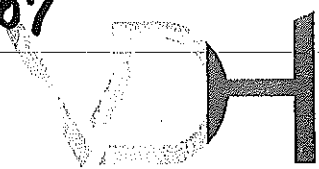


ANLAGE zu TOP 11.0 vom 16.8.2007


Projektmanagement GmbH

VDH Projektmanagement GmbH · Heinz-Nixdorf-Straße 18 · 41179 Mönchengladbach

An
Stadt Meerbusch
- Der Bürgermeister -
Dezernat 3
Amtsleiter Ulrich Hüchtebrock
Wittenberger Straße 21

40668 Meerbusch (Lank-Latum)

Projektentwicklung
Bauleit- u. Umweltplanung
Entwurfs- Genehmigungsplanung
Ausführungsplanung
Bauleitung
Sicherheitskoordination
Zertifiziert als Sicherheits- und
Gesundheitskoordinator nach
VFBB und BG

**Heinz-Nixdorf-Straße 18
41179 Mönchengladbach**

Tel.: 0 21 61 / 3 52 99-0
Fax: 0 21 61 / 3 52 99-10
e-Mail: v-d-h@t-online.de

13.07.07 vdh/ph

07-45

Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 193 zur Ausweisung einer Sondergebietsfläche mit einer Zweckbestimmung „Gartencenter“ namens und im Auftrag der Firma Toni Selders, Baumschulen und Gartencenter, Bataver Strasse 75, 41462 Neuss.

Sehr geehrter Herr Hüchtebrock,

In oben bezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir von dem Antragsteller, der Firma Toni Selders, diese vertreten durch Herrn Toni Selders, als alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer beauftragt sind, den unter Betreff aufgeführten Antrag zur Ausweisung einer Sondergebietsfläche, und formbezogen (im Parallelverfahren) die Änderung des Flächennutzungsplanes zu beantragen.

Das antragsgegenständliche Verfahrensgebiet ergibt sich aus der Anlage 1, die diesem Antrag beigelegt ist. Die antragsgegenständlichen Flächen befinden sich in der Gemarkung Büderich, Flur 37, Flurstücke 447, 445, 443 und teilweise 464 und 465.

Der Antragsteller ist Eigentümer bzw. über langfristige Pachtverträge in einem kleinen Teil des Verfahrensgebiets „verfügungsbefugt“.

Die Flächen sind im aktuellen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im aktuellen Bebauungsplan Nr. 193 sind die Flächen entsprechend auch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Antragsteller hat im Verlaufe der vergangenen 10 Jahre die antragsgegenständlichen Flächen ausgebaut und als „Baumschule“ betrieben.

Sein ursprüngliches Vorhaben, am Markt mit lediglich aus Eigenproduktion und kleinteilig zugekauften Pflanzenprodukten zu bestehen, ist heute nicht mehr wettbewerbsfähig. Demgemäss möchte der Antragsteller, der zwischenzeitlich die Flächen bauordnungsrechtlich einwandfrei bebaut und als Verkaufsflächen ausgebaut hat, diese nunmehr als „Gartencenter“ betreiben. Dies mit der Folge, Produkte, die er als sogenanntes „privilegiertes Vorhaben“ nicht veräußern kann, ebenfalls am Markt anzubieten.

Insofern wird beantragt,

die Verwaltung möge dem Rat empfehlen, die antragsgegenständlichen Flächen „als Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“, darzustellen, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen.

Situation im Verfahrensgebiet:

Auf dem betreffenden Gebiet befindet sich folgende

Bebauung:

- Halle	(ca. 1.225 qm)
- Lager	(ca. 120 qm)
- Gartenzentrum	(ca. 1.485 qm)
- Gewächshaus	(ca. 315 qm)

Befestigte Flächen:

- Hof- und Parkflächen	(ca. 5.000 qm)
- Verkaufsfläche Gartenzentrum	(ca. 3.000 qm)

Grünflächen:

- Anpflanzungen	(ca. 2.000 qm)
- private Gartenfläche	(ca. 370 qm)

Die Erschliessung des Planbereiches erfolgt über eine Einfahrt von der Badendonker Strasse aus. Für diesen Einfahrtsbereich besteht ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht.

Die Niederschlagswasserbeseitigung des Grundstückes ist durch die widerrufliche wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Rhein-Kreis Neuss gesichert. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (ca.2.500 qm) wird in den Schackumer Bach eingeleitet und die Hof- und Parkflächen (ca. 3.440 qm) über Mulden in den Untergrund entwässert. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Schackumer Bach ist über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Vorgesehene Nutzungen:

Eine Wohnnutzung ist innerhalb des Sondergebietes zulässig.

Lagerfläche:	Halle:	ca.	1.225	qm
	Lager:	ca.	120	qm
Parkflächen:	Stellplätze Gartenzentrum:	ca.	1.300	qm

Verkaufsfläche:	Gartenzentrum (Hauptgebäude):	ca.	700	qm überdacht
	Gewächshaus:	ca.	315	qm
	Hallenverkauf:	ca.	700	qm
	Aussenbereich:	ca.	3.300	qm

Ziele und Zecke der Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplanes

Die momentane rechtliche Situation lässt, durch die Ausweisung des betreffenden Gebietes als Flächen für die Landwirtschaft, nur einen Verkauf von Waren aus eigener Produktion und Anbau zu. Nur der Verkauf von Pflanzen und Bäumen aus eigenem Anbau wäre hier zulässig.

Ein Angebot, welches sich jedoch nur auf den Verkauf auf Pflanzen beschränkt, ist in der heutigen Zeit nicht mehr konkurrenzfähig. Die Verkaufsabsichten haben sich im Verlauf der extrem langen Planungszeit verändert und sollen nun den heutigen Gegebenheiten und Anforderungen angepasst werden. Ebenfalls besteht ein zwischenzeitlich verschärfter Wettbewerb durch die Ansiedlung weiterer fachbezogener Betriebe.

Durch eine Änderung des B-Planes und die Ausweisung der entsprechenden Flächen als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ wird die notwendige Ausweitung und Umstrukturierung des Angebotssortimentes planungsrechtlich gesichert.

Geplant ist hier neben dem Vertrieb von Pflanzen (Kernsortiment) der Verkauf von:

- sonstigen Gartenartikel z.B. Übertöpfe, Dünger, Spritzmittel, Blumenerde, Torf
- besondere Artikel je nach Saison z.B. Weihnachts-/ Osterdekoration
- Geschenkartikel/ Glas/ Vasen (flächenmässig untergeordnete Verkaufsfläche / Randsortiment)

Ebenfalls ist der Verkauf von Kaffee und Kuchen in eingeschränktem Maße angedacht. Dies soll jedoch nicht den Charakter eines Gastronomiebetriebes erhalten.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist somit die Voraussetzung für eine Wettbewerbsfähigkeit des geplanten Gartenzentrums in Form eines großflächigen Einzelhandelbetriebes.

Auswirkungen der Aufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes

Eine Ausweisung der entsprechenden Fläche als Sondergebiet ermöglicht ausreichende und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für den Bereich des Gartenzentrums Badendonker Strasse. Eine Innenstadtrelevanz nach §11.3 BauNVO ist nicht zu erwarten. Durch eine Eingrenzung der zulässigen Verkaufsfläche der Einzelsortimentsposten nach qm sind keine negativen Einflüsse auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und infrastrukturellen Ausstattungen der Stadt Meerbusch zu erwarten. Es findet ebenfalls keine Schädigung des Orts- und Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes statt. Ein Ausgleich für die Maßnahmen auf den betreffenden Fläche ist notwendig. Dieser ist nicht im Verfahrensgebiet möglich. Ein Ausgleich durch Erwerb oder Pachtung von Flächen an anderer Stelle z.B. innerhalb des Kreisgebietes wäre denkbar.

mit freundlichen Grüßen
VDH Projektmanagement GmbH



i.A. Dipl.-Ing. Sandra Claßen

Anlage(n): Anlage 1
 Antragsplan: Verfahrensgebiet

