



## **B E G R Ü N D U N G**

zum

**Bebauungsplan Nr. 042 - 11. Änderung  
„Umsiedlung Holz“**

**- Erweiterung Nahversorgungsmarkt, Zum Regiopark -  
im Ortsteil Hochneukirch**

Verfahrensstand: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3.1 BauGB



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
1.1. Anlass.....	3
1.2. Ziel.....	3
<b>2. Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
4.1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW).....	4
4.2. Regionalplan Düsseldorf (RPD).....	6
4.3. Flächennutzungsplan.....	7
4.4. Aktuelles Planrecht .....	8
4.5. Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss .....	9
4.6. Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte .....	10
<b>5. Konzept.....</b>	<b>10</b>
<b>6. Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>12</b>

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

## 1. Anlass und Ziel der Planung

### 1.1. Anlass

Anlass für die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 042 „Umsiedlung Holz“ ist die geplante Erweiterung des ansässigen Nahversorgungsmarktes. Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche wird durch das Bestandsgebäude nahezu vollständig in Anspruch genommen. Um an diesem Standort einen Nahversorgungsmarkt mit marktüblichen Verkaufsflächengrößen zu ermöglichen, ist die Vergrößerung der überbaubaren Fläche vorgesehen.

### 1.2. Ziel

Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Vergrößerung der überbaubaren Fläche, die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 042 „Umsiedlung Holz“ werden weitestgehend übernommen.

## 2. 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 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 042 liegt im Osten der Ortschaft Holz. Er wird im Nordosten durch eine Grünfläche, im Südwesten von der Straße „Zum Regiopark“ sowie im Norden und Süden durch private Grundstücke begrenzt.

Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan gemäß § 9 (7) BauGB mit einer schwarz unterbrochenen Umrandung dargestellt. Er hat eine Größe von ca. 4.700 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Hochneukirch, Flur 39 Flurstücke 223, 256, 273 und 274.

### **3. Ausgangssituation**

Derzeit befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 660 m<sup>2</sup>. Der Markt wird über die Straße „Zum Regiopark“ über eine zentrale Einfahrt erschlossen, über die sowohl die Kunden als auch die Warenanlieferung erfolgt. Auf dem Grundstück befinden sich zurzeit 72 Kundenstellplätze.

Das Plangebiet ist über den Bebauungsplan Nr. 042 „Umsiedlung Holz“ planungsrechtlich gesteuert. Das Plangebiet ist im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt.

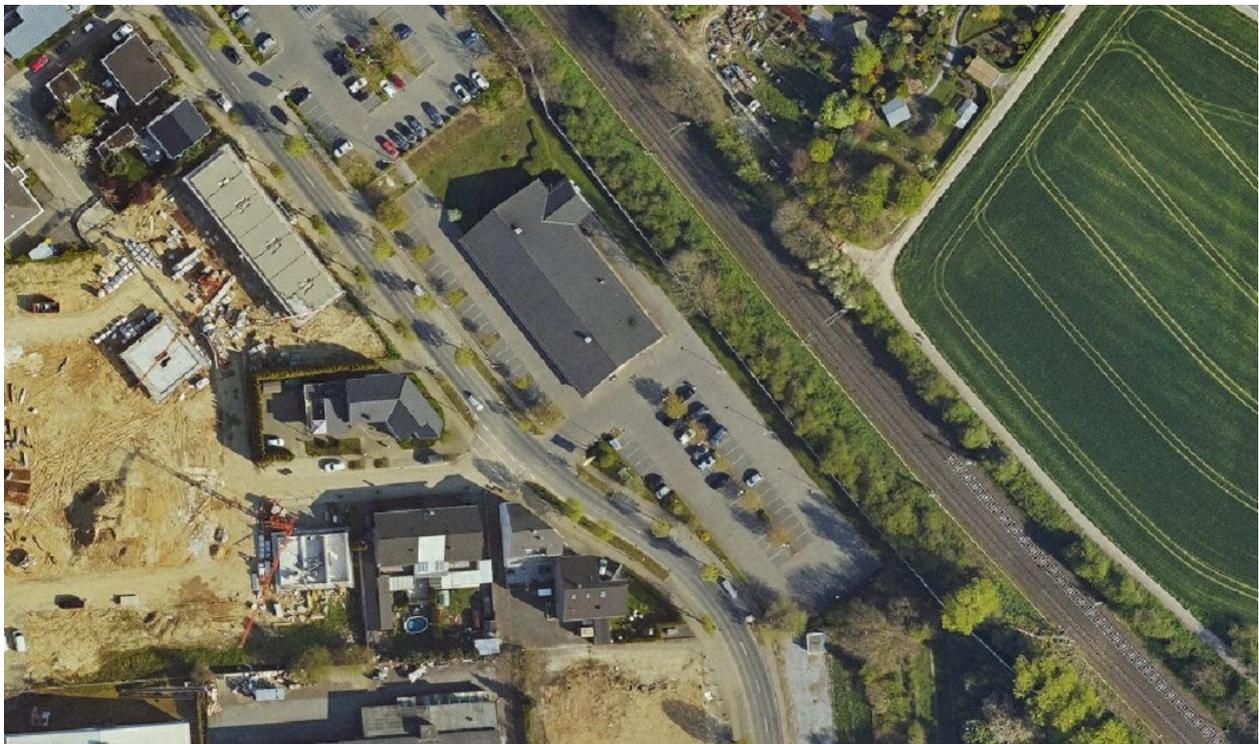


Abbildung 2: Luftbild des Planbereichs

## **4. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen**

### **4.1. 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.

Am 17.04.2018 wurde die Einleitung des 1. Änderungsverfahrens für den LEP NRW beschlossen, um mehr Freiräume für Kommunen, Wirtschaft und Bevölkerung zu schaffen. Das Landeskabinett hat den entsprechenden Entwurf am 19.02.2019 beschlossen. Der Landtag hat diesem Entwurf am 12.07.2019 zugestimmt, die Veröffentlichung im Gesetzes- und Verordnungsblatt erfolgte am 05.08.2019. Die 1. Änderung des LEP NRW trat am 06.08.2019 in Kraft.

Die Stadt Jüchen ist im LEP NRW als Grundzentrum dargestellt.

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben sind die Ziele und Grundsätze des Kapitels 6.5 LEP NRW zu berücksichtigen bzw. zu beachten.

*6.5-1 Ziel - Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen*

Das Ziel wird durch die Bebauungsplanänderung beachtet, da sich das geplante Vorhaben innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs befindet.

*6.5-2 Ziel - Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen*

Das Ziel wird beachtet, da das Vorhaben zwar außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs geplant ist, jedoch die Ausnahmeregelung des Ziels greift:

- Eine Lage ist in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich. Darüber hinaus handelt es sich um die geplante Erweiterung eines bereits an diesem Standort befindlichen Nahversorgungsmarktes
- Das Vorhaben dient einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Jüchen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

*6.5-3 Ziel - Beeinträchtungsverbot*

Das Ziel wird beachtet, da gutachterlich nachgewiesen wurde, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Jüchen durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

*6.5-4 Grundsatz - Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche*

*6.5-5 Ziel - Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente*

*6.5-6 Grundsatz - Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente*

Die Grundsätze 6.5-4 und 6.4-6 sowie das Ziel 6.5-5 werden nicht berührt, da diese nur nicht zentrenrelevante Kernsortimente betreffen.

*6.5-7 Ziel - Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel*

Das Ziel wird beachtet, da es sich bei dem Standort bislang nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gehandelt hat.

*6.5-8 Ziel - Einzelhandelsagglomerationen*

Das Ziel wird beachtet, da das Vorhaben innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs vorgesehen ist und gutachterlich eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen wird.

*6.5-9 Grundsatz - Regionale Einzelhandelskonzepte*

Der Grundsatz wird nicht berührt, da es sich nicht um die Änderung eines Regionalplans handelt.

*6.5-10 Ziel - Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung*

Das Ziel wird beachtet, da es sich bei der Bebauungsplanänderung nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die sich aus dem LEP NRW ergeben, werden daher durch die Festsetzungen der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 042 „Umsiedlung Holz“ nicht beeinträchtigt.

#### **4.2. 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.

Um neue qualitative Standorte für mehr Wohnraum in der Region zu schaffen wurde das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf am 27.06.2019 durch den Regionalrat eingeleitet. Vom 26.07.2019 bis 30.09.2019 fand das erste Beteiligungsverfahren statt, vom 06.12.2019 bis 17.01.2020 konnten im Rahmen der zweiten Beteiligung erneut Stellungnahmen eingereicht werden.

Im derzeit gültigen Regionalplan Düsseldorf ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ festgelegt (siehe Abbildung 3).

Die überörtlichen Ziele sind zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Auf regionalplanerischer Ebene sind die Festsetzungen des Kapitels 3-4 Großflächiger Einzelhandel für das geplante Vorhaben relevant.

*Z1 - Innerhalb des als ASB mit der Zweckbestimmung Gewerbe (ASB-GE) gekennzeichneten Bereiche dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese Vorhaben über ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment verfügen. Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten innerhalb der ASB-GE ist nicht zulässig.*

Das Ziel wird bei der Bebauungsplanänderung beachtet, da sich der Geltungsbereich innerhalb eines ASB befindet.

*Z2 - Die Regelungen des Regionalplanes gelten ebenso für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, auch wenn die Festsetzung eines Sondergebietes nicht erfolgt.*

Das Ziel wird beachtet, da es sich bei der Bebauungsplanänderung nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

*G1 - Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 Nr.1 BauNVO (Einkaufszentren) soll nur innerhalb der in der Beikarte 3B - Zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche - abgebildeten, zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichen erfolgen.*

Der Grundsatz ist nicht berührt, da die Ausweisung eines Mischgebietes und nicht eines Kern- oder Sondergebietes vorgesehen ist. Die Zulässigkeit des Vorhabens innerhalb eines Mischgebietes wurde gutachterlich nachgewiesen.

*G2 - Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO soll nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht. Vorhaben, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsfläche oder der Art ihrer Sortimente ein besonders großes Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen nur an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind.*

Der Grundsatz ist nicht berührt, da es sich nicht um die Ausweisung eines neuen Einzelhandelsstandorts handelt. Darüber hinaus befindet sich der nächste ÖPNV-Haltepunkt innerhalb von ca. 550 Metern. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist somit gewährleistet.

*G3 - Die Kommunen sollen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklungsplanung zur Stärkung der Zentren regionale und kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte erarbeiten und fort-schreiben. Wesentliches Element dabei ist die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Erarbeitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden.*

Der Grundsatz ist durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Stadt Jüchen hat ein kommunales Einzelhandelskonzept beschlossen. Das geplante Vorhaben entspricht den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts.

Die überörtlichen Ziele und Grundsätze sind somit nicht beeinträchtigt.

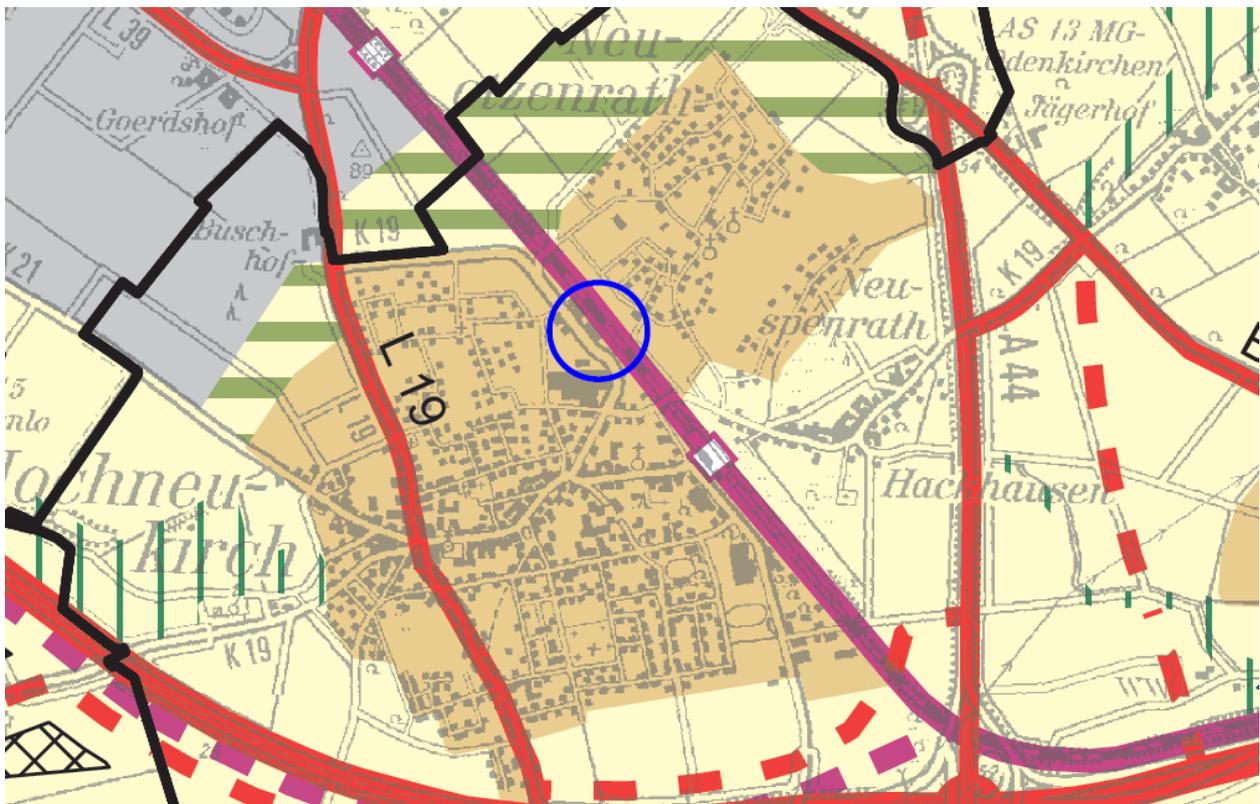


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf

### 4.3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt.

Die vorliegende Planung sieht die Ausweisung eines Mischgebietes vor, so dass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich (siehe Abbildung 4).



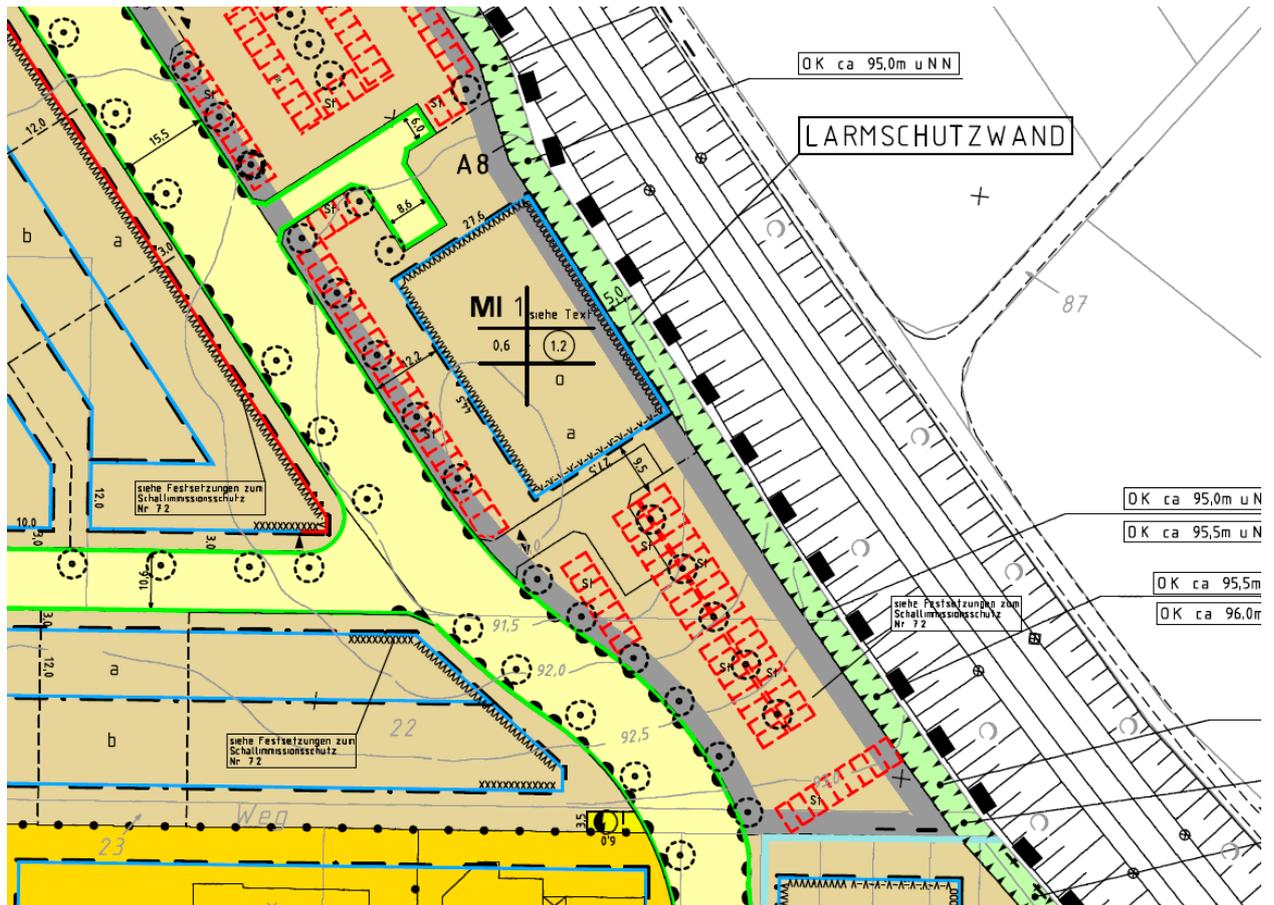


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 042 „Umsiedlung Holz“

#### 4.5. Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss

Für den Bereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 042 gilt der Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt V - Korschenbroich / Jüchen. Darstellungen und Festsetzungen, die Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären, werden nicht getroffen.

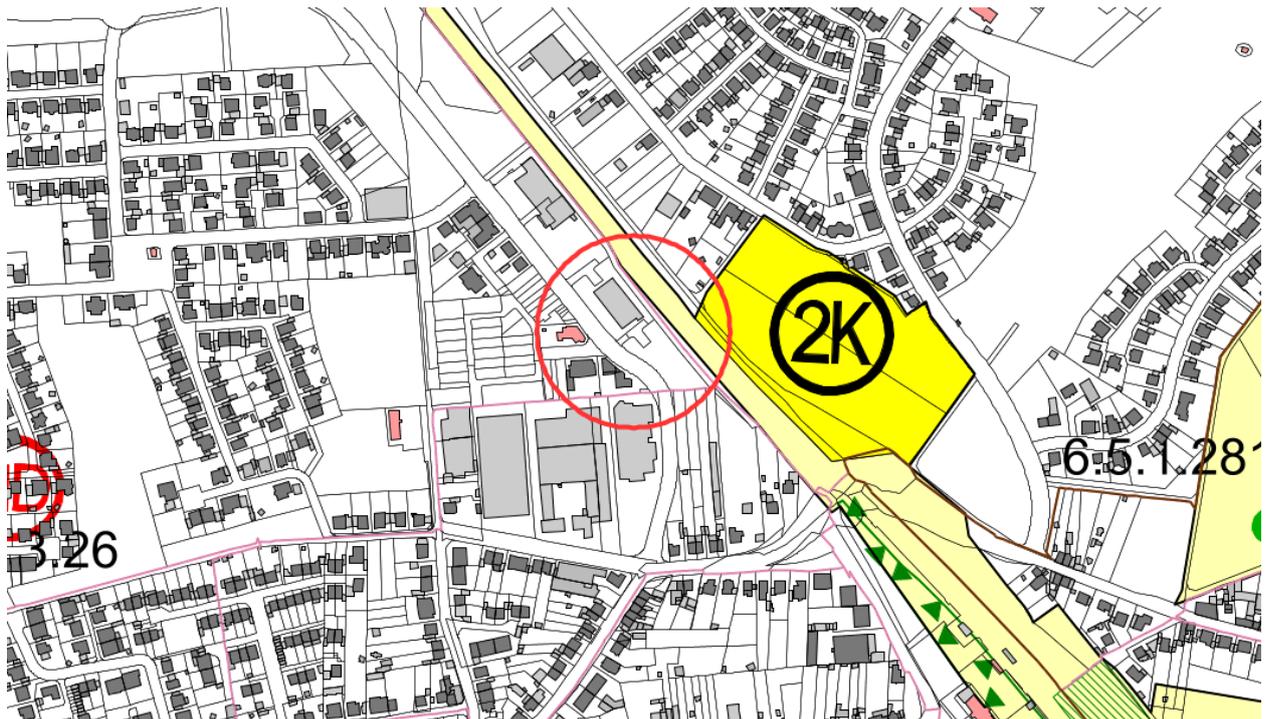


Abbildung 6: Auszug aus dem Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt V

#### **4.6. Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte**

Der Rat der damaligen Gemeinde Jüchen am 13.12.2012 ein Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Die Inhalte des Konzeptes werden im hiesigen Bebauungsplanverfahren nicht berührt.

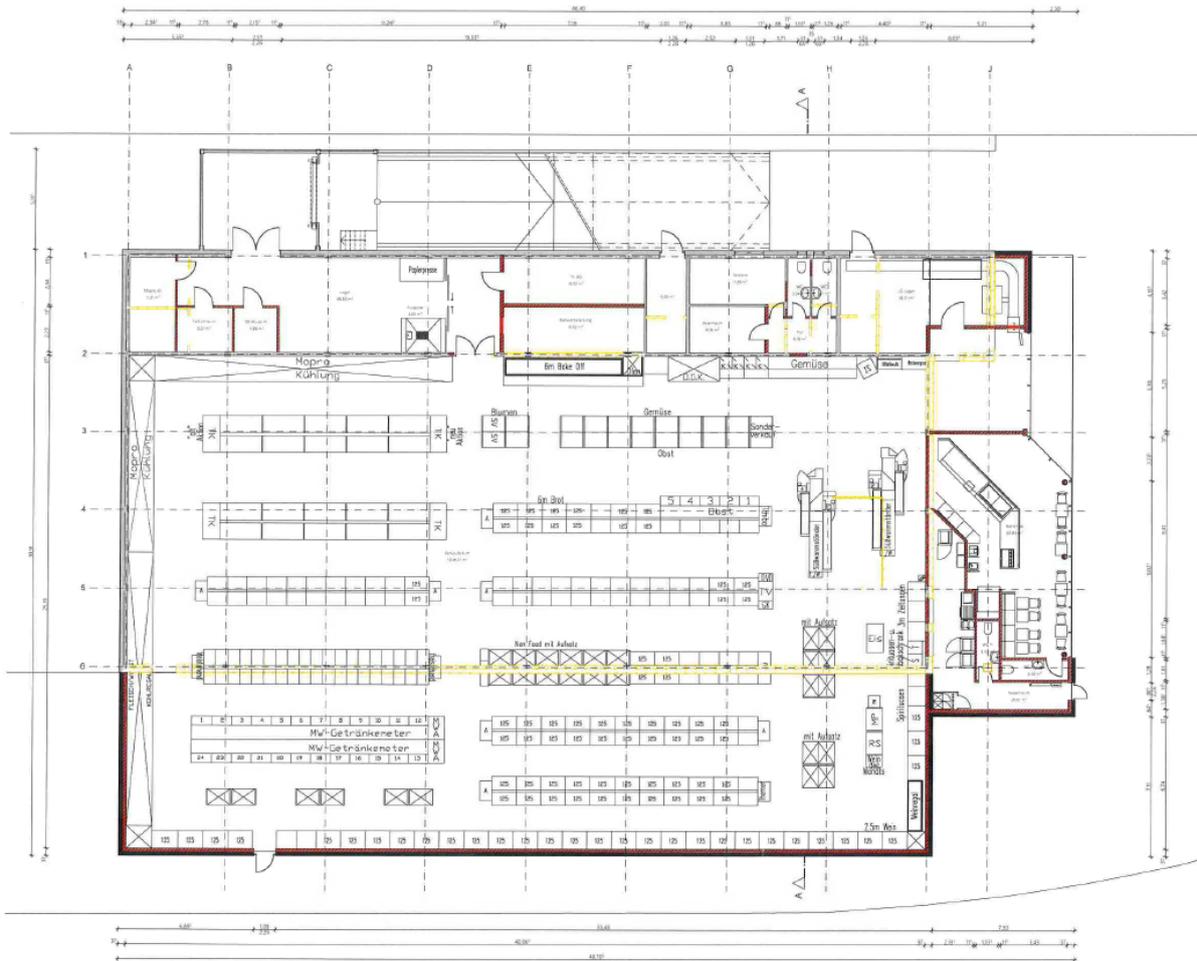
Zudem hat der Rat der damaligen Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 01.10.2015 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Die Inhalte des Konzeptes sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß Einzelhandelskonzept liegt der Nahversorgungsmarkt innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungsstandortes Nordring. Grundsätzlich besteht die stadtentwicklungspolitische Zielstellung, die dort ansässigen Betriebe in ihrem Bestand zu sichern und diesen entsprechend eine marktgängige Aufstellung zu ermöglichen. Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis einer verträglichen und tragfähigen Verkaufsflächendimensionierung des Erweiterungsvorhabens, unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion und den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie den Nahversorgungsstrukturen erfolgt, entspricht eine Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungsmarktes den Zielen des Einzelhandelskonzeptes. Die Empfehlung für den Nahversorgungsstandort Nordring sieht die Sicherung und Weiterentwicklung des Lebensmittelangebotes im Rahmen der zugewiesenen Versorgungsfunktion vor.

#### **5. Konzept**

Der Nahversorgungsmarkt hat derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 660 m<sup>2</sup>. Im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme soll der Markt erweitert und in Zuge dessen die Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> (inkl. Bäcker) erhöht werden.

Das Plankonzept sieht eine Erweiterung des Bestandsgebäudes in südwestliche und südöstliche Richtung vor.



Durch die Erhöhung der Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet das Vorhaben die Schwelle der Großflächigkeit (> 800 m<sup>2</sup> VKF / 1.200 m<sup>2</sup> BGF). Demnach wird die Regelvermutung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen können demnach nicht ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden.

Großflächiger Einzelhandel ist im Regelfall darüber hinaus auch nur in dafür festgesetzten Sondergebieten oder Kerngebieten möglich.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für die Bebauungsplanänderung wurde eine Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Nahversorgungsmarktes durchgeführt.

Diese kommt zu nachfolgenden Ergebnissen:

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Einzelhandelskonzeptes Jüchen 2015 ausgewiesenen Nahversorgungsstandort Nordring und ist fußläufig gut für die angrenzenden Siedlungsbereiche erreichbar.
- Dem Planvorhaben kommt eine hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnstandortnahen Versorgung in Hochneukirch, Otzenrath-Spenrath, Holz und Hackhausen zu. Das Vorhaben ist angesichts seiner rechnerischen Kaufkraftabschöpfung als angemessen dimensioniert zu bewerten.
- Das Planvorhaben verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente liegt bei dem Planvorhaben bei unter 10% und spricht somit für einen wohnortnahen Bezug.
- Das Planvorhaben ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nach Art, Umfang und Lage als funktions- und bedarfsgerecht und auf die örtliche Gliederung und Größe der Stadt Jüchen und ihrer Ortsteile ausgerichtet zu bewerten. Durch das Planvorhaben wird das

Nahversorgungsangebot der Stadt Jüchen weiter qualifiziert und der Versorgungsstandort gesichert.

- Aufgrund des bereits vorhandenen Bestandsmarktes wird sich das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich erhöhen bzw. umleiten. Dies gilt insb. auch angesichts der bereits bestehenden Agglomerationseffekte im unmittelbaren Umfeld.
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Jüchen sind nicht zu erwarten.

Die Prüfung belegt letztlich, dass Hinweise für die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, da das Planvorhaben eine wichtige Bedeutung für die wohnortnahe Nahversorgung, insb. für die Siedlungsbereiche der Ortsteile Hochneukirch, Otzenrath-Spenrath, Holz und Hackhausen einnimmt.

Dadurch, dass die atypische Fallgestaltung gutachterlich nachgewiesen wurde, ist das Vorhaben auch innerhalb des Mischgebietes zulässig. Für weitere Ausführungen wird auf die Auswirkungsanalyse des Büros Stadt + Handel von November 2020 verwiesen.

Des Weiteren wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung des Vorhabens vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass gegen die geplante Erweiterung des Netto-Marktes aus schallimmissionstechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und die Bebauungsplanänderung immissionsschutzrechtlich umsetzbar ist. Auf die schallimmissionstechnische Untersuchung des Büros IBK von November 2020 wird verwiesen.

## **6. Festsetzungen des Bebauungsplans**

Die Bebauungsplanänderung sieht folgende Festsetzungen vor:

- Das Plangebiet soll weiterhin als Mischgebiet festgesetzt werden.
- Die überbaubare Fläche wird in südöstliche und südwestliche Richtung erweitert, um den geplanten Anbau an das Bestandsgebäude zu ermöglichen.
- Die Flächen für Stellplätze sowie die Baumstandorte werden festgesetzt.
- Die Trauf- und Firsthöhen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 042 „Umsiedlung Holz“ übernommen.