



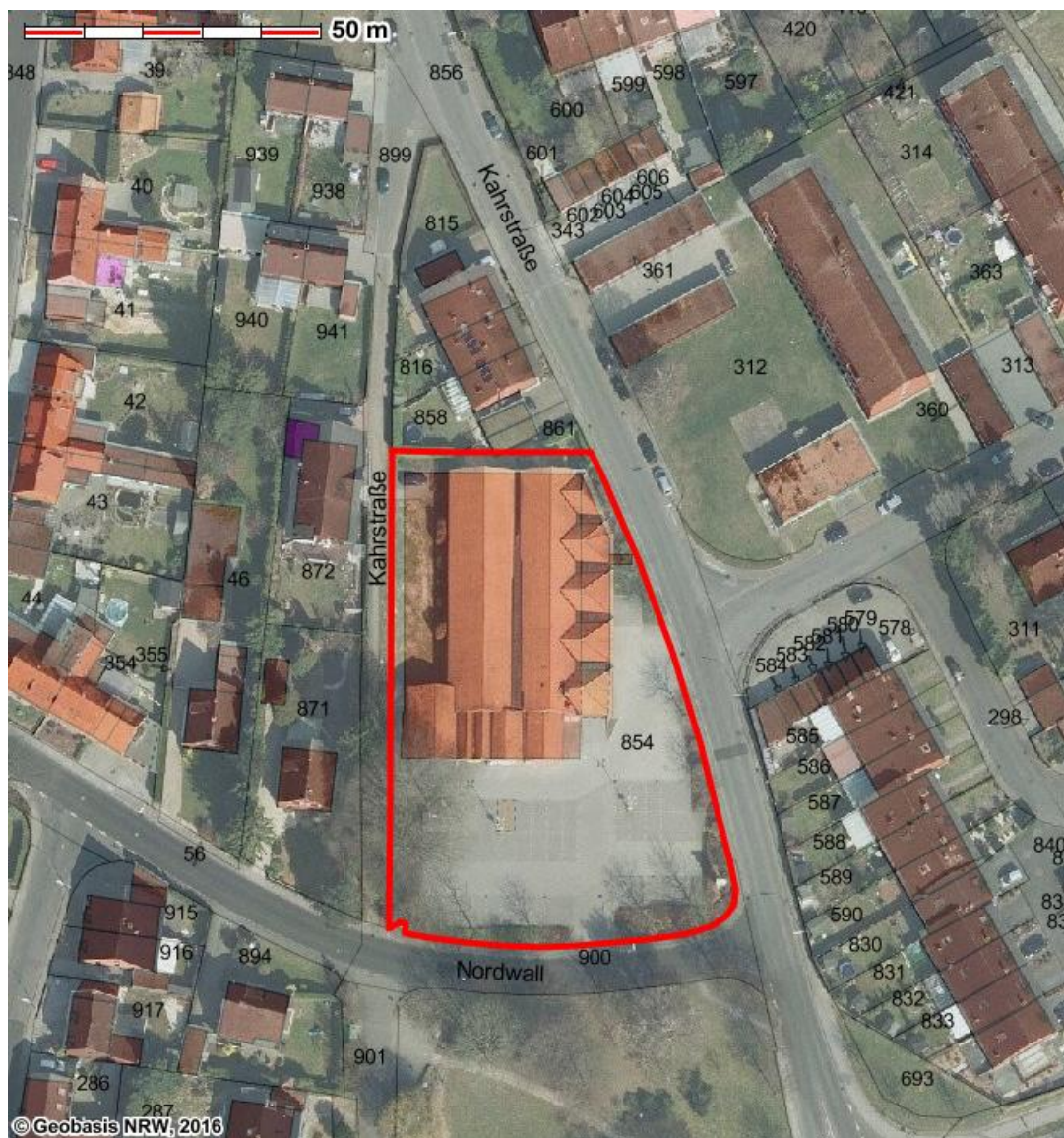
# Burggemeinde Brüggen

Bracht | Brüggen | Born

## Bebauungsplan Bra/10, 6. Änderung „Östlicher Ortskern“

### Begründung

Arbeitsexemplar



## Inhalt

1. Planungsanlass und -ziel.....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	5
3. Raumordnung / Regionalplan.....	5
4. Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept.....	7
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
6. Bauliches Konzept, Nutzungen.....	9
7. Die Festsetzungen im Einzelnen .....	9
8. Belange von Natur und Umwelt.....	15
9. Altlasten.....	17
10. Bergbau.....	17
11. Ver- und Entsorgung .....	18
12. Hinweise .....	18

## 1. Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinden sollen Bauleitpläne aufstellen, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Grundsatz des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches).

Der Grundstückseigentümer des Grundstücks Gemarkung Bracht, Flur 14, Flurstück 854 hat mit Schreiben vom 28.09.2016 und ergänzend vom 02.12.2016 die Änderung des Bebauungsplanes Bra/10 „Östlicher Ortskern“ beantragt. Die Änderung betrifft den im Plangebiet vorhandenen Lebensmitteldiscounter gelegen an der Kahrstraße 16.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Bra/10 „Östlicher Ortskern“ und ist dort als Sondergebiet (SO-Gebiet) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ und einer max. Verkaufsfläche (VK) von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Der Betreiber hat im Jahr 2015 den Nahversorgungsmarkt unter Berücksichtigung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche umgebaut und erweitert. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt (einschließlich Bäcker und Café) derzeit 900 m<sup>2</sup>. Dies entspricht der im Textteil des Bebauungsplanes geregelten maximalen Verkaufsfläche. Die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen des Gebäudes und die damit verbundene Umorganisation des Kundenparkplatzes wurden im Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt (Baugenehmigung Kreis Viersen Nr. 00297/15 vom 03.06.2015 und Nachtragsgenehmigung zur Baugenehmigung Kreis Viersen Nr. 00297/15 einschließlich Befreiungsbescheid vom 15.01.2016).

Die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind auf Grundlage der Baugenehmigungen erfolgt und abgeschlossen. Der Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> verteilt sich auf den Nahversorgungsmarkt mit 847 m<sup>2</sup> und den Bäcker mit 53 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der fortwährenden Änderungen im Lebensmitteleinzelhandel - durch Anpassung an die Kundenbedürfnisse und damit sich verändernde Einrichtungskonzepte und auch logistische Anforderungen - wurde festgestellt, dass die vorhandene Verkaufsfläche jedoch nicht ausreicht, um den veränderten Marktbedürfnissen zu entsprechen und den Marktstandort langfristig zu sichern.

Bereits im Frühjahr 2016 wurde eine damals beantragte Verkaufsflächenerweiterung auf 950 m<sup>2</sup> VK seitens des Kreises Viersen abgelehnt, da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungs-

planes widerspricht. Darüber hinaus ist auch eine Befreiung von der Festsetzung zur Verkaufsfläche nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt werden. In Folge dessen ist eine Teilfläche des Verkaufsraumes baulich abgetrennt und als Lagerfläche ausgewiesen worden, um die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze zu wahren. Die Nichtverkaufsflächen sollen nunmehr künftig bis zur maximalen Flächenausdehnung von 1.020 m<sup>2</sup> VK innerhalb des bestehenden Gebäudes potentiell nutzbar sein.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Burggemeinde liegt der Nahversorgungsmarkt nicht im zentralen Versorgungsbereich, jedoch in einer siedlungsräumlich integrierten Lage. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können hier ausnahmsweise zulässig sein, sofern keine Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, die Bauleitplanung gemäß Ziel 2 des LEP NRW der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und eine Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt. Durch eine entsprechende Auswirkungsanalyse konnte bestätigt werden, dass schädliche Auswirkungen bei einer Vergrößerung des Marktes auf 1.020 m<sup>2</sup> nicht zu erwarten sind (s. Kap.4).

Der Standort des Plangebietes ist aufgrund seiner zentralen Lage mit fußläufiger Anbindung an den Ortskern Bracht und die östlich angrenzenden Wohngebiete sowie der guten verkehrlichen Anbindung optimal in den örtlichen Zusammenhang eingebunden. Der Markt erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Bracht.

Die Gemeinde Brügggen unterstützt das Vorhaben zur langfristigen Sicherung des Marktes an diesem Standort, insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der fußläufigen Erreichbarkeit für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen. Es ist festzustellen, dass darüber hinausgehende Erweiterungen ausgeschlossen sind, weil das Grundstück über die jetzt angezeigte Erweiterung hinaus keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten zulässt.

Die Planaufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Voraussetzungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) sind im vorliegenden Fall erfüllt, wenn gemäß §§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB, 3c UVPG i. V. m. Ziff. 18.8 Anlage 1 UVPG für das Vorhaben eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt wird, die zu

dem Ergebnis kommt, das sich aus dem Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde gemäß UVPG durchgeführt (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG zum Bebauungsplan Bra/10 „Östlicher Ortskern“, 6. Änderung, Burggemeinde Brüggel, Hermanns Landschaftsarchitektur / Umweltplanung, Schwalmatal, Februar 2017). Im Ergebnis ergeben sich nach überschlägiger Prüfung keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bra/10, 6. Änderung umfasst das Flurstück Gemarkung Bracht, Flur 14, Flurstück Nr. 854.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,4 ha. Es wird begrenzt

- im Osten durch die Kahrstraße,
- im Süden durch den Nordwall
- im Norden durch Wohnbaugrundstücke an der Kahrstraße und
- im Westen durch eine Wegeverbindung zwischen Kahrstraße im Norden und den Nordwall im Süden.

Die genaue Abgrenzung ist in der Planzeichnung eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

## **3. Raumordnung, Regionalplan**

### **3.1 Regionalplan (GEP 99)**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Nach Ziel 4 im Abschnitt „Allgemeine Siedlungsbereiche“ des GEP 99 dürfen Gebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Die Planung steht somit im Einklang mit den Darstellungen des Regionalplanes.

### **3.2 LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel**

Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom 13.07.2013 enthält Ziele und Grundsätze, die bei der Ansiedlung

großflächiger Einzelhandelsvorhaben und somit auch für den Lebensmitteldiscounter in Brüggen-Bracht zu beachten sind.

### Prüfung der Ziele und Grundsätze des LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Das Vorhaben entspricht Ziel 1 (Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen), da der Planstandort in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen im Sinne von Ziel 2 auch unter bestimmten Voraussetzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche errichtet werden. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse BBE, (siehe auch Kap. 4) konnte folgendes festgestellt werden:

*„Der Planstandort ist außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches lokalisiert; in-sofern ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel anzuwenden ist:*

*Beim Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nah-versorgungsrelevantem Kernsortiment (mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente).*

*Der Planstandort ist ein bereits lange etablierter Standort der Nahversorgung in siedlungsintegrierter Lage des Ortsteils Brüggen-Bracht. Zudem konnte aufgezeigt werden, dass der v. a. für die in Brüggen-Bracht lebende Bevölkerung wichtige (Nah-) Versorgungsfunktionen übernimmt.*

*Eine Verlagerung in das Nebenzentrum Bracht, das den zum Planvorhaben nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich darstellt, ist nicht möglich, da dort keine Flächenpotenziale zur Aufnahme eines marktgerecht dimensionierten Lebensmitteldiscountmarktes vorhanden sind.*

*Um einschätzen zu können, ob die geplante Dimensionierung des Marktes - bezogen auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Verflechtungsbereich - maßstabsgerecht ist, ist der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz des Planvorhabens (max. 3,9 Mio. €) dem Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial im Nahbereich des Planvorhabens (ca. 6.550 Einwohner/ ca. 16,8 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) gegenüberzustellen.*

*Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 3,9 Mio. € entspricht ca. 23 % der Kaufkraft im Verflechtungsbereich. Somit ist die geplante Dimensionierung des Marktes – bezogen auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Verflechtungsbereich – unter Berücksichtigung der oben aufgeführten siedlungsstrukturellen Gründe als maßstabsgerecht zu bewerten. So wird der zur Begründung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens heranzuziehende Orientierungswert für eine realistische Kaufkraftbindung von rd. 35 % deutlich unterschritten. Das Planvorhaben dient somit der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung.“ (zitiert aus: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes in Brüggen-Bracht, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Januar 2017)*

Somit kann dem Ziel 2 entsprochen werden.

Zu Ziel 3 ist festzustellen, dass im Rahmen der o. a. Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden konnte, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das in Ziel 3 benannte Beeinträchtigungsverbot wird somit durch das Vorhaben eingehalten.

Die Prüfung des Grundsatzes 4 (Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche) sowie der Ziele 5 (Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente) und 6 (Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente) entfällt, da es sich um ein zentrenrelevantes Kernsortiment handelt (nahversorgungsrelevantes Kernsortiment mit einem Anteil von max. 10% übriger Sortimente als Randsortiment).

Im Sinne von Ziel 7 sind bei der Überplanung von vorhandenen Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt. Dies konnte im Rahmend er Auswirkungsanalyse bestätigt werden.

Ziel 8 (Einzelhandelsagglomerationen) ist im vorliegenden Fall ebenfalls ohne Relevanz, da es sich bei dem Planvorhaben nicht um eine zentrenschädliche Einzelhandelsagglomeration außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches handelt.

Grundsatz 9 (Regionale Einzelhandelskonzepte) ist im weiteren Verfahren zu beachten. Die Gemeinde Brüggen hat sich dem Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Kreis Viersen angeschlossen. Entsprechend des dort vereinbarten Abstimmungsverfahrens werden die beteiligten Städte und Gemeinden über die Einzelhandelsplanung informiert und um Stellungnahme gebeten. Das Ergebnis wird in die Abwägung eingestellt.

Ziel 10 (Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung) ist im vorliegenden Fall ohne Relevanz, da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

#### **4. Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Brüggen**

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH hat das erstmals im Jahr 2008 beschlossene Einzelhandelskonzept der Gemeinde Brüggen überarbeitet und fortgeschrieben. Die Fortschreibung wurde im Dezember 2013 vom Rat der Gemeinde Brüggen als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es bildet die Grundlage für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Brüggen.

Das Einzelhandelskonzept 2013 (GMA, Köln, Oktober 2013) stellte zum Zeitpunkt der Erarbeitung 2013 hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Bracht folgendes heraus:

Der Ortsteil Bracht weist hinsichtlich der Ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln ein deutliches Ausstattungsdefizit auf. Die beiden im Ortsteil Bracht ansässigen Lebensmittelanbieter Kaiser`s und der in Rede stehende Netto decken bzgl. des fußläufigen Einzugsbereiches einen Großteil der Siedlungsfläche des Ortsteils ab. Allerdings weisen beide Märkte im Hinblick auf die geringe Verkaufsflächenausstattung von jeweils unter 700 m<sup>2</sup> quantitative und qualitative Defizite auf. Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Ortsteil Bracht sollte eine Aufwertung der Angebotssituation erfolgen. Der bestehende Netto-Markt am Nordwall ist gemäß Einzelhandelskonzept als siedlungsräumlich integriert zu bezeichnen. Er trägt zu einer Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei.

Im Vorfeld des angestrebten Baugenehmigungsverfahrens im Jahr 2015 (s. o.) wurde auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes bereits eine Verträglichkeitsanalyse für eine Erweiterung des Netto-Marktes erstellt. Diese ist nun im Zusammenhang mit der neuerlichen Erweiterung der Verkaufsfläche auf die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsfläche von max. 1.020 m<sup>2</sup> zu aktualisieren (Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes in Brüggen-Bracht, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Januar 2017). Darin sind auch die jüngsten Einzelhandelsentwicklungen in Bracht berücksichtigt.

Zusammenfassend wird in diesem Gutachten festgestellt, dass der prognostizierte Zusatzumsatz sich in erster Linie zwar zu Lasten der im Untersuchungsgebiet ansässigen großen Lebensmittelmärkte auswirken wird, im Rahmen der Auswirkungsanalyse jedoch aufgezeigt werden konnte, dass die durch das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung im Sinne



von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.

## **5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Burggemeinde Brügglen ist das Plangebiet als SO Nahversorgung dargestellt. Der Bebauungsplan gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **6. Bauliches Konzept, Nutzungen**

Das Grundstück ist entsprechend der vorliegenden Baugenehmigung aus 2015 bzw. 2016 hergerichtet. Der Nahversorgungsmarkt umfasst eine Grundfläche von rund 1.580 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Gebäudes sind der Lebensmitteldiscounter und ein Bäcker mit Café untergebracht.

Die Anlieferung befindet sich auf der südöstlichen Marktseite und wird von Süden aus angefahren. Der Kundenparkplatz mit 46 Stellplätzen wird von Süden über den Nordwall erschlossen. An der Ost-, Süd- und Westseite des Grundstücks sind die randlichen Kundenstellplätze mit Pflanzflächen eingefasst. An der Ost und Westgrenze des Betriebsgrundstücks wird die Pflanzfläche durch zwei Zugänge für Fußgänger unterbrochen, die an die angrenzenden öffentlichen Wegeflächen anschließen.

Auf der Ostseite des Marktes befindet sich angrenzend an das Gebäude ein eingehauster Standplatz für Abfallbehälter. An der West- und Ostseite des Marktes ist jeweils eine haustechnische Anlage außen an der Fassade angebracht.

Entlang der Kahrstraße ist innerhalb der Pflanzfläche eine zwei Meter hohe Lärmschutzwand errichtet, die den Kundenparkplatz abschirmt. Südlich davon befindet sich eine Hinweistafel für den Betriebsstandort.

Nördlich grenzt an das Gebäude ein Gartenbereich des nördlich davon gelegenen Wohngebäudes an. Diese Fläche liegt in einer Tiefe von 3 Metern innerhalb des Betriebsgrundstücks. Die Gartennutzung wird vom Eigentümer des Nahversorgungsmarktes geduldet.

## **7. Die Festsetzungen im Einzelnen**

### **7.1 Vorbemerkung**

Die gegenüber dem Bebauungsplan Bra/10, 4. Änderung vollzogenen Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festset-

zungen erfolgen weitestgehend auf der Grundlage des genehmigten und topografisch aufgenommenen Bestandes. Dabei handelt es sich um die Festsetzungen zu

- überbaubaren Grundstücksflächen
- Flächen für Stellplätze
- Ein- und Ausfahrtbereich
- zu erhaltenden Bäume
- Versiegelungsgrad gemäß § 19 Abs. 4 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Abweichend von der erteilten Baugenehmigung wird die zulässige Verkaufsfläche aller Nutzungen auf max. 1.020 m<sup>2</sup> (VK) begrenzt.

## **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der bauleitplanerischen Zielsetzung zur Erweiterung des bestehenden Marktes wird das Plangebiet insgesamt als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der im Bebauungsplan Bra/10, 4. Änderung.

Innerhalb des Sondergebietes ist entsprechend des genehmigten Bestandes ausschließlich ein Lebensmittel-Discountmarkt und eine Bäckerei mit Café zulässig.

Um eine Verträglichkeit des Vorhabens im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO sicherzustellen, wird die Verkaufsfläche auf max. 1.020 m<sup>2</sup> festgesetzt

Die Festsetzung bildet zum einen Bestand von heute 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ab und beinhaltet zugleich die die Bauleitplanung abzusichernde potentielle Verkaufsflächenerweiterung aller Nutzungen bis zu einer maximalen VK von 1.020 m<sup>2</sup>. Dieses festgesetzte Maß eröffnet für den Betreiber im Detail Optionen für die künftige Standortentwicklung. Darüber hinaus lassen sich aufgrund der baulichen Gegebenheiten auch keine weiteren Entwicklungen realisieren.

Als Hauptsortimente sind ausschließlich die Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke,
- Reformwaren,
- Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel),
- Schnitt-/ Topfpflanzen, Zimmerpflanzen
- Tiernahrung

zulässig.

Die Sortimentsbezeichnungen folgen der Brüggener Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes aus 2013.

Auf Grundlage der Aussagen der Auswirkungsanalyse BBE stellen die sortimentsbeschränkenden Festsetzungen, die auf nahversorgungs- und nichtzentrenrelevante Sortimente abgestellt sind, sicher, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb und außerhalb des Ortsteils und der Gemeinde Brüggen bzw. auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung ausgeschlossen sind.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass auf maximal 10 % der Verkaufsfläche der Verkauf sonstiger Sortimente als Randsortiment sowie als Aktionsware zulässig ist. Damit wird sichergestellt, dass ein Rand- und Aktionswarensortiment zentren- und nichtzentrenrelevanter Sortimente keine Auswirkungen erzeugt und die Ziele der Bauleitplanung zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion gewahrt bleiben.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl

In dem Sondergebiet wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für die GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung dient der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung des Grundstückes. Sie wird aus dem Bebauungsplan Bra/10, 4. Änderung übernommen.

### Erhöhung der zulässigen Grundfläche

Infolge der Erweiterung des Gebäudes und Veränderung der Stellplatzanlage in 2015/2016 wurde eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf 0,83 im Sinne § 19 abs. 4 Satz 1 BauNVO bauordnungsrechtlich genehmigt. Zur Absicherung des Bestandes wird der Genehmigungsinhalt als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Besonders zu betrachtende Auswirkungen sind aufgrund der Geringfügigkeit nicht zu erkennen; die reale Versiegelung wurde im damaligen Baugenehmigungsverfahren ökologisch bilanziert und ausgeglichen.

### Zahl der Vollgeschosse

Im Sondergebiet wird eine maximal II-geschossige Bebauung festgesetzt. Die Festsetzung wird aus dem Bebauungsplan Bra/10, 4. Änderung übernommen und ermöglicht Spielräume für potentielle Umstrukturierungen innerhalb des Gebäudes. Die Festsetzung folgt zugleich der vorherrschenden Geschossigkeit in der Nachbarschaft.

### Höhe

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen folgt ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans Bra/10, 4. Änderung. Die Festsetzung eröffnet sowohl die Möglichkeit, die wirtschaftlich sinnvolle Gebäudetypologie eines solchen Marktes zu sichern, gewährleistet aber auch die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen.

Innerhalb dieser festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ergeben sich Spielräume zur Berücksichtigung haustechnischer Anlagen oder auch Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

### **7.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sichert den bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand ab. Weitere Spielräume sollen nicht gewährt werden, damit die realisierte städtebauliche Struktur des Grundstücks nicht verändert wird.

In die überbaubare Grundstücksfläche sind die genehmigten Standorte für Abfallbehälter und deren Zuwegung einbezogen. Ergänzend wird festgesetzt, dass die überbaubare Grundstücksfläche durch ein Vortreten haustechnischer Anlagen vor die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,20 m zulässig ist. Dies betrifft insbesondere die ebenfalls bauordnungsrechtlich genehmigte Verflüssiger-Anlage an der zur Kahrstraße orientierten Marktfassade.

Die festgesetzte offene Bauweise bleibt mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

### **7.4 Stellplätze**

Stellplatzflächen einschließlich der Bewegungsflächen sind entsprechend dem vorhandenen und bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes verortet. Sie dürfen gemäß Festsetzung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche errichtet werden. Die Festsetzung bleibt folglich mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

### **7.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung dient der Freihaltung der Stellplatz- und Freiflächen von sonstiger, auch untergeordneter Bebauung.

Von der Regelung sind Werbeanlagen aufgrund der Gebietsausweisung ausgenommen, so dass diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

## **7.6 Ein- und Ausfahrtbereich / Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt / Straßenverkehrsflächen**

Zur Sicherstellung geordneter Verkehrsverhältnisse hinsichtlich der Zu- und Abfahrten des Kundenparkplatzes und der Anlieferung wird an am Nordwall eine zentraler Ein- und Ausfahrtbereich vorgesehen. Die Festsetzung folgt der genehmigten Bestandssituation. Der damit verbundene Ausschluss von Ein- und Ausfahrten im Kreuzungsbereich Nordwall/Kahrstraße und entlang der Kahrstraße selbst ist aus dem Bebauungsplan Bra/10, 4. Änderung übernommen.

Die im Bebauungsplan Bra/10, 4. Änderung festgesetzte Straßenbegrenzungslinie an den Rändern des Plangebiets ist planungsrechtlich entbehrlich und wird nicht in die vorliegende Änderung übernommen.

## **7.7 Festsetzungen zum Schallschutz**

Für den Umbau des Nettomarktes 2015/2016 wurde auf der Ebene des Bauantragsverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Gutachten Geräuschemissionen und -immissionen durch das Geschäftshaus an der Kahrstraße in Brüggen-Bracht, TÜV Nord Systems, Essen, März 2015 sowie Stellungnahme zur Ergänzung des Verflüssigers an der Nordostfassade, TÜV Nord Systems, Essen, Oktober 2015).

Den erteilten Baugenehmigungen und dem Befreiungsbescheid liegen die gutachterlichen Aussagen zugrunde. Die organisatorische und bauliche Umsetzung der im Gutachten benannten Maßnahmen ist erfolgt.

Hierzu zählen gemäß Baugenehmigung explizit

- der im Freien an der Gebäudewand aufgestellte Verflüssiger,
- ein Ausschluss von Anlieferungs- und Verladetätigkeiten in der Nachtzeit von 22:00h bis 06:00h,
- die Durchführung von Be- und Endladetätigkeiten nur innerhalb der umbauten Anlieferung bei geschlossenem Rolltor.

Weiterhin liegen dem Gutachten folgende Parameter zugrunde:

- Betriebszeiten werktags von 6 – 22h und sonn- und feiertags (nur Bäckerei/Café von 7 – 12h)
- ein zu erwartendes Gesamtverkehrsaufkommen von werktags 1.600 und sonn- und feiertags von 200 Fahrten
- eine geschlossene Einkaufswagen-Sammelbox
- die fassenlose Pflasterung oder Asphaltierung des Kundenparkplatzes
- technische Einrichtungen (mit Maximalwertabschätzung)

- eine Schallschutzwand entlang der Kahrstraße, L ca. 30 m, h = 2 m ü. Parkplatz, Schalldämmmaß  $R'w > 20$  dB

Im Rahmen des Gutachtens konnte weiterhin nachgewiesen werden, dass durch den anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen eine Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgereusche bei dem dem Gutachtachten zugrunde liegenden Verkehrsaufkommen um mehr als 3 dB(A) nicht zu erwarten war.

Durch die neuerliche Erhöhung der Verkaufsfläche von genehmigt 900 m<sup>2</sup> VK auf 1.020 m<sup>2</sup> VK ist eine wesentliche Erhöhung des Verkehrs und der damit verbundenen Schallimmissionen nicht abzuleiten. Im Rahmen einer auf die Verkaufsflächenerhöhung bezogenen gutachterlichen Stellungnahme (Gutachten, Geräuschemissionen und -immissionen durch das Geschäftshaus an der Kahrstraße in Brügggen-Bracht, TÜV NORD, G.-Nr. SEI/969/07, Datum 18.03.2015, ergänzt am 25.03.2017) konnte im Rahmen einer ergänzenden Überprüfung festgestellt werden, dass an maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Ebenso ist eine Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgereusche von lediglich 1,3 dB(A) festzustellen. Damit ist eine Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgereusche um mehr als 3 dB(A) bei dem angenommenen Verkehrsaufkommen keinesfalls zu erwarten. Zusätzliche organisatorische Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm durch Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind folglich durch die Erhöhung der Verkaufsfläche nicht zu erwarten. Die Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt.

Insofern ergäben sich durch einen neuen Bauantrag zur Erhöhung der Verkaufsfläche auf max. 1.020 m<sup>2</sup> keine anderen Anforderungen, die von den hier getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen abweichen, so dass in diesem Fall weitergehende Regelungen auf entsprechende Baugenehmigungsverfahren abschichtbar sind.

Im Bebauungsplan wird die Festsetzung zur Lage und Höhe der bestehenden und genehmigten Schallschutzwand aus dem Bebauungsplan Bra/10, 4. Änderung übernommen. .Bzgl. Anforderungen an Zuluftöffnungen der Anlieferungshalle wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **7.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Der im Osten, Süden und Westen das Grundstück einrahmende umlaufende Pflanzstreifen wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus dem Bebauungsplan Bra/10, 4. Änderung übernommen. Dies gilt ebenso für die zulässigen Pflanzarten und die Festsetzung von erhaltenswerten Einzelbäumen.

Die Fläche selbst wurde im Zuge der Umnutzung 2015/2016 umstrukturiert und durch die damalige Markterweiterung verkleinert. Von den damals 4 zu erhaltenden Einzelbäumen ist ein Baum entfallen. Die Änderungen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im Rahmen des Bauantragsverfahrens ökologisch bilanziert und bewertet (Ermittlung und Darstellung der landschaftspflegerischen Kompensation im Rahmen des Umbaus des Netto-Markts Kahrstraße 16, Brüggen Bracht, Hermanns Landschaftsarchitektur / Umweltplanung, Schwalmatal, April 2015). Eine Kompensation wurde durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Brüggen und dem Grundstückseigentümer über die Zahlung eines Ersatzgeldes zur Durchführung landschaftspflegerischer Ausgleichsmaßnahmen erreicht.

Im nördlichen Bereich überdeckt die Pflanzfläche wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan einen Gartenteil des nördlich davon gelegenen Wohngebäudes. Diese Fläche liegt innerhalb des Betriebsgrundstücks. Die Gartennutzung wird vom Eigentümer des Nahversorgungsmarktes geduldet. Die Fläche wurde im Rahmen der o. a. Eingriffsbilanzierung als Eingriff gewertet. Die Pflanzfestsetzung wird dennoch auch in diesem Bereich aus dem Bebauungsplan Bra/10, 4. Änderung übernommen, da grundsätzlich das Ziel einer Eingrünung des Betriebsgrundstücks aufrecht erhalten bleiben soll. Ein Erfordernis zur Anpassung der Gartenfläche ergibt sich daraus nicht.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen liegen dem bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand zugrunde. Zusätzliche Ausgleichsbedarfe ergeben sich nicht.

## **8. Belange von Natur und Umwelt**

### **8.1 Vorprüfung des Einzelfalls**

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Für Einzelhandelsvorhaben mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> besteht gemäß § 3c UVPG in Verbindung mit Anlage 1, Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6 dieses Gesetzes die Pflicht zur Durchführung einer „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ im Anwendungsbereich des § 13a BauGB.

Im Rahmen der vorliegenden Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG zum Bebauungsplan Bra/10 „Östlicher Ortskern“, 6. Änderung, Burggemeinde Brüggen, Hermanns Landschaftsarchitektur / Umweltplanung, Schwalmatal, März 2017) wurden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt gemäß Anlage 2 zu § 3c UVPG überprüft. Die Vorprüfung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass keine besonderen Umweltbelange innerhalb des Plangebietes oder dessen unmittelbarer Umgebung liegen, die bei Umsetzung des Planvorhabens erheblich beeinträchtigt würden. Insgesamt wird durch die Bebauungsplanänderung kein Vorhaben ermöglicht, das erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen erwarten ließe.

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung aus fachlicher Sicht als nicht erforderlich erachtet.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt.

Auf die Vorprüfung wird verwiesen.

## **8.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Zu der Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt (Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Bra/10 „Östlicher Ortskern“, 6. Änderung – Burggemeinde Brüggen, Hermanns Landschaftsarchitektur / Umweltplanung, Schwalmatal, Februar 2017).

Im Ergebnis ist folgendes festzustellen:

Aufgrund seiner geographischen Lage im städtischen Siedlungsraum und seiner geringen Flächengröße sowie fehlender Habitatstrukturen kann das Plangebiet, das aus einem Netto-Markt und einem Parkplatz besteht, keiner planungsrelevanten Tierart einen Lebensraum bieten. Theoretisch könnten Zwergfledermäuse unter den Dachziegeln des Netto-Marktes ggf. geeignete Tagesquartiere finden. Eine besondere Eignung des Plangebietes und seiner Umgebung für Fledermäuse ist jedoch nicht erkennbar.



Während des Ortstermins konnten im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung mehrere geschützte Vogelarten beobachtet werden. Grundsätzlich können der Gehölzbestand und später vielleicht auch die neu angepflanzte „Efeu-Hecke“ des Plangebietes verschiedenen geschützten Vogelarten geeignete Nistplätze bieten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass nach Auswertung des Messtischblattes sowie Analyse der Begehungen planungsrelevante Arten durch das Vorhaben bei Beachtung der im Gutachten genannten Hinweise nicht beeinträchtigt werden.

Von vornherein auszuschließen ist das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten. Eine Bewertung nach §44(1) Nr. 4 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Insgesamt sprechen nach derzeitigem Kenntnisstand der aktuellen Planungen somit bei Beachtung der o.g. Hinweise keine artenschutzrechtlichen Gründe gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes Bra/10 „Östlicher Ortskern“.

In den Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise zu Dachsanierungen und Fäll- und Rodungsarbeiten aufgenommen.

## **9. Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

## **10. Bergbau**

Das Bebauungsplangebiet liegt nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg außerhalb verliehener Bergwerksfelder, allerdings ist der Planungsbereich nach den der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass die Grundwasserabsenkungen, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben werden. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

## 11. Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist über die angrenzende Kahrstraße und den Nordwall an das Netz der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Mischwasserkanalsystem. Eine Verpflichtung zur Regenwasserversickerung im Sinne des § 44 LWG besteht nicht.

## 12. Hinweise

Es werden folgende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

1. Bodendenkmäler  
Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Bürgergemeinde Brüggen als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02163/5701-0) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel. 02801/77629-0) anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach §16 DSchG NW unverändert zu erhalten.
2. 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.
3. Kampfmittelbeseitigung  
Hinweise auf Kampfmittel sind nicht bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können.  
Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf

(KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf Tel. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

#### 4. Artenschutz

Umfangreiche Dachsanierungen sind zum Schutz von Fledermäusen und Gebäude bewohnenden Vogelarten grundsätzlich in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten (s.u.) durchgeführt werden.

Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen).

Der Gehölzbestand des Plangebietes kann verschiedenen geschützten Vogelarten geeignete Nistplätze bieten. Gleiches gilt für den Efeubewuchs der Parkplatz-Mauer. Rodungsarbeiten und Fällungen sind deshalb nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01.März bis zum 30. September dauern (vgl. §39(5) Nr.2 BNatSchG 2009).

#### 5. Schallschutz

Zuluftöffnungen auf der Ostseite der Anlieferungshalle des Lebensmittel-Discountmarktes sind mit schalldämmenden Jalousien zu schließen, die ein Schalldämmmaß von mindestens  $R'w > 5$  dB aufweisen.

#### 6. Grundwasser

Das Plangebiet ist durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus betroffen, wodurch es zu Grundwasserbeeinflussungen kommen kann.

#### 7. Außerkrafttreten von Vorschriften

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bra/10 „Östlicher Ortskern“, 4. Änderung. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Bra/10 „Östlicher Ortskern“, 6. Änderung, verliert dieser seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

aufgestellt:

Brüggen, im Juni 2017

rheinruhr.stadtplaner  
Essen

Gemeinde Brüggen  
Planungsamt

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Burggemeinde Brüggen zur Auslegung dieses Bebauungsplanes vom 04.07.2017 zugrunde.

Brüggen, den 21.08.2017

gez.

Gellen  
Bürgermeister

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 31.08.2017 in der Zeit vom 11.09.2017 bis 11.10.2017 öffentlich ausgelegen.

Brüggen, den 16.10.2017

gez.

Gellen  
Bürgermeister

Diese Begründung lag dem Beschluss dieses Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Burggemeinde Brüggen vom 14.11.2017 zugrunde.

Brüggen, den 15.11.2017

gez.

Gellen  
Bürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB über den Beschluss des Bebauungsplanes Satzung, das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie Zeit und Ort, an denen die Planunterlagen einschließlich dieser Begründung zur Einsichtnahme bereitgehalten werden, ist am 23.11.2017 erfolgt.

Der Bebauungsplan hat am 23.11.2017 Rechtskraft erlangt.

Brüggen, den 27.11.2017

gez.

Gellen  
Bürgermeister