

Zusammenfassende Erklärung

zum
Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“
der Stadt Brühl

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Brüel hat auf ihrer Sitzung am 17. Juni 2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ gefasst. Anlass ist die geplante Erweiterung eines im Zentrum von Brüel ansässigen Lebensmittel-Discounters (PENNY). Die Entwicklung im Einzelhandelssektor zeigt einen deutlichen Trend zu größeren Verkaufsflächen, um dem wachsenden Bedarf nach einem umfangreicheren Angebot zu entsprechen. Im Bereich Sternberger Straße/Schulstraße befindet sich in zentraler innerörtlicher Lage der Standort des ehemaligen TiP-Marktes. Seit der Zerschlagung der Discounterkette und der damit verbundenen Schließung des Marktes vor mehr als 20 Jahren liegt dieser Innenbereichsstandort brach und konnte keiner dauerhaften Nachnutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan dient der Revitalisierung eines durch Einzelhandelsnutzung bereits vorgeprägten Standortes im zentralen Versorgungsbereich der Stadt. Mit der Wiedernutzbarmachung der betreffenden Fläche soll ein seit Jahrzehnten bestehender städtebaulicher Missstand beseitigt und ein für den Einzelhandel geeignetes Flächenpotenzial für die geplante bauliche Entwicklung freigegeben werden. Die Versorgungsfunktion des Stadtzentrums wird gestärkt.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel. Somit werden durch den B-Plan Nr. 8 die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des geplanten neuen Lebensmittelmarktes geschaffen.

3. Verfahrensablauf

Datum	Verfahrensschritte
17.06.2020	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
22.08.2022 bis 21.09.2022	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Auslegung)
25.08.2022	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
22.03.2022	Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
19.12.2023	Beschluss über die Veröffentlichung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB
15.01.2024 bis 16.02.2024	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
11.01.2024	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
28.05.2024	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB
28.05.2024	Satzungsbeschluss

4. Planinhalt

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Brühl, auf dem Gelände des ehemaligen TiP-Marktes zwischen Sternberger Straße und Schulstraße. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 berührt die folgenden Flurstücke:

Tabelle: Auflistung der Flurstücke im Geltungsbereich

Gemarkung	Flur	Flurstücksnummer	Lage im Geltungsbereich
Brühl	8	42/4	ganz
Brühl	8	53/4	ganz
Brühl	8	54/2	ganz
Brühl	8	55	ganz
Brühl	8	42/3	teilweise
Brühl	8	43	teilweise
Brühl	8	44	teilweise
Brühl	9	76/2	teilweise

Damit umfasst er insgesamt ca. 0,6 ha.

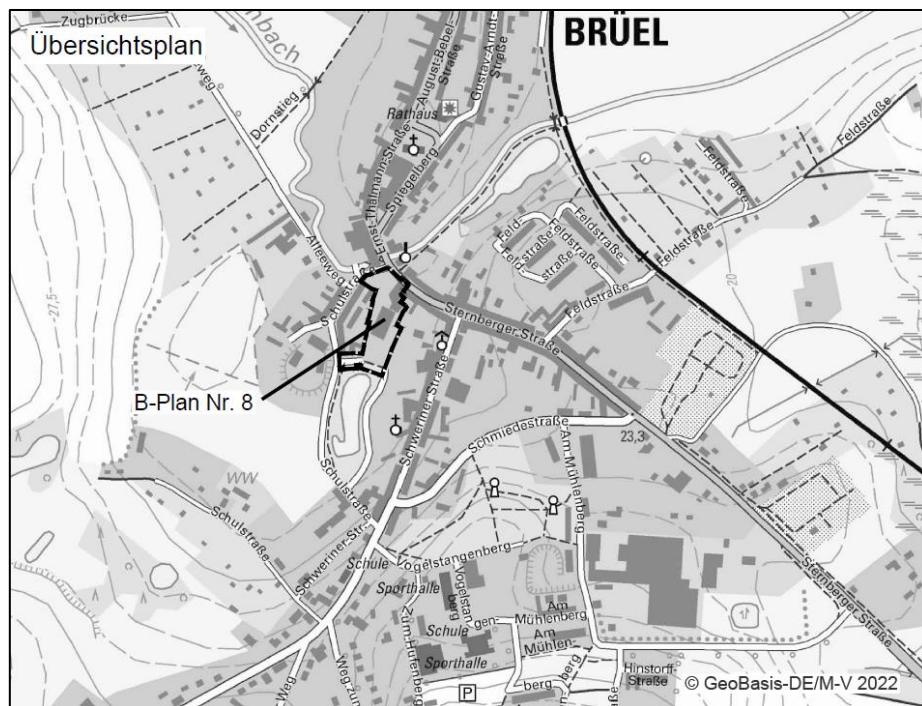


Abb. 1: Lage Geltungsbereich

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ der Stadt Brühl sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung eines Standorts für den großflächigen Einzelhandel geschaffen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1050 m² vor. Der Neubau des Marktes ist dabei in der südlichen Hälfte des Plangebietes geplant. Anlieferungen sollen über die Schulstraße und die dort bereits befindliche

Zufahrt erfolgen. Für den motorisierten Kundenverkehr ist die Herstellung einer neuen Zufahrt zur Sternberger Straße geplant. Die hierfür erforderlichen Stellplätze sollen im nördlichen Teilbereich der Fläche zwischen Sternberger Straße und dem Markt angeordnet werden.

Dazu wird im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Nahversorger“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Für die im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird eine Verkaufsflächenobergrenze von je 1050 m² und damit eine betriebsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung festgesetzt. Als Nebennutzungen sind typische Begleitnutzungen wie kleine Ladenlokale und Geschäfte bzw. Kleingastronomie wie insbesondere Backshops/Cafés zulässig sein. Die Verkaufsflächen von untergeordneten Nebennutzungen der Gesamtverkaufsfläche der Hauptnutzung hinzuzurechnen. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des festgesetzten Sondergebietes dienen, sind wie auch Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO allgemein zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Maßbestimmungsfaktoren Grundflächenzahl, Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Festsetzungen zielen auf eine verträgliche Einpassung in das Ortsbild sowie gleichzeitig auf die Gewährleistung einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Sondergebietes entsprechend seiner Zweckbestimmung ab. Die höchstzulässige Baukörperhöhe wird unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der für das geplante Vorhaben erforderlichen Baukörperdimensionen auf 8,5 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Hierdurch wird dem hohen Flächenbedarf der geplanten Nutzung Rechnung getragen, des Weiteren findet damit auch der hohe Stellplatzbedarf, der im Sondergebiet zu decken ist, Berücksichtigung.

Da der Grundstückszuschnitt eine langgezogene Bauform des Marktes über 50 m hinaus erfordert, wird eine von der offenen Bebauung abweichende Bauweise festgesetzt, nach der Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Sondergebiet durch Baugrenzen im südlichen Bereich des Sondergebietes festgelegt. Innerhalb des so definierten Baufeldes ist das Marktgebäude zu errichten. Die Zulässigkeit von Anlagen (Ausnahme Werbepylon) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird im Kreuzungsbereich von Sternberger Straße und Schulstraße durch eine Fläche mit Anpflanzgebot (Blumenwiese oder Bodendecker-/Staudenfläche) ausgeschlossen. Zur Gewährleistung der Unterhaltung des städtischen Entwässerungsgrabens (teilweise verrohrt) werden Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen im Bereich eines Schutzstreifens von beidseits 3 m (mit Leitungsrecht zu belastende Fläche) ausgeschlossen. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen und insbesondere die im nördlichen Bereich des Sondergebietes geplanten Stellplätze angeordnet werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Der motorisierte Kundenverkehr soll über eine neu zu errichtende Grundstückszufahrt an der Sternberger Straße (B192) erfolgen. Für den Lieferverkehr ist eine Grundstückszufahrt im Südwesten des Plangebietes über die Schulstraße vorgesehen.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ der Stadt Brühl wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt wurden. Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Tiere und Pflanzen (einschließlich ihrer Lebensräume), Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Wasser sind dabei als besonders beachtlich einzustufen. Zur

Beurteilung relevanter Geräuschimmissionen wurden eine Schalltechnische Untersuchung (AiR Ingenieurbüro GmbH) erarbeitet. Die Untersuchung der durch den geplanten Lebensmittelmarkt hervorgerufenen Zusatzbelastung in der benachbarten Wohnbebauung ergab am Tag von 6 Uhr bis 22 Uhr eine mögliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm. Aufgrund der möglichen Überschreitungen werden Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Immissionsbelastung (u. a. Lärmschutzwand) im Bereich der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind unerheblich (max. ca. 600 m² Mehrversiegelung gegenüber der Bestandssituation) bzw. werden durch Ersatzpflanzungen (für die Rodung des Baumbestandes) ausgeglichen.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen auf Veranlassung Kontrollen vorzunehmen und bei Bedarf die Gutachten und deren Maßnahmen zu überprüfen. Weiterhin ist die Umsetzung der festgesetzten Baumpflanzungen zu kontrollieren.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen abgegeben. Die Bedenken und Hinweise der Einwender wurden teilweise berücksichtigt.

Die Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens, in Bezug auf Lärm, Verkehr und auch die Versorgungsfunktion der Stadt wurden geprüft und in der Abwägung berücksichtigt. Ein Einzelhandelskonzept wurde nicht erarbeitet. Aufgrund der Größe und städtebaulichen Struktur befindet sich der geplante Einzelhandelsstandort im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Stadt.

Weitere Hinweise ergingen u. a. bezüglich der Berücksichtigung von wildlebenden Arten sowie der Prüfung der Auswirkungen der Planung auf den Grundwasserspiegel und die Grundwasserneubildung. Wildlebende Arten wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag betrachtet. Zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurde ein Bodengutachten erarbeitet. Eine direkte Versickerung ist aufgrund der geologischen Verhältnisse sowie des geringen Grundwasserflurabstands nicht oder nur schwer möglich. Zudem ist die durch das Vorhaben maximal zusätzlich versiegelte Fläche mit ca. 610 m² als unerheblich einzustufen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass dem Bebauungsplan keine laufenden oder zukünftigen Planungen entgegenstehen.

Der Fachdienst 33 Bürgerservice / Straßenverkehr des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat Bedenken und Hinweise hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der geplanten Anbindung an die B192 und möglicher Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit geäußert.

- ⇒ Die Stellungnahme wurde teilweise berücksichtigt. Es wurde ein Verkehrstechnisches Gutachten erarbeitet. Hierin wurden die Leistungsfähigkeit der Anbindung, Zu- und Abflussverkehre, Rückstauerscheinungen etc. betrachtet und bewertet. Im Ergebnis der Bewertung sind die Knotenpunkte (Sternberger Straße/Schulstraße und Sternberger Straße/Zufahrt Penny) mit den prognostizierten Verkehren in den maßgebenden Spitzenstunden mit der sehr guten Qualitätsstufe A leistungsfähig und es ist mit keinen Rückstauerscheinungen zu rechnen. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wurden Maßnahmen vorgeschlagen. Im B-Plan wird durch die Festsetzung eines Anpflanzgebotes sichergestellt, dass Sichtbehinderungen im Bereich der B192 durch bauliche Anlagen oder Pflanzungen ausgeschlossen bzw. gegenüber der jetzigen Situation deutlich gemindert werden.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat darauf hingewiesen, dass durch die Planung ein rot kartiertes Bodendenkmal betroffen ist, welches einer Vorprüfung durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege bedarf.

- ⇒ Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Bezüglich des betreffenden Bodendenkmals wurde ein Ortstermin mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesamt anberaumt. Hierbei hat das Landesamt eine Voruntersuchung mit 6 Sondagen á 1x1 m empfohlen, um mehr Erkenntnisse zu gewinnen. Die Ausführung der Sondagen muss vor Baubeginn, aber nicht zwingend im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis der Sondagen kann eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals durch entsprechende bautechnische Maßnahmen vermieden werden. Somit kann eine letztendliche Klärung auf das Baugenehmigungsverfahren abgeschichtet werden.

Laut Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim sollte geprüft werden, ob eine Be- und Durchgründung des Plangebietes erfolgen kann, um negative Auswirkungen auf das Lokalklima zu mindern.

- ⇒ Der Hinweis wurde berücksichtigt. Einzelhandelsvorhaben haben einen vergleichsweise großen Flächenbedarf, um ihre Versorgungsfunktion in Verbindung mit der Vorhaltung der erforderlichen Stellplätze erfüllen zu können. Den Einzelhandel einschränkende Festlegungen sind daher mit den privaten Nutzungsinteressen/-ansprüchen abzuwägen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 wird darauf hingewirkt, dass 20% der Grundstücksfläche nicht überbaut bzw. versiegelt werden dürfen und hier durch die Anlage von Grünflächen eine anteilige Durchgrünung bewirkt werden kann. Im nördlichen Bereich des Sondergebietes wurde zudem ein Anpflanzgebot festgelegt, was die Anlage einer insektenfreundlichen Blühwiese bzw. einer Bodendeckerfläche vorgibt. Aus planerischer Sicht kann jedoch bei den verbleibenden Flächen und dem bestehenden Stellplatzbedarf nur ein überlebensfähiger Standort für Bäume im Plangebiet ausgewiesen werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen abgegeben. Die Bedenken und Hinweise der Einwender wurden teilweise berücksichtigt.

Nicht berücksichtigt wurde ein Hinweis, dass in Brüel ein dringender Bedarf an Einrichtungen für Betreutes Wohnen besteht und dies deshalb in der Abwägung als hochrangiger Belang neben der Zulassung eines Verbrauchermarkts zu berücksichtigen sei. Der Bebauungsplan dient der Revitalisierung eines durch Einzelhandelsnutzung bereits vorgeprägten Standortes (ehemaliger TiP-Markt) im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Brüel. Aufgrund der fehlenden Zustimmung der Grundstückseigentümerin besteht zudem keine Möglichkeit, Betreutes Wohnen zu verwirklichen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde dem Plangeber angezeigt, dass für den Standort in der alten Wassermühle ein Bauvorbescheid für einen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1200 m² erteilt wurde und Netto Marken-Discount bereits einen rechtsgültigen langfristigen Mietvertrag zur Nachnutzung des Altstandorts in der Brüeler Mühle abgeschlossen hat. Um den Versorgungsbedarf. Zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf den Einzelhandel sei ein Einzelhandelsgutachten zu erstellen. Weiterhin sei das Verkehrsgutachten zu überarbeiten, um das zu erwartende gesteigerte Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

- ⇒ Für die Stadt Brüel existiert derzeit kein Einzelhandelskonzept, das zentrale Versorgungsbereiche ausweist. Ein faktischer zentraler Versorgungsbereich lässt sich jedoch aus den tatsächlichen Verhältnissen ableiten. Die Ansiedlung eines weiteren Einzelhändlers führt zur Stärkung nicht zur Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs. Vor diesem Hintergrund ist die Einholung einer Verträglichkeitsanalyse nicht erforderlich. Die verkehrstechnischen Auswirkungen einer Nachnutzung des Bestandsstandortes an der Alten Mühle wurden ergänzend verkehrsgutachterlich untersucht. Aufgrund von Mitnahme- und

Verbundeffekten zwischen beiden Discountern ist mit einer kleinen Erhöhung der Verkehrsmengen zu rechnen, die aber für die Schulstraße sowie auch die geplante Zufahrt zum neuen Einzelhandelsstandort leistungstechnisch kein Problem darstellt. Auch in schalltechnischer Hinsicht wurde die Fortführung des Betriebs eines Lebensmitteldiscounters am Standort der Brühler Mühle untersucht und die Umsetzbarkeit des B-Plans Nr. 8 festgestellt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zeigte sich, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestanden, die eine Änderung des Entwurfs erforderlich gemacht hätten.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat auf die Entbehrlichkeit der naturschutzfachlichen Kompensation im Innenbereich hingewiesen. Von einer Bilanzierung der flächigen Eingriffe könne daher abgesehen werden.

- ⇒ Der Stellungnahme wurde gefolgt. Zur Ermittlung der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurde bis zum Entwurf des B-Plans auf eine Eingriffsbilanzierung abgestellt. Nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB kann auch bei einem Bebauungsplan im Regelverfahren von einer Eingriffsbilanzierung abgesehen werden. Daher wurde geprüft, ob Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig gewesen wären oder erfolgt sind. Da die Flächen heute bereits überwiegend versiegelt sind bzw. eine Versiegelung nach § 34 BauGB zulässig war (Lage in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil), ist kein Ausgleich erforderlich. Es erfolgt keine signifikante Mehrversiegelung im Vergleich zum Bestand. Bei der Geringfügigkeit der Mehrversiegelung ist der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 18 Abs. 1 und 2 BNatSchG nicht zwingend. Daher wird auf einen Ausgleich verzichtet.

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat in ihrer Stellungnahme Auflagen und Hinweise zum Immissionsschutz benannt. Diese betreffen im Wesentlichen zu ergreifende Lärmschutzmaßnahmen.

- ⇒ Da mit dem Plan nur ein konkretes Vorhaben ermöglicht werden soll, werden die Einzelheiten der Konfliktlösung anhand des konkreten Vorhabens auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert. Der in der Stellungnahme geforderte Festsetzungskatalog entspricht in seinem Detaillierungsgrad den Anforderungen an Auflagen einer Baugenehmigung und kann dort viel besser anhand einer konkreten Objektplanung festgelegt werden. Zum Teil erweisen sich die Forderungen als rechtlich nicht umsetzbar bzw. es fehlt eine erforderliche Rechtsgrundlage für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Mit der Schalltechnischen Untersuchung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aber der Nachweis geführt worden, dass der Bebauungsplan vollziehbar ist. Alle durch die Planung ausgelösten Lärmkonflikte sind lösbar und erlauben eine Umsetzung des B-Plans.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach Anlage 1 Nr. 2d BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu ermitteln und prüfen, wobei der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans die maßgebliche Prüfkulisse darstellt. Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung eines durch Einzelhandelsnutzung bereits vorgeprägten überwiegend versiegelten innerstädtischen Standorts. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten nur in eingeschränktem Umfang bestehen.