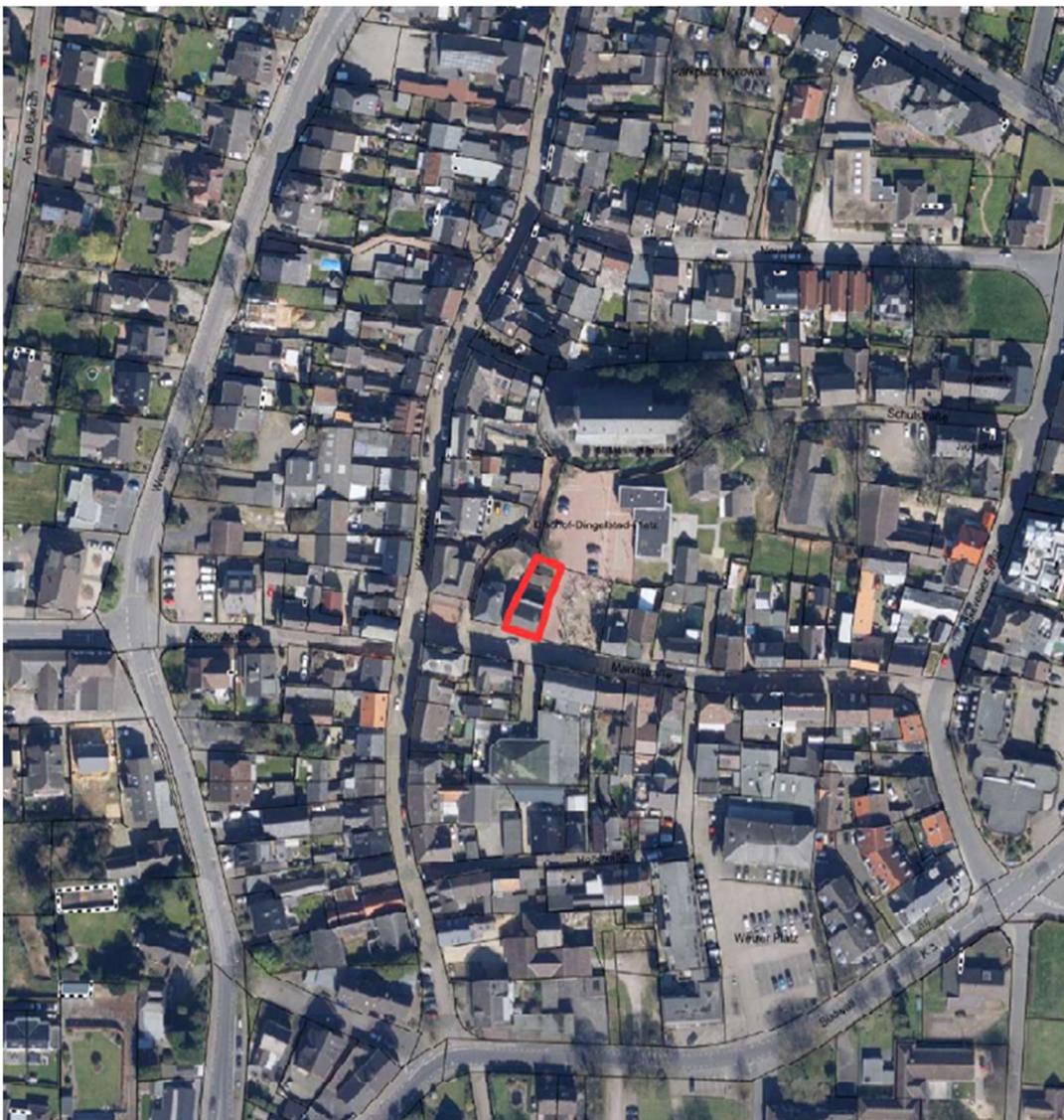


Bebauungsplan Bra/11d „Ortskern Bracht – Zwischen Neustraße und Marktstraße“, 2. Änderung

Begründung

ARBEITSEXEMPLAR



Luftbildaufnahme mit Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Ergänzung in roter Schrift nach Offenlage gem. Beschluss des Rates vom 23.09.2021

Inhalt

1.	Planungsanlass und -ziel.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
4.	Örtliche Situation	5
5.	Zentraler Versorgungsbereich	5
6.	Städtebauliches Konzept.....	6
7.	Die Festsetzungen im Einzelnen	
7.1.	Art der bauliche Nutzung.....	6
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	8
8.	Belange von Natur und Umwelt	
8.1.	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	10
8.2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	10
8.3.	Schutzgut Fläche	12
8.4.	Schutzgut Boden.....	12
8.5.	Schutzgut Wasser	12
8.6.	Schutzgut Luft	13
8.7.	Schutzgut Klima	13
8.8.	Schutzgut Landschaft.....	13
8.9.	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	13
8.10.	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	14
9.	Ver- und Entsorgung	14
10.	Bergbauliche Verhältnisse	15
11.	Kennzeichnungen	
	Erdbebenzone	15
12.	Nachrichtliche Übernahmen	
	Wasserschutzzone	16
13.	Hinweise	16

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 Baugesetzbuchs).

In zentraler Lage von Brüggen-Bracht befindet sich zwischen Marktstraße und Bischof-Dingelstad-Platz ein bisher als Pfarrheim der evangelischen Kirchengemeinde Bracht-Breyell genutztes Eckgebäude (Marktstraße 6, Gemarkung Bracht, Flur 24, Flurstück 985).

Im Jahr 2019 wurde nur wenige Meter hiervon entfernt das neue Pfarrheim der katholischen Kirchengemeinde am Bischof-Dingelstad-Platz fertiggestellt. In diesem Zusammenhang hat sich die evangelische Kirchengemeinde dazu entschlossen, dieses neue Gebäude mit zu nutzen und entsprechend anzumieten. Die bisher genutzten Räumlichkeiten an der Marktstraße 6 stehen seitdem leer. Es steht für neue Nutzungsoptionen zur Verfügung und soll zu diesem Zwecke vom Eigentümer veräußert werden.

Ausgehend davon zeichnet sich ab, dass das Gebäude voraussichtlich einer klassischen nichtstörenden gewerblichen Nutzung, wie z.B. als Geschäfts- oder Bürogebäude, zugeführt wird. Denkbar ist auch eine teilweise wohnbauliche Nutzung. Mit dieser Nutzung entspricht den vorherrschenden Nutzungsstrukturen im Zentrum von Bracht.

Das betreffende Grundstück Marktstraße 6 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Bra/11d „Ortskern Bracht - Zwischen Neustraße und Marktstraße“ aus dem Jahr 1991, der neben umfänglichen Festsetzungen von Kerngebieten (MK) für das Grundstück Marktstraße 6 „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festsetzt. Aufgrund dieser planungsrechtlichen Vorgabe ist die geplante gewerbliche Nachnutzung nicht genehmigungsfähig.

Der Grundstückseigentümer, die evangelische Kirchengemeinde, hat daher mit Schreiben vom 21.01.2020 die Änderung des Bebauungsplanes Bra/11d „Ortskern Bracht - Zwischen Neustraße und Marktstraße“ für das Grundstück Marktstraße 6 beantragt. Durch die Änderung sollen die Voraussetzungen für eine bedarfs- und umgebungsgerechte Nachnutzung des Gebäudes geschaffen werden.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Gebietsausweisung „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Sinne der geplanten Nutzungsänderung anzupassen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt werden können, soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Bra/11d, 2. Änderung „Ortskern Bracht – Zwischen Neustraße und Marktstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der nördliche Teil der im Bebauungsplan Bra/11d festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist heute zweckentsprechend Teil des Bischof-Dingestad-Platzes. Er wird klarstellend in Änderungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche „Parkplatz“ festgesetzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im historischen Zentrum des Ortsteiles Bracht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bra/11d, 2. Änderung „Ortskern Bracht – Zwischen Neustraße und Marktstraße“ umfasst die Flurstücke 984 und 985 in der Gemarkung Bracht, Flur 24. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 280 m².

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch den Bischof-Dingelstad-Platz,
- im Osten durch die Zufahrt zum Bischof-Dingelstad-Platzes,
- im Süden durch die Marktstraße und
- im Westen durch die seitliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 250 (Grundstück Marktstraße 4).

Die genaue Abgrenzung ist in der Planzeichnung eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Burggemeinde Brügggen ist das betroffene Grundstück als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Damit ist die Änderung des Bebauungsplans nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwicklungsfähig. Es ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt im Wege der Berichtigung. Künftig wird der Bereich als Kerngebiet in Ergänzung der Darstellung im Bereich Marktstraße und Königsstraße dargestellt werden.

4. Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Ortszentrum von Bracht, nördlich der Marktstraße und somit an einer der beiden Haupt-Einkaufstraßen von Bracht. Nordöstlich grenzt der Bischof-Dingelstad-Platz an, der in jüngster Vergangenheit auf der Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Bra/11d im Zuge der Neuerrichtung des katholischen Pfarrheims umgestaltet wurde.

Die umliegende Bebauungsstruktur in dem historischen Ortskern zeichnet sich durch eine hohe bauliche Ausnutzung der kleinteiligen Grundstücke aus. Entlang der Erschließungsstraßen prägen zweigeschossige Geschäfts- und Wohnhäuser mit Satteldach das Ortsbild. Dabei finden sich geschäftliche und gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen, während die Obergeschosse meist wohnlich genutzt werden. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen dominieren eingeschossige Nebenanlagen.

Auf dem Flurstück 985 befindet sich heute ein entlang der Marktstraße angeordnetes, zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach, das bisher durch die evangelische Kirchengemeinde Bracht-Breyell als Pfarrheim genutzt wurde. Im nördlichen, rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein eingeschossiges Nebengebäude mit Garage. Das Grundstück ist voll versiegelt. Auf der östlichen Grundstücksgrenze trennt eine Mauer das Flurstück vom Zufahrtbereich des Bischof-Dingelstad-Platzes.

Das in den Geltungsbereich einbezogene Flurstück 984 ist Teil des neu gestalteten Bischof-Dingelstad-Platzes.

Östlich des Zufahrtbereiches liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Außenbereich eines Gastronomiebetriebes.

5. Zentraler Versorgungsbereich

Für die Burggemeinde Brüggen gilt seit 2013 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (GMA, Oktober 2013), welches im Jahr 2016 überarbeitet wurde.

Das überarbeitete Einzelhandelskonzept wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und ist in dieser Fassung der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Burggemeinde Brüggen zugrunde zu legen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bra/11d, 2. Änderung, liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum Bracht“, welches im Wesentlichen die Versorgungsfunktion für die Einwohner des Ortsteils selbst übernimmt. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Königstraße und der Marktstraße und bindet die Ankerflächen im Norden an der Kaldenkirchener Straße und im Süden am Südwall ein.

6. Städtebauliches Konzept

Da die Nutzung als evangelisches Pfarrheim aufgegeben wurde, stehen die Räumlichkeiten an der Marktstraße 6 seitdem leer. Das Grundstück mit dem bestehenden Haupt- und Nebengebäude soll nun verkauft und einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden.

In Anlehnung an die Nutzungen der Umgebungsbebauung ist eine klassische nichtstörende gewerbliche Nutzung, wie z.B. als Geschäfts- oder Bürogebäude, vorgesehen. Denkbar ist aber auch eine teilweise wohnbauliche Nutzung.

Auf dem Grundstück ist keine wesentliche Änderung des Gebäudebestandes vorgesehen.

7. Die Festsetzungen im Einzelnen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Der räumlich eng begrenzte Bereich des Flurstücks 985 wird als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Damit folgt die Festsetzung den in der direkten und weiteren Nachbarschaft bereits im Bebauungsplan Bra/11d festgesetzten Kerngebieten (MK) und führt diese Festsetzung im Plangebiet fort. Die geplante gewerbliche Nutzung ist mit dieser Art der baulichen Nutzung vereinbar. Gleichzeitig eröffnet sich ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten, die, wie auch die geplante gewerbliche Nutzung, ebenso dazu beitragen können, das Nebenzentrum Bracht zu stärken. Das nähere Umfeld im historischen Ortskern ist durch verschiedene typisierende Infrastrukturen wie Gastronomiebetriebe, Physiopraxis, Kindertagesstätte, Pfarrheim, die beiden Kirchen und Postfiliale gekennzeichnet. Damit finden sich konzentriert im Zentrum von Bracht bezogen auf die Größe des Ortes typische kerngebietstypische Nutzungen.

In dem Kerngebiet (MK) wird im Sinne einer Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 9 BauNVO festgesetzt, dass verschiedene Unterarten des Oberbegriffs Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind: Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale

jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Wettbüros, Swinger-Clubs sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegenden Sex- oder Erotiks Sortiment.

Für den Ausschluss der zuvor benannten Vergnügungsstätten und Betriebe liegen im Bereich des eng begrenzten Plangebietes, sicherlich aber auch räumlich darüber hinaus besondere städtebauliche Gründe vor. Die zentrale Lage innerhalb des historischen Orts-zentrum Bracht sowie die dieses Ortszentrum bestimmenden benachbarten kirchlichen Einrichtungen und die Wohnbebauung in der Umgebung, und die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadtraumes- bzw. Ortsbildes machen diese Regelung erforderlich. Bereits im Ursprungsbebauungsplan Bra/11d sind Spielhallen als Unterarten von Vergnügungsstätten im Kerngebiet ausgeschlossen. Aufgrund von zunehmenden Leerständen soll verhindert werden, dass damit potenzielle weitere einschlägige Nutzungen wie die oben Genannten das Ortszentrum besiedeln. Denn die mit Vergnügungsstätten verbundenen häufig negativen gestalterischen Auswirkungen (insbesondere in Bezug auf Werbung) widersprechen den städtebaulichen Entwicklungszielen für das Brachter Ortszentrum. Durch eine Ansiedlung in diesem sensiblen Bereich werden negative Auswirkungen auf den Handelsbereich des Nebenzentrums Bracht und die sonstigen Infrastrukturen sowie das Stadt- und Straßenbild befürchtet (trading-down-Effekt). Zudem würde die vorhandene umliegende Wohnnutzung und auch die touristische Bedeutung des Ortszentrums dadurch negativ beeinflusst. Im Gemeindegebiet von Brügggen bestehen an weniger sensiblen Standorten Flächen, auf denen diese Nutzungsarten grundsätzlich möglich und umsetzbar sind.

Für das Kerngebiet (MK) wird gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO weiterhin festgesetzt, dass sonstige Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind. Mit dieser Festsetzung ist beabsichtigt, neben kerngebietstypischen Nutzungen auch Wohnen im Obergeschoss zuzulassen. Die Festsetzung folgt ebenfalls den Regelungen des Ursprungs-Bebauungsplanes für die festgesetzten Kerngebiete.

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässigen bzw. nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind innerhalb des Kerngebietes unzulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Tankstellen sind in dieser zentralen Lage und an diesem Standort im historischen Ortszentrum Bracht an der verkehrsberuhigten Marktstraße nicht mit den Planungszielen verein-

bar. Der von Tankstellen verursachte Verkehr ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Darüber hinaus ist das Grundstück aufgrund seiner Größe nicht für eine solche Einrichtung geeignet.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch mehrere Festsetzungen hinreichend bestimmt. Im Einzelnen werden eine Grundflächenzahl, eine Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Bra/11d sieht für die Kerngebiete in der Nachbarschaft eine GRZ von max. 1,0 vor. Im Rahmen der Aufstellung des Änderungs-Bebauungsplanes wird für dieses Kerngebiet ebenfalls eine GRZ von 1,0 festgesetzt, um für den zentralen Ortskern eine gute Ausnutzbarkeit vorhalten zu können. Dies spiegelt im Übrigen auch die bebauten und versiegelten Grundstücksverhältnisse in der Örtlichkeit wider.

Geschossflächenzahl

Ebenso wird die im Ursprungsplan für die benachbarten Kerngebiete festgesetzte GFZ von 1,6 auch auf das Plangebiet übertragen. Damit wird eine Dichte der Umgebung und des Plangebietes selbst beschrieben und gesichert.

Zahl der Vollgeschosse

Wie bereits der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan Bra/11d für die Gemeinbedarfsfläche, setzt auch die 2. Änderung für den zur Marktstraße orientierten Grundstücksbereich eine maximale Zweigeschossigkeit und für den rückwärtigen Grundstücksbereich eine maximale Eingeschossigkeit fest.

Die Festsetzung entspricht dem heutigen Bestand und spiegelt zugleich der generellen Baustruktur des historischen Ortszentrums von Bracht wider.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird eine Bauweise festgesetzt. Ebenso erfolgt die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen.

Bauweise

Für das Plangebiet wird straßenseitig eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht für das zur Marktstraße orientierte Hauptgebäude bereits dem heutigen Planungsrecht. In dem Orts-

kern besteht entlang der historischen Straßenzüge eine überwiegend geschlossene Bebauung, diese Bauweise soll auch bei zukünftigen Entwicklungen gelten. Des Weiteren obliegt der Grundstücksbebauung mit ihrer Lage im Eckbereich Marktstraße/ Bischof-Dingelstad-Platz eine besondere Funktion im Sinne der räumlichen Kantenbildung, die mit der Festsetzung gewährleistet bleibt.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich setzt der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise fest, nach der zunächst wie in der geschlossenen Bauweise an die seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden muss. Wenn es Betriebsform und -ablauf jedoch erfordern, kann ein einseitiger oder beidseitiger Grenzabstand zugelassen werden. Danach kann eine entsprechende Beurteilung der Umstände im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Die Festsetzungen zur Bauweise sind aus dem Ursprungs-Bebauungsplan für die dort festgesetzte Gemeinbedarfsfläche übernommen und kann sinnvoll auch für neue bauliche Strukturen zur Anwendung kommen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Im Sinne einer gebotenen Flexibilität und der im Ortskern typischen, hohen baulichen Grundstücksausnutzung umfasst die überbaubare Grundstücksfläche, wie im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Bra/11d, das gesamte Flurstück 985.

Da es der Burggemeinde Brüggen ein besonderes Anliegen ist die Baufluchten entlang den historischen Straßenzügen zu sichern, setzte bereits der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Bra/11d entlang der Marktstraße eine Baulinie fest. Diese wird entsprechend in die 2. Änderung übernommen. Mit dieser zwingenden und städtebaulich prägenden Grenzbebauung wird zugleich sichergestellt, dass erforderliche Abstandflächen im Einzelfall unterschritten werden können.

8. Belange von Natur und Umwelt

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nutzungsänderung eines bereits überwiegend bebauten Grundstücks im Ortskern von Bracht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 290 m². Demnach liegt die festgesetzte Grundfläche deutlich unter 20.000 m². Ebenso wenig wird bei der Festsetzung eines Kerngebiets in zentraler innerörtlicher Lage die

Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB sind demnach erfüllt und ein formaler Umweltbericht ist somit nicht erforderlich. Gleichwohl wurde eine kurze Betrachtung der Umweltschutzgüter in das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans eingestellt.

8.1. Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung angepasst, sodass eine adäquate Weiternutzung des baulichen Bestandes im Ortszentrum Bracht erfolgen kann. Wesentliche bauliche Änderungen sind nicht vorgesehen.

In Kerngebieten ist der Schutzanspruch von Wohnnutzungen deutlich geringer als bspw. in Wohngebieten. Insofern sind Beeinträchtigungen durch kerngebietstypische Nutzungen wie z. B. auch Gastronomie hinzunehmen. Dies ist heute im bewohnten historischen Ortszentrum so gegeben.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, werden unter Berücksichtigung des bestehenden Schutzanspruchs als nicht erheblich eingestuft.

8.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Grundstück im Ortskern von Bracht ist bereits heute dicht bebaut und in Gänze versiegelt. Es findet keine bauliche Veränderung der örtlichen Situation statt und somit auch keine Verschlechterung der ökologischen Situation.

Grundsätzlich gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange

Für das betroffene Grundstück wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Der hierzu vorliegende Bericht „Arten-

schutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) zur 2. Änderung des Bebauungsplans Bra/11d „Ortskern Bracht - zwischen Neustraße und Marktstraße“ in Brüggel-Bracht“, Hermanns landschaftsarchitektur / umweltplanung, Schwalmtal Dezember 2020 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Den Informationen des LANUV und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW zufolge, können im Bereich des Quadranten 4703/1 des MTB „Schwalmtal“ 45 planungsrelevante Tierarten auftreten (siehe Anhang der ASP).

Auf dem Grundstück Marktstraße 6 in Bracht und in seiner näheren Umgebung wurden keine Hinweise auf eine Besiedlung durch geschützte und/oder planungsrelevante Tierarten gefunden.

Es kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass Gebäude bewohnende Fledermäuse im Dachbereich des Gebäudes in Bracht geeignete Quartiere finden.

Das Vorhaben ist dennoch artenschutzrechtlich unbedenklich, sofern folgende Fristen eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden:

1. Abbrucharbeiten oder umfangreiche Dachsanierungen sind in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§39(5) Nr.2 BNatSchG 2009). Fallen die Arbeiten in die Brut- und Setzzeiten, sind die Fassadenverkleidungen sowie die randständigen Bereiche des Daches (etwa zwei Reihen der Dachziegel oder alternativ die Innenverkleidung des Daches) händisch zu entfernen bzw. zu öffnen.

2. Der Fund von Fledermausquartieren ist grundsätzlich 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.

3. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).

In den Bebauungsplan wird ein gleichlautender Hinweis aufgenommen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass nach Auswertung des Messtischblattes sowie Analyse der Begehung planungsrelevante Arten durch das Vorhaben bei Beachtung und Umsetzung der o.g. Hinweise und Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

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

Typische Gefährdungen oder Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten, wie z.B. der Verlust von (pot.) Quartieren/ Fortpflanzungs-/ Ruhestätten werden durch das Vorhaben – bei Beachtung und Umsetzung der o.g. Hinweise und Maßnahmen - nicht ausgelöst. Bei den übrigen (im Rahmen der Artenschutz Betrachtung zu berücksichtigenden) (Tier-) Arten handelt es sich um Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Für diese wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen die Verbote des §44(1) BNatSchG verstoßen wird, d.h. keine Beeinträchtigung lokaler Populationen und keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten ausgelöst werden. Verletzungen oder Tötungen können bei Beachtung der o.g. Hinweise vermieden werden.

8.3. Schutzgut Fläche

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Umnutzung einer innerörtlichen Fläche, womit die Flächenneuanspruchnahme reduziert und das Schutzgut Fläche als bedeutsame begrenzte Ressource geschont wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher als nicht erheblich einzustufen.

8.4. Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist aktuell bereits vollständig versiegelt. Natürliche oder naturnahe Bodenverhältnisse sind nicht vorhanden. Mit der Planung im Innenbereich wird die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich vermieden.

Die geplante Umnutzung wird als Nachverdichtungsmaßnahme eingestuft. Vor diesem Hintergrund entspricht die Planung dem gebotenen Vorrang der Innenentwicklung auf baulich vorge nutzten Flächen und führt in diesem Bereich vom Grundsatz her zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

8.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Kaldenkirchen-Grenzwald der Stadtwerke Nettetal. Die ordnungsbehördliche Verordnung der Stadtwerke Nettetal GmbH vom 11.12.1995 ist zu beachten. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Nachrichtliche Übernahme.

Die Durchführung der Planung hat keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zur Folge.

8.6. Schutzgut Luft

Mit der Umnutzung des ehemaligen Pfarrheims kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung der Grundstückssituation. Vorbelastungen des Plangebietes durch Staub oder Gerüche sind nicht bekannt.

Aufgrund der Entwicklung im Ortskern und der damit verbundenen kurzen Wege zu Infrastruktureinrichtungen werden zusätzliche CO₂-Emissionen durch Kfz-Verkehr geringer ausfallen als bei einer Flächenentwicklung im bisherigen Außenbereich.

Durch die Umnutzung und Reaktivierung des Grundstücks werden betriebsbedingte Emissionen (Hausbrand) ggf. geringfügig zunehmen. Die Einhaltung der aktuellen energetischen und technischen Standards ist u. a. durch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sichergestellt.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

8.7. Schutzgut Klima

Die Anforderungen an den Klimaschutz werden wesentlich durch die heutigen und künftigen gesetzlichen Vorgaben bestimmt. Die darin verankerten technischen Anforderungen zur Reduzierung des Energiebedarfes eines Gebäudes sowie die Verwendung erneuerbarer Energien leisten den entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der CO₂ Bilanz.

Die Umnutzung der innerörtlichen Fläche führt zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima.

8.8. Schutzgut Landschaft

Da sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des dicht bebauten Ortskerns befindet, sind keine Auswirkungen auf die Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit der Landschaft zu erwarten.

8.9. Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In dem Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Vermuteten Bodendenkmals „Historischer Ortskern von Brüggen-Bracht“. Grundsätzlich ist im Plangebiet mit erhaltenen archäologischen Relikten zu rechnen, wie dies auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Fall war.

Zwar ist grundsätzlich geplant, die vorhandenen Bausubstanz zu erhalten und lediglich umzunutzen. Grundsätzlich wird jedoch aufgrund der konkreten Befunderwartung in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach im Falle einer Neubebauung auf der Grundlage des § 29 DSchG NRW im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über die Untere Denkmalbehörde die Stellungnahme des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege einzuholen ist.

8.10. Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Aufgrund der im Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist nicht zu erwarten, dass von dem Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen (wie es zum Beispiel bei der „Explosion einer Anlage“ der Fall sein könnte).

Für die geplanten Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes sind im Fall von schweren Unfällen oder Katastrophen im Umfeld keine Auswirkungen zu erwarten, die über das normale, allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit erhöhtem Risiko für Erdbeben, Überschwemmungen, Erdbeben und Lawinen, Flugzeugabstürzen oder anderen katastrophentypischen Freisetzungen von Hitze, Strahlung, Schall oder Schadstoffen. Das Vorhaben im Plangebiet hat keine besondere Anfälligkeit gegenüber derartigen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Das Plangebiet hält die angemessenen Abstände zu den Betriebsbereichen gem. Störfallrecht ein. Das Plangebiet hält auch die Abstandsabstände der Störfallanlagen ein.

9. Ver- und Entsorgung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist über die angrenzende Marktstraße an das Netz der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Strom- und Erdgasversorgung, Fernmeldeanlagen) angeschlossen. Über die Verkehrsflächen ist der Geltungsbereich außerdem an die gemeindlichen Abwasserbehandlungsanlagen angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

10. Bergbauliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Allerdings ist der Planungsbereich nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau 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.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

11. Kennzeichnungen (textlich) gem. § 9 Abs. 5 BauGB

11.1. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind

11.1.1. Erdbeben

Das gesamte Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. Diese Zuordnung ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Die DIN 4149:2005 wurde zwar durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8

(DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

12. Nachrichtliche Übernahmen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Kaldenkirchen-Grenzwald der Stadtwerke Nettetal, Schutzzone III B. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Kaldenkirchen-Grenzwald der Stadtwerke Nettetal GmbH vom 11.12.1995 ist zu beachten.

13. Hinweise

Es werden folgende Hinweise in die Änderung des Bebauungsplans aufgenommen:

13.1. Gestaltungsvorschriften

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich einer Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) nach dem Bauordnungsrecht.

13.2. Bodendenkmäler

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des vermuteten Bodendenkmals „Historischer Ortskern von Brüggen-Bracht“. Grundsätzlich ist im Plangebiet mit erhaltenen archäologischen Relikten zu rechnen.

Aufgrund der für das Plangebiet bestehenden konkreten Befunderwartung ist im Falle einer Neubebauung **oder anderweitig geplanter Erdeingriffe im Plangebiet** auf der Grundlage des § 29 DSchG NRW **oder des § 70 Landesbauordnung NRW** im Rahmen

des Baugenehmigungsverfahrens über die Untere Denkmalbehörde die Stellungnahme des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege einzuholen.

13.3. Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel sind nach derzeitigem Kenntnisstand 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.

13.4. Artenschutz

1. Abbrucharbeiten oder umfangreiche Dachsanierungen sind in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§39(5) Nr.2 BNatSchG 2009). Fallen die Arbeiten in die Brut- und Setzzeiten, sind die Fassadenverkleidungen sowie die randständigen Bereiche des Daches (etwa zwei Reihen der Dachziegel oder alternativ die Innenverkleidung des Daches) händisch zu entfernen bzw. zu öffnen.

2. Der Fund von Fledermausquartieren ist grundsätzlich 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.

3. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).

13.5. Außerkrafttreten von Vorschriften

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Bra/11d „Ortskern Bracht/ Zwischen Neustraße und Marktstraße“. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Bra/11d „Ortskern Bracht/ Zwischen Neustraße und Marktstraße“, 2. Änderung, verliert dieser seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

13.6. Grundwasserabsenkungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus betroffen. Im Zuge dessen kann es zu Beeinflussungen des Grundwasserstandes und hierdurch bedingte Bodenbewegungen kommen.

aufgestellt:

Brüggen, im Juni 2021

rheinruhr.stadtplaner
Essen

Burggemeinde Brüggen
Sachgebiet 2.2

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Burggemeinde Brüggen zur Auslegung dieser Bebauungsplanänderung vom 24.06.2021 zugrunde.

Brüggen, den 30.06.2021

gez.

Bürgermeister

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 01.07.2021 in der Zeit vom 09.07.2021 bis 13.08.2021 öffentlich ausgelegt.

Brüggen, den 17.08.2021

gez.

Bürgermeister

Diese Begründung lag dem Beschluss dieser Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Burggemeinde Brüggen vom 23.09.2021 zugrunde.

Brüggen, den 08.10.2021

gez.

Bürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB über den Beschluss des Bebauungsplanes Satzung, das Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sowie Zeit und Ort, an denen die Planunterlagen einschließlich dieser Begründung zur Einsichtnahme bereitgehalten werden, ist am 14.10.2021 erfolgt.

Die Bebauungsplanänderung hat am 15.10.2021 Rechtskraft erlangt.

Brüggen, den 18.10.2021

gez.

Bürgermeister