



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND  
KENNZEICHNUNGEN**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Jüchen“,  
3. Änderung**

**im Ortsteil Jüchen**

**Verfahrensstand: Offenlage gem. § 3 (2) BauGB**

## Textliche Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen sowie Hinweise und Kennzeichnungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Jüchen“, in Kraft seit 14.12.1989, sowie dessen 1. Änderung, in Kraft seit 12.01.1995, bleiben unberührt.

### Baunutzungsverordnung

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Jüchen“ ist unter der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) aufgestellt und bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist unter der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) aufgestellt und bekannt gemacht worden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 inklusive der 1. Änderung auf die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) umgestellt.

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

#### Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII des Anhangs 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V des Anhangs 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V, welche im Anhang 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 mit einem (\*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

Im Gewerbegebiet GE 3 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV des Anhangs 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz i. V. m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen wären, unzulässig.

#### Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der Jüchener Sortimentsliste (\*)

zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Jüchen sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels nicht zulässig.

<b>(*) Jüchener Sortimentsliste</b>	
<b>Folgende Hauptsortimente sind nicht zulässig:</b>	
<b>Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente</b>	
Blumen (aus 47.76.1)	Pharmazeutische Artikel (Apotheke) (47.73)
Drogerie, Kosmetik / Parfümerie (47.75)	Zeitungen / Zeitschriften (47.62.1)
Nahrungs- und Genussmittel (47.2)	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (aus 47.76.2)
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
Augenoptik (47.78.1)	Musikinstrumente und Musikalien (47.59.3)
Bekleidung (47.71)	Papier / Büroartikel / Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (47.62.2)
Bücher (47.61, 47.79.2)	Schuhe, Lederwaren (47.72)
Elektrokleingeräte (aus 47.54)	Spielwaren (47.65)
Glas / Porzellan / Keramik (47.59.2)	Sportartikel (aus 47.64.2)
Haus- / Bett- / Tischwäsche (aus 47.51)	Uhren / Schmuck (47.77)
Hausrat (aus 47.59.9)	Unterhaltungselektronik / Neue Medien (47.43, 47.63, 47.41, 47.78.2, 47.42)
Heimtextilien / Gardinen (aus 47.53, aus 47.51)	Waffen / Jagdbedarf / Angelbedarf (aus 47.78.9, aus 47.64.2)
Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus 47.51)	Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände (47.78.3, aus 47.59.9)
Medizinische und orthopädische Geräte (47.74)	

Untergeordnete zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ist in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten der Anteil zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Randsortimente gem. Jüchener Sortimentsliste bis zu einer Größenordnung von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, bezogen auf die Gesamtheit der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente, zulässig.

Untergeordnete Verkaufsstätten in produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind Verkaufsstätten von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig,

- wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist und
- wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist sowie
- wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.

Vergnügungsstätten (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (6) 2 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

**Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert und dabei bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

## Hinweise

### Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchG) und dem Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ergeben, sind zu beachten.

So soll nach § 1 LBodSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und / oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen

Die Böden sind gleichfalls vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen. Zielsetzung ist die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des BBodSchG.

### Kampfmittel

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die Stadt Jüchen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### Bodendenkmäler

Gemäß § 16 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sind die ausführenden Baufirmen bzw. die Maßnahmenträger auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Jüchen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206-90300, Fax: 02206-903022 hinzuweisen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

## Kennzeichnungen

### Grundwasser

Das gesamte Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohlentagebaus, 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 Sumpfungsmäßnahme 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.

Die späteren Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den höchst möglichen Grundwasserstand ihres Baugrundstückes als Planungsgrundlage zu klären und bei der Bauausführung entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Bodenfeuchtigkeit und drückendes Wasser zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Grundwasserverhältnisse gehört mit zu den zentralen Aufgaben des Architekten und fällt in den Risikobereich des Bauherren / Architekten.

Auskünfte über die höchsten zu erwartenden Grundwasserflurabstände erhält man beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Fachbereich 51.