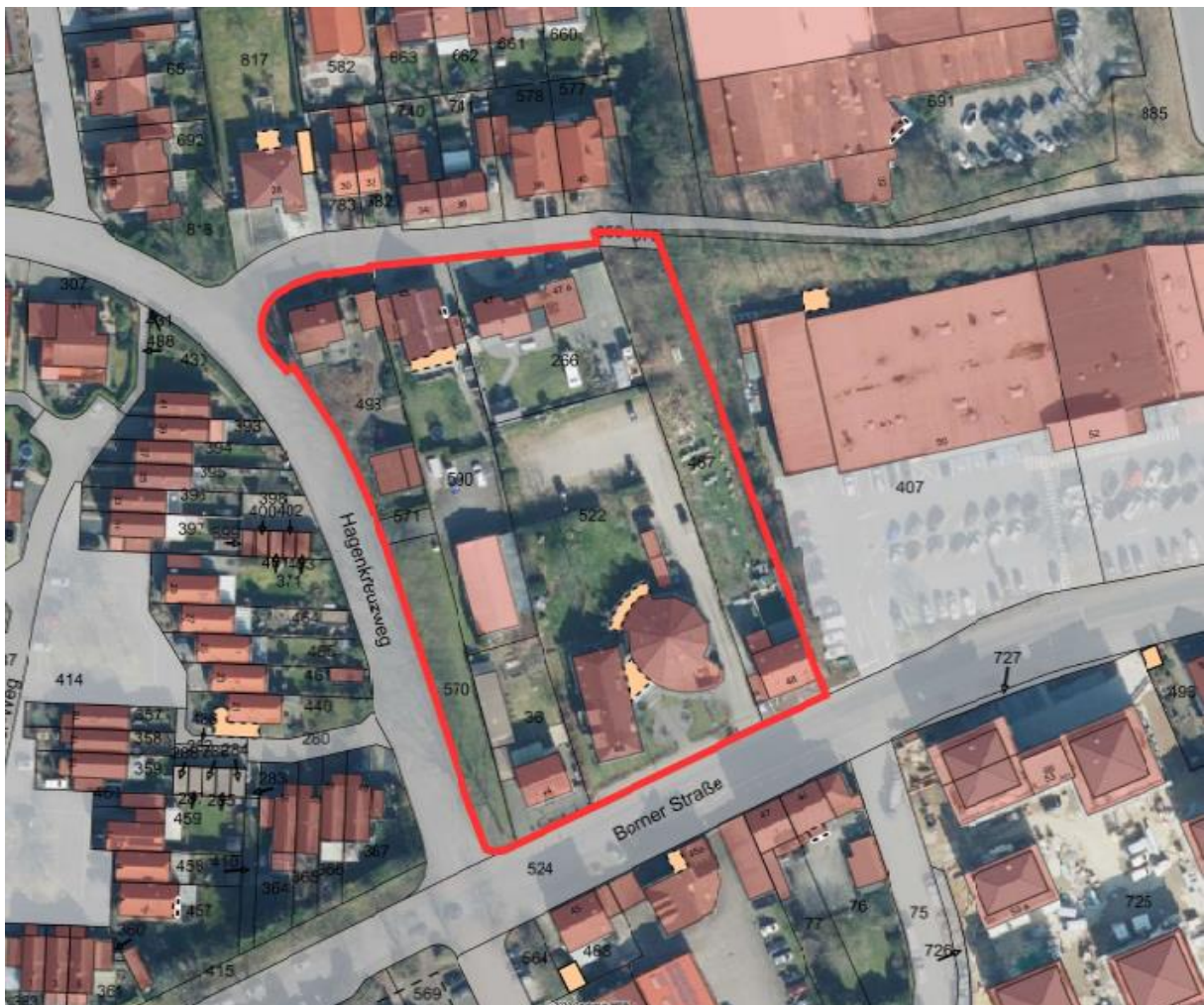


**Bebauungsplan Brü/43
„Zwischen Borner Straße und Hagenkreuzweg“**

Begründung

Stand: 27.05.2025



Luftbildaufnahme mit Umgrenzung des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und -ziel	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Bestand / Ausgangslage	3
4	Verfahren	5
5	Planungsbindungen	5
5.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	5
5.2	Regionalplan Düsseldorf	6
5.3	Flächennutzungsplan	7
5.4	Verbindliche Bauleitplanung	9
5.5	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechtes	9
5.6	Sonstige relevante Konzepte	10

1 Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinden sollen Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Grundsatz des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches). Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich südöstlich des Nahversorgungszentrums und nördlich der Borner Straße.

Entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Brü/15 C „Hagenkreuzweg / Unteres Weiherfeld“ haben sich vorliegend Betriebe etabliert, deren Art der baulichen Nutzung nicht mit den planungsrechtlichen Festsetzungen eines Gewerbegebiets übereinstimmt. Der rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1992 und wird den aktuellen Rahmenbedingungen und Entwicklungen nicht mehr gerecht.

Ziel der Neuaufstellung ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Betriebe und Wohnnutzungen in der Übergangszone zwischen Gewerbe und Wohnen. Durch Aufstellung des Bebauungsplans Brü/43 „Zwischen Borner Straße und Hagenkreuzweg“ beabsichtigt die Burggemeinde Brüggen bestehenden Abweichungen zu beheben und eine städtebauliche Neuordnung, die den heutigen städtebaulichen und strukturellen Entwicklungen und Anforderungen entspricht, planungsrechtlich zu sichern.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha, bestehend aus den Grundstücken Gemarkung Brüggen, Flur 53, Flurstücke 36, 266, 467, 498, 570, 571 und 590.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Straße „Hagenkreuzweg“
- im Osten durch die angrenzende Bebauung / Gewerbebetriebe
- im Süden durch die Borner Straße bzw. die daran angrenzenden Grundstücke

3 Bestand / Ausgangslage

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend durch einzelne Bauwerke sowie einer zentralen privaten Stellplatzfläche geprägt. Die Erschließung erfolgt im Norden über den Hagenkreuzweg und im Süden über die Borner Straße.

Neben wohnbaulicher Nutzung befindet sich im Plangebiet noch ein Zahnarzt, eine Kieferorthopädie, das Forum Vitale mit einer Yogaschule und Ergotherapie, ein Containerdienst, eine kleine Lagerhalle sowie eine Pizzeria.

Im Westen sind entlang der Grundstücksgrenze straßenbegleitende Bäume auf einem kleinen Grünstreifen gepflanzt.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich viele freistehende Einfamilienhäuser in überwiegend ein bis zwei geschossiger Bauweise. Außerdem gibt es einige kleine Mehrfamilienhäuser und mehrere kleine Grünzüge, die die Umgebung prägen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit bereits genutzt und ist daher im Bestand bereits versiegelt sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Versorgung

mit Strom, Wasser, Telekommunikation und Gas erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Zentrums von Brüggen. Die weiträumige verkehrliche Erschließung ist durch die Bundesstraße 221 in Richtung Niederkrüchten mit Anschluss an die Bundesautobahn A 52 sowie in Richtung Kaldenkirchen mit Anschluss an die Bundesautobahn A 61 gegeben.

Direkt südlich entlang der Borner Straße befindet sich die Bushaltestelle Hagenkreuzweg. Ferner befindet sich die Bushaltestelle Brüggen Friedhof in ca. 600 m Entfernung. Von hier verkehren Busse in Richtung Nettetal, Kaldenkirchen Stadtgrenze und Brüggen Innenstadt und in entgegengesetzter Richtung nach Schwalmtal, Süchteln und Niederkrüchten. Von der Bushaltestelle Brüggen Kreuzherrenplatz, die sich in ca. 900 m Entfernung befindet verkehren die Linien 067, 072, 073, 074, SB84 und SB88 in Richtung Schwalmtal, Brüggen – Bracht, Nettetal, Viersen, Niederkrüchten und Süchteln.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in ca. 8,0 km Entfernung. Hier verkehrt die Bahnlinie RE 13 zwischen Venlo und Hamm.

Soziale Infrastruktur / sonstige Infrastruktur

In fußläufiger Entfernung befinden sich westlich und südwestlich des Plangebietes eine Kindertagesstätte, eine Grundschule und eine Gesamtschule. Weitere soziale Einrichtungen befinden sich in Richtung Zentrum und sind sowohl fußläufig als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut zu erreichen.

Die Innenstadt der Gemeinde Brüggen befindet sich ca. 5 Gehminuten entfernt vom Plangebiet. Dort befinden sich neben Läden des täglichen Bedarfs weitere Einzelhandelsbetriebe sowie zahlreiche Cafés und Restaurants. Unmittelbar angrenzend ist ein Nahversorgungszentrum angesiedelt.

Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 durchgeführt.

Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen der umliegenden Straßen „Borner Str.“ und „Hagenkreuzweg“ ein. Ferner befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets Gewerbebetriebe.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Zuge der Planung zu berücksichtigen, wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Schädliche Umweltauswirkungen, die beispielsweise in Form von Schallimmissionen auftreten, sollen weitestgehend vermieden werden.

Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW (BK50) steht im gesamten Plangebiet der Bodentyp L9404_L351, eine Parabraunerde an. Diese Böden weisen durch ihre Regelungs- und Pufferfunktion sowie durch ihre hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit eine Schutzwürdigkeit auf. Die Gesamtfilterfähigkeit im 2-meter Raum wird als „mittel“ und die Versickerungseignung im 2-Meter Raum als ungeeignet eingestuft.

Grundwasser / Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt außerhalb einer Wasserschutzzone und befindet sich weder in einem nach § 76 WHG i. V. m. § 83 LWG festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie.

4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Brü/43 „Zwischen Borner Straße und Hagenkreuzweg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Erfasst werden durch diese Vorschrift solche Planungen, die der Erneuerung, Fortentwicklung, Nachverdichtung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile oder von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches dienen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die dem Bau eines Wohnbauprojektes dient. Die zulässige Grundfläche ist geringer als 20.000 m² und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Des Weiteren wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, nicht vorbereitet oder begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 BauGB, wonach von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, einer formalen Umweltprüfung, der Abfassung eines Umweltberichtes, einem Monitoring sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden kann. Im beschleunigten Verfahren entfällt außerdem die Pflicht der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a BauGB. Allerdings werden – auch wenn von einer formalen Umweltprüfung abgesehen wird – die Umweltbelange ermittelt, beschrieben und berücksichtigt. Um die Öffentlichkeit frühzeitig bei der Planung einzubeziehen wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung des Architekturkonzepts sowie einer Unterrichtung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenfalls durchgeführt.

5 Planungsbindungen

5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ist am 01. September 2021 in Kraft getreten. Mit dem BRPH soll angesichts verheerender Hochwasserereignisse in der Vergangenheit erstmals die Grundlage für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz geschaffen werden.

Hierzu enthält der BRPH u.a. Ziele / Grundsätze zum Hochwasserschutz, die in der Bauleitplanung zu beachten / zu berücksichtigen sind. (Hochwasserrisiken prüfen, Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse prüfen, Schadenspotenziale minimieren, Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens

erhalten). Für die vorliegende Planung sind insbesondere die folgenden Ziele zu beachten:

Ziel I.1.1 beinhaltet die Prüfung der Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten. Dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Eine Analyse der Hochwasserrisiko- und -gefahrenkarten hat ergeben, dass das Plangebiet auch bei einem extremen Hochwasserereignis nicht von einem Hochwasser betroffen sein wird.

Ziel I.2.1 beinhaltet eine vorausschauende Prüfung der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten. Die Prüfung der Starkregengefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Lande Nordrhein-Westfalen zeigt eine geringfügige Betroffenheit des Plangebietes bei einem extremen Starkregenereignis.

Für das Plangebiet hat die Prüfung der Starkregensimulation im Kreisgebiet Viersen¹ ergeben, dass das Plangebiet bei einem seltenen Starkregenereignis nur punktuell mit Wassertiefen von bis zu 50 cm betroffen ist. Bei einem extremen Starkregenereignis zeigen sich minimale Vergrößerungen der betroffenen Bereiche.

Die ermittelten Fließwege verlaufen in Nord-Süd-Richtung und weisen bei einem seltenen und extremen Starkregenereignis Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,2 m/s auf.

Ziel II.1.3 besagt, dass das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten ist. Anstelle einer Erhaltung kann auch ein Ausgleich der Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang erfolgen.

Vorliegend werden die Gesamtfilterfähigkeit im 2-meter Raum als „mittel“ und die Versickerungseignung im 2-Meter Raum als ungeeignet eingestuft. Zudem handelt es sich um eine bereits anthropogen überformte Fläche, so dass davon auszugehen ist, dass das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen bereits beeinträchtigt ist.

5.2 Regionalplan Düsseldorf

Im Regionalplan Düsseldorf sind die betreffenden Flächen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Darüberhinausgehende Funktionen sind der Fläche nicht zugeordnet. Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans BrÜ/43 lässt sich aus den Festlegungen des Regionalplans entwickeln.

¹ Starkregensimulation im Kreisgebiet Viersen, Kommunale Karte © Büro Hydrotec

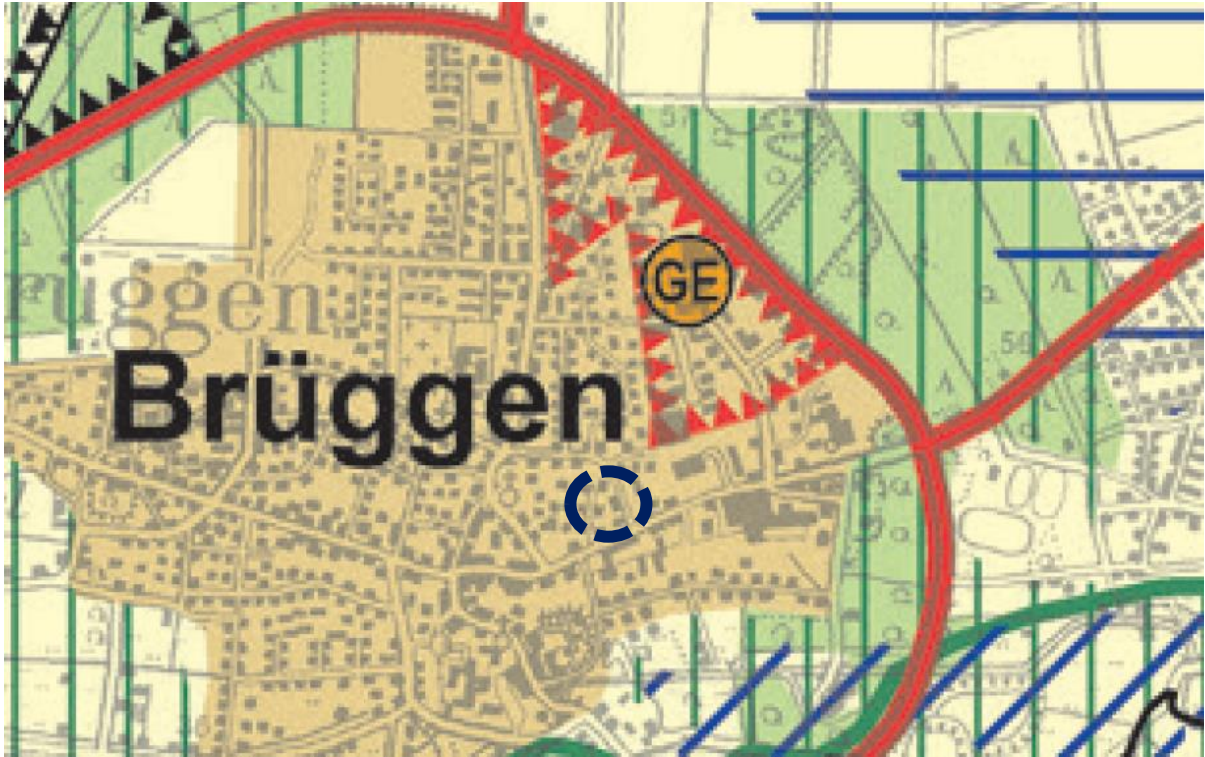


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (ohne Maßstab)

5.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Burggemeinde Brüggen ist das Plangebiet im nördlichen Bereich als gewerbliche Baufläche und im Süden als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten und im Westen an Wohnbaufläche. Im Norden schließt sich eine schmale private Grünfläche an. Nordöstlich ist eine gewerbliche Baufläche und weiter östlich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt. Südlich grenzt das Plangebiet an eine gemischte Baufläche.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit nur im Süden entsprochen. Der Flächennutzungsplan ist in dem nördlichen Bereich im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

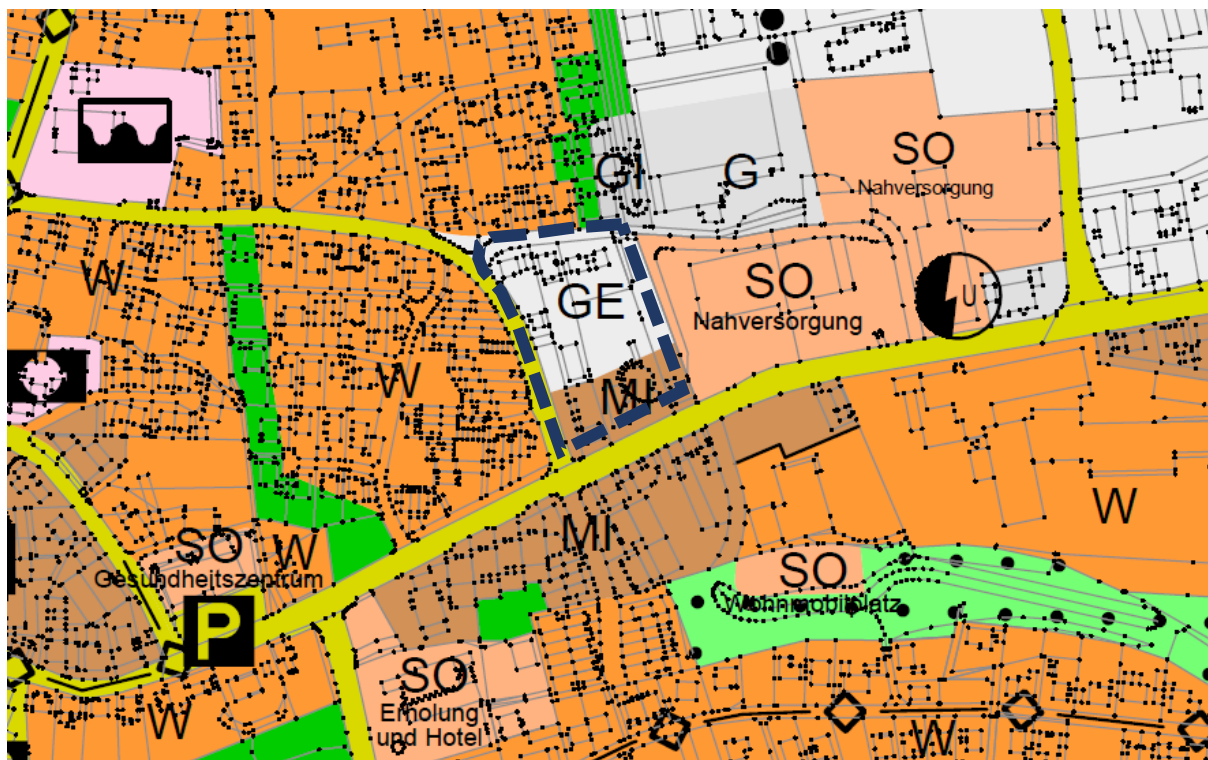


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

5.4 Verbindliche Bauleitplanung

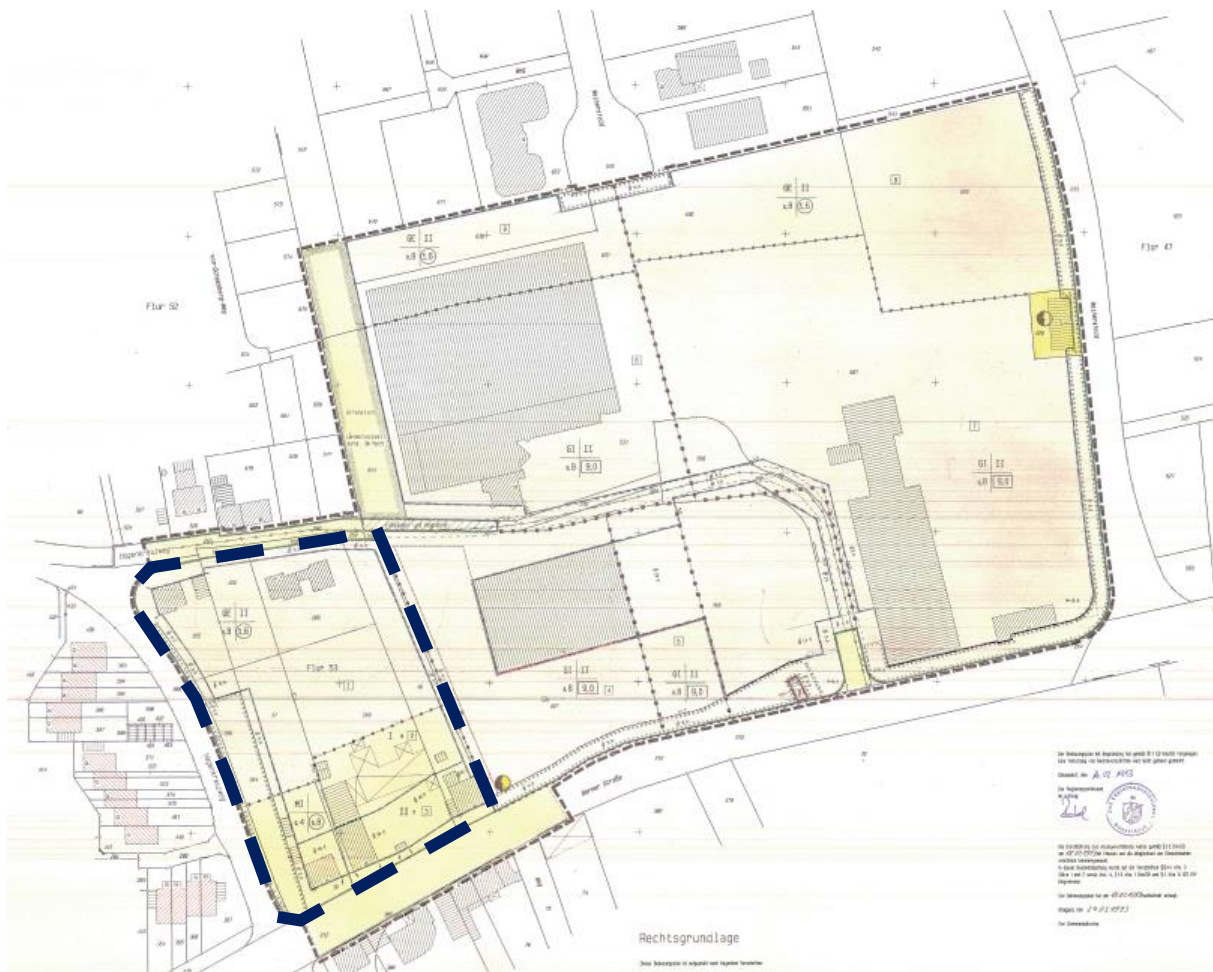


Abbildung 3: Bebauungsplan BrÜ/14C

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans BrÜ/15 C „Hagenkreuzweg/Unteres Weihersfeld“ aus dem Jahr 1992. Vorliegend ist im Norden ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 sowie einer maximalen Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Der südliche Bereich ist als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und mit maximal ein bzw. zwei Vollgeschossen, festgesetzt. Im Jahr 2013 wurde der Bebauungsplan BrÜ/15 C, 2. Änderung im Rahmen einer Teiländerung dahingehend angepasst, dass die überbaubaren Grundstücksflächen im nordwestlichen Bereich geringfügig vergrößert wurden.

Westlich angrenzend an das Plangebiet setzt der Bebauungsplan BrÜ/15 C, 1. Änderung von 2006 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ fest. Zulässig ist eine GRZ von 0,8 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 53,5 m. ü. NHN bei maximal einem Vollgeschoss.

5.5 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechtes

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans "Grenzwald/Schwalm". Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechtes (wie etwa Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale) existieren im Plangebiet nicht.

5.6 Sonstige relevante Konzepte

Kommunales Einzelhandelskonzept

Als übergeordnetes Instrument zur Steuerung des Einzelhandels hat die Burggemeinde Brügglen im Jahr 2008 ein kommunales Einzelhandelskonzept als städte-bauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und in den Jahren 2013 und 2016 fortgeschrieben. Das kommunale Einzelhandelskonzept definiert das Hauptzentrum Brügglen sowie das Nebenzentrum Bracht als zentrale Versorgungsbereiche. Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich unter anderem entlang der Borner Straße und umfasst den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans. In den angrenzenden Bereichen stellt sich gegenwärtig eine Einzelhandelsagglomeration mit gesamtgemeindlicher Versorgungsbedeutung dar. Im Bereich des Sonderstandortes östlich der Borner Straße sollen künftig keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten errichtet werden. Die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich werden nicht erfüllt

Für das Plangebiet sind keine konkreten Zielsetzungen formuliert.

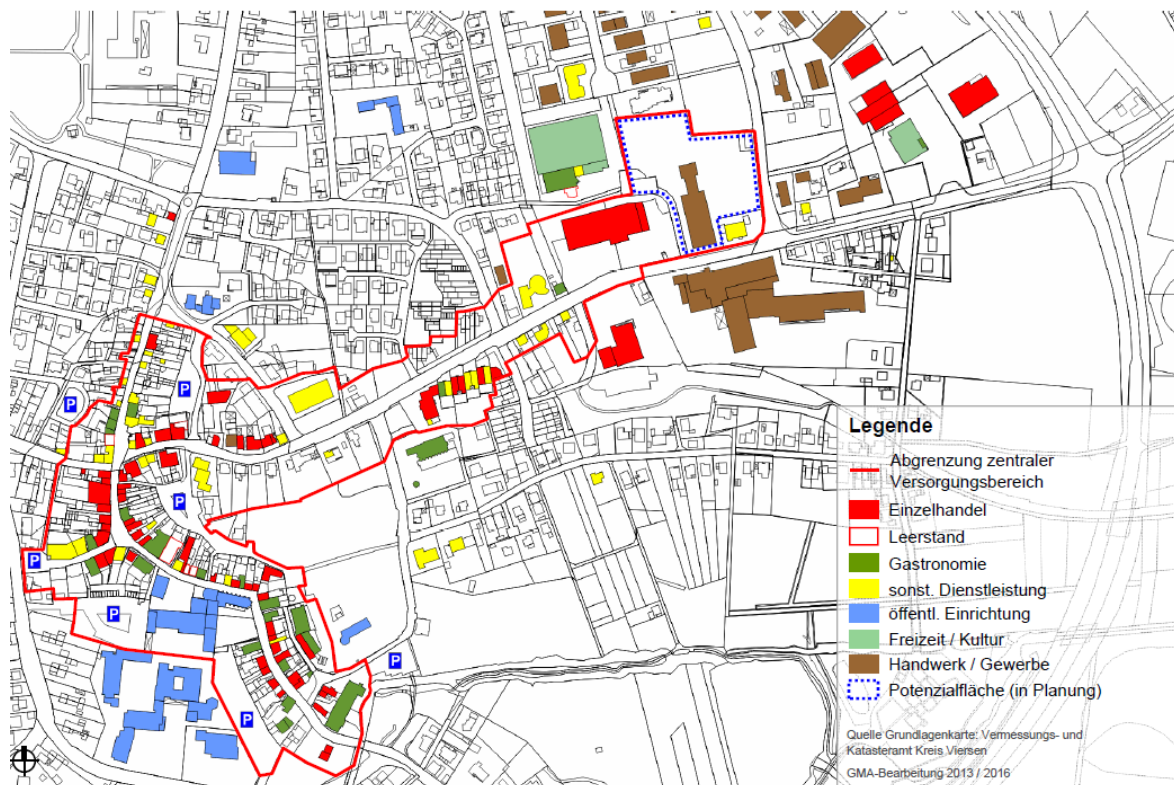


Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich des Hauptzentrums Brügglen, kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Brügglen

Integriertes Handlungskonzept

Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen Hagenkreuzweg und Borner Straße sind Bestandteil des integrierten Handlungskonzepts der Burggemeinde Brügglen. Die Borner Straße zählt zu den wichtigsten Verbindungen des Ortsnetzes und wurde bereits teilsaniert und von dem Kreisverkehr Vennmühlenweg bis zum Hagenkreuzweg mit einem Radweg versehen. Eine Weiterführung des Radwegs bzw. eine Umgestaltung des Straßenraums bis in den Ortseingangsbereich ist vorgesehen.

Integriertes Klimaschutzkonzept

Die Burggemeinde Brüggen hat 2013 gemeinsam mit dem Kreis Viersen, den Städten Tönisvorst und Viersen sowie den Gemeinden Grefrath, Niederkrüchten und Schwalmtal ein Integriertes Klimakonzept aufgestellt. Ein zentrales Handlungsfeld stellt in diesem Zusammenhang die Bauleitplanung dar, wodurch klimaschutzbezogene Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden können. Maßgebend sind Regelungen zur baulichen Dichte und Nachverdichtung, der Entwicklung von Frei- und Grünräumen sowie grünordnerische Maßnahmen.