



## **B E G R Ü N D U N G**

**zum**

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

**im Ortsteil Jüchen**

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A : Allgemeiner Teil</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanaufstellung</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen</b> .....	<b>10</b>
5.1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW).....	10
5.2. Regionalplan Düsseldorf (RPD).....	10
5.3. Flächennutzungsplan.....	11
5.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	11
5.5. Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss.....	12
5.6. Innenentwicklung / Alternativenprüfung.....	13
5.7. Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte.....	13
<b>6. Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
6.1.1. Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel.....	14
6.1.2. Zulässigkeit von untergeordneten zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten.....	14
6.1.3. Zulässigkeit von untergeordneten Verkaufsstätten in produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben.....	15
6.1.4. Vergnügungsstätten.....	15
6.1.5. Umstellung auf BauNVO 2017.....	15
6.1.6. Immissionsschutz.....	16
<b>Teil B : Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>17</b>
<b>1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen</b> .....	<b>17</b>
<b>2. Einzelhandel, Nahversorgung</b> .....	<b>17</b>
<b>3. Gemeinbedarfseinrichtungen</b> .....	<b>17</b>
<b>4. Verkehr</b> .....	<b>17</b>
<b>5. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>17</b>
<b>6. Natur, Landschaft und Umwelt</b> .....	<b>18</b>
6.1. Störfallschutz.....	18
6.2. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	18
6.3. Artenschutz.....	18
6.4. Klimaschutz.....	18
<b>7. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege</b> .....	<b>18</b>
<b>8. Wasserschutz / Grundwasser</b> .....	<b>18</b>
<b>9. Altlasten</b> .....	<b>19</b>
<b>10. Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>19</b>

<b>11. Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>19</b>
<b>Teil C : Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>20</b>
<b>Teil D : Dokumentation des Verfahrens .....</b>	<b>21</b>
<b>Anlage 1: Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB .....</b>	<b>24</b>
<b>Anlage 2: Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB .....</b>	<b>25</b>
<b>Anlage 3: Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB .....</b>	<b>26</b>
<b>Anlage 4: Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....</b>	<b>27</b>

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung wird dem Bebauungsplan diese Begründung beigegeben:

## Teil A : Allgemeiner Teil

### 1. Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Stadt Jüchen liegt im südwestlichen Teil des Landes Nordrhein-Westfalens zwischen den Städten Mönchengladbach, Düsseldorf und Köln. Sie ist mit ihren Gemarkungen Bestandteil des Rhein-Kreises Neuss und dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugeordnet.

Die Stadt Jüchen ist im Rahmen des Zentralörtlichen Systems als Grundzentrum eingestuft. Oberzentren für Jüchen sind Mönchengladbach und Düsseldorf, benachbarte Mittelzentren sind die Städte Grevenbroich, Neuss, Korschenbroich und Erkelenz.

Die direkten Autobahnanschlüsse A 46 und A 44, die B 59 sowie die Bahnanschlüsse in Jüchen und Hochneukirch gewährleisten eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und damit an die benachbarten Zentren.

Das Stadtgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 71,9 km<sup>2</sup>. Mit ca. 23.700 Einwohnern – aufgeteilt auf 27 Ortsteile – und einer Bevölkerungsdichte von ca. 330 Einwohnern je km<sup>2</sup> ist Jüchen im Ganzen ländlich geprägt.

Die Ortslagen Jüchen und Hochneukirch mit ca. 5.600 bzw. 5.100 Einwohnern gelten im Stadtgebiet als Siedlungsschwerpunkte und sind im Flächennutzungsplan als solche dargestellt. Die Ortsteile Gierath und Bedburdyck sind faktisch als dritter Siedlungsschwerpunkt aufzufassen.

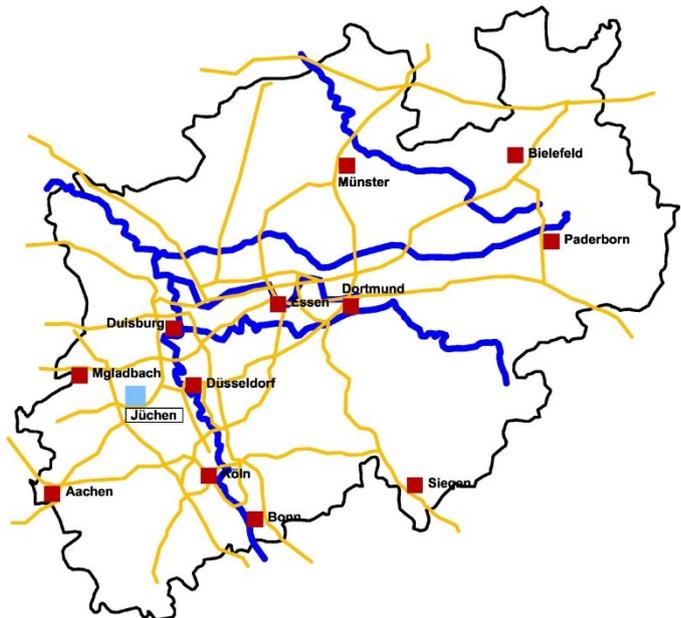


Abbildung 1: Lage des Stadtgebietes in Nordrhein-Westfalen

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Jüchen. Er grenzt nördlich an die Neusser Straße (B 59) an. Westlich des Geltungsbereichs beginnt die Wohnbebauung entlang der Neusser Straße. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bahnlinie Köln - Mönchengladbach begrenzt. Im Osten begrenzt die Stichstraße Richtung Bahnunterführung den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung gemäß § 9 (7) BauGB mit einer schwarz unterbrochenen Umrandung dargestellt, hat eine Größe von ca. 63.500 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Jüchen, Flur 10: Flurstücke 110, 116, 118, 119, 120, 121, 123, 125, 131, 135, 136, 138, 141, 142, 143, 144, 146, 147, 151, 152, 153, 154, 155, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 167 (teilw.), 169, 640 und

Gemarkung Jüchen, Flur 11: Flurstücke 411, 424, 463, 498, 661, 662.

## 2. Ausgangssituation

Derzeit ist das Plangebiet über den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Jüchen“ inkl. 1. Änderung planungsrechtlich gesteuert (siehe Abbildung 2). Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Einzelhandelsansiedlungen sind hier grundsätzlich zulässig. Nur nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind zulässig. Das Gebiet ist heute fast vollständig bebaut.

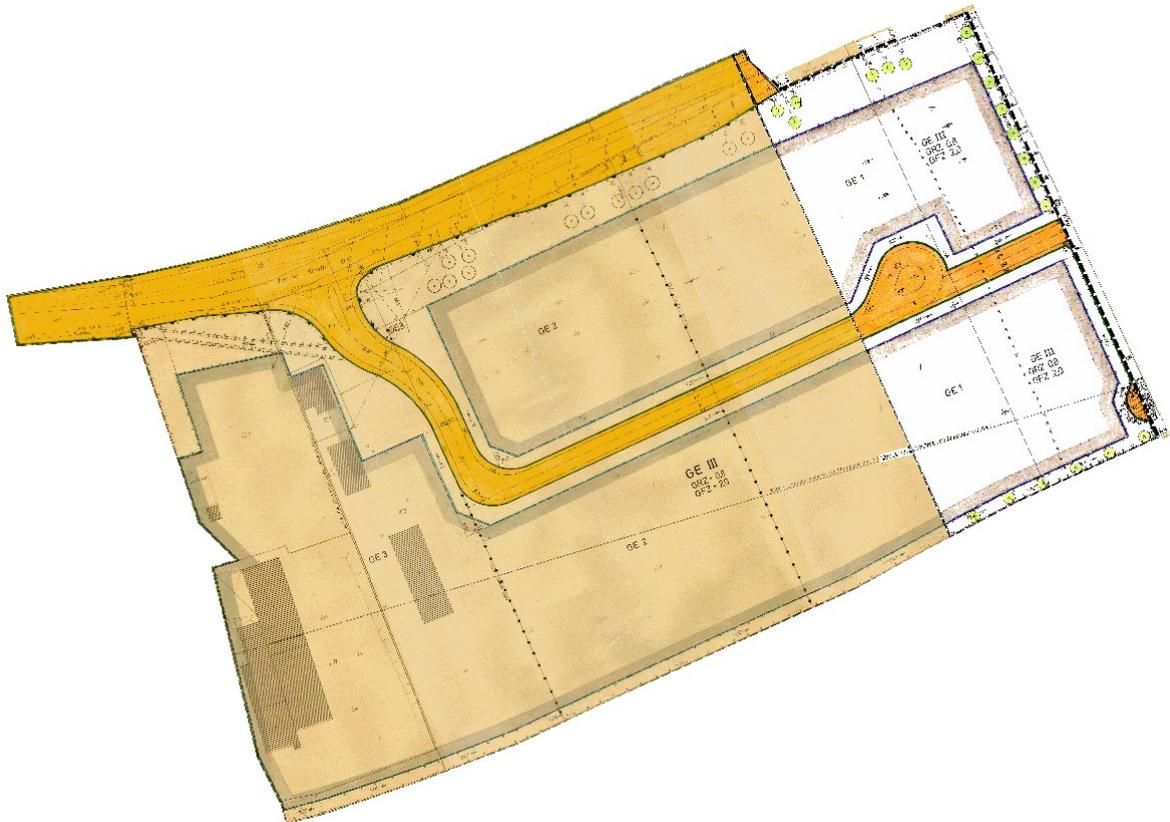


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Jüchen“ inkl. 1. Änderung

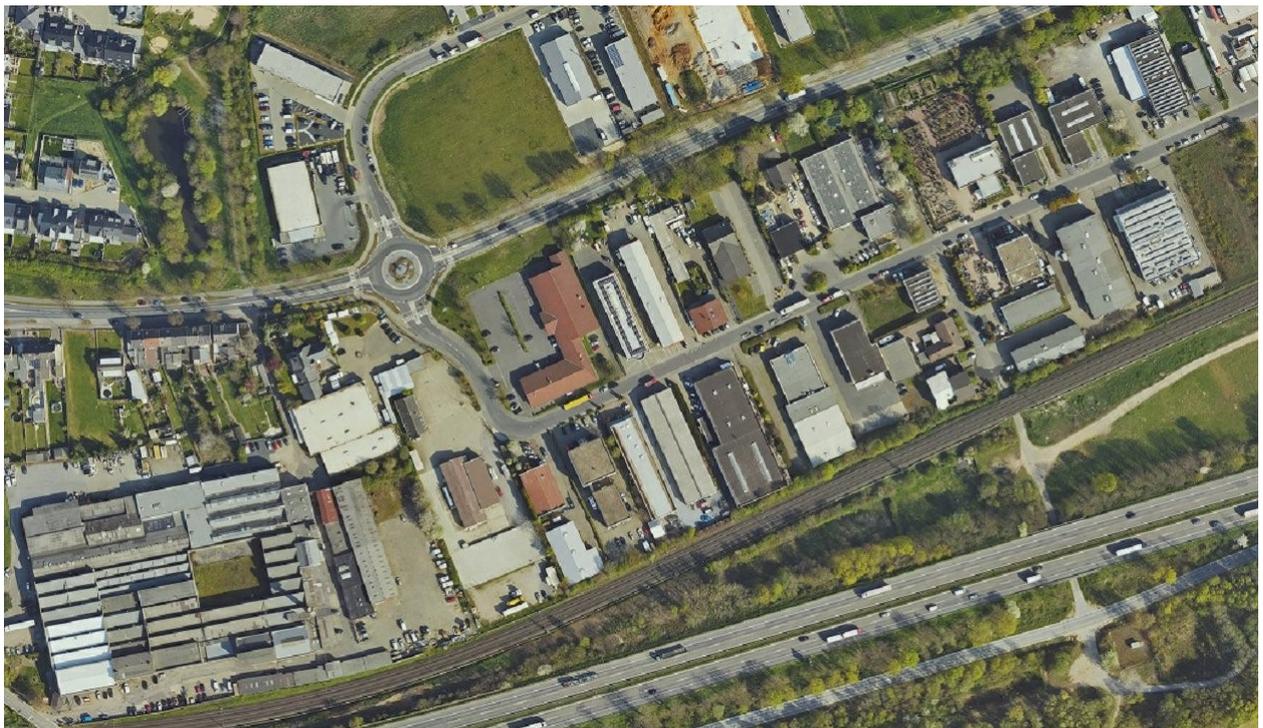


Abbildung 3: Luftbild des Planbereichs

### 3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

#### Anlass und Erfordernis

Der Rat der damaligen Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 01.10.2015 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Innerhalb des Konzeptes wurden Bereiche festgelegt, die zum einen vorrangig und zum anderen nachrangig für Einzelhandelsansiedlungen vorgesehen werden sollen. Da Einzelhandelskonzepte grundsätzlich keinen verbindlichen Rechtscharakter besitzen, müssen die Inhalte in konkrete und verbindliche Festsetzungen von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 Einzelhandelsansiedlungen grundsätzlich zulässig wären (festgesetztes Gewerbegebiet), das Einzelhandelskonzept an dieser Stelle jedoch Einschränkungen vorsieht, ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 erforderlich, um den städtischen Zielvorstellungen gerecht zu werden.

Gleiches gilt für das Vergnügungsstättenkonzept, welches am 13.12.2012 vom Rat der damaligen Gemeinde Jüchen beschlossen wurde. Die Aussagen des Vergnügungsstättenkonzeptes weichen derzeit von den faktischen Genehmigungstatbeständen ab. Auch hier sind planungsrechtliche Anpassungen erforderlich.

#### Ziel

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet auf der Grundlage des kommunalen Einzelhandelskonzeptes sowie von Vergnügungsstätten auf Grundlage des kommunalen Vergnügungsstättenkonzeptes.

#### **Einzelhandelssteuerung**

Das Einzelhandelskonzept geht grundsätzlich von fünf Leitsätzen aus:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen und den funktionalen Versorgungszentren Kölner Straße und Nordring.

Leitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen, den funktionalen Versorgungszentren und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.

Leitsatz III: Großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel primär an dem im Zentren- und Standortkonzept dafür ausgewiesenen Sonderstandort Gewerbegebiet Jüchen (nachrangig auch kleinflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel).

Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und funktionalen Versorgungszentren nur in einer Größenordnung von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, insgesamt höchstens 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente anzusiedeln.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.

Auf der Grundlage dieser Leitsätze werden mit dem Einzelhandelskonzept und folglich mit dieser Bebauungsplanänderung folgende gesamtstädtischen Ziele verfolgt:

**Stärkung der Zentren:**

Gleichwertige Stärkung der Orts- und funktionalen Versorgungszentren in Jüchen und Hochneukirch, mit Rücksichtnahme auf die Nahversorgung im übrigen Gemeindegebiet.

**Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:**

Sinnvolle Standorte für die Nahversorgung sichern, stärken und ergänzen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen; ortsteilspezifische Stärkung der Nahversorgung.

**Bereitstellung ergänzender Nahversorgung:**

Ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

**Vergnügungsstättensteuerung**

Ziel des Vergnügungsstättenkonzeptes ist es, eine gesamtstädtische Leitlinie für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu liefern, eine einheitliche Bewertungsstruktur für Vergnügungsstättenansiedlungen zu gewährleisten und Transparenz für alle Akteure zu schaffen.

Das Vergnügungsstättenkonzept soll die Stadt Jüchen in die Lage versetzen, perspektivische Ansiedlungswünsche von Vergnügungsstätten so zu lenken, dass mögliche Störpotenziale, die von ihnen ausgehen können, und Konflikte mit anderen Nutzungen zukünftig vermieden werden. Die Rechtssicherheit für Zulässigkeits- und Ablehnungsentscheidungen wird sich erhöhen, sofern künftige planerische Entscheidungen auf Grundlage des gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeptes getroffen werden.

Das Konzept geht von folgenden Ansiedlungsgrundsätzen aus:

- Die Ortszentren in Jüchen - insbesondere das Ortszentrum Hochneukirch - weisen bereits heute z.T. Trading-Down-Effekte auf, welche sich v.a. durch bestehende Leerstände darstellen. Es ist daher zu erwarten, dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bzgl. des Bodenpreis- bzw. Mietpreisgefüges, Trading-Down-Effekten, Verdrängungseffekten von bspw. Einzelhandelsnutzungen usw. städtebaulich negative Auswirkungen haben kann.
- Folglich ist es für eine nachhaltige Stadtentwicklung empfehlenswert, Standorte außerhalb der Ortszentren für Vergnügungsstätten anzubieten. Die Standorte außerhalb der Ortszentren sollten unter Berücksichtigung der möglichen städtebaulichen Störpotenziale, die von Vergnügungsstätten ausgelöst werden können, möglichst geringes Konfliktpotenzial aufweisen.

Die Ansiedlungsstrategie für Vergnügungsstätten kann in folgende Bereiche unterschieden werden:

- Ansiedlungsstrategie für zentrale Versorgungsbereiche
- Ansiedlungsstrategie für Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Die grundsätzlichen Ziele, die durch die Ansiedlungsstrategie verfolgt werden, sind:

- Schutz des Ortsbildes und der kleinteiligen Strukturen
- Weiterentwicklung und Erhalt der Einzelhandelsstruktur; Vermeidung von funktionalen und gestalterischen Brüchen in den Ortszentren
- Schutz der Wohnnutzung und sonstiger schutzwürdiger Nutzungen in Wohn- und Mischgebieten
- Freihalten von Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe und Vermeidung von Verdrängungseffekten

Zur Zielerreichung werden im Folgenden die Ansiedlungsstrategien für die oben dargestellten Bereiche erläutert. Für alle Bereiche, für die im Rahmen dieses Vergnügungsstättenkonzeptes

keine Ansiedlungsempfehlungen ausgesprochen werden, sind Vergnügungsstätten auszuschließen.

### Gewerbegebiet Neusser Straße

*Allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in dem dafür vorgesehenen Teilbereich.*

Gewerbegebiete, die auch zukünftig für überwiegend produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe vorgesehen sind und demnach in ihrer gewerblichen Struktur gewahrt werden sollen, sind grundsätzlich von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten freizuhalten.

Dennoch macht es für Jüchen, aufgrund der kleinteiligen innerörtlichen Struktur, Sinn, zusätzlich zu den innerörtlichen Bereichen Flächen anzubieten, um den Ansiedlungsdruck auf die Ortszentren zu reduzieren und Alternativstandorte für Vergnügungsstätten anzubieten, die aufgrund ihrer Struktur nicht in den innerörtlichen Bereichen angesiedelt werden können und sollen. Unter Berücksichtigung dieser Überlegungen lässt sich für Jüchen der im Einzelhandelskonzept als Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße ausgewiesene Bereich empfehlen. Die potenziellen Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten in diesem Gebiet sollten jedoch eingegrenzt werden, um die übrigen Bereiche gewerblichen Nutzungen vorzuhalten.

Aufgrund der Vorprägung durch eine Spielhalle und mehrere Einzelhandelsbetriebe würden Ansiedlungen von Vergnügungsstätten innerhalb des westlichen Teils des Gewerbegebiets Neusser Straße voraussichtlich nur geringfügige Bodenpreisveränderungen nach sich ziehen. Zudem entspricht der Gebietscharakter derzeit nicht flächendeckend dem eines klassisch gewerblich geprägten Gewerbegebiets. Perspektivisch soll dieser auch nicht als solches entwickelt werden, sondern entsprechend den Zielen des Einzelhandelskonzepts weiterhin prioritärer Ansiedlungsraum für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandelsangebot sein. Verdrängungseffekte von klassischen produzierenden oder weiterverarbeiteten Gewerbebetrieben und Flächeninanspruchnahme von Flächen, die solchen Gewerbeansiedlungen vorbehalten sein sollen, werden in diesem Bereich demnach nicht ausgelöst. Darüber hinaus ist in diesem Bereich nicht flächendeckend eine gewerbliche Struktur erkennbar, die es explizit zu bewahren gilt.

Die Abgrenzungsempfehlung orientiert sich an den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und den gemeindeentwicklungspolitischen Zielvorstellungen. Der südwestliche Teilbereich des Gewerbegebiets entspricht bereits heute nicht der Gebietstypik eines klassischen Gewerbegebiets, insbesondere durch die Vorprägung durch eine Spielhalle und mehrere Einzelhandelsbetriebe, sodass in diesem Bereich keine Verdrängungseffekte von klassischen Gewerbebetrieben zu erwarten sind. Der östliche Bereich des Sonderstandorts stellt ein klassisches Gewerbegebiet dar, sodass dieser Bereich den klassischen produzierenden oder weiterverarbeiteten Gewerbebetrieben vorbehalten werden soll.

Um die restlichen gewerblich geprägten Flächen innerhalb des Sonderstandorts Gewerbegebiet Neusser Straße (östlicher Bereich) und die weiteren gewerblichen Flächen in Jüchen vor Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zu schützen, die vorhandene gewerbliche Struktur zu bewahren und die Flächen gewerblichen Nutzungen vorzuhalten, sollten Vergnügungsstätten in den anderen Gewerbegebieten und den nicht als potenzielle Ansiedlungsbereiche abgegrenzten Gebieten innerhalb des Gewerbegebiets Neusser Straße ausgeschlossen werden und nur der empfohlene Bereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten geöffnet werden. Zudem soll durch die Fokussierung auf den abgegrenzten westlichen Bereich gewährleistet werden, dass es durch Ansiedlungen von Vergnügungsstätten außerhalb des definierten Bereichs nicht zu Verdrängungseffekten von Gewerbebetrieben kommt.



Abbildung 4: Positivbereich für Vergnügungsstätten gem. Vergnügungsstättenkonzept

Innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Jüchen abgegrenzten Sonderstandorts Neusser Straße lässt sich der Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten sowohl unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur als auch des wahrnehmbaren städtebaulichen Zusammenhangs von den angrenzenden Bereichen unterscheiden.

Im Norden wird der Bereich durch die Grenze des Sonderstandorts gem. Einzelhandelskonzept und im Süden durch die Bundesautobahn 46 begrenzt. In Ost-West-Richtung ergibt sich die Begrenzung des Positivraums durch die im südlichen Teil verlaufende Erschließungsstraße und auf Grundlage der strukturellen Unterschiede zwischen den Gebietsteilen.

Der nördliche Teilbereich des Positivraums wird durch den Bebauungsplan 049 „Gewerbegebiet Jüchen Ost“ planungsrechtlich gesteuert. Hier sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Nun soll im übrigen Teilbereich des Positivraums durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ermöglicht werden.

#### 4. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Jüchen“ inkl. der 1. Änderung mit einer Größe von ca. 63.500 m<sup>2</sup>, um für diesen Bereich den Einzelhandel auf der Grundlage des kommunalen Einzelhandelskonzeptes sowie die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf Grundlage des kommunalen Vergnügungsstättenkonzeptes städtebaulich zu steuern. Zusätzlich werden die Festsetzungen zum Immissionsschutz aktualisiert.

Die Lage und Gesamtgröße des festgesetzten Gewerbegebietes werden, wie auch die für das Gebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise sowie die Baugrenzen, nicht verändert.

Durch die Ergänzung zur Art der baulichen Nutzung werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 8 inkl. der 1. Änderung nicht in Frage gestellt. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird jedoch auf freiwilliger Basis durchgeführt.

## **5. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen**

### **5.1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)**

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 25.01.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht worden. Gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW ist der LEP NRW am 08.02.2017 in Kraft getreten.

Die Stadt Jüchen ist im LEP NRW als Grundzentrum dargestellt. Generell sind die Ziele der Raumordnung zu beachten, die Grundsätze zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LEP ergeben, werden durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 berücksichtigt bzw. beachtet.

### **5.2. Regionalplan Düsseldorf (RPD)**

Der Regionalplan Düsseldorf ist gemäß Bekanntmachung vom 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW in Kraft getreten und hat den bisherigen Regionalplan (GEP99) abgelöst.

Im derzeit gültigen Regionalplan Düsseldorf ist das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ festgelegt (siehe Abbildung 5). Innerhalb dieser GIB-Flächen sind Einzelhandelsansiedlungen, sofern sie nicht großflächig sind, grundsätzlich zulässig.

Durch die Änderung bzw. Aufstellung einzelhandelsspezifischer Festsetzungen innerhalb der GIB-Ausweisungen werden die übergeordneten Ziele der Raumordnung nicht beeinträchtigt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 kann folglich als aus dem Regionalplan entwickelt betrachtet werden.



Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf

### 5.3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich (siehe Abbildung 6).

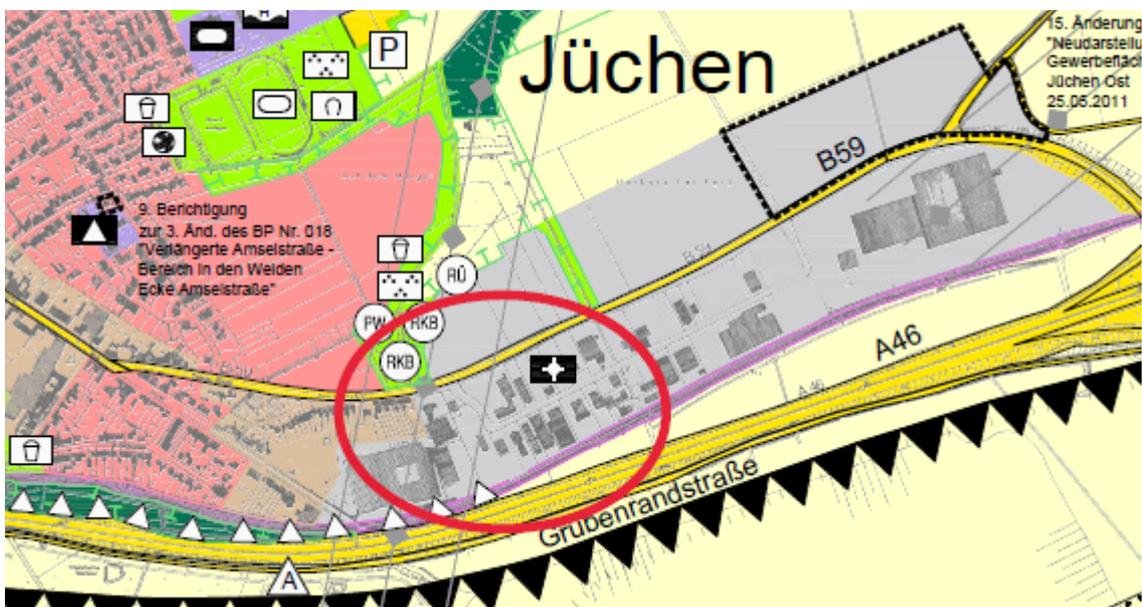


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen

### 5.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet ist derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 inkl. dessen 1. Änderung überplant. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Innerhalb von festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig. Einschränkende Festsetzungen bzgl. des Einzelhandels wurden bislang nicht getroffen.



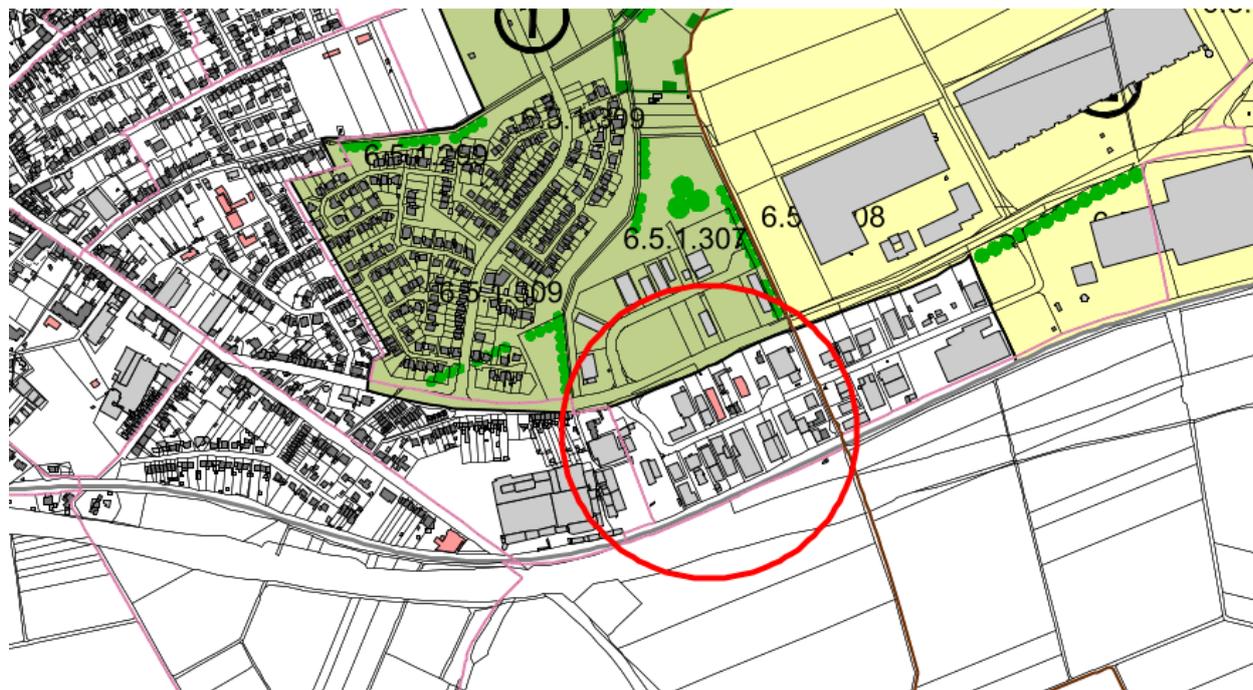


Abbildung 8: Auszug aus dem Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt V

## 5.6. Innenentwicklung / Alternativenprüfung

Im Rahmen des Verfahrens wird der Bebauungsplan Nr. 8 lediglich geändert. Der Bebauungsplan liegt im Innenbereich der Ortslage Jüchen. Planungsrechtliche Außenbereiche werden nicht in Anspruch genommen.

Eine Alternativenprüfung ist nicht erforderlich, da es sich im vorliegenden Änderungsverfahren um ein bereits bebautes Gebiet handelt. Die Änderungen sind an dieser Stelle notwendig und ergeben sich aus dem bestehenden Baurecht. Die Bebauungsplanänderung dient der Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts sowie des Einzelhandelskonzepts der Stadt Jüchen.

## 5.7. Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte

Der Rat der damaligen Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 01.10.2015 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Die Inhalte des Konzeptes sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 werden die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt und folglich auch berücksichtigt.

Zudem hat der Rat der damaligen Gemeinde Jüchen am 13.12.2012 ein Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 werden die Inhalte des Vergnügungsstättenkonzeptes berücksichtigt.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

### **6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.1.1. Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel**

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 wird der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel gemäß der Jüchener Liste zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen.

Grundsätzlich verfolgt das Einzelhandelskonzept das Ziel, in den Zentren die vorhandenen Betriebe und Strukturen zu sichern. Dementsprechend sind Funktionsverluste, die auch durch neue Ansiedlungen außerhalb der Ortszentren resultieren können, zu vermeiden.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen „Ortszentrum Jüchen“ und „Hochneukirch“ und in den funktionalen Versorgungszentren angesiedelt werden (vgl. auch Leitsatz I). Damit können die Ortszentren in ihrer heutigen Struktur gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtigen Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber den Ortszentren sowie die potenzielle Gefährdung dieser verhindert.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen und den funktionalen Versorgungszentren selbst angesiedelt werden (vgl. auch Leitsatz II).

Gemäß dem Ansiedlungsleitsatz II des Einzelhandelskonzeptes darf der nahversorgungsrelevante Einzelhandel zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt werden. Die Gewährleistung der Nahversorgung ist im Einzelfall nachzuweisen und hängt vom jeweiligen Betriebstyp und deren Sortimenten ab. Eine grundsätzliche Ausnahmeregelung erscheint im Rahmen des Bebauungsplans nicht zweckmäßig, da hier keine spezifische Regelung für alle möglichen Betriebstypen getroffen werden kann. Aus diesem Grund wird der nahversorgungsrelevante Einzelhandel vollständig ausgeschlossen. Im Falle des Nachweises einer Nahversorgungsfunktion ohne eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche, wäre eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans in Erwägung zu ziehen.

Zur Gewährleistung der Zielvorstellungen aus den Leitsätzen I und II ist es folglich notwendig, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und funktionalen Versorgungszentren Einzelhandelsbetriebe mit entsprechenden Hauptsortimenten auszuschließen.

#### **6.1.2. Zulässigkeit von untergeordneten zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten**

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen. Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche.

Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß der Jüchener Entwicklungsziele unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen

Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden. Diese Begrenzung soll bei max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente liegen.

### **6.1.3. Zulässigkeit von untergeordneten Verkaufsstätten in produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben**

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass bis zu einem verträglichen Umfang „Werksverkäufe“ auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und funktionalen Versorgungszentren möglich sind, jedoch nur dann, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

### **6.1.4. Vergnügungsstätten**

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wird die Zulässigkeit für Vergnügungsstätten geregelt. Der westliche Teil des Gewerbegebietes soll gem. den in Kapitel 3 aufgeführten Ansiedlungsleitsätzen auch für Vergnügungsstätten vorgesehen werden. Im Plangebiet befinden sich bereits mehrere nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, welche jedoch auch als Einheit wahrgenommen werden können.

### **6.1.5. Umstellung auf BauNVO 2017**

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wird der Ursprungsplan auf die derzeit gültige BauNVO 2017 umgestellt.

Derzeit gilt für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8 die Baunutzungsverordnung von 1977, für den Bereich der 1. Änderung gilt die Baunutzungsverordnung von 1990. Damit in beiden Planbereichen die gleiche Baunutzungsverordnung als Genehmigungsgrundlage vorliegt, wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 die Baunutzungsverordnung von 2017 als rechtliche Grundlage festgesetzt. Diese ist künftig im gesamten Plangebiet gültig.

Die wesentlichen Änderungen, die sich durch die Umstellung der BauNVO auch innerhalb des Plangebiets gegenüber dem Ursprungsplan auswirken werden, sind:

- Eine sinnvolle Ergänzung der in den Baugebieten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nebenanlagen (§ 14) stellt die Aufnahme der fernmeldetechnischen Anlagen sowie die Anlagen für erneuerbare Energien in Absatz 2 dar.
- In § 15 erfolgt die Klarstellung, dass die Zulässigkeit unabhängig von deren immissionschutzrechtlicher Einordnung zu beurteilen ist.

- Eine wesentliche Änderung hat die Anrechnung von Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4) gebracht. Diese Anlagen sind – anders als vorher – zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen. Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen trifft, darf eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese Nebenanlagen um bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche, höchstens jedoch bis zu einer „Kappungsgrenze“ von 0,8 erfolgen. Bisher war faktisch eine vollständige Versiegelung der Grundstücke möglich.

Da viele Grundstücke im Plangebiet bereits heute nahezu vollständig versiegelt sind und die Einführung einer Kappungsgrenze von 0,8 die bestehenden Betriebe bei zukünftigen Erweiterungen und / oder Änderungen über Gebühr einschränken würde, wurde in die 3. Änderung des Bebauungsplans die Festsetzung aufgenommen, dass eine Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % der zulässigen Grundfläche und gleichzeitig bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine Überschreitung der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO städtebaulich vertretbar.

- Im Sinne eines erleichterten Dachgeschossausbaus ist die vorher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossfläche (§ 20 Abs. 3) entfallen.

Durch die Umstellung der Baunutzungsverordnung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 sind somit keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Gewerbebetriebe zu erwarten.

#### 6.1.6. Immissionsschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Immissionsschutz auf Grundlage des Abstandserlasses von 1982 sowie zusätzlich sogenannte Zaunwerte, welche die zulässigen Geräuschpegel entlang einer definierten Linie festlegen.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden auf der Grundlage des aktuellen Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) von 2007 überarbeitet, um immissionsschutzrechtlichen Konflikten vorzubeugen und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu entsprechen. Hierfür werden drei Teilgebiete festgesetzt.

Für das Teilgebiet GE 1 kann der Mindestabstand von 100 m zur nächsten zusammenhängenden Wohnbebauung an der Neusser Straße (Nr. 28) nicht eingehalten werden. Gleichwohl befinden sich auf dem angrenzenden Grundstück tatsächlich seit vielen Jahren gewerbegebietstypische Nutzungen ohne dass es im Sinne der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme zu Immissionskonflikten gekommen ist. Das Aneinandergrenzen dieser – im engeren Sinne miteinander unverträglichen – Gebiete wird als Gemengelage bewertet.

Im Sinne der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme wird die schutzbedürftige Nachbarbebauung als mischgebietsvergleichbar beurteilt. Daher wird trotz der Unterschreitung des Mindestabstandes des Abstandserlasses von 100 m zur Vermeidung allzu großer Beschränkungen auf der Grundlage der Ziffer 2.4.1.2 i. V. m. 2.4.1.1 des Abstandserlasses die Abstandsklasse VII ausnahmsweise zugelassen. Der Mindestabstand von 100 m zwischen dem Teilgebiet 1 und dem nächstgelegenen Allgemeinen Wohngebiet wird eingehalten.

Durch die gewählten Festsetzungen ist überdies aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für das Teilgebiet GE 3 sichergestellt, dass alle nach § 8 BauNVO „nicht erheblich belästigenden“ Betriebsformen planungsrechtlich zulässig sind, da in der hier nicht mehr zulässigen Abstandsklasse IV bereits jene Anlagen und Betriebsformen definiert sind, welche als „erheblich belästigend“ im Sinne des § 9 BauNVO zu beurteilen sind und daher in einem Industriegebiet anzusiedeln wären.

## **Teil B : Auswirkungen der Planung**

Gem. § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen eines Bebauungsplanes in der Begründung darzustellen. Im Teil B der Begründung werden diese zusammengestellt.

### **1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Derzeitig ist das Plangebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 (inklusive der 1. Änderung) als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 werden einschränkende Regelungen hinsichtlich Einzelhandelsbetrieben vorgenommen. Folglich sind Nutzungen, die bisher im Rahmen einer Zulässigkeitsprüfung genehmigungsfähig wären, zukünftig unzulässig.

Bestehende Nutzungen, die vor der Bebauungsplanänderung genehmigt wurden, bleiben auch weiterhin zulässig. Sie genießen bis zur Nutzungsaufgabe Bestandsschutz.

Der Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Bekanntmachung vom 14.12.1989 in Kraft getreten. Mit dem 15.12.1996 ist die in § 42 Abs. 2 BauGB aufgeführte „7-Jahresfrist“ abgelaufen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 ist mit Bekanntmachung vom 12.01.1995 in Kraft getreten. Mit dem 13.01.2002 ist die in § 42 Abs. 2 BauGB aufgeführte „7-Jahresfrist“ abgelaufen.

### **2. Einzelhandel, Nahversorgung**

Durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wird die Zulässigkeit für Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zurückgenommen. Die Rücknahme entspricht den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Jüchen. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Stadtgebiet werden durch die Rücknahme der Festsetzungen nicht erwartet. Mittelfristig wird eine Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche erwartet.

### **3. Gemeinbedarfseinrichtungen**

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 werden keine neuen Planrechte geschaffen, die Auswirkungen auf Gemeinbedarfseinrichtungen auslösen könnten. Soziale Folgekosten für die Stadt Jüchen werden somit nicht begründet.

### **4. Verkehr**

Da es sich um ein bestehendes, bereits nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, ist die verkehrliche Erschließung bereits vorhanden. Durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung werden keine neuen Verkehrsanlagen begründet.

### **5. Ver- und Entsorgung**

Da es sich um ein bestehendes, bereits nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, sind Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine neuen Ver- oder Entsorgungseinrichtungen begründet.

## **6. Natur, Landschaft und Umwelt**

### **6.1. Störfallschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Achtungsabstandes von zwei Störfallbetrieben. Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut und planungsrechtlich gesichert.

Die Entfernung des Plangebietes zu den Störfallbetrieben beträgt ca. 175 Meter bzw. 465 Meter.

### **6.2. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Gem. § 1 a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz), in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, abschließend zu regeln.

Ein Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB wird nicht erforderlich. Es werden durch die Bebauungsplanänderung keine Eingriffe ermöglicht, welche nicht bereits zuvor zulässig waren.

### **6.3. Artenschutz**

Da im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 lediglich Baurechte zurückgenommen bzw. geändert werden, können jegliche Auswirkungen auf den Artenschutz auf Grundlage des hiesigen Regelungsumfanges ausgeschlossen werden.

### **6.4. Klimaschutz**

Durch die Rücknahme bzw. Änderung von Nutzungen werden keine neuen klimaschutzrechtlichen Anforderungen, die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 hätten geprüft werden müssen, begründet. Nachteilige Auswirkungen können diesbezüglich ausgeschlossen werden.

## **7. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

## **8. Wasserschutz / Grundwasser**

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus (Bergbautreibender RWE Power AG) 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 Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

Nach Beendigung des Tagebaus werden sich die natürlichen, Bergbau unbeeinflussten Grundwasserstände wieder einstellen. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind auf diese natürlichen Verhältnisse abzustellen. 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 Bauherrn / Architekten.

## **9. Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

## **10. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **11. Kosten und Finanzierung**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 entstehen keine bedeutsamen Kosten.

## **Teil C : Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 411), in Kraft getreten 01. Januar 2019, in der zurzeit gültigen Fassung

## Teil D : Dokumentation des Verfahrens

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Jüchen“, 3. Änderung, im Ortsteil Jüchen wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

### Verfahrensschritte

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Jüchen hat in der Sitzung am 28.09.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Jüchen gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie die textlichen Erläuterungen lagen in der Zeit vom 23.10.2023 bis einschließlich 17.11.2023 im Internet sowie öffentlich im Rathaus der Stadt Jüchen aus. Der Öffentlichkeit wurde bis zum 17.11.2023 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der Stadt Jüchen am 21.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

#### Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB / § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 17.10.2023 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.10.2023 von der Planung unterrichtet.

#### Abwägung der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Sitzung des Planungsausschusses am --.--.---- wurden die Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beraten. Dieser hat dem Rat der Stadt Jüchen empfohlen, die in den Anlagen 1 und 2 dargestellten Abwägungsvorschläge zu beschließen und die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der Rat der Stadt Jüchen hat in der Sitzung am --.--.---- die Abwägungsvorschläge und die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

**Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die textlichen Erläuterungen lagen in der Zeit vom --.--.-- bis einschließlich --.--.-- öffentlich im Rathaus der Stadt Jüchen aus. Der Öffentlichkeit wurde bis zum --.--.-- die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der Stadt Jüchen (TOP-Kurier) am --.--.-- ortsüblich bekannt gemacht.

Bis zum --.--.-- sind die in Anlage 3 dargestellten Stellungnahmen eingegangen. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 3 dargestellt umgegangen worden.

**Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB / § 2 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom --.--.-- von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert.

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom --.--.-- von der Planung unterrichtet.

Bis zum --.--.-- äußerten sich die Anlage 4 dargestellten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 4 dargestellt umgegangen worden.

**Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

In der Sitzung des Planungsausschusses am --.--.-- wurden die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beraten.

Dieser hat dem Rat der Stadt Jüchen empfohlen, die in den Anlagen 3 und 4 dargestellten Abwägungsvorschläge zu beschließen und den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB zu fassen.

**Satzungsbeschluss**

Die Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Rates der Stadt Jüchen am --.--.-- öffentlich behandelt und beschlossen.

In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt Jüchen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Rat der Stadt Jüchen hat die Verwaltung mit Beschluss beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

**Bekanntmachung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wurde im Amtsblatt der Stadt Jüchen (TOP-Kurier) am --.--.-- ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist dieser in Kraft getreten.

Jüchen, den

Der Bürgermeister:

Harald Zillikens

## **Anlage 1: Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

*wird nach Satzungsbeschluss ergänzt*

**Anlage 2: Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

*wird nach Satzungsbeschluss ergänzt*

### **Anlage 3: Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

*wird nach Satzungsbeschluss ergänzt*

**Anlage 4: Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

*wird nach Satzungsbeschluss ergänzt*