffentlichen Regenwasserkanalnetz gesammelte Niederschlagsabwasser soll auf dem Flurstück 1703, Flur 20, Gemarkung Bracht (südlich angrenzend an die Straße Mevissenfeld) versickert werden.

Das anfallende Schmutzabwasser wird über die öffentliche Kanalisation den bestehenden Mischwasserkanälen mit Vorflut zur Abwasserreinigungsanlage zugeführt.

14. Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Der Bunderaumordnungsplan Hochwasserschutz wird beachtet. Die Empfindlichkeit und die Schutzwürdigkeit der Planung sind in Bezug auf die möglichen örtlichen Hochwasserrisiken und prognostizierten Einstautiefen und Fließgeschwindigkeiten betrachtet worden. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass in Folge des Klimawandels mit einer Zunahme von außergewöhnlichen Ereignissen Hochwasser und Starkregen betreffend zu rechnen ist. Die einschlägige Gefahren- und Hinweiskarten wurde eingesehen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Auch einschränkende Maßnahmen durch Ergebnisse aus Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Niers-Systems sind für die zu beplanenden Flächen nicht notwendig.

Ein Risiko stellen jedoch Starkregenereignisse dar. Starkregengefahrenhinweiskarten liefern auf lokaler Ebene bereits für zahlreiche Kommunen wertvolle Informationen über die mögliche Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse bei Gebäuden, Unterführungen sowie der allgemeinen und kritischen Infrastruktur¹.

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen in kurzer Zeit (über 90 mm pro Stunde) verbunden mit hohen Fließgeschwindigkeiten werden im Zuge des fortschreitenden und sich beschleunigenden Klimawandels deutlich häufiger auftreten. Ebenso muss davon ausgegangen werden, dass Großwetterlagen sich über längere Zeiträume in einer Region halten und die Gefahr von langanhaltenden ergiebigen Regenschauern infolgedessen steigt.

Die Starkregengefahrenhinweiskarten wurden auf Basis hydrologischer und topographischer Gegebenheiten simuliert und bieten einen ersten Überblick über stärker betroffene Gebiete. Mit Kartendarstellungen wie diesen bestehen wichtige erste Ansatzpunkte für tiefergehende Untersuchungen.

Die Starkregengefahrenhinweise stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die Daten enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes (100-jährliches) und ein extremes Ereignis ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$).

Für den o. g. Bereich werden aufgrund der Erfahrungen aus der Flutkatastrophe 2021 in Nordrhein-Westfalen die extremen Regenereignisse simuliert, auch wenn kein natürliches Gewässer im Einflussbereich des Plangebiets vorhanden ist (Fließ, Bach).

¹ vgl. LANUV NRW <https://www.lanuv.nrw.de/klima/klimaanpassung-in-nrw/fis-klimaanpassung-nordrhein-westfalen/hochwasserschutz/parameter#c17856>

Folgende Flächen sind in extremen Ereignissen davon betroffen:

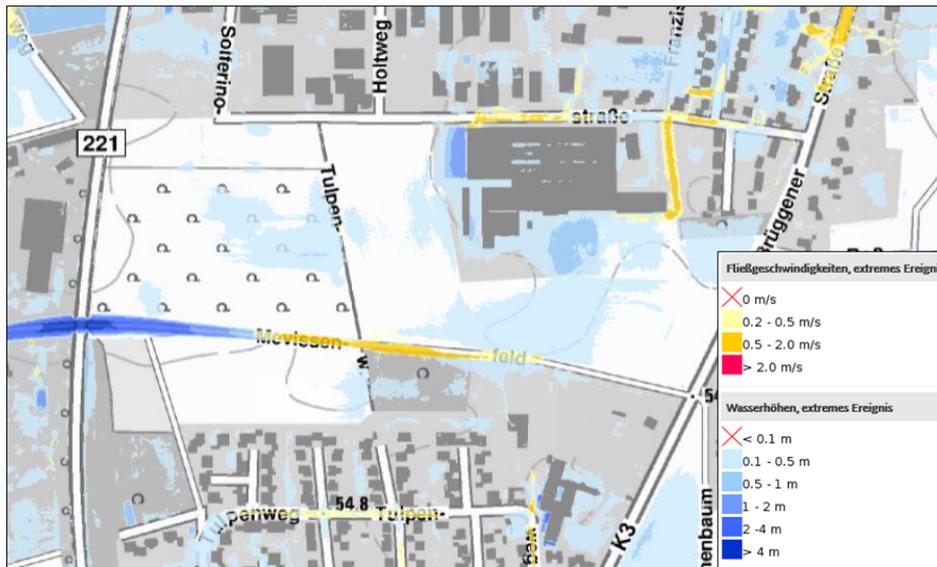


Abb. 3: Starkregenhinweiskarte, extremer Starkregen (90 mm/h)
Quelle: Geobasis NRW 2024, Fachdaten LANUV NRW

Im Bestand sind Teilflächen der landwirtschaftlichen Flächen in der Simulation bis zu max. 0,5 m überflutet, während an der ehemaligen Polstermöbelfabrik befestigte Flächen (Mulden) oder tiefer liegende Bereiche zum Teil bis max. 1,0 m bei extremen Starkregenereignissen überflutet werden. Eine besondere Schwachstelle ist die Unterführung Mevissenfeld unter die B221. Hier können bis über 1,0 m hohe Überflutungen in der Simulation auftreten.

Weiterhin wurden zwischenzeitlich seitens des Kreises Viersen (detaillierte) Starkregengefahrenkarten unter anderem für das Gemeindegebiet erarbeitet. Die Ergebnisse sind jedoch weitestgehend Deckungsgleich mit den oben beschriebenen Ergebnissen. Durch die geringe Geländeneigung kommt es im Plangebiet nicht zu weiträumigem großen Fließwegen, sondern lediglich zu Wasseransammlungen in Geländemulden.

Zu beachten ist, dass durch den Rückbau der ehemaligen Polstermöbelfabrik sowie die geplanten Erschließungsarbeiten (Straßen- und Kanalbau) die örtlichen Höhenverhältnisse sich in Bezug auf die vorliegenden Simulationen verändern und die vorhandenen Karten lediglich eine grobe Tendenz für einstaugegefährdete Bereiche darstellen können.

Auf nachfolgender Planungsebene sollten aufgrund der Erfahrungen der Starkregenereignisse des Sommers 2021 von

baubehördlicher Seite im Rahmen von Baugenehmigungen auf folgendes hingewiesen werden:

Bei Neubauten, Umbauten, Ersatzbauten oder Renovierungen sollte sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Vorkehrungen auf mögliche Starkregenereignisse vorbereiten: Befestigte Flächen nicht mit Gefälle zum Haus anlegen, Kanaleinfläufe freihalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen einbauen, Versorgungseinheiten für Strom, Gas und Heizung oberhalb der Kellerräume anordnen etc..

15. Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert.

Durch die Planung werden heute unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Eine Abwägung über die Flächeninanspruchnahme hat im Rahmen des Verfahrens stattgefunden (vgl. auch Kapitel 16). In der Gemeinde stehen nicht genügend Gewerbeflächen mehr zur Verfügung, um die hohe Nachfrage zu decken. Die Lage des Plangebiets hat v. a. den Vorteil, dass die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann und kein neuer Siedlungsansatz geschaffen wird.

Gerade Gewerbegebiete sind oft durch eine Kombination aus asphaltierten Straßen, Parkplätze, Lagerflächen, Gebäudestrukturen mit großflächigen Dach- und Fassadenflächen und einem geringen Anteil an Grün- und Wasserflächen gekennzeichnet. Dadurch wird einerseits die Entstehung von Wärme- bzw. Hitzinseln im Sommer stark begünstigt. Andererseits steigt das Risiko einer Kanalüberlastung bei Starkregenereignissen. Die Planung reagiert auf die Thematik mit mehreren Festsetzungen.

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Festsetzungen zu Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind auf Bebauungsplanebene in diesem Fall nach Abwägung der Planungsbelange nicht in direkter Weise vorgesehen. Die Planung sieht jedoch die Stärkung der Verkehrsmittel

des Umweltverbundes vor (Bushaltestelle nahe des Plangebiets, Fuß- und Radwegeverbindungen ins Plangebiet und innerhalb des Gebiets). Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (teilweise noch genauer zu definieren) tragen zudem dazu bei, dass klimaschädliches CO₂ gebunden wird. Ebenso werden Freiflächengestaltung und Gebäudeplanungen nach dem Grundsatz klimapositiv entwickelt, die allerdings nur beschränkt durch Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden. Solaranlagen sind allgemein zulässig (und gem. § 42a BauO NRW bereits für Nicht-Wohngebäude seit dem 01.01.2024 verpflichtend).

Als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind die geplanten Festsetzungen zur Versiegelung und Begrünung – insbesondere die noch genauer zu definierenden Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Dachbegrünung – zu nennen, die einer thermischen Belastung entgegenwirken. Zur Verbesserung des Mikroklimas sind alle Flach-, Pult- und Sheddächer zu begrünen.

16. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche

Mit der beabsichtigten Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine künftige gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Gem. § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu begründen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist in diesem Fall aus folgenden Gründen gerechtfertigt: Nachweislich besteht ein Bedarf an geeigneten Gewerbeflächen in der Burggemeinde Brüggen, Flächenalternativen sind im gesamten Gemeindegebiet nicht vorhanden. Auch war der jetzt gewerblich zu überplanende Bereich ehemals als gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt. Im Rahmen der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung des Industriegebietes Christenfeld 2011 teilte die Bezirksregierung Düsseldorf im Zuge der Abstimmung nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) mit, dass gegen die Planungsabsicht der Gemeinde aufgrund eines erheblichen Gewerbeflächenpotenzials in der Gemeinde Bedenken bestünden. Sie stellte jedoch seinerzeit in Aussicht, dass die Bedenken ausgeräumt würden, wenn die Gemeinde im Tausch an anderer Stelle gewerbliche Bauflächen zurücknehmen würden. Nach intensiver Prüfung wurden die damals gewerblichen Reserveflächen am Holtweg, südlich der Solferinostraße im gleichen FNP-Änderungsverfahren überplant und als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Es handelt sich um die Inanspruchnahme einer ca. 5,5 ha große landwirtschaftliche Fläche. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Bewirtschaftung erfolgt heute einschließlich der bereits im FNP südlich der Solferinostraße dargestellten gewerblichen Reservflächen und der östlich gelegenen Wohnbauflächen (Bebauungsplan Bra/18, Inkrafttreten am 14.03.2024). Eine effiziente landwirtschaftliche Nutzung der Restfläche ist aufgrund des verbleibenden Flächenzuschnittes (auch unter Zugrundelegung des Ursprungsbebauungsplanes Bra/12) nur eingeschränkt gegeben.

Die Planung entspricht aufgrund der Nutzung der vorhandenen äußeren Erschließung und des vorgeprägten Bereiches einer vertretbaren Nachverdichtung. Die Erschließung ist im vertretbaren Umfang herstellbar, die immissionsschutzrechtliche Vorgaben sind zu bewerkstelligen. Alternativen an anderen Standorten im Gemeindegebiet scheiden aus.

Angesichts des Bedarfs für die lokale Wirtschaft ist daher die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen vertretbar.

17. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 12,9 ha auf, die sich gliedert in:

Nutzung	Bestand/Planung m²
Mischgebiete	6.166
Gewerbegebiete	87.895
Verkehrsflächen	12.592
... davon Straßenverkehrsflächen	10.356
... davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.237
Flächen für Ver-/ Entsorgung	4.922
Grünflächen	17.266
Gesamt	128.841

Brüggen und Aachen, im Dezember 2024

Anlagen:

- Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe I, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, Februar 2022
- Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe II, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, September 2024
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, Dezember 2024