Anlage 2 zur Vorlage
FB4/0306/2015

Stadt M e e r b u s c h

113. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Sicherung vorhandener Gartencenter im Stadtgebiet Meerbusch“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines Erfordernis, Ziel und Planung

2. Darstellungen und Regelungen
   - *Sondergebiet, Zweckbestimmung Gartencenter*
   - *Standortspezifische Regelung*
   - *Einzelhandelsspezifische Regelung*

3. Gartencenter im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich

4. Gartencenter im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)

5. Gartencenter im Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)

6. Umweltprüfung/Umweltbericht

7. Verfahrensvermerke

Begründungsentwurf

1. Allgemeines Erfordernis, Ziel und Planung

Im Jahr 2010 hat der Rat der Stadt Meerbusch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch beschlossen. Dieses hat u. a. zum Untersuchungsergebnis, dass die Einzelhandelsstruktur der Stadt Meerbusch im Bereich der Gartencenter und Pflanzmärkte im Gegensatz zu Nachbarkommunen ein sehr differenziertes Angebot sowie eine umfangreiche Verkaufsflächenausstattung hat. Der großflächige Einzelhandel in Meerbusch wird überwiegend durch dieses Marktsegment geprägt und stellt somit einen wichtigen Wirtschaftszweig für Meerbusch dar.

Der bundesweite Entwicklungstrend im Segment Gartencenter zeigt eine positive Entwicklung auf. Ebenso ist zu beobachten, dass sich die Kunden verstärkt Anbietern mit großer Produktvielfalt und Präsentationsflächen zuwenden.

Die überwiegende Anzahl der Gartencentern im Stadtgebiet liegt jedoch im planerischen Außenbereich und hat sich aus einem gartenbaulichen und landwirtschaftlichen Unternehmen entwickelt. Aufgrund der vorhandenen Betriebsgrößen sind weitere nicht-privilegierte bauliche Anlagen und Verkaufsflächenerweiterungen nicht mehr zulässig.

Das Einzelhandelsgutachten sieht insofern Handlungsbedarf und empfiehlt zur Herstellung von Rechtssicherheit sowohl für den Betreiber als auch für die Stadt Meerbusch verbindliches Planungsrecht zu schaffen. So kann zum einen dem Betreiber eine zukunftsfähige rechtliche Grundlage gegeben werden, und zum anderen einer städtebaulich ungeordneten Entwicklung in diesem Warensegment insbesondere bei den zentrenrelevanten Randsortimenten, entgegengewirkt werden.

Zwei Gartencenter liegen derzeit im Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) bzw. im gewerblich industriellen Bereich (GIB) und werden über verbindliches Planungsrecht gesichert. Bei beiden Gartencentern ist eine Erweiterung aufgrund der Festsetzungen der hier geltenden Bebauungspläne nicht mehr möglich. Um den Betrieben ebenfalls eine Anpassung an die heutigen Verkaufskonzepte und Warenpräsentationen zu ermöglichen und damit eine Zukunftsfähigkeit des Marktes zu gewährleisten, soll auch hier planungsrechtlich eine mögliche Erweiterung vorbereitet werden. Hierbei werden ebenso Regelungen zu Verkaufsflächen von zentrenrelevanten Randsortimenten getroffen, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Zur Abschätzung der möglichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche wurde ein Einzelhandelsgutachten (CIMA Beratung und Management, Köln/ November 2014) erstellt.

Mit der 113. Flächennutzungsplanänderung sollen somit, zum einen die innerhalb des Siedlungsgefüges als auch die im Außenbereich liegenden Gartencenter planerisch gesichert werden und zum anderen, Regelungen zu Verkaufsflächen von zentrenrelevanten Randsortimenten getroffen werden, die die gesamtstädtische, aber auch überörtliche Kaufkraft berücksichtigen, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungbereiche zu vermeiden. Hierbei sind insbesondere standörtlichen Rahmenbedingungen zu beachten.

2. Darstellung und Regelungen

Gartencenter werden in der Regel aufgrund ihrer Verkaufsflächen (> 800 m²) als großflächige Einzelhandelsbetriebe eingestuft. Gemäß ‚Sachlichem Teilplan Großflächiger Einzelhandel' zum LEP NRW ist die Planung und Darstellung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig; auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nur in einem Kerngebiet (MK) oder Sondergebiet (SO) zulässig.

Unter Berücksichtigung des Zieles 7 „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ dürfen jedoch bereits vorhandene Standorte im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO (großflächiger Einzelhandel) auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiet dargestellt und festgesetzt werden.
Die in Meerbusch angesiedelten Gartencenter liegen nicht im Allgemeinen Siedlungsbereich bzw. in einem festgesetzten SO oder MK.
Es ist deshalb vorgesehen, die Einzelhandelsflächen der Gartencenter als Sondergebiete (SO) Zweckbestimmung „Gartencenter“ darzustellen und unter Berücksichtigung der Lage (Freiraum, ASB) unter Beachtung der Ziele des LEP NRW insbesondere Ziel 7 rechtlich zu sichern.
Hierfür soll schon auf Flächennutzungsplanebene zum Einen eine maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt werden (standortspezifische Regelung), zum Anderen durch Festlegung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden (einzelhandelsspezifische Regelung).

Um die Betriebe auch in Zukunft marktgängig betreiben zu können, soll eine geringfügige und im Verhältnis angemessene Erweiterungsmöglichkeit planungsrechtlich vorbereitet werden. Durch die gesamte dann ermöglichte Einzelhandelsnutzung darf jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungbereiche erfolgen.
Die zur Ermittlung der geplanten Festlegungen erforderlichen Daten sind tabellarisch erfasst. Sie sind Information und Grundlage für die weitergehenden Regelungen. Die Ermittlung der Flächen resultiert neben der Bauaktenprüfung auch aus der Bestandserhebung und der Befragung der Betreiber durch den Gutachter.

Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung „Gartencenter“

Da sich die in Meerbusch ansässigen Gartencenter aus gartenbaulichen und/oder landwirtschaftlichen Betrieben entwickelt haben, sind die Verkaufs- und Ausstellungsflächen zumeist anderes organisiert, als bei 'klassischen' Gartencenter mit strukturierten Rundläufen und Verkaufsflächen. Sie verfügen über begehbare Pflanzbeete, weitläufige Gartenanlagen und Produktionsflächen, die vom Kunden betreten werden können.

Die geplanten Darstellungen der jeweiligen Sondergebietsfläche sollen somit die notwendigen bzw. vorhandenen und vom Kunden begehbaren Betriebsflächen sichern.

Standortspezifische Regelung

Um den unterschiedlichen Lagen im Stadtgebiet gerecht zu werden und damit den Umweltbelangen, freiraumplanerischen Belangen sowie städtebaulichen Belangen Rechnung zu tragen, wird bei der Regelung zur baulichen Ausnutzung die Lage der Betriebe in besonderer Weise berücksichtigt.

In Außenbereichslagen sollen nur Festlegungen getroffen werden, die im Wesentlichen die vorhandenen Gebäude sichern. Geringfügige Erweiterungen sollen unter Berücksichtigung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belangen zugelassen werden, um die Betriebe auch in Zukunft marktgängig betreiben zu können. Dies soll mit Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) bereits auf Flächennutzungsplanebene erreicht werden.

Zur Festlegung einer maximal zulässigen, standortbezogenen GFZ ist die GFZ aller bestehenden Gebäude des jeweiligen Betriebsstandortes ermittelt worden. Bei einer Erhöhung dieser ermittelten Geschossflächenzahl um 10 % kann in der Regel dann davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Da es sich außerdem insbesondere um Gartencenter handelt, die sich aus privilegierten Gartenbaubetrieben entwickelt haben, ist bei der Ermittlung der GFZ sowie bei der Bewertung dieser, die baulichen und strukturellen Gegebenheiten des Betriebes mit zu berücksichtigen. So müssen bei der Geschossflä-

chenzahlermittlung alle Gebäudeteile, auch eingehauste Teile/Flächen, Produktions- und Lagerhallen, Betriebsleiterwohnungen, etc. je nach Lage auf dem Betriebsgelände mit hinzugerechnet werden.

Die Betriebe, die im Allgemeinen Siedlungsbereich bzw. im Gewerblich-Industriellen Bereich liegen und derzeit durch Bebauungspläne, die Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet festsetzen, gesichert sind, sollen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt und zentralen Versorgungsbereiche ebenfalls durch eine GFZ bereits auf Flächennutzungsplanebene geregelt werden. Auch sollen geringfügige Erweiterungen möglich sein. Aufgrund der integrierten Lagen der Standorte und unter Berücksichtigung der atypischen Verkaufsflächen bzw. Warenpräsentationen, wird davon ausgegangen, dass hier auch eine Erhöhung der Geschossflächenzahl von mehr als 10% möglich sein kann, ohne dass Auswirkungen auf die Umwelt als auch auf zentrale Versorgungsbereich zu befürchten sind.
Für beide standortspezifischen Regelungen wird auf die Festlegung einer aus der GFZ resultierenden Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung verzichtet. Aufgrund der ‚Atypik' der Betriebe ist es nicht möglich, mit der festgelegten GFZ einen belastbaren Rückschluss auf eine maximal zulässige Verkaufsfläche zu ziehen, da zum Einen auch außerhalb der vorhandenen Gebäude Verkauf stattfindet und zum Anderen im Wohn-, sowie im Produktions- und Gewächshaus kein Verkauf stattfindet. Die maximale Verkaufsfläche nicht zentrenrelevanter Sortimente soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden. Um dennoch auszuschließen, dass zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden, sollen außerdem einzelhandelsspezifische Regelungen zu zentrenrelevanten Sortimenten getroffen werden.

Einzelhandelsspezifische Regelung -zentrenrelevante Randsortimente-
In mehreren Märkten werden über das übliche nicht zentrenrelevante Kernsortiment hinaus, auch zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente angeboten. Die im Rahmen der Bestandserhebung in den Gartencenter und Gartenbaubetrieben erfassten zentrenrelevante Randsortimente konzentrieren sich auf:

- Dekorationsartikel, Geschenkartikel, Glas, Keramik, Porzellan, Haushaltswaren,
- Bücher, Schreibwaren,
- Lebensmittel, Reformwaren (in sehr begrenztem Umfang, in der Regel unter 50 m² Verkaufsfläche).

Zur Abschätzung der möglichen Auswirkungen auf die zentrenrelevanten Versorgungsbereiche in Meerbusch wurde ein Einzelhandelsgutachten (CIMA Beratung und Management, Köln/ Stand November 2014) erstellt. Dieses kommt zum Ergebnis, dass Baumschulen und Gartencenter ein relevanter Wirtschaftszweig in der Stadt Meerbusch sind und eine relevante Nutzung des Außenbereiches im Stadtgebiet ausmachen. Das Gutachten empfiehlt deshalb, auch im Hinblick auf die Wachstumsprognosen für die Region Düsseldorf und die erweiterte Nachfrage in für dieses Segment, die vorhandenen Betriebe zu sichern und verträgliche Verkaufsstättenerweiterungen zuzulassen. Dabei soll den Gartencentern im Siedlungsgefüge ein größerer Gestaltungsspielraum zugestanden werden, als denen im Außenbereich. Der für alle im Gartencentersegment abgeleitete und verträgliche Spielraum für Verkaufsflächenerweiterungen liegt bei 4.300 m². Weiterhin empfiehlt das Gutachten die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 300 m² zu begrenzen. Hierdurch sollte nachhaltig eine Absicherung der Funktionsfähigkeit und Angebotsattraktivität der Zentralen Versorgungsbereiche gegeben sein.

Die Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente sollen deshalb durch eine absolute Zahl, standortbezogen und im Verhältnis festgelegt werden.
Bei einer Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten

sind und dies auch keinen unverhältnismäßigen Eingriff darstellt, da die Spannweite marktübliche zwischen 5-8 % liegt.
Da die überwiegende Anzahl der Gartencenterbetriebe in der Stadt Meerbusch aufgrund ihrer Entwicklung aus einem privilegierten Betrieb ein anderes Betriebskonzept mit zum Teil sehr großen Betriebsflächen und weitläufigen Präsentations- und Verkaufsflächen vorweisen, scheint hier eine differenzierte Betrachtungsweise der einzelnen Betriebe - Lage im Außenbereich oder innerhalb eines Siedlungsgefüges - sinnvoll und notwendig. So würde eine generelle Begrenzung der zentrenrelvanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche bis zu 700 m² große Verkaufsflächenerweiterungen im Außenbereich bedeuten. Negative städtebauliche Auswirkungen, als auch Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche wären damit zu befürchten. Die überschlägliche Ermittlung eines üblichen Anteils zentrenrelevanter Randsortimente der in der Stadt Meerbusch vorhandenen Gartencenter im Außenbereich ergab, dass dieser bei ca. 5 %, also deutlich unter den 10%, liegt. Die Erhebung durch den Gutachter hat zudem gezeigt, dass derzeit für die meisten Betriebe nur max. 300 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente für das jeweilige Betriebskonzept notwendig sind.
Für die Standorte in integrierten Lagen, die wesentlich kompaktere Betriebsflächen und damit kleinere Verkaufsflächen vorweisen, kann der Umfang der zentrenrelvanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen.

Zur Ermittlung einer standortbezogenen absoluten Zahl sind für jeden Standort alle vorhandenen Verkaufsflächen in und außerhalb der Gebäude (vom Kunden begehbare Freiflächen) ermittelt worden. Den Betrieben soll zudem die Möglichkeit gegeben werden, sich marktgängig und zukunftsfähig im geringen Maße erweitern zu können. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Verkaufsflächenerweiterung von 10 % keine Beeinträchtigungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Betrachtet man die Sortimente der einzelnen Betriebe und deren Warenpräsentation, wird jedoch deutlich, dass viele Waren aufgrund der Größe und des Umfanges mehr Ausstellungsfläche benötigen, als die klassischen ‚Mitnahmepflanzen'. Außerdem werden viele Waren in begehbaren Pflanzbeeten und beispielhaften Gärten präsentiert. Dies bedingt eine größere Verkaufsfläche als bei klassischen, neu geplanten Gartenmärkten. Insofern wird hier eher davon ausgegangen, dass aufgrund des Betriebskonzeptes und der Warenpräsentation eine Verkaufsflächenerweiterung von etwa 15% noch in einem verträglichen Rahmen ist, ohne damit eine nicht gewollte Änderung der Betriebskonzepte einzuleiten (z. B. neue Nutzungen und/oder Konzepte) oder Beeinträchtigungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten.

Legt man zur Überprüfung die Ausführungen des Gutachtens zugrunde und geht aufgrund der Kaufkraft von einem Erweiterungspotenzial von 4.300 m² Verkaufsflächenerweiterung für die gesamten Verkaufsflächen aus, wird deutlich, dass eine Erweiterung der Verkaufsflächen dem Grunde nach für jeden Betrieb im verträglichen Rahmen von 15% möglich wäre (siehe auch Kapitel 3-5). Das Ziel 7 des LEP NRW-EH wird somit beachtet.

Für die Betriebe im Außenbereich wird die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente aus der jeweiligen angenommenen maximalen Verkaufsfläche mit einem Meerbusch typischen Anteil von ca. 5 % abgeleitet.

Zwei Betriebe in integrierter Lage sind derzeit über verbindliches Bauplanungsrecht gesichert. Aufgrund der Betriebsflächen, Präsentation- und Verkaufsflächen soll in Bezug auf die maximal zulässige Verkaufsfläche der zentrenrelvanten Randsortimente dennoch differenziert werden. So ist die Lage und Organisation des Betriebes, als auch die Größe der Verkaufsfläche des einen Gartencenterbetriebes (Bogie) mit denen der Außenbereichsbetriebe vergleichbar. Aus Gründen der Gleichbehandlung und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche soll hier die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente ebenfalls ca. 5 % der jeweiligen angenommenen maximalen Verkaufsfläche betragen.

Für das Gartencenter (Jentgens), dass eine integrierte Lage im Gebiet als auch eine kompaktere Verkaufsfläche aufweist, soll die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente bei 10 % von der jeweiligen angenommenen maximalen Verkaufsfläche liegen.

Die geplanten Festlegungen stellen bei keinem Gartencenter einen Eingriff in die ausgeübte Nutzung dar und es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Funktionsfähigkeit und Angebotsattraktivität der Zentralen Versorgungsbereiche gewahrt bleibt.

Bei der Bestandserhebung im Rahmen der Erstellung des Gutachtens ist deutlich geworden, dass ein typisches Warensegment aller Gartencenter das Segment 'Blumen und Zimmerpflanzen' ist. Dieses ist bisher in der „Meerbuscher Sortimentsliste" als zentrenrelevant eingestuft worden. Insofern muss eine Überarbeitung der Sortimentsliste erfolgen. Zukünftig sollen „Schnittblumen" als neu hinzukommende Sortimentsgruppe zentrenrelevant sein, "Topfblumen und Zimmerpflanzen" hingegen als nicht zentrenrelevant eingestuft werden. Dieses ist sowohl mit der „Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein" als auch mit der Bezirksregierung Düsseldorf abgestimmt worden.

Zur Änderung der Sortimentsliste wird eine gesonderte Beschlussvorlage dem Rat der Stadt vor FNP-Änderung vorgelegt.

3. Gartencenter im Außenbereich gem. § 35 BauGB

3.1 Gartencenter Wantikow

Das bestehende, aus einer gartenbaulichen und landwirtschaftlichen Produktionsfirma mit Endverkauf entwickelte Gartencenter „Wantikow" befindet sich im Außenbereich. Der Betrieb ist seinerzeit als privilegiertes Vorhaben gem. § 35 (1) Nr. 2 Baugesetzbuch genehmigt worden.

Lage und Umfang des Änderungsbereichs, örtliche Verhältnisse und Einfügung in übergeordnete Planungen

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Ilverich an der „Obere Straße" und umfasst einen Teil des Geländes der Baumschule „Wantikow" mit einer Größe von ca. 2,8 ha.
Es wird:
- im Osten von der Ortslage Ilverich,
- im Süden vom Naturschutzgebiet „Ilvericher Altrheinschlinge" und
- im Westen sowie Norden durch die „Obere Straße" (K 9) begrenzt.

Auf dem Betriebsgelände befinden sich neben den Verkaufsräumen und –flächen, Produktions- und Anzuchtflächen, Gewächshaus, Betriebsgebäude und die erforderlichen Stellplätze sowie ein Wohngebäude mit Mitarbeiterwohnungen.

Die verkehrliche Erschließung des Betriebes ist gesichert und wird durch eine Zu- und Abfahrt von der „Obere Straße" aus erschlossen.

Im wirksamen **Regionalplan** der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) ist der Änderungsbereich als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der überlagernden Festsetzung Regionaler Grünzug, als ein Bereich zum Schutz der Landschaft dargestellt.

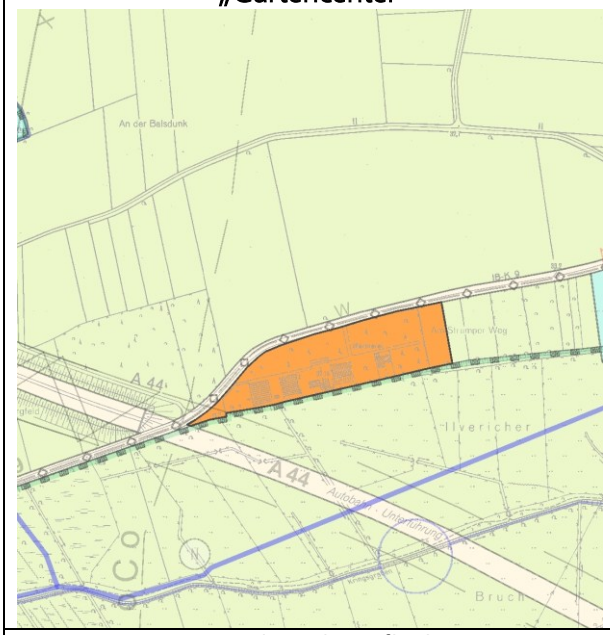
Im **Regionalplanentwurf** liegt der Bereich nicht mehr im Schutzbereich „Landschaft".

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Meerbusch ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

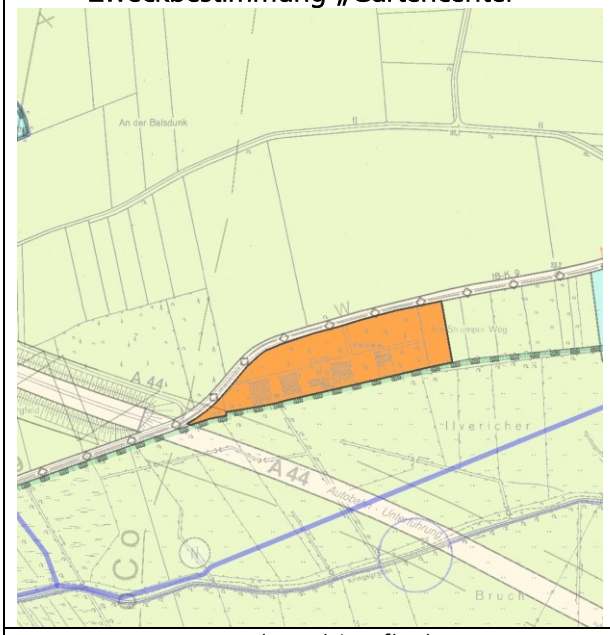
Gemäß **Landschaftsplan** Kreis Neuss liegt das Änderungsgebiet nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet. Es wird jedoch als Entwicklungsbereich mit Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen berücksichtigt. Im Umfeld befindet sich ein Naturschutzgebiet.

Darstellung Sondergebiet, Standortspezifische Regelung

Bei der Darstellung der Flächen soll insbesondere auch die Lage im Freiraum und die Auswirkungen auf das gesamtstädtische Verkaufsflächenpotenzial in angemessenem Rahmen berücksichtigt werden. Zur Sicherung des Betriebes wird deshalb eine Sondergebietsdarstellung (SO), Zweckbestimmung Gartencenter für die Flächen dargestellt, die derzeit als Verkaufsflächen und für Warenpräsentationen nötig sind. Aus Gründen des Freiraumschutzes orientiert sich die Flächenausweisung im Wesentlichen am Bestand. Bei einer vorhandenen GFZ von ca. 0,22 ergeben sich hier durch Festlegung einer max. GFZ von 0,25 geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten. Auf die Belange des Umweltschutzes (Umweltbericht) wird im weiteren Bauleitplanverfahren (s. Kapitel 6.) eingegangen. Es ist jedoch anzunehmen, dass durch die Änderung keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgelöst werden. Durch die Sondergebietsdarstellung wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Sondergebiet Zweckbestimmung, „Gartencenter“	Gebäudebestand	
	Produktionsgewächshaus	ca. 1.300 m²
	Gewächshaus / Ausstellungsfläche	ca. 1.800 m²
	Maschinenhalle / Sozialräume	ca. 900 m²
	Verkaufshalle / Büro	ca. 1.200 m²
	Wohnhäuser und Verwaltung	ca. 1.000 m²
ca. 28.000 m² Sondergebietsfläche		
GFZ im Bestand ca. 0,22 entspricht		ca. 6.200 m² Geschoßfläche
Festgesetzte GFZ Erhöhung um 10 % ca. **0,25** entspricht		ca. 6.900 m² Geschoßfläche
Erweiterungspotenzial		ca. 700 m² Geschoßfläche

Einzelhandelsspezifische Regelung -zentrenrelevante Randsortimente-
Um den Betrieb auch in Zukunft marktgängig betreiben zu können und gleichzeitig auszuschließen, dass zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden, sollen die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 300 m² Verkaufsfläche begrenzt werden. Das Gartencenter befindet sich in keinem festgesetzten, landschaftsgeschützen Bereich, die Erschließung ist ausreichend gesichert, die Besucherverkehre beeinträchtigen nicht im besonderen Maße anliegende schützenwerten Bereiche. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden und durch die Erweiterung der Verkaufsflächen keine Initiierung neuer Betriebskonzepte erfolgt. Auch sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt als auch auf die zentralen Versorgungbereiche zu erwarten.

Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“	Realisierte Verkaufsflächen
	Gebäude ca. 1.775 m² Freiflächen (teils eingehaust) ca. 3.390 m²
ca. 28.000 m² Sondergebietsfläche	
Realisierte Verkaufsfläche	ca. 5.165 m² VKF
Erhöhung um 15 % entspricht	ca. 5.940 m² VKF
davon 5 % auf zentrenrelevante Randsortimente	**ca. 300 m² VKF**

Landschaftspflege
Mit der Bauleitplanung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes –BNatSchG– und des Landschaftsschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen –LG NRW– vorbereitet. Der potentielle Eingriff ist zu kompensieren. Zur Darstellung des unvermeidbaren Eingriffs und Ermittlung der erforderlichen Kompensation wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan –LBP– im anschließenden Bauleitplanverfahren durchgeführt, der Eingriff und Ausgleich bilanziert.

Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange, Altstandorte
Der Änderungsbereich liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) sind Grundlage der Änderung. Im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens bzw. des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erfolgen entsprechende Regelungen, die sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ausgehen.
Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt. Die Wasser- und Erdgasversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Die Versorgung mit leitungsgebundenen

Telekommunikationsangeboten erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom. Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Der Grundwasserstand ist maßgeblich vom Rheinpegel beeinflusst. Der Grundwasserspiegel liegt nach Auskunft des Staatlichen Umweltamtes Krefeld bei 29,30 m ü. NN.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers der vorhandenen Gebäude/Versiegelungen erfolgt über Versickerungsmulden, zum Teil mit vorgeschalteter Reinigung.

Hinweise auf Altablagerungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Immissionsschutz
Der Änderungsbereich grenzt an die klassifizierte Straße K 9 (Obere Straße). Westlich verläuft die Autobahn A 44, die in diesem Abschnitt in einem Tunnel (Tunnel Strümp) verläuft.

Schallschutzmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

3.2 Gartencenter Selders

Das bestehende, aus einer Baumschule zum Anbau und Verkauf von Pflanzen und Bäumen aus eigener Produktion entwickelte Gartencenter „Selders" befindet sich im Außenbereich. Der Betrieb ist seinerzeit als privilegiertes Vorhaben gem. § 35 (1) Nr. 2 Baugesetzbuch genehmigt worden.

Lage und Umfang des Änderungsbereichs, örtliche Verhältnisse und Einfügung in übergeordnete Planungen
Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Büderich an der Badendonker Straße und umfasst eine Größe von ca. 1,6 ha.
Es wird:
- im Osten von der Ortslage Büderich,
- im Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Süden von der „Badendonker Straße" (L 30) und
- im Norden vom Landschaftsschutzgebietsstreifen „Strümper Busch, Meerbuscher Stingesbachaue" in der sich der Schakumer Bach befindet sowie dem angrenzenden Golfplatz begrenzt.

Auf dem Betriebsgelände befinden sich neben den Verkaufsräumen und -flächen eine Halle, Lager, Gewächshaus, Produktions- und Anzuchtflächen sowie ein Betriebsgebäude mit Wohnhaus und die erforderlichen Stellplätze.

Die verkehrliche Erschließung des Betriebes ist gesichert und wird durch eine Zu- und Abfahrt von der „Badendonker Straße" aus erschlossen.

Im wirksamen **Regionalplan** der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) ist der Änderungsbereich als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der überlagernden Festsetzung Regionaler Grünzug dargestellt.

Im **Regionalplanentwurf** wird der Änderungsbereich analog Regionalplan dargestellt.

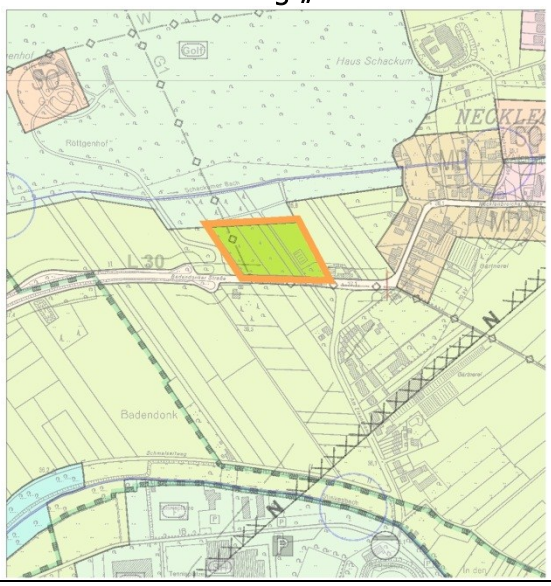
Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Meerbusch ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß **Landschaftsplan** Kreis Neuss liegt das Änderungsgebiet nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet. Es wird jedoch als Entwicklungsbereich mit Anreicherung einer im Ganzen erhal-

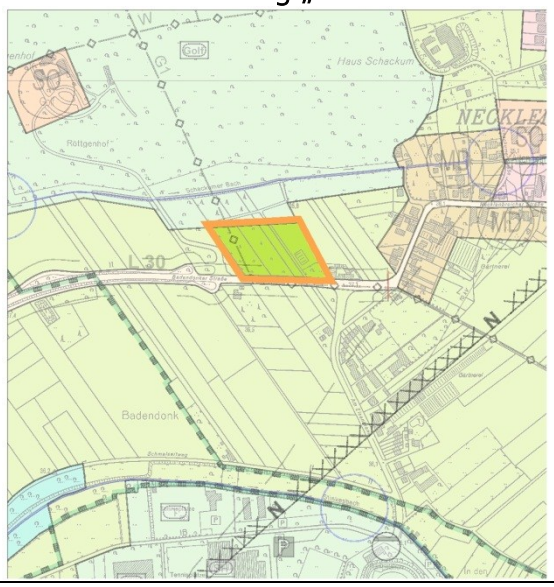
tenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen berücksichtigt. Oberhalb befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

Darstellung Sondergebiet, Standortspezifische Regelung

Bei der Darstellung der Flächen soll hierbei insbesondere die Lage im Freiraum und die Auswirkungen auf das gesamtstädtische Verkaufsflächenpotenzial in angemessenem Rahmen berücksichtigt werden. Zur Sicherung des Betriebes wird deshalb eine Sondergebietsdarstellung (SO), Zweckbestimmung Gartencenter mit einer GFZ von 0,23 in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt, die derzeit als Verkaufsflächen und für Warenpräsentationen nötig sind. Aus Gründen des Landschaftsschutzes, insbesondere aufgrund der Darstellung im Regionalplan als regionaler Grünzug, orientiert sich die Flächenausweisung sehr eng am Bestand. Bei einer derzeit vorhandenen GFZ von ca. 0,21 ergeben sich somit geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten. Es ist jedoch nicht anzunehmen, dass durch die behutsame, bauliche Ausnutzung mit einer Erhöhung der vorhandenen Geschossfläche um 10 %, die Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt, noch schädliche Umwelteinwirkungen und/oder unwirtschaftlich Aufwendungen für Straßen und anderen Versorgungseinrichtungen ausgelöst werden. Auf die Belange des Umweltschutzes (Umweltbericht) wird im weiteren Bauleitplanverfahren (s. Kapitel 6.) eingegangen.

„Selders“ Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“	Gebäudebestand
	Lager ca. 200 m² Gewächshaus ca. 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche/Büro ca. 2.250 m² Wohnhaus Betriebseigentümer ca. 600 m²
ca. 16.000 m² Sondergebietsfläche	
GFZ im Bestand ca. 0,21 entspricht	ca. 3.350 m² Geschoßfläche
Festgesetzte GFZ Erhöhung um 10 % ca. **0,23** entspricht	ca. 3.700 m² Geschoßfläche
Erweiterungspotenzial	ca. 335 m² Geschoßfläche

Einzelhandelsspezifische Regelung -zentrenrelevante Randsortimente-
Um den Betrieb auch in Zukunft marktgängig betreiben zu können und gleichzeitig auszuschließen, dass zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden, sollen die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 400 m² Verkaufsfläche begrenzt werden. Das Gartencenter befindet sich in keinem festgesetzten, landschaftsgeschützen Bereich, die Erschließung ist ausreichend gesichert, die Besucherverkehre beeinträchtigen nicht im besonderen Maße anliegende schützenwerten Bereiche. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden und durch die Erweiterung der Verkaufsflächen keine Initiierung neuer Betriebskonzepte erfolgt. Auch sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt als auch auf die zentralen Versorgungbereiche zu erwarten.

„Selders“ Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“	Realisierte Verkaufsflächen
	Gebäude ca. 700 m² Freiflächen (teils eingehaust) ca. 6.200 m²
ca. 16.000 m² Sondergebietsfläche	
Realisierte Verkaufsfläche	ca. 6.900 m² VKF
Erhöhung um 15 % entspricht	ca. 7.935 m² VKF
davon 5 % auf zentrenrelevante Randsortimente	**ca. 400 m² VKF**

Landschaftspflege
Mit der Bauleitplanung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes –BNatSchG– und des Landschaftsschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen –LG NRW– vorbereitet. Der potentielle Eingriff ist zu kompensieren. Zur Darstellung des unvermeidbaren Eingriffs und Ermittlung der erforderlichen Kompensation wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan –LBP– im anschließenden Bauleitpanverfahren durchgeführt, der Eingriff und Ausgleich bilanziert.

Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange, Altstandorte
Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Im Rahmen des späteren Bebauungsplanverfahrens bzw. des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erfolgen entsprechende Regelungen, die sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ausgehen.

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt. Die Wasser- und Erdgasversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Die Versorgung mit leitungsgebundenen Telekommunikationsangeboten erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom. Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Schackumer Bach eingeleitet. Die Hof- und Parkflächen über Mulden in den Untergrund entwässert.

Hinweise auf Altablagerungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Immissionsschutz
Der Änderungsbereich grenzt an die klassifizierte Straße L 30 (Badendonker Straße). Westlich verläuft die Autobahn A 57 sowie die Bahntrasse Krefeld/Köln.

3.3 Gartencenter Schubert

Allgemeines Erfordernis, Ziel und Planung
Das Gartencenter Schubert befindet sich im Außenbereich. Es hat sich aus einer Baum- und Rosenschule entwickelt und ist als privilegiertes Vorhaben gem. § 35 (1) Nr. 2 Baugesetzbuch genehmigt worden.

Lage und Umfang des Änderungsbereichs, örtliche Verhältnisse und Einfügung in übergeordnete Planungen
Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Strümp an der Straße „Zur Alten Burg 5" und umfasst eine Größe von ca. 0,58 ha.
Es wird:
- im Osten von einer Wegefläche mit angrenzender Wohnbebauung,
- im Westen von der Autobahn A 57 und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Hoterheide,
- im Süden von der Straße „Zur Alten Burg" und
- im Norden vom u. g. Landschaftsschutzgebiet begrenzt.

Auf dem Betriebsgelände befinden sich neben der Verkaufshalle, ein Büro, Produktions- und Anzuchtflächen, Ausstellungsflächen, ein Wohnhaus und die erforderlichen Stellplätze.

Der Betrieb wird durch eine Zu- und Abfahrt von der Straße „Zur Alten Burg" aus erschlossen.

Im wirksamen **Regionalplan** der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) ist der Änderungsbereich als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der überlagernden Festsetzung Regionaler Grünzug dargestellt.

Im **Regionalplanentwurf** wird der Änderungsbereich aus dem Regionalen Grünzug rausgenommen und befindet sich in einem Bereich, der zum Schutz der Landschaft dargestellt ist.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Meerbusch ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft, bzw. Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Gemäß **Landschaftsplan** Kreis Neuss liegt das Änderungsgebiet zu großen Teilen in einem Landschaftsschutzgebiet „Ossum-Bösinghovener Altstromrinne/Herrenbusch/Lanker Bruch und Lanker Busch".

Sondergebiet, Standortspezifische Regelung

Bei der Darstellung der Flächen soll insbesondere die Lage im Freiraum und die Auswirkungen auf das gesamtstädtische Verkaufsflächenpotenzial in angemessenem Rahmen berücksichtigt werden.

Da die Lage des Betriebes und die verkehrliche Anbindung ausschließlich über die Straße „Zur Alten Burg“ mit direkter Anbindung an ein Wohngebiet führt und schädliche Umwelteinwirkungen durch zusätzliche Besucherverkehre ausgeschlossen werden sollen, wird die SO-Darstellung auf den zwingend erforderlichen Umgang begrenzt. Ziel der Sondergebietsdarstellung (SO), Zweckbestimmung Gartencenter ist somit vor allem die Bestandssicherung des Betriebes am Standort.

Der Haupterwerbszweck des Betriebes liegt in der Pflanzenproduktion, die auf mehrere nicht zusammenhängende Betriebsareale verteilt ist. Um jedoch zukünftig über den Bestand hinaus auch ein marktgängiges Potenzial anbieten zu können, soll der Standort in der Flächennutzungsplanänderung mit einer GFZ von 0,14 dargestellt werden. Bei einer rechnerischen Bestands-GFZ von ca. 0,12 ergeben sich geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten. Im weiteren Bauleitplanverfahren (s. Kapitel 6.) wird auf die Belange des Umweltschutzes (Umweltbericht) eingegangen.

„Schubert“ Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“	Gebäudebestand	
	Verkaufs-/ Ausstellungsfläche	ca. 400 m²
	Wohnhaus Betriebseigentümer	ca. 300 m²
ca. 5.800 m² Sondergebietsfläche		
GFZ im Bestand ca. 0,12 entspricht		ca. 700 m² Geschoßfläche
Festgesetzte GFZ Erhöhung um 10 % ca. **0,14** entspricht		ca. 800 m² Geschoßfläche
Erweiterungspotenzial		ca. 100 m² Geschoßfläche

Einzelhandelsspezifische Regelung -zentrenrelevante Randsortimente-
Da der Betreib in einem Landschaftsschutzgebiet liegt und die verkehrliche Anbindung ausschließlich über die Straße „Zur Alten Burg“ durch ein Wohngebiet führt sollen weitere schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Die Möglichkeit eines attraktiven, vielseitigen Warenangebotes im Bereich der Randsortimente soll stark begrenzt werden, um aus diesem Grunde zusätzliche Besucherverkehre, möglichst ausschließen zu können. Zudem spielen bei dem jetzigen Betriebskonzept die zentrenrelevanten Randsortimente im Gegensatz zu anderen Gartencentern nur eine sehr untergeordnete Rolle.
Unter Berücksichtigung der Lage im Landschaftsschutzgebiet, insbesondere der Auswirkungen auf die Natur und Landschaft, sowie des Betriebskonzeptes soll an diesem Standort die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nur max. 210m². Diese Regelung räumt dennoch eine zukunftsorientierte, maßvolle Erweiterung des Warenangebotes, hier des zentrentrelevanten Randsortiments an diesem Standort ein. Aufgrund der restriktiven standortspezifischen Regelung ist nicht anzunehmen, dass von einer Beeinträchtigung der o. g. öffentlichen Belange oder zentraler Versorgungsbereiche ausgegangen werden kann.

„Schubert“ Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“	Realisierte Verkaufsflächen	
	Gebäude	ca. 300 m²
	Freiflächen	ca. 3.300 m²
ca. 5.800 m² Sondergebietsfläche		
Realisierte Verkaufsfläche		ca. 3.600 m² VKF
Erhöhung um 15 % entspricht		ca. 4.140 m² VKF
davon 5 % auf zentrenrelevante Randsortimente		**ca. 210 m² VKF**

Landschaftspflege
Mit der Bauleitplanung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes –BNatSchG– und des Landschaftsschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen –LG NRW– vorbereitet. Der potentielle Eingriff ist zu kompensieren. Zur Darstellung des unvermeidbaren Eingriffs und Ermittlung der erforderlichen Kompensation wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan –LBP– zu dem im anschließenden Verfahren aufzustellenden Bebauungsplan durchgeführt, der Eingriff und Ausgleich bilanziert.

Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange, Altstandorte
Der Änderungsbereich liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone WIII b. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens bzw. des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erfolgen entspre-

chende Regelungen, die sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ausgehen.

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt. Die Wasser- und Erdgasversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Die Versorgung mit leitungsgebundenen Telekommunikationsangeboten erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom. Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und Hof- und Parkflächen wird in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet.

Hinweise auf Altlasten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Immissionsschutz
Der Änderungsbereich grenzt an die westlich verlaufende Autobahn A 57, die in diesem Abschnitt über eine Lärmschutzanlage verfügt.

3.4 Gartencenter Terra Viridis

Das bestehende Gartencenter „Terra Viridis" ist ein gartenbaulicher Produktionsbetrieb, der sich auf die Produktion von Topfpflanzen spezialisiert hat. Der Betrieb ist seinerzeit als privilegiertes Vorhaben gem. § 35 (1) Nr. 2 Baugesetzbuch genehmigt worden. Das Betriebskonzept hat sich zunehmend auch auf den Verkauf von exklusiven Pflanzen in hochwertigen Gefäßen sowie auf die Zusammenarbeit mit Wohnhäusern und Designstores spezialisiert.

Lage und Umfang des Änderungsbereichs, örtliche Verhältnisse und Einfügung in übergeordnete Planungen
Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Büderich an der Straße „Apelter Weg" und umfasst eine Größe von ca. 2,0 ha.
Es wird:
- im Osten vom angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Rheinauen",
- im Westen vom „Apelter Weg",
- im Süden von Flächen für Landwirtschaft und
- im Norden vom angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Apelter Feld" begrenzt.

Auf dem Betriebsgelände befinden sich neben der Verkaufs- und Ausstellungshalle, Ausstellungsflächen, Gewächshäuser, ein Wohnhaus mit Büro und die erforderlichen Stellplätze.

Die verkehrliche Erschließung des Betriebes ist gesichert und wird durch einen Stichweg von der Straße „Apelter Weg" aus erschlossen.

Im wirksamen **Regionalplan** der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) ist der Änderungsbereich als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der überlagernden Festsetzung Regionaler Grünzug dargestellt.

Im **Regionalplanentwurf** wird der Änderungsbereich übernommen und mit der überlagernden Festsetzung „Überschwemmungsbereich" dargestellt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Meerbusch ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

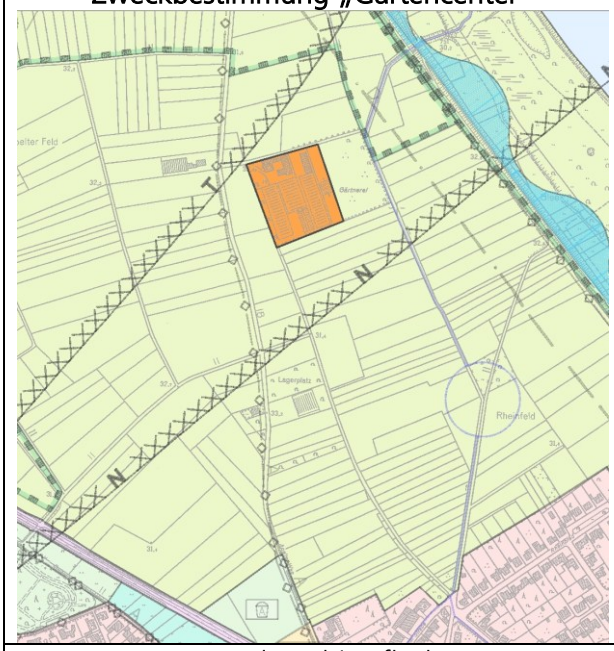
Des Weiteren liegt der Betrieb innerhalb der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf gemäß Fluglärmschutzverordnung.

Gemäß **Landschaftsplan** Kreis Neuss liegt das Änderungsgebiet nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Es wird jedoch als Entwicklungsbereich mit Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen berücksichtigt. Im Umfeld befinden sich zwei Landschaftsschutzgebiete.

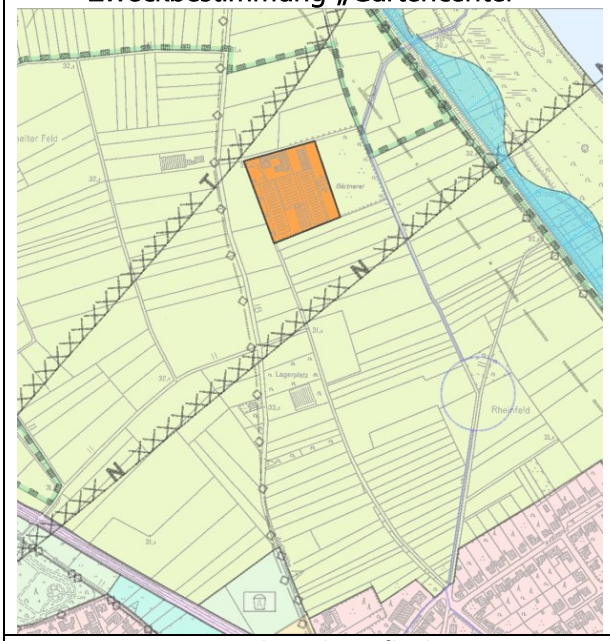
Sondergebiet, Standortspezifische Regelung

Bei der Darstellung der Flächen soll insbesondere die besondere Lage im Freiraum und die Auswirkungen auf das gesamtstädtische Verkaufsflächenpotenzial in angemessenem Rahmen berücksichtigt werden.

Ziel der Sondergebietsdarstellung (SO), Zweckbestimmung Gartencenter ist vor allem die Bestandssicherung des Betriebes am Standort. Aufgrund der verkehrlichen Erschließung, die über den Apelter Weg führt, werden die Flächen nur für den vorhandenen zwingend erforderlichen Umfang des Betriebes dargestellt. Insbesondere die öffentlichen Belange, gerade im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes, des Hochwasserschutzes, sind hierbei insbesondere zu berücksichtigen. Geringfügige Erweiterungen von 10 % sind jedoch mit einer dargestellten GFZ von 0,48 dennoch möglich. Somit kann unter Berücksichtigung des Aspektes der Freiraumsicherung und der regionalplanerischen Darstellung der Betrieb auch für die Zukunft verkaufsorientiert und vor allem standortverträglich gesichert werden. Die exakten Auswirkungen der Änderung auf die Belange des Umweltschutzes werden im weiteren Bauleitplanverfahren (s. Kapitel 6.) im Umweltbericht dokumentiert.

„Terra Viridis“ Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“	Gebäudebestand	
	Wohnhaus/Büro/Lager	ca. 1.200 m²
	Gewächshäuser/Ausstellungs- und Verkaufshalle	ca. 7.500 m²
ca. 20.000 m² Sondergebietsfläche		
GFZ im Bestand ca. 0,44 entspricht		ca. 8.700 m² Geschoßfläche
Festgesetzte GFZ Erhöhung um 10 % ca. **0,48** entspricht		ca. 9.570 m² Geschoßfläche
Erweiterungspotenzial		ca. 870 m² Geschoßfläche

Einzelhandelsspezifische Regelung -zentrenrelevante Randsortimente-
Da der Betrieb im regionalen Grünzug, als auch im Überschwemmungsbereich liegt sollen weitere schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Die Möglichkeit eines attraktiven, vielseitigen Warenangebotes im Bereich der Randsortimente soll stark begrenzt werden, um aus diesem Grunde zusätzliche Besucherverkehre, möglichst ausschließen zu können. Zudem spielen bei dem jetzigen Betriebskonzept die zentrenrelevanten Randsortimente im Gegensatz zu anderen Gartencentern nur eine sehr untergeordnete Rolle.
Unter Berücksichtigung der Lage insbesondere der Auswirkungen auf die Natur und Landschaft, sowie des Betriebskonzeptes soll an diesem Standort die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nur max. 110 m² Verkaufsfläche betragen.
Aufgrund der restriktiven standortspezifischen Regelung ist nicht anzunehmen, dass von einer Beeinträchtigung der o. g. öffentlichen Belange oder zentraler Versorgungsbereiche ausgegangen werden kann.

„Terra Viridis“ Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“	Realisierte Verkaufsflächen	
	Gebäude	ca. 1.000 m²
	Freiflächen (teils eingehaust)	ca. 900 m²
ca. 20.000 m² Sondergebietsfläche		
Realisierte Verkaufsfläche		ca. 1.900 m² VKF
Erhöhung um 15 % entspricht		ca. 2.185 m² VKF
davon 5 % auf zentrenrelevante Randsortimente		**ca. 110 m² VKF**

Landschaftspflege
Mit der Bauleitplanung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes –BNatSchG– und des Landschaftsschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen –LG NRW– vorbereitet. Der potentielle Eingriff ist zu kompensieren. Zur Darstellung des unvermeidbaren Eingriffs und Ermittlung der erforderlichen Kompensation wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan –LBP– zu dem im anschließenden Verfahren aufzustellenden Bebauungsplan durchgeführt, der Eingriff und Ausgleich bilanziert.

Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange, Altstandorte
Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens bzw. des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erfolgen entsprechende Regelungen, die sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ausgehen.

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt. Die Wasser- und Erdgasversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Die Versorgung mit leitungsgebundenen Telekommunikationsangeboten erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom. Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen wird zur Wiederverwendung in oberirdischen Regenauffangbecken gesammelt. Das anfallende Schmutzwasser aus der Büroeinheit wird an den städtischen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Hinweise auf Altlasten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Immissionsschutz
Der Änderungsbereich grenzt an den „Apelter Weg" und liegt in der Tagschutzzone des Verkehrsflughafens Düsseldorf.

4. Gartencenter im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)

Gartencenter Bogie

Das bestehende Gartencenter Bogie ist planungsrechtlich überwiegend durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 gesichert und befindet sich im regionalplanerisch dargestellten allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Der Betrieb ist als klassischer Gartenbaubetrieb im Außenbereich nach § 35 BauGB entstanden und hat sich über Jahrzehnte strukturell verändert. Durch den Bebauungsplan wurde derzeit eine Umstrukturierung des Betriebes planungsrechtlich ermöglicht. Eine Erweiterung bzw. eine zukunftsfähige Entwicklung des Betriebes ist aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht mehr möglich.

Lage und Umfang des Änderungsbereichs, örtliche Verhältnisse und Einfügung in übergeordnete Planungen
Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Büderich an der Straße „Düsseldorfer Straße" und umfasst eine Größe von ca. 1,5 ha. Er liegt etwa 300 m von der Stadtgrenze zu Düsseldorf entfernt.
- Direkt an das Planänderungsgebiet grenzt im Nordosten eine Straßenrandbebauung mit zweigeschossigen Reihenhäusern an.
- Die Bereiche östlich der „Düsseldorfer Straße (L 392)" werden durch landwirtschaftliche Flächen so wie einen einzelnen Gewerbebetrieb (Kfz) geprägt.
- Die südwestlich Umgebung zeichnet sich durch eine ebenfalls landwirtschaftliche Nutzung aus.

Auf dem Betriebsgelände befinden sich Verkaufs-/Ausstellungshallen und Flächen, ein Lager, zwei Wohnhäuser sowie Besucherstellplätze.
Die verkehrliche Erschließung des Betriebes wird über die private Zufahrt von der „Düsseldorfer Straße" aus erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über einen Fahrweg um die zentral gelegenen Kundenparkplätze.

Im wirksamen **Regionalplan** (GEP 99) und **Regionalplanentwurf** der Bezirksregierung Düsseldorf liegt der Änderungsbereich entlang der „Düsseldorfer Straße" im ASB.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Meerbusch ist der Bereich als Mischgebietsfläche dargestellt.
Des Weiteren wird der Bereich im Westen von einer Hochspannungsleitung (110 KV), sowie im Osten vom Bauschutzbereich tangiert. Entlang der „Düsseldorfer Straße (L 392)" befindet sich eine Anbauverbotszone. In Südwestlicher Richtung verläuft eine Gasleitung.

Der Betrieb liegt innerhalb der Schutzzone C des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf gemäß Fluglärmschutzverordnung.

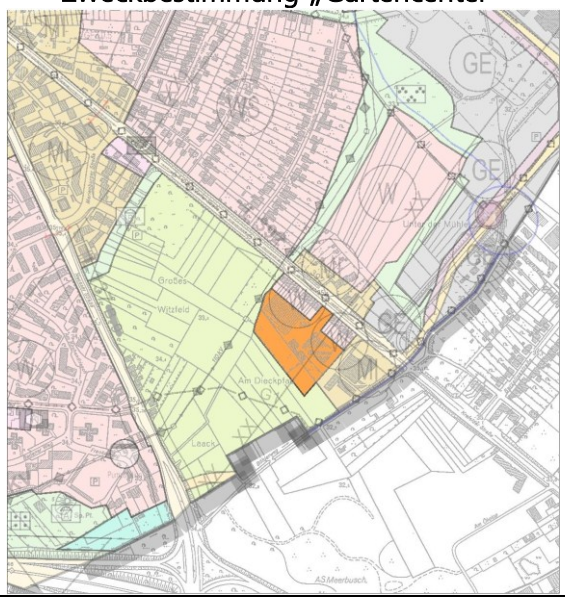
Gemäß **Landschaftsplan** Kreis Neuss liegt das Änderungsgebiet nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Sondergebiet, Standortspezifische Regelung

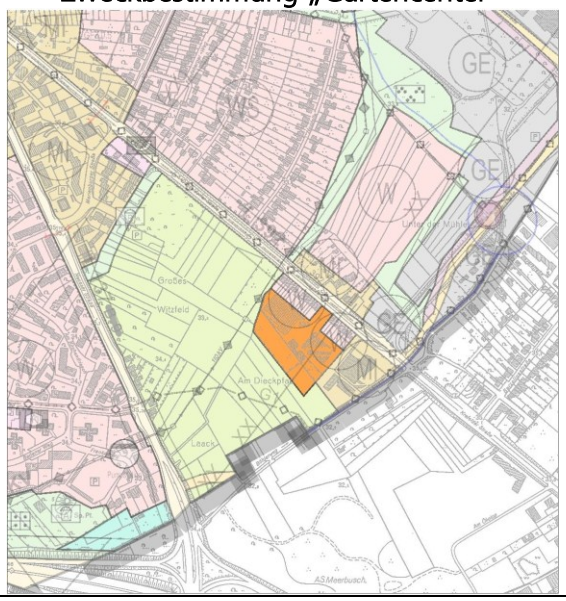
Bei der Darstellung der Flächen sollen insbesondere die Lage am Siedlungsrandgefüge, sowie die Auswirkungen auf das gesamtstädtische Verkaufsflächenpotenzial in angemessenem Rahmen berücksichtigt werden.

Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten sowie der verkehrlichen Erschließung, die an die Ruhebereiche von Wohnbebauung angrenzt, orientiert sich die Flächenausweisung im Wesentlichen am Bestand. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine GFZ von 0,6 fest. Es soll eine Sondergebietsausweisung (SO), Zweckbestimmung Gartencenter mit einer GFZ von 0,6 dargestellt werden. Bei einer rechnerischen Bestands-GFZ von ca. 0,4 sind weiterhin in erheblichem Maße Erweiterungen möglich, um den Betrieb auch zukünftig marktgängig betreiben zu können. Eine darüber hinausgehende Erweiterungsmöglichkeit wird an diesem Standort nicht gesehen. Es wird befürchtet, dass durch weitere Verdichtungen negative Auswirkungen auf die Umwelt entstehen können; zumal das Gebiet in 2. Reihe zur Wohnbebauung liegt und die verkehrliche Erschließung nicht für weitere bauliche Entwicklungen ausgelegt ist.

Mit den geplanten Darstellungen, ist nicht anzunehmen, dass die Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt und schädliche Umwelteinwirkungen und/oder unwirtschaftlich Aufwendungen für Straßen und anderen Versorgungseinrichtungen ausgelöst werden. Im weiteren Verfahren werden die exakten Auswirkungen der Änderung auf die Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht (s. Kapitel 6.) dokumentiert.

„Bogie" Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter"	Gebäudebestand	
	Wohnhäuser/Büro/Lager	ca. 2.000 m²
	Verkaufs-/ Ausstellungshalle/Gewächshaus	ca. 4.000 m²
ca. 15.000 m² Sondergebietsfläche		
GFZ im Bestand ca. 0,4 entspricht		ca. 6.000 m² Geschoßfläche
Festgesetzte GFZ ca. **0,6** entspricht		ca. 8.500 m² Geschoßfläche
Erweiterungspotenzial		ca. 2.500 m² Geschoßfläche

Einzelhandelsspezifische Regelung -zentrenrelevante Randsortimente-
Da sich der Betrieb zwar in integrierter Lage, jedoch am Siedlungsrand angrenzend an die freie Landschaft befindet und die Organisation als auch die Größe der Verkaufsfläche mit denen der Außenbereichsbetriebe vergleichbar ist, wird aus Gründen der Gleichbehandlung und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente ebenfalls auf ca. 5 % der jeweiligen angenommenen maximalen Verkaufsfläche beschränkt. Da bei dem Betriebskonzept die zentrenrelevante Produktgruppe zurzeit keine beabsichtigte Rolle spielt, räumt die einzelhandelsspezifische Regelung dennoch eine zukunftsorientierte Verkaufsfläche von 340 m² für zentrenrelevante Randsortiment ein.
Aufgrund der restriktiven standortspezifischen Regelung ist nicht anzunehmen, dass von einer Beeinträchtigung der öffentlichen Belange oder zentraler Versorgungsbereiche ausgegangen werden kann.

„Bogie“ Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“	Realisierte Verkaufsflächen	
	Gebäude	ca. 2.000 m²
	Freiflächen (teils eingehaust)	ca. 3.900 m²
ca. 15.000 m² Sondergebietsfläche		
Realisierte Verkaufsfläche		ca. 5.900 m² VKF
Erhöhung um 15 % entspricht		ca. 6.785 m² VKF
davon 5 % auf zentrenrelevante Randsortimente		**ca. 340 m² VKF**

Landschaftspflege
Mit der Bauleitplanung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes –BNatSchG– und des Landschaftsschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen –LG NRW– vorbereitet. Der potentielle Eingriff ist zu kompensieren. Zur Darstellung des unvermeidbaren Eingriffs und Ermittlung der erforderlichen Kompensation wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan –LBP– zu dem im anschließenden Verfahren aufzustellenden Bebauungsplan durchgeführt, der Eingriff und Ausgleich bilanziert.

Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange, Altstandorte
Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens bzw. des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erfolgen entsprechende Regelungen, die sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ausgehen.

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt. Die Wasser- und Erdgasversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Die Versorgung mit leitungsgebundenen Telekommunikationsangeboten erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Der Betrieb ist an den Mischwasserkanal in der Düsseldorfer Straße angeschlossen.

Hinweise auf Altlasten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Immissionsschutz
Der Änderungsbereich grenzt an „Düsseldorfer Straße (L 392)" und liegt in der Schutzzone C des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf.

5. Gartencenter im gewerblich industriellen Bereich (GIB)

Gartencenter Jentgens

Allgemeines Erfordernis, Ziel und Planung
Das bestehende Gartencenter Jentgens ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 231 gesichert, der ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festsetzt. Es befindet sich im regionalplanerisch dargestellten gewerblich industriellen Bereich (GIP). Bei dem Betrieb, der sich im Zuge des Strukturwandels zu einem Gartencenter entwickelt hat, handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 BauNVO, Erweiterungen sind nicht im Einklang mit dem Bebauungsplan zu bringen.

Lage und Umfang des Änderungsbereichs, örtliche Verhältnisse und Einfügung in übergeordnete Planungen
Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Osterath an der Straße „Mollsfeld" und umfasst eine Größe von ca.1,3 ha.
Es wird:
- im Osten von der „Lise-Meitner-Straße",
- im Westen von der „Krefelder Straße / L 26",
- im Süden vom „Mollsfeld" und
- im Norden von der angrenzenden „Parkanlage" mit großem Teich begrenzt.

Auf dem Betriebsgelände befinden sich neben der Verkaufs- und Ausstellungshalle, Ausstellungsflächen, Gewächshäuser, ein Wohnhaus mit Büro und die erforderlichen Stellplätze.
Die verkehrliche Erschließung ist durch die Zu- und Abfahrt von der Straße „Mollsfeld" aus gesichert.

Im wirksamen **Regionalplan** der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) ist der Änderungsbereich als GIB dargestellt.

Im **Regionalplanentwurf** wird der Änderungsbereich als ASB mit der überlagernden Festsetzung Gewebegebiet (GE) dargestellt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Meerbusch ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

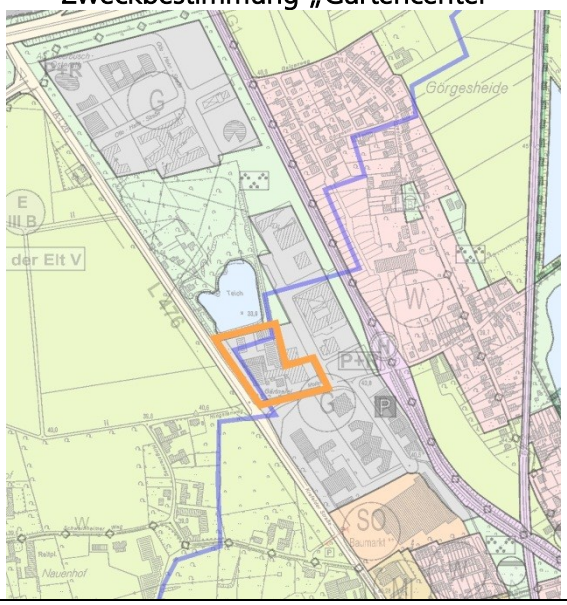
Gemäß **Landschaftsplan** Kreis Neuss liegt das Änderungsgebiet nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Sondergebiet, Standortspezifische Regelung

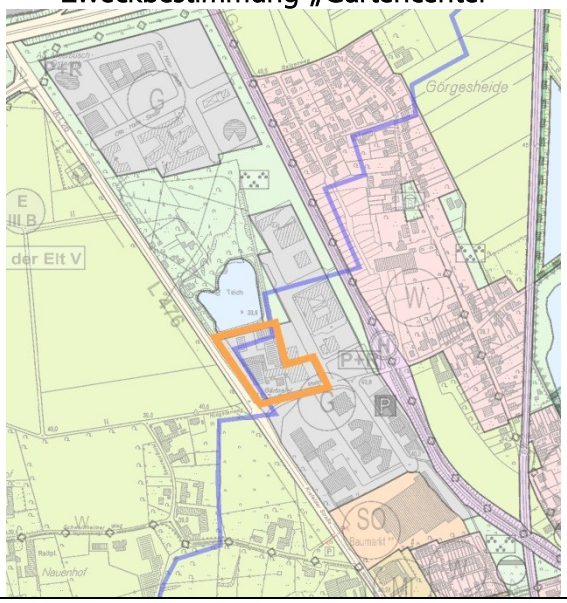
Bei der Darstellung der Flächen als auch der Festlegung der max. GFZ wird insbesondere die integrierte Lage im Gebiet angrenzend an Gewerbeflächen und einer guten verkehrlichen Anbindung, sowie die Auswirkungen auf das gesamtstädtische Verkaufsflächenpotenzial in angemessenem Rahmen berücksichtigt.

So soll eine Sondergebietsausweisung (SO) Zweckbestimmung Gartencenter mit einer GFZ von 0,7 dargestellt werden. Zur Ermittlung der max. zulässigen GFZ wurde aufgrund der überwiegend eingeschossigen Bauweise hilfsweise die GFZ von der GRZ, die für Sondergebiete nach der Baunutzungsverordnung zulässig ist, abgeleitet. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) legt eine max. GRZ für Sondergebiete von 0,8 fest. Berücksichtigt man bei der Ermittlung der GFZ den versiegelten Flächenanteil aufgrund notwendiger Erschließung, etc. wird davon ausgegangen, dass eine GFZ von 0,7 verträglich sein kann. Bei der derzeitig gültigen GFZ-Festsetzung von 0,6 werden somit gebietsverträgliche Erweiterungsmöglichkeiten in einem erheblichen Maße zugestanden.

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung als auch der Lage im Gebiet, ist nicht anzunehmen, dass die Erweiterung über den Bestand hinaus negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild, das in diesem Bereich überwiegend von Verkehrsstraßen geprägt wird, auslöst. Im weiteren Bauleitplanverfahren (s. Kapitel 6.) wird auf die Belange des Umweltschutzes eingegangen.

„Jentgens" Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter"	Gebäudebestand	
	Verwaltung und Ausstellungshalle	ca. 2.000 m²
	Gewächshäuser	ca. 2.000 m²
	Verkaufshalle/Ausstellungflächen	ca. 1.600 m²
	Wohnhaus Betriebseigentümer	ca. 400 m²
ca. 13.000 m² Sondergebietsfläche		
GFZ im Bestand ca. 0,5 entspricht		ca. 6.000 m² Geschoßfläche
Festgesetzte GFZ ca. **0,7** entspricht		ca. 8.400 m² Geschoßfläche
Erweiterungspotenzial		ca. 2.400 m² Geschoßfläche

Einzelhandelsspezifische Regelung -zentrenrelevante Randsortimente-
Um den Betrieb auch in Zukunft marktgängig betreiben zu können, soll die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf ca. 10 % der jeweiligen angenommenen maximalen Verkaufsfläche beschränkt werden. Im Gegensatz zu den meisten ortsüblichen Gartencentern weist der Betrieb eine kompaktere Verkaufsfläche auf. Dem Betreiber soll eine zukunftsfähige Grundlage gegeben werden, die eine Erweiterung am Standort ermöglicht und auch für das zentrenrelevante Randsortiment eine verträgliche Angebotsgröße von 340 m² zulassen soll. Weiterhin liegt der Betrieb gut angebunden in integrierter Lage.
Es ist nicht von einer Beeinträchtigung der öffentlichen Belange auszugehen. Auch kann davon ausgegangen werden, dass zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden.

„Jentgens“ Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“	Realisierte Verkaufsflächen	
	Gebäude	ca. 1.180 m²
	Freiflächen (teils eingehaust)	ca. 1.800 m²
ca. 13.000 m² Sondergebietsfläche		
Realisierte Verkaufsfläche		ca. 2.980 m² VKF
Erhöhung um 15 % entspricht		ca. 3.430 m² VKF
davon 10 % auf zentrenrelevante Randsortimente		**ca. 340 m² VKF**

Landschaftspflege
Mit der Bauleitplanung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes –BNatSchG– und des Landschaftsschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen –LG NRW– vorbereitet. Der potentielle Eingriff ist zu kompensieren. Zur Darstellung des unvermeidbaren Eingriffs und Ermittlung der erforderlichen Kompensation wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan –LBP– zu dem im anschließenden Verfahren aufzustellenden Bebauungsplan durchgeführt, der Eingriff und Ausgleich bilanziert.

Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange, Altstandorte
Der Änderungsbereich liegt teilweise (südlicher Bereich) innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens bzw. des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erfolgen entsprechende Regelungen, die sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ausgehen.

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt. Die Wasser- und Erdgasversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Die Versorgung mit leitungsgebundenen Telekommunikationsangeboten erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom.
Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Das auf den Grundstück anfallende Niederschlagswasser der Dächer und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) wird über flächenförmige Sickeranlagen wie Rigolen-, Rohrversickerungen und Versickerungsmulden (dezentrale Versickerungsanlagen) bzw. sickerfähige Oberflächenbefestigung versickert.

Hinweise auf Altlasten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Immissionsschutz
Das Änderungsgebiet liegt im unmittelbaren Einwirkungsbereich der überregionalen Verkehrswege Autobahn A 44 und Krefelder Straße (Landstraße L 26) sowie an der Stadtbahnlinie-Düsseldorf-Krefeld. Die Bahnstrecke Köln-Krefeld verläuft in 250 bis 500 m Abstand zum Plangebiet.

6. Umweltprüfung / Umweltbericht

Zur Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen.
Im weiteren Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB werden die Umweltauswirkungen für alle Gartencenter Standorte in einem gemeinsamen Text erarbeitet, wobei jeder Standort mit seinen Änderungen innerhalb des Umweltberichtes eigenständig beschrieben und bewertet wird. Die Belange des Umweltschutzes sind Gegenstand dieser Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben, bewertet sowie im Umweltbericht dokumentiert werden.
Der Umweltbericht dokumentiert die Auswirkungen des vorbereitenden Bauleitplanes auf die Umwelt (Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur und sonstige Schutzgüter einschl. der Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern), stellt Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen dar und gibt Hinweise zur Durchführung von Monitoring.

Detailliertere Untersuchungen zu den Umweltauswirkungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanverfahren durchgeführt und dargestellt.

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den

Die Bürgermeisterin
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht – Stadtplanung – Im Auftrag:

gez. Herrmann

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist vom Rat der Stadt am als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen worden.
Dabei hat sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften am beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung zu Eigen gemacht.
Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom vor. Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

Meerbusch, den
Die Bürgermeisterin
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht – Stadtplanung – Im Auftrag:

gez. Herrmann