

Abwägungstabelle (Stand: 23.01.2024)

Verfahrensart: Bebauungsplan

Verfahrensname: Ju_8_JU_03_00 Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Jüchen, Neusser Straße", 3. Änderung

Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Zeitraum: 17.10.2023 - 30.11.2023

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1	Bezirksregierung Düsseldorf: Dez. 53 (Immissionsschutz - einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)	<p>Im Rahmen des o. g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme: Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen. Bitte beteiligen Sie insbesondere den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, da zum 01.06.2022 das Denkmalschutzgesetz novelliert wurde und somit auch vermutete Bodendenkmäler zum Schutzzumfang dazu gehören. Die Informationen zu den vermuteten Bodendenkmälern liegen ausschließlich beim LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Str.133, 53115 Bonn.</p>	<p>Zu Denkmalangelegenheiten und Immissionsschutz: Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Änderung oder Erweiterung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Es wird entsprechend keine Bebauung von Flächen ermöglicht, deren Bebauung nicht bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig wäre.</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf § 16 Denkmalschutzgesetz NRW (Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) enthalten.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		<p>Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.2) ergeht folgende Stellungnahme: Die eingereichten Unterlagen wurden unter Berücksichtigung der Anforderungen aus der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) in Bezug auf niederfrequente elektrische und magnetische Felder betrachtet. Die zu betrachtende Bahnüberleitung verläuft im südlichen Bereich des Plangebietes in der Nähe von mehreren Gebäuden des Gewerbegebietes. Der Bewertungsabstand bzw. der Schutzstreifen für die Bahnüberleitung von jeweils 10 m, bezogen auf die äußersten ruhenden Leiter, sind für Gebäude und Grundstücke, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, einzuhalten. Der Abstand wird in diesem Fall unterschritten, somit sollte die Einhaltung der Grenzwerte des der 26.BImSchV ggf. gutachtlich nachgewiesen werden.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.</p> <p>Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt: - Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) - Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)</p>		
2	Handwerkskammer Düsseldorf	Wir beziehen zum vorliegenden Planentwurf insoweit Stellung, als wir keine Bedenken oder Anregungen vortragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein Krefeld (Krefeld - Mönchengladbach - Neuss)	Die Stadt Jüchen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Steuerung des Einzelhandels und von Vergnügungsstätten im "Gewerbegebiet Jüchen, Neusser Straße" zu schaffen. Konkret soll zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten sollen allgemein zulässig sein. Zu der vorgesehenen Planung nimmt die IHK Mittlerer Niederrhein wie folgt Stellung:	Zu 1.: Im Plangebiet existiert nur ein Betrieb, welcher ein zentrenrelevantes Einzelhandelsortiment führt und ein Betrieb, welcher ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Einzelhandelsortiment führt. Letzterer erhielt die Baugenehmigung dabei erst vor wenigen Jahren und in Kenntnis des Einzelhandelskonzepts und der Absichten, den	Der Anregung wird teilweise gefolgt.

	<p>1. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen</p> <p>Aus den textlichen Festsetzungen zum Planentwurf geht hervor, dass im Gewerbegebiet zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel gemäß der Jüchener Sortimentsliste ausgeschlossen werden sollen.</p> <p>Nach der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Jüchen aus Oktober 2015, wird der in Rede stehende Geltungsbereich dem "Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße" zugeordnet. Hiernach kann der Sonderstandort als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten definiert werden. Er soll dauerhaft Standort für den groß- und kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sein. Zur Umsetzung dieser Ziele wird unter anderem die Umsetzungsempfehlung ausgesprochen, zentrenrelevante Sortimente am Sonderstandort auszuschließen.</p> <p>Aufgabe der IHK Mittlerer Niederrhein ist es, das Gesamtinteresse der ihr zugehörigen Gewerbetreibenden ihres Bezirkes wahrzunehmen (§ 1 IHK-Gesetz). Dabei wägen wir die Interessen unserer Mitgliedsunternehmen ab und finden einen Ausgleich für unterschiedliche Standpunkte. Die Ergebnisse dieses Abwägungsprozesses werden in Positionen abgebildet, die durch die Vollversammlung beschlossen werden.</p> <p>In dem Positionspapier "Innenstadt mit Zukunft" hat die Vollversammlung der IHK Mittlerer Niederrhein sich deutlich für eine aktive Steuerung der Handelsflächen ausgesprochen. Einzelhandelsagglomerationen an dezentralen Standorten führen zu einer Verschiebung der Zentrenstrukturen. Diese Entwicklung ist nur durch eine konsequente Anwendung der vorhandenen Planungsinstrumente aufzuhalten, die von den Kommunen aktiv genutzt werden muss.</p> <p>Mit der vorgesehenen Planung wird der "Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße" als Standort für den Einzelhandel ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Hauptsortiment gestärkt. Dies entspricht der Zielsetzung der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Jüchen und wird insofern durch die IHK grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Die IHK weist jedoch darauf hin, dass nach unserem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 in Jüchen insgesamt 12 Unternehmen dem</p>	<p>Bebauungsplan zu ändern. Bestehende baurechtlich genehmigte Nutzungen sind insoweit nicht von der Bebauungsplanänderung betroffen, als dass hierfür Bestandsschutz gilt und eine entsprechende Planungs- und Investitionssicherheit besteht. Grundstücksbezogene Ausnahmen sind planungsrechtlich und auch aus Gründen der Gleichbehandlung nicht umsetzbar. Die mit dem Einzelhandelskonzept und dessen bauleitplanerischer Umsetzung verfolgten Ziele werden dabei im Rahmen der planerischen Abwägung höher gewichtet als das Interesse der Betriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevantem Einzelhandelsortiment, hier auch zukünftig erweitern oder eine Nutzungsänderung zu einem anderen, ebenfalls zentren-/nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsortiment durchführen zu können. In berechtigten Einzelfällen stünde der Weg offen, eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 und 3 zu beantragen, worüber im Baugenehmigungsverfahren entschieden würde.</p> <p>Zu 2.: Die weiteren Bebauungspläne innerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten Sonderstandorts Gewerbegebiet Neusser Straße (Bebauungspläne Nr. 020 und 049) enthalten bereits entsprechende Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung. Der Bebauungsplan Nr. 8 wird auch deshalb geändert, weil dieser als einziger innerhalb des Sonderstandorts bisher keine derartigen Festsetzungen enthielt.</p> <p>Zu 3.: Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
--	--	--	--

		<p>Hauptwirtschaftszweig Handel zugeordnet werden können. Dabei handelt es sich sowohl um Einzel- als auch um Großhandelsbetriebe. Die Zuordnung zum Einzel- bzw. Großhandel beruht auf den Angaben in der Gewerbemeldung. Inwieweit die Betriebe baurechtlich als solche genehmigt wurden, ist der IHK nicht bekannt.</p> <p>Mit Blick auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der im Plangebiet bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten regt die IHK grundstücksbezogene Ausnahmen an. Diese Betriebe haben sich dort mit baurechtlicher Genehmigung niedergelassen und insofern ein Anrecht auf Planungs- und Investitionssicherheit.</p> <p>2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt nur einen Teilbereich des in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Jüchen abgegrenzten "Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße" dar (vgl. Abbildung 1).</p> <p>Seitens der IHK wird empfohlen, den "Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße" insgesamt planungsrechtlich hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen zu steuern.</p> <p>3. Vergnügungsstätten</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sehen zudem vor, dass Vergnügungsstätten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes allgemein zulässig sind.</p> <p>Nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Gemeinde Jüchen wird zur Vermeidung von unter anderem Trading-Down-Effekten und Verdrängungseffekten im Ortszentrum Jüchens empfohlen, Standorte außerhalb der Ortszentren für Vergnügungsstätten anzubieten. Die vorgesehene Planung entspricht insofern den Zielen des Vergnügungsstättenkonzeptes und kann seitens der IHK Mittlerer Niederrhein mitgetragen werden.</p>		
4	Rhein-Kreis-Neuss: Der Landrat	Ich habe die im Betreff genannte Planung aus wasser-, altlasten-, bodenschutz-, immissionsschutz- und naturschutzrechtlicher sowie aus gesundheitsbehördlicher Sicht geprüft. Im Einzelnen nehme ich wie folgt Stellung:	Zu Wasserwirtschaft: Durch die Bebauungsplanänderung wird keine zusätzliche Versiegelung von Flächen ermöglicht, welche nach	Der Anregung wird teilweise gefolgt.

		<p>Wasserwirtschaft:</p> <p>Die Entwässerung der versiegelten Flächen ist im weiteren Verfahren detailliert darzustellen, insbesondere wird darum gebeten, die Angaben zur Gewässerträglichkeit der Einleitung von Niederschlagswasser aus einem Trennsystem in ein oberirdisches Gewässer zu machen.</p> <p>Bodenschutz und Altlasten:</p> <p>Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken, sofern nachfolgende Auflagen und Hinweise beachtet werden:</p> <p>Das Vorhaben ist von den Altstandorten Jü-0202,00, Jü-0203,00, Jü-0204,00, Jü-0205,00, zum Teil von dem Altstandort Jü-0214,00 und dem Betriebsstandort Jü-0215,00 betroffen (s. Anlage).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jü-0202,00: Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Standort eines Unternehmens für Abbrucharbeiten. Untersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt. - Jü-0203,00: Bei dem Altstandort handelt es sich um einen ehemaligen Kfz-Handel. Untersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt. - Jü-0204,00: Auf diesem Altstandort war ein Betrieb zur Herstellung von elektrischen Anlagen ansässig. Untersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt. - Jü-0205,00: Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Standort eines Unternehmens für Hochbauarbeiten. Untersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt. - Jü-0214,00: Auf diesem Altstandort war ein Transportunternehmen ansässig. Untersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt. <p>Aufgrund der weiteren gewerblichen Nutzung dieser Grundstücke, der Bebauung und der vorhandenen Versiegelung sind umwelttechnische Untersuchungen derzeit nicht sinnvoll. Bei einer Nutzungsänderung oder Neubebauung ist eine neue Bewertung erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jü-0215,00: Bei diesem Betriebsstandort handelt sich laut Gewerberegister um einen Kfz-Handel, welcher weiterhin in Betrieb ist. Bei einer Nutzungsänderung oder 	<p>dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht bereit zulässig wäre. Insbesondere werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen oder überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt und die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht verändert. Die Entwässerungssysteme im Plangebiet sind bereits hergestellt und in Betrieb. Insofern sind im Rahmen der Bebauungsplanänderung hierzu keine gesonderten Erläuterungen erforderlich.</p> <p>Zu Bodenschutz und Altlasten: Dies wird in etwaigen Baugenehmigungsverfahren entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Zu Immissionsschutz: Die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden in Abstimmung mit dem Rhein-Kreis Neuss ergänzt.</p> <p>Zu Naturschutz und Landschaftspflege: Wurde in der Begründung ergänzt.</p>	
--	--	--	--	--

	<p>Betriebsaufgabe wird der Betriebsstandort zum Altstandort.</p> <p>Hinweise:</p> <p>1. Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altstandorte sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter zu begleiten. Ein entsprechender Abschlussbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein- Kreises Neuss (Auf der Schanze 4, 41515 Grevenbroich) vorzulegen, damit die fachgerechte Durchführung der Arbeiten dokumentiert wird.</p> <p>2. Anfallender Bodenaushub ist durch den Gutachter zu klassifizieren und fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind der Unteren Bodenschutzbehörde ebenfalls vorzulegen. Des Weiteren weise ich auf Ihre gesetzlichen Anzeigepflichten hin und bitte Sie, bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Immissionsschutz:</p> <p>Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sollen auf der Grundlage des aktuellen Abstandserlasses von 2007 überarbeitet und zur öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung ergänzt werden. Ich rege hierzu an, den Entwurf der geplanten Festsetzung zuvor mit mir abzustimmen.</p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege:</p> <p>Entgegen der Angaben in der Begründung ist bei einem Verfahren nach § 13 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Im Verfahren nach § 13 BauGB kann von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Die Eingriffsregelung ist jedoch kein Teil der Umweltprüfung, sondern ein eigenständiger Teil eines Bebauungsplanverfahrens (§ 18 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB).</p>		
--	--	--	--

		<p>Daher ist die Eingriffsregelung anzuwenden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zustimmend: Schrödter, Baugesetzbuch, BauGB § 13 Rn. 30, beck-online - Zustimmend: Brügelmann/Scharmer, 127. EL Juli 2023, BauGB § 13 Rn. 89 - Zustimmend: EZBK/Krautzberger, 150. EL Mai 2023, BauGB § 13 Rn. 47 <p>Vorliegend sind jedoch aufgrund der Inhalte der 3. Änderung keine Eingriffe zu erwarten. Dies ist jedoch in der Begründung darzustellen.</p>		
5	<p>Stadt Bedburg: Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung -</p>	<p>Von Seiten der Stadt Bedburg bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Wir wünschen weiterhin viel Erfolg bei der Planung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>