

GENEHMIGUNG

Gemeinde Brugg

Überbauungsordnung «Centre Brugg», Änderung 2024

Im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Erläuterungsbericht

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Änderung UeP
- Änderung UeV

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

9. Dezember 2024

Impressum

Auftraggeberin:

Genossenschaft Migros Aare
Industriestrasse 20
3321 Schönbühl

Planungsbehörde:

Gemeinde Brugg
Mettgasse 1
2555 Brugg

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Arthur Stierli, dipl. Geograf, Partner
Maxime Jeanneret, Raumplaner BSc FHO

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Centre Brügg	5
1.2 Vorhaben Fast-Food-Restaurant	5
1.3 Reduktion Fahrtenkontingent	6
1.4 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	7
1.5 Weitere Vorhaben der Migros	7
2. Verfahren	7
2.1 Gemischt-geringfügiges Verfahren	7
2.2 Termine	8
3. UeO-Änderung	9
3.1 UeO-Plan	9
3.2 UeO-Vorschriften	10
3.3 Planbeständigkeit	11
4. Auswirkungen	11
4.1 Verkehr	11
4.2 Landschaft und Ortsbild	13
4.3 Ökologie / Baumstandorte	14
4.4 Störfallvorsorge	15
Anhang 1 Beurteilung Risikorelevanz Störfallvorsorge	17

1. Ausgangslage

1.1 Centre Brügg

Die Genossenschaft Migros Aare (GMAA, nachfolgend auch Migros genannt) ist Inhaberin und Betreiberin des Centre Brügg im Industriegebiet «Brüggmoos» der Gemeinde Brügg. Das Einkaufszentrum mit ca. 32'000 m² BGF bietet Platz für zahlreiche Detailhändler, Gastronomie- und Dienstleistungsanbieter innerhalb und ausserhalb der Genossenschaft Migros Aare. Das Centre wurde anfangs der 70er-Jahre durch die Carrefour auf Basis eines Überbauungsplans mit Sonderbauvorschriften erstellt.

Der Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1990 wieder aufgehoben. Das Einkaufszentrum wurde 1991 durch die GMAA erworben und weiterbetrieben. Daraufhin wurden entsprechend den Bestimmungen zur Industriezone verschiedene Erweiterungen und Ergänzungen, wie z.B. ein Gartencenter oder eine Tankstelle mit Waschanlage bewilligt. Ende der 1990er-Jahre wurde zwecks Modernisierung und Umbau des Centre Brügg ein Projektwettbewerb durchgeführt und auf Basis des Siegerprojekts eine neue Überbauungsordnung mit UVB erarbeitet. Diese wurde nach verschiedenen Überarbeitungsschritten schlussendlich im Dezember 2003 beschlossen und im April 2005 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt.

Im Laufe der Jahre wurden verschiedene UeO-Änderungen zwecks Erhöhung der baupolizeilichen Masse und Anpassung an den Ausbau der A6 (inkl. Abbruch der bestehenden Tankstelle mit Shop und Waschanlage) vorgenommen:

- Dezember 2005: Änderung UeP und UeV, Verschiebung Aussenverkaufsfläche, Anpassungen Gebäudehöhen und Absenkungen
- Mai 2011: Änderung UeP, Anpassung UeO-Perimeter (Ausbau A6)
- Mai 2013: Änderung UeV, Anpassung Gebäudehöhen, Grünflächen und Dach Parkdeck
- Mai 2015: Änderung UeP, Erweiterung Bereich Aussenverkaufsfläche (inkl. neue Parkierung)

1.2 Vorhaben Restaurant mit Drive-In

Die Migros entwickelt ihre Standorte der Marktlage entsprechend stetig weiter. Im Centre Brügg wurde ein Bedarf nach einem zusätzlichen Gastronomie- bzw. Schnellrestaurations-Angebot erkannt. Es wurde ein Anbieter gefunden, welcher im Areal ein Restaurant mit Drive-In erstellen und betreiben will.

Der vorgesehene Standort für das Restaurant erlaubt eine Nutzung der bestehenden arealinternen Erschliessung ohne grössere Anpassungen. Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude mit kundenorientierten

Nutzungen im Erdgeschoss und zusätzlichen Betriebsflächen im 1. Obergeschoss. Insgesamt weist das Gebäude unter 1'000 m² Geschossfläche aus. Eine Terrasse im Aussenraum bietet Raum für zusätzliche Sitzplätze.

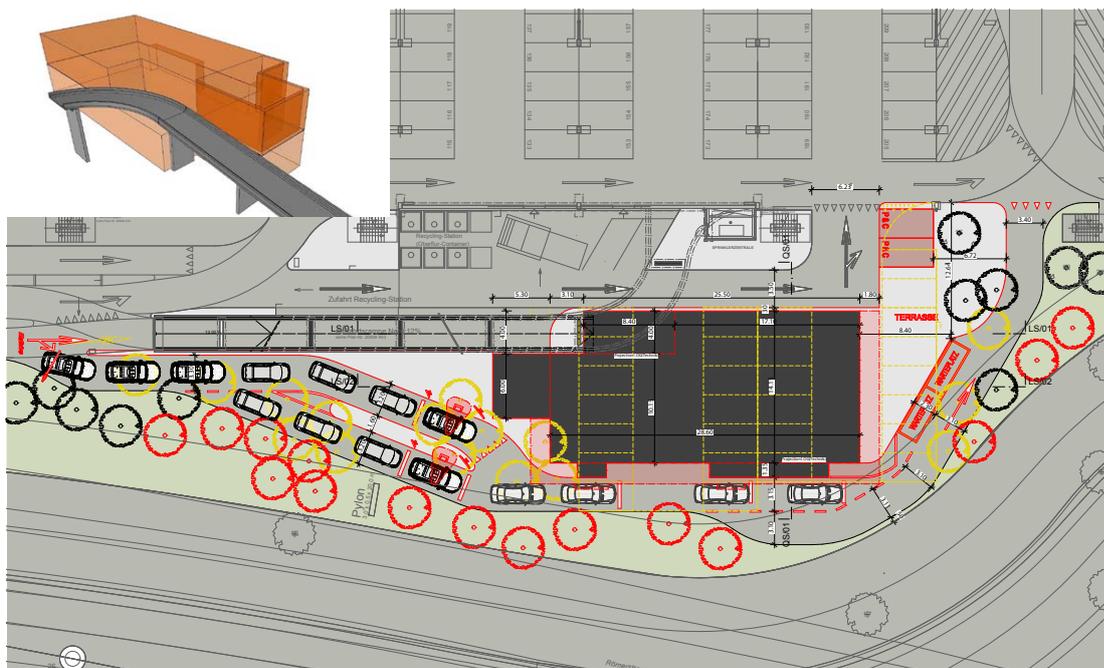


Abb. 1 Vorprojektplan des Restaurants mit Drive-In; gelb = Abbruch/Baumrodung, rot = Neubau/Baumpflanzung

Da sich dieser Standort jedoch ausserhalb des für Nutzungen des Einkaufszentrums vorgesehenen Bereichs der UeO befindet, ist eine UeO-Änderung erforderlich.

1.3 Reduktion Fahrtenkontingent

Das Gebiet Brüggmoos erfährt aufgrund von mehreren grösseren Planungsvorhaben (Spital, Uferpark etc.) eine Transformation, welche die Umgebung des Centre Brügg in absehbarer Zeit markant verändern wird.

Direkt südlich des Centre wird das neue Spitalzentrum (Spital Biel – Brügg) geplant, welches den bestehenden Standort im Beaumont-Quartier in Biel ersetzen soll. Parallel plant die Gemeinde Brügg südlich des Spitals einen Uferpark, welcher zusammen mit dem Spitalneubau die Aufwertung des Gebiets Brüggmoos vorantreiben soll. Im Rahmen der ZPP «Brüggmoos», welche die Vorhaben Spitalneubau und Uferpark planungsrechtlich sichert, werden zwei weitere Sektoren festgelegt, welche zur Ansiedlung von Gewerbe-, Forschungs- und/oder Dienstleistungsunternehmen im Bereich Medizin als Ergänzung zur Spitalnutzung dienen sollen. So soll das Gebiet Brüggmoos langfristig zu einem Arbeitsplatzstandort im Bereich der Dienstleistung und Medizin weiterentwickelt werden, mit dem neuen Spital Biel – Brügg als Zentrum.

Im Rahmen der Festlegung des neuen ViV-Standorts für das Spital Biel – Brügg hat sich die Migros bereit erklärt, 3'000 Fahrten DTV aus dem ihr zugesprochenen Fahrtenkontingent von 12'150 Fahrten dem Spitalstandort abzutreten. Diese Anpassung des Fahrtenkontingents soll mit der vorliegenden UeO-Änderungen gleichzeitig vorgenommen werden.

1.4 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Die UeO aus dem Jahr 2005 muss aufgrund ihres Alters nicht ohne Grund an die BMBV angepasst werden. Im Rahmen eines Startgesprächs mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wurde festgehalten, dass die Umsetzung der BMBV nur für zu ändernde oder neue Inhalte der UeO zwingend vorzunehmen ist.

1.5 Weitere Vorhaben der Migros

Die UeO «Centre Brügg» limitiert die mögliche Geschoss- und Verkaufsfläche des Centre Brügg sowie die maximale Gastrositzplatzzahl innerhalb der Baufelder 1-3. Heute ist die maximale Ausnützung beinahe erreicht, wodurch für neue Entwicklungen und Angebote wenig Flexibilität vorhanden ist.

Die GMAA sieht mittelfristig eine Modernisierung und allfällige Erweiterung des Centre Brügg vor. Mit einer Diversifizierung der Angebote und einer Umorganisation der Gebäudezugänge soll auf die Neuausrichtung des Gebiets Brüggmoos (vgl. 1.3) mit dem neuen Spital Biel – Brügg angemessen reagiert werden können.

Dies ist jedoch erst in einem späteren Schritt angedacht und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

2. Verfahren

2.1 Gemischt-geringfügiges Verfahren

Die Gemeinde Brügg schätzt die erforderlichen UeO-Änderungen aus folgenden Gründen als geringfügig ein:

- Mit den vorzunehmenden Änderungen wird keine Nutzungserhöhung vorgenommen und kein neuer Baubereich ausgeschieden, es wird lediglich ein bestehende baubereich verschoben, verkleinert und mit einer neuen Nutzung versehen;
- Der Neubau eines alleinstehenden Restaurants mit Drive-In ist gegenüber der grossen Volumen des Einkaufszentrums mit Parkdeck in Bezug auf Erscheinung und Volumen/Höhe untergeordnet;

- Die Auswirkungen der Planung beschränken sich weitgehend auf eine leichte Verkehrszunahme gegenüber dem heutigen Zustand von ca. 10%, womit die Gesamtfahrtanzahl gemäss Fahrtenkontingent nach wie vor bzw. auch mit der vorgesehenen Reduktion eingehalten wird;
- Die Reduktion der zulässigen Fahrten gemäss Fahrtenkontingent führt zu keiner negativen Auswirkung auf Raum und Umwelt, bzw. ist grundsätzlich positiv zu werten.

Entsprechend soll die Planung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV durchgeführt werden.

2.2 Termine

Daraus ergibt sich folgender ungefährender Ablauf der Planung:

Sommer 2024	Entwurf Vorlage
Sept. 2024	Öffentliche Auflage
Dezember 2024	Beschlussfassung Gemeinderat
Dezember 2024 – Januar 2025	Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
Anschliessend	Genehmigung Amt für Gemeinden und Raumordnung

2.3 Öffentliche Auflage und Beschlussfassung

Die öffentliche Auflage nach Art. 122 Abs. 7 BauV wurde - nach Publikation im Anzeiger Nidau am 19. September - vom 23. September bis 23. Oktober durchgeführt. Die Unterlagen wurden auf der Gemeindefwebseite zur Einsicht hochgeladen und auf der Gemeindeverwaltung physisch bereitgestellt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde weder von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, in der Gemeindeverwaltung in die Akten einzusehen, noch wurde eine Einsprache eingereicht.

Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgte am 9. Dezember 2024.

3. UeO-Änderung

3.1 UeO-Plan

Die Änderungen werden im UeO-Plan mit Änderungssperimeter im Massstab 1:1'000 dargestellt. Damit werden nur die Inhalte innerhalb des Änderungssperimeters geändert, unabhängig der veränderten hinweisenden Darstellungen (z.B. in der Zwischenzeit erstellte Gebäude, nicht mehr vorhandene Bäume) ausserhalb des Änderungssperimeters. Dieses Vorgehen ist insb. deshalb unerlässlich, da die Planinhalte ursprünglich im alten Koordinatensystem LV03 erstellt und nie konvertiert und an die AV angepasst wurden. Entsprechend sind die nicht im Rahmen dieser Änderung angepassten Vermessungen und dargestellten Inhalte teilweise ungenau.

Eine grundlegende Bereinigung des gesamten UeO-Plans ist innerhalb der vorliegenden Planung nicht möglich, da eine solche Änderung nach laufender Praxis des AGR eine ordentliche Anpassung der UeO voraussetzt, was die geplante, spätere grundlegende Überarbeitung der UeO verunmöglichen könnte (Planbeständigkeit). Diese Bereinigungen sind deshalb im Rahmen einer späteren, grundlegenden Überarbeitung bzw. Neufassung der Überbauungsordnung vorgesehen.

Folgende Elemente des UeO-Plans werden geändert und sind als geringfügige materielle Änderungen oder geringfügige formelle Änderungen zwecks besserer Planhygiene (Korrekturen) zu betrachten:

Materielle Änderungen

- Aufhebung der Bereiche Nordost und Nordwest (vgl. 3.2)
- Verschiebung und Neuformung des Baufelds 4 und Umbenennung in Baubereich 4 (BMBV-konformer Begriff)
- Neusetzung der im Bereich Nord liegenden Baumstandorte «Bäume zusätzlich (exemplarisch), da einige Baumstandorte mit dem neuen Baubereich 4 kollidieren.
- Verschiebung des nordöstlichen Zufahrtsbereichs und Entfernung der Zweiradverbindung entsprechend den bewilligten und erstellten Erschliessungsanlagen

Korrekturen/Planhygiene

- Entfernung der mit dem Bau des Parkdecks entfernten und nicht mehr realisierbaren Baumstandorte «Bäume bestehend» (hinweisende Planbestandteile)
- Entfernung «LKW-Zufahrtsbereich Recycling-Station» (hinweisender Planbestandteil aus Änderung 2011 ohne Legendeneintrag)
- Bereinigung der Planlegende: Die Inhalte «Baulinien» und «Zu- und Wegfahrt Tankstelle (genaue Lage noch nicht festgelegt)» verfügen seit der Änderung 2011 über keinen entsprechenden Planeintrag und werden entfernt.

Die Änderung der hinweisenden Elemente erfordert (wie auch die Darstellung der aktuellen amtlichen Vermessung) keine Ausscheidung eines Änderungsperimeters, da diese Planbestandteile hinweisend sind und somit nicht verbindlich sind. Sie dienen rein der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des UeO-Änderungsplans.

3.2 UeO-Vorschriften

Die UeO-Vorschriften werden wie folgt materiell geändert:

- Aufhebung der Bereiche Nordost und Nordwest (Art. 12-14) und Neunummerierung der Artikel ab Art. 12
- Umbenennung Baufeld 4 zu Baubereich 4, Festlegung von neuen Nutzungsbestimmungen sowie baupolizeilichen Massen in neuem Artikel (Neuer Art. 12), Aufhebung der möglichen Arealzufahrt ab der Mittelstrasse für die Tankstelle (Art. 18/neu 16) und des damit verbundenen, möglichen Unterbruchs des Grünstreifens (Art. 27/neu 25 Abs. 2).
- Reduktion des zulässigen Fahrtenkontingents von 12'150 auf 9'150 Fahrten DTV (Art. 17/neu 15)

Zusätzlich wird der Legendeneintrag «Baulinien» ohne Vorschriften und Planinhalte gestrichen (keine materielle Änderung).

Betroffenheit
Bereiche Nord und
Süd

Die materiellen Änderungen betreffen alle den Bereich Nord der Überbauungsordnung. Der Bereich Süd ist nicht von materiellen Änderungen betroffen.

Bereiche Nordost
und Nordwest:
Korrektur Plan-
fehler

Die Bereiche Nordost und Nordwest wurden mit den verschiedenen Änderungen nur teilweise aufgehoben und sind im heutigen Zustand beide irrelevant:

Der Bereich Nordwest diente ursprünglich einer Erweiterung der bestehenden Tankstellenanlage im Baufeld 4, wurde jedoch im Rahmen der Änderung vom 26. Mai 2011 fälschlicherweise mit dem Baubereich Nordost vertauscht (Planfehler). Mit der Verschiebung des Baufeldes 4 wurde anschliessend auch dieser Bereich aufgehoben. Heute besteht der Bereich Nordwest noch im Osten des Areals, hat damit jedoch jeglichen Zusammenhang mit der entsprechenden Vorschrift und dem zugehörigen Baufeld 4 verloren.

Der Bereich Nordost diente ursprünglich zur Erstellung von nicht überdachten und nicht versiegelten Abstellplätzen nach Art. 25 Abs. 2 UeV. Artikel 25 Abs. 2 wurde mit der Änderung vom 23. Mai 2013 aufgehoben, womit der Bereich keinem ausgewiesenen Zweck mehr dient. Der Bereich wurde zudem im Überbauungsplan mit der Änderung vom 26. Mai 2011 mit dem Bereich Nordwest vertauscht und aufgehoben.

Mit der Verschiebung des Baufeldes 4 wurde beschlossen, eine Bereinigung der Planfehler vorzunehmen. Entsprechend werden die beiden nicht mehr relevanten Bereiche aus den Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan entfernt. Der Baubereich 4 wird neu in einem eigenen Artikel ohne weitere Abhängigkeiten geregelt.

3.3 Planbeständigkeit

Mit der vorliegenden Änderung werden einzelne Elemente geringfügig geändert und nicht mehr im UeO-Plan bestehende bzw. nicht mehr relevante Elemente entfernt. Es wird eine Nutzung zugelassen, die in den Auswirkungen mit der ursprünglichen Nutzung vergleichbar ist. Die Verschiebung des Baubereichs ermöglicht die weitgehende Nutzung der heutigen arealinternen Erschliessung und minimiert die Auswirkungen der Planung weiter.

Aufgrund des Alters der UeO und den seither massgebend geänderten übergeordneten gesetzlichen Grundlagen drängt sich neben den einzelnen vorgenommenen Korrekturen eine grundlegende Aktualisierung oder Neufassung der UeO auf. Eine solche Neufassung erfordert jedoch eine Klärung der Entwicklungsstrategie des Centre Brügg, was heute aufgrund des dynamischen Planungsumfeldes im Brüggmoos (Spitalneubau und Planung Brüggmoos) nicht zeitnah möglich ist.

Die Weiterentwicklung/Neufassung der UeO Centre Brügg soll deshalb in einer weiteren Planungsphase erfolgen. Die vorliegende geringfügige Änderung verhindert eine spätere, ordentliche Änderung der UeO nicht.

4. Auswirkungen

4.1 Verkehr

Heute generiert das Einkaufszentrum Centre Brügg gemäss Controllig-Berichten täglich zwischen 6'000 und 7'000 Fahrten DTV. Dies entspricht ca. 57% des nach UeO zulässigen Fahrtenkontingents von 12'150 Fahrten DTV.

Das neue Restaurant mit Drive-In ist aus verkehrlicher Sicht mit der ursprünglich vorgesehenen Tankstelle vergleichbar. Die Projektierung des Restaurants ist bereits fortgeschritten. Der planende Restaurantbetreiber verfügt über viel Erfahrung mit vergleichbaren Standorten. Insbesondere hat der Betreiber bereits mehrere bestehende Tankstellen zu Restaurants mit Drive-In umgebaut und kann auch hier auf Erfahrungswerte zurückgreifen.

Verkehrserzeugung Restaurant

Gemäss Erfahrungen des beteiligten Restaurantbetreibers entsteht bei der Umnutzung einer Tankstelle zu einem Restaurant mit Drive-In vergleichbarer Grösse ca. 10% an Mehrverkehr gegenüber dem Tankstellenverkehr. Aufgrund von Erfahrungen mit vergleichbaren Standorten wird für das neue Restaurant mit Drive-In, mit einer Geschossfläche von unter 1'000 m², mit ca. 600–1'000 Fahrten DTV gerechnet. Dabei sind die entstehenden Synergien mit dem Einkaufszentrum berücksichtigt.

Verkehrserzeugung Tankstelle

Nach dem Ausbau der A6 wurde keine neue Tankstelle mit Waschanlage etc. erstellt. Es liegen keine Verkehrsdaten zur Tankstelle mit Waschanlage und Pneu-Service, wie sie vor dem Ausbau der A6 im nordwestlichen Bereich des Areals stand, vor. Jedoch lässt sich die Verkehrserzeugung einer solchen Anlage aufgrund von Erfahrungswerten schätzen.

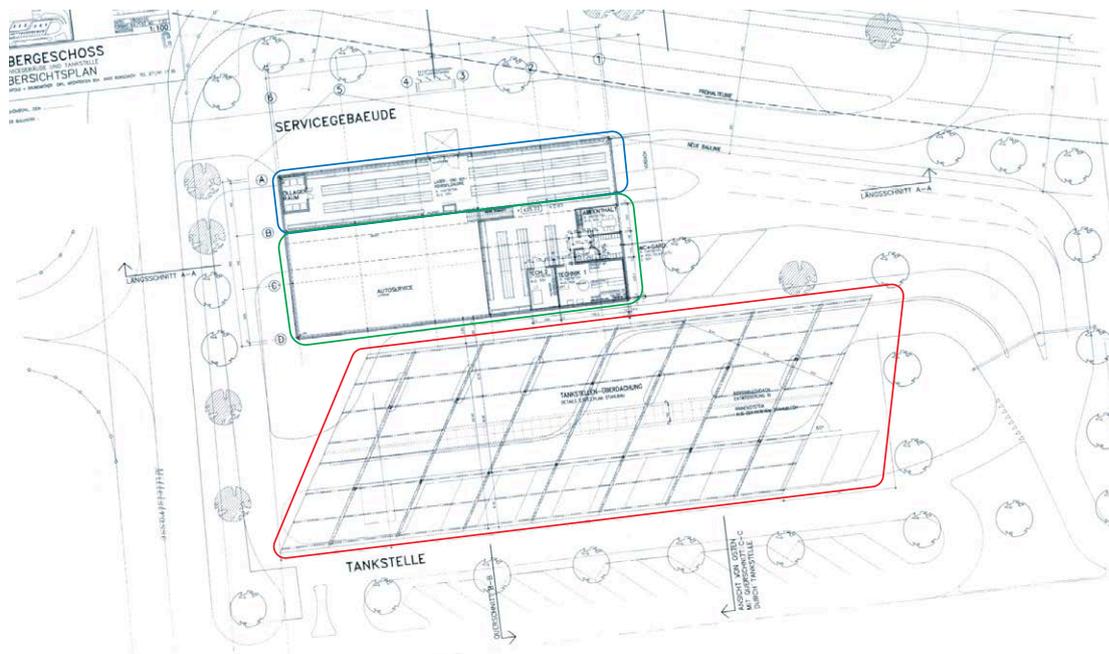


Abb. 2 Die ursprüngliche Auto-Service-Stelle mit Tankstelle (rote Umrandung), Waschanlage (blaue Umrandung) und Pneuservice (4 Plätze, grüne Umrandung) im Centre-brügg Areal vor dem Ausbau der A6

Das Büro B+S gab auf Anfrage der Auftraggeberin folgende Einschätzung ab, wobei von einer Tankstelle mit Waschanlage und Tankstellenshop ausgegangen wurde (ohne Pneu-Service, da keine vergleichbare Erfahrung):

Tankstelle mit 6 Zapfsäulen:

- 12 Tankvorgänge/h je Zapfsäule in der Spitzenstunde --> 144 Fahrten Abendspitzenstunde
- 3.33 Tankvorgänge/h je Zapfsäule tagsüber (12h) --> 480 Fahrten
- Total 624 Fahrten DTV

Waschanlage:

- 5 Waschvorgänge in der Spitzenstunde, 15 Waschvorgänge tagsüber
- Total 40 Fahrten DTV

Tankstellenshop mit 14 Abstellplätzen (ausgenommen Tankvorgänge mit oder ohne Einkäufe):

- 12 Fahrten/Abstellplatz, davon 20% in der Spitzenstunde
- Abendspitzenstunde 34 Fahrten, Tagsüber 134 Fahrten
- Total 168 Fahrten

Mit diesen Erfahrungswerten gerechnet ist für die in der UeO vorgesehene Tankstellennutzung eine Fahrtenzahl von ungefähr 832 Fahrten DTV anzunehmen, wovon ca. 183 in der Abendspitzenstunde zu erwarten sind. Dies berücksichtigt die Synergien mit dem Einkaufszentrum nicht.

Im «Technischen Bericht zur Leistungsfähigkeitsanalyse» der B+S AG vom 8. Oktober 2010, (Bericht-Nr. GA/89.11.43) wurde für die damals bestehende Tankstelle, mit Berücksichtigung der Synergien mit dem EKZ, eine Fahrtenzahl von 120 Fahrten in der Abendspitzenstunde angenommen (Hochrechnung auf durchschnittlicher Tagesverkehr: 545 Fahrten DTV). Mit der seither stattgefundenen Verkehrsentwicklung kann der Mittelwert zwischen der Annahme von 2010 und der obenstehenden Rechnung (ca. 690 Fahrten DTV) als plausible Annahme zur Fahrtenzahl der Tankstellennutzung angenommen werden.

Fazit

Insgesamt ist mit der Nutzungsänderung des Baubereichs 4 eine Zunahme der potenziellen Verkehrserzeugung von max. 320 Fahrten DTV¹ zu erwarten. Im Kontext der heutigen Verkehrserzeugung von 6'000-7'000 Fahrten DTV ist dies als gering einzustufen. Weiter ist klar, dass das reduzierte Fahrtenkontingent (9'150 Fahrten DTV) auch mit der Änderung problemlos eingehalten werden kann.

4.2 Landschaft und Ortsbild

Im Baubereich 4 wird die Erstellung eines zweigeschossigen Restaurant mit Drive-Ins beabsichtigt. Der Baubereich 4 befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Parkdeck mit Erschliessungsanlagen und tritt aufgrund der niedrigeren zulässigen Gesamthöhe (zulässige GH Restaurant 10.0 m, «max. Höhe» Parkdeck 13.50 m) und Lage (teilweise unter der Erschliessung des Parkdecks) untergeordnet in Erscheinung. Innerhalb des Siedlungsbildes der Industriezone - mit einer zulässigen Gesamthöhe von 30 m gemäss Baureglement - unmittelbar neben der Nationalstrasse A6 sind damit keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

¹ Annahme Verkehrserzeugung Auto-Service-Anlage: ca. 690 Fahrten DTV, Annahme Verkehrserzeugung Restaurant mit Drive-In: 600-1'000 Fahrten DTV

4.3 Ökologie / Baumstandorte

Die UeO beinhaltet mehrere Ansätze zur Begrünung und Ökologie des Areals. Teil davon ist die Regelung der Anzahl Bäume, die im Perimeter der UeO zu erhalten oder zu kompensieren (Rankgerüste und -masten) ist. Die im UeO-Plan hinweisend dargestellten Baumstandorte «Bäume bestehend» sind gemäss Vorschriften grundsätzlich zu erhalten. Zusätzlich sind an den vorgegebenen Standorten «Bäume zusätzlich (exemplarisch)» weitere Bäume zu pflanzen.

Die bestehenden Bäume wurden mit der Erstellung des Parkdecks gem. Art. 16/neu 14 weitgehend entfernt und mit neuen Baumpflanzungen oder Kompensationsmassnahmen gem. Art. 26/neu 24 Abs. 3-5 ersetzt. Mit der UeO-Änderung vom 26. Mai 2011 wurden wiederum Baumstandorte im UeO-Plan entfernt und ersetzt. Das ursprünglich vorgesehene Bepflanzungskonzept für die bestehenden und zusätzlich zu pflanzenden Bäume ist nicht mehr erkennbar. Heute befinden sich im Areal ca. 97 Bäume, die meisten davon befinden sich im nicht planungsrechtlich sichergestellten Grünstreifen im Norden des Areals.

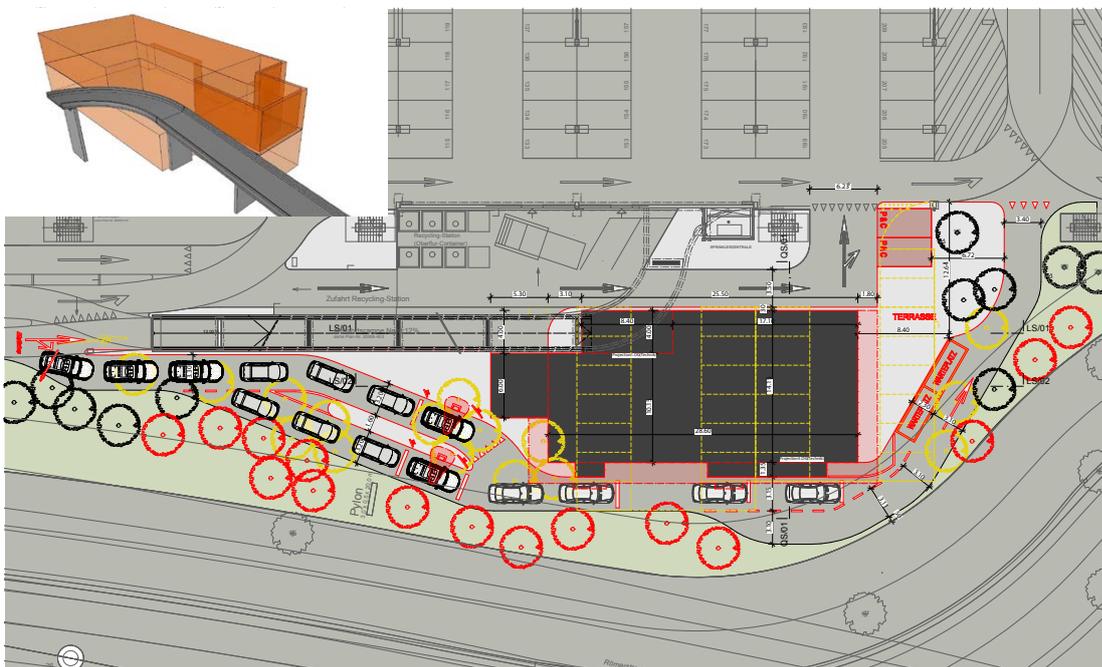


Abb. 3 Vorprojektplan des Restaurants mit Drive-In (nicht genordet); gelb = Abbruch/Baumrodung, rot = Neubau/ Baumpflanzung

Verschiebung der «exemplarischen» Baumstandorte

Mit der Erstellung des Restaurants mit Drive-In im Baubereich 4 müssen voraussichtlich 30-35 Bäume entfernt werden. Die im UeO-Plan gekennzeichneten Baumstandorte «Zusätzliche Bäume (exemplarisch)» werden entsprechend der heutigen bzw. neuen Situation verschoben. Damit wird die ungefähre Lage für notwendige Ersatzpflanzungen gemäss Art. 26 Abs. 4 im Plan dargestellt.

Die Ersatzpflanzungen sind nach wie vor nach Art. 30 UeV mit dem Baugesuch im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplans nachzuweisen. Die verbindliche Vorschrift wird nicht verändert.

Aufhebung der nicht realisierbaren «Baumstandorte bestehend»

Die aufgrund des Parkdecks (in neuer AV ersichtlich) entfernten und nicht mehr realisierbaren, hinweisenden «Baumstandorte bestehend» werden zwecks Übersichtlichkeit und Verständlichkeit des UeO-Änderungsplans nicht mehr dargestellt.

Die Ersatzpflanzungen nach Art. 26/neu 24 Abs. 4 UeV wurden vorgenommen. Die innerhalb des UeO-Perimeters zu erhaltende Anzahl Bäume wird weiterhin eingehalten und nach Art. 30/neu 28 mittels Umgebungsgestaltungsplan im Baubewilligungsverfahren überprüft. Die Änderung dieser hinweisenden Elemente entspricht nicht einer materiellen Änderung der UeO und bringt entsprechend keine Auswirkungen mit sich.

Mit der UeO-Änderung entstehen keine negativen Auswirkungen bzgl. Ökologie und Baumstandorten.

4.4 Störfallvorsorge

Im Bereich der Überbauungsordnung bestehen gemäss kant. Geoportal keine Konsultationsbereiche im Sinne der Störfallverordnung. Der Konsultationsbereich der A6 ist in diesem Bereich unterbrochen, im Westen und Osten des Areals sind lineare Konsultationsbereiche mit Tiefe 100m festgelegt.

Eine Abklärung der Risikorelevanz nach Störfallverordnung wurde vorsorglich durchgeführt (vgl. Tabelle 1 und Anhang 1). Dabei wurden sämtliche Sitzplätze des geplanten Restaurants (insg. 240) als zusätzliche Raumnutzer behandelt. Mit den zusätzlichen Raumnutzern wurde der Referenzwert Ref_{Bev} in keiner Scannerzelle überschritten; in sämtlichen Scannerzellen besteht zusätzlicher Spielraum von über 200 Raumnutzern, bevor die Risikorelevanz gegeben ist.

Koordination RP - Störfallvorsorge

Übersicht Scannerzellen

13.08.24

Brügg: UeO Centre Brügg

RefBev-Wert: **720** Strasse

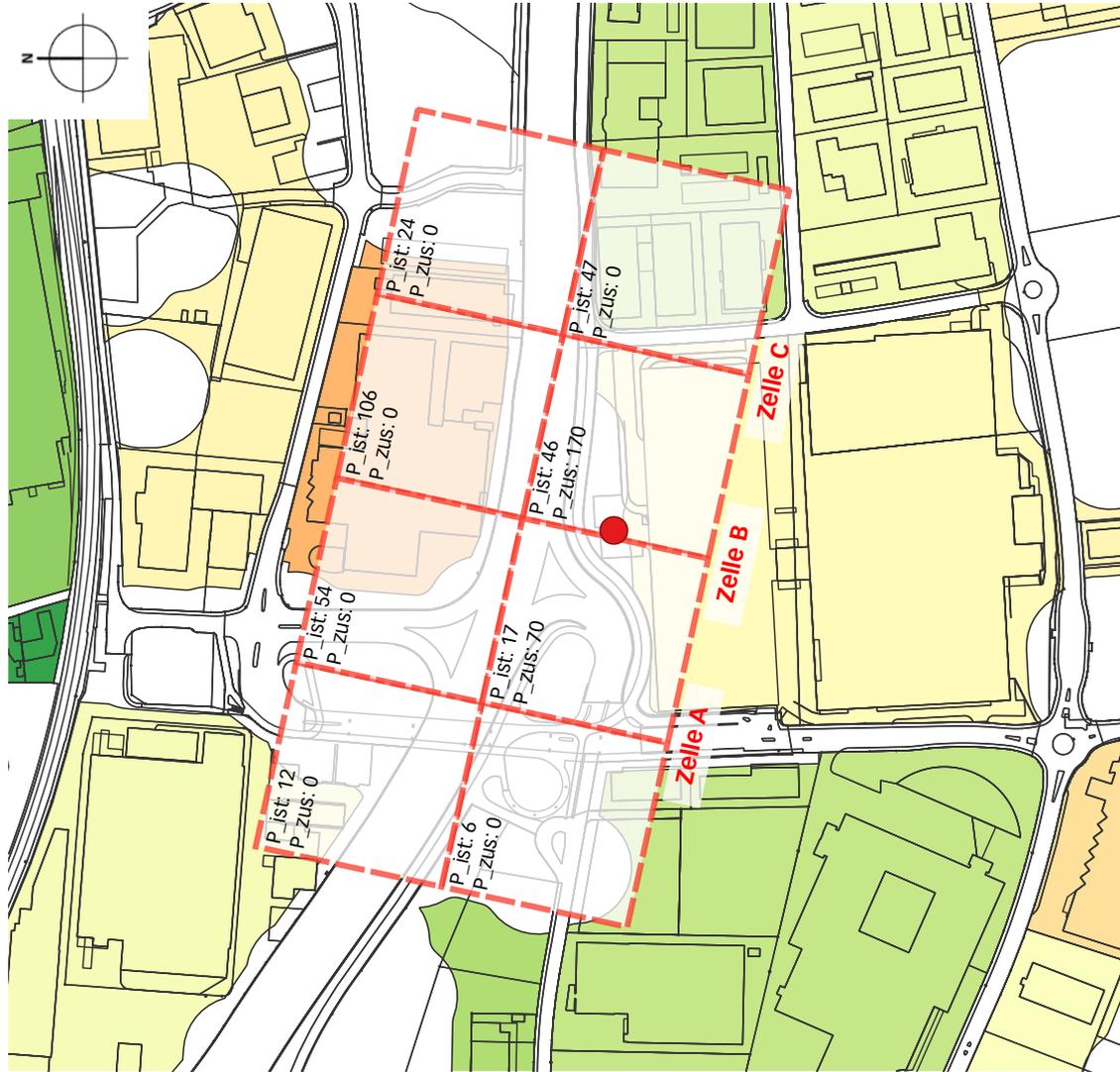
Personenbelegung Scannerzellen

Art der Anlage bez. Überlagerung KoBe	Bezeich. Scannerzelle	ha-Quadrat (ha-Element)	Personenbelegung								
			Aktuell -> Pist - Einwohner (EW)	Aktuell -> Pist - Beschäftigte (BE)	Pist - Summe EW + BE	Vorgeseh. (zusätzl) -> Pvor - Einwohner	Vorgeseh. (zusätzl) -> Pvor - Beschäftigte	Pzus - Summe EW + BE	Künftige P. -> Pist + Pzus Einwohner (total)	Künftige P. -> Pist + Pzus Beschäftigte (total)	Künftige P. -> Pist + Pzus EW + BE (total)
Nationalstrasse (NS)	A	1	0	12	12	0	0	0	0	12	12
Nationalstrasse (NS)	A	2	0	6	6	0	0	37	37	0	43
Nationalstrasse (NS)	A	3	0	54	54	0	0	0	0	0	54
Nationalstrasse (NS)	A	4	0	17	17	0	0	70	70	0	87
	TOTAL A		0	89	89	0	107	107	0	196	196
Nationalstrasse (NS)	B	3	0	54	54	0	0	0	0	54	54
Nationalstrasse (NS)	B	4	0	17	17	0	0	70	70	0	87
Nationalstrasse (NS)	B	5	0	106	106	0	0	0	0	0	106
Nationalstrasse (NS)	B	6	0	46	46	0	0	170	170	0	216
	TOTAL B		0	223	223	0	240	240	0	463	463
Nationalstrasse (NS)	C	5	0	106	106	0	0	0	0	0	106
Nationalstrasse (NS)	C	6	0	46	46	0	0	170	170	0	216
Nationalstrasse (NS)	C	7	0	24	24	0	0	0	0	0	24
Nationalstrasse (NS)	C	8	0	47	47	0	0	0	0	0	47
	TOTAL C		0	223	223	0	170	170	0	393	393

Anzahl Beschäftigte als Vollzeitäquivalent (VZÄ)
 1/3 Beschäftigte entspricht 8 Std. Präsenz pro Tag
 Zahlen Personenbelegung in Rot bedeutet: RefBev überschritten -> Risikorelevanz gegeben

Tab. 1 Nachweistabelle Personenbelegung Scannerzellen zur Koordinaton Störfallvorsorge

Anhang 1 Beurteilung Risikorelevanz Störfallvorsorge



Einwohnergemeinde Brügg /
 Genossenschaft Migros Aare

UeO "Centre Brügg"

Störfallvorsorge: Konsultationsbereich
 Nationalstrasse N5

Masstab 1:3'500

brugg/ueo_centre_bruigg/04_resultate/04_stoerfall/
 08003_sboerfallvorsorge_240201.qgzz/mj

Legende

- Raumnutzerdichten / ha AGR
- Scanner-Zellen mit ha-Elementen
- Standort Restaurant mit Drive-In

Schlüsseldaten

Betroffene Strasse Nationalstr. N6
 Durchschn. Tagesverkehr 29'600 DTW (2021)
 Fläche Scanner-Zelle 200m x 200m (4ha)
 Referenzwert Ref_Bev* 720 Personen

* vorsichtshalber Ref_Bev zu DTW < 30'000 verwendet

Auswertung

Ref_Bev Zelle A 159 Personen
 Ref_Bev Zelle B 463 Personen
 Ref_Bev Zelle C 393 Personen

Der Referenzwert Bevölkerung wird nicht überschritten. Es besteht keine Risiko-relevanz.