

**Satzung der Burggemeinde Brüggen über die Aufhebung
der Bebauungspläne Brü/15 „Weihersfeld“,
Brü/15 A „Gewerbegebiet Weihersfeld – Ost“ (Teilüberar-
beitung) einschließlich der 1. bis 5. Änderungen
und Brü/41 „Gewerbegebiet Weihersfeld Süd“**

Zusammenfassende Erklärung

Inhalt

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

1. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

Im östlichen Ortsausgangsbereich von Brüggen sollen westlich der B 221 die Bebauungspläne Brü/15 „Weihersfeld“, Brü/15 A „Gewerbegebiet Weihersfeld – Ost“ (Teilüberarbeitung) einschließlich der 1. bis 5. Änderungen und Brü/41 „Gewerbegebiet Weihersfeld Süd“ aufgehoben werden. Zur Steuerung des Einzelhandels im Sinne des Einzelhandelskonzeptes soll demnach auch die Regelungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet Weihersfeld angepasst werden. Hierzu befindet sich derzeit der Bebauungsplan Brü/15D „Gewerbegebiet Weihersfeld“ in Aufstellung. Für den Einzelhandelsstandort östlich des Gewerbegebietes Weihersfeld befindet sich der Bebauungsplan Brü/50 „östliches Weihersfeld/Borner Straße“ in Aufstellung, der die Einzelhandelsnutzungen steuern soll.

Die in Rede stehenden Grundstücksflächen liegen nördlich der Borner Straße.

Der Planbereich wird heute gewerblich durch verschiedene Betriebe genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Waldfläche. Westlich wird das Gewerbegebiet durch eine Grünfläche mit einem Lärmschutzwall zum angrenzenden Wohngebiet abgegrenzt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Burggemeinde Brüggen weist für den überwiegenden Teil des Aufhebungsbereichs Gewerbegebiet aus. Nördlich ist eine Fläche für die Forstwirtschaft und südwestlich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung ausgewiesen. Westlich erfolgt die Darstellung einer Grünfläche.

In einem Klageverfahren wurden die Bebauungspläne Brü/15 „Weihersfeld“, Brü/15 A „Gewerbegebiet Weihersfeld – Ost“ (Teilüberarbeitung) einschließlich der 1. bis 5. Änderungen und Brü/41 „Gewerbegebiet Weihersfeld Süd“ als unwirksam angesehen, sodass eine förmliche Aufhebung dieser Bebauungspläne geboten ist.

Mit der geplanten Aufhebung der Bebauungspläne wird das städtebauliche Ziel verfolgt die unwirksamen Bebauungspläne Brü/15 „Weihersfeld“, Brü/15 A „Gewerbegebiet Weihersfeld - Ost“ einschließlich Änderungen und Brü/41 „Gewerbegebiet Weihersfeld Süd“ aufzuheben, da diese durch das Verwaltungsgericht Düsseldorf für nicht anwendbar, jedoch nicht für unwirksam erklärt wurden.

2. Verfahrensablauf

Für das Plangebiet wurde durch den Rat der Burggemeinde Brügggen am 27. Februar 2024 die Aufhebung der Bebauungspläne Brü/15 „Weihersfeld“, Brü/15 A „Gewerbegebiet Weihersfeld - Ost“ einschließlich Änderungen und Brü/41 „Gewerbegebiet Weihersfeld Süd“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Für die Planung fand in der Zeit vom 22.03.2024 bis einschließlich 26.04.2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Beteiligung erfolgte in der Weise, dass innerhalb der Frist Gelegenheit bestand, die Planungsvarianten auf der Webseite der Burggemeinde Brügggen (Link: <https://www.brueggen.de/bauen-umwelt/bauen-wohnen/bauplanungsrecht/aktuelle-planungen>) einzusehen. Zusätzlich konnten die Unterlagen beim Sachgebiet 2.1 Planen / Bauen / Umwelt der Burggemeinde Brügggen, Rathaus Brügggen, Zimmer 305/306 (Eingang C), Klosterstraße 38, 41379 Brügggen, dienstags (08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr) und freitags (08.00 Uhr bis 12.30 Uhr) eingesehen werden. Einsichtnahmen außerhalb der Öffnungszeiten konnten nach Terminvereinbarungen ebenfalls vorgenommen werden. Außerdem wurden die Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht (Link: <https://www.bauleitplanung.nrw.de>). Art, Zeit und Ort der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Amtsblatt für den Kreis Viersen Nr. 7/2024 vom 14.03.2024 öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.03.2024 gebeten, bis zum 26.04.2024 zu den Entwurfsunterlagen Stellung zu nehmen.

Am 25.06.2024 hat der Rat für die Aufhebung der Bebauungspläne Brü/15 „Weihersfeld“, Brü/15 A „Gewerbegebiet Weihersfeld - Ost“ einschließlich Änderungen und Brü/41 „Gewerbegebiet Weihersfeld Süd“ die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 12.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung erfolgte in der Weise, dass innerhalb der Frist Gelegenheit bestand, die Planunterlagen auf der Internetseite der Burggemeinde Brügggen einzusehen und sich dazu schriftlich zu äußern. Neben der Möglichkeit zur Einsichtnahme auf der Internetseite konnten die Unterlagen während der Öffnungszeiten oder nach Terminvereinbarung beim Sachgebiet 2.1. Planen / Bauen / Umwelt der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Art, Zeit und Ort der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Amtsblatt für den Kreis Viersen Nr. 20/2024, vom 04.07.2024, Eintrag Nr. 691/2024

öffentlich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde im „Stadtjournal Brüggen“, Ausgabe 08/2024, über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2024 gebeten, bis zum 16.08.2024 zu den Entwurfsunterlagen Stellung zu nehmen.

Durch Beschluss des Rates der Burggemeinde Brüggen ist die Aufhebungssatzung für die Bebauungspläne Brü/15 „Weiherfeld“, Brü/15 A „Gewerbegebiet Weiherfeld - Ost“ einschließlich Änderungen und Brü/41 „Gewerbegebiet Weiherfeld Süd“ am 24.09.2024 beschlossen worden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Mit der Aufhebung der Bebauungspläne Brü/15 „Weiherfeld“, Brü/15 A „Gewerbegebiet Weiherfeld - Ost“ einschließlich Änderungen und Brü/41 „Gewerbegebiet Weiherfeld Süd“ soll im östlichen Ortsausgangsbereich von Brüggen westlich der B 221 die Bebauungspläne Brü/15 „Weiherfeld“, Brü/15 A „Gewerbegebiet Weiherfeld – Ost“ (Teilüberarbeitung) einschließlich der 1. bis 5. Änderungen und Brü/41 „Gewerbegebiet Weiherfeld Süd“ aufgehoben werden. Eine bislang überwiegend gewerblich genutzte Fläche soll aufgehoben werden und durch die Bebauungspläne Brü/15D „Gewerbegebiet Weiherfeld“ und Brü/50 „östliches Weiherfeld/Borner Straße“ planungsrechtlich abgesichert werden.

Der aktuelle Umweltzustand des Bebauungsplangebietes wurde durch einen Umweltbericht erörtert.

Im Ergebnis stellt der Umweltbericht fest, dass im Rahmen der Aufhebung der Bebauungspläne Brü/15, Brü/15 A und Brü/41 keine Festsetzungen erlassen werden können, die zu einer Vermeidung oder Verringerung von Auswirkungen beitragen, da dies im vorliegenden Fall auch nicht erforderlich ist, da bei den einzelnen Schutzgütern erhebliche Auswirkungen ausgehend von der Aufhebungssatzung ausgeschlossen werden können.

Ebenso werden im Rahmen der Aufhebungssatzung keine Eingriffe vorbereitet, die eines Ausgleiches oder einer Überwachung von Umweltauswirkungen bedürfen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Frühjahr 2024 wurden keine Anregungen von privater Seite vorgebracht.

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

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

Der Kreis Viersen – Natur und Landschaftspflege regt an, dass eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage der noch ausstehenden, naturschutzfachlichen Unterlagen möglich ist. Ein Umweltbericht wurde erstellt und entsprechend in die Planunterlagen eingearbeitet.

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

Der Landesbetrieb Wald und Holz teilt mit, keine forstbehördlichen Bedenken bestehen, wenn für die zukünftigen Bauleitplanungen die nördliche Fläche für die Forstwirtschaft als solche dargestellt wird.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen, da sie informierenden Charakter hat und keine Folgen für das Planverfahren nach sich zieht.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist darauf hin, dass aus der Planung weder jetzt noch zukünftig Ansprüche auf aktiven und

/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung gegenüber der Straßenbauverwaltung geltend gemacht werden können. Außerdem wird für Hochbauten auf das Problem der Lärm-Reflexion hingewiesen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um die üblichen allgemeinen Hinweise des Landesbetriebes. Auf die Planung haben sie keine weiteren Auswirkungen. Eine Beeinträchtigung von oder durch Bundes- oder Landstraßen ist nicht erkennbar.

Die Vodafone NRW GmbH weist daraufhin, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden und bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Des Weiteren teilt sie mit, dass bei notwendigen Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) eine schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, erfolgen muss. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, eine weitergehende Beachtung ist nicht erforderlich.

4.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB im Sommer 2024 wurden keine Anregungen von privater Seite vorgebracht.

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

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

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist darauf hin, dass eine Beteiligung des Landesbetriebes bei neuen Bauleitplanverfahren sowie bei Bauanträgen im Umfeld der Bundesstraße zu erfolgen hat.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW wird bei künftigen Bauleitplanverfahren weiterhin beteiligt.

Der Landesbetrieb Wald und Holz teilt mit, dass keine forstbehördlichen Bedenken bestehen, wenn für die zukünftigen Bauleitplanungen die nördliche Fläche für die Forstwirtschaft als solche dargestellt wird.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und wird in einer zukünftigen Bauleitplanung beachtet, da sie für dieses Verfahren nur informierenden Charakter hat und keine Folgen nach sich zieht.

Die Vodafone NRW GmbH weist daraufhin, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden und bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben wird. Des Weiteren teilt sie mit, dass bei notwendigen Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) eine schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, erfolgen muss.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, eine weitergehende Beachtung ist nicht erforderlich.

Die Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 35.4) teilt hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten mit, dass aus ihrer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen, da sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Da ihre Zuständigkeiten aber nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfiehlt sie -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen. Insbesondere das LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sollte beteiligt werden, da zum 01.06.2022 das Denkmalschutzgesetz novelliert wurde und somit auch vermutete Bodendenkmäler zum Schutzzumfang dazu gehören. Die Informationen zu den vermuteten Bodendenkmälern liegen ausschließlich beim LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Eendenicher Str.133, 53115 Bonn.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Sie hat informierenden Charakter und zieht keine Folgen für das Planverfahren nach sich. Sowohl das LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Pulheim als auch das LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland und die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde werden immer in den Bauleitplanverfahren beteiligt

Die IHK Mittlerer Niederrhein teilt mit, dass aus gesamtwirtschaftlicher Sicht auch weiterhin keine Bedenken gegen die Aufhebung der Bebauungspläne bestehen. Sie weist vorsorglich darauf hin, dass die IHK Mittlerer Niederrhein zu den im Zusammenhang mit diesem Verfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Brü/15 D und Brü/50 Stellungnahmen abgegeben hat und bittet darum die darin genannten Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine weitergehende Beachtung für dieses Verfahren ist nicht erforderlich. Die Stellungnahmen werden im jeweiligen Aufstellungsverfahren berücksichtigt.

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

5. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (Nummer 2 Buchstabe d der Anlage 1 des BauGB), wurde die Verpflichtung zur sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Der Hinweis auf die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Plans verdeutlicht, dass es sich dabei um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebiets handeln soll und nicht etwa über grundsätzlich andere Planungen nachgedacht werden muss.

Durch die Planung wird das Ziel verfolgt, die im Rahmen eines Klageverfahrens für unwirksam angesehenen Bebauungspläne Brü/15 „Weihersfeld“, Brü/15 A „Gewerbegebiet Weihersfeld - Ost“ (einschl. der 1. - 5. Änderung) und Brü/41 „Gewerbegebiet Weihersfeld Süd“ aufzuheben.

Das Plangebiet ist gewerblich geprägt und weist entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen einen hohen Versiegelungsgrad auf. In Folge der Aufhebung der Bebauungspläne sind keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der vorhandenen Flächennutzungen zu erwarten. Der Bereich ist aktuell überwiegend dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen und nach den einschlägigen Vorschriften baulich nutzbar. Die Waldfläche im Norden ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Zukünftig richtet sich die Bebaubarkeit überwiegend nach den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Brü/15 D und Brü/50. Teilflächen im Südwesten der beiden genannten Bebauungspläne sind bereits durch weitere Bebauungspläne überplant worden. Auch nach Satzungsbeschluss sind Teilflächen im Norden weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Aufgrund der vom Gericht festgestellten, fehlenden Wirksam- und Anwendbarkeit der Bebauungspläne erscheint im Interesse der

Rechtssicherheit und –klarheit die Aufhebung der Bebauungspläne
alternativlos.

Aufgestellt:
Burggemeinde Brüggen
Der Bürgermeister
Planungsamt

Diese zusammenfassende Erklärung lag dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Brüggen vom 24.09.2024 Satzung der Burggemeinde Brüggen über die Aufhebung der Bebauungspläne Brü/15 „Weiherfeld“, Brü/15 A „Gewerbegebiet Weiherfeld – Ost“ (Teilüberarbeitung) einschließlich der 1. bis 5. Änderungen und Brü/41 „Gewerbegebiet Weiherfeld Süd“ zugrunde.

Brüggen, den 14.10.2024

gez.

Gellen
Bürgermeister