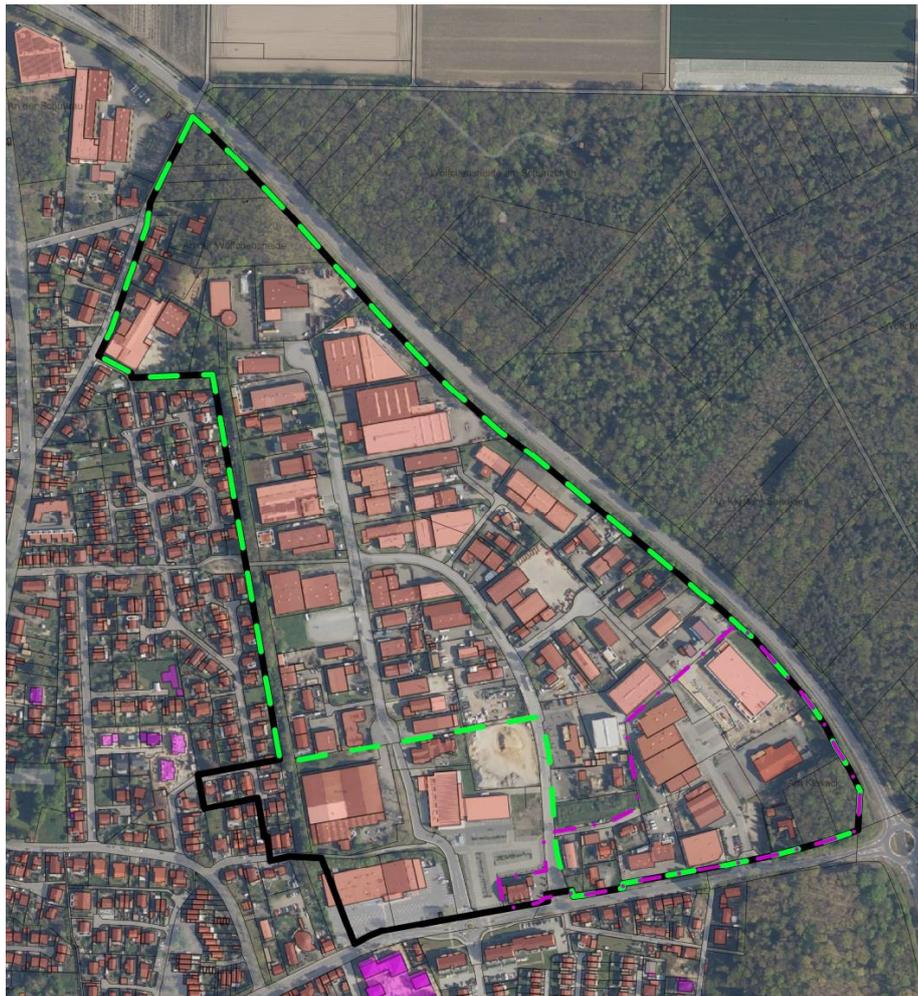


**Satzung der Burggemeinde Brüggen über die Aufhebung  
der Bebauungspläne Brü/15 „Weihersfeld“,  
Brü/15 A „Gewerbegebiet Weihersfeld – Ost“ (Teilüberar-  
beitung) einschließlich der 1. bis 5. Änderungen  
und Brü/41 „Gewerbegebiet Weihersfeld Süd“**

**Begründung**

(Stand: 01.02.2024)



Luftbildaufnahme mit Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

## **Inhalt**

<b>1. Rechtliche Grundlage und Verfahren</b> .....	3
<b>2. Rechtsverbindlichkeit / Geltungsbereich</b> .....	3
2.1 Rechtskraft .....	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.3 Größe des Geltungsbereiches .....	5
2.4 Darstellung im Regionalplan .....	5
2.5 Darstellung im Landschaftsplan .....	6
2.6 Darstellung im Flächennutzungsplan .....	6
2.7 Einzelhandelskonzept der Burggemeinde Brüggen .....	7
<b>3. Beschreibung der Bestandssituation</b> .....	7
3.1 Städteräumliche Einbindung .....	7
3.2 Bebauung und Nutzung .....	8
3.3 Erschließung .....	8
3.4 Ver- und Entsorgung .....	8
3.5 Mensch, Natur und Landschaft .....	8
<b>4. Städtebauliche Planungsziele und Inhalte der Planung</b> .....	9
<b>5. Auswirkungen der Planaufhebung</b> .....	10
5.1 Verkehr .....	10
5.2 Ver- und Entsorgung .....	10
5.3 Mensch, Natur und Landschaft .....	10
5.4 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung .....	10
5.5 Entschädigungsansprüche .....	10
<b>6. Umweltbericht</b> .....	11

# 1. Rechtliche Grundlage und Verfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans Bebauungspläne für kleinere Bereiche innerhalb der Gemeinde zu entwickeln. Als Ortssatzungen treffen Bebauungspläne rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

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

Eine Aufhebung der Bebauungspläne kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern ist als eigenes Planverfahren durchzuführen, das mit dem Beschluss einer Satzung abgeschlossen wird. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Planaufhebung finden weder die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB noch des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB Anwendung.

Die so genannte Aufhebungssatzung hebt sowohl die Inhalte als auch die Bebauungspläne selbst auf. Auf den Urkunden der Bebauungspläne Brü/15 „Weihersfeld“, Brü/15 A „Gewerbegebiet Weihersfeld - Ost“ (Teilüberarbeitung) einschließlich der 1. bis 5. Änderungen und Brü/41 „Gewerbegebiet Weihersfeld Süd“, erfolgt nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens der Hinweis, dass der jeweilige Plan außer Kraft getreten ist. Das Aufhebungsverfahren wird durch eine eigene Verfahrensleiste auf den Planurkunden dokumentiert. Darüber hinaus wird ein separater Satzungstext über die Aufhebung erstellt.

Der Aufhebungssatzung ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt werden. Ebenso ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, gemäß § 2a BauGB sind ein Umweltbericht über die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen.

## 2. Rechtsverbindlichkeit / Geltungsbereich

### 2.1 Rechtskraft

Die aufzuhebenden Bebauungspläne haben folgende Rechtskraft:

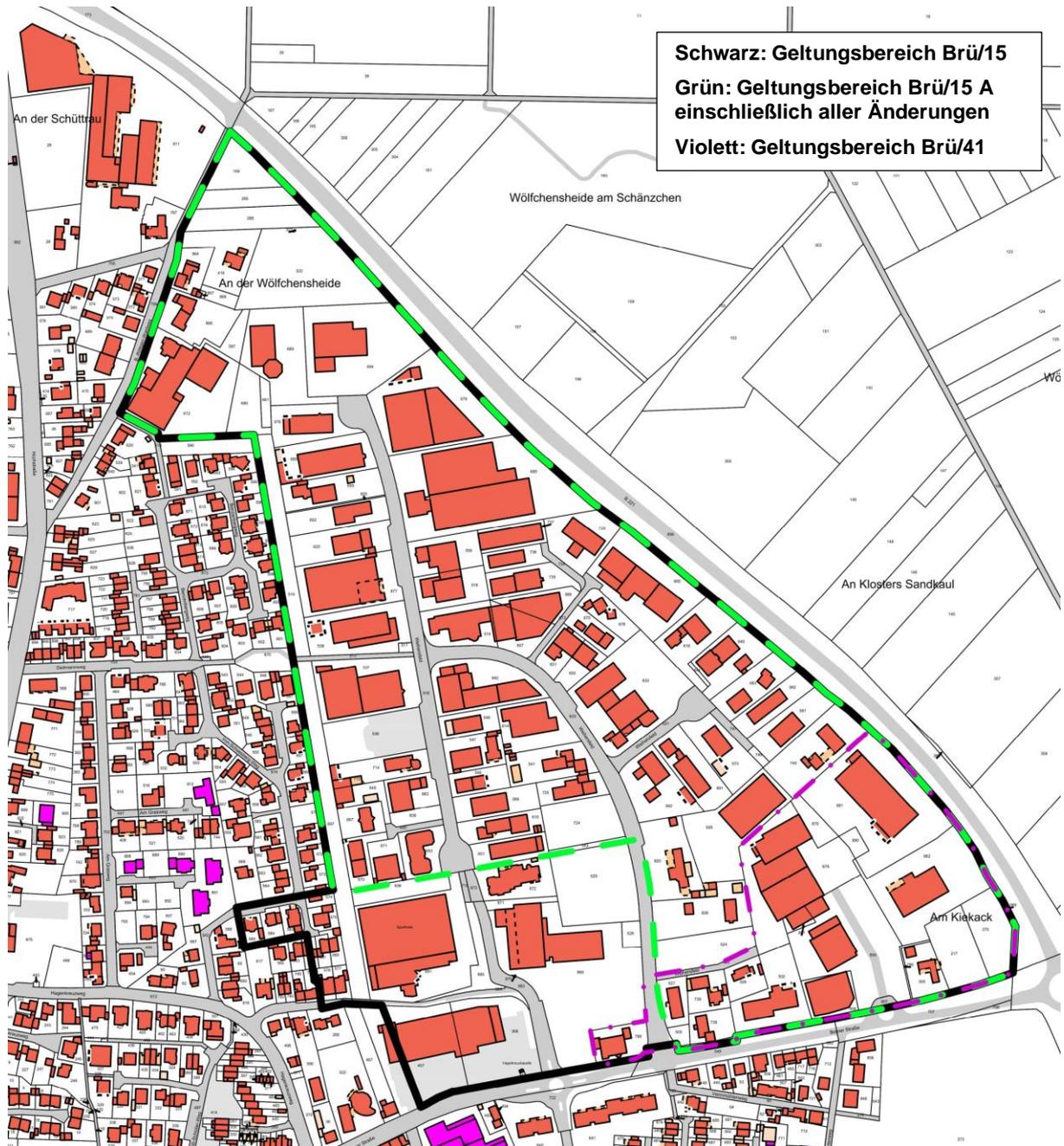
- Brü/15 „Weihersfeld“  
(vom 20.04.1976, Rechtskraft: 13.05.1976)
- Brü/15 A „Gewerbegebiet Weihersfeld - Ost“ (Teilüberarbeitung)  
(vom 19.03.1982, Rechtskraft: 04.04.1985)
- Brü/15 A „Gewerbegebiet Weihersfeld - Ost“ (Teilüberarbeitung), 1. Änderung  
(vom 02.12.1985, Rechtskraft: 27.12.1985)
- Brü/15 A „Gewerbegebiet Weihersfeld - Ost“ (Teilüberarbeitung), 2. Änderung  
(vom 19.12.1988, Rechtskraft: 29.12.1988)
- Brü/15 A „Gewerbegebiet Weihersfeld - Ost“ (Teilüberarbeitung), 3. Änderung  
(vom 16.03.1992, Rechtskraft: 15.05.1992)

- Brü/15 A „Gewerbegebiet Weihersfeld - Ost“ (Teilüberarbeitung), 4. Änderung (vom 07.04.2004, Rechtskraft: 22.04.2004)
- Brü/15 A „Gewerbegebiet Weihersfeld - Ost“ (Teilüberarbeitung), 5. Änderung (vom 12.06.2008), Rechtskraft: 26.06.2008)
- Brü/41 „Gewerbegebiet Weihersfeld Süd“ (vom 08.06.2011, Rechtskraft: 16.06.2011)
- rsfeld Süd“ (vom 08.06.2011, Rechtskraft: 16.06.2011)

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet, das die Geltungsbereiche der aufzuhebenden Bebauungspläne Brü/15 „Weihersfeld“, Brü/15 A „Gewerbegebiet Weihersfeld - Ost“ (Teilüberarbeitung) einschließlich der 1. bis 5. Änderungen und Brü/41 „Gewerbegebiet Weihersfeld Süd“ liegen südöstlich des Ortsteiles Brüggen, Gemarkung Brüggen, Flure 47, 52 und 53. Östlich des Geltungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Woltersheide“ und südlich das Landschaftsschutzgebiet „Schwalmniederung“. Östlich der Geltungsbereiche verläuft die Bundesstraße 221 von Norden nach Süden. Die genaue Lage des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

*Kartenausschnitt, Geltungsbereiche*

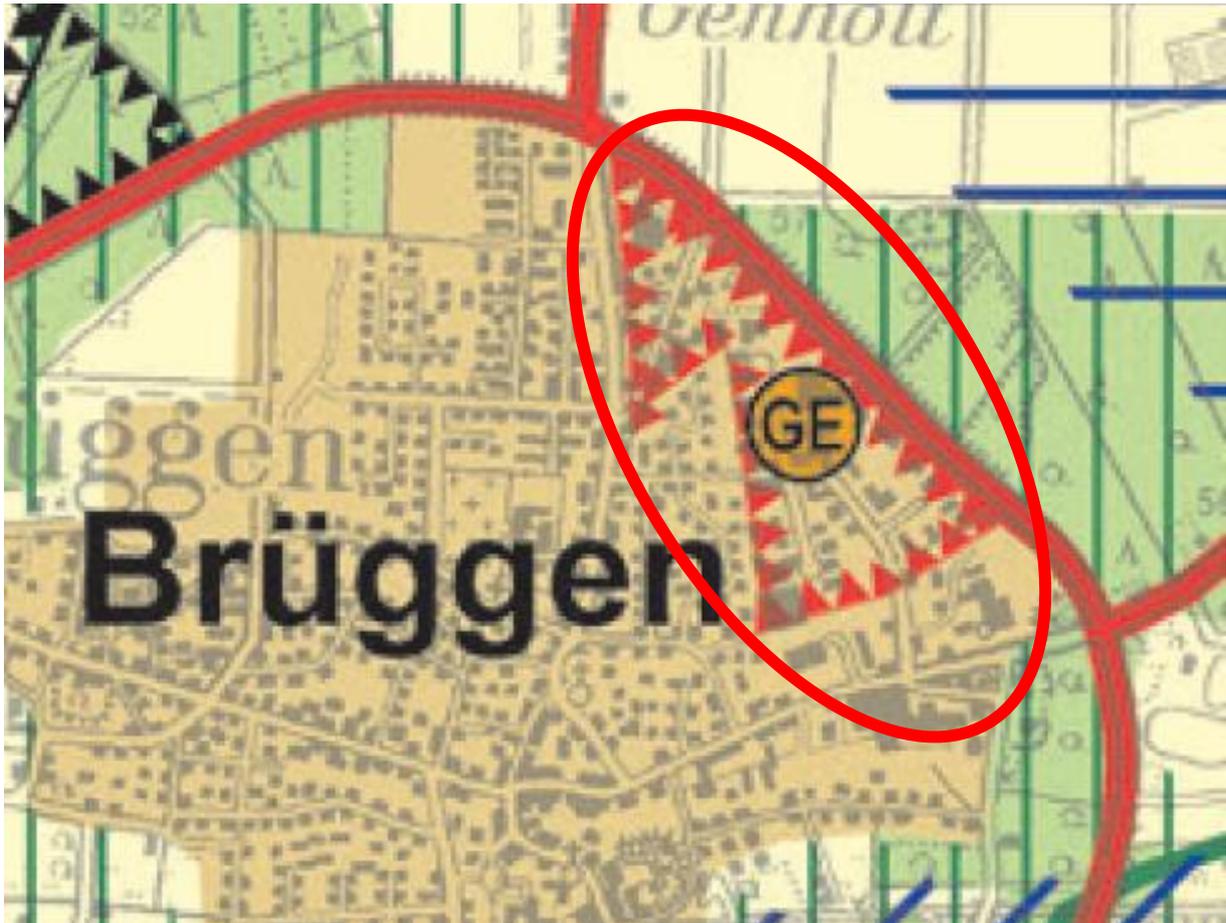


### 2.3 Größe des Geltungsbereiches

Die Geltungsbereiche aller aufzuhebenden Bebauungspläne hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 28 ha.

### 2.4 Darstellung im Regionalplan

Der Aufhebungsbereich ist im rechtswirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) +überwiegend dem Allgemeinen Siedlungsbereich mit der zweckgebundene Nutzung Gewerbe zugeordnet. Im südlichen Bereich entlang der Borner Straße ist ein Allgemeinen Siedlungsbereich ohne die Zweckbestimmung dargestellt.



(Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf)

## 2.5 Darstellung im Landschaftsplan

Der rechtswirksame Landschaftsplan des Kreises Viersen weist innerhalb der Geltungsbereiche keine Schutzgebiete aus. Östlich und südlich der Geltungsbereiche liegen Landschaftsschutzgebiete.

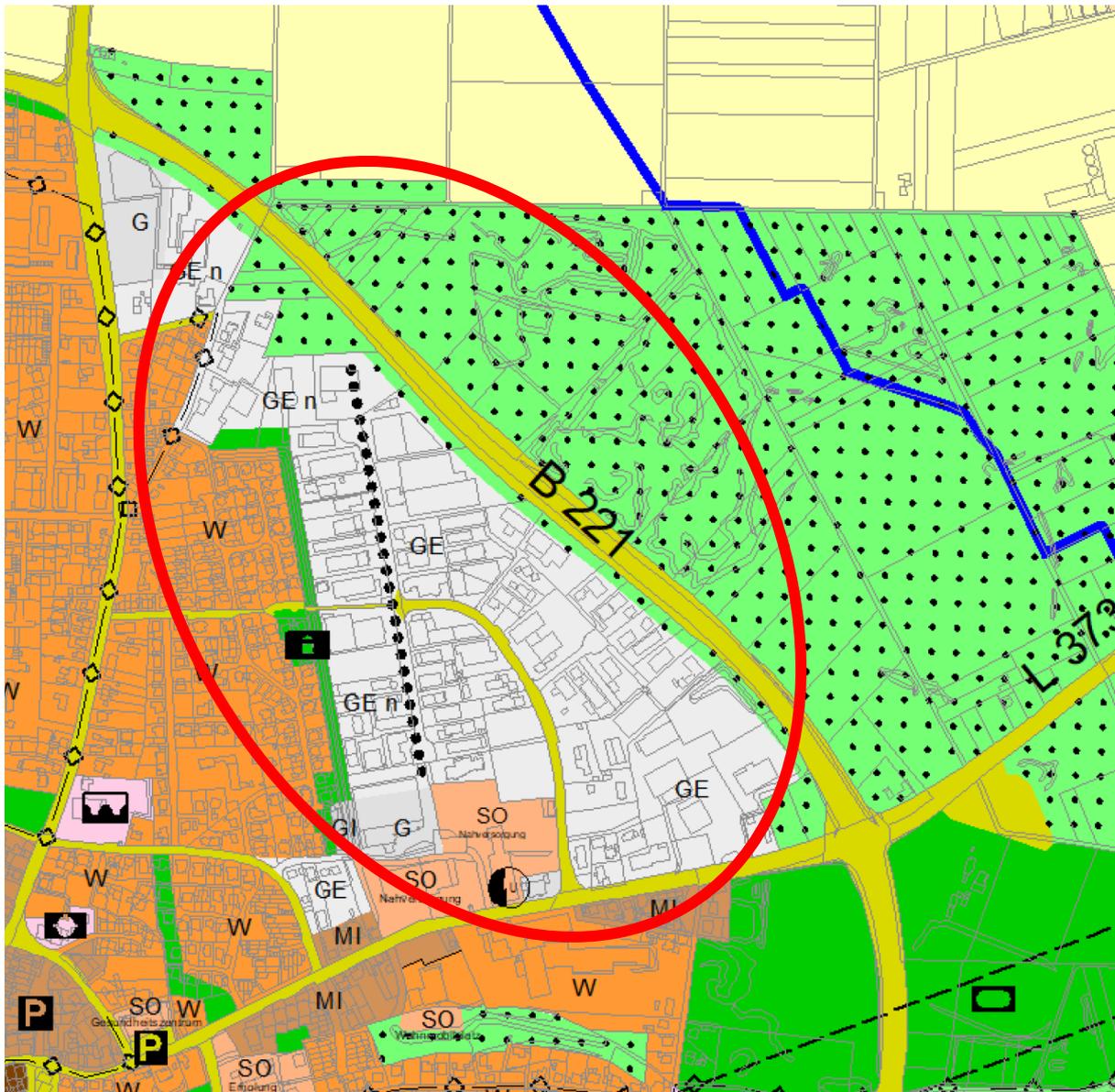
Auch im Entwurf des neuen Landschaftsplanes „Grenzwald/Schwalm“ werden keine Schutzgebiete innerhalb der Geltungsbereiche ausgewiesen.

**Ein Auszug wird im weiteren Verfahren ergänzt.**

(Auszug aus dem Landschaftsplan des Kreises Viersen)

## 2.6 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Burggemeinde Brüggen weist für den überwiegenden Teil des Aufhebungsbereichs Gewerbegebiet aus. Nördlich ist eine Fläche für die Forstwirtschaft und südwestlich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ausgewiesen. Westlich erfolgt die Darstellung einer Grünfläche.



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Burggemeinde Brügglen)

## 2.7 Einzelhandelskonzept der Burggemeinde Brügglen

Die Konzepte entwickeln für gewerbliche Bauflächen Entwicklungsziele, nach denen diese Flächen vor allem für Handwerk und produzierendes Gewerbe gesichert werden sollen. Mit der Aufhebung der Bebauungspläne verändert sich die Zulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet dahingehend, dass Einzelhandelsnutzungen möglich wären. Zur Steuerung des Einzelhandels im Sinne des Einzelhandelskonzeptes befinden sich für den Gewerbestandort des Weihersfeldes sowie des Einzelhandelsstandortes östlich der Borner Straße entsprechende Bebauungspläne in Aufstellung. Die Aufstellungsverfahren werden durch entsprechende Veränderungsperren planungsrechtlich abgesichert.

## 3. Beschreibung der Bestandssituation

### 3.1 Städteräumliche Einbindung

Angrenzend an den Geltungsbereich der Aufhebungssatzung liegen weitere rechtswirksame Bebauungspläne. Zur Steuerung des Einzelhandels im Sinne des Einzelhandelskonzeptes sollten demnach auch die Regelungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im

Gewerbegebiet Weihersfeld angepasst werden. Hierzu befindet sich derzeit der Bebauungsplan Brü/15D „Gewerbegebiet Weihersfeld“ in Aufstellung. Für den Einzelhandelsstandort östlich des Gewerbegebietes Weihersfeld befindet sich der Bebauungsplan Brü/50 „östliches Weihersfeld/Borner Straße“ in Aufstellung, der die Einzelhandelsnutzungen steuern soll.

### 3.2 Bebauung und Nutzung

Entsprechend des Entwicklungsziels der Bebauungspläne ist der Geltungsbereich gewerblich geprägt. Das Gewerbegebiet Weihersfeld dient vorzugsweise dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe. Im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes befinden sich verschiedenen Einzelhandelsnutzungen. Die vorhandenen baulichen Anlagen und Außenflächen dienen Gewerbebetrieben. Neben den eigentlichen Gewerbebetrieben sind auch Betriebsleiterwohnungen vorhanden. Typisch für die Nutzungsstruktur sind die Flächen im Geltungsbereich teilweise stark überbaut und weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Die vorhandene Ausnutzung der Flächen folgt den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Hochbauten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstanden. Der vorhandene Versiegelungsgrad ist durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Es besteht vereinzelte Grundstücke im Gewerbegebiet Weihersfeld, welche auf Grundlage der Bebauungspläne noch bebaut werden können. Infolge der Aufhebung der Bebauungspläne ändert sich an den Flächenanteilen für die einzelnen Nutzungen nichts. Der Bereich ist aktuell dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen und nach den einschlägigen Vorschriften baulich nutzbar. Das Plangebiet ist ca. 28 ha groß. Es sind ca. 78 Betriebe gemeldet. Eine baulich zu nutzende Fläche ist noch nicht entwickelt.

Im nördlichen Bereich befindet sich eine Waldfläche. Außerdem befindet sich westlich der festgesetzte Lärmschutzwall zur Abschirmung des Wohngebietes. Darüber hinaus wurde ein 15 Meter breiter Grünstreifen entlang der B 221 festgesetzt, der jedoch nicht vollumfänglich entstanden ist.

### 3.3 Erschließung

Die äußere Erschließung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Brü/15, Brü/15 A einschließlich aller Änderungen sowie Brü/41 erfolgt von Süden über die Borner Straße. Die Straße Weihersfeld bindet an die Borner Straße an und führt in nördlicher Richtung in das Gewerbegebiet Weihersfeld hinein. Alle Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme des äußersten nordwestlichen Bereichs am B.-Röttgen-Waldweg und einiger südlicher Flächen, die direkt an der Borner Straße liegen, sind über die Straße Weihersfeld erschlossen. Diese innere Erschließungsstraße hat keine weitere Anbindung außer an die Borner Straße, sondern weist inkl. verschiedener kleiner Stichwege mehrere Wendehämmer auf.

Eine fußläufige Verbindung vom Gewerbegebiet in das westlich angrenzende Wohngebiet besteht in Form eines Weges zwischen der Straße Weihersfeld und dem westlich gelegenen Deilmannweg. Die bestehenden Erschließungsflächen im Plangebiet wurden einheitlich als öffentliche Straßenverkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Über die Borner Straße erfolgt die Anbindung an das überörtliche Straßennetz mit der Bundesstraße B 221.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Entsorgung des Schmutzwassers und Abfalls sind gesichert.

### 3.5 Mensch, Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind - mit Ausnahme der nördlich liegenden Waldfläche und der öffentlichen Erschließung (Straße „Weihersfeld“) - gewerblich genutzte Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad vorhanden. Das Kapitel 3.2 dieser Begründung enthält eine Beschreibung der Bestandssituation.

Eine ausführliche Darstellung mit Bezug auf die Umweltmedien erfolgt im weiteren Verfahren.

#### **4. Städtebauliche Planungsziele und Inhalte der Planung**

Im Rahmen des Klageverfahrens gegen einen Ablehnungsbescheid zur Bauvoranfrage für die Neuerrichtung der Filiale des Lebensmitteldiscounters Lidl an der oberen Borner Straße hat das Verwaltungsgericht Düsseldorf die der Ablehnung zu Grunde liegenden Bebauungspläne für unwirksam angesehen. Dies betrifft insbesondere die Bebauungspläne Brü/15, Brü/15 A einschließlich 1. bis 5. Änderung und Brü/41. Beanstandet wurden unter anderem unbestimmte Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen, die laut aktueller Rechtsprechung nicht mehr ausreichend sind.

Das ursprüngliche Planerfordernis für die Bebauungspläne Brü/15, Brü/15 A und Brü/41 besteht weiterhin. Durch die Aufstellung der Bauungspläne Brü/15 D „Gewerbegebiet Weihersfeld“ und Brü/50 „östliches Weihersfeld/Borner Straße“ soll das Planerfordernis der vom Verwaltungsgericht für unwirksam erklärten Bebauungspläne weitergeführt bzw. erhalten bleiben.

Entsprechend des Einzelhandelskonzeptes sollen die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet durch eine Steuerung des Einzelhandels erhalten, gesichert und weiterentwickelt sowie eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert bzw. verbessert werden. Dies bedeutet für Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, dass ein Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel an den Stellen in Betracht zu ziehen ist, an denen schädliche Auswirkungen auf die Zentren möglich sind.

Die bestehenden Bebauungspläne Brü/15, Brü/15 A und Brü/41 treffen Regelungen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Da diese jedoch durch das Verwaltungsgericht Düsseldorf für unwirksam erklärt wurden, sind das Gewerbegebiet Weihersfeld und der Einzelhandelsstandort südöstlich des Weihersfeldes nun dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die bisherigen textlichen und zeichnerischen Regelungen, die das Baurecht eindeutig festlegten, sind nicht mehr anwendbar. Dies gilt auch für die bisherigen Vorgaben zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sowie von Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal.

Zur Steuerung des Einzelhandels im Sinne des Einzelhandelskonzeptes sowie von Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal im Gewerbegebiet Weihersfeld wird derzeit der Bebauungsplan Brü/15D „Gewerbegebiet Weihersfeld“ aufgestellt. Für den Einzelhandelsstandort südöstlich des Gewerbegebietes Weihersfeld befindet sich der Bebauungsplan Brü/50 „östliches Weihersfeld/Borner Straße“ gemäß § 9 Abs. 2a BauGB in Aufstellung, der die Einzelhandelsnutzungen steuern soll. Die Anwendung des einfachen Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2a BauGB setzt voraus, dass die Flächen im Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Die Aufstellungsverfahren werden durch entsprechende Veränderungssperren nach § 14 BauGB planungsrechtlich abgesichert.

Inhalt der Planung ist die Aufhebung der Bebauungspläne Brü/15, Brü/15 A und Brü/41, mit ihren Festsetzungen. Dieses Ziel wird mit Hilfe der Satzung über die Aufhebung der Bebauungspläne Brü/15 „Weihersfeld“, Brü/15 A „Gewerbegebiet Weihersfeld - Ost“ einschließlich Änderungen und Brü/41 „Gewerbegebiet Weihersfeld Süd“ umgesetzt.

## 5. Auswirkungen der Planaufhebung

### 5.1 Verkehr

Da der Aufhebungsbereich bereits zu einem Großteil bebaut ist und mit der Aufhebung des Bebauungsplans keine Intensivierung der baulichen Nutzung ermöglicht wird, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die Notwendigkeit einer Anpassung der Verkehrsinfrastruktur - begründet durch die Aufhebung des Bebauungsplans – ist nicht absehbar.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Da der Aufhebungsbereich bereits zu einem Großteil bebaut ist und mit Aufhebung des Bebauungsplans keine Intensivierung der baulichen Nutzung ermöglicht wird, ist ein Erfordernis zur Anpassung der Ver- und Entsorgungssysteme nicht zu erwarten.

### 5.3 Mensch, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufhebung der Bebauungspläne Brü/15, Brü/15 A einschließlich aller Änderungen und Brü/41, sind umweltrelevante Aspekte betrachtet worden. Im Teil zwei dieser Begründung werden diese nach den Vorgaben für einen Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgearbeitet.

Weiteres wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 5.4 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Flurstücke liegen, mit Ausnahme der öffentlichen Straße „Weiherfeld“, in privater Hand.

Die Aufhebung der Bebauungspläne Brü/15, Brü/15 A einschließlich aller Änderungen und Brü/41 verursacht keine direkten Kosten, da alle Maßnahmen zur Entwicklung des Gebietes bereits erbracht sind und sich keine neuen Entwicklungsmöglichkeiten durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben.

Für die Bebauungsplanaufhebung wurden keine externen Aufträge vergeben. Die Kommunalverwaltung der Burggemeinde Brügggen erarbeitet die Planunterlagen und führt das Aufstellungsverfahren durch.

### 5.5 Entschädigungsansprüche

Ansprüche auf Entschädigung können grundsätzlich für einen Vertrauensschaden (§39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden.

Für Grundstücke im Eigentum der Burggemeinde Brügggen sowie unbebaute Grundstücke, für die eine bauliche Nutzung aufgrund ihrer Zweckbestimmung oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften ausgeschlossen ist, können mögliche Entschädigungsansprüche ausgeschlossen werden. Für die bebauten sowie verbleibenden unbebauten Grundstücke wird die bauliche Nutzung durch Aufhebung der Bebauungspläne Brü/15, Brü/15 A inkl. 1. Bis 5. Änderung und Brü/41 und der zukünftigen Beurteilung der Vorhabenzulässigkeit gemäß § 34 BauGB nicht verändert bzw. eingeschränkt.

Im vorliegenden Fall erfolgt mithin keine Änderung der Nutzung die im Sinne des Planungsschadensrechtes zu berücksichtigen wäre.

## **6. Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird derzeit noch erarbeitet.