

Burggemeinde Brüggen
Bebauungsplan Bra/38
„Zwischen Hubertusweg und der B 221“
Begründung (Teil I) nach § 2a BauGB – Vorentwurf
April 2025



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Bauleitplanung	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Rechtsgrundlagen	4
1.4	Verfahren	4
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.1	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Landschaftsplan	5
2.4	Schutzgebiete und -objekte	6
3	Sonstige Planungsvorgaben	7
3.1	Verkehr und verkehrliche Anbindung	7
3.2	Vorbeugender Immissionsschutz	7
3.3	Erdbebengefahren	7
3.4	Kampfmittel	7
3.5	Bodendenkmalpflege	8
3.6	Ver- und Entsorgung	8
3.7	Hochwasserschutz	8
3.8	Starkregen	9
3.9	Umweltprüfung	10
3.10	Artenschutz	10
4	Bebauungsplanvorentwurf	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.1.1	Gewerbegebiet (GE)	11
4.1.2	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben	13
4.1.3	Vorbeugender Immissionsschutz	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Verkehrsflächen	15
4.4	Private Grünflächen	16
4.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
4.5.1	Vermeidung und Verringerung von Lichtemissionen	16
4.5.2	Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag	16
4.5.3	Dachbegrünung	17
4.5.4	Gehölzhecke auf privaten Grundstücken	17
4.5.5	Stellplatzbegrünung	17
4.5.6	Pflanzenauswahl	17
4.6	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018	17
4.7	Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	18



4.8	Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	18
4.9	Hinweise	19
4.10	Bebauungsplanvorentwurf (Planzeichnung)	21
4.11	Flächengrößen einzelner Nutzungen	22

Anhang		23
---------------	--	-----------

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Bauleitplanung

Ziel der Bauleitplanungen ist die Schaffung der vorbereitenden und der verbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets nördlich der Stiegstraße im Ortsteil Bracht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Bra/38 liegt im Norden der Burggemeinde Brüggen im Ortsteil Bracht und umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha (Hektar). Der Geltungsbereich befindet sich östlich der B 221 und ca. 800 m westlich vom Ortszentrum Bracht entfernt.

Die Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans der Burggemeinde Brüggen aus dem Jahre 1975 stellen auf der Fläche Wohnbauflächen (W), forstwirtschaftliche Flächen, landwirtschaftliche Flächen, sowie eine Fläche für öffentliche Straßen dar.

Da das Vorhaben zur Entwicklung eines Gewerbegebiets auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht genehmigungsfähig wäre, ergibt sich ein Planerfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans Bra/38 sowie für die 81. Änderung des Flächennutzungsplans, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Der Regionalplan Düsseldorf weist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Bra/38 einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sowie Freiraum- und Agrarbereiche aus.

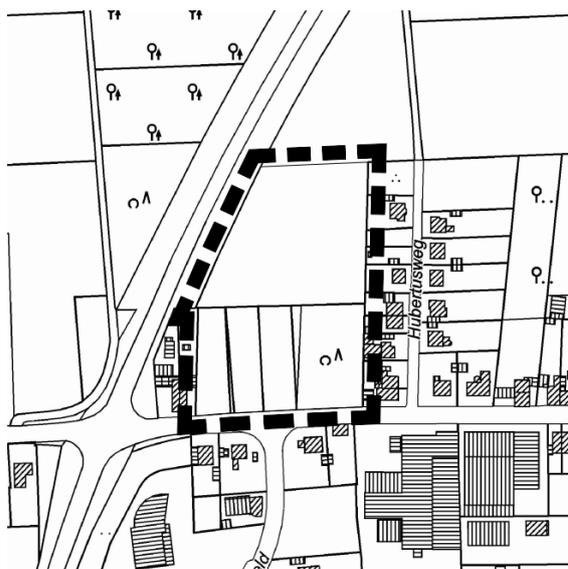
Der Rat der Burggemeinde Brüggen hat das Verfahren zur Aufstellung der 81. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Bra/38 am 23. April 2024 beschlossen.

Die FNP-Änderung und die Aufstellung des Bebauungsplans sollen im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Bra/38 befindet sich in der Gemarkung Bracht (053234). Er umfasst die Flurstücke 317, 318, 319, 320, 443 und teilweise 646 in der Flur 11.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Bra/38 „Zwischen Hubertusweg und der B221“



Quelle: Burggemeinde Brüggen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der etwa 1,4 ha große Geltungsbereich erstreckt sich östlich der B 221 etwa 150 m in nördliche Richtung. Die südliche Grenze des Plangebiets wird dabei durch die bestehende Stiegstraße gebildet. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden ungenutzte Freiflächen. Östlich angrenzend befinden sich vorhandene Wohnnutzungen entlang der Straße Hubertusweg und südwestlich ein Doppelhaus.

Abbildung 2: Plangebiet aus südwestlicher Sicht



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



1.3 Rechtsgrundlagen

Inhalte und Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Bra/38 „Zwischen Hubertusweg und B 221“ basieren auf folgenden Rechtsvorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)** vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31.07.2024
- **Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)** vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21.11.2015
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), in Kraft getreten am 01.01.2025

1.4 Verfahren

Da ein aufzustellender Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, ist der Flächennutzungsplan an dieser Stelle gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend der planerischen Zielsetzungen für den Standort im Parallelverfahren zu ändern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Bra/38 wird als sogenannter Angebotsplan im Regelverfahren nach § 2 Baugesetzbuch BauGB aufgestellt, d. h. mit sämtlichen Beteiligungsschritten nach den §§ 3, 4 i. V. m. § 4a BauGB und jeweils der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Der Rat der Burggemeinde Brüggen hat die Aufstellung des Bebauungsplans Bra/38, nach Vorberaterung des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Klimaschutz am 23. April 2024 beschlossen.

Im ersten Beteiligungsschritt werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Bra/38 beteiligt.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Raumordnung und Landesplanung, Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 2020 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Bra/38 überwiegend einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im nördlichen Bereich befinden sich untergeordnet zudem Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche. Die Bauleitplanung steht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Blatt 17



Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

2.2 Flächennutzungsplan

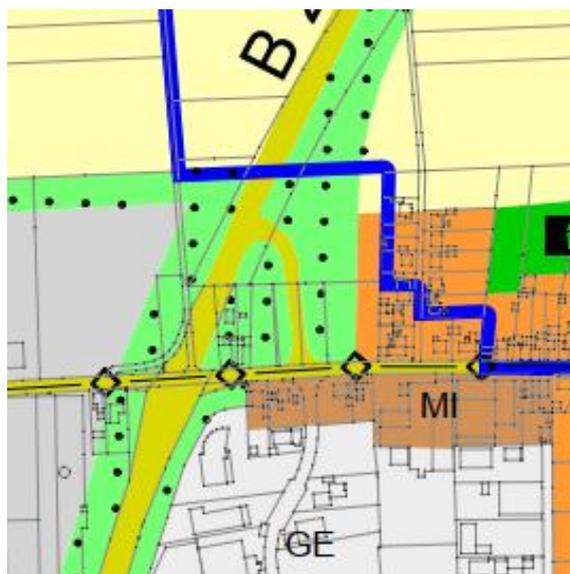
Der Flächennutzungsplan (FNP) der Burggemeinde Brüggens stammt aus dem Jahr 1975 und wurde mehrfach geändert. Der somit aktuell wirksame FNP stellt innerhalb des Plangebiets Wohnbauflächen (W), Flächen für Wald und für die Landwirtschaft sowie eine Fläche für den überörtlichen Verkehr bzw. für die örtlichen Hauptverkehrszüge dar. Die eingezeichnete Fläche für öffentliche Straßen wurde in der ursprünglichen Planung als Auf- und Abfahrt zwischen der Stiegstraße und B 221 geplant.

Der Anschluss an die Stiegstraße wurde durch eine Kreuzung umgesetzt, sodass eine Auf- und Abfahrt nicht notwendig wird.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Darstellungen des wirksamen FNP nicht mit den aktuellen Planungszielen eines Gewerbegebiets übereinstimmen, führt die Gemeinde Brüggens das Verfahren zur 81. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Bra/38 durch. Durch die 81. FNP-Änderung soll ein Gewerbegebiet im Plangebiet dargestellt werden.

Auf den unmittelbar angrenzenden Flächen werden, neben den Flächen für sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen, Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (MI), sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald dargestellt.

Abbildung 4: Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans



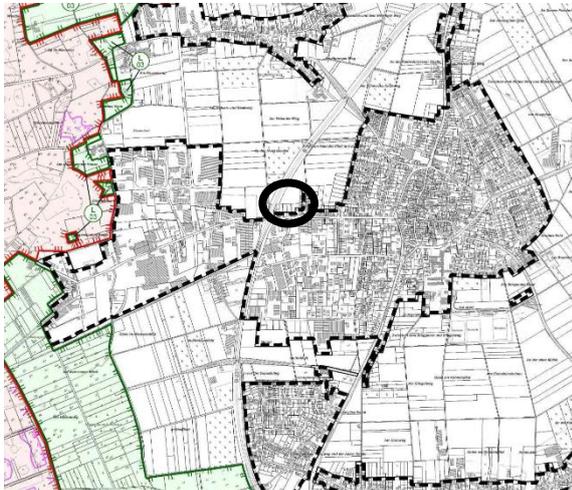
Quelle: Burggemeinde Brüggens

2.3 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Bra/38 sind die Darstellungen und Festlegungen des Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“ (Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens vom 28. März 2024) zu betrachten.

Für das Plangebiet werden keine Festsetzungen im Landschaftsplan getroffen. In der Umgebung werden keine zusätzlichen Schutzgebiete festgesetzt.

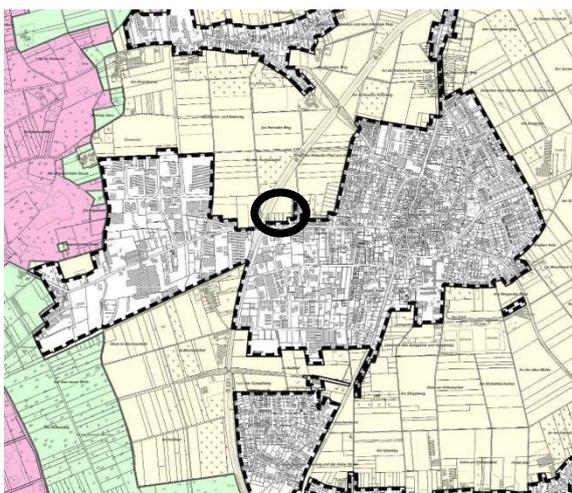
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte Nord des Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“



Quelle: Kreis Viersen

Er setzt im Plangebiet jedoch das Entwicklungsziel 07 „Anreicherung“ fest. Mit diesem Ziel soll eine Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen sowie der Erhalt von Wald, Bäumen, Feldgehölzen und landwirtschaftlichen Nutzflächen als prägende Bestandteile der Kulturlandschaft erreicht werden.

Abbildung 6: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte Nord des Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“



Quelle: Kreis Viersen

Die Auswirkungen der Planung auf dieses Ziel werden im Verlauf des weiteren Verfahrens im Umweltbericht zum Bebauungsplan Bra/38 behandelt.

2.4 Schutzgebiete und -objekte

Für das Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Nordwestlich der B 221 befindet sich ein geschütztes Biotop, das nicht überplant wird und somit keine Auswirkungen auf die weitere Planung hat.

Abbildung 7: Obstbäume im Südosten des Plangebiets von der Stiegstraße aus gesehen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Südosten des Geltungsbereichs befinden sich einige Obstbäume. Die Auswirkungen der Planung Umwelt und Natur inkl. der schutzwürdigen Bäume werden im Umweltbericht (Begründung – Teil II) behandelt.



3 Sonstige Planungsvorgaben

3.1 Verkehr und verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die B 221 an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) müssen von der B 221 eine Anbauverbotszone (BAB 52) von 20 m sowie eine Anbaubeschränkungszone von 40 m eingehalten werden. Über die B 221 kann in nördlicher Richtung die Anschlussstelle Kaldenkirchen-Süd der Bundesautobahn A 61 in insgesamt rund 5 km Entfernung und in südlicher Richtung die Anschlussstelle Niederkrüchten der Bundesautobahn BAB 52 in rund 10 km erreicht werden. Das Zentrum der Burggemeinde Brüggel ist über die B 221 in rund 4,5 km erreichbar.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über vier Buslinien angebunden. Nahe des Geltungsbereichs liegen die drei Haltestellen Clemensweg, Mühlenweg und Bracht Westwall in fußläufiger Erreichbarkeit. Über die Buslinie 64, die alle drei Haltestellen bedient, können in Richtung Osten die Ortschaften Nettetal, Süchteln, Vorst und Tönisvorst erreicht werden. In Tönisvorst bietet sich die Umsteigemöglichkeit in die Straßenbahn Richtung Krefeld. Über die Haltestelle Bracht Westwall, die von den Buslinien 064, 067, 072 und 074 bedient wird, können in nördliche Richtung die Stadt Nettetal (Ortsteil Kaldenkirchen) sowie in südliche Richtung der Ortsteil Brüggel und die Gemeinden Schwalmtal und Niederkrüchten erreicht werden.

3.2 Vorbeugender Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes, d. h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen und im planerisch gebotenen Umfang zu ihrer Lösung beizutragen. Dabei geht es jedoch nicht darum, sämtliche Fragestellungen bereits auf der bauleitplanerischen Ebene abschließend zu lösen, insbesondere jene, die sich auf der zeitlich nachfolgenden Genehmigungsebene nach anderen gesetzlichen Bestimmungen regeln und für deren Prüfung detaillierte Angaben zu einem Vorhaben vorzulegen sind.

Für den Bebauungsplan Bra/38 wird zur planerisch gebotenen Konfliktbewältigung eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmimmissionen durch die geplante Gewerbebebauung erarbeitet werden.

Für das Plangebiet besteht möglicherweise eine umweltrelevante Vorbelastung durch Verkehrslärmemissionen der B 221. Die Verkehrslärmemissionen werden im weiteren Aufstellungsverfahren fachlich qualifiziert erfasst und bewertet sowie der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt. Soweit sich aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt, werden entsprechende Regelungen im Bebauungsplan Bra/38 getroffen. Dies kann beispielsweise notwendige Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen betreffen.

3.3 Erdbebengefahren

Nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen, herausgegeben vom Geologischen Dienst NRW (2006), liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb der Erdbebenzone „1“ und geologischen Untergrundklasse „S“ (tief-sedimentär). Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.) verwiesen.

Die DIN 4149 ist in der „Liste der Technischen Baubestimmungen (Anlage zum RdErl. d. MBV v. 08.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere die DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

3.4 Kampfmittel

Die Burggemeinde Brüggel fragt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Bra/38 nach § 4 Abs. 1 BauGB eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf für das Plangebiet an.



3.5 Bodendenkmalpflege

Belange der Bodendenkmalpflege werden in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Bra/38 (Schutzgut Sach- und Kulturgüter) abgearbeitet. Auf die Möglichkeit von Einschränkungen für die (bauliche) Nutzung des Plangebiets im Sinne von § 1 Abs. 3 sowie §§ 4, 9, 11 und 29 DSchG NRW wird hingewiesen.

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn bzw. der Unteren Denkmalbehörde des Kreises Viersen - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

3.6 Ver- und Entsorgung

Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 1 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die Detailabstimmung der notwendigen Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und in nachfolgenden Genehmigungsverfahren. In der Bauleitplanung ist aufzuzeigen, dass die Ver- und Entsorgung der vorgesehenen Nutzungen am Planstandort grundsätzlich machbar ist.

Um die Erschließung sicherstellen zu können sind u a. die Versorgung mit Frisch- und Löschwasser, Wärme, Energie und Telekommunikation zu gewährleisten. Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des Plangebiets über die Anbindung an das bzw. durch die entsprechende Erweiterung des vorhandenen Infrastrukturnetzes erfolgen kann. Dasselbe gilt für die Abfallbeseitigung, deren Rahmenbedingungen ggf. im Einzelnen auf der Genehmigungsebene zu bestimmen ist.

3.7 Hochwasserschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. In der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) ist demzufolge insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu betrachten.

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) präzisiert bundeseinheitlich die Prüfungsanforderungen und hat Ziele definiert, die je nach Lage und Art der Planung in die Betrachtung einzubeziehen sind. Der Plan ist als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) beigelegt.

Nach dem Ziel I.1.1 BRPH sind als risikobasierter Ansatz im Bereich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung der Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bra/38 wird im aktuellen Bestand vornehmlich landwirtschaftlich genutzt. Künftig ist eine gewerbliche Nutzung beabsichtigt. Entsprechend sind mögliche Risiken für diese Nutzung grundsätzlich zu berücksichtigen.

Die Hochwassergefahrenkarten für das Land Nordrhein-Westfalen lassen sich über das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNV NRW) im Internet abrufen (<https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten>).

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte für das Szenario Hochwasser – niedrige Wahrscheinlichkeit (= HQextrem) ist eine Betroffenheit des Plangebiets nicht gegeben. Das Szenario mittlere (= HQ100) und

häufige (= HQhäufig) Wahrscheinlichkeit wird in den Kartenwerken ebenfalls nicht nachgewiesen.

Darüber hinaus sind Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen. Es ist festzustellen, dass das Plangebiet nicht von einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Überschwemmungsgebiet i. S. d. § 76 WHG betroffen ist.

Neben den festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind ferner gem. § 5 Abs. 4a BauGB Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete i. S. d. § 78d Abs. 1 WHG nachrichtlich zu übernehmen. Maßgeblich sind dabei die Darstellungen in den Hochwassergefahrenkarten gem. § 74 Abs. 2 WHG und hier die jeweiligen Gebiete, die bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden und nicht als Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Abs. 2 oder 3 WHG gelten. Es kann sich dabei aber auch um Gebiete handeln, die bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden.

In den Hochwassergefahrenkarten sind für das Plangebiet, wie ausgeführt, keine entsprechenden Eintragungen nachgewiesen.

3.8 Starkregen

Unter Ziel I.1.1 des BRPH ist ferner eine Betroffenheit bei Starkregenereignissen zu prüfen. Hinweise zu den Auswirkungen können sich aus der Starkregensimulation für den Kreis Viersen ergeben (<https://mapview.hydrotec.de/models/online-mitmach-karten-starkregen-im-kreis-viersen/?p=kreis-viersen>). Die Starkregensimulation für den Kreis Viersen bietet einen Überblick über Bereiche möglicher Auswirkungen durch Starkregenereignisse. Sie dient dazu, wertvolle Hinweise zu erhalten. Gleichwohl liegt keine Detailtiefe vor, die eine Risikobewertung oder gar Handlungsempfehlungen ermöglicht.

Zudem können bestimmte Sachverhalte und Ausführungen, beispielsweise durch Geländebewegungen, erst im Zuge der weiter voranschreitenden Planung berücksichtigt werden. Dennoch werden im Folgenden einige Kennzahlen genannt, um einen ersten

Überblick über die Gefahren von Starkregenereignissen im Plangebiet zu geben.

Abbildung 8: Ausschnitt aus der Starkregensimulation für den Kreis Viersen



Quelle: Hydrotec GmbH (Abruf: 10. März 2025)

Innerhalb des Plangebiets sind teilweise Wassertiefen von 0,1 – 0,5 m dokumentiert. Die Gebietsstruktur weist eine vergleichsweise ebene Fläche auf. Wasseransammlungen verteilen sich großflächig auf den aktuell vorhandenen Acker- und Grünflächen. Überschüssiges Oberflächenwasser fließt in Richtung Norden oder auf die südliche gelegene Stiegstraße ab.

Bei der Umsetzung der Planung wird durch die Teilversiegelung der Flächen mehr Wasser auf der Oberfläche zurückbleiben. Bei der nachgelagerten Planung ist auch zu beachten, dass sich durch barrierefreie Ein- und Ausgänge kein Wasser bei Starkregen in das Gebäude eindringen kann.

Unter Ziel I.2.1 werden die Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasser und Starkregen in die Prüfung einbezogen. Die Planung könnte Auswirkungen auf die Wohnbebauung im Nahbereich haben.

Bei der Planung der Bebauung und der erforderlichen Bodenbewegungen auf den Freiflächen ist darauf zu achten, dass sich die Entwässerungssituation der Bestandsbebauung im nahen Umfeld nicht verschlechtert.



Das Ziel II.1.3 des Raumordnungsplanes behandelt die Schutzwürdigkeit von Böden und hier im Sinne des Hochwasserschutzes Böden mit großem Wasser-rückhaltevermögen. Die Auswirkungen der Planung auf schutzwürdige Böden werden im Umweltbericht (Begründung – Teil II) behandelt. Unter Beachtung des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz kann die Aufstellung des Bebauungsplans Bra/38 erfolgen.

3.9 Umweltprüfung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es u. a. dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Bra/38 gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden muss, die zu einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans (Teil II) führt. Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen in einer der Planungsebene angemessenen Tiefe dokumentiert. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Ergebnisse des Umweltberichts werden eingepflegt, sobald diese vorliegen.

3.10 Artenschutz

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (*Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)*, das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323) geändert worden und am 1. Januar 2025 in Kraft getreten ist) die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz umgesetzt, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist dies jedoch durch die Umsetzung von Bauvorhaben und z. B. durch Maßnahmen der Baureifmachung. Deshalb sind generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans Aussagen zu potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikten sowie zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. Damit soll sichergestellt werden, dass aus artenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Hindernisse für den Vollzug eines Bebauungsplans verbleiben.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erfolgt zunächst die Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I). Soweit erforderlich schließen sich hieran vertiefenden Art-für-Art-Betrachtungen (Stufe II und III) an.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden eingepflegt, sobald diese vorliegen.



4 Bebauungsplanvorentwurf

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Fläche von rund 1,1 ha fest. Die Baugebietsflächen nehmen einen Anteil von etwa 76 % am Bebauungsplangebiet ein. Für die übrigen Teile des Bebauungsplangebiets werden Grünflächen festgesetzt.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen und im planerisch gebotenen Umfang zu ihrer Lösung beizutragen. Dabei geht es jedoch nicht darum, sämtliche Fragestellungen bereits auf der bauleitplanerischen Ebene abschließend zu lösen, insbesondere jener, die sich auf der zeitlich nachfolgenden Genehmigungsebene nach anderen gesetzlichen Bestimmungen regeln und für deren Prüfung detaillierte Angaben zu einem Vorhaben vorzulegen sind. Darüber hinaus ist ein Bebauungsplan als Ortssatzung i. d. R. darauf ausgerichtet, die städtebauliche Entwicklung in seinem Geltungsbereich langfristig zu steuern. Weil es sich bei dem Bebauungsplan Bra/38 um eine sogenannte Angebotsplanung für ein Gewerbegebiet handelt, ist das nach § 8 BauNVO grundsätzlich zulässige Nutzungsspektrum für die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet in den Blick zu nehmen.

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird deshalb im Rahmen der Konkretisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen und im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO in seiner Nutzung eingeschränkt:

Folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gewerbegebiets nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schrottplätze
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Tankstellen

Die folgenden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind dort somit nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

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 erforderlich ist. 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. Außerdem muss der Nachweis erbracht werden, dass die räumlich persönliche Anwesenheit des Betriebsinhabers bzw. einer Aufsichts- oder Bereitschaftsperson für den Betrieb zwingend erforderlich sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Wohnung baulich in den Gewerbebetrieb integriert sein muss, um nachträgliche Grundstücksteilungen und das Entstehen unverbundener, selbständiger Wohnnutzung auszuschließen.

Der Ausschluss einzelner Nutzungen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgt der planerischen Absicht der Burggemeinde Brüggen, die Entwicklung des zukünftigen Gewerbebestands planungsrechtlich zu steuern und die städtebauliche Ordnung auf Basis aktueller Rechtsgrundlagen, der übergeordneten Planungen und gemeindlichen Entwicklungskonzepte sowie der Standortvoraussetzungen zu sichern. Der Charakter bzw. die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO bleibt dabei gewahrt. Im Einzelnen begründet sich der Nutzungsausschluss wie folgt:

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird in Kapitel 4.1.2 begründet.



Ausschluss von Schrottplätzen

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten schließt der Bebauungsplan Bra/38 Schrottplätze in seinem räumlichen Geltungsbereich aus. Der Ausschluss begründet sich einerseits in dem planerischen Ziel, potenzielle Konflikte zwischen i. d. R. immissionsträchtigen Gewerbenutzungen und benachbarten schutzwürdigen Nutzungen durch den Bebauungsplan zu vermeiden. Die Unterbringung bzw. Zulässigkeit von Schrottplätzen im Gewerbegebiet würde andererseits dem planerischen Ziel widersprechen, die Gewerbeflächen am Standort nachhaltig und effizient zu nutzen sowie attraktiv zu gestalten. Ein Schrottplatz weist i. d. R. einen hohen Flächenbedarf auf und gleicht in seiner üblicherweise auftretenden Erscheinungsform eher (Außen-) Lagerflächen mit wenigen Beschäftigten. Einem städtebaulich attraktivem Erscheinungsbild stehen Schrottplätze als Nutzung entgegen und werden deshalb ausgeschlossen. Darüber hinaus befindet sich an der Stiegstraße 72 bereits ein Wertstoffhof in unmittelbarer Nähe, an dem auch Schrott abgeladen werden kann.

Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben

Der Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben begründet sich in dem Planungsziel, einen hochwertigen Gewerbestandort im Plangebiet zu schaffen, der mit dem häufig vorzufindenden Erscheinungsbild und der prägenden Wirkung solcher Betriebe nicht vereinbar ist.

Nachdem Bordelle lange Zeit baurechtlich als grundsätzlich nicht genehmigungsfähig galten, wird die Prostitutionstätigkeit bereits seit einer Entscheidung des OVG Münster und einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in den 1980er Jahren nach den Kategorien des Baurechts beurteilt. Das Bundesverwaltungsgericht stellte damals fest, dass ein Bordell, „in dem Dirnen nicht wohnen“, unter die Nutzungsart „Gewerbebetrieb“ falle und damit im Gewerbegebiet entsprechend den Vorschriften der Baunutzungsverordnung grundsätzlich zulässig sei.

Eine entsprechende Betrachtung gilt – je nach Einzelfall – ebenfalls für (in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige) Vergnügungsstätten, zu denen auch Spielhallen gehören.

Eine mögliche Ansiedlung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Vergnügungsstätten würde dem Planungsziel einer qualitätsvollen gewerblichen Nutzung des Standorts widersprechen und ggf. zu einem Absinken des (Nutzungs-) Niveaus im direkten Umfeld führen (Trading-down-Effekt). Darüber hinaus führen die genannten Nutzungsarten häufig zu unerwünschten bodenrechtlichen Spannungen. Vor allem aber entspräche eine Ansiedlung der genannten Nutzungsarten in unmittelbarer räumlicher Nähe zu vorhandenen Wohnnutzungen nicht der planerischen Zielsetzung der Plangeberin, da verschiedene Planungskonflikte entstehen können, z. B. durch Verkehrslärm, Parksuchverkehr, Licht- und sonstige Lärmimmissionen usw.

Insgesamt ist zudem festzustellen, dass die ausgeschlossene Nutzung „Bordelle und bordellartige Betriebe“ nicht die tragenden Nutzungen für die Charakteristik von Gewerbegebieten darstellen.

Ausschluss von Tankstellen

Innerhalb des Gewerbegebiets werden Tankstellen als Nutzung ausgeschlossen. Dies begründet sich in einem i. d. R. hohen Flächenverbrauch bei nur wenigen Beschäftigten und gleichzeitig einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Kund:innen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreuzung Stiegstraße/Katers Feld und nahe an der Anbindung der Stiegstraße an die B 221.

Bei der Ansiedlung einer Tankstelle im Plangebiet ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, dass in diesem Bereich zu Problemen führen könnte. Die Auf- und Abfahrt auf das Gelände wäre dann durch die Kreuzungssituation hier nicht ohne Probleme gewährleistet. Daher werden Tankstellen als Nutzung ausgeschlossen.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Tankstellen sind entsprechend nicht charakteristisch für Gewerbegebiete.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Gemeindegebiets mehrere Tankstellen, die die Bedarfslage abdecken, darunter auch eine Tankstelle im Ortsteil Bracht, in dem auch das Plangebiet des Bebauungsplans Bra/38 liegt.



Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Im Gemeindegebiet der Burggemeinde Brüggen bestehen nur noch wenige gewerbliche Flächenreserven. Diese sollen grundsätzlich durch gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Da Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke können grundsätzlich auch in anderen Baugebieten untergebracht werden können, werden sie nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Aus denselben Gründen, die für den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben angeführt werden, werden auch Vergnügungsstätten aller Art, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sein können ausgeschlossen, bzw. sie werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig. Dies betrifft:

- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33 c, 33 d und 33 i der Gewerbeordnung (Gewerbeordnung – GewO – vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 17. Januar 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 12))
- Swinger-Clubs und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a GewO, ausgerichtet ist
- Unternehmen, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Renn-, Wett- und Lotteriegesezt, vermitteln
- Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken und Tanzlokale, Multiplex-Kinos und Festhallen

4.1.2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Burggemeinde Brüggen (Fortschreibung von 2013 und Aktualisierung 2016) sollen siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (Gewerbe- und Industriegebiete) primär als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks-

und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Darüber hinaus sollen die zentralen Versorgungsbereiche geschützt und zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Handel außerhalb dieser Bereiche grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ausgehend davon werden Einzelhandelsbetriebe auch im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Eine Ausnahme von dieser Regelung wird für den Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen (zu den Kraftfahrzeugen zählen neben Lkw und Pkw auch Motorräder, Motorroller, Motorrollstühle, Kleinkrafträder) sowie für den Einzelhandel mit Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör 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 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderer Gemeinden zu erwarten sein.

4.1.3 Vorbeugender Immissionsschutz

Die Grundstücke der benachbarten Wohnbebauung Hubertusweg grenzen unmittelbar östlich an das Plangebiet an. Der sog. Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) beinhaltet, dass *bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der*



Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Plangebietsgröße, der Planzielsetzung (Gewerbegebiet) und der angrenzenden Bestands-Wohnbebauung (Wohnbaufläche im FNP) ist eine Trennung bzw. eine Abstufung von unterschiedlichen Baugebietstypen im Plangebiet nicht möglich. Auch werden in dem geplanten Gewerbegebiet, aus Immissionsschutzgründen überwiegend (nur) „mischgebietstypische“, d. h. nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden können. Um den Charakter des geplanten Gewerbegebiets im Bebauungsplan entsprechend zu verdeutlichen, wird die Bezeichnung *eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e)* aufgenommen.

Um die angrenzende Wohnbebauung sowie andere schutzwürdige Nutzungen im Umfeld des Plangebiets zu schützen, werden Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz getroffen. So nehmen die textlichen Festsetzungen Bezug auf die Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen (*Anhang zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007*):

Der Abstandserlass 2007 soll dazu dienen, den am Planungsverfahren unter den Gesichtspunkten des Immissionsschutzes beteiligten Fachbehörden eine einheitliche Grundlage für fachliche Stellungnahmen zu Bauleitplänen im Hinblick auf die notwendigen Abstände zu geben. Zu diesem Zweck werden im Anhang 1 des Abstandserlasses (Abstandsliste) die Schutzabstände bekanntgemacht. Die Abstandsliste wurde auf Basis des Anhangs zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV – Neufassung vom 14. März (BGBl. I. S. 504), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. Juli 2006 (BGBl. I S. 1619, 1623), aufgestellt.

Die Abstandsliste gibt für bestimmte, in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände zwischen dem geplanten Gewerbe- oder Industriegebiet und einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) im Sinne von § 3 BauNVO an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel keine Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten. Da die Abstände im Bebauungsplan Bra/38 aufgrund vorhandener schutzwürdiger Nutzungen für bestimmte Betriebsarten nicht oder nur unter Einschränkungen einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluss dieser Betriebsarten.

Die Wohnbebauung am Hubertusweg wird im Flächennutzungsplan der Burggemeinde Brügggen als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan wurde für diesen Bereich nicht aufgestellt, sodass die Nutzung nach § 34 BauGB zu werten ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB lässt sich die Wohnbebauung am Hubertusweg faktisch als Allgemeines Wohngebiet (WA) identifizieren. Entsprechend sind die Abstände nach Abstandserlass NRW darauf zu beziehen.

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind demnach Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Anlage 1 zum Abstandserlass des MUNLV NRW 2007 sowie Anlagen und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI, die mit einem (*) gekennzeichnet sind sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad können ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der geringen Entfernung zur Wohnnutzung (unter 100 m) sind diese Anlagen und Betriebe in beiden Fällen jedoch nur (ausnahmsweise) zulässig, und zwar wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe



baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bra/38 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit einer Baumassenzahl (BMZ) und maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude über Normalhöhen Null NHN bestimmt.

Grundflächenzahl

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl ist durch den vorgegebenen oberen Orientierungswert von 0,8 für ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet begrenzt. Dies dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem eine effiziente Ausnutzung der insgesamt knapper werdenden Flächenreserven für eine bauliche Nutzung ermöglicht wird.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. die Ausschöpfung der oberen Orientierungswerte für Industrie- und Gewerbegebiete berücksichtigt deshalb andererseits auch die betriebstechnischen Anforderungen in Industrie- und Gewerbegebieten, wobei in der Regel ein Großteil der Grundstücksfläche für die Unterbringung von Ladehöfen und Kfz-Stellplätzen befestigt werden muss.

Baumassenzahl

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wurden die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen großzügig festgesetzt. Somit ist eine ausreichende Flexibilität bei Anordnung der Baukörper auf dem Baugrundstück gewährleistet. Als zulässige Baumassenzahl wurde max. 10,0 festgesetzt.

Durch Zusammenwirken mit den festgesetzten, maximal zulässigen baulichen Höhen und der Grundflä-

chenzahl wird sichergestellt, dass das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in den Baugebieten nicht unzulässigerweise überschritten werden kann.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der baulichen Höhe in Meter über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) erfolgt aus dem Grund, da im Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren und auch andere Anlagen und Baukörper zum Einsatz kommen können bzw. müssen als z. B. eine hallenartige Baustruktur. Deshalb lässt sich in Gewerbe- und Industriegebieten über die Zahl der Geschosse – im Gegensatz zur Festsetzungskombination von Baumassenzahl und maximal zulässiger baulicher Höhe – die Baumasse nur unzureichend steuern.

Die daher festgesetzten baulichen Höhen berücksichtigen die betrieblichen Anforderungen an die gewerbliche Nutzung sowie die Einbettung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen und Gebäude kann ausnahmsweise um maximal 3,00 m auf bis zu 20 % der Grundfläche von technisch bedingten und genutzten Aufbauten überschritten werden. Die Festsetzung trägt dem teilweise auf der Ebene des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens auftauchenden Erfordernis solcher Bauteile Rechnung. Die Ausnahmeregelung soll ermöglichen, dass entsprechende Anfragen aus der Bauherrenschaft Berücksichtigung finden können, ohne dass regelmäßig Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen erteilt werden müssen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden in den Baugebieten zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Um ein hohes Maß an Flexibilität für die zukünftige Entwicklung zu gewährleisten, halten die Baugrenzen einen Abstand von mindestens 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und den festgesetzten Pflanzmaßnahmen ein.

4.3 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Stiegstraße. Eine direkte Anbindung an die B 221 im Norden des Plangebiets ist nicht vorgesehen. Um den Verkehrsfluss durch eine zusätzliche Zufahrt



nahe der bestehenden Kreuzung mit der Stiegstraße nicht zu stören, wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt an der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Der Verkehr an der naheliegenden Kreuzung der Stiegstraße mit der B 221 wird durch eine Lichtsignalanlage geregelt. Die dort bei einer Rotphase wartenden Fahrzeuge können, je nach Verkehrsaufkommen, die Ein- und Ausfahrt in und aus dem Plangebiet im Südwesten blockieren. Um eine gesicherte Ein- und Ausfahrt sicherstellen zu können, wird daher ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Südwesten bis zur gegenüberliegenden Einmündung der Straße Katers Feld festgesetzt.

Zugunsten einer hohen Flexibilität der Grundstückszuschnitte und aufgrund der geringen Plangebietsgröße erfolgt keine Festsetzung zur inneren Erschließung des Plangebiets.

4.4 Private Grünflächen

Am östlichen und nördlichen Rand des Plangebiets wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung festgesetzt. Im Osten dient die Grünfläche der Abgrenzung zur vorhandenen Wohnbebauung am Hubertusweg. Hier sollen in einem 10,00 m breiten Streifen Begrünungsmaßnahmen zur Abschirmung der gewerblichen Nutzung entwickelt werden.

Die Grünfläche im Norden des Plangebiets wird in einer Breite von 30,00 m festgesetzt und folgt damit der geplanten Darstellung der 81. Flächennutzungsplanänderung. Diese Grünfläche grenzt das Plangebiet zum nördlich liegenden Naturraum ab und schafft einen begrüneten Übergang.

Mit den festgesetzten Grünflächen wird gleichzeitig auch die Möglichkeit geschaffen, die durch die Planung hervorgerufenen naturschutzrechtlichen Eingriffe innerhalb des Plangebiets (zum Teil) ausgleichen zu können. Die Berechnungen und Maßnahmen werden im Verlauf des Verfahrens im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet und konkretisiert wird.

4.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.5.1 Vermeidung und Verringerung von Lichtemissionen

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 eine tierfreundliche Gestaltung der privaten und öffentlichen Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen festgesetzt, die auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Entsprechend sind nur vollabgeschirmte Leuchten und Leuchtmittel mit einem für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum entsprechend der Farbtemperaturen zwischen 1.800 und 2.700 Kelvin. Dabei darf sich die Schutzverglasung nicht über 60 °C erwärmen.

Insbesondere nachtaktive Tiere und Insekten werden durch zu große Lichtemissionen in ihren nächtlichen Aktivitäten gestört. Dazu gehören u. a. die Bestäubung, Fortpflanzung und Futtersuche. Ebenso können nächtliche Lichtemissionen zu Verhaltensänderungen, Verschiebungen von Räuber-Beute-Beziehungen und zur Dezimierung von Lebensräumen und/oder Beständen führen. Mit der Festsetzung zur Vermeidung und Verringerung von Lichtemissionen wird entsprechend das Ziel verfolgt, insbesondere lichtsensible Tier- und Insektenarten in der Umgebung zu schützen.

4.5.2 Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag

Große Glasflächen sorgen regelmäßig für Vogelschlag mit der Folge, dass die Vögel durch die Wucht des Aufpralls direkt sterben oder so verletzt werden, dass sie später diesen erliegen. Problematisch ist vor allem transparentes Glas, da dies für die Vögel nicht sichtbar ist und nicht als Hindernis erkannt wird. Stattdessen wird die dahinterliegende Landschaft (z. B. bei verglasten Buswartehäuschen) oder die Spiegelung der Landschaft durch die Vögel angefliegen. Damit Vögel Glas als Hindernis erkennen können, muss dieses sichtbar gemacht werden.

Aus den vorgenannten Gründen wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass zusammenhängende Glasflächen ohne Untergliederung ab vier Quadratmeter Fläche, Übereckverglasungen und transparente Absturzsicherungen mit Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag zu verse-



hen sind. Glasbauteile oder durchsichtige Fassadenelemente dürfen einen Außenreflexionsgrad von maximal 15 % aufweisen (Verringerung der Spiegelwirkung). Zusätzlich sind mindestens 30 % der Fensterfläche mit einer farbigen, nicht transparenten Abklebung oder einer Rasterfolie auszustatten, die gleichmäßig über die Gesamtfläche verteilt wird („Vogelschutzglas“). Sowohl die Raster als auch die Farbbeklebung sind von der Außenseite anzubringen. Alternativ können auch Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder den Fenstern vorgelegte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen sowie ein feststehender Sonnenschutz zum Einsatz kommen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass als Orientierung für (hochwirksame) Maßnahmen zum Schutz von Vögeln vor Kollisionen z. B. die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Hrsg. Schweizerische Vogelwarte Sempach (2022), herangezogen werden kann.

4.5.3 Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dächern dient dem Zweck, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers auf den Dachflächen zurückgehalten und der Abfluss verzögert werden kann bzw. die Verdunstung des Niederschlagswassers ermöglicht wird. Die Festsetzung erfolgt im Sinne des Klimaschutzes und eines verbesserten Regenwassermanagements sowie des Gebäudeklimas durch kühlende Wirkung. Dachbegrünungen können außerdem als Nahrungsquelle für z. B. Insekten und Vögel dienen. Ebenso wird mit dieser Festsetzung die innere Durchgrünung des Plangebiets unterstützt. In der Festsetzung werden Mindestanforderungen an die Dachbegrünung aufgeführt, um eine gewisse Qualität der Begrünung zu erreichen. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auch über der Dachbegrünung zulässig. Dies erhöht den flexiblen Einsatz und verbindet die Vorteile von Dachbegrünungen und Solaranlagen miteinander und berücksichtigt zudem die mit der zum 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Änderung der Bauordnung NRW gemäß § 42a BauO NRW darin aufgenommene Pflicht zur Installation von Solaranlagen auf Dachflächen von Nichtwohngebäuden (hier: Gewerbe- und

Industriegebäude). Mit der Zulässigkeit von Solaranlagen über der Dachbegrünung wird dieser Pflicht Rechnung getragen.

4.5.4 Gehölzhecke auf privaten Grundstücken

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. In diesen Flächen ist eine Strauchhecke aus standortgerechten Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die Gewerbegrundstücke zu den benachbarten Wohngebäuden hin abzugrenzen und einzugrünen. Die Anpflanzung einer Strauchhecke dient dabei auch als visuelle Abgrenzung und Sichtschutz.

4.5.5 Stellplatzbegrünung

Die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung dient dazu, innerhalb der versiegelten Gewerbe- und Industriefläche hochwertige und begrünte Außenflächen zu schaffen. Damit soll einer übermäßigen Erhitzung der bebauten Flächen entgegengewirkt werden. Zu diesem Zweck sollen je angefangene fünf Stellplätze ein hochstämmiger Baum gepflanzt werden, mit dem die Luftqualität verbessert und Schattenbereiche geschaffen werden. Dies dient auch der Anpassung an den Klimawandel im Sinne des Klimawandelanpassungsgesetzes des Bundes.

4.5.6 Pflanzenauswahl

Die Pflanzenauswahl sowie ggf. weitere Maßnahmen sind noch in Abstimmung mit den Umweltgutachten zu erarbeiten.

4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018

Mit den nach § 89 Landesbauordnung NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffenen baugestalterischen Regelungen soll die Durchsetzung weniger zentraler städtebaulichen Zielvorstellungen unterstützt sowie eine stadt- und landschaftsbildverträgliche Einbettung der Neubauvorhaben in das nachbarschaftliche und naturräumliche Umfeld gewährleistet werden. Im Bebauungsplan werden daher Maßgaben zu Dachformen, Werbeanlagen, Grundstückseinfriedungen sowie zur Gestaltung von Abfallsammelbehältern und -plätzen in den Baugebieten festgesetzt.



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. Damit erfolgt eine Einbettung in die bereits vorhandene gewerblich genutzte Umgebung.

Für einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers und zur Verbesserung des Mikroklimas sollen möglichst viele Dächer begrünt werden. Daher sind Flach-, Pult- und Sheddächer nur bis zu einer Neigung von 15° zulässig.

Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen aufgenommen. Dies dient einerseits dazu, einem möglichen „Wildwuchs“ von Werbeanlagen vorzubeugen. Gestalterisches Ziel ist es, Werbeanlagen eher dezent und zurückhaltend zu dimensionieren und zu positionieren. Dies wird mit den getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich gestützt. Die Regelungen hinsichtlich der Anordnung und zum Einsatz von Licht bei Werbeanlagen dienen dagegen ganz gezielt dem Artenschutz, indem Lichtimmissionen vermieden werden.

Grundstückseinfriedungen

Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken und Schnitthecken sowie begrünte, durchlässige Zäune zulässig, die eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten dürfen. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig. Damit soll erreicht werden, dass sich die Gewerbenutzungen zum öffentlichen Raum hin orientieren und nicht durch hohe Einfriedungen aus massiven Materialien (optisch) abgeschirmt werden.

Abfallsammelbehälter und -plätze

Die Gestaltung der privaten Hofflächen und der sonstigen unverbauten Flächen auf den Grundstücken dient den individuellen Bedürfnissen der Nutzenden und den Gewerbetreibenden. Gleichwohl sollen die privaten Flächen zu einem attraktiven Erscheinungsbild des Industrie- und Gewerbebestands an der

Stiegstraße beitragen, weshalb Maßgaben für die Gestaltung von Abfallsammelbehältern und Lagerflächen für Abfall bzw. Abfallplätze getroffen werden.

4.7 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sollen im Bebauungsplan sollen gekennzeichnet werden:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Das Bebauungsplangebiet Bra/38 wird dementsprechend u. A. als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind:

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. Die zu beachtenden bautechnischen Maßnahmen sind in der DIN 4149 aufgeführt.

4.8 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Aus diesem Grund werden nachrichtlich übernommen:



Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der B 221

Die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße 221 (B 221) sind gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. der im Lageplan erfassten Straßenbegrenzung – nachrichtlich in den Bebauungsplan Bra/38 übernommen.

Nach § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) ist die Anbauverbotszone von Nutzungen freizuhalten. Abweichungen hiervon bedürfen in jedem Fall der Einzelprüfung und -entscheidung durch die Straßenbauverwaltung. Dazu sind detaillierte Planunterlagen vorzulegen.

Innerhalb der Anbauverbotszone (20 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 221)

- dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden,
- bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen und
- Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden.

Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. nachzuweisende Kfz-Stellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen u. Ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung/des Landesbetriebs Straßen NRW.

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone (40 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 221)

- dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichteinwirkungen, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen, wobei Anlagen der Außenwerbung hierbei den baulichen Anlagen gleich stehen.
- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden

so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

- dürfen keine Werbeanlagen angebracht oder aufgestellt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße gefährden oder beeinträchtigen können.

Werbeanlagen können nach der straßenverkehrlichen Vorschrift des § 33 der Straßenverkehrsordnung (StVO) oder nach Ziffer 3.4.2 des allgemeinen Rundschreibens Straßenbau Nr. 32/2001 auch außerhalb der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG unzulässig sein.

Auf die weiteren einzuhaltenden Bestimmungen des FStrG wird hingewiesen.

4.9 Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll anfallendes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ortsnah versickert werden (vorzugsweise über die belebte Bodenschicht). Bei der Versickerung sind der geltende Erlass „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998“ sowie der sog. Trennerlass „Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004“ zu berücksichtigen.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung im Plangebiet sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Viersen die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden kann. Notwendige Genehmigungen sind von der Bauherrenschaft rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Es wird empfohlen, die Bodenverhältnisse in geplanten Versickerungsbereichen gezielt fachlich qualifiziert untersuchen zu lassen. Soweit das anfallende



Niederschlagswasser nicht vollständig auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden kann und eine Rückhaltung des Niederschlagswassers von privaten Hof- und Stellplatzflächen sowie Anlagen zur Vorreinigung des Niederschlagswassers von den Gewerbegrundstücken gemäß Trennerlass erforderlich werden, müssen diese auf den Privatgrundstücken untergebracht werden.

Für die Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen. Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt des Kreises Viersen sowie der Burggemeinde Brüggen anzuzeigen.

Starkregenvorsorge

Nach der Starkregensimulation für den Kreis Viersen ist im Plangebiet im Fall eines extremen Starkregens an manchen Stellen das Auftreten von Stauwasser möglich. Eigentümer:innen und Bauherr:innen haben in Eigenverantwortung für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregenereignissen angepasst ist, um das Schadenspotenzial zu verringern.

Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern und/oder Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Werden Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ausgeführt, so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bodenschutz

Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben. Der bei den Bautätigkeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern und fachgerecht zwischenzulagern. Im Plangebiet ist ein Massenausgleich des Bodens anzustreben. Überschüssiger Boden ist in Verantwortung der Grund-

stückseigentümer:innen zu übernehmen und fachgerecht zu entsorgen. Bei Umlagerungen des Bodens ist ein fachgerechter Umgang des Bodens gemäß der DIN 19731 zu berücksichtigen.

Bodendenkmale

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen dem Kreis Viersen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

Baugrund

Es wird ausdrücklich empfohlen, die einzelnen Baugrundstücke – vor dem Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen – auf eine ausreichende Tragfähigkeit des Baugrunds sowie die Anforderungen an die Gründung und die Notwendigkeit von Abdichtungen gegen Wasser hin zu untersuchen.

Baum- und Vegetationsschutz

Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestands entsprechend der DIN 18920 zu beachten.

Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) ist es grundsätzlich verboten,

- wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten
- wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten sowie
- Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.



Im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes muss die Rodung von Gehölzen grundsätzlich außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines Jahres, erfolgen. Wenn Rodungsmaßnahmen während der Brut- und Fortpflanzungszeit im Zeitraum 1. März bis 30. September notwendig sein sollten, so müssen diese von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Viersen freigegeben werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch naturschutzrechtliche Eingriffe entstehende Ausgleichsbedarfe und daraus folgende Maßnahmen werden im Laufe des weiteren Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Bra/38 erarbeitet.

Einhaltbarkeit von Rechtsvorschriften

Normen und sonstige technische Regelwerke, auf die bei den Bebauungsplanfestsetzungen Bezug genommen wird, können während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung im Rathaus der Burggemeinde Brügggen, Klosterstraße 38, 41379 Brügggen, eingesehen werden.

4.10 Bebauungsplanvorentwurf (Planzeichnung)

Abbildung 9: Vorentwurf des Bebauungsplans Bra/38



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im März 2025, ohne Maßstab



4.11 Flächengrößen einzelner Nutzungen

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in ha	Anteil in %
eingeschränktes Gewerbegebiet (GE _e)	10.720	1,1	75,8
Grünflächen, privat	3.419	0,3	24,2
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (überlagernde Festsetzung)	3.419	0,3	24,2
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (überlagernde Festsetzung)	648	0,1	4,6
Räumlicher Geltungsbereich, gesamt	14.139	1,4	100,0

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, Stand März 2025



Anhang

Brüggener Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p>nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke▪ Reformwaren▪ Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel)▪ Schnitt- / Topfblumen, Zimmerpflanzen <p>zentrenrelevant</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel▪ Bücher▪ Papier / Bürobedarf / Schreibwaren▪ Spielwaren▪ Bastelartikel▪ Bekleidung, Wäsche▪ Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe▪ Babyartikel, Kinderkleinartikel▪ Schuhe, Lederwaren▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche▪ Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Haushaltskeramik▪ Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten▪ Uhren, Schmuck▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä.▪ Optik, Augenoptik▪ Musikalienhandel▪ Elektrogeräte (weiße und braune Ware)**, Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)▪ Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper▪ Computer, Geräte der Telekommunikation	<ul style="list-style-type: none">▪ Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung▪ Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege und Düngemittel▪ Elektroinstallationsbedarf▪ Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter)▪ Antennen, Satellitenanlagen▪ Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel▪ Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik▪ Matratzen, Bettwaren▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse▪ Babyartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze)▪ Sportgroßgeräte▪ Campingartikel▪ Fahrräder, Fahrradzubehör▪ Kfz- / Motorradzubehör▪ Rasenmäher▪ Reitartikel▪ Angelartikel▪ Jagdartikel
<p>* Aufzählung nicht abschließend ** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Fernsehgeräte, DVD-Player GMA-Empfehlungen 2013</p>	

Quelle: Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Brüggen, 2016



Abbildungen

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Bra/38 „Zwischen Hubertusweg und der B221“	3
Abbildung 2: Plangebiet aus südwestlicher Sicht	3
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Blatt 17	5
Abbildung 4: Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans	5
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte Nord des Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“	6
Abbildung 6: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte Nord des Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“	6
Abbildung 7: Obstbäume im Südosten des Plangebiets von der Stiegstraße aus gesehen	6
Abbildung 8: Ausschnitt aus der Starkregensimulation für den Kreis Viersen9	
Abbildung 9: Vorentwurf des Bebauungsplans Bra/38	21