

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet (SO) – Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel –

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung – Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel – dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie hiermit in Zusammenhang stehender Nebenflächen und Nebennutzungen.

1.2 Teilgebiet SO 1 – Getränke-Fachmarkt –

Im Teilgebiet SO 1 – Getränke-Fachmarkt – ist gemäß § 11 BauNVO maximal ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Getränke-Fachmarktes mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel gemäß »Brüggener Sortimentsliste« mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm zulässig.

1.3 Teilgebiet SO 2 – Drogerie-Fachmarkt –

Im Teilgebiet SO 2 – Drogerie-Fachmarkt – ist gemäß § 11 BauNVO maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Drogerie-Fachmarktes mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren und Reformwaren gemäß »Brüggener Sortimentsliste« mit einer Verkaufsfläche von maximal 850 qm zulässig.

1.4 Teilgebiet SO 3 – Lebensmittel-Discounter –

Im Teilgebiet SO 3 – Lebensmittel-Discounter – ist gemäß § 11 BauNVO maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittel-Discounters mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß »Brüggener Sortimentsliste« mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm zulässig.

1.5 Zentrenrelevante Nebensortimente

In dem Sondergebiet Teilgebiet SO 1 - Getränke-Fachmarkt und Teilgebiet SO 2 - Drogerie-Fachmarkt darf die Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Nebensortimente zusammen 20 % der maximalen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

In dem Teilgebiet SO 2 – Drogerie-Fachmarkt – darf die Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Nebensortimente Babyartikel und Kinderbekleidung zusammen 5% der maximalen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

In dem Sondergebiet Teilgebiet SO 3 – Lebensmittel-Discounter – darf die Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Nebensortimente und nicht-zentrenrelevanten Nebensortimente jeweils zusammen 20 % der maximalen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet – Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel – wird in der Planzeichnung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,9 festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird entsprechend den Höchstmaßen in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist die Höhe über Normalhöhennull (NHN). Relevanter Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Gebäudeoberkante.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Im Sondergebiet SO – Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel – gilt eine abweichende Bauweise. Für diese abweichende Bauweise gilt, dass eine offene Bebauung mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig ist.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4. Stellplätze und Einfahrten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 BauNVO)

4.1 Stellplatzflächen

Innerhalb des Sondergebietes – Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel – sind Stellplätze und Zufahrten nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Einfahrten

Ein- und Ausfahrten zum Sondergebiet – Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel – sind nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt 32 standorttypische, breitkronige Laubbäume als 3x verpflanzter Alleebaum mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm anzupflanzen und zu erhalten.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB beim Verlust vorhandener Bäume Ersatzpflanzungen in Form von 3x verpflanzten Alleebäumen mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm durchzuführen. Beim Verlust von Bäumen mit geringem oder mittlerem Baumholz ist jeweils eine Neupflanzung durchzuführen. Bei Verlust von Bäumen mit starkem Baumholz sind jeweils drei Neupflanzungen durchzuführen. Maximal müssen zwölf Neuanpflanzungen erfolgen.

HINWEISE

1. Schall

Die schalltechnische Untersuchung (KRAMER Schalltechnik, Juni 2016) weist darauf hin, dass neben den getroffenen Festsetzungen folgende Bedingungen für die Realisierung der geplanten Nutzungen erfüllt sein sollten:

- Ladenöffnungszeit maximal zwischen 07:00 und 21:30 Uhr,
- Ausführung der Fahrbahnoberflächen der Fahrgassen auf der Stellplatzanlage in Asphalt oder Einsatz lärmarmen Einkaufswagen
- Pkw- und Lieferaufkommen gemäß den Kapiteln 3.3 und 3.4.1 der schalltechnischen Untersuchung
- Beachtung der schalltechnischen Vorgaben für die technischen Anlagen gemäß Tabelle 3.5 der schalltechnischen Untersuchung

2. Boden

Die Flurstücke 580, 780, 785 und 528 im Plangebiet sind als Altstandort unter der Nummer 210_044 im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen eingetragen. Die »Gutachten zur Gefährdungsabschätzung ehem. Ziegeleigelände nördlich der Borner Straße in Brüggen« des Büros Dipl.-Geol. V. Steinberg vom 12. Februar 2016 sowie für die Flächen südlich der Borner Straße das »Gutachten zur Gefährdungsabschätzung ehem. Ziegeleigelände südlich der Borner Straße in Brüggen« (Büro Dipl. Geol. V. Steinberg vom 10.06.2016) sind zu beachten. Im Rahmen der Baumaßnahmen wird eine gesonderte abfallrechtliche Einstufung des anfallenden Aushubmaterials sowie die entsprechende Verwertung und Entsorgung notwendig (siehe Ziffer 7.3 der Gutachten). Der Abbruch der Ziegeleigebäude, die Eingriffe in den Boden sowie etwaige bodenschutzrechtlichen Sanierungsmaßnahmen müssen in Abstimmung mit dem Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz und Kreisstraßen, erfolgen. Die Maßnahmen sind durch einen Sachverständigen zu überwachen bzw. durchzuführen und in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren und bodenschutzrechtlich zu bewerten. Der Sachverständige und die Untersuchungsstellen müssen die materiellen Anforderungen des § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfüllen. Der Abschlussbericht ist dem Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz und Kreisstraßen, nach Beendigung der Maßnahme zur Prüfung vorzulegen. In den Bereichen zukünftiger unversiegelter Freiflächen ist vor Aufnahme der Nutzung sicherzustellen, dass die Oberfläche die Kriterien für den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfüllt. Im Bereich von Versickerungsanlagen sind gegebenenfalls vorhandene künstliche Auffüllungen vollständig bis auf den gewachsenen Boden zu entfernen und durch sauberen, versickerungsfähigen Boden auszutauschen.

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der besonderen Bodenverhältnisse sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende

Regelungen" und DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW zu beachten.

Im Zuge der Baugenehmigung ist nach DIN 4149 der Einfluss des Baugrundes auf die Erdbebeneinwirkung gesondert zu untersuchen. Dabei ist Eurocode 8 zu berücksichtigen.

3. Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

4. Bodenschätze

Das Plangebiet liegt über einem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld und einem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken zur Aufsuchung des Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe.

5. Bäume

Im Rahmen des Umbaus der Verkehrsinfrastruktur ist eine vorsorgliche Scherung der planungsbedingt nicht beanspruchten Bäume im Baufeld zu gewährleisten. Im Wirkungsbereich der Baumaßnahme ist eine Bohlenummantelung von Baumstämmen zum Schutz vor mechanischen Verletzungen während der Bauphase erforderlich. Die DIN 18920 »Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen« und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 »Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen« (RAS-LP 4) sind in diesem Zusammenhang grundsätzlich zu beachten. Beide sind bei der Burggemeinde Brüggen einsehbar.

6. Baumpflanzungen

Sofern im Bereich der nachrichtlich übernommenen Gashochdruckleitung (s. Planzeichnung) Baumpflanzungen vorgesehen sind, ist das Markblatt GW 125 »Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen« des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu berücksichtigen.

7. Artenschutz

Gehölzrodungen und Baumfällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugunsten brütender Vögel unzulässig.

Gemäß ergänzender Artenschutzprüfung (Hermann Landschaftsarchitektur/ Umweltplanung, Mai 2016) für die Flächen nördlich der Borner Straße sind dort folgende Fristen einzuhalten und Maßnahmen umzusetzen:

- Unmittelbar vor dem Abriss ist das gesamte Gebäude noch einmal durch einen ökologischen Fachgutachter auf eine Besiedlung durch planungsrelevante und/oder geschützte Tierarten (vor allem Fledermäuse, Tag- und Nachtgreifvögel sowie verschiedene nicht planungsrelevante Vogelarten) zu untersuchen.
- Der Abriss des Gebäudes ist in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und

Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§39 BNatSchG bzw. §64(1.2) Landschaftsgesetz NRW 2007).

- Unmittelbar vor dem Abriss sind die randständigen Dachziegel von Hand zu entfernen.
- Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und unverzüglich an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausstation zu übergeben.
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch die Anbringung geeigneter Fledermauskästen in ausreichender Anzahl möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen

Als Ausgleich für den Verlust eines Tageseinstandes für die Schleiereule ist die Anbringung von mindestens einem Schleiereulenkasten erforderlich. Als geeignete Standorte kommen die Gewerbehalle Weihersfeld 31 und das Energiezentrum Nauenweg 4 in Frage. Die konkreten Standorte sind im Rahmen des Abrissantrages mit der Unteren Landschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung Viersen abzustimmen. Das Anbringen hat vor Beginn der Abrissarbeiten zu erfolgen.

8. Erdbebengefährdung

Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass das Plangebiet als erdbebengefährdet bewertet wird. Bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist die DIN 4149:2005-04 »Bauten in deutschen Erdbebengebieten« zu berücksichtigen. Demnach ist die Gemarkung Brüggen der Gemeinde Brüggen der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse 5 zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird seitens des Geologischen Dienstes NRW ausdrücklich hingewiesen.

BRÜGGENER SORTIMENTSLISTE

zentrenrelevante Sortimente

nahversorgungsrelevant

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

zentrenrelevant

- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Bücher

- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Spielwaren
- Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Babyartikel, Kleinkinderartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Heimtextilien, Gardinen und zubehör, Bettwäsche
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Haushaltskeramik
- Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä.
- Optik, Augenoptik
- Musikalienhandel
- Elektrogeräte (weiße und braune Ware)** , Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Computer, Geräte der Telekommunikation

nicht zentrenrelevante Sortimente*

- Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
- Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege und Düngemittel
- Elektroinstallationsbedarf
- Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z.B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter)
- Antennen, Satellitenanlagen
- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik
- Matratzen, Bettwaren
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Babyartikel (sperrig, z.B. Kinderwagen, Kindersitze)
- Sportgroßgeräte
- Campingartikel
- Fahrräder, Fahrradzubehör
- Kfz-/ Motorradzubehör
- Rasenmäher
- Reitartikel
- Angelartikel
- Jagdartikel

* Aufzählung nicht abschließend

** weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte;
braune Ware: z.B. Fernsehgeräte, DVD-Player