

**Bebauungsplan Brü/50
„Östliches Weiherfeld / Borner Straße“**

Begründung

ARBEITSEXEMPLAR



Luftbildaufnahme mit Umgrenzung des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und -ziel	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Bestand / Ausgangslage	4
4	Verfahren	5
5	Planungsbindungen	5
5.1	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)	5
5.2	Regionalplan Düsseldorf	6
5.3	Flächennutzungsplan	6
5.4	Verbindliche Bauleitplanung	7
5.5	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechtes	8
5.6	Kommunales Einzelhandelskonzept	8
6	Inhalt der Planung	9
6.1	Festsetzungen	10
6.2	Hinweise (Begriffsdefinitionen)	13
6.3	Hinweise (allgemein) und Kennzeichnungen	14

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 am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes Weihersfeld nördlich der Borner Straße. Am Standort haben sich in den vergangenen Jahren mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. In einer Entscheidung aus dem Jahr 2022 hat das Verwaltungsgericht Düsseldorf die für das Plangebiet und die Umgebung geltenden Bebauungspläne Brü/15, Brü/15 A und Brü/41 für unwirksam erachtet.

Das Gewerbegebiet Weihersfeld ist demnach aktuell – die Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts zur Unwirksamkeit der Bebauungspläne als zutreffend unterstellt – dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Das bedeutet, dass sich Bauvorhaben (lediglich) in die Eigenart der Umgebung einfügen müssen. Die bisherigen textlichen und zeichnerischen Regelungen, die das Baurecht eindeutig festlegten, sind im Fall rechtlicher Auseinandersetzungen voraussichtlich nicht mehr anwendbar. Dies gilt auch für die Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Auf dieser Grundlage wurde im Weiteren auch der Neubau eines großflächigen Lebensmittel-Discountmarktes genehmigt, der im Sommer 2023 eröffnet hat.

Das kommunale Einzelhandelskonzept legt das Plangebiet als Sonderstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel fest. Dem Standort soll somit weiterhin eine gewisse Versorgungsfunktion – als Ergänzung zu den beiden zentralen Versorgungsbereichen „Hauptzentrum Brüggen“ und „Nebenzentrum Bracht“ – zukommen.

Die Burggemeinde Brüggen beabsichtigt, die weitere Ansiedlung bzw. Erweiterung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an dem Standort und die damit verbundene mögliche Beeinträchtigung der Zielsetzung zur Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsstrukturen, im Besonderen des nah gelegenen Hauptzentrums Brüggen, zu unterbinden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass jüngst durch den genannten Lebensmitteldiscounter ein weiteres Vorbild für großflächigen, zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geschaffen wurde.

Zu diesem Zweck wird für den Standort ein einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt, der ausschließlich Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet – im Sinne des kommunalen Einzelhandelskonzeptes – beinhaltet.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha, bestehend aus den Grundstücken Gemarkung Brüggen, Flur 47, Flurstücke 500, 506, 790, 850, 851, 878, 879, 880, 881 und 882.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Gewerbegrundstücke an der Straße Weihersfeld

- im Osten durch die Bundesstraße B 221 bzw. die daran angrenzenden Grundstücke
- im Süden durch die Borner Straße bzw. die daran angrenzenden Grundstücke

3 Bestand / Ausgangslage

Das Gewerbegebiet Weihersfeld erstreckt sich auf einer Fläche von gut 25 ha am östlichen Ortsrand des Siedlungsgebietes von Brügglen. Es stellt sich überwiegend als klassisches Gewerbegebiet mit einem Nutzungsmix aus produzierendem und verarbeitendem Gewerbe sowie Dienstleistungsbetrieben dar.

Das Plangebiet befindet sich im Südosten dieses Gewerbegebietes. Es ist im Bestand überwiegend mit Hallenbaukörpern bebaut, die um eine zentrale Stellplatzfläche angeordnet sind und vorwiegend durch Einzelhandelsbetriebe genutzt werden. Die Erschließung erfolgt durch eine Zufahrt von der Borner Straße im Süden (Kreisverkehr) zu der zentralen Stellplatzfläche.

Für das Gelände wurde in den vergangenen Jahren durch die Eigentümer ein Konzept für eine bauliche Umgestaltung entwickelt und bereits größtenteils umgesetzt. Dieses beinhaltet insbesondere eine Weiterentwicklung der ansässigen Einzelhandelsbetriebe – im Wesentlichen den im Sommer 2023 erfolgten Umzug des am Standort ansässigen Lebensmitteldiscounters in einen Neubau (Erweiterung der Verkaufsfläche von 835 m² auf rund 1.050 m²). Hinsichtlich der Genehmigung der Ansiedlung dieses großflächigen Einzelhandelsbetriebes wurde auf die „Vorbildwirkung“ eines bereits vorhandenen großflächigen Lebensmitteldiscounters (Aldi) westlich des Plangebietes verwiesen.

Im Weiteren erfolgte der Umzug des ebenfalls bereits am Standort ansässigen Getränkemarktes in das bisher durch den Lebensmitteldiscounter genutzte Gebäude (Erweiterung der Verkaufsfläche von 650 m² auf 817 m², zzgl. einer Bäckereifiliale mit gut 40 m² Verkaufsfläche). Das somit freigewordene Gebäude des Getränkemarktes wurde wiederum für den gebietsinternen Umzug durch ein Heimtierbedarf-Geschäft genutzt, welches in diesem Zuge seine Verkaufsfläche von 355 m² auf 650 m² erweiterte.

Im Einzelnen sind somit derzeit folgende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und / oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Plangebiet ansässig:

- ein Lebensmitteldiscountmarkt (Lidl, 1.050 m² Verkaufsfläche)
- ein Getränkemarkt (Trinkgut, 817 m² Verkaufsfläche)
- ein Drogeriemarkt (Rossmann, 671 m² Verkaufsfläche)
- ein Bekleidungsgeschäft (Odlo, Factory-Outlet, 384 m² Verkaufsfläche)
- eine Bäckereifiliale (Landbäckerei Stinges, integriert in das Gebäude des Getränkemarktes, 40 m² Verkaufsfläche)

Hinzu kommen folgende Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment:

- ein Heimtierbedarf-Geschäft (Fressnapf, 650 m² Verkaufsfläche)
- ein Möbelfachmarkt (Jysk, 780 m² Verkaufsfläche)

Darüber hinaus sind folgende Nutzungen im Plangebiet angesiedelt:

- ein Fitnessstudio (Clever fit)
- ein Restaurant („Mongolei“)
- ein eingeschossiges Wohnhaus östlich der Zufahrt in das Plangebiet

Im Zuge des Gesamtkonzeptes ist weiterhin ein Anbau des Möbelfachmarktes (Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.030 m²) sowie die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses östlich der Zufahrt von der Borner Straße vorgesehen.

4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Brü/50 „Östliches Weihersfeld / Borner Straße“ erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die entsprechenden Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB werden vorliegend erfüllt:

- hier: Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans i. S. d. § 9 Abs. 2a BauGB
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter
- keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des förmlichen Bebauungsplanverfahrens wurde am 22.08.2023 durch den Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Klimaschutz empfohlen und am 29.08.2023 durch den Rat der Burggemeinde Brüggen gefasst. Parallel zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Brü/50 wurde für das Plangebiet eine Veränderungssperre nach § 14 i. V. m. § 16 BauGB erlassen. Auf diese Weise wurden die Voraussetzung geschaffen, bauliche Maßnahmen im Plangebiet, die den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans widersprechen, zu unterbinden.

Von der Möglichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wurde nicht Gebrauch gemacht werden. Diese Verfahrensschritte wurden im Zeitraum vom 02.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024 durchgeführt.

Der Rat der Burggemeinde Brüggen stimmte am 24.06.2021 dem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten im Zeitraum vom 18.10.2024 bis einschließlich 21.11.2024.

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.2024 durch den Rat der Burggemeinde Brüggen gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 07.02.2025. Der Bebauungsplan wurde somit rechtskräftig.

5 Planungsbindungen

5.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Die landesplanerischen Ziele und Grundsätze in Bezug auf großflächigen Einzelhandel sind in Kapitel 6.5 des LEP NRW aufgeführt. Diese haben jedoch keine unmittelbare Relevanz für das vorliegende Verfahren, da hier ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird, durch den keine Festsetzung eines Baugebietes nach §§ 2 bis 11 BauNVO getroffen wird. Die Ziele und Grundsätze 6.5-1 bis 6.5-10 LEP NRW, die vorwiegend die Zulässigkeit der Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 regeln, sind somit hier nicht unmittelbar anwendbar.

Gleichwohl wird durch den Bebauungsplan Brü/50 die Zulässigkeit von (großflächigem) zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel an einem Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche deutlich eingeschränkt. Dem übergeordneten Ziel einer Stärkung der Zentren (so bspw. formuliert in der Begründung zu Ziel 6.5-2 LEP NRW) wird somit Rechnung getragen. Die vorliegende Planung wird somit den landesplanerischen Vorgaben gerecht.

5.2 Regionalplan Düsseldorf

Im Regionalplan Düsseldorf sind die betreffenden Flächen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Darüberhinausgehende Funktionen sind der Fläche nicht zugeordnet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Brü/50 stehen somit den Darstellungen des Regionalplans nicht entgegen.

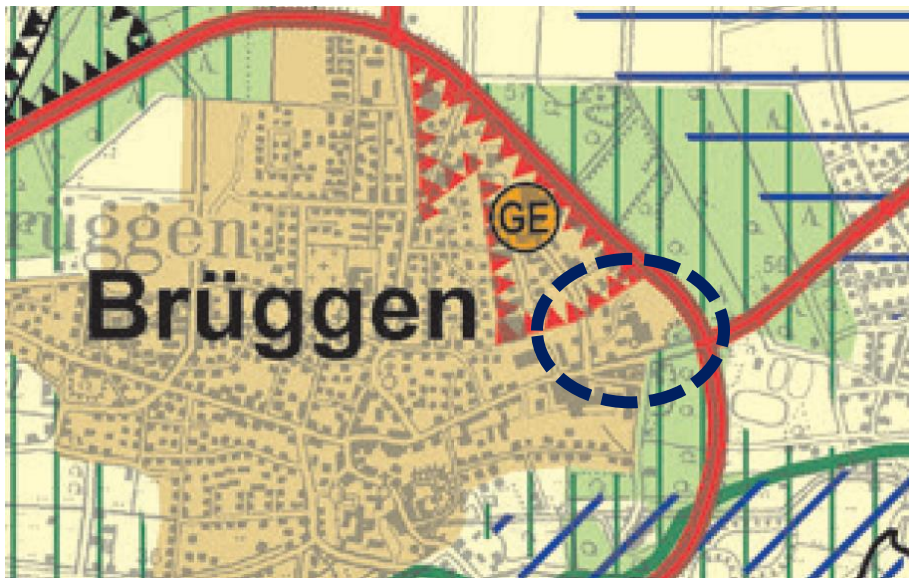


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (ohne Maßstab)

5.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Burggemeinde Brüggen ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

Die durch den Bebauungsplan Brü/50 vorgenommene Einschränkung der Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel steht der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

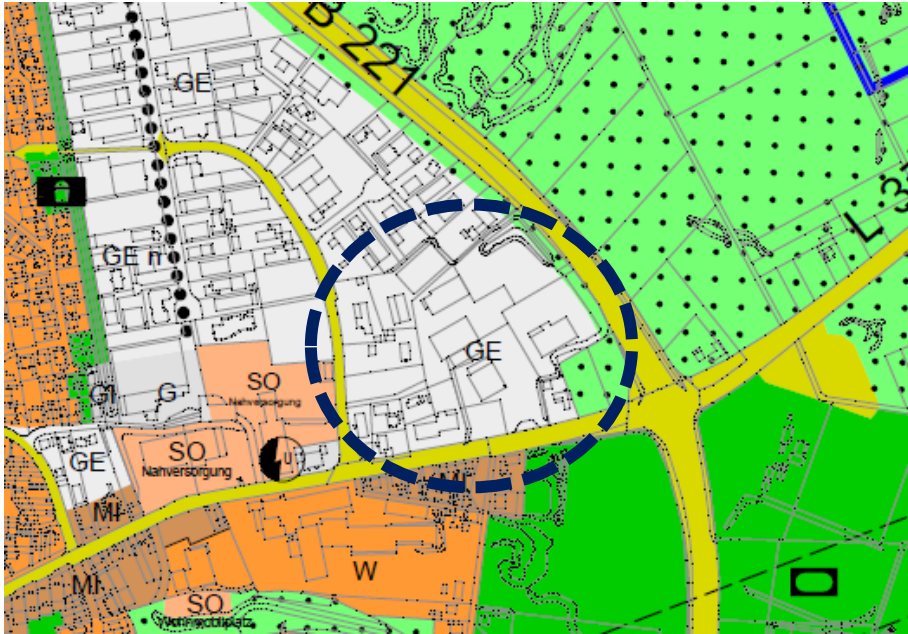


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

5.4 Verbindliche Bauleitplanung

Die Burggemeinde Brüggan hat das Plangebiet und die angrenzenden gewerblich genutzten Flächen mit den Bebauungsplänen Brü/15, Brü/15 A und Brü/41 überplant. Diese Bebauungspläne sind nach Auffassung der Gemeinde Brüggan im Anschluss an die Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts Düsseldorf (2022) unwirksam.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind durch die Gemeinde als unwirksam erkannte Bebauungspläne (deklaratorisch) förmlich aufzuheben, um den Rechtsschein ihrer Gültigkeit zu beseitigen. Die Verfahren zur deklaratorischen Aufhebung der Bebauungspläne Brü/15, Brü/15 A und Brü/41 werden parallel zum vorliegenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Brü/50 durchgeführt.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet richtet sich infolgedessen derzeit nach § 34 BauGB. Somit müssten sich Bauvorhaben im Plangebiet i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der Umgebung, die hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Gemengelage darstellt, einfügen.

Zur klaren planungsrechtlichen Einordnung und der Schaffung von ausreichend Steuerungsmöglichkeiten von Gewerbeansiedlungen wurde für den überwiegenden Teil des Gewerbegebietes Weihersfeld („klassisches“ Gewerbegebiet unter Ausklammerung des Plangebiets des Bebauungsplans Brü/50) bereits am 23.09.2021 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Brü/15 D „Gewerbegebiet Weihersfeld“ beschlossen. Die Planunterlagen werden aktuell erarbeitet. Der Planentwurf sieht die Festsetzung von Gewerbegebieten mit großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen vor. Zentraler Bestandteil der Planung ist der nahezu vollständige Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (mit Ausnahme solcher Betriebe, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem gleichzeitig im Plangebiet ansässigen Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen). Die Planung wurde durch eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB abgesichert.

Der Beschluss zur Überplanung des restlichen Bereiches des Gewerbegebietes (hier in Rede stehender Einzelhandelsstandort an der östlichen Borner Straße) wurde seinerzeit zurückgestellt, um zunächst die (rechtlichen) Rahmenbedingungen für die Steuerung des Einzelhandels u. a. mit der Kreisverwaltung Viersen und der Bezirksregierung Düsseldorf zu erörtern. Dies ist zwischenzeitlich erfolgt.

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 Kommunales Einzelhandelskonzept

Als übergeordnetes Instrument zur Steuerung des Einzelhandels hat die Burggemeinde Brügggen im Jahr 2008 ein kommunales Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und in den Jahren 2013 und 2016 fortgeschrieben. Das kommunale Einzelhandelskonzept definiert das Hauptzentrum Brügggen sowie das Nebenzentrum Bracht als zentrale Versorgungsbereiche. Ersteres „verläuft“ entlang der Borner Straße rund 150 m westlich des Plangebietes des Bebauungsplans Brü/50.

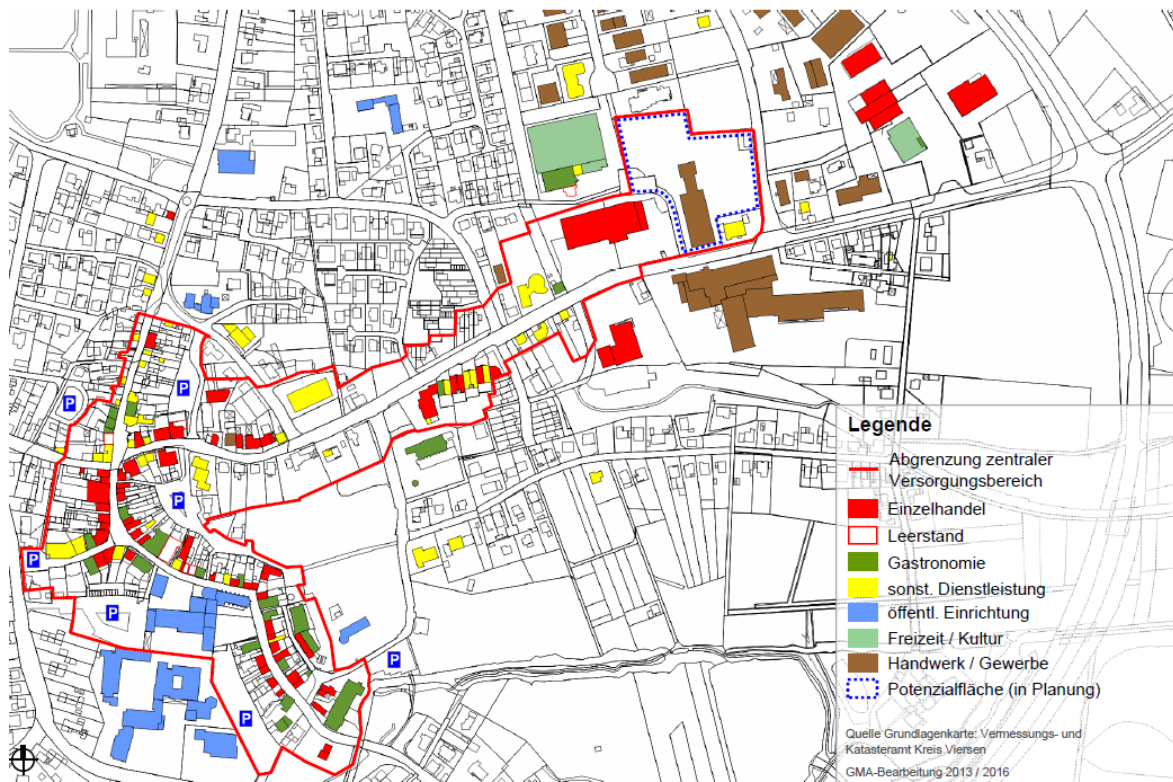


Abbildung 3: Lage des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Brügggen gemäß kommunalem Einzelhandelskonzept

Ergänzend zu den beiden zentralen Versorgungsbereichen wird im kommunalen Einzelhandelskonzept die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) in Sonderstandorten empfohlen. Diese sollen im Sinne einer „Arbeitsteilung“ die Zentren funktional ergänzen. Die Ansiedlung von Betrieben mit

nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche an diesen Standorten planungsrechtlich auszuschließen.

Als wesentliche autokundenorientierte Einzelhandelslage im Gemeindegebiet benennt das kommunale Einzelhandelskonzept den vorliegenden Standort nördlich der Borner Straße. Folgende Vorgaben werden im Einzelhandelskonzept für den Standort getroffen:

„Um einen Ausbau des Sonderstandortes östl. Borner Straße zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern, sollen in diesem Bereich zukünftig keine weiteren Ansiedlungsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden. Die gegenwärtig oder zukünftig am Standort verfügbaren Flächen sollten ausschließlich für mögliche Entwicklungen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich vorbehalten werden.“

Die Gemeinde verkennt nicht, dass diese Zielsetzung aus dem Einzelhandelskonzept mit dem Festsetzungskonzept des Bebauungsplans Brü/50, der auch weiterhin, wenn auch nur begrenzt, zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Plangebiet zulässt, nicht gefördert wird und dieser sogar in Teilen zuwiderlaufen kann.

Um der Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts vollständig zu entsprechen, wäre ein vollständiger Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel und damit eine Beschränkung der überwiegenden Anzahl der vorhandenen Betriebe auf den passiven Bestandsschutz notwendig. Unter Berücksichtigung der durch eine entsprechende Ausschlussplanung erheblich beeinträchtigten Eigentümerinteressen sowie der durch den Standort wahrgenommenen ergänzenden Versorgungsfunktion, hat sich die Burggemeinde Brüggen bewusst entschieden, zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet weiter zuzulassen, den Umfang dieser Nutzungen jedoch restriktiv zu steuern.

6 Inhalt der Planung

Da die Planung ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet erfasst, beschränkt sich der vorliegende Bebauungsplan auf die Feinsteuerung der hier zulässigen Nutzungsarten. Wie in den vorangegangenen Kapiteln erläutert, leitet sich die Notwendigkeit der Aufstellung dieses Bebauungsplans aus den Grundsätzen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Burggemeinde Brüggen ab. Diese gebieten ein aktives planerisches Handeln im Interesse der städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet, insbesondere zum Schutz des nah gelegenen zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Brüggen. Im Übrigen ist vorgesehen, den Bereich im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB weiterhin im Zulässigkeitsregime des § 34 BauGB zu belassen und somit eine sich in den städtebaulichen Kontext einfügende Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Vorliegend wird von § 9 Abs. 2a BauGB Gebrauch gemacht. Diese Vorschrift ermächtigt die planende Gemeinde zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne im unbeplanten Innenbereich zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Interesse der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden. Ohne entsprechenden planerischen Ausschluss wären Einzelhandelsbetriebe aufgrund der derzeitigen bauplanungsrechtlichen Ausgangslage des § 34 Abs. 1 BauGB im Plangebiet mit allen Sortimenten zulässig. Infolge der Vorbildwirkung der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet bzw. im näheren Umfeld, wäre mit der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet zu rechnen.

6.1 Festsetzungen

Im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB enthält der Bebauungsplan ausschließlich Festsetzungen zur Unzulässigkeit von bestimmten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet. Dabei wird folgende Systematik verfolgt:

Grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und / oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Durch Festsetzung des Bebauungsplans werden Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante und / oder nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Brüggener Sortimentsliste (entsprechend dem Einzelhandelskonzept für die Burggemeinde Brügggen) als Hauptsortimente – also nicht lediglich als Randsortimente oder Aktionsware – führen, im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Bildung von Rückausnahmen

Von dieser Festsetzung werden Rückausnahmen für vier einzelne Teilflächen im Plangebiet gebildet. Diese sichern die jeweils vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und / oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in ihrem Bestand und ermöglichen auch entsprechende Neuansiedlungen. Die Abgrenzung der Teilflächen erfolgt bewusst nah an den Bestandsbaukörpern, um (weiteres) bauliches Wachstum der Betriebe – und somit eine Erweiterung der Verkaufsflächen, ggf. auch in die Großflächigkeit – langfristig (weitgehend) zu unterbinden. Für den Bereich außerhalb der vier Teilflächen bleiben Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und / oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment unzulässig.

Konkret geht es bei den Rückausnahmen um den Fortbestand des Lebensmitteldiscounters (Teilfläche 1), des Getränkemarktes inklusive der integrierten Bäckereifiliale (Teilfläche 2), des Drogeriemarktes (Teilfläche 3) sowie des Möbelfachmarktes (Teilfläche 4). Folgende Festsetzungen werden für die einzelnen Teilflächen getroffen:

- In der Teilfläche 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel in Form des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter nicht unzulässig.
- In der Teilfläche 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel in Form der Betriebstypen Getränkemarkt und Bäckerei nicht unzulässig.
- In der Teilfläche 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren in Form des Betriebstyps Drogeriemarkt nicht unzulässig.
- In der Teilfläche 4 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Möbel sowie Heimtextilien, Gardinen und Zubehör und Bettwäsche in Form des Betriebstyps Möbelfachmarkt nicht unzulässig.

Diese planerische Entscheidung der Burggemeinde Brügggen begründet sich insbesondere mit der abwägungsgerechten Berücksichtigung der privaten Belange der planbetroffenen Eigentümer.

Durch die Reduzierung auf den passiven Bestandsschutz würde die bauliche Nutzbarkeit der planbetroffenen Grundstücke und damit die aus dem Eigentumsgrundrecht der Planbetroffenen gemäß Art. 14 GG resultierende Baufreiheit deutlich eingeschränkt.

Nach dem durch die Burggemeinde Brügggen gewählten Konzept des generellen Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unter Rückausnahme für bestimmte Bestandsbetriebstypen mit diesen Sortimenten wird dem Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer an einer

möglichst wirtschaftlichen Nutzung ihrer im Plangebiet gelegenen Grundstücke ausreichend Rechnung getragen.

Durch die Rückausnahmen verbleibt den betroffenen Eigentümern – trotz des allgemeinen Ausschlusses zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Übrigen – eine hinreichende Bandbreite möglicher Nutzungen. So ermöglicht das Festsetzungskonzept nicht nur den Ersatz von möglichen Abgängen im Gebäudebestand, sondern auch Neuansiedlungen der entsprechenden Betriebstypen. Weitergehende schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich werden gleichwohl durch die Bestandsorientierung der gebildeten Teilflächen weitgehend unterbunden.

Für die Teilflächen 1 bis 3 wird die Rückausnahme-Festsetzung des Weiteren wie folgt begründet:

Der Lebensmitteldiscounter, der Getränkemarkt (inklusive Bäckereifiliale) sowie der Drogeriemarkt nehmen eine nicht unwesentliche Nahversorgungsfunktion in der Burggemeinde Brügggen als Ergänzung zu den beiden zentralen Versorgungsbereichen, wahr.

Wie bereits dargelegt, erachtet die Burggemeinde Brügggen einen ausnahmslosen Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und somit eine Reduzierung dieser Betriebe auf passiven Bestandsschutz als unverhältnismäßig.

Durch die Rückausnahmen wird daher bewusst ermöglicht, dass diese Betriebe nach einem Abgang an gleicher Stelle neu errichtet werden dürften. Eine relevante Erweiterung der Verkaufsflächen für diese nahversorgungsrelevanten Sortimente und Neuansiedlungen werden jedoch – insbesondere zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Brügggen – durch die Festsetzung unterbunden.

Für den Bereich des ansässigen Möbelfachmarktes (Teilfläche 4) wird die vorgenommene Rückausnahme-Festsetzung wie folgt begründet:

Der Möbelfachmarkt führt neben den nicht zentrenrelevanten Sortimenten Möbel, Matratzen, Bettwaren und Gartenmöbel auch die zentrenrelevanten Sortimente Heimtextilien, Gardinen und Zubehör sowie Bettwäsche sowie sonstige Wäsche (Frottierwaren), ferner auch Lampen, Leuchten und Beleuchtungskörper. Diese zentrenrelevanten Sortimente nehmen einen nicht unerheblichen Anteil der Verkaufsfläche des Marktes ein. Zudem ist für diese Produkte mit einem deutlich höheren Flächenumsatz zu rechnen als für die aufgeführten großvolumigen nicht zentrenrelevanten Sortimente.

Vor diesem Hintergrund geht die Burggemeinde Brügggen davon aus, dass es sich bei den angebotenen zentrenrelevanten Sortimenten um einen Teil des Hauptsortimentes – und nicht lediglich um Randsortimente oder Aktionsware – handelt. Für eine planungsrechtliche Sicherung des Möbelfachmarktes bedarf es somit auch für diesen Bereich einer Rückausnahme-Festsetzung.

Hinsichtlich der Rückausnahme für die Teilfläche 4 leitet die Gemeinde ebenfalls ab, dass der vollständige Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente eine Reduzierung des Möbelfachmarktes auf den passiven Bestandsschutz bedeuten würde. Eine entsprechende Reduzierung und der damit einhergehende Verlust von baulichen Nutzungsmöglichkeiten würde eine erhebliche Beeinträchtigung der Interessen der betroffenen Eigentümer darstellen. Dies beabsichtigt die Burggemeinde Brügggen nicht. Vielmehr sollen die Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Eigentümer zwar unter Berücksichtigung des öffentlichen Belangs des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche scho-

nend beschränkt werden, den Eigentümern aber gleichzeitig eine hinreichende Bandbreite möglicher Nutzungen verbleiben. Dies ist durch das Festsetzungskonzept sichergestellt.

Überdies ist der Möbelfachmarkt in der Burggemeinde Brüggen von großer Bedeutung für ein adäquates Angebot an Möbeln und Einrichtungsartikeln. Im Einzelhandelskonzept der Burggemeinde wird dazu ausgeführt:

„Die Ausstattung in der Branche Hausrat / Einrichtung / Möbel ist in Brüggen infolge der Ansiedlung eines Kleinmöbelfachmarktes (Dänisches Bettenlager) als ausreichend zu bewerten. Darüber hinaus sind einige Anbieter mit dem Sortimentsschwerpunkt Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel im Ortskern ansässig. Mit 40 % wird ein für eine Gemeinde dieser Größenordnung angemessener Teil der verfügbaren Kaufkraft in Brüggen gebunden.“

Vor diesem Hintergrund wird der Fortbestand des Möbelfachmarktes als zweckmäßig für die Versorgungssituation im Gemeindegebiet erachtet. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des nicht unwesentlichen Anteils der genannten zentrenrelevanten Sortimente an der Verkaufsfläche des Marktes.

Eine merkliche Erweiterung der Verkaufsfläche für die aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente soll jedoch unterbunden werden, um eine weitere Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten im Hauptzentrum Brüggen zu vermeiden. Durch die Festlegung des zulässigen Markttyps (Möbelfachmarkt) wird ausreichend sichergestellt, dass (auch) Möbel als Hauptsortiment geführt werden müssen. Eine vorwiegende oder ausschließliche Fokussierung auf die zentrenrelevanten Sortimente (bspw. in Form eines reinen Heimtextilienmarktes) ist somit unzulässig.

Durch die Rückausnahme wird der bestehende Möbelfachmarkt in seinem Bestand gesichert. Eine relevante Erweiterung der Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente Heimtextilien, Gardinen und Zubehör und Bettwäsche wird hingegen unterbunden. Eine Erweiterung des Möbelfachmarktes über die festgesetzte Teilfläche 4 hinaus (wie perspektivisch vorgesehen, siehe Kapitel 3) wäre nur dann zulässig, wenn die geführten zentrenrelevanten Sortimente im gesamten Markt dergestalt reduziert werden, dass diese wieder Randsortimente bilden.

Für das im Plangebiet vorhandene Bekleidungsgeschäft wird von einer Rückausnahme-Festsetzung abgesehen. Der Betrieb wird somit auf den passiven Bestandsschutz reduziert. Grundsätzlich ist der Textileinzelhandel aufgrund seines hohen Potenzials zur (langfristigen) Kunden- und Kaufkraftbindung von besonderer Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs. Eine planungsrechtliche Sicherung des Textilhandels im Plangebiet wäre daher mit den Grundsätzen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes nicht vereinbar. Die Eigentümerbelange werden insofern durch den öffentlichen Belang des Schutzes und Erhalts zentraler Versorgungsbereiche und deren Funktionsfähigkeit überwogen. Den Eigentümern bleibt auch unter Geltung dieses Festsetzungskonzepts eine hinreichende Bandbreite möglicher Nutzungen.

Einzelhandelsbetriebe (auch in großflächiger Form) mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß Brüggener Sortimentsliste sind, unbeschadet der beschriebenen Festsetzungen, im Plangebiet auch weiterhin grundsätzlich zulässig. Maßgeblich für die Einordnung entsprechender Baugesuche sind weiterhin die Vorschriften des § 34 BauGB. Der Fortbestand bzw. die Weiterentwicklung des Areals als Sonderstand-

ort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel wird somit weiterhin ermöglicht. Hierunter fällt bspw. auch die geplanten Erweiterungen des Heimtierbedarf-Geschäftes.

6.2 Hinweise (Begriffsdefinitionen)

Klarstellend werden im Bebauungsplan folgenden Begriffe definiert:

Randsortiment

Ein Randsortiment tritt zu einem spezifischen Kernsortiment hinzu und bereichert dieses ergänzend um solche Waren an, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments aufweisen. Zugleich ist das Angebot des Randsortiments dem Hauptsortiment nach Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet. Randsortimente sind also Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.

Aktionsware

Bei Aktionsware handelt es sich um Waren aller Art, die nicht dauerhaft, sondern lediglich zeitlich begrenzt im Rahmen bestimmter, ständig wechselnder und sich u. U. wiederholender Aktionsangebote angeboten werden. Aktionsware wird regelmäßig zu besonders günstigen Preisen angeboten und hat einen hohen Anteil am Gesamtumsatz des Betriebes.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment bei Nahrungs- und Genussmitteln mit einer niedrigeren Artikelanzahl als Betriebstypen wie Supermärkte oder Verbrauchermärkte aus. Zusätzlich werden Drogerieartikel angeboten. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketingstrategien. Die Größe liegt in der Regel zwischen 700 und 1.400 m², in Einzelfällen auch darüber. Auf etwa 10 % der Verkaufsfläche werden Aktionswaren angeboten.

Getränkemärkte

Bei Getränkemärkten handelt es sich um Fachmärkte, die auf dem weit überwiegenden Anteil ihrer Verkaufsfläche Getränke anbieten. Ferner werden untergeordnet Nahrungs- und Genussmittel angeboten. Getränkemärkte zeichnen sich durch Selbstbedienung aus und liegen regelmäßig an autoorientierten Standorten. Die Verkaufsfläche beträgt regelmäßig zwischen 400 und 1.000 m².

Drogeriemärkte

Bei Drogeriemärkten handelt es sich regelmäßig um mittelflächige Fachmärkte, die ein breites und stellenweise tiefes, auf Drogeriewaren spezialisiertes Sortiment führen. Ferner werden etwa Reformwaren sowie Nahrungs- und Genussmittel angeboten.

Möbelfachmärkte

Bei Möbelfachmärkten handelt es sich um großflächige Fachmärkte, die auf einem Großteil ihrer Verkaufsfläche im Hauptsortiment Möbel, Matratzen und Rahmen anbieten. Als weitere Sortimente werden regelmäßig Heimtextilien, Gardinen, Bettwäsche, sowie Frottierwaren und Dekorationsartikel geführt. Betreffende Märkte liegen regelmäßig an autobezogenen Standorten.

6.3 Hinweise (allgemein) und Kennzeichnungen

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise und Kennzeichnungen aufgenommen. Diese dienen dem Schutz der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung.

Hinweise

Bodendenkmäler

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, 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.

Kampfmittel

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 E-Mail: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Artenschutz

Die Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) ist zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09., durchzuführen. Gleiches gilt auch für das Entfernen von Gebüsch (z. B. Brombeeren), Klettersträuchern (z. B. Efeu) und Schnittguthaufen/Totholzstapel. Zum Schutz von Fledermäusen sollten Rodungsarbeiten zudem bevorzugt auf den Oktober gelegt werden.

Im Falle von Abrissanträgen wird bei Gebäuden mit einem allgemeinen Potenzial eine vorherige Gebäudekontrolle (z. B. Kontrolle von Dachböden und Kellern) durch einen Fachgutachter empfohlen, um einen potenziellen Artenschutzkonflikt zu vermeiden. Alternativ wäre auch eine händische Demontage von Außenverkleidungen oder an Dachüberständen möglich, um eine Tötung im Zuge von Abrissarbeiten zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sind Glasfronten entsprechend zu gestalten. Das heißt durch Anbringen speziell geprüfter Muster oder bei Neubauten durch Vermeidung von großen, zusammenhängenden Glasfronten (insbesondere über Eck).

Auf nächtliche Baustellen, insbesondere innerhalb der Brutschutzzeit, welche vom 01.03. bis zum 30.09. andauert, ist möglichst zu verzichten. Andernfalls sollen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel (bis 3000 Kelvin) mit größtmöglicher Abschirmung und horizontaler Ausrichtung zum Einsatz kommen.

Die Beleuchtung innerhalb des Gewerbegebietes (z. B. Straßen- und Parkplatzbeleuchtungen, Werbetafeln, etc.) sollte ausschließlich unter Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißer Lichtfarbe (bis 3000 Kelvin) erfolgen. Auf eine größtmögliche Abschirmung und möglichst horizontale Ausrichtung ist zu achten und das Anstrahlen von Gehölzbeständen ist zu vermeiden.

Bei der Planung eines Neubaus sollten die Möglichkeiten, künstliche Quartiere für Fledermäuse und Vögel direkt in das Mauerwerk oder die Wärmedämmung zu integrieren, Berücksichtigung finden.

Schutzzonen entlang der Bundesstraße gemäß § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG)

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Anbauverbotszone) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä.)

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Anbaubeschränkungszone) ist folgendes zu beachten:

- Es dürfen nur solche Bauanlagen errichtet erheblich, geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen o. ä. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden sind so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Kennzeichnungen

Erdbeben (Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

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

Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Genholt 2“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2 in 45141 Essen. Das Plangebiet kann durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus betroffen sein, wodurch es zu Grundwasserbeeinflussungen kommen kann. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können.

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Burggemeinde Brüggen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.09.2024 zugrunde.

Brüggen, den 07.10.2024

gez.

Bürgermeister

Diese Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.10.2024 in der Zeit vom 18.10.2024 bis 21.11.2024 öffentlich zur Verfügung gestellt.

Brüggen, den 29.11.2024

gez.

Bürgermeister

Diese Begründung lag dem Beschluss dieses Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Burggemeinde Brüggen vom 17.12.2024 zugrunde.

Brüggen, den 20.12.2024

gez.

Bürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB über den Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung, das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie Zeit und Ort, an denen die Planunterlagen einschließlich dieser Begründung zur Einsichtnahme bereitgehalten werden, ist am 07.02.2025 erfolgt.

Der Bebauungsplan hat am 07.02.2025 Rechtskraft erlangt.

Brüggen, den 10.02.2025

gez.

Bürgermeister