



# Burggemeinde Brüggen

Bracht | Brüggen | Born

**66. Änderung des Flächennutzungsplanes  
zur Darstellung eines Sondergebietes „Nahversorgung“  
sowie von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen  
entlang der Borner Straße im Ortsteil Brüggen**

## **Begründung**

Arbeitsexemplar

Bearbeiter:



**Norbert Post**  
**Hartmut Welters**  
Architekten & Stadtplaner GmbH

Dortmund • Köln  
[www.post-welters.de](http://www.post-welters.de)

## Inhalt:

### TEIL A

1	Planungsanlass .....	3
2	Plangebiet.....	4
3	Bestehende Planungen und Konzepte .....	5
3.1	Landesplanung und Regionalplanung .....	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Bebauungsplan .....	6
3.4	Kommunales Einzelhandelskonzept.....	6
3.5	Regionales Einzelhandelskonzept Kreis Viersen .....	8
4	Städtebauliche Zielkonzeption .....	9
4.1	Nördlich Borner Straße - Sondergebiet „Nahversorgung“ .....	9
4.2	Südlich Borner Straße - Gemischte Baufläche und Wohngebiet .....	10
5	Gutachten.....	10
5.1	Verkehr.....	10
5.2	Einzelhandel .....	11
6	Umweltbelange .....	13
7	Eingriff in Natur und Landschaft .....	15
8	Zusammenfassung.....	15

### Teil B

1.	Umweltbericht.....	17
1.1.	Geltungsbereich .....	17
1.2.	Bestehendes Planungsrecht .....	17
1.3.	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung .....	17
1.4.	Bestandsituation im Plangebiet .....	17
1.5.	Bestandsituation im Umfeld.....	18
1.6.	Umweltschutzgüter .....	18
1.7.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	24
1.8.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	25
1.9.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....	25
1.10.	Gutachten.....	25
1.11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	26

## 1 Planungsanlass

Seit der der Werksschließung am Standort Brüggem liegen die ehemaligen Betriebsflächen der Dachziegelwerke Gbr. Laumans GmbH & Co KG südlich und nördlich der Borner Straße einschließlich der zugehörigen Gebäude brach. Aufgrund der günstigen Lage bieten sie gute Möglichkeiten zur Ansiedlung neuer Nutzungen in zentraler Lage.

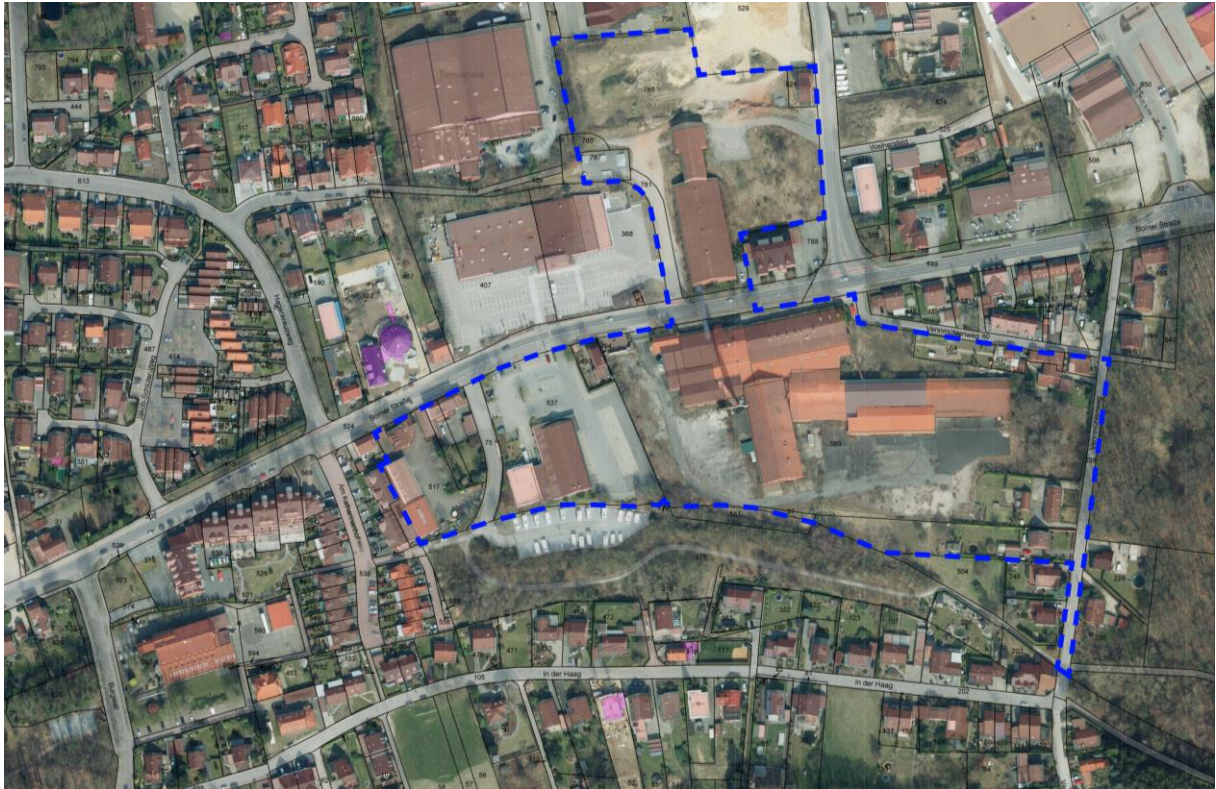


Abb. 1: Luftbild mit Plangebietsabgrenzung

Die Ton- und Ziegelindustrie prägte über Jahrzehnte die Entwicklung und das Erscheinungsbild der Borner Straße. Durch den einsetzenden Strukturwandel in der Ton- und Ziegelindustrie wurden die ursprünglich weiträumigen Betriebsflächen entlang der Borner Straße nach und nach aufgegeben und in Nachfolgenutzungen überführt. In den letzten Jahrzehnten sind so die zentrumsnah gelegenen Wohnbaugebiete Jakob-Schlüter-Weg und Katharinenhof entstanden, aber auch die großflächige Einzelhandelsnutzungen zur Nahversorgung auf der mittleren Borner Straße.

Bei den Betriebsflächen der Fa. Laumans handelt es sich um die letzten verbliebenden Flächen der Ziegelindustrie im Siedlungsbereich von Brüggem. Die Produktion von Dachziegeln wurde nach der Winterpause 2007/2008 nicht wieder aufgenommen, nachdem es am 15.02.2008 beim Anfahren des Tunnelofens auf der südliche Betriebsfläche zu einer Explosion kam, bei der wesentlich Betriebsteile zerstört wurden. Ein Wiederaufbau der zerstörten Infrastruktur, der zunächst noch erwogen wurde, erfolgte nicht. Dieser wäre unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange mit erheblichen Problemen belastet gewesen. Insbesondere wegen der zu erwartenden Betriebseinschränkungen konzentrierte

sich die Fa. Laumans schließlich darauf, ihren Betriebsstandort im Industriegebiet Stiegstraße im Ortsteil Bracht konsequent auszubauen und zu modernisieren. Inzwischen ist der Bestandsschutz für die Dachziegelproduktion an der Borner Straße erloschen. Die Maschinen und Produktionsanlagen wurden vor etwa einem Jahr vollständig abgebaut.

Faktisch ist somit eine industrielle Nutzung entlang der Borner Straße bereits seit längerem nicht mehr vorhanden. Aufgrund der zentrumsnahen Lage und der umliegenden Wohn- und Einzelhandelsnutzungen strebt die Gemeinde in Übereinstimmung mit dem Grundstückseigentümer keine industrielle Nachfolgenutzung des ehemaligen Ziegeleigeländes mehr an, sondern eine Weiterführung und quasi den Abschluss des bereits weitgehend realisierten Umstrukturierungsprozesses.

Davon ausgehend soll das brach liegende Ziegeleigelände südlich der Borner Straße als zentrumsnaher Wohnstandort entwickelt werden. Der nördliche Teil des ehemaligen Betriebsgeländes soll demgegenüber als Nahversorgungsstandort durch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ergänzt und weiterentwickelt werden. Zu diesem Zweck ist beabsichtigt, den Bereich für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters, eines Drogerie-Fachmarktes sowie eines Getränke-Fachmarktes vorzubereiten.

Bei dem Lebensmittel-Discounter handelt es sich um einen bestehenden, bereits heute großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der an das Konversionsgelände südlich der Borner Straße angrenzt und dort schon seit längerem eine Modernisierung und Erweiterung beabsichtigt. Der Betreiber wird diesen Standort vollständig aufgeben und seine Erweiterungsabsichten nunmehr als komplettes Neubauvorhaben auf der nördlichen Seite der Borner Straße realisieren. Die durch Verlagerung des Lebensmittel-Discounters brachfallende Fläche eröffnet die Möglichkeit, den Bereich durch eine gemischte Nutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe nachzunutzen.

Die Ansiedlung der vorgenannten Nachnutzungen ist nach aktueller planungsrechtlicher Lage nicht möglich. Aus diesem Grund ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dabei soll die nördliche Teilfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt werden. Für die südlichen Teilflächen ist demgegenüber eine Darstellung als Wohnbaufläche (im Westen und straßenbegleitend) sowie als gemischte Baufläche vorgesehen.

Für beide Teilgebiete werden im Parallelverfahren Bebauungspläne aufgestellt (Brü/44 und Brü/45).

## **2 Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich in Brüggan an der Borner Straße. Das östliche Umfeld ist durch gewerbliche Nutzungen gekennzeichnet. Auf dem Grundstück, das im Nord-Westen angrenzt, befinden sich ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit 1.300 qm Verkaufsfläche und integriertem Getränkemarkt mit zusätzlich 480 qm Verkaufsfläche. Südlich des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen. Folgt man der Borner Straße nach Westen, schließen sich nördlich und südlich Wohngebiete an. Der Ortskern Brüggans liegt ca. 600 m entfernt vom Plangebiet.

Im Plangebiet befinden sich bisher die Betriebsgebäude, die früher durch die Dachziegelwerke der Geb. Laumans GmbH & Co KG genutzt wurden. Die Freiflächen sind dort zum Teil versiegelt und zum Teil mit Rasen und einzelnen Sträuchern bewachsen. Die süd-westliche Teilfläche des Plangebietes wird durch einen Lebensmittel-Discounter genutzt. Die Freiflächen sind bis auf einzelne Bäume und Sträucher zum Großteil versiegelt und als Stellplatzanlage genutzt werden. Im Nord-Westen des Plangebiets liegt eine kleine Rollschuh-/Skateranlage, die inzwischen in die Jahre gekommen ist und an einen Ersatzort verlagert wird.

### 3 Bestehende Planungen und Konzepte

#### 3.1 Landesplanung und Regionalplanung

Der Regionalplan stellt den süd-westlichen Teil des Plangebietes, in dem sich der bestehende Lebensmittel-Discounter befindet, als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) dar. Der nördliche und süd-östliche Teil des Plangebietes ist ausgehend von der ursprünglichen Nutzung für die Ton- und Dachziegelindustrie noch als GIB (Bereich für Gewerbe und Industrie) dargestellt.

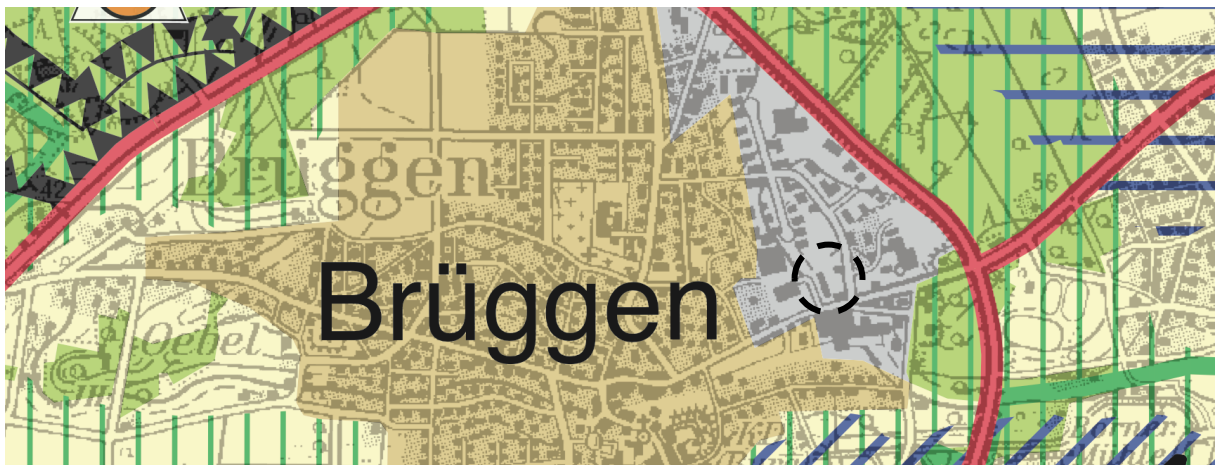


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan mit Markierung Plangebiet

Aufgrund des bereits eingetretenen Strukturwandels entlang der Borner Straße, der inzwischen konkretisierten städtebaulichen Zielvorstellungen für die weitere Entwicklung und im Hinblick auf die Randlage zum Allgemeinden Siedlungsbereich von Brüggen hatte die Gemeinde bereits frühzeitig im Aufstellungsverfahren für den neuen Regionalplan (RPD) eine Umwandlung des GIB in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) angeregt. Die Fortschreibung des Regionalplans ist noch nicht abgeschlossen. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat die gemeindlichen Zielvorstellungen jedoch berücksichtigt und diese durch Darstellung eines ASB in den Entwurf des neuen Regionalplans aufgenommen.

Seit Juli 2013 ist der vom Land NRW beschlossene Landesentwicklungsplan – Teilplan großflächiger Einzelhandel – in Kraft. Er enthält Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Darüber hinaus sind im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (GEP 99) Ziele und Darstellungen enthalten, die im Verfahren beachtet werden müssen. Hier sind zu nennen:

- Ziel 1 Standorte für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen



- Ziel 2 zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Ziel 3 Beeinträchtigungsverbot
- Ziel 8 Entgegenwirken von Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und Entgegenwirken von Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche
- Grundsatz 9 Regionale Einzelhandelskonzepte (hier Regionales Einzelhandelskonzept Kreis Viersen)

Das geplante Sondergebiet liegt fast gänzlich innerhalb eines potenziellen Ergänzungsbereiches zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Brüggen. Ein Teilbereich im Norden ragt über den Umriss des Ergänzungsbereiches hinaus.

Den Zielen 1 und 2 der Landesplanung werden bisher nicht entsprochen, wobei auf die absehbare Änderung der regionalplanerischen Darstellung hinzuweisen ist. Den Zielen 3 und 8 sowie dem Grundsatz 9 wird entsprochen. Zu Ziel 3 liegt eine Auswirkungsanalyse vor, die in Kap. 5.2 zusammengefasst ist.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Burggemeinde Brüggen wird die süd-westliche Teilfläche des Plangebietes, in dem sich der bestehende Lebensmittel-Discounter befindet, als gemischte Baufläche und Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parken dargestellt. Die nördliche und die süd-östliche Teilfläche des Plangebietes sind als Fläche für gewerbliche Nutzung dargestellt (nördlich Gewerbe, süd-östlich Industrie). Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird durch die geplanten Nutzungen nicht entsprochen. Es ist daher beabsichtigt, die Darstellung des Flächennutzungsplanes zu ändern. Zukünftig sollen Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und ein Sondergebiet „Nahversorgung“ dargestellt werden.

- redaktionell ergänzt am 03.05.2017 -

### 3.3 Bebauungsplan

Für die nördliche Teilfläche des Plangebietes setzt der seit dem 16. Juni 2011 rechtskräftige Bebauungsplan Brü/41 „Gewerbegebiet Weihersfeld Süd“ Gewerbegebiete fest. Es ist vorgesehen, den Bereich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Brü/44 „Sondergebiet Nahversorgung nördlich der Borner Straße“ im Parallelverfahren vollständig zu überplanen.

Für das Gebiet südlich der Borner Straße besteht kein Bebauungsplan. Der Bereich ist nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Für diese Flächen wird ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt (Bebauungsplan Brü/45 „Südlich Borner Straße“).

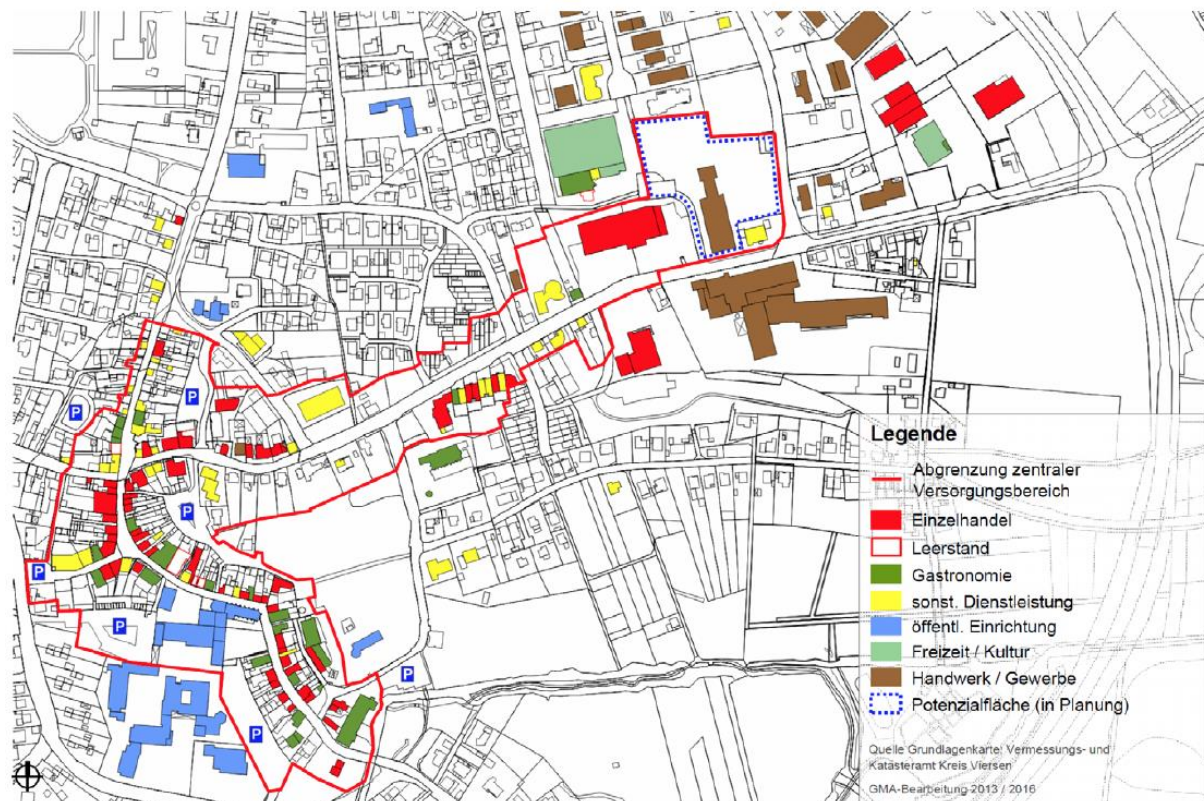
### 3.4 Kommunales Einzelhandelskonzept

Für die Gemeinde Brüggen gilt seit 2013 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (GMA, Oktober 2013). Das Einzelhandelskonzept dient der zielgerichteten Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels. Die Ziele umfassen die Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion und der wohnortnahen Versorgung sowie die Attraktivitätssteigerung

und Weiterentwicklung der Ortskerne Brüggens und Bracht. Im Einzelhandelskonzept werden zum einen die Sortimentsliste zusammengestellt und zum anderen zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt. Das Konzept wurde entsprechend dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Kreis Viersen (siehe Ziffer 3.5) mit den Nachbargemeinden abgestimmt. Darüber hinaus hat die Bezirksregierung Düsseldorf bestätigt, dass die zentralen Versorgungsbereiche als abgestimmt i.S. der Nr. 5.6 des Einzelhandelserlasses gelten.

In der Gemeinde Brüggens gibt es zwei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) - das Hauptzentrum Brüggens und das Nebenzentrum Bracht. Hinzu kommt ein Sonderstandort an der östlichen Borner Straße (großflächiger, meist nicht zentrenrelevanter Einzelhandel). Der ZVB Hauptzentrum Brüggens bezieht sich schwerpunktmäßig auf den historischen Ortskern (Klosterstraße). Er verläuft weiter in Richtung Osten entlang der Borner Straße und umfasst mit Beschluss in der 14. Sitzung des Ausschusses für Bauen und Klimaschutz der Burggemeinde Brüggens am Donnerstag, 15. September 2016 den in der 66. FNP-Änderung überplanten Standort. Für den Standort empfiehlt die »Aktualisierung Einzelhandelskonzept 2016« (GMA 2016): »Entsprechend dieser Empfehlungen wird derzeit durch die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung der Bebauungspläne Brü/44 „Sondergebiet Nahversorgung nördliche Borner Straße“ und Brü/45 „Südliche Borner Straße“ die Verlagerung und Erweiterung des Aldi- Marktes, die Ansiedlung eines Getränkemarktes sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes planungsrechtlich vorbereitet und anschließend zeitnah umgesetzt. Aufgrund dessen wurde die Entwicklungsfläche nördlich der Borner Straße unter Herausnahme des derzeitigen Aldi- Standortes dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet und unter Berücksichtigung der inzwischen konkretisierten Planung für die dortige Bebauung um wenige Meter nach Norden erweitert. Die kartographische Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches für das Hauptzentrum Brüggens (Karte 3) wurde entsprechend angepasst.«

**Karte 3: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Brüggens**



**Abb. 3: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Brüggens**

Das vorliegende, hinsichtlich des zentralen Versorgungsbereiches von Brüggen angepasste Einzelhandelskonzept wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und ist in dieser Fassung der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Brüggen zugrunde zu legen.

Es wird im Einzelhandelskonzept empfohlen, die Potenzialfläche zur Verlagerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters südlich der Borner Straße zu nutzen, sofern eine Wohnbebauung südlich der Borner Straße angestrebt wird. Dementsprechend stellt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (s. Abb. 2) eine Art „Tausch“ dar, bei dem im Falle einer Verlagerung des Lebensmittel-Discounters die bisherige Fläche aus dem ZVB herausgenommen und der Ergänzungsbereich in den ZVB integriert wird.

Die Brüggener Sortimentsliste unterscheidet zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente, wobei die zentrenrelevanten Sortimente in nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente unterteilt sind. Die Betriebe, die im geplanten Sondergebiet angesiedelt werden sollen, führen im Hauptsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren).

Für den ZVB Hauptzentrum Brüggen enthält das Einzelhandelskonzept eine Reihe von Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung. Grundsätzlich sind in diesem Bereich keine Einschränkungen für Einzelhandelsansiedlungen vorgesehen. Es wird zum Schutz des historischen Ortskerns im Westen des ZVB empfohlen, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht im Osten des ZVB anzusiedeln. Von einer Ansiedlung neuer Lebensmittelmärkte wird insgesamt abgeraten. Die in Rede stehende Fläche stellt allerdings einen Sonderfall dar. Diese Fläche eignet sich zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich und wird als Verlagerungsfläche für den bestehenden Discounter empfohlen. Darüber hinaus ist in diesem Bereich perspektivisch eine weitere Entwicklung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (z.B. Standortanpassung REWE) darstellbar.

In Einzelhandelskonzept wird darauf hingewiesen, dass die Flächen im östlichen Teil des ZVB Hauptzentrum Brüggen im Regionalplan bisher als GIB dargestellt sind. Die vorgeschlagenen Entwicklungen stehen unter dem Vorbehalt einer ASB-Darstellung im Regionalplan (s. Kap. 3.1).

### **3.5 Regionales Einzelhandelskonzept Kreis Viersen**

Die Gemeinde Brüggen hat gemeinsam mit dem Kreis Viersen, anderen kreisangehörigen Kommunen, der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein Krefeld-Mönchengladbach-Neuss und dem Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Krefeld-Kempfen-Viersen e.V. ein regionales Einzelhandelskonzept erstellt. Die Version aus 2007 wurde im Jahr 2009 fortgeschrieben (BBE, Econ Consult, Stadt+Handel, Oktober 2009). Ziel des Konzeptes ist es, die Attraktivität und Vielfalt der Einkaufsmöglichkeiten im Kreis Viersen zu erhalten und zu verbessern. Durch das Konzept wurde außerdem ein informelles Abstimmungsverfahren etabliert, das das interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB ergänzt.



Im regionalen Einzelhandelskonzept sind ebenfalls ZVB dargestellt. Der ZVB Hauptzentrum Brüggen endet danach auf Höhe des Busbahnhofs Borner Straße. Die durch das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Brüggen im Jahr 2013 festgelegte erweiterte Abgrenzung ist im REHK 2009 noch nicht enthalten und wird bei der anstehenden Fortschreibung übernommen. Zu der oben vorgestellten Abgrenzung wurde mit Schreiben vom 3. November 2016 des Kreises Viersen der regionale Konsens mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept des Kreises hergestellt.

## **4 Städtebauliche Zielkonzeption**

Für die Nachnutzung der ehemaligen Ziegelei besteht ein städtebauliches Konzept, das die angrenzende Fläche des bestehenden Discounters mit einschließt. Es gibt in diesem Zusammenhang verschiedene Teilflächen der Nachnutzungs-konzeption:

1. Ziegelei-Gelände nördlich der Borner Straße:  
Lebensmittel-Discounter (Verlagerung), Drogeriemarkt und Getränkemarkt
2. Ziegelei-Gelände südlich der Borner Straße:  
Wohnbebauung mit einer Mischung aus seniorengerechten, barrierefreien Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern
3. Bisherige Fläche des Lebensmittel-Discounters südlich der Borner Straße:  
Mischnutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe.

Dieses städtebauliche Gesamtkonzept wird in mehreren Schritten und unterschiedlichen Verfahren umgesetzt. Inhalt der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sind alle drei Teilflächen.

Es handelt sich um integrierte Lagen, durch deren Entwicklung neue Flächeninanspruchnahmen am Siedlungsrand vermieden werden. Die Flächennutzungsplanänderung dient der Vorbereitung dieser Entwicklung.

Ziel der Planung ist somit:

- Zukunftsfähige Nachnutzung einer Brachfläche in integrierter Lage
- Sicherung der Nahversorgung
- Verträgliche Stärkung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Brüggen
- Vorbereitung einer Wohnnutzung und gemischter Nutzungen südlich der Borner Straße
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung

### **4.1 Nördlich Borner Straße - Sondergebiet „Nahversorgung“**

Auf der ersten Fläche sollen ein Lebensmitteldiscounter (1.200 qm VKF), ein Drogeriefachmarkt (850 qm VKF) und ein Getränke-Fachmarkt realisiert werden. Dazu wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Brü/44 aufgestellt. Durch die Ansiedlung dieser Betriebe soll die Nahversorgung in Brüggen langfristig gesichert werden. Der bestehende Lebensmittel-Discounter (auf Fläche 3) kann sich im Zuge der Verlagerung vergrößern, einen zeitgemäßen

Betriebsstandort entwickeln und somit weiterhin wettbewerbsfähig bleiben. Vom geplanten Sondergebiet „Nahversorgung“ sind die Hauptlagen (historischer Ortskern) in ca. 600 m erreichbar. In geringerer Entfernung zu den Hauptlagen bestehen keine adäquaten Potenzialflächen für mittel- bis großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Dargestellt wird dementsprechend ein Sondergebiet „Nahversorgung“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.850 qm für nahversorgungsrelevante Hauptsortimente. Um negative Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich von Brüggen zu vermeiden, sind auf maximal 20 % dieser 2.850 qm Verkaufsflächen zentrenrelevante Nebensortimente zulässig. Diese Einschränkung wird durch die Festsetzungen des nachgelagerten Bebauungsplanes Brü/44 weiter konkretisierend festgesetzt, die Einschränkung der maximal zulässigen zentrenrelevanten Nebensortimente erfolgt in Übereinstimmung mit der Auswirkungsanalyse (GMA, Oktober 2015, ergänzt am 10. August 2016 sowie am 16. November 2016).

Das geplante Sondergebiet „Nahversorgung“ liegt mit der Änderung des Einzelhandelskonzeptes, beschlossen am 15. September 2016 innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Brüggen.

## **4.2 Südlich Borner Straße - Gemischte Baufläche und Wohngebiet**

Die zweite Fläche soll als Wohnbaufläche umgenutzt werden. Sie dient der Versorgung der Bevölkerung mit nachgefragten Wohnangeboten. Auf der dritten Fläche sind Wohnnutzungen denkbar, aber auch gewerbliche Nutzungen oder Büros würden den Standort sinnvoll ergänzen. Somit ist hier eine Darstellung als gemischte Baufläche vorgesehen.

# **5 Gutachten**

## **5.1 Verkehr**

Es liegt eine Verkehrsgutachterliche Untersuchung (Traffic System Consulting, Februar 2015) vor, in der die Verkehrsauswirkungen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes untersucht werden. Die Untersuchung umfasst sieben Knotenpunkte entlang der Borner Straße. Berechnungsgrundlagen bieten vorhandene Verkehrserhebungen (Landesbetrieb NRW) sowie neue Verkehrserhebungen durch Videoerhebungen und manuelle Zählungen.

Durch die geplanten Vorhaben ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 4.006 Pkw-Fahrten (2.003 Pkw) und 36 Lkw-Fahrten (18 Lkw) auszugehen. Davon sind 3.524 Pkw-Fahrten und 22 Lkw-Fahrten den geplanten Einzelhandelsnutzungen zuzuordnen.

Aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens würde sich die Verkehrsqualität an drei von sieben untersuchten Knotenpunkten entlang der Borner Straße verschlechtern. Das Gutachten schlägt daher folgende Verbesserungsmaßnahmen vor:

- **Knotenpunkt 1 (Borner Str. / B 221):** Seitens des Landesbetriebs NRW liegen hier bereits Überlegungen für Verbesserungsmaßnahmen vor (neue Fahrstreifenaufteilungen an der Borner Straße und der Boisheimer Straße). Unter Berücksichtigung dieses Umbaus würde nach Planungsumsetzung am Knotenpunkt 1 die Qualitätsstufe E vorliegen. Sofern zusätzlich die Fahrbahnaufteilung an der B 221 (südlich) geändert würde, kann

die Qualitätsstufe D erreicht werden. Eine dritte Variante sieht die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes vor und erreicht damit die Qualitätsstufe C.

- **Knotenpunkt 4 (Borner Str. / Weiherfeld):** Zur Verbesserung der Verkehrssituation ist eine Verlagerung von ca. 50 Pkw notwendig. Dazu sollte verhindert werden, dass vom Weiherfeld auf die Borner Straße abgelenkt werden kann. Dies ist durch eine Einbahnstraßen-Regelung auf dem ersten Teilstück der Straße Weiherfeld (vor der T-Gabelung) möglich. Als Ausweichmöglichkeit sollte eine direkte Verbindung von der Zufahrt REWE zum Weiherfeld realisiert werden. So ließe sich eine Verkehrsqualität der Stufe A erreichen.
- **Knotenpunkt 5 (Borner Str./ Zufahrt REWE):** Da bei Weiterbestehen der Kreuzung kaum Verbesserungen möglich sind, werden alternativ zwei Versionen eines Kreisverkehrsplatzes vorgeschlagen. In beiden Fällen ist eine Verkehrsqualität der Stufe A zu erreichen. Dies gilt auch, wenn eine Verkehrsverlagerung vom Knotenpunkt 4 erfolgt.

Unter Berücksichtigung der Optimierungsmaßnahmen lässt sich an sechs von sieben Knotenpunkten eine sehr gute bis befriedigende Verkehrsqualität erreichen. Am siebten Knotenpunkt (Borner Straße/ Hagenkreuzweg) liegt die Verkehrsqualität nah am Schwellenwert zu ausreichend, so dass auch dort die Situation als akzeptabel eingeschätzt wird.

## 5.2 Einzelhandel

Es wurde eine Auswirkungsanalyse zu den geplanten Einzelhandelsnutzungen im nördlichen Plangebiet durchgeführt (GMA, Oktober 2015, ergänzt am 10. August 2016 sowie am 16. November 2016). Diese umfasst eine Überprüfung der Übereinstimmung mit landesplanerischen Vorgaben sowie eine Bewertung der Marktanteile und Umsatzumverteilungswirkung. Der Gutachter geht zum Einen von einer Verlagerung des Lebensmittel-Discounters aus, bei der eine Vergrößerung von 850 qm VKF auf 1.200 qm VKF erfolgt. Zum Anderen sollen ein Getränkemarkt (ca. 800 qm VKF) und ein Drogeriemarkt (ca. 850 qm VKF) neu angesiedelt werden.

Bei der ersten Fassung der Auswirkungsanalyse lag noch eine städtebauliche Konzeption zugrunde, die keine Erweiterung des Sondergebietes nach Norden beinhaltete. In einer Ergänzung zur Auswirkungsanalyse (GMA, März 2013) wird festgestellt, dass die Aussagen der Auswirkungsanalyse zu Marktbedeutung und voraussichtlichen Auswirkungen auch für das erweiterte Sondergebiet Bestand haben. Dies ist dadurch begründet, dass sich die maßgeblichen Parameter Betriebsart und Verkaufsfläche nicht verändert haben.

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt das geplante Sondergebiet (ohne nördliche Erweiterung) eine Potenzialfläche dar, die im Falle einer Verlagerung des bestehenden Lebensmittel-Discounters in den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Brüggen integriert werden soll. Zum Schutz der kleinteiligen Einzelhandelsstruktur im Ortskern wird dennoch empfohlen, Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen. Die Potenzialfläche soll vielmehr für Betriebe dienen, deren Entwicklung aufgrund der dichten Baustruktur im Ortskern nicht möglich ist. Das geplante Vorhaben entspricht grundsätzlich den Empfehlungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept, allerdings wird in der Auswirkungsanalyse zum Schutz des Einzelhandels im Ortskern eine Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente des Drogerie-Fachmarktes empfohlen.

Die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittel-Discounters um 350 qm wird als städtebaulich verträglich eingestuft. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes wird als städtebaulich verträglich eingestuft. Auch für die Ansiedlung eines Getränkemarktes wird die städtebauliche Verträglichkeit angenommen. Durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes und des Getränkemarktes verschärft sich die Wettbewerbssituation für die beiden ähnlichen Einzelhandelsbetriebe an der östlichen Borner Straße. Aufgrund der dezentralen Lage dieser bestehenden Betriebe werden jedoch keine städtebaulich relevanten Bereiche tangiert und es sind dementsprechend keine negativen städtebaulichen Effekte im Sinne des BauGB abzuleiten.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben finden Ziel 1, 2, 3 und 8 sowie Grundsatz 9 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, Anwendung. Das Vorhaben entspricht den Zielen 2 und 8 sowie dem Grundsatz 9. Ziel 1 wird bisher nicht entsprochen, da das Plangebiet im Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) als GIB dargestellt ist. Eine Ausweisung als ASB wird aber angestrebt und ist im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans Düsseldorf (RPD) bereits enthalten. Ziel 3 wird entsprochen.

#### *Ergänzungen des Gutachtens im Juli 2016*

Das Gutachten wurde ergänzt, aufgrund einer Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 7. Juli 2016. Die Änderungen betreffen folgende Aspekte:

- In der Parallel zur FNP-Änderung durchgeführten Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes wird der Zentrale Versorgungsbereich Brüggen geändert. Der alte Standort eines Aldi-Marktes fällt demnach aus dem zentralen Versorgungsbereich heraus, wohingegen das Plangrundstück integriert wird.
- Die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen in einem erweiterten Umfeld der Gemeinde Brüggen werden im Gutachten berücksichtigt.
- Die Umsatzverteilung durch das Vorhaben wird hinsichtlich der geplanten Betriebstypen entsprechend des vorgenannten Punktes angepasst.
- Es wird empfohlen, zentrenrelevante Randsortimente bauleitplanerisch zu begrenzen.
- Eine Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereiches Bracht ist nicht zu erwarten.

Die Empfehlungen werden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens berücksichtigt.

#### *Ergänzungen des Gutachtens im November 2016*

Das Gutachten wurde ergänzt, aufgrund einer Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 20. Oktober 2016. Die Änderungen betreffen folgende Aspekte:

- Die Abgrenzung des Einzugsbereiches des Planvorhabens und wesentlicher Wettbewerber wird angepasst und Aussagen zu Niederkrüchten-Dam, Schwalmtal sowie den Standort eines Hit-Marktes an der Siemensstraße ergänzt. Zudem werden auch die vorhandenen Lebensmittel- und Getränkemarkte in Nettetal-Kaldenkirchen und –Breyell ergänzt. Somit grenzen v.a. die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Umfeld der Gemeinde Brüggen das Einzugsgebiet ab, auch wenn die äußeren Grenzen des abgegrenzten Einzugsgebietes in unterschiedlichen Fahrzeitdistanzen zum Planstandort liegen. Aufgrund der z.T. großen räumlichen Entfernung zu benachbarten Gemeinden und ihren Siedlungsteilen von 5 km und mehr sowie der i.d.R. vorhandenen Orientierung auf

den Wohnstandort beim Einkauf von Waren des kurzfristigen Bedarfs ist nicht von einer weiteren Ausdehnung des Einzugsgebietes auszugehen.

- Die Werte des betroffenen Aldi-Lebensmittel-Discounters werden in Relation gesetzt zu den durchschnittlichen Umsätzen der Filialen dieses Anbieters und die hiermit verbundenen Quellen genannt
- Die aus diesen Punkten resultierenden Umsatzverteilungseffekte werden im Sinne einer »Worst-Case«-Betrachtung nach den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und nach den geplanten Märkten gestaffelt und tabellarisch aufbereitet und die Auswirkungen auf den genannten Untersuchungsbereich verteilt untersucht
- Eine Funktionsstörung der weiteren Einzelhandelsstandorte im Untersuchungsbereich sowie der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche ist demnach weiterhin nicht zu erwarten
- Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die kleinteilige Struktur des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern werden hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente eingehender untersucht und eine Empfehlung zur maßvollen Begrenzung der Sortimente ausgesprochen

Die Begrenzung der zentrenrelevanten Nebensortimente auf 20 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche erfolgt durch eine Einschränkung der in der 66. FNP Änderung dargestellten maximalen Verkaufsfläche sowie durch konkretisierende Festsetzungen im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes.

## 6 Umweltbelange

Im Plangebiet befinden sich (ehemals) gewerblich genutzte Flächen, die stark versiegelt und bebaut sind. Es ist zum aktuellen Kenntnisstand nicht abzusehen, dass Umweltschutzgüter erheblich negativ beeinträchtigt werden. Detaillierte Informationen zu den Umweltbelangen sind dem Umweltbericht (s. Teil B) zu entnehmen.

### *Schutzgut Mensch*

Das Plangebiet liegt zum Großteil brach und hat somit kaum mehr eine Funktion für den Menschen. Ausnahme stellt die Skateranlage dar, die im Zuge der Planumsetzung an einen Ersatzstandort verlagert wird.

Von den neuen Nutzungen gehen Schallimmissionen aus. Bei der gemischten Baufläche und der Wohnbaufläche ist nicht von Beeinträchtigungen umliegender Nutzungen auszugehen. Für das geplante Sondergebiet wurde ein Schallgutachten (Kramer Schalltechnik, Juni 2016) angefertigt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden unterschritten und auch die Anforderungen der 16. BImSchV werden eingehalten. Die Vorhaben sind demnach aus schalltechnischer Sicht realisierbar, sofern die Berechnungsparameter der Untersuchung umgesetzt werden. Dies wird im Zuge des Bebauungsplans und der Baugenehmigung berücksichtigt. Weitere Informationen zu Schallimmissionen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

In Brüggen existiert aktuell kein Störfallbetrieb. Darüber hinaus gelten die Vorgaben des § 50 BImSchG.



### *Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt*

Das Schutzgut Pflanzen wird nicht erheblich beeinträchtigt. Im Plangebiet gibt es wenig begrünte Flächen und wenige Bäume. Stieleichen am nordwestlichen Rand können voraussichtlich erhalten bleiben. Im östlichen Bereich der Wohnbaufläche gibt es einen nennenswerten Baumbestand, der jedoch - sofern er nicht erhalten werden kann - bei Verlust im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung ausgeglichen werden kann. Mit Blick auf das Schutzgut Tiere sind folgende Aussagen möglich:

Für die nördliche Teilfläche wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I (grünplan Juni 2016) sowie ein ergänzender Artenschutzbeitrag (Herrmanns Mai 2016) erstellt. Planungsrelevante Arten konnten dort nicht nachgewiesen werden. Zum Schutz anderer geschützter Arten schlägt der ergänzende Artenschutzbeitrag Maßnahmen vor, die im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Für die »Artenschutzrechtliche Vorprüfung für Bebauungsplan Brü/45 „Südliche Borner Straße“ im Ortsteil Brügggen - Burggemeinde Brügggen« (Herrmanns Juli 2016) wurden die Flächen südlich der Borner Straße am 25. Februar 2016 und am 14. April 2016 untersucht. Gemäß Auswertung des Messtischblattes können im Plangebiet planungsrelevante Arten auftreten. Die meisten dieser Arten können das Plangebiet jedoch nicht besiedeln, da sich ihre Habitatsprüche nicht mit den vorhandenen Biotopstrukturen decken.

In den ehemaligen Werkshallen konnte das Vorkommen einer Schleiereule nachgewiesen werden. Außerdem wurden im Plangebiet mehrere geschützte, aber nicht planungsrelevante Vogelarten sowie einige häufige und weit verbreitete Amphibienarten gefunden. Weiterhin wird eine Besiedelung oder Nutzung des Plangebietes durch Fledermäuse angenommen, die hier vermutlich günstige Jagdbedingungen und ggf. sogar Gebäudequartiere finden.

Der Gutachter empfiehlt die Durchführung einer Artenschutzprüfung Stufe II und die Umsetzung unterschiedlicher Maßnahmen zum Schutz der möglicherweise betroffenen Arten. Diese werden durch die konkretisierenden Bebauungspläne sichergestellt.

Dabei handelt es sich um einen Tageseinstand für die Schleiereule. Es sind somit Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich, die im Rahmen eines Abrissantrages zu den betreffenden Gebäuden im Einvernehmen zwischen Gemeinde Brügggen und Unterer Landschaftsbehörde des Kreises Viersen umgesetzt werden.

Aufgrund einer Anfrage der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Viersen zu offenen Fragen der ASP I für die südliche Teilfläche wurde seitens der Büros Herrmanns (Herrmanns November 2016) eine ergänzende Stellungnahme abgegeben. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

»Detaillierte faunistische Untersuchungen und somit die Durchführung einer Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II) werden als nicht notwendig erachtet. Das Vorhaben kann als artenschutzrechtlich unbedenklich gelten, wenn die unter Punkt 1 bis 7 aufgeführten Fristen eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchgeführt werden.« Die Fristen sowie die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen werden in den Festsetzungen der nachgelagerten Bebauungspläne festgesetzt bzw. entsprechende Hinweise sind auf der Plannurkunde enthalten.

### *Schutzgut Boden*

Die Flurstücke 87, 580, 780, 785 und 528 im Plangebiet sind als Altstandorte Nr. AS 210\_044 im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Viersen eingetragen. Für den Bereich nördlich der Borner Straße wurden ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung (Dipl.-Geol. Veronika Steinbergs, Februar 2016 und Juni 2016) erstellt. Die Gutachten kommen zu dem Schluss, dass keine Beeinträchtigung der Wirkungspfade Boden–Mensch und Boden–Wasser zu erwarten sind. Es wird empfohlen, im Rahmen der Baumaßnahmen das anfallende Aushubmaterial gesondert abfallrechtlich einzustufen und entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Da es sich um bereits genutzte Flächen und Brachflächen handelt, wird der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) Rechnung getragen.

### *Schutzgut Wasser*

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten.

### *Schutzgut Luft und Klima*

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft aufgrund zunehmenden Verkehrsaufkommens ist marginal. Mit Bezug zum Schutzgut Klima ist die Planung zu begrüßen, da klimatisch wenig bedeutsame Brachflächen umgenutzt und eine Neuversiegelung bisher ungenutzter Flächen an anderer Stelle vermieden wird.

### *Schutzgut Landschafts- und Ortsbild*

Das Landschaftsbild ist nicht betroffen. Das Ortsbild wird nicht negativ beeinträchtigt.

### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Relevante Kultur- und Sachgüter im Plangebiet sind nicht bekannt.

## **7 Eingriff in Natur und Landschaft**

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt nicht. Die neuen Darstellungen sind im Vergleich zu den alten Darstellungen nicht mit erhöhten Eingriffen verbunden. Da im Plangebiet eine planungsrelevante Art nachgewiesen wurde, sind allerdings Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände notwendig. Die Lösungen werden im Bauungsplanverfahren erarbeitet. Es sind keine sonstigen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich auf Ebene der Flächennutzungsplanung notwendig.

## **8 Zusammenfassung**

Die Burggemeinde Brügggen plant auf dem brachgefallenen Gelände der Ziegelei Laumans eine Konversion durch Einzelhandels-, Misch- und Wohnnutzungen. Das Gelände befindet sich an der Borner Straße im Stadtteil Brügggen. Im Osten liegen weitere gewerbliche Nut-

zungen und im Nord-Westen liegt ein Lebensmittel-Vollsortimenter. Weiter westlich folgt der historische Ortskern, der von Wohnbebauung umgeben ist.

Teil des städtebaulichen Gesamtprojektes ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters (1.200 qm Verkaufsfläche), eines Getränke-Fachmarktes (800 qm Verkaufsfläche) und eines Drogerie-Fachmarktes (850 qm Verkaufsfläche) nördlich der Borner Straße. Beim Lebensmittel-Discounter handelt es sich um eine Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Marktes südlich der Borner Straße.

In der Gemeinde Brüggen gilt ein Einzelhandelskonzept, in dem zentrale Versorgungsbereiche definiert sind. Das geplante Sondergebiet „Nahversorgung“ befindet sich zum Großteil in einem perspektivischen Ergänzungsbereich zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Brüggen. Diese kann in den zentralen Versorgungsbereich integriert werden, wenn die Fläche des bestehenden Lebensmittelmarktes (süd-westliche Teilfläche des Plangebietes) herausgenommen wird.

Die Prüfung der verkehrlichen Situation ergab, dass zur verträglichen Verkehrsabwicklung eine Durchfahrtsstraße zwischen Borner Straße und Wendehammer Weiherfeld notwendig ist. Zudem befinden sich im Westen der Potenzialfläche Bäume, deren Fällung vermieden werden soll. Diese Aspekte schränken die Nutzung der Potenzialfläche deutlich ein. Aus diesen Gründen soll das Sondergebiet zusätzlich zur Potenzialfläche eine nördliche angrenzende Fläche umfassen. Sie ist bisher nicht in den perspektivischen Ergänzungsbereich des kommunalen Einzelhandelskonzeptes eingeschlossen. Die Anpassung der Planung geht nicht mit einer Veränderung der Betriebsart und der Verkaufsfläche einher.

Zur Prüfung der Verträglichkeit der Einzelhandels-Nutzungen wurde ein Gutachten angefertigt. Aus Sicht des Gutachters sind die Vorhaben städtebaulich verträglich, sofern eine Verlagerung des bestehenden Lebensmittel-Discounters mit entsprechender Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgt und das zentrenrelevante Nebensortiment des Drogerie-Fachmarktes eingeschränkt wird. Darüber bedarf es einer Darstellung der Fläche als ASB im Regionalplan, da die Planung bisher nicht den landesplanerischen Vorgaben entspricht. Es ist ein verstärkter Wettbewerb mit ähnlichen Einzelhandels-Betrieben an der Borner Straße zu erwarten, die jedoch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen und somit städtebaulich keine Relevanz haben.

Für das Konversionskonzept wurde auch eine verkehrsgutachterliche Untersuchung erstellt, die Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrsqualität vorschlägt. Dazu gehört die Anlage eines Kreisverkehrs am Kreuzungspunkt Borner Straße/ Zufahrt Lebensmittelmarkt sowie ein Lückenschluss zwischen Borner Straße und Weiherfeld im westlichen Plangebiet. Diese Maßnahmen werden im Zuge der Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert.

Die Planungen entsprechen bisher nicht den Vorgaben der Regionalplanung, Flächennutzungsplanung und eines bestehenden Bebauungsplanes. Eine Darstellung des Plangebietes als ASB im neuen Regionalplan, der zurzeit durch die Bezirksregierung Düsseldorf erarbeitet wird, wurde von der Gemeinde im Aufstellungsverfahren angeregt und bereits in den Regionalplanentwurf aufgenommen. Durch die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und ein Sondergebiet „Nahversorgung“ dargestellt werden. Ergänzend werden im Parallelverfahren Bebauungspläne aufgestellt.

## **1. Umweltbericht**

### **1.1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 66. Flächennutzungsplanänderung befindet sich nördlich und südlich der Borner Straße zwischen Weiherfeld und Vennmühlenweg in der Gemarkung Brügggen, Flur 47 und 53. Die genaue Abgrenzung ist der Planurkunde zu entnehmen. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 5,5 ha.

### **1.2. Bestehendes Planungsrecht**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brügggen ist das Gelände der ehemaligen Ziegelei (Norden und Osten des Plangebietes) als Gewerbe- und Industriegebiet dargestellt. Entlang des Vennmühlenweges ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Die westlichen Flächen des Plangebietes sind als gemischte Bauflächen und öffentliche Parkfläche (Stellplätze) dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsplans.

Für den Teilbereich nördlich der Borner Straße gilt ein Bebauungsplan, dessen Festsetzungen jedoch durch einen neu aufzustellenden Bebauungsplan ersetzt werden soll. Für den Teilbereich südlich der Borner Straße gilt bisher kein Bebauungsplan. Es befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung.

### **1.3. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

Die im Plangebiet in der Vergangenheit angesiedelte Ziegelei wurde aufgegeben. Die bisher gewerblich genutzten Flächen stehen somit für eine neue Nutzung zur Verfügung. Im nördlichen Teil sollen Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung angesiedelt werden. Im südlichen Teil sind Wohnnutzungen geplant. Der im Plangebiet befindliche Lebensmittel-Discounter plant eine Vergrößerung und Verlagerung auf die ehemalige Ziegeleifläche nördlich der Borner Straße. Der bisherige Standort steht dann für neue Nutzungen zur Verfügung, wie Büro, Gewerbe und Wohnen. Durch die geplanten Nutzungen erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Es sind daher die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes und ein Straßenneubau (Verbindung Borner Straße – Weiherfeld) vorgesehen, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt wird.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll nördlich der Borner Straße ein Sondergebiet »Nahversorgung« dargestellt werden. Im östlichen Teil des Plangebiets südlich der Borner Straße ist eine Wohnbaufläche vorgesehen. Im westlichen Teil des Plangebiets südlich der Borner Straße ist eine Darstellung als gemischte Baufläche geplant.

Die Planung verfolgt somit das Ziel, eine Brachfläche in integrierter Lage wieder zu nutzen und somit Innenentwicklung vor Außenentwicklung umzusetzen.

### **1.4. Bestandsituation im Plangebiet**

Das Plangebiet ist heute insbesondere durch die leerstehende Ziegelei und den Lebensmittel-Discounter geprägt. Am östlichen Rand des Plangebietes (Vennmühlenweg) befinden sich

Wohngebäude und deren Gärten. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine kleine Skate-/Rollschuhanlage.

Die Flächen der Ziegelei sind zu einem Großteil bebaut und versiegelt. Hinzu kommen teilversiegelte Flächen, die unter anderem als Lagerstandort für Baustoffe gedient haben. Teile der Ziegeleiflächen sind begrünt, wobei es sich um spontan angesiedelte Sträucher und Bodenbewuchs von geringer ökologischer Wertigkeit handelt. Auch einzelne Bäume sind zu finden, die zum Teil erhaltenswert erscheinen.

Die Fläche des Lebensmittel-Discounters ist überwiegend bebaut oder als vollständig versiegelte Stellplatzfläche angelegt. In den Randbereichen sind einzelne Freiflächen zu finden, auf denen sich einzelne Sträucher und Bäume angesiedelt haben.

Der östliche Rand des Plangebietes entlang des Vennmühlenweges ist deutlich stärker begrünt. Die Wohnnutzungen werden durch Gärten mit Rasenflächen und Einzelbäumen ergänzt. Außerdem liegt im östlichen Teil des Plangebietes eine Fläche, auf der zahlreiche Bäume agglomeriert sind.

Durch das Plangebiet verläuft die Borner Straße, die durch Einzelbäume begrünt ist.

### **1.5. Bestandsituation im Umfeld**

Auf der gegenüberliegenden Seite des Vennmühlenweges im Osten folgen umfangreiche waldähnliche Grünflächen. Das Plangebiet grenzt im Norden an gewerbliche Nutzungen an. Westlich des Plangebietes befinden sich Mischnutzungen und Wohngebiete. Südlich liegen eine Wohnmobilstellplatzanlage und eine Waldfläche. Darauf folgt ein Wohngebiet, das den Abschluss der zusammenhängenden Siedlungsfläche bildet. Weiter südlich-östlich (ca. 300 m) befindet sich das Natur-, FFH- und Vogelschutzgebiet „Tantelbruch mit Elmpter Bachtal und Teilen der Schwalmaue“.

### **1.6. Umweltschutzgüter**

#### *Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit*

Im heutigen Zustand dient das Plangebiet dem Menschen als Versorgungsstandort und zur Freizeitnutzung (kleine Skater-/Rollschuhanlage). Hinzu kommen Wohnnutzungen am östlichen Rand des Plangebietes. Die Ziegelei hat nach ihrer Schließung keine Bedeutung mehr als Arbeitgeber für die Bevölkerung.

Die Versorgungsfunktion wird vom Westen in den Norden des Plangebietes verlagert und gestärkt, indem auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Skateranlage verlagert werden muss. Ein neuer Standort wird derzeit von der Burggemeinde Brüggen gemeinsam mit den Nutzern festgelegt und entwickelt.

Da es sich beim Plangebiet um eine gewerbliche Brachfläche handelt, sind Belastungen des Bodens nicht auszuschließen. Gutachten zur Gefährdungsabschätzung bezüglich Bodenkontaminationen (Dipl.-Geol. Veronika Steinberg, Februar 2016 und Juni 2016) ergaben, dass dort keine Gefährdung des Wirkpfades Boden–Mensch zu erwarten sind.



Es ist nicht damit zu rechnen, dass die geplante gemischte Baufläche und die geplante Wohnbaufläche beeinträchtigende Schallimmissionen auf die umliegenden Nutzungen verursachen. Die baulichen Nutzungen im Umfeld sind in ihrem Schutzbedürfnis gleichwertig oder geringer. Die Freiflächen sind aus Sicht des Schallschutzes nicht besonders schutzbedürftig, da ihnen keine besondere Erholungsfunktion zukommt.

Mit Blick auf die Schallemissionsbelastung des geplanten Sondergebiets auf das Umfeld wurde ein Gutachten (KRAMER Schalltechnik, Juni 2016) angefertigt. Es wurden zum einen die Immissionen durch öffentlichen Straßenverkehr geprüft, wobei die Angaben des Verkehrsgutachtens (s. Kap. 5.1 des Teil A der Begründung) zugrunde gelegt wurden. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen infolge der geplanten Einzelhandelsbetriebe ist eine Erhöhung der Verkehrsgeräuschsituation von unter 1 dB(A) zu erwarten, sodass die Anforderungen der 16. BImSchV und der TA Lärm eingehalten werden. Zum anderen wurden die Immissionen prognostiziert, die durch den Betrieb der im Sondergebiet geplanten Nutzungen entstehen. Sie wurden an sechs Immissionspunkten geprüft (Borner Straße 54 Westseite und Nordseite (GE), geplante Wohnbaufläche (WA), Borner Straße 55, Weiherfeld 30 (GE) und Weiherfeld 9 (GE)). Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die relevanten Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionspunkten eingehalten werden, sofern die Annahmen der Berechnung umgesetzt werden. Die wesentlichen Annahmen bei der Berechnung sind,

- dass die Betriebszeit der Stellplatzanlage zwischen 07:00 und 22:00 Uhr liegt,
- dass die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe zwischen 07:00 und 21:30 Uhr liegen,
- dass die Fahrbahnoberflächen der Stellplatzanlage in Asphalt ausgeführt werden oder lärmarme Einkaufswagen eingesetzt werden,
- dass maximal 6 schwere Lkw und 4 leichte Lkw (Lieferwagen) pro Tag Anlieferung und Entsorgung übernehmen, deren Emissionen bestimmten Erfahrungswerten entsprechen, und dass in den Nachtstunden kein Liefer-/Entsorgungsverkehr stattfindet (s. schalltechnische Untersuchung Kap. 3.3 und 3.4.1),
- dass die Märkte mit Wärmepumpen (kühlen/heizen; A-Schallleistung  $L_{wAmax}$  je 81,0 dB(A)), zugehörigen Verflüssigern (A-Schallleistung  $L_{wAmax}$  je 65,0 dB(A)) sowie Zu- und Abluftanlagen (A-Schallleistung  $L_{wAmax}$  je 67,0 dB(A)) ausgestattet sind (Dachstandort 24h-Betrieb).

Sie sind im Bebauungsplan und bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Es ist somit davon auszugehen, dass es keine unüberwindbaren schalltechnischen Konflikte in den folgenden Planungsebenen geben wird.

In Brügglen existiert aktuell kein Störfallbetrieb. Darüber hinaus gelten die Vorgaben des § 50 BImSchG.

Das Schutzgut Mensch wird durch das Vorhaben zum jetzigen Kenntnisstand kaum beeinträchtigt.

#### *Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität*

Eine Schutzgebietsausweisung im Plangebiet liegt nicht vor, allerdings liegt 300 m südlich-östlich das Natur-, FFH- und Vogelschutzgebiet »Tantelbruch mit Elmpter Bachtal und Teilen der Schwalmaue«. Durch die geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet zu erwarten. Eine FFH-Vorprüfung erübrigt sich aufgrund der vorgesehenen Änderungen, die als positiv im Sinne des Schutzgebietes

zu beurteilen sind: Der Geltungsbereich der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am Rande eines Mindestabstandes der Netz-Natura 2000-Flächen von 300 m. Die Fläche der FNP-Änderung liegt zu wesentlichen Teilen außerhalb dieses Mindestabstandes, lediglich ein bereits ausgebauter und mit Wohnnutzungen angebaute Teil des Vennmühlenweges, welcher der Erschließung der anliegenden Bestandswohngebäude dient, reicht bis maximal rund 5 m in den 300 m-Radius hinein, gemessen an der nordwestlichen Ecke des FFH- und Vogelschutzgebietes „Tantelbruch mit Elmpter Bachtal und Teilen der Schalmaue“.

Gemäß Nr. 4.1.4.2 der VV-Habitatschutz mit Stand vom 13.04.2010 ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Regelfall auszugehen, u.a. bei:

„- Schließung von Baulücken im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

- Nutzungsänderungen im vorhandenen Gebäudebestand einschließlich der bisherigen nicht landwirtschaftlichen Nutzung.

- Unterhaltung und Instandsetzung von Ver- und Entsorgungsleitungen/-anlagen (...)

- Bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs.1 der BauO NRW außerhalb eines Natura 2000-Gebietes bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 Metern mit Ausnahme von Abgrabungen, die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt im Natura 2000-Gebiet haben können.

Von dieser Regelvermutung ausgenommen sind Projekte, bei denen aufgrund großräumiger Beeinträchtigungen die Bagatellgrenze überschritten wird, und deshalb eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt.“

Da durch die 66. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Vennmühlenweges lediglich ein Reststück eines ansonsten verbleibenden Mischgebietes entsprechend der anliegenden Wohngebiete zu einer Wohnbaufläche geändert wird und hierdurch keine neuen Baurechte vorbereitet werden, wurde für diesen Bereich auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet. Die Regelfallvermutung im oben genannten Sinne gilt für die hier zulässigen Nutzungen.

Die weiteren Änderungen von Darstellungen der 66. FNP-Änderung wirken sich zudem positiv oder gar nicht auf das FFH-Gebiet aus: Hier werden bisherige Industriegebiete sowie Industriegebiete mit Nutzungseinschränkungen in Wohngebiete sowie gewerbliche Bauflächen in ein Sondergebiet „Nahversorgung“ geändert.

Im Plangebiet befinden sich Bäume und kleine Gehölze (z.B. Stiel-Eichen im Nordwesten des Plangebietes und Baumgruppen im Osten des Plangebietes). Die erhaltenswert erscheinenden Bäume befinden sich am Rande des Plangebietes, sodass ein Erhalt im Zuge konkretisierender Planungen möglich erscheint. Dem möglichen Verlust von weiteren Pflanzen im Plangebiet kann durch Vermeidung, Verminderung und Ausgleich auf den weiteren Planungsebenen begegnet werden.

Das Schutzgut Pflanzen wird nicht erheblich beeinträchtigt. Im Plangebiet gibt es wenig begrünte Flächen und wenige Bäume. Stieleichen am nordwestlichen Rand können voraussichtlich erhalten bleiben. Im östlichen Bereich der Wohnbaufläche gibt es einen nennenswerten Baumbestand, der jedoch - sofern er nicht erhalten werden kann - bei Verlust im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung ausgeglichen werden kann. Mit Blick auf das Schutzgut Tiere sind folgende Aussagen möglich:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Brü/44 (nördlich Borner Straße) wurde ein Umweltbericht angefertigt, der eine artenschutzrechtliche Einschätzung (ASP I) für die Flächen nördlich der Borner Straße beinhaltet (grünplan, November 2015). Dazu wurden das Fundortkataster und das Fachinformationssystem »Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen« (Messtischblattquadrat) des LANUV herangezogen und eine Begehung vor Ort durchgeführt. Für diejenigen Arten, die im Messtischblatt gelistet sind und aufgrund ihrer Lebensraumsprüche im Plangebiet vorkommen könnten, wurde eine genauere Bewertung nach dem Infosystem »Geschützte Arten« des LANUV vorgenommen. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist für diese Flächen demnach nicht bekannt und nicht nachweisbar. Zu diesem Ergebnis kommt auch ein ergänzender Artenschutzbeitrag (Herrmanns, Mai 2016). Ein Vorkommen nicht planungsrelevanter, aber geschützter Fledermaus- und Vogelarten ist nicht ausgeschlossen. Für einen aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklichen Abriss der Werkshalle schlägt der Artenschutzbeitrag Maßnahmen vor, die potenziell vorkommende, nicht planungsrelevante Arten von Vögeln und Fledermäusen schützen. Sie sind im Bebauungsplan und bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Es ist somit davon auszugehen, dass es in den folgenden Planungsebenen auf der Fläche nördlich der Borner Straße keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte geben wird.

Für die »Artenschutzrechtliche Vorprüfung für Bebauungsplan Brü/45 „Südliche Borner Straße“ im Ortsteil Brüggen - Burggemeinde Brüggen« (Herrmanns Juli 2016) wurden die Flächen südlich der Borner Straße am 25. Februar 2016 und am 14. April 2016 untersucht. Gemäß Auswertung des Messtischblattes können im Plangebiet planungsrelevante Arten auftreten. Die meisten dieser Arten können das Plangebiet jedoch nicht besiedeln, da sich ihre Habitatsprüche nicht mit den vorhandenen Biotopstrukturen decken.

In den ehemaligen Werkshallen konnte das Vorkommen einer Schleiereule nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich vermutlich um einen Tageseinstand für die Schleiereule. Außerdem wurden im Plangebiet mehrere geschützte, aber nicht planungsrelevante Vogelarten sowie einige häufige und weit verbreitete Amphibienarten gefunden werden. Weiterhin wird eine Besiedelung oder Nutzung des Plangebietes durch Fledermäuse angenommen, die hier vermutlich günstige Jagdbedingungen und ggf. sogar Gebäudequartiere finden.

Der Gutachter empfiehlt die Umsetzung unterschiedlicher Maßnahmen zum Schutz der möglicherweise betroffenen Arten sowie eine entsprechende ökologische Fachbegleitung. Diese werden durch die konkretisierenden Bebauungspläne sichergestellt. Konkret anstehende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden zudem im Rahmen eines Abrissantrages zu den betreffenden Gebäuden im Einvernehmen zwischen Gemeinde Brüggen und Unterer Landschaftsbehörde des Kreises Viersen umgesetzt.

Aufgrund einer Anfrage der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Viersen zu offenen Fragen der ASP I für die südliche Teilfläche wurde seitens der Büros Herrmanns (Herrmanns November 2016) eine ergänzende Stellungnahme abgegeben. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

»Detaillierte faunistische Untersuchungen und somit die Durchführung einer Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II) werden als nicht notwendig erachtet. Das Vorhaben kann als artenschutzrechtlich unbedenklich gelten, wenn die unter Punkt 1 bis 7 aufgeführten Fristen eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchgeführt werden.« Die Fristen sowie die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen werden in den Festsetzungen der

nachgelagerten Bebauungspläne festgesetzt bzw. entsprechende Hinweise sind auf der Plannurkunde enthalten.

Zusammenfassend sind beim Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, sofern Lösungen für den artenschutzrechtlichen Konflikt gefunden werden.

### *Schutzgut Boden*

Die Gemeinde Brüggen liegt im nordwestlichen Teil der Niederrheinischen Bucht auf der Venloer Platte.

Die Böden im Plangebiet sind bereits heute weitgehend (teil-) versiegelt und bebaut. Eine Ausnahme bilden die Grünflächen entlang des Vennmühlenweges. Die Böden sind insgesamt stark anthropogen überformt. Durch die gewerblichen Vornutzungen sind Belastungen des Bodens nicht auszuschließen. Die Flurstücke 87, 580, 780, 785 und 528 im Plangebiet sind als Altstandorte Nr. AS 210\_044 im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Viersen eingetragen.

Für das gesamte Plangebiet wurden Gutachten zur Gefährdungsabschätzung (Dipl.-Geol. Veronika Steinberg, Februar 2016 für das nördlich der Borner Straße gelegene Gebiet und Juni 2016 für den südlich der Borner Straße liegenden Bereich) angefertigt. Darin werden bestehende Gutachten, Akten und Erkenntnisse einer Ortsbegehung ausgewertet. Zudem werden die Bodenstruktur und Ergebnisse chemischer Untersuchungen von Boden- und Bodenluftproben vorgestellt.

Die in der Bodenluft nachgewiesenen BTEX- und LHKW-Gehalte können aus gutachterlicher Sicht als Background-Belastung eingestuft werden und unterschreiten den Prüfwert der LAWA von 10 mg/qqm deutlich. Naphtalin konnte nicht nachgewiesen werden. Die Laboruntersuchungen ergaben in den Auffüllungen nur geringe Schwermetall-Gehalte. Die PAK-Gehalte lagen auf sehr geringem Niveau. An einzelnen Stellen geprüfte PCDD/F-Gehalte sind sehr gering.

Im Plangebiet wurden an einzelnen Stellen MKW-Gehalte nachgewiesen. Flächen im Westen des Bestandsgebäudes nördlich der Borner Straße, im Umfeld des ehemaligen Lokschuppens und der Lorenbahn, sind gering betroffen. Auf der Fläche südlich der Borner Straße wurde im Bereich der ehemaligen Pressenstandorte (Westen/ Mitte des Gebäudes) ein leicht erhöhter MKW-Gehalt ermittelt. Im Bereich des ehemaligen Hochtanks (nördlich des Gebäude-Ostflügels) ist der MKW-Gehalt deutlich erhöht. Austräge mit dem Sickerwasser sind als nicht relevant einzustufen.

Es besteht kein akuter Sanierungsbedarf. Im Zuge der Umnutzung zu Wohnzwecken sollten die MKW-Belastungen am ehem. Hochtankstandort (sowie an der südlichen ehemaligen Betriebstankstelle) durch Aushub beseitigt werden. Durch eine Auskofferung der ölbelasteten Bereiche und fluorbeaufschlagten oberflächennahen Auffüllungen würde das insgesamt geringe Schadstoffpotenzial auf den Flächen südlich der Borner Straße weitestgehend beseitigt werden. Insgesamt wird empfohlen, im Rahmen der Baumaßnahmen das anfallende Aushubma-

terial gesondert abfallrechtlich einzustufen und entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Eine Gefährdung der Wirkpfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Durch die neuen Nutzungen ist insgesamt nicht mit einer höheren Versiegelung zu rechnen. Auf der einen Seite stehen Wohngebiete, deren GRZ in der Regel geringer ist als bei den bestehenden Nutzungen. Auf der anderen Seite sind zusätzliche Verkehrsflächen notwendig und für das SO nördlich der Borner Straße ist eine erhöhte GRZ von 0,9 vorgesehen.

Eine Beeinträchtigung des Bodens ist nicht zu erwarten.

### *Schutzgut Wasser*

Im Plangebiet befinden sich keine Wasserflächen. Südlich des Plangebietes verläuft die Schwalm. Die Niederschlagsversickerung im Plangebiet ist aufgrund der starken Versiegelung und Bebauung bereits erschwert.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone und nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Nach den vorliegenden Ergebnissen der Gefährdungsabschätzungen (Dipl.-Geol. Veronika Steinberg, Februar 2016 und Juni 2016) geht vom Plangebiet keine Grundwassergefährdung aus. Direkter Kontakt des Grundwassers mit den Auffüllungen mit Fremdbestandteilen ist aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen uGOK auf den Flächen nördlich der Borner Straße nicht zu erwarten und auf den Flächen südlich der Borner Straße nur bei Grundwasserhöchstständen möglich. Eingriffe in den Untergrund sowie die Beseitigung oder Versiegelung von Auffüllungen sind als Maßnahmen zum vorsorgenden Grundwasserschutz zu befürworten.

Durch die Planung wird das Schutzgut Wasser nach jetzigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

### *Schutzgut Klima und Luft*

Das Plangebiet hat keine besondere klimatische Funktion. Innerhalb des Plangebietes sorgen einzelne Bäume für eine geringe mikroklimatische Verbesserung. Im direkten Umfeld befinden sich große Baumbestände, die klimatisch positiv auf das Plangebiet einwirken.

Das Mikroklima wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Hinzuweisen ist auf die geringfügige Erhöhung der Feinstaubbelastung durch eine Steigerung des Verkehrsaufkommens, die von den zukünftigen Nutzungen ausgeht.

Aus Sicht des Klimaschutzes ist die Planänderung zu begrüßen, da so die Inanspruchnahme von zusammenhängenden Freiflächen im Landschaftsraum vermieden wird. Die Planung hat keine Wirkung im Sinne der Klimaanpassung, was vor allem durch den (bereits heute) hohen Versiegelungsgrad begründet ist.



### *Schutzgut Orts- und Landschaftsbild*

Das Ortsbild ist entlang der Borner Straße derzeit durch die brachliegenden Gebäude der Ziegelei geprägt, die durch einen Durchgang über der Borner Straße miteinander verbunden sind. Sie sind zwar in einem schlechten Erhaltungszustand, erscheinen jedoch als städtebauliches Erkennungsmerkmal. Westlich davon liegt die Stellplatzanlage des Lebensmittel-Discounters an der Borner Straße, die geringe städtebauliche Qualität aufweist. Entlang des Vennmühlenweges befinden sich Wohngebäude mit ca. 2 Geschossen in variierenden Gebäudetypen und ohne Raumkante.

Zur Realisierung der geplanten Nutzungen werden bauliche Anlagen (Ziegelei, evtl. Lebensmittel-Discounters) abgerissen. Zwar geht somit ein ortsbildprägendes Element verloren. Allerdings ist insbesondere durch die Wohnnutzung mit neuen städtebaulichen Qualitäten zu rechnen. Ob es städtebauliche Veränderungen im westlichen Teil des Plangebietes und entlang des Vennmühlenweges geben wird, ist auf dieser Planungsebene nicht abzuschätzen. Es ist somit nicht von einer negativen Beeinträchtigung des Ortsbildes auszugehen.

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht verändert.

### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Innerhalb des Plangebietes sind weder Kultur- noch Sachgüter bekannt, die für den Umweltbericht von Relevanz sind. An das Plangebiet angrenzend befindet sich die Hagelkreuzkapelle, die jedoch nicht beeinträchtigt wird.

### *Wechselwirkungen*

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich durch die Abhängigkeit der Schutzgüter Wasser, Boden sowie Klima und Luft. Aufgrund der bestehenden Versiegelung von Böden innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung in Verbindung mit der geplanten Neuversiegelung von Flächen ergibt sich eine Störung der natürlichen Bodenfunktionen. Hinsichtlich der hier untersuchten Wechselwirkungen sind dabei eine Verminderung der Grundwasserneubildung und die Störung der Reinigungsfunktionen der Luft relevant. Zudem gehen mit einer Versiegelung von Flächen auch kleinklimatische Effekte einher, die jedoch ebenso wie die oben genannten Aspekte bereits im Rahmen der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter bewertet wurden. Den Einriffen stehen zudem die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen des Bodens gegenüber, die unter anderem auch zur Sicherung des Grundwasser vor Beeinträchtigungen dient.

Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

## **1.7. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erfolgt, sind auf den Flächen der ehemaligen Ziegelei weiterhin gewerblich-industrielle Nutzungen und entlang des Vennmüh-

lenweges gemischte Nutzungen möglich. Es ist davon auszugehen, dass Nutzungen dieser Art mit stärkeren Umweltwirkungen verbunden sind als die geplanten Sonderbau-, Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Im westlichen Teil des Plangebietes ändern sich die Darstellungen nur geringfügig. Die geplante gemischte Baufläche stellt im Vergleich zur bestehenden öffentlichen Parkfläche (Stellplatz) keine Verschlechterung dar.

### **1.8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Planung ermöglicht neue Nutzungen an einem ökologisch bereits vorbelasteten Standort in integrierter Lage. Demgegenüber steht eine Ansiedlung dieser Nutzungen am Siedlungsrand, die mit deutlich höheren ökologischen Auswirkungen verbunden wäre. Eine Prüfung alternativer Standorte hat nicht stattgefunden, da die geplanten Nutzungen eines Sondergebietes auf die Lage am Rande/innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angewiesen ist bzw. alternativ nicht zulässig wäre und die Flächen südlich der Borner Straße durch eine Wohnnutzung sinnvoll nachgenutzt werden können. Vergleichbare alternative Standorte bestehen in Brügglen nicht, sodass anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung der beabsichtigten Zielsetzung (Schaffung von Einzelhandel und Wohnnutzungen in integrierten Lagen) nicht existieren.

Die Lage des Plangebietes und die bisherige Bebauung des Areals empfiehlt sich für eine Bodennutzung, welche die Flächen möglichst optimal inwertsetzt. Anderweitige Planungsvarianten für das Plangebiet liegen in der Nachnutzung des Areals entsprechend den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Diese Variante stellt aufgrund der hier zulässigen Nutzungen (Industriegebiet, eingeschränktes Industriegebiet und Gewerbegebiet) im Sinne der Schutzgüter eine deutlich schlechtere Alternative dar.

### **1.9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich**

Da im Plangebiet eine planungsrelevante Art nachgewiesen wurde, sind Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände notwendig. Ein entsprechendes Maßnahmenkonzept wird erarbeitet. Die Maßnahmen betreffen die südlich der Borner Straße gelegenen Flächen der Flächennutzungsplanänderung. Im Zuge der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren werden Lösungen aufgezeigt. Es ist nach derzeitigem Zwischenstand wahrscheinlich, dass der artenschutzrechtliche Konflikt lösbar ist und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden können. Die geplanten Maßnahmen werden gutachterlich begleitet.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt nicht. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbe- und Industriegebiet, gemischte Baufläche und Verkehrsfläche dargestellt. Die neuen Änderungen auf Ebene des Flächennutzungsplans sind nicht mit erhöhten Eingriffen verbunden. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine sonstigen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich auf Ebene der Flächennutzungsplanung notwendig.

### **1.10. Gutachten**

- grünplan Büro für Landschaftsplanung: Umweltbericht und Artenschutz-Relevanzprüfung zum Bebauungsplan Brü/44 "Sondergebiet Nahversorgung nördlich der Borner Straße" in Brügglen, Oktober 2016

- Hermanns Landschaftsarchitektur, Umweltplanung: Ergänzender Artenschutzbeitrag zur Nutzungsänderung des Betriebsgeländes der ehemaligen Ziegelei Laumans nördlich der Borner Straße in Brügglen, Mai 2016
- Hermanns Landschaftsarchitektur, Umweltplanung: Artenschutzrechtliche Vorprüfung für Bebauungsplan Brü/45 „Südliche Borner Straße“ im Ortsteil Brügglen – Burggemeinde Brügglen, Juli 2016.
- Hermanns Landschaftsarchitektur, Umweltplanung: Stellungnahme zum Artenschutz für die Abbruchgenehmigung der Ziegelwerke Laumanns südlich der Borner Straße in Brügglen, November 2016.
- KRAMER Schalltechnik: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Brü/44 »Sondergebiet Nahversorgung nördliche Borner Straße« der Gemeinde Brügglen, Juni 2016
- Dipl.-Ing. Veronika Steinberg: Gutachten zur Gefährdungsabschätzung ehem. Ziegeleigelände nördlich der Borner Straße in Brügglen, Februar 2016
- Dipl.-Ing. Veronika Steinberg: Gutachten zur Gefährdungsabschätzung ehem. Ziegeleigelände südlich der Borner Straße in Brügglen, Juni 2016

### **1.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

In der Gemeinde Brügglen soll im Bereich der ehemaligen Ziegelei Laumans an der Borner Straße die 66. Flächennutzungsplanänderung erfolgen. Die Flächen sind bisher als gewerbliche und industrielle Flächen, als gemischte Bauflächen und als öffentliche Verkehrsflächen (Stellplatzanlage) dargestellt. In Zukunft ist eine Darstellung als Sondergebiet für Nahversorgung (nördlicher Teil), als Wohnbaufläche (süd-östlicher Teil) und als gemischte Baufläche (süd-westlicher Teil) vorgesehen.

Gemäß der gesetzlichen Vorgaben wurde zur Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt. Darin werden die aktuelle Situation im Plangebiet und dessen Umgebung sowie die Auswirkungen der Planung beschrieben. Folgende Schutzgüter werden berücksichtigt:

- Mensch und menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Kultur- und Sachgüter
- Orts- und Landschaftsbild

Es ergeben sich keine Funktionsverluste für das Schutzgut Mensch, mit Ausnahme der Verlagerung der kleinen Skater-/Rollschuhanlage, da die gewerbliche Nutzung bereits brach liegt und der Einzelhandelsbetrieb innerhalb des Plangebietes verlagert wird. Aus schalltechnischer Sicht können das Sondergebiet »Nahversorgung« und das Wohngebiet in der geplanten Weise nebeneinander realisiert werden. Beim Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität können Beeinträchtigungen von Fledermäusen, bestimmten Vogelarten sowie Baumfällungen im Zuge der Umbauarbeiten nicht ausgeschlossen werden. Am Gebäude der ehemaligen Ziegelei südlich der Borner Straße wurde ein Tageseinstand einer Schleiereule nachgewiesen. Es sind somit Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich, die im Rahmen eines Abrissantrages zu den betreffenden Gebäuden im Einvernehmen zwischen Gemeinde Brügglen und Unterer Landschaftsbehörde des Kreises Viersen umgesetzt werden.

Potenzielle Baumfällungen können voraussichtlich durch Ausgleichsmaßnahmen auf Bebauungsplan-Ebene kompensiert werden. Bereits jetzt ist absehbar, dass ein Teil der Bäume (insbesondere der erhaltenswerten Bäume) erhalten bleiben kann. Das Schutzgut Boden wird ebenso wie das Schutzgut Wasser durch die Planung nicht zusätzlich negativ beeinträchtigt. Es sind keine Bodensanierungen notwendig. Allerdings wird eine gesonderte abfallrechtliche Einstufung im Zuge der Baumaßnahmen empfohlen. Eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden–Mensch oder Boden–Wasser ist nicht zu erwarten. Das Klima wird aufgrund der bestehenden hohen Versiegelung im Plangebiet nicht zusätzlich negativ beeinträchtigt. Da die Vorhaben zu erhöhtem Verkehrsaufkommen führen, ist eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität möglich. Kultur- und Sachgüter mit Relevanz für den Umweltbericht sind im Plangebiet nicht bekannt. Die angrenzende Hagelkreuzkapelle wird nicht beeinträchtigt. Während das Landschaftsbild gleich bleibt, sind Veränderungen im Ortsbild zu erwarten. Durch den Abriss der Ziegelei entfällt ein ortsbildprägendes Element, an dessen Stelle jedoch neue Nutzungen errichtet werden, die durchaus von besserer städtebaulicher Qualität sein können.

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind bei den Schutzgütern, mit Ausnahme des Schutzgutes Tiere, keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Bezüglich des artenschutzrechtlichen Konfliktes werden im weiteren Verfahren Lösungen aufgezeigt, um auch hier erhebliche Auswirkungen zu vermeiden.

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Burggemeinde Brüggen zur Auslegung dieser Flächennutzungsplanänderung vom 29.09.2016 zugrunde.

Brüggen, den 06.10.2016

gez.

Gellen  
Bürgermeister

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.10.2016 in der Zeit vom 21.10.2016 bis einschließlich 21.11.2016 öffentlich ausgelegen.

Brüggen, den 22.11.2016

gez.

Gellen  
Bürgermeister

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Burggemeinde Brüggen zur Feststellung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.12.2016 zugrunde.

Brüggen, den 27.12.2016

gez.

Gellen  
Bürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB über die Erteilung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf vom 13.04.2017 (Az.: Brü-066-1347), den Eintritt der Rechtswirksamkeit sowie Zeit und Ort, an denen die Planunterlagen einschließlich dieser Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB zur Einsichtnahme bereitgehalten werden, ist am 11.05.2017 erfolgt.

Die Flächennutzungsplanänderung ist am 11.05.2017 rechtswirksam geworden.

Brüggen, den 15.05.2017

gez.

Gellen  
Bürgermeister