

Stadt Meerbusch



113. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sicherung vorhandener Gartencenter im Stadtgebiet Meerbusch“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines Erfordernis, Ziel und Planung
2. Ziele der Raumordnung
 - Landesentwicklungsplan NRW
 - Regionalplan
3. Sonstige Einzelhandelsauswirkungen
4. Darstellungen und Regelungen
 - Sondergebiet, Zweckbestimmung
„Gartencenter“
 - Standortspezifische Regelung
 - Einzelhandelsspezifische Regelungen
 - Hauptversorgungsleitungen
5. Gartencenter im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich
6. Gartencenter im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)
7. Umweltbelange
 - Artenschutzprüfung
 - FFH-Vorprüfung
 - Umweltbericht
8. Verfahrensvermerke

Begründung
(Stand Juni 2018)

1. Allgemeines Erfordernis, Ziel und Planung

Im Jahr 2010 hat der Rat der Stadt Meerbusch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch beschlossen. Dieses kommt u. a. zum Ergebnis, 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 Gartencenter im Stadtgebiet liegt 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.

Aus diesem Grund besteht Handlungsbedarf. Es empfiehlt sich, 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 Warengsegment, insbesondere bei den zentrenrelevanten Randsortimenten, entgegengewirkt werden.

Zwei Gartencenter werden bereits heute über verbindliches Planungsrecht gesichert. Um den Betrieben ebenfalls eine Anpassung an die heutigen Verkaufskonzepte und Warenpräsentationen zu ermöglichen und damit eine Zukunftsfähigkeit der Märkte zu gewährleisten, soll auch hier planungsrechtlich eine mögliche Erweiterung vorbereitet werden. Hierbei werden ebenfalls Regelungen zu Verkaufsflächen von zentrenrelevanten Randsortimenten getroffen, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Der **Globus Baumarkt** mit seiner Gartenabteilung in Meerbusch-Osterath an der Krefelder Straße, der **Kiebitzmarkt Bolten** (Verkaufsfläche gartencenterrelevantes Sortiment 80 m²) in Meerbusch-Ilverich an der Obere Straße und das **Pflanzencenter Hoppe** (Verkaufsfläche gartencenterrelevantes Sortiment 130 m²) in Meerbusch-Osterath an der Krefelder Straße bleiben in der Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt. Die Märkte sind keine klassischen Gartencenter im Sinne der untersuchten und aufgeführten Betriebe.

Der Globus Baumarkt mit seiner Gartenabteilung befindet sich in einem Allgemeinen Siedlungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ dargestellt. Es besteht Baurecht aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37, der eine maximal zulässige Verkaufsfläche für gartencenterspezifische Sortimente von 2.600 m² festsetzt, so dass eine geringfügige Sortimentserweiterung im Vergleich zum ermittelten Bestand noch möglich ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Gleiches gilt für den Kiebitzmarkt Bolten (im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB) und für das Pflanzencenter Hoppe (Festsetzung Mischgebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 136). Bei diesen Märkten handelt es sich um reine Verkaufsstätten ohne Erweiterungsmöglichkeiten, die aufgrund der nur geringen Betriebsgröße auf das Segment „Gartencenter“ im Stadtgebiet keinen relevanten Einfluss haben.

Insgesamt sollen mit der 113. Flächennutzungsplanänderung sowohl die innerhalb des Siedlungsgefüges als auch die im Außenbereich liegenden Gartencenter planerisch gesichert und durch Regelungen zu Verkaufsflächen von zentrenrelevanten Randsortimenten, die sowohl die gesamtstädtische als auch die überörtliche Kaufkraft berücksichtigen, negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsgebiete vermieden werden.

2. Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW):

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Auf Landesebene sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan (LEP) verankert.

Für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, sind folgende Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels gemäß LEP NRW, der am 08.02.2017 in Kraft getreten ist, zu beachten.

Ziel 6.5-1:

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

- Zurzeit befinden sich nur die beiden Gartencenterstandorte „Bogie“ und „Jentjens“ innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), so dass für die meisten Standorte keine Übereinstimmung gegeben ist. Gemäß Ziel 6.5-7 ist hier jedoch eine Abweichung möglich.

Ziel 6.5-3:

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsgebiete von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

- Dies wurde im Rahmen des fachspezifischen Gutachtens zur 113. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sicherung vorhandener Gartencenter im „Stadtgebiet Meerbusch“), Stand: 2018 nachgewiesen.

Grundsatz 6.5-4:

„Der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen soll die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“

- Hier wurde gutachterlich nachgewiesen, dass der Gesamtumsatz der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen zwar die Kaufkraft der Einwohner der Stadt Meerbusch in den projektrelevanten Sortimentsgruppen übersteigt, in der jeweiligen Einzelfallbetrachtung der maximale Umsatz der untersuchten Betriebe im Kernsortiment jedoch bei unter 40 % der Kaufkraft liegt, so dass der Grundsatz eingehalten wird.

Ziel 6.5-5:

„Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“

- Bei den untersuchten Standorten liegt der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente z. T. deutlich unter 10 % der Verkaufsfläche, so dass dem Ziel entsprochen wird.

Grundsatz 6.5-6 :

„Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.“

- Bei den untersuchten Standorten liegt der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente deutlich unter 2.500 m² Verkaufsfläche, so dass dem Grundsatz entsprochen wird.

Ziel 6.5-7:

„Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

- Da es sich bei den Gartencenterstandorten im Außenbereich (und außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen) um bereits vorhandene Standorte handelt, die lediglich planungsrechtlich gesichert werden sollen, ist eine Ausweisung als Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO möglich. Die geplanten Erweiterungsmöglichkeiten sind lediglich geringfügig. Zudem wurde gutachterlich nachgewiesen, dass eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche nicht erfolgt.

Grundsatz 6.5-8 :

„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

- Bei den untersuchten Standorten handelt es sich um Solitärstandorte. Es liegen keine Planungen für Einzelhandelsagglomerationen vor.

Ziel 6.5-10 :

„Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen..“

- Allen geforderten Zielen und Grundätzen wird entsprochen.

Regionalplan:

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf werden lediglich zwei der Änderungsbereiche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Vier Gartencenterstandorte befinden sich innerhalb eines allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen eigentlich nur innerhalb eines ASB angesiedelt werden. Entsprechend ist eine Ausweisung als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auch nur in einem ASB zulässig. Allerdings ist für bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe eine Ausnahme möglich. Darüber hinaus sind auch geringfügige Erweiterungen dieser Betriebe zulässig.

Da es sich bei den vier Gartencenterbetrieben im allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich um seit langem bestehende Einzelhandelsbetriebe handelt und Erweiterungen nur in einem relativ geringfügigen Rahmen geplant sind, entsprechen die geplanten Sondergebietsausweisungen den Zielen der Raumordnung.

3. Sonstige Einzelhandelsauswirkungen

Die in Kapitel 2 beschriebenen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche wurden im Rahmen eines fachspezifischen Gutachtens zur Änderung des Flächennutzungsplans untersucht. Dieses Gutachten baute auf dem bereits im Jahr 2014 aufgestellten, als Ergänzung zum 2010 verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept gefertigten, gesamtstädtischen Gartencenterkonzept für die Stadt Meerbusch auf.

Gesamtstädtisches Gartencenterkonzept für die Stadt Meerbusch, Stand: 2014

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

Dieses kommt zum Ergebnis, dass Baumschulen und Gartencenter ein wichtiger 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 für dieses Segment, die vorhandenen Betriebe zu sichern und verträgliche Verkaufsstättenerweiterungen zuzulassen. Dabei sollte den Gartencentern im Siedlungsgefüge ein größerer Gestaltungsspielraum zugestanden werden als denen im Außenbereich.

Der für alle im Gartencentersegment abgeleitete und verträgliche Gestaltungsrahmen für Verkaufsflächenerweiterungen, der ein rein rechnerischer Ansatz ist, um Entwicklungspotenziale abzustecken, liegt nach Einschätzung des Gutachtens bei insgesamt 4.300 m².

Darüber hinaus wird empfohlen, die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 300 m² zu begrenzen. Hierdurch soll eine Absicherung der Funktionsfähigkeit und Angebotsattraktivität der Zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden.

Fachspezifisches Gutachten zur 113. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sicherung vorhandener Gartencenter im „Stadtgebiet Meerbusch“), Stand: 2018

Darüber hinaus wurde ein weiteres, ergänzendes fachspezifisches Gutachten (CIMA Beratung und Management, Köln/ April 2018) erstellt, das insbesondere die möglichen Erweiterungen der Verkaufsflächen und die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente unter dem Aspekt der nicht gewollten negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Meerbusch genauer untersucht und diese gutachterlich bestätigt.

Es war zu prüfen, ob im Zuge der bauplanungsrechtlichen Überarbeitung, insbesondere der Überarbeitung des Flächennutzungsplans der Stadt Meerbusch, für die sechs relevanten Baumschulen und Gartencenter die Möglichkeit einer Verkaufsflächenerweiterung in einer Größenordnung von jeweils ca. 15 % geschaffen werden kann. Dabei sollen die zentrenrelevanten Randsortimente (Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Bücher, Schreibwaren) auf insgesamt ca. 5 % der Verkaufsfläche (in einem Einzelfall auf maximal 10 %) festgeschrieben werden.

Im Gutachten wurden die möglichen Umverteilungswirkungen im Falle der Umsetzung dieser Gestaltungsspielräume - gegenwärtig liegen nur für einzelne Betriebe Erweiterungsabsichten vor - sowohl auf Betriebe und schützenswerte Lagen innerhalb der Stadt Meerbusch, als auch auf die zentralen Versorgungsbereiche in den angrenzenden Stadtteilen untersucht.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt und bei Realisierung der Erweiterungen keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in den Zentren der Stadt Meerbusch sowie in den Zentralen Versorgungsbereichen umliegender Städte zu erwarten sind.

4. Darstellungen und Regelungen

Gartencenter werden in der Regel aufgrund ihrer Verkaufsflächen (> 800 m²) als großflächige Einzelhandelsbetriebe eingestuft. Gemäß LEP NRW ist die Planung und Darstellung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind sie nur in einem Kerngebiet (MK) oder Sondergebiet (SO) zulässig.

Unter Berücksichtigung des Zieles 6.5-7 dürfen jedoch bereits vorhandene Standorte im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO (großflächiger Einzelhandel) auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen (und deshalb ggfs. auch außerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs gelegen) als Sondergebiet dargestellt und festgesetzt werden. Geringfügige Erweiterungen sind ebenfalls möglich.

Die überwiegende Anzahl der in Meerbusch angesiedelten Gartencenter liegt 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 rechtlich zu sichern.

Hierfür soll schon auf Flächennutzungsplanebene zum einen eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt werden (standortspezifische Regelung). Zum anderen sollen 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 Versorgungsbereiche erfolgen.

Jeweils standortbezogen sind die zur Ermittlung der geplanten Festlegungen erforderlichen Daten 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 das beauftragte Gutachterbüro.

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 anders organisiert als bei „klassischen“ Gartencentern mit strukturierten Rundläufen und Verkaufsflächen. Sie verfügen über begehbare Pflanzbeete, weitläufige Gartenanlagen und Produktionsflächen, die vom Kunden betreten werden können.

Mit den geplanten Darstellungen der jeweiligen Sondergebietsflächen sollen die notwendigen bzw. vorhandenen und vom Kunden begehbaren Betriebsflächen gesichert werden.

Standortspezifische Regelung:

Festsetzung einer Geschossflächenzahl

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

Für die sensibleren Außenbereichslagen gilt grundsätzlich, dass nur Festlegungen getroffen werden sollen, 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.

Um eine maximal zulässige, standortbezogene GFZ festlegen zu können, wurde die GFZ aller bestehenden Gebäude des jeweiligen Betriebsstandortes ermittelt.

Da es sich insbesondere um Gartencenter handelt, die sich aus privilegierten Gartenbaubetrieben entwickelt haben, sind bei der Ermittlung der GFZ sowie bei der Bewertung dieser, die baulichen und strukturellen Gegebenheiten des Betriebes mit zu berücksichtigen. So müssen bei der Geschossflächenzahlermittlung alle Gebäudeteile, auch eingehauste Teile/Flächen, Produktions- und Lagerhallen, Betriebsleiterwohnungen etc., je nach Lage auf dem Betriebsgelände, mit hinzugerechnet werden.

Insgesamt betrachtet wäre es nicht praktikabel, für alle Betriebe eine einheitliche GFZ festzusetzen und sich hierbei an der größten, bereits vorhandenen Geschossflächenzahl zu orientieren. Gerade für die meisten Betriebe im Außenbereich, die z. T. durch weitläufige Produktionsflächen ohne baulichen Bestand charakterisiert werden, wäre eine solche Regelung nicht zielführend.

Die Betriebe im Außenbereich zeichnen sich im Bestand – bis auf eine Ausnahme (Terra Viridis) – durch eine relativ niedrige vorhandene Geschossflächenzahl aus. Diese liegt beim Gartencenter Schubert, das über nur wenige überbaute Bereiche verfügt, bei 0,12 und bei den beiden Gartencentern Wantikow und Selders bei etwa 0,2. Das bedeutet, dass die überbauten Grundstücksbereiche bei diesen Garten-

centern in Relation zu ihren Grundstücksgrößen relativ gering sind. Dies sollte aufgrund ihrer Lage im Außenbereich möglichst auch so beibehalten werden.

Im Gegensatz dazu weisen die beiden Gartencenter in integrierten Lagen, das Gartencenter Bogie und das Gartencenter Jentjens, in Relation zu ihren Grundstücksgrößen relativ hohe Geschossflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,46 auf.

Einzigste Ausnahme bildet das Gartencenter Terra Viridis, das zwar auch im Außenbereich liegt, jedoch aufgrund historischen Entwicklung seinen Fokus auf die Produktion und den Verkauf von exklusiven Topfpflanzen gelegt hat und deshalb in Relation mehr überbaute Flächen aufweist.

Allen Gartencentern soll über die bestehende Grundflächenzahl hinaus ein Spielraum für geringfügige Erweiterungen gewährt werden. Bei einer Erhöhung der ermittelten Geschossflächenzahl um 10 % kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind.

Zwei Betriebe befinden sich im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und sind planungsrechtlich bereits durch Bebauungspläne gesichert. Eine GFZ wurde in beiden Bebauungsplänen nicht festgesetzt. Bei beiden Standorten steht im Gegensatz zu den Betrieben im Außenbereich mehr der Verkauf als die Produktion von gartencentertypischen Produkten (Pflanzen etc.) im Vordergrund. Deshalb sind bereits jetzt große Bereiche der jeweiligen Grundstücksflächen mit Gebäuden, Lagerflächen, Gewächshäusern etc. überdeckt. Auch wenn für diese beiden Betriebe möglicherweise auch eine weitere Erhöhung der Geschossflächenzahl über die für die im Außenbereich liegenden Gartencenter vorgesehenen 10 % denkbar wäre, ohne dass negative Auswirkungen zu befürchten sind, soll aus Gründen der Gleichbehandlung auch für diese Betriebe die gleiche GFZ-Erweiterungsmöglichkeit festgesetzt werden. Durch die festgesetzte GFZ-Erhöhung von 10 % werden jedoch auch diesen beiden Betrieben ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Im Rahmen der 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 einerseits auch außerhalb der vorhandenen Gebäude ein Verkauf stattfindet und andererseits aber auch Wohngebäude, Produktionsstätten und Gewächshäuser vorhanden sind, die nicht zu den Verkaufsflächen hinzuzählen.

Die maximale Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden.

Einzelhandelsspezifische Regelungen:

Überprüfung einer möglichen Erhöhung der Verkaufsflächen:

Zur Ermittlung einer standortbezogenen absoluten Zahl sind für jeden Standort alle vorhandenen Verkaufsflächen in und außerhalb der Gebäude (vom Kunden begehbbare Freiflächen) ermittelt worden.

Den Betrieben soll grundsätzlich die Möglichkeit gegeben werden, sich marktgängig und zukunftsfähig 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 Umfangs 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 befürchten zu müssen.

Legt man zur Überprüfung die Ausführungen der Gutachten (Stand 2018) zugrunde und geht aufgrund der Kaufkraft von einem Worst-Case-Ansatz mit allen Erweiterungspotenzialen (bei einem rechnerischen Ansatz von 3.700 m²) bzw. Verkaufsflächenerweiterungen für die gesamten Verkaufsflächen aus, wird deutlich, dass eine Erweiterung der Verkaufsflächen dem Grunde nach für jeden Betrieb im verträglichen Rahmen von 15% möglich ist.

Bei einer Erweiterungsmöglichkeit von 15 % für die Verkaufsflächen liegt die ermittelte Verkaufsfläche für alle Gartencenter bei 3.970 m², also nur knapp oberhalb des errechneten Gestaltungsspielraums.

Nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung soll jedem Standort möglichst die gleiche Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden. Dennoch soll auf eine Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden und diese erst in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren endgültig festgesetzt werden.

So kann zu einem späteren Zeitpunkt noch auf sich verändernde Marktgegebenheiten, z. B. ein verändertes Worst-Case-Szenario aufgrund anderer Kaufkraftzahlen, der möglichen Schließung eines Standortes etc. Rücksicht genommen werden.

Verkaufsflächen für 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 Gartencentern und Gartenbaubetrieben erfassten zentrenrelevanten 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).

Die Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente sollen 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 marktüblich zwischen 5-8 % liegt.

Die überwiegende Anzahl der Gartencenterbetriebe in der Stadt Meerbusch weist jedoch aufgrund ihrer Entwicklung aus einem privilegierten Betrieb ein anderes Betriebskonzept mit zum Teil sehr großen Betriebsflächen und weitläufigen Präsentations- und Verkaufsflächen auf. Aus diesem Grund ist eine differenzierte Betrachtungsweise der einzelnen Betriebe - Lage im Außenbereich oder innerhalb eines Siedlungsgefüges – zunächst einmal sinnvoll und notwendig. So würde eine generelle Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche Flächen von über 700 m² für zentrenrelevante Sortimente im Außenbereich bedeuten. Negative städtebauliche Auswirkungen sowie 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 unterhalb von 10%, liegt. Die Erhebung durch das Gutachten 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 im Außenbereich soll deshalb der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente auch zukünftig auf maximal 5 % der Verkaufsfläche festgesetzt werden, die nach einer Verkaufsflächenerweiterung von 15 % erreicht wird. Die zulässigen absoluten Verkaufsflächenzahlen betragen dadurch – mit Ausnahme des Standortes Selders, der bereits im Bestand über ein vergleichsweise großes zentrenrelevantes Randsortiment verfügt, jeweils 300 m² oder weniger und entsprechen damit der seinerzeit im gesamtstädtischen Gartenkonzept (Stand: 2014) gutachterlich empfohlenen Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente von 300 m².

Für die beiden Standorte in integrierteren Lagen, die bereits über verbindliches Bauplanungsrecht gesichert sind, wäre die Festsetzung einer maximalen Obergrenze von 10 % für zentrenrelevante Randsortimente sicherlich weniger schädlich als für die Standorte im Außenbereich. Allerdings ist die Lage und Organisation des Gartencenterbetriebes Bogie sowie die Größe der bereits realisierten Verkaufsfläche (sowohl für die Hauptsortimente als auch für die zentrenrelevanten Randsortimente) mit denen der Außenbereichsbetriebe vergleichbar. Bei einer Erhöhung des zentrenrelevanten Randsortimentes auf 10 % würde sich die Fläche für dieses Sortiment mit annähernd 700 m² nahezu verdoppeln. Diese Größe entspricht fast der Verkaufsflächengröße eines typischen Lebensmitteldiscounters. Da sich der Standort Bogie nicht in einem zentralen Versorgungsbereich befindet, sondern im Gegenteil eher in einer Randlage, könnten negative städtebauliche Auswirkungen sowie Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche bei einem Anstieg der Verkaufsflächen in entsprechender Größenordnung nicht mehr ausgeschlossen werden.

Lediglich für das Gartencenter Jentjens, das bisher bereits auf einer Fläche von ca. 300 m² zentrenrelevante Randsortimente anbietet, soll eine Erhöhung dieser Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden. Die daraus resultierende Verkaufsfläche von 340 m² entspricht damit genau der Größe, die auch für den Standort Bogie zukünftig zulässig ist.

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 (Stand 2014) ist deutlich geworden, dass ein typisches Warenssegment 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.

Hauptversorgungsleitungen:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde von einem Versorgungsträger darauf hingewiesen, dass unmittelbar angrenzend an den Standort Bogie sowie im Geltungsbereich der Änderungen für den Standort Selders jeweils eine Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH verläuft, die mit entsprechenden Auflagen (Einhaltung eines Schutzstreifenbereichs, Abstand zur Bebauung sowie Freihalten von Anpflanzungen, Bäumen, Sträuchern sowie Anzuchtflächen) im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen ist.

Der Trassenverlauf im Bereich des Standortes Bogie ist bereits im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Trassenverlauf der Erdgasfernleitung im Änderungsbereich des Standortes Selders wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich übernommen und entsprechend dem tatsächlichen Verlauf dargestellt.

5. Gartencenter im Außenbereich gem. § 35 BauGB

5.1 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. 3,0 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 und den Produktions- und Anzuchtflächen ein Gewächshaus, Betriebsgebäude und die erforderlichen Stellplätze sowie ein Wohngebäude mit Mitarbeiterwohnungen.

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

Um auch bei einer möglichen Betriebserweiterung und dem dann zu erwartenden Besucher- und Anlieferverkehr die verkehrlichen Anforderungen an die Erschließung erfüllen zu können, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Prüfung der neuen Verkehrszahlen und der Notwendigkeit von unterstützenden Erschließungsmaßnahmen (z. B. Linksabbiegerspuren) erforderlich.

Im seit dem 13.04.2018 wirksamen **Regionalplan** der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Änderungsbereich als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der überlagernden Festsetzung „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Ebenfalls dargestellt ist die Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“.

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

Gemäß **Landschaftsplan** des Rhein-Kreises 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. Unmittelbar angrenzend an das Änderungsgebiet befindet sich im Süden das Naturschutzgebiet mit der Ordnungsnummer 6.2.1.3 „Ilvericher Altrheinschlinge“ bzw. zugleich das FFH-Gebiet DE-4706-301.

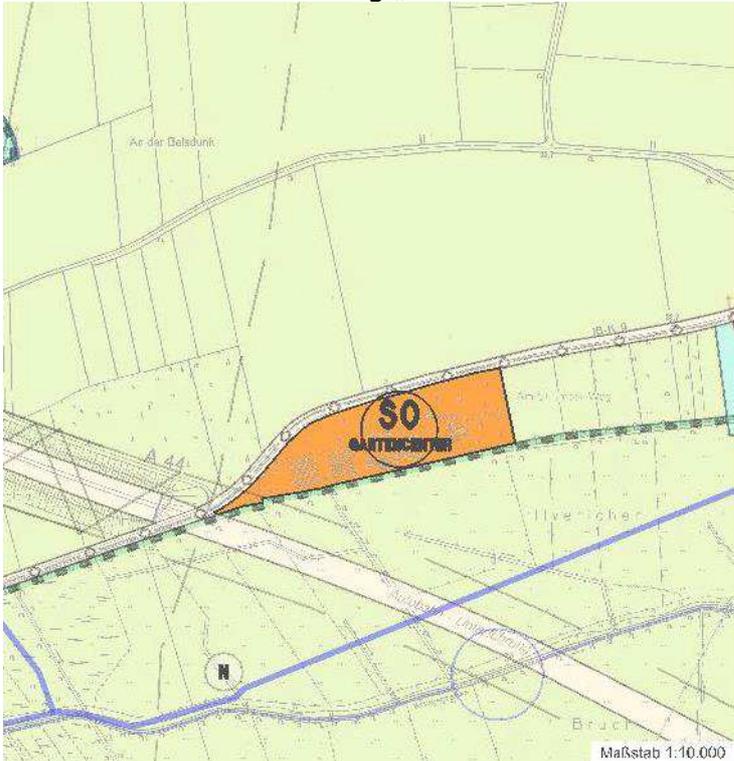
Darstellung „Sondergebiet“, Standortspezifische Regelung

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

Zur Sicherung des Betriebes wird eine Sondergebietsdarstellung (SO), Zweckbestimmung „Gartencenter“ mit einer GFZ von 0,23 in der Flächennutzungsplanänderung gewählt. Es werden alle Flächen mit berücksichtigt, die derzeit als Produktionsflächen, Verkaufsflächen und für die Warenpräsentation genutzt werden.

Aus Gründen des Freiraumschutzes orientiert sich die Flächenausweisung im Wesentlichen am Bestand. Bei einer vorhandenen GFZ von ca. 0,21 ergeben sich durch die Festlegung einer maximalen GFZ von 0,23 geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten (Erhöhung um 10 %).

Auf die Belange des Umweltschutzes wird unter Punkt 7 sowie im Umweltbericht ausführlich eingegangen. Insgesamt sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die FNP-Änderung nicht zu erwarten, und auch das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Sondergebietsdarstellung nicht beeinträchtigt.

<p>„Wantikow“: Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“</p> 	<p>Gebäudebestand</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 30.000 m ² Sondergebietsfläche	
GFZ im Bestand ca. 0,21	(entspricht) ca. 6.200 m ² Geschossfläche
Festgesetzte GFZ Erhöhung um 10 % ca. 0,23	(entspricht) ca. 6.820 m ² Geschossfläche
Erweiterungspotenzial	ca. 620 m ² Geschossfläche

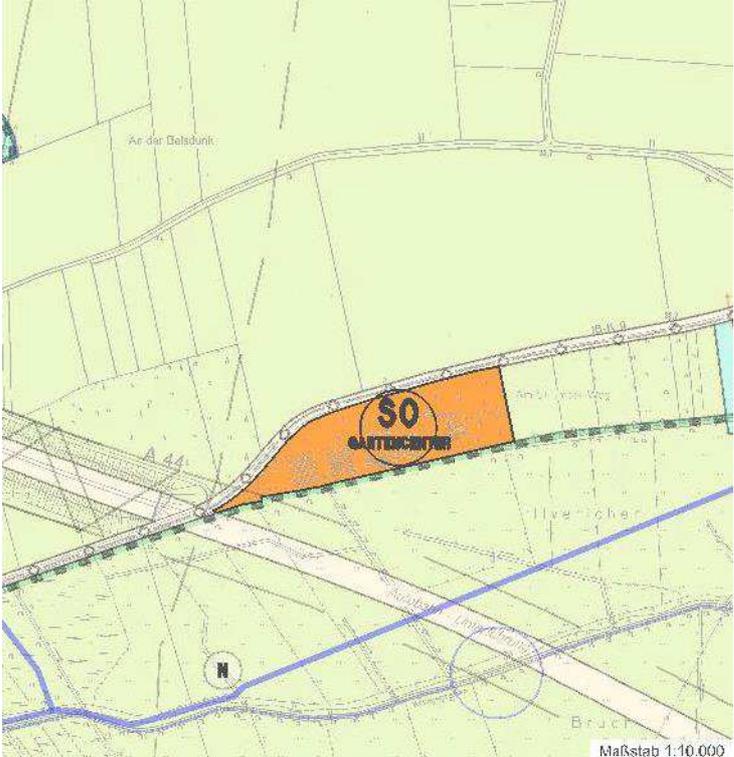
Einzelhandelspezifische Regelung -zentrenrelevante Randsortimente-

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.

Dies entspricht einer Begrenzung auf maximal 5 % der zukünftig zulässigen Verkaufsfläche.

Es kann davon ausgegangen werden, dass städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden und durch die Erweiterung der Verkaufsflächen keine Initiierung neuer Betriebskonzepte erfolgt.

Das ergänzende fachspezifische Gutachten der CIMA Beratung und Management GmbH, Köln (Stand 2018) bestätigt, dass bei dem Ansatz keine städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet bzw. erweiterten Marktgebiet zu erwarten sind.

<p align="center">„Wantikow“: Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“</p> 	<p align="center">Realisierte Verkaufsflächen</p> <p>Gebäude ca. 1.775 m²</p> <p>Freiflächen (teils eingehaust) ca. 3.390 m²</p>
<p>ca. 30.000 m² Sondergebietsfläche</p>	
<p>Realisierte Verkaufsfläche ca. 5.165 m² VKF</p>	
<p>Erhöhung um 15 % (entspricht) ca. 5.940 m² VKF</p>	
<p>davon entfallen 5 % auf zentrenrelevante Randsortimente ca. 300 m² VKF</p>	

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt.

Die Wasser- und Erdgasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Meerbusch (stm).

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.

Wasserwirtschaftliche Belange

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

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

Das Gartencenter Wantikow liegt innerhalb der Gebiete, die ab einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können.

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.

Landschaftspflege

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes –BNatSchG– und des Landesnaturschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen –LNatSchG NRW– vorbereitet. Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch potenzielle Erweiterungen sind zu kompensieren. Zur Darstellung des unvermeidbaren Eingriffs und Ermittlung der erforderlichen Kompensation wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan –LBP– im anschließenden Bebauungsplanverfahren erstellt, der Eingriff und Ausgleich bilanziert.

Altlasten und Bodenschutz

Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Bodendenkmalpflege

Östlich der Änderungsfläche gibt es Hinweise auf einen römischen Siedlungsplatz. Bei Aufsammlungen von Oberflächenfunden fanden sich römische Ziegelfragmente und Scherben, die auf den Standort eines ziegelgedeckten Gebäudes als Teil eines landwirtschaftlichen Hofes hinweisen. Darüber hinaus fanden sich früh- und hochmittelalterliche Scherben, die auf eine Siedlungskontinuität von der Römerzeit bis in das Mittelalter verweisen. Hinzu kommt die siedlungsgünstige Lage oberhalb des Ilvericher Bruchs. Die Lage hochwasserfrei oberhalb einer Niederung mit Nähe zu Wasser auf fruchtbaren Böden ist charakteristisch für die bevorzugte Anlage von Siedlungen.

Es gibt konkrete Hinweise auf erhaltene Relikte urgeschichtlicher und römischer Besiedlung. Dabei handelt es sich um Reste von Gebäuden (Pfofengruben, Wandgräbchen, Steinsokkel von Fachwerkhäusern), Keller, Herdstellen, Brunnen, Gruben vielfältiger Funktion, Gräbchen, Wegepflasterungen usw. sowie die in diesen Befunden enthaltenen Funde. Des Weiteren gibt es Hinweise auf Bestattungen, wie Steinplattengräber, Grabbauten, Grabgruben, Knochen- und Brandreste sowie die darin enthaltenen Funde.

Es muss davon ausgegangen werden, dass bei baulichen Erweiterungen innerhalb dieser Fläche archäologisch bedeutende Substanz aufgedeckt wird.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die geplante Betriebserweiterung als Vorhaben noch nicht fixiert ist und dass deren Realisierung ein weiteres Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren voraus-

setzt, besteht die Möglichkeit der Abstufung der Prüfung auf die Folgeverfahren. Aus diesem Grund erfolgt eine gutachterliche Prüfung, ob Belange des Bodendenkmalschutzes beeinträchtigt sein könnten, im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird bereits vorab auf die archäologische Bedeutung der Flächen sowie die möglichen daraus resultierenden Einschränkungen im Sinne der §§ 1 Abs. 3, 3, 4, 9, 11 und 29 DSchG NW hingewiesen.

5.2 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 Büberich an der Badendonker Straße und umfasst eine Größe von ca. 3,0 ha.

Es wird:

- im Osten von der Ortslage Büberich,
- im Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Süden von der „Badendonker Straße“ (L 30) und
- im Norden vom Landschaftsschutzgebietsstreifen „Strümper Busch, Meerbuscher Stingesbachau“, 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. Er wird durch eine Zu- und Abfahrt von der „Badendonker Straße“ aus erschlossen.

Im seit dem 13.04.2018 wirksamen **Regionalplan** der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Änderungsbereich als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der überlagernden Festsetzung „Regionaler Grünzug“ dargestellt.

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

Gemäß **Landschaftsplan** des Rhein-Kreises 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. Nördlich des Änderungsgebietes befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

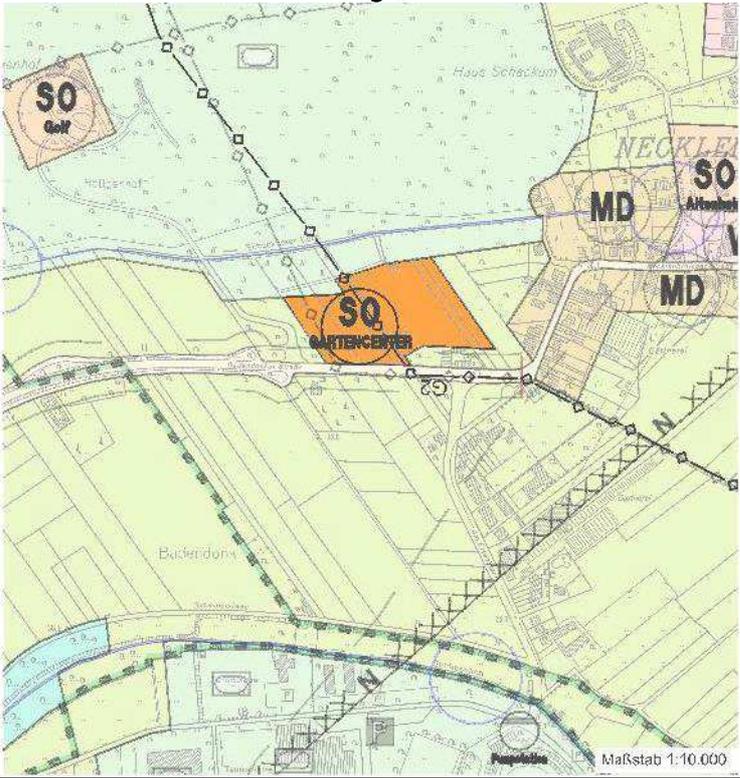
Darstellung „Sondergebiet“, Standortsspezifische Regelung

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

Zur Sicherung des Betriebes wird eine Sondergebietsdarstellung (SO), Zweckbestimmung „Gartencenter“ mit einer GFZ von 0,22 in der Flächennutzungsplanänderung gewählt. Es werden alle Flächen mit berücksichtigt, die derzeit als Produktionsflächen, Verkaufsflächen und für die Warenpräsentation genutzt werden.

Aus Gründen des Freiraumschutzes, insbesondere aufgrund der Darstellung im Regionalplan als regionaler Grünzug, orientiert sich die Flächenausweisung sehr eng am Bestand. Bei einer vorhandenen GFZ von ca. 0,20 ergeben sich durch die Festlegung einer maximalen GFZ von 0,22 geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten (Erhöhung um 10 %).

Auf die Belange des Umweltschutzes wird unter Punkt 7 sowie im Umweltbericht ausführlich eingegangen. Insgesamt sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die FNP-Änderung nicht zu erwarten, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nicht beeinträchtigt.

<p>„Selders“: Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“</p>	<p>Gebäudebestand</p>
	<p>Lager, Halle, Büro ca. 1.365 m²</p> <p>Gewächshaus II ca. 300 m²</p> <p>Verkaufs- und Ausstellungsfläche ca. 3.800 m²</p> <p>Wohnhaus Betriebseigentümer ca. 630 m²</p>
<p>ca. 30.000 m² Sondergebietsfläche</p>	
<p>GFZ im Bestand ca. 0,20</p>	<p>(entspricht) ca. 6.100 m² Geschossfläche</p>
<p>Festgesetzte GFZ Erhöhung um 10 % ca. 0,22</p>	<p>(entspricht) ca. 6.710 m² Geschossfläche</p>
<p>Erweiterungspotenzial</p>	<p>ca. 610 m² Geschossfläche</p>

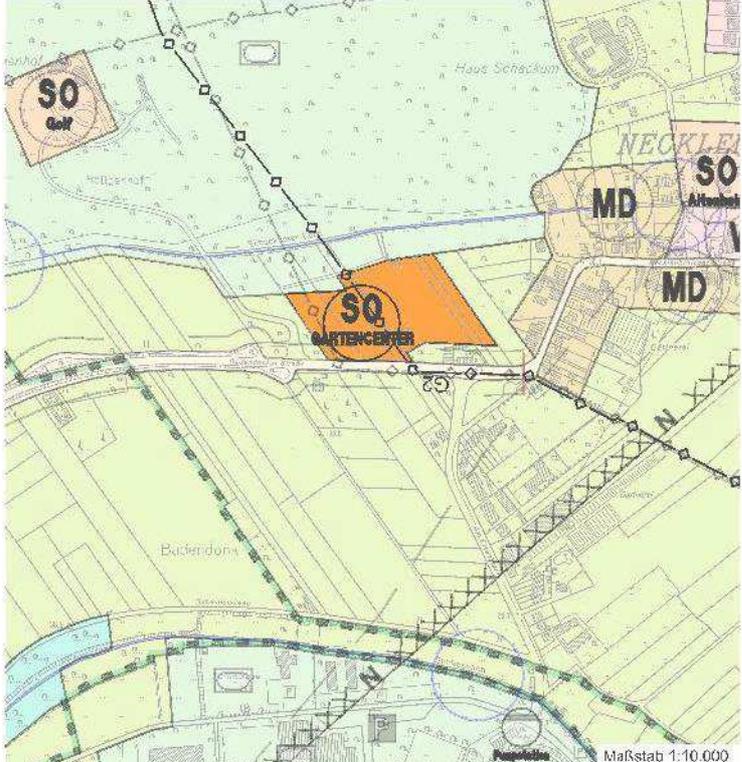
Einzelhandelsspezifische Regelung -zentrenrelevante Randsortimente-

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.

Dies entspricht einer Begrenzung auf maximal 5 % der zukünftig zulässigen Verkaufsfläche.

Es kann davon ausgegangen werden, dass städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden und durch die Erweiterung der Verkaufsflächen keine Initiierung neuer Betriebskonzepte erfolgt.

Das ergänzende fachspezifische Gutachten der CIMA Beratung und Management GmbH, Köln (Stand 2018) bestätigt, dass bei dem Ansatz keine städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet bzw. erweiterten Marktgebiet zu erwarten sind.

<p>„Selders“: Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“</p> 	<p>Realisierte Verkaufsflächen</p> <p>Gebäude ca. 1.500 m²</p> <p>Freiflächen (teils eingehaust) ca. 5.400 m²</p>
<p>ca. 30.000 m² Sondergebietsfläche</p>	
<p>Realisierte Verkaufsfläche ca. 6.900 m² VKF</p>	
<p>Erhöhung um 15 % (entspricht) ca. 7.935 m² VKF</p>	
<p>davon entfallen 5 % auf zentrenrelevante Randsortimente ca. 400 m² VKF</p>	

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt.

Die Wasser- und Erdgasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Meerbusch (stm).

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.

Im Änderungsbereich verläuft eine Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH, die mit entsprechenden Auflagen (Einhaltung eines Schutzstreifenbereichs, Abstand zur Bebauung sowie Freihalten von Anpflanzungen, Bäumen, Sträuchern sowie Anzuchtflächen) im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen ist. Die Ferngasleitung wird nachrichtlich im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Wasserwirtschaftliche Belange

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Schackumer Bach eingeleitet. Die Hof- und Parkflächen werden über Mulden in den Untergrund entwässert.

Immissionsschutz

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

Aufgrund der Lage zur vorhandenen Wohnbebauung können immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens sind die konkreten immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen durch ein schalltechnisches Gutachten zu untersuchen und es muss der Nachweis erbracht werden, dass Konflikte nicht entstehen bzw. durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden können.

Landschaftspflege

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes –BNatSchG– und des Landesnaturschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen –LNatSchG NRW– vorbereitet. Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch potenzielle Erweiterungen sind zu kompensieren. Zur Darstellung des unvermeidbaren Eingriffs und Ermittlung der erforderlichen Kompensation wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan –LBP– im anschließenden Bebauungsplanverfahren erstellt, der Eingriff und Ausgleich bilanziert.

Altlasten und Bodenschutz

Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Bodendenkmalpflege

Auf der Fläche selbst und in der nahen Umgebung wurden bei Aufsammlungen von Oberflächenfunden Hinweise auf einen römischen Siedlungsplatz mit Bestattungen ermittelt. Gefunden wurden Ziegelfragmente und Keramikscherben, die auf ziegelgedeckte Gebäude eines Landgutes verweisen.

Hinzu kommt die Lage auf einer hochwasserfreien Hochfläche auf fruchtbaren Böden oberhalb der Niederung des Stinkesbachs im Süden und des Schackumer Bachs im Norden. Die Lage hochwasserfrei oberhalb einer Niederung mit Nähe zu Wasser auf fruchtbaren Böden ist charakteristisch für die bevorzugte Anlage von Siedlungen.

Es gibt konkrete Hinweise auf erhaltene Relikte urgeschichtlicher und römischer Besiedlung. Dabei handelt es sich um Reste von Gebäuden (Pfortengruben, Wandgräbchen, Steinsockel von Fachwerkhäusern), Keller, Herdstellen, Brunnen, Gruben vielfältiger Funktion, Gräbchen, Wegepflasterungen

usw. sowie die in diesen Befunden enthaltenen Funde. Des Weiteren gibt es Hinweise auf Bestattungen, wie Steinplattengräber, Grabbauten, Grabgruben, Knochen- und Brandreste sowie die darin enthaltenen Funde.

Es muss davon ausgegangen werden, dass bei baulichen Erweiterungen innerhalb dieser Fläche archäologisch bedeutende Substanz aufgedeckt wird.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die geplante Betriebserweiterung als Vorhaben noch nicht fixiert ist und dass deren Realisierung ein weiteres Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren voraussetzt, besteht die Möglichkeit der Abstufung der Prüfung auf die Folgeverfahren.

Aus diesem Grund erfolgt eine gutachterliche Prüfung, ob Belange des Bodendenkmalschutzes beeinträchtigt sein könnten, im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird bereits vorab auf die archäologische Bedeutung der Flächen sowie die möglichen daraus resultierenden Einschränkungen im Sinne der §§ 1 Abs. 3, 3, 4, 9, 11 und 29 DSchG NW hingewiesen.

5.3 Gartencenter Schubert

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“ 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.

Die verkehrliche Erschließung des Betriebes ist gesichert. Er wird durch eine Zu- und Abfahrt von der Straße „Zur Alten Burg“ aus erschlossen.

Im seit dem 13.04.2018 wirksamen **Regionalplan** der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Änderungsbereich als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Ebenfalls dargestellt ist die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“.

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

Gemäß **Landschaftsplan** des Rhein-Kreises Neuss lag das Änderungsgebiet bisher zum Teil im Landschaftsschutzgebiet mit der Ordnungsnummer 6.2.2.3 „Ossum-Bösinghover Altstromrinne / Herrenbusch / Lanker Bruch und Lanker Busch“

In der Zwischenzeit wurde im Kreistag in der Sitzung am 28. März 2017 ein positiver Beschluss zur Anpassung des Landschaftsplanes III des Rhein-Kreis Neuss an die Bauleitplanung (Landschaftsplananpassungsverfahren nach § 20 Abs. 4 LNatSchG) gefasst.

Die Festsetzungen des Landschaftsplans III des Rhein-Kreises Neuss werden erst mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft treten. Bis dahin ändert sich an der Lage des Gartencenters im Landschaftsschutzgebiet und der Geltung der daraus folgenden Vorschriften nichts.

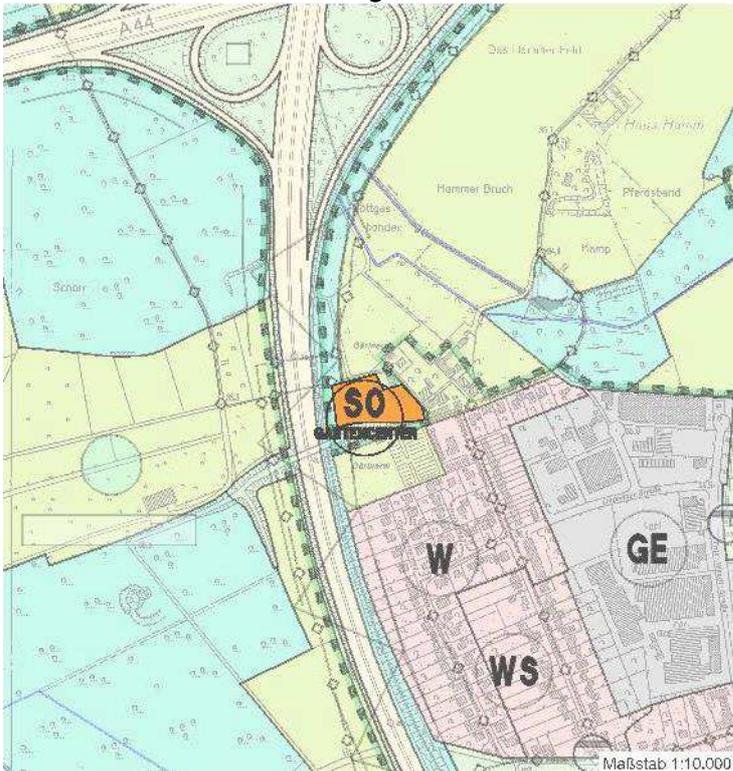
Darstellung „Sondergebiet“, Standortspezifische Regelung

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

Der Betrieb ist verkehrlich ausschließlich über die Straße „Zur Alten Burg“ mit direkter Anbindung an ein Wohngebiet erschlossen, deshalb sollen schädliche Umwelteinwirkungen durch zusätzliche Besucherverkehre soweit wie möglich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird die SO-Darstellung auf den zwingend erforderlichen Umfang begrenzt. Ziel der Sondergebietsdarstellung (SO), Zweckbestimmung „Gartencenter“ ist somit vor allem die Bestandssicherung des Betriebes am Standort.

Der Haupterwerbzweck des Betriebes liegt in der Pflanzenproduktion, die auf mehrere, nicht zusammenhängende Betriebsareale verteilt ist. Um zukünftig über den Bestand hinaus weiterhin ein marktgängiges Potenzial anbieten zu können, soll der Standort in der Flächennutzungsplanänderung mit einer GFZ von 0,13 dargestellt werden. Bei einer rechnerischen Bestands-GFZ von ca. 0,12 ergeben sich geringfügige und somit verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten (Erhöhung um 10 %).

Auf die Belange des Umweltschutzes wird unter Punkt 7 sowie im Umweltbericht ausführlich eingegangen. Insgesamt sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die FNP-Änderung nicht zu erwarten.

<p style="text-align: center;">„Schubert“: Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“</p> 	<p style="text-align: center;">Gebäudebestand</p> <p>Verkaufs-/ Ausstellungsfläche ca. 400 m²</p> <p>Wohnhaus Betriebseigentümer ca. 300 m²</p>
<p>ca. 5.800 m² Sondergebietsfläche</p>	
<p>GFZ im Bestand ca. 0,12</p>	<p>(entspricht) ca.700 m² Geschossfläche</p>
<p>Festgesetzte GFZ Erhöhung um 10 % ca. 0,13</p>	<p>(entspricht) ca. 770 m² Geschossfläche</p>
<p>Erweiterungspotenzial</p>	<p>ca. 70 m² Geschossfläche</p>

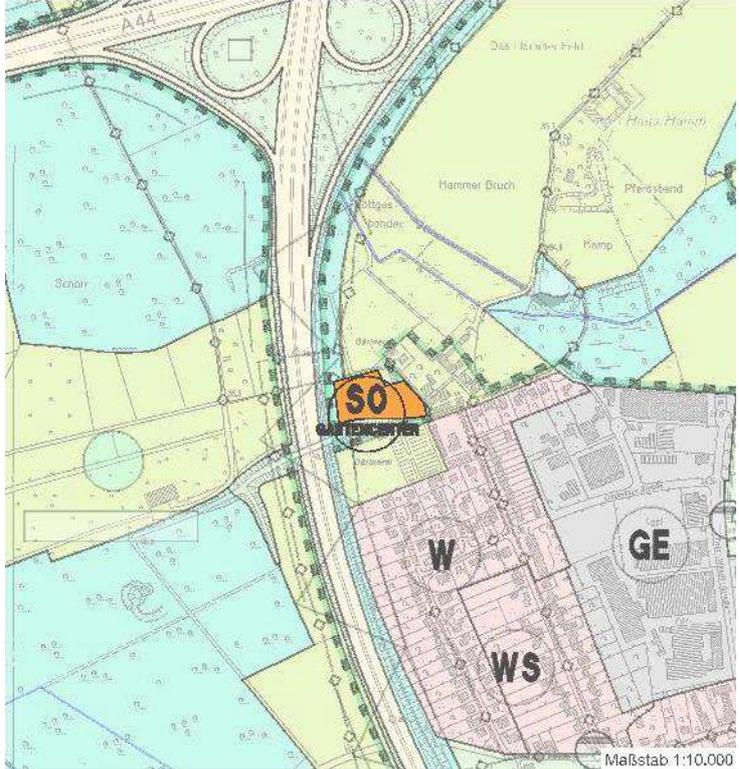
Einzelhandelspezifische Regelung -zentrenrelevante Randsortimente-

Beim jetzigen Betriebskonzept spielen die zentrenrelevanten Randsortimente im Gegensatz zu anderen Gartencentern nur eine sehr untergeordnete Rolle bzw. sind gemäß gutachterlicher Untersuchung derzeit gar nicht vorhanden.

Aus Gründen der Gleichbehandlung soll aber auch hier eine Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortimentes auf 5 % der zukünftig zulässigen Verkaufsfläche erfolgen. Demnach ist eine Erweiterung des zentrenrelevanten Randsortiments auf maximal 210 m² möglich. Diese Regelung ermöglicht eine zukunftsorientierte, maßvolle Erweiterung des Warenangebotes durch zentrenrelevante Randsortimente an diesem Standort.

Es kann davon ausgegangen werden, dass städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden und durch die Erweiterung der Verkaufsflächen keine Initiierung neuer Betriebskonzepte erfolgt.

Das ergänzende fachspezifische Gutachten der CIMA Beratung und Management GmbH, Köln (Stand 2018) bestätigt, dass bei dem Ansatz keine städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet bzw. erweiterten Marktgebiet zu erwarten sind.

<p align="center">„Schubert“: Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“</p> 	<p align="center">Realisierte Verkaufsflächen</p> <p>Gebäude ca. 300 m²</p> <p>Freiflächen ca. 3.300 m²</p>
<p>ca. 5.800 m² Sondergebietsfläche</p>	
<p>Realisierte Verkaufsfläche ca. 3.600 m² VKF</p>	
<p>Erhöhung um 15 % (entspricht) ca. 4.140 m² VKF</p>	
<p>davon entfallen 5 % auf zentrenrelevante Randsortimente ca. 210 m² VKF</p>	

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt.

Die Wasser- und Erdgasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Meerbusch (stm).

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.

Wasserwirtschaftliche Belange

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und Hof- und Parkflächen wird in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet.

Immissionsschutz

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

Aufgrund der Lage zur vorhandenen Wohnbebauung können immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens sind die konkreten immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen durch ein schalltechnisches Gutachten zu untersuchen und es muss der Nachweis erbracht werden, dass Konflikte nicht entstehen bzw. durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden können.

Landschaftspflege

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes –BNatSchG– und des Landesnaturschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen –LNatSchG NRW– vorbereitet. Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch potenzielle Erweiterungen sind zu kompensieren. Zur Darstellung des unvermeidbaren Eingriffs und Ermittlung der erforderlichen Kompensation wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan –LBP– im anschließenden Bebauungsplanverfahren erstellt, der Eingriff und Ausgleich bilanziert.

Altlasten und Bodenschutz

Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Bodendenkmalpflege

Derzeit existieren keine Anhaltspunkte dafür, dass Belange des Bodenschutzes beeinträchtigt sein könnten.

5.4 Gartencenter Terra Viridis

Das 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 Büberich 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. Er wird durch einen Stichweg von der Straße „Apelter Weg“ aus erschlossen.

Im seit dem 13.04.2018 wirksamen **Regionalplan** der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Änderungsbereich als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der überlagernden Festsetzung „Regionaler Grünzug“ dargestellt.

Ebenfalls dargestellt ist die Freiraumfunktion „Überschwemmungsbereich“. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ist dem Risiko einer Überflutung ein besonderes Gewicht beizumessen.

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

Gemäß **Landschaftsplan** des Rhein-Kreises 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 befinden sich zwei Landschaftsschutzgebiete.

Darstellung „Sondergebiet“, Standortspezifische Regelung

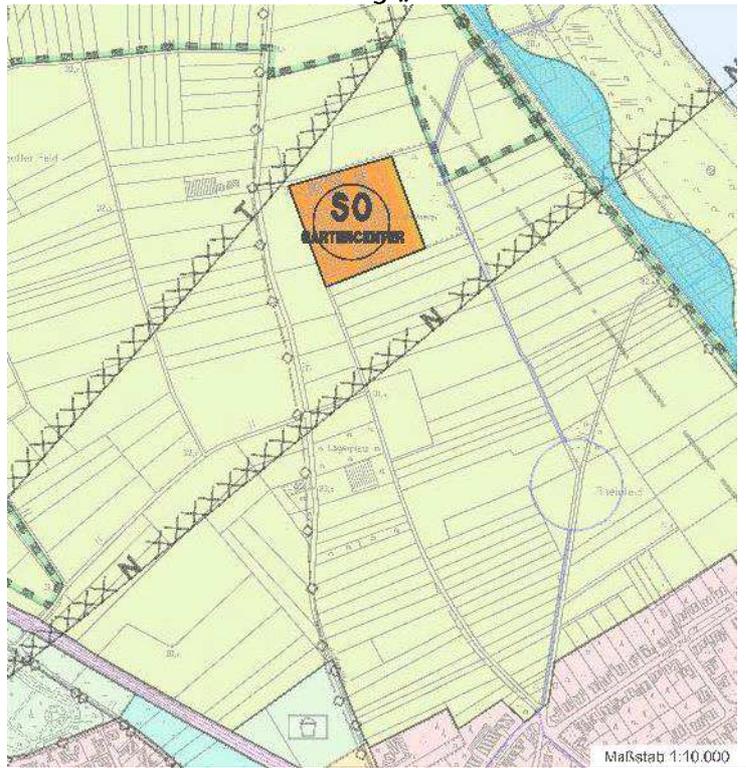
Bei der Darstellung der Flächen werden die Lage im Freiraum und die Auswirkungen auf das gesamtstädtische Verkaufsflächenpotenzial in angemessenem Rahmen berücksichtigt.

Ziel der Sondergebietsdarstellung (SO), Zweckbestimmung „Gartencenter“ ist vor allem die Bestandsicherung des Betriebes am Standort. Aufgrund der eingeschränkten verkehrlichen Erschließung, die über den Apelter Weg führt, werden die Sondergebietsflächen nur für den vorhandenen, zwingend erforderlichen Umfang des Betriebes dargestellt.

Die öffentlichen Belange, gerade im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes und des Hochwasserschutzes sind hierbei insbesondere zu berücksichtigen.

Bei einer vorhandenen GFZ von ca. 0,46 ergeben sich durch die Festlegung einer maximalen GFZ von 0,51 geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten (Erhöhung um 10 %). 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.

Auf die Belange des Umweltschutzes wird unter Kapitel Punkt 7 sowie im Umweltbericht ausführlich eingegangen. Insgesamt sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die FNP-Änderung nicht zu erwarten.

<p>„Terra Viridis“: Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“</p>	<p>Gebäudebestand</p>
 <p>Maßstab 1:10.000</p>	<p>Wohnhaus/Büro/Lager ca. 1.200 m²</p> <p>Gewächshäuser/Ausstellungs- und Verkaufshalle ca. 8.000 m²</p>
<p>ca. 20.000 m² Sondergebietsfläche</p>	
<p>GFZ im Bestand ca. 0,46</p>	<p>(entspricht) ca. 9.200 m² Geschossfläche</p>
<p>Festgesetzte GFZ Erhöhung um 10 % ca. 0,51</p>	<p>(entspricht) ca. 10.120 m² Geschossfläche</p>
<p>Erweiterungspotenzial</p>	<p>ca. 920 m² Geschossfläche</p>

Einzelhandelspezifische Regelung -zentrenrelevante Randsortimente-

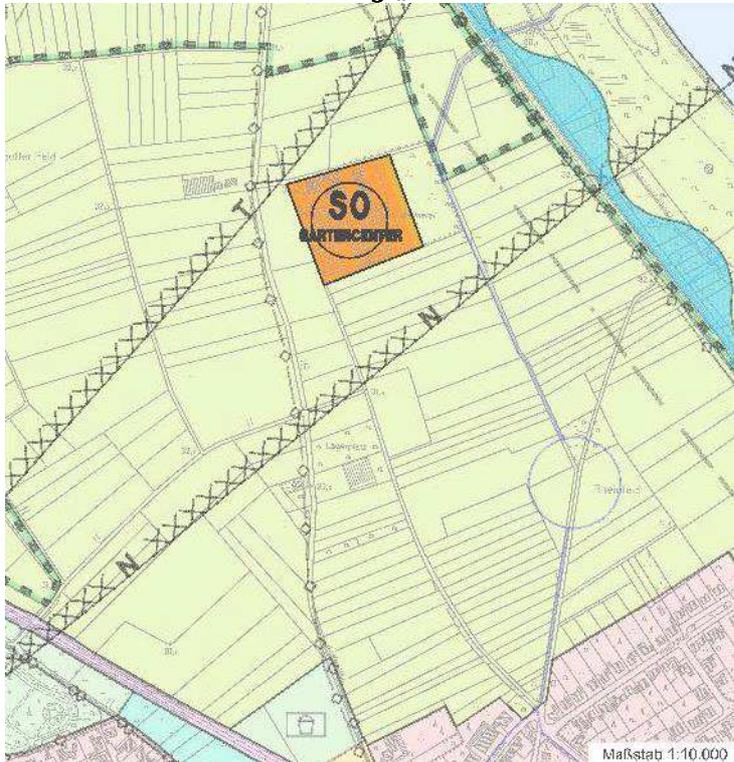
Beim jetzigen Betriebskonzept spielen die zentrenrelevanten Randsortimente im Gegensatz zu anderen Gartencentern mit 100 m² nur eine sehr untergeordnete Rolle.

Um den Betrieb auch in Zukunft marktgängig betreiben zu können und gleichzeitig auszuschließen, dass zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden, sollen die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 110 m² Verkaufsfläche begrenzt werden.

Dies entspricht einer Begrenzung auf maximal 5 % der zukünftig zulässigen Verkaufsfläche.

Es kann davon ausgegangen werden, dass städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden und durch die Erweiterung der Verkaufsflächen keine Initiierung neuer Betriebskonzepte erfolgt.

Das ergänzende fachspezifische Gutachten der CIMA Beratung und Management GmbH, Köln (Stand 2018) bestätigt, dass bei dem Ansatz keine städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet bzw. erweiterten Marktgebiet zu erwarten sind.

„Terra Viridis“ Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“	Realisierte Verkaufsflächen
	<p>Gebäude ca. 1.000 m²</p> <p>Freiflächen (teils eingehaust) ca. 900 m²</p>
ca. 20.000 m ² Sondergebietsfläche	
Realisierte Verkaufsfläche	ca. 1.900 m ² VKF
Erhöhung um 15 %	(entspricht) ca. 2.185 m ² VKF
davon entfallen 5 % auf zentrenrelevante Randsortimente	ca. 110 m² VKF

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt.

Die Wasser- und Erdgasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Meerbusch (stm).

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.

Wasserwirtschaftliche Belange

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird zur Wiederverwendung in oberirdischen Regenauffangbecken gesammelt. Das anfallende Schmutzwasser aus der Büroeinheit wird an den städtischen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Das Gartencenter Terra Viridis liegt innerhalb der Gebiete, die ab einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.

Immissionsschutz

Der Änderungsbereich liegt in der Nachtschutzzone des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf gemäß Fluglärmschutzverordnung.

Landschaftspflege

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes –BNatSchG– und des Landesnaturschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen –LNatSchG NRW– vorbereitet. Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch potenzielle Erweiterungen sind zu kompensieren. Zur Darstellung des unvermeidbaren Eingriffs und Ermittlung der erforderlichen Kompensation wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan –LBP– im anschließenden Bebauungsplanverfahren erstellt, der Eingriff und Ausgleich bilanziert.

Altlasten und Bodenschutz

Das Gartencenter „Terra Viridis“ ist vom Altstandort Me-0363,00 betroffen. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle, für die im Jahr 1937 die Baugenehmigung erteilt wurde. Auf der 2.040 qm großen Fläche wurde 2009 eine Geländebegehung durchgeführt. Dort ergaben sich keine Hinweise auf tankstellenspezifische Einrichtungen. Dem Eigentümer war der Betrieb einer ehemaligen Tankstelle nicht bekannt. Sollten sich im Rahmen von Erdbauarbeiten Indizien zur Lage der ehemaligen Tankstelle ergeben, ist eine neue Gefährdungsbewertung durchzuführen.

Bodendenkmalpflege

Derzeit existieren keine Anhaltspunkte dafür, dass Belange des Bodenschutzes beeinträchtigt sein könnten.

6. Gartencenter im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)

6.1 Gartencenter Bogie

Das Gartencenter Bogie ist planungsrechtlich (zu einem großen Teil) durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 gesichert.

Der Betrieb ist als klassischer Gartenbaubetrieb im Außenbereich nach § 35 BauGB entstanden und hat sich über Jahrzehnte strukturell verändert. Durch den Bebauungsplan wurde seinerzeit (im Jahr 2002) 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 Büberich an der Düsseldorfer Straße und umfasst eine Größe von ca. 1,5 ha. Er befindet sich etwa 300 m von der Stadtgrenze zu Düsseldorf entfernt.

Es wird:

- im Norden bzw. Nordosten von einer Bebauung mit zweigeschossigen Reihenhäusern,
- im Südosten von gewerblich genutzten Flächen (u. a. Handel mit Kraftfahrzeugen) und
- im Süden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Auf dem Betriebsgelände befinden sich Verkaufs-/Ausstellungshallen und Flächen, ein Lager, zwei Wohnhäuser sowie Besucherstellplätze.

Die verkehrliche Erschließung des Betriebes erfolgt über eine private Zufahrt von der Düsseldorfer Straße aus.

Im seit dem 13.04.2018 wirksamen **Regionalplan** der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Änderungsbereich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Außerdem befindet sich das Gartencenter unmittelbar angrenzend an die erweiterte Lärmschutzzone des Verkehrsflughafens Düsseldorf.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Meerbusch ist ein großer Teil des Änderungsbereiches als Mischgebietsfläche dargestellt. Ein kleinerer Teil ist darüber hinaus als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß **Landschaftsplan** des Rhein-Kreises Neuss liegt das Änderungsgebiet nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.

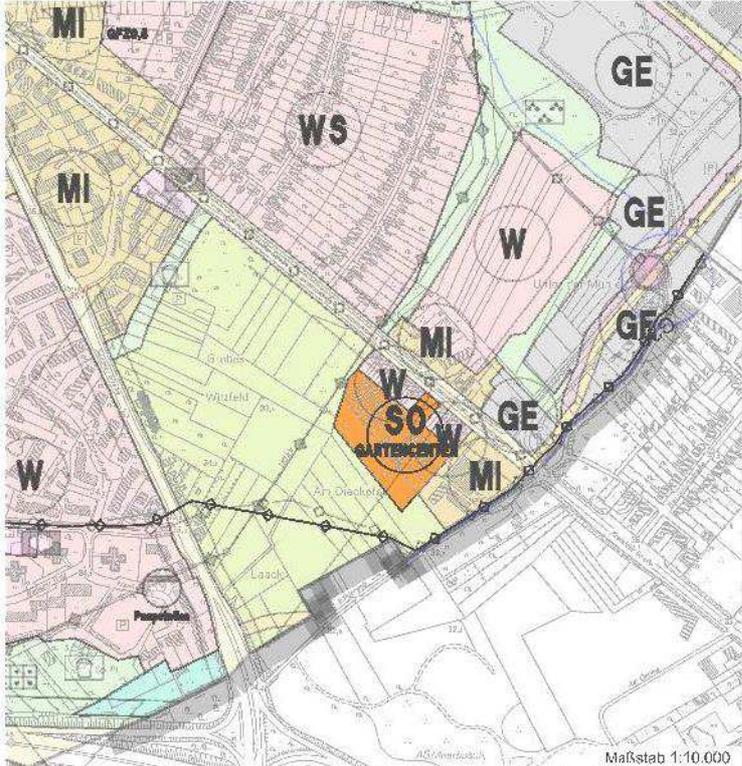
Darstellung „Sondergebiet“, Standortspezifische Regelung

Bei der Darstellung der Flächen werden die Lage am Siedlungsrand und die Auswirkungen auf das gesamtstädtische Verkaufsflächenpotenzial in angemessenem Rahmen berücksichtigt.

Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten sowie der verkehrlichen Erschließung, die an die Ruhbereiche einer Wohnbebauung angrenzt, orientiert sich die Flächenausweisung im Wesentlichen am Bestand.

Der derzeit vorhandene Gebäudebestand weist eine GFZ von 0,4 auf. Es soll zukünftig ein Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung „Gartencenter“ mit einer GFZ von 0,44 dargestellt werden. Damit werden geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt (Erhöhung um 10 %), um den Betrieb auch zukünftig marktgängig betreiben zu können. Eine darüber hinausgehende Erweiterung wird an diesem Standort nicht gesehen, da die Befürchtung besteht, dass durch eine weitere Verdichtung negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht ausgeschlossen werden können – zumal das Gebiet in zweiter Reihe zu einer vorhandenen Wohnbebauung liegt und die verkehrliche Erschließung derzeit nicht für weitere bauliche Entwicklungen ausgelegt ist.

Auf die Belange des Umweltschutzes wird unter Punkt 7 sowie im Umweltbericht ausführlich eingegangen. Insgesamt sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die FNP-Änderung nicht zu erwarten.

<p>„Bogie“: Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“</p>	<p>Gebäudebestand</p>
 <p>ca. 15.000 m² Sondergebietsfläche</p>	<p>Wohnhäuser/Büro/Lager ca. 1.000 m²</p> <p>Verkaufs-/ Ausstellungshalle ca. 5.000 m²</p>
<p>GFZ im Bestand ca. 0,4</p>	<p>(entspricht) ca. 6.000 m² Geschossfläche</p>
<p>Festgesetzte GFZ Erhöhung um 10 % ca. 0,44</p>	<p>(entspricht) ca. 6.600 m² Geschossfläche</p>
<p>Erweiterungspotenzial</p>	<p>ca. 600 m² Geschossfläche</p>

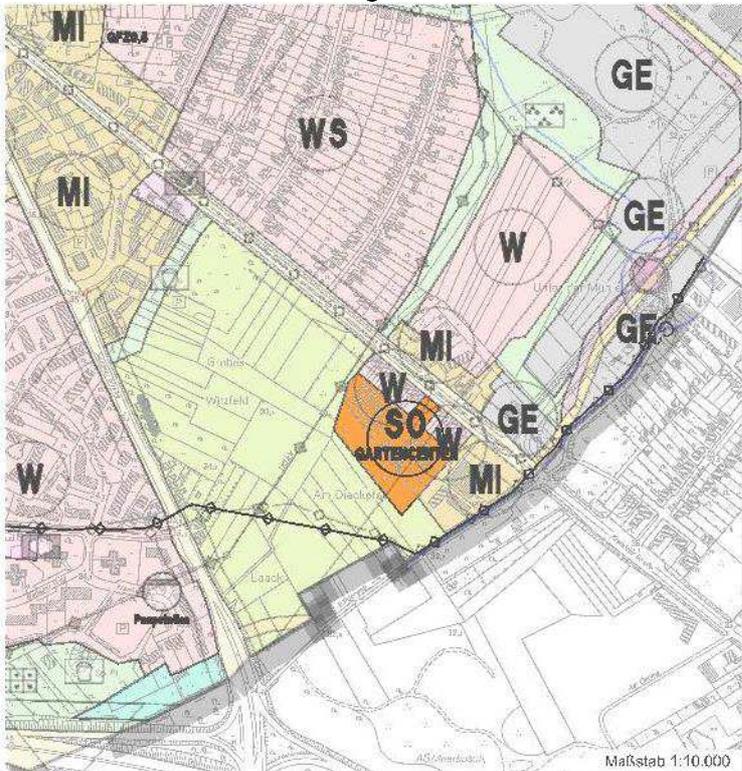
Einzelhandelsspezifische Regelung -zentrenrelevante Randsortimente-

Da sich der Betrieb zwar im Vergleich zu den Außenbereichsstandorten in einigermaßen integrierter Lage, jedoch trotz allem am Siedlungsrand angrenzend an die freie Landschaft befindet und sowohl 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.

Dies entspricht einer maximalen Verkaufsflächengröße von 340 m². Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass der Betrieb auch in Zukunft marktgängig betrieben werden kann.

Es kann davon ausgegangen werden, dass städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden und durch die Erweiterung der Verkaufsflächen keine Initiierung neuer Betriebskonzepte erfolgt.

Das ergänzende fachspezifische Gutachten der CIMA Beratung und Management GmbH, Köln (Stand 2018) bestätigt, dass bei dem Ansatz keine städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet bzw. erweiterten Marktgebiet zu erwarten sind.

<p align="center">„Bogie“: Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“</p> 	<p align="center">Realisierte Verkaufsflächen</p> <p>Gebäude ca. 2.900 m²</p> <p>Freiflächen (teils eingehaust) ca. 3.000 m²</p>
<p>ca. 15.000 m² Sondergebietsfläche</p>	
<p>Realisierte Verkaufsfläche</p>	<p align="right">ca. 5.900 m² VKF</p>
<p>Erhöhung um 15 %</p>	<p align="right">(entspricht) ca. 6.785 m² VKF</p>
<p>davon entfallen 5 % auf zentrenrelevante Randsortimente</p>	<p align="right">ca. 340 m² VKF</p>

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt.

Die Wasser- und Erdgasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Meerbusch (stm).

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.

Im direkten Umfeld des Änderungsbereiches verläuft eine Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH, die mit entsprechenden Auflagen (Einhaltung eines Schutzstreifenbereichs, Abstand zur Bebauung sowie Freihalten von Anpflanzungen, Bäumen, Sträuchern sowie Anzuchtflächen) im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ggfs. zu berücksichtigen ist. Die Ferngasleitung wird nachrichtlich im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Wasserwirtschaftliche Belange

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

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

Das Gartencenter Bogie liegt innerhalb der Gebiete, die ab einem Hochwasserereignis HQ100 des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.

Immissionsschutz

Aufgrund der Lage zur vorhandenen Wohnbebauung können immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens sind die konkreten immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen durch ein schalltechnisches Gutachten zu untersuchen und es muss der Nachweis erbracht werden, dass Konflikte nicht entstehen bzw. durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden können.

Landschaftspflege

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes –BNatSchG– und des Landesnaturschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen –LNatSchG NRW– vorbereitet. Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch potenzielle Erweiterungen sind zu kompensieren. Zur Darstellung des unvermeidbaren Eingriffs und Ermittlung der erforderlichen Kompensation wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan –LBP– im anschließenden Bebauungsplanverfahren erstellt, der Eingriff und Ausgleich bilanziert.

Altlasten und Bodenschutz

Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Bodendenkmalpflege

In der unmittelbaren Nähe zur Fläche wurden 2011 bei Ausgrabungen Reste urgeschichtlicher und römischer Siedlungen ermittelt. Aus älteren Berichten sind ebenfalls hier Reste von römischen Bestattungen (Steinplattengrab) dokumentiert. Es ist hier von erhaltenen Relikten urgeschichtlicher und römischer Besiedlung und Bestattungen auszugehen.

Charakteristisch ist die Lage hochwasserfrei oberhalb der Niederung des Laacher Abzugsgrabens. Die Lage hochwasserfrei oberhalb einer Niederung mit Nähe zu Wasser auf fruchtbaren Böden ist charakteristisch für die bevorzugte Anlage von Siedlungen.

Es gibt konkrete Hinweise auf erhaltene Relikte urgeschichtlicher und römischer Besiedlung. Dabei handelt es sich um Reste von Gebäuden (Pfothengruben, Wandgräbchen, Steinsockel von Fachwerk-

häusern), Keller, Herdstellen, Brunnen, Gruben vielfältiger Funktion, Gräbchen, Wegepflasterungen usw. sowie die in diesen Befunden enthaltenen Funde. Des Weiteren gibt es Hinweise auf Bestattungen, wie Steinplattengräber, Grabbauten, Grabgruben, Knochen- und Brandreste sowie die darin enthaltenen Funde.

Es muss davon ausgegangen werden, dass bei baulichen Erweiterungen innerhalb dieser Fläche archäologisch bedeutende Substanz aufgedeckt wird.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die geplante Betriebserweiterung als Vorhaben noch nicht fixiert ist und dass deren Realisierung ein weiteres Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren voraussetzt, besteht die Möglichkeit der Abstufung der Prüfung auf die Folgeverfahren.

Aus diesem Grund erfolgt eine gutachterliche Prüfung, ob Belange des Bodendenkmalschutzes beeinträchtigt sein könnten, im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird bereits vorab auf die archäologische Bedeutung der Flächen sowie die möglichen daraus resultierenden Einschränkungen im Sinne der §§ 1 Abs. 3, 3, 4, 9, 11 und 29 DSchG NW hingewiesen.

6.2 Gartencenter Jentjens

Das Gartencenter Jentjens ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 231 gesichert, der ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festsetzt.

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 mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in Einklang 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 seit dem 13.04.2018 wirksamen **Regionalplan** der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Änderungsbereich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) mit der zweckgebundenen Nutzung „Gewerbe“ dargestellt.

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

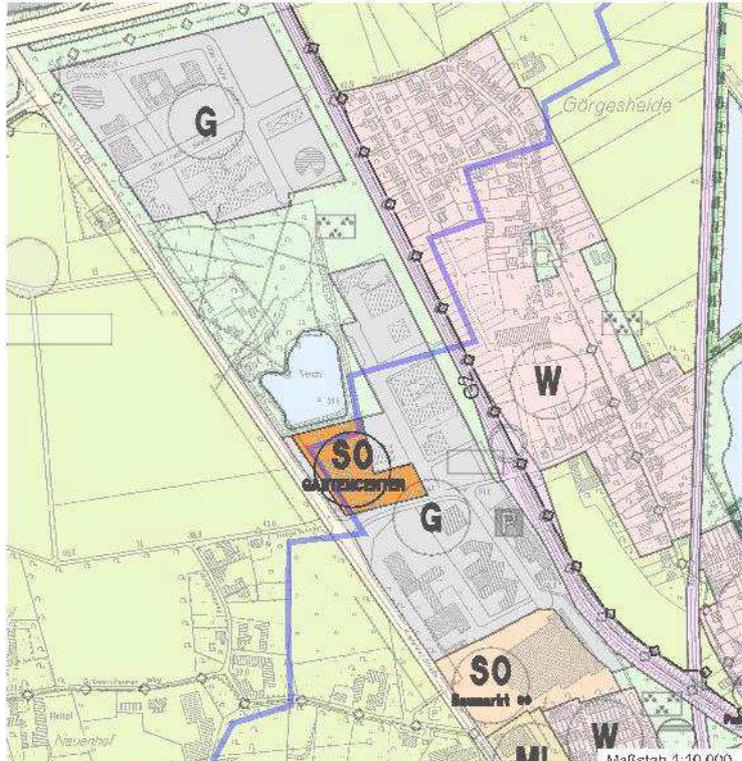
Gemäß **Landschaftsplan** des Rhein-Kreises Neuss liegt das Änderungsgebiet nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.

Darstellung „Sondergebiet“, Standortspezifische Regelung

Bei der Darstellung der Flächen werden die Lage innerhalb eines Gewerbegebietes / angrenzend an Gewerbeflächen und die Auswirkungen auf das gesamtstädtische Verkaufsflächenpotenzial in angemessenem Rahmen berücksichtigt.

Es soll eine Sondergebietsausweisung (SO), Zweckbestimmung „Gartencenter“ mit einer GFZ von 0,51 erfolgen. Bei einer derzeitigen Bestands-GFZ von 0,46 werden somit geringfügige und verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden (Erhöhung um 10 %). Der Betrieb kann dadurch auch zukünftig marktgängig betrieben werden.

Auf die Belange des Umweltschutzes wird unter Punkt 7 sowie im Umweltbericht ausführlich eingegangen. Insgesamt sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die FNP-Änderung nicht zu erwarten.

<p>„Jentjens“ Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gartencenter“</p>	<p>Gebäudebestand</p>
	<p>Verwaltung und Ausstellungshalle ca. 2.000 m²</p> <p>Gewächshäuser ca. 2.000 m²</p> <p>Verkaufshalle/Ausstellungsflächen ca. 1.600 m²</p> <p>Wohnhaus Betriebseigentümer ca. 400 m²</p>
<p>ca. 13.000 m² Sondergebietsfläche</p>	
<p>GFZ im Bestand ca. 0,46</p>	<p>(entspricht) ca. 6.000 m² Geschossfläche</p>
<p>Festgesetzte GFZ Erhöhung um 10 % ca. 0,51</p>	<p>(entspricht) ca. 6.600 m² Geschossfläche</p>
<p>Erweiterungspotenzial</p>	<p>ca. 600 m² Geschossfläche</p>

Einzelhandelspezifische Regelung -zentrenrelevante Randsortimente-

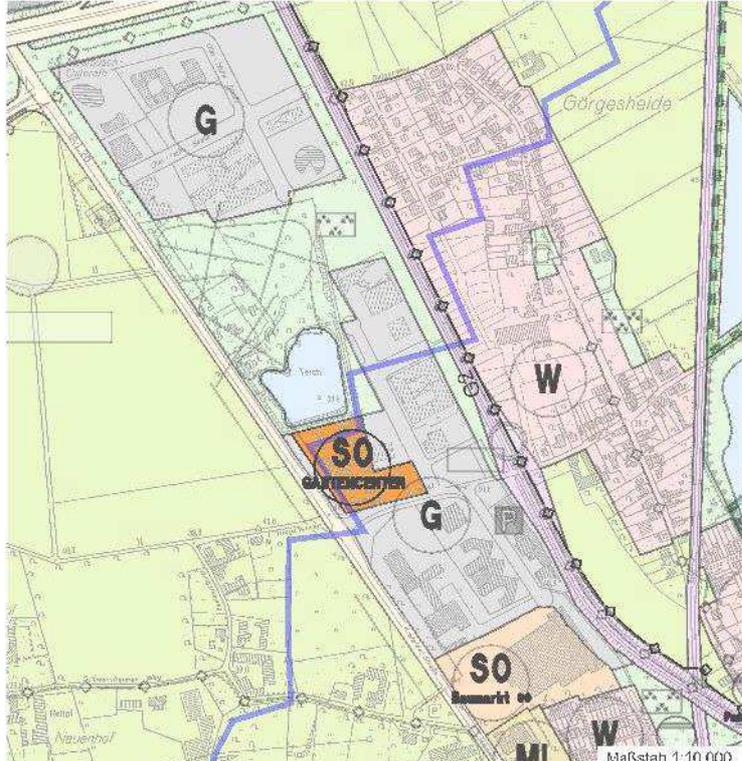
Der Betrieb liegt verkehrlich gut angebunden in integrierter Lage. Derzeit verfügt er über eine Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente von etwa 300 m².

Eine Festsetzung von lediglich 5 % der Gesamtverkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente würde zur Folge haben, dass der Standort aufgrund seiner vergleichsweise geringen Verkaufsfläche seine Verkaufsflächen im zentrenrelevanten Bereich um etwa 130 m² reduzieren müsste.

Da der Betrieb jedoch auch in Zukunft marktgängig betrieben werden soll und zudem wegen seiner relativ zentralen und verkehrlich gut erschlossenen Lage eine Sonderstellung innerhalb der Meerbuscher Gartencenter einnimmt, soll abweichend von den anderen Standorten eine Verkaufsflächenobergrenze von 10 % der zukünftig zulässigen Verkaufsfläche festgesetzt werden. Die daraus resultierende Verkaufsfläche von 340 m² entspricht damit genau der Größe, die auch für den Standort Bogie zukünftig zulässig ist.

Es kann davon ausgegangen werden, dass städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden und durch die Erweiterung der Verkaufsflächen keine Initiierung neuer Betriebskonzepte erfolgt.

Das ergänzende fachspezifische Gutachten der CIMA Beratung und Management GmbH, Köln (Stand 2018) bestätigt, dass bei dem Ansatz keine städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet bzw. erweiterten Marktgebiet zu erwarten sind.

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

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt.

Die Wasser- und Erdgasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Meerbusch (stm).

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.

Wasserwirtschaftliche Belange

Der Änderungsbereich liegt teilweise (südlicher Bereich) innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

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.

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.

Aufgrund der Lage zur vorhandenen Wohnbebauung können immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens sind die konkreten immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen durch ein schalltechnisches Gutachten zu untersuchen und es muss der Nachweis erbracht werden, dass Konflikte nicht entstehen bzw. durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden können.

Landschaftspflege

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes –BNatSchG– und des Landesnaturschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen –LNatSchG NRW– vorbereitet. Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch potenzielle Erweiterungen sind zu kompensieren. Zur Darstellung des unvermeidbaren Eingriffs und Ermittlung der erforderlichen Kompensation wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan –LBP– im anschließenden Bebauungsplanverfahren erstellt, der Eingriff und Ausgleich bilanziert.

Altlasten und Bodenschutz

Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Bodendenkmalpflege

Derzeit existieren keine Anhaltspunkte dafür, dass Belange des Bodenschutzes beeinträchtigt sein könnten.

7. Umweltbelange

Zur Abschätzung der möglichen Auswirkungen auf die Umwelt und die jeweiligen Schutzgüter wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) sowie eine FFH-Vorprüfung für das Gebiet der „Ilvericher Altrheinschlinge“, unmittelbar angrenzend an das Gartencenter Wantikow, erstellt.

Die Ergebnisse der Gutachten, die von Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum im Juli 2016 sowie im September 2017 erstellt wurden, kommen zu nachfolgenden Ergebnissen, die abschließend in einem Umweltbericht zusammengeführt wurden.

Artenschutzprüfung

Die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes lässt keine Konflikte mit den Bestimmungen des Artenschutzes gemäß BNatSchG erwarten, da sie eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt. Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auftreten.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde daher das potentiell betroffene Artenspektrum und die zu erwartenden Wirkfaktoren aufgezeigt und es wurde geprüft, welche Konfliktpotentiale zu erwarten sind und ob es zu einer Betroffenheit verfahrenskritischer Arten kommen kann.

Im Ergebnis lassen die zu erwartenden Wirkfaktoren und die potentiell betroffenen Arten keine nicht lösbaren Konflikte mit den Artenschutzbelangen erwarten.

Für die verbindliche Bauleitplanung werden allerdings folgende Hinweise gegeben:

Gehölzfällungen sind nur während der gesetzlich zulässigen Zeiten zwischen dem 01.10 und dem 28.02. durchzuführen. Ältere Gehölze mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm sind zuvor auf Baumhöhlen und –Spalten, die als Quartiere von Fledermäusen dienen könnten, zu überprüfen.

Sollten Gebäude abgerissen werden, sind diese auf Quartiere und Niststätten planungsrelevanter Arten zu überprüfen.

FFH-Vorprüfung

Das Gartencenter Wantikow befindet sich unmittelbar angrenzend an das Naturschutzgebiet „Ilvericher Altrheinschlinge“ bzw. zugleich angrenzend an das FFH-Gebiet DE-4706-301. Bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist eine Verträglichkeitsprüfung mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes erforderlich, wenn ein bestimmter Mindestabstand zum Gebiet nicht gewährleistet ist.

Beim FFH-Gebiet „Ilvericher Altrheinschlinge“ mit einer Gesamtgröße von ca. 311 ha handelt es sich um eine Altrheinschlinge mit Erlen-Eschen- und Weidenauenwald, größeren Stillgewässer-Röhrichtkomplexen, Ufermelden und Hochstaudenfluren sowie einem der letzten Vorkommen des Schwarzblassen Moorbläulings.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Ilvericher Altrheinschlinge“ durch die 113. Flächennutzungsplanänderung sicher auszuschließen sind. Weitere Untersuchungen zur Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen sind nicht erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist zu dokumentieren, dass Auswirkungen weiterhin sicher auszuschließen sind.

Umweltbericht

Zur Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen.

Dieser wurde von Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum im August 2017 angefertigt und beschreibt und bewertet jeden Standort eigenständig. Die erheblichen Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter (Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur und sonstige Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern) wurden ermittelt, beschrieben, bewertet sowie dokumentiert. Der Umweltbericht stellt zudem 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.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass die 113. FNP-Änderung nicht mit negativen Auswirkungen auf angrenzende Flächen, die dem Wohnen dienen, verbunden ist. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Flächen mit Bedeutung für die Erholung und Freizeitnutzung sind durch die Planänderung nicht negativ betroffen.

Die FNP-Änderung lässt keine negativen Wirkungen auf die Vegetation erwarten. Auch die Tierwelt und die biologische Vielfalt erfahren keine neuen Beeinträchtigungen.

Negative Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sind mit der Flächennutzungsplanänderung nicht verbunden. Bestehende Altlasten werden berücksichtigt.

Das Landschaftsbild wird durch die Änderung der planerischen Darstellung nicht beeinträchtigt.

Hinweise des LVR auf archäologische Funde und Funderwartungsbereich werden im Zuge der verbindlichen Planungen berücksichtigt.

Bestehende und geplante Schutzausweisungen werden bei weiterführenden Planungen ebenfalls berücksichtigt.

8. Verfahrensvermerke

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

Meerbusch, den

Die Bürgermeisterin

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

gez. Steffens