

# Stadt Meerbusch



## 116. Flächennutzungsplanänderung,

## Meerbusch-Büderich "SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße"

### INHALTSVERZEICHNIS

1. **Geltungsbereich**
2. **Bestand und Nutzung**
3. **Planverfahren**
  - 3.1 Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
4. **Planungsrechtliche Situation**
  - 4.1 Regionalplan
  - 4.2 Flächennutzungsplan
  - 4.3 Bebauungspläne und sonstige Satzungen
  - 4.4 Weitere Planungsvorgaben
5. **Planung**
  - 5.1 Planungsanlass
  - 5.2 Planungsziele
  - 5.3 Planinhalt
6. **Einzelhandelsverträglichkeit**
7. **Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**
8. **Umweltbelange**
  - 8.1 Eingriff/Ausgleich
  - 8.2 Artenschutz
  - 8.3 Immissionsschutz
  - 8.4 Altlasten, Altablagerungen
  - 8.5 Erdbebenzone
  - 8.6 Archäologie

Erläuterungsbericht

(Vorentwurf)

Stand 24.04.2020

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meerbusch befindet sich im Süden des Stadtteils Buderich und grenzt an die Stadtgrenze zu Düsseldorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3,3 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die bestehende Wohnbebauung an der Düsseldorfer Straße ,
- im Südosten durch die bestehende Hotel- bzw. Gewerbenutzung,
- im Süden durch die Stadtgrenze zu Düsseldorf bzw. den Laacher Abzugsgraben sowie die Böhlerstraße auf Düsseldorfer Stadtgebiet und
- im Südwesten und Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich ist durch die zeichnerische Festsetzung in der Flächennutzungsplanänderung geometrisch eindeutig festgelegt.

## 2. Bestand und Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich unterliegen derzeit der Nutzung durch das Gartencenter im Bestand sowie einer landwirtschaftlichen Nutzung.

### *Ortsbild und Nutzungen*

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Meerbusch und liegt in einem städtebaulich heterogenen Umfeld zwischen Wohnbebauung, Gewerbebetrieben und landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Die unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet anschließende, straßenbegleitende Wohnbebauung an der Düsseldorfer Straße weist eine zweigeschossige, traufständige Reihenhausbebauung mit Satteldächern auf; die Wohngärten der Reihenhäuser grenzen unmittelbar an das Plangebiet an. Gegenüberliegend der Düsseldorfer Straße wurden jüngst straßenbegleitende Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss und Flachdach realisiert. Im Anschluss daran, weiter nordöstlich wurde ein neues Wohnbaugebiet mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zur Umsetzung gebracht; hier wird die Wohnbebauung durch eine zweigeschossige Bautypologie zzgl. Staffelgeschoss und Flach- bzw. Pultdach dominiert. Die anschließende Brachfläche, soll durch die angestoßene städtebauliche Entwicklung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Areal Böhler II" mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen entwickelt werden Neben einer Kindertagesstätte und ggf. einer Schule sind auch Dienstleistungsunternehmen vorgesehen.

Die südöstlich befindlichen vorhandenen Gewerbebauten weisen teilweise ein großformatiges Flächenlayout mit ein- bis zwei Geschossen und Flachdächern auf. Im Umfeld befinden sich u.a. ein Autohändler und ein Hotel. Die Freiflächen der umliegenden Gewerbebetriebe sind nahezu vollflächig mit Stellplatz- und Rangierflächen versiegelt.

Das Plangebiet selbst wird bereits im Bestand überwiegend durch den Gartenfachmarkt "Bogie" genutzt. Neben dem Hauptgebäude mit Verkaufs- und Lagerräumen und daran anschließenden Außenverkaufsbereichen befindet sich im Plangebiet ein zusätzliches Lagerhaus im Nordwesten sowie auch untergeordnet eine Wohnbebauung in Form eines Einzelhauses. Das eingeschossige Wohnhaus mit Satteldach und Wohngarten ist als Verwaltungsgebäude in die Betriebsstätte des Gartenfachmarktes integriert.

Das bestehende Verkaufsgebäude entspricht einer typischen Garten-Center-Architektur; die gläserne Dachlandschaft mit aneinandergebauten, flach geneigten Satteldächern weist einen Gewächshaus-Charakter auf. Das Hauptgebäude hat eine Traufhöhe von knapp 3,5 m sowie eine Firsthöhe von etwa 5,25 m. Die Dachflächen des Hauptdaches bilden zugleich das Vordach des Haupteingangs. Die Anlieferung des Hauptgebäudes erfolgt über die nordöstlich daneben liegende Zufahrt. Zum Schutz der anliegenden Wohnhäuser wird die LKW-Anlieferung durch eine 3 m hohe Lärmschutzwand von den Hausgärten getrennt.

Die Freibereiche des Plangebietes werden durch die Nutzungen des Gartenfachmarktes (Parkplatz-, Lager-, Verkaufs- und Anlieferflächen) dominiert. Die südwestlichen Bereiche des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### ***Erschließung / ÖPNV***

Aktuell ist das Gartencenter über die als Landesstraße (L 392) ausgewiesene Düsseldorfer Straße erschlossen. Zukünftig erfolgt die Erschließung darüber hinaus über eine Zufahrt von der Böhlerstraße im Süden.

Nordwestlich des Plangebietes liegt die Anschlussstelle Büberich, über die die A 52 in Richtung der Niederlande sowie die als Stadtautobahn ausgebildete B7 durch Düsseldorf erreichbar sind.

Rund 130 m vom Plangebiet entfernt liegt an der Düsseldorfer Straße die Haltestelle "Hoxdelle" der Buslinie 828 mit Anschluss nach Neuss (Stadthalle/Museum), Düsseldorf-Seestern und Düsseldorf-Oberkassel (Belsenplatz). Ein zusätzlicher Anschluss zum Belsenplatz besteht über die knapp 300 m entfernte Bushaltestelle "Berzeliusstraße" auf der Krefelder Straße über die Linien 828 und 833. Gut 500 m entfernt liegt die Bushaltestelle "Laacher Weg" der Buslinien 830 und 829 in Richtung Meerbusch Haus Meer sowie Lank, Kirche.

Die Buslinien verkehren in der Hauptzeit im 15 Minuten-Takt. Über die Buslinien 829 und 833 ist der nächstgelegene S-Bahn-Halt "Neuss Am Kaiser" mit Anschlussmöglichkeiten nach u.a. Mönchengladbach, Bergisch-Gladbach und Düsseldorf erreichbar.

In etwa 1,2 km ist über die Buslinie 833 die Stadtbahnhaltestelle "D-Lörick" mit den Stadtbahnlinien U 70, U 74 und U76 in Richtung Krefeld sowie Düsseldorf erreichbar.

Geplant ist darüber hinaus die Stadtbahnlinie U81, welche den Flughafen Düsseldorf über eine Rheinquerung mit dem Düsseldorfer Stadtbahnnetz verbinden und Anschlussmöglichkeiten nach Neuss, Meerbusch und Krefeld bieten wird. Der zweite Bauabschnitt soll die rechtsrheinische Haltestelle "Merkur Spiel Arena/Messe Nord" in Düsseldorf über Meerbusch mit Düsseldorf Heerdt verbinden. Nach aktuellem vorläufigen Planungsstand verläuft dieser Streckenabschnitt entlang der Stadtgrenze zwischen Meerbusch und Düsseldorf, u.a. auf der Böhlerstraße unmittelbar südlich des Plangebietes. Das Planfeststellungsverfahren beginnt voraussichtlich im August 2023, sodass erst im Januar 2027 mit dem Baubeginn zu rechnen ist. Die Planungsüberlegungen zur U 81 werden im weiteren Verfahren sowie in der Erschließungsplanung geprüft und berücksichtigt.

Sowohl die Böhlerstraße, die Düsseldorfer Straße als auch die Neusser Straße westlich des Plangebietes sind Teil des Radverkehrsnetzes NRW. Über diese Verbindungen sind bspw. unmittelbar der Erlebnisweg Rheinschiene oder die Deutsche Fußballroute auf der östlichen Rheinseite erreichbar. Dabei verfügen beide Straßen teilweise über separate Fuß- und Radwege. Das übergeordnete Radwegenetz wird im weiteren Verfahren sowie in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Insbesondere aufgrund der hohen Bedeutung des Rades in Meerbusch als Verkehrsmittel sind in der städtebaulichen Konzeption bereits Fahrradabstellanlagen für Kunden und Mitarbeiter vorgesehen.

## **3. Planverfahren**

### **3.1. Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Der Beschluss zur Aufstellung der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in der Sitzung des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss am 13. Mai 2020 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst werden. In der gleichen Sitzung soll ebenfalls der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB gefasst werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 314, Meerbusch – Büberich "SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße".

Die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes unterliegt der Pflicht einer Umweltprüfung.

## **4. Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Regionalplan**

Im Regionalplan Düsseldorf wird das gesamte Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im Süden des Plangebietes ist entlang der angrenzenden Böhlerstraße eine "Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung" für "Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr" (U 81) neue Stadtbahnlinie dargestellt. Weiter nördlich liegt die erweiterte Lärmschutzzone des Düsseldorfer Flughafens. Das Plangebiet ist Teil eines großflächigen, zusammenhängenden Allgemeinen Siedlungsbereiches und dementsprechend sowohl auf Meerbuscher als auch auf Düsseldorfer Stadtgebiet davon umgeben; auch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen sind Teil dieses Allgemeinen Siedlungsbereichs. Nordöstlich und südwestlich mit einigem Abstand zum Plangebiet befinden sich Bereiche, die als ASB für Gewerbe dargestellt sind. Nordwestlich des Plangebietes ist die nach Westen verlaufende L 137 als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt. Am Autobahnanschluss Buderich bildet sie einen Knotenpunkt, von dem drei als für den überwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellten Straßen nach Nordwesten, Osten sowie Süden abzweigen (A 52, B7 und B9). Unmittelbar westlich dieses Kreuzes stellt der Regionalplan einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) auf Meerbuscher und Düsseldorfer Stadtgebiet dar. Im Stadtgebiet Meerbusch liegt hier das Areal Böhler, dessen Erweiterungsfläche „Areal Böhler II“ derzeit mit einem städtebaulichen Wettbewerb mit gemischten Nutzungen neu strukturiert wird.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch stellt den gesamten nordöstlichen Teil des Plangebietes bis an die Böhlerstraße angrenzend als Mischgebiet dar. Im südwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Im Flächennutzungsplan ist der Verlauf einer Gasleitung sowie eines Gewässers III. Ordnung über die südliche Plangebietsspitze dargestellt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet nordwestlich etwa zur Hälfte im dargestellten Bauschutzbereich für den Luftverkehr.

Um den für Meerbusch relevanten Wirtschaftszweig der Gartencenter im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern und deren Weiterentwicklung zu steuern, wurde am 25.02.2016 die Aufstellung der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sicherung vorhandener Gartencenter im Stadtgebiet Meerbusch" beschlossen.

Unter Beachtung der Ziele des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) ist vorgesehen, die Einzelhandelsflächen der Gartencenter als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Gartencenter" darzustellen. Im konkreten Fall des Gartencenters Bogie soll die Sondergebietsdarstellung mit einer Erhöhung der GFZ von 0,4 auf ca. 0,44 einhergehen. Dies entspricht einem Erweiterungspotenzial von ca. 600 m<sup>2</sup> Geschossfläche und einer gesamten Verkaufsfläche von etwa 6.780 m<sup>2</sup>. Aktuell befindet sich die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes im laufenden Verfahren. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB hat bereits stattgefunden.

Da die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der 113. FNP-Änderung nicht den aktuellen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 314 entsprechen, soll die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt werden.

### **4.3 Bebauungspläne und sonstige Satzungen**

Ein Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Gartencenter Düsseldorf Straße" aus dem Jahre 2002. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein eingeschossiges Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Firsthöhe von höchstens 6,9 m fest. Zusätzlich ist die maximale Verkaufsfläche (VF) auf 3.400 m<sup>2</sup> begrenzt. Der überwiegende Teil der heutigen baulichen Anlagen des Pflanzencenters sind bereits als Bestand dargestellt und sind mit überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 sind keine örtlichen Bauvorschriften enthalten.

Der übrige Teil des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und wird planungsrechtlich nach §§ 30 und 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt.

Die seit 31. Januar 2020 in Kraft getretenen Gründachsatzung der Stadt Meerbusch gilt im unbeplanten Innenbereich. In allen neu aufzustellenden Bebauungsplänen, die Gebäude mit flach geneigten Dächern sowie Garagen festsetzen, sind individuelle Festsetzungen zu treffen..

#### **4.4 Weitere Planungsvorgaben**

##### **Landschaftsplan und Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes für den Rhein-Kreis Neuss. Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotope sind nach Abfrage des LINFOS beim LANUV NRW (2019c) im untersuchten Raum nicht vorhanden. Der Friedhof Heerdt in 450 m Entfernung ist als Verbundfläche des Biotopverbunds in NRW verzeichnet. Landschafts-, Naturschutz- oder Natura 2000- Gebiete geschützte Flächen befinden sich erst in einem Abstand von mehr als 1 km vom Plangebiet entfernt.

90 m südlich der Böhlerstraße führt die gesetzlich geschützte Walnussallee (AL-D-0129) 330 m gen Süden an der Straße „Am Ökotop“ entlang. In ca. 400 m Luftlinie südöstlich des Plangebietes führt die Amberbaumallee (AL-D-0131) an der Straße „Im Heerdtter Feld“ 224 m weiter nach Osten und die Lindenallee an der Krefelder Straße (AL-D-0130) etwa 525 m nach Süden.

Der Entwässerungsgraben Laacher Abzugsgraben verläuft auf der nördlichen Seite entlang der Böhlerstraße und kreuzt das Plangebiet an der südlichen Spitze. In nordöstlicher Richtung fließt er in den Rhein.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone und ist kein festgesetztes oder vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Dennoch liegt das Plangebiet in einem Bereich, der ab einem Hochwasserereignis des Rheins mit der mittleren Wahrscheinlichkeit (HQ 100, durchschnittlich 100-jährlich), durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Bereich, der mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit überschwemmt werden könnte. Sogenannte Extremhochwasser treten im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf.

Gemäß der aktuellen Klimaanalyse Meerbusch liegt eine der beiden wichtigsten Kaltluftleitbahnen des Stadtgebietes im Bereich des Plangebietes.

##### **Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept**

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Meerbusch von 2010 befindet sich aktuell im laufenden Verfahren. Am 13.02.2020 hat der Rat der Stadt Meerbusch beschlossen, auf Grundlage des Entwurfes einschließlich Änderungen ein Beteiligungsverfahren durchzuführen. Nach Abwägung der Stellungnahmen erfolgt der Beschluss über die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Der hierzugrunde gelegte Stand ist der angepasste Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meerbusch der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom 10.03.2020

Laut Aussagen des Gutachtens stellt das Marktsegment der Gartencenter einen wichtigen Wirtschaftszweig in Meerbusch dar. Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes stuft die aktuelle stadtweite Ausstattung im Sortiment Bau-, Heimwerker-, und Gartenbedarf als gut ein. Es werden eher Ansiedlungspotenziale für kleinteiligen Einzelhandel gesehen, wobei im Bestandseinzelhandel insgesamt Wert auf die Sicherung und ggf. Modernisierung der Betriebe gelegt werden sollte. Weiterhin heißt es, dass die vorhandenen Gartencenter, u.a. Bogie's Pflanzenwelt, die Einzelhandelsstruktur im langfristigen Bedarfsbereich im Stadtteil Büberich prägen.

Im Stadtteil Büberich zeigt der aktuelle Entwurf des Einzelhandelskonzeptes zwei zentralen Versorgungsbereiche auf.

Der Schwerpunkt des Einzelhandels zieht sich entlang der Düsseldorfer Straße. Das Stadtteilzentrum Büberich befindet sich zwischen dem Kreuzungsbereich Am Fronhof im Osten und der Düsseldorfer Straße im Westen und setzt sich ein Stück nach Süden entlang der Düsseldorfer Straße fort. Daneben ist auch die Moerser Straße bis zum Kreuzungsbereich Bübericher Allee Teil des zentralen Versorgungsbereiches. Das Nahversorgungszentrum „Deutsches Eck“, rund um das gleichnamige Einkaufszentrum beginnt mit einer Distanz von 500 m auch auf der Düsseldorfer Straße.

Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind gemäß des Ziels 6.5-2 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Die als zentrenrelevant eingestuften Sortimente sind der Anlage 1 des LEP NRW zu entnehmen und können darüber hinaus gemeindespezifisch festgelegt werden.

Laut der Meerbuscher Sortimentsliste gehört das Sortiment des Gartencenters Bogie mit Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Das ggf. relevante Sortiment der Fahrräder, bzw. des Fahrradzubehörs ist ebenfalls nicht zentrenrelevant. Grundsätzlich kann daher ein großflächiger Gartenfachmarkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) in Meerbusch ansiedeln, während ein Markt mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der so definierten ZVB unterhalb der Großflächigkeit (bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bleiben muss.

Wohnortnahe Versorgungslücken befinden sich im nördlichen und südöstlichen Stadtgebiet. Daher ist die Stadt bestrebt die Versorgung in diesen Bereich zu verbessern. Für den Ausbau und der Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Stadtteil Büberich empfiehlt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes daher für den südöstlichen Bereich entlang der Düsseldorfer Straße/Böhlerstraße die Neuansiedlung eines Anbieters unterhalb der Großflächigkeit.

## **5. Planung**

### **5.1 Planungsanlass**

Das Marktsegment der Gartencenters stellt einen wichtigen Wirtschaftszweig in Meerbusch dar, der stadtweit gesichert werden soll. Die Eigentümer und Betreiber des seit 1950 am Standort ansässigen Gartenfachmarktes streben die Modernisierung und Vergrößerung des Betriebes an. Um die Konkurrenzfähigkeit und damit die Existenz des Familienunternehmens „Bogie's Pflanzenwelt“ zu gewährleisten, soll das Gartencenter neu gebaut und umstrukturiert werden. Gleichzeitig ist geplant, das Angebot verträglich im Sinne des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Meerbusch durch einen Lebensmittelmarkt zu ergänzen.

Da der aktuell wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht vorbereitet, ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

### **5.2 Planungsziele**

Vorrangige Planungsziele sind die Sicherung der Entwicklungsflächen für einen Ersatzneubau des vorhandenen Gartenfachmarktes, Ergänzung des Standortes durch einen Lebensmittelmarkt < 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, städtebauliche Stärkung und Neuordnung des Standortes, verträgliche Entwicklung i. S. d. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, des Immissionsschutzes sowie der verkehrlichen Neuerschließung über die Düsseldorfer Straße.

Demnach verfolgt die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“ das Ziel, die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt (< 800 m<sup>2</sup>) und Gartencenter vorzubereiten.

### **5.3 Planinhalt**

Das Marktsegment der Gartencenters stellt einen wichtigen Wirtschaftszweig in Meerbusch dar, der stadtweit gesichert und zukunftsfähig ausgerichtet werden soll. Die Eigentümer und Betreiber des in Büberich ansässigen Gartenfachmarktes „Bogie's Pflanzenwelt“ streben die Modernisierung und

Erweiterung des Betriebes an. Um die Konkurrenzfähigkeit und damit die Existenz des Familienunternehmens zu gewährleisten, soll das Gartencenter neu gebaut und umstrukturiert werden. Dies lässt sich im Bestand nicht umsetzen. Daher ist ein Ersatzneubau des Gartenfachmarktes mit integriertem Café mit Freisitz sowie eine Ergänzung des Nahversorgungsbereiches durch einen separaten Lebensmittelmarkt unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit beabsichtigt.

Konkret wird im Flächennutzungsplan die Darstellung eines Mischgebietes im östlichen Teil des Plangebietes sowie der als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Bereich im Westen des Plangebietes in die Darstellung eines Sondergebietes geändert. Die gesamten Flächen im Geltungsbereich werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt und Gartencenter" dargestellt, um die Entwicklungsfläche für den ansässigen Gartenbaubetrieb und die Ergänzung durch Einzelhandel zu sichern.

<b>Bisherige Darstellung</b>	ha	<b>Geplante Darstellung</b>	ha
Mischgebiet	1,04	Sondergebiet	3,30
Flächen für die Landwirtschaft	2,26		

Auf Ebene des Bebauungsplanes sollen weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit der klein- und großflächigen Einzelhandelsbetriebe jeweils mit Einschränkungen zur maximal zulässigen Verkaufsflächenzahl sowie zu den zulässigen Sortimenten getroffen werden. Damit soll den Vorgaben des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden. Ob bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes die zulässige Verkaufsfläche festgesetzt wird, ist im weiteren Verfahren zu klären.

## **6. Einzelhandelsverträglichkeit**

Gemäß Ziel 6.5.1 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen angesiedelt werden. Die landesplanerischen Ziele der Raumordnung sind mit der geplanten Nutzung (kleinflächiger und großflächiger Einzelhandel) gemäß § 1 Abs. 4 BauGB berücksichtigt.

Zum Schutze bestehender zentraler Versorgungsbereiche sind im Rahmen von Bauleitplanverfahren mit großflächigen Einzelhandelsunternehmen die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8a BauGB zu berücksichtigen. Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt den Entwurf der Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Meerbusch sowie die planungsrechtlichen Darstellungen der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die künftigen Darstellungen der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes werden so gewählt, dass die gesamtstädtischen Vorgaben eingehalten werden. Wesentliche negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Büderich oder auf die Wirtschaft werden insgesamt somit nicht erwartet. Die Nahversorgung wird durch den Ergänzungsneubau erheblich verbessert.

## **7. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Vorhaben im Plangebiet sind derzeit zu einem Teil nach §§ 30 und 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, andere Maßnahmen) zu prüfen und zu nutzen. Dabei soll der Rückgriff auf landwirtschaftliche Flächen und Außenbereichsflächen nur im notwendigen Umfang erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft ist zu begründen.

Wie bereits in den vorausgegangenen Kapiteln erläutert, ist das Marktsegment der Gartencenter in der Stadt Meerbusch von hoher Relevanz und gemäß der bundesweiten positiven Tendenz ist auch hier mit einem weiteren Nachfrageanstieg zu rechnen. Für das Traditionsunternehmen Bogie ist das benötigte Entwicklungspotenzial vor dem Hintergrund des bestehenden Baurechts am Standort bereits ausgeschöpft. Durch die vorliegende Planung wird daher einerseits vorbereitet, dass das Bestandsunternehmen am Standort in der Stadt Meerbusch gehalten werden kann, andererseits aber ausgeschlossen,

dass größere Flächen an anderer Stelle im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Dies entspricht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Bereits mit dem Verfahren zur 113. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sicherung vorhandener Gartencenter im Stadtgebiet Meerbusch" wird dem Entwicklungsbedarf der Gartencenter im Stadtgebiet entsprochen. Durch die Änderung der als "Mischgebiet" ausgewiesenen Fläche in "Sondergebiet" wird der Standort des Gartencenters Bogie bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert. Gleichzeitig räumt diese Änderung Erweiterungsflächen ein. Die nun angestrebte 116. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meerbusch sieht die Ausweitung der Sondergebietsfläche vor und damit die teilräumliche Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 31 Meerbusch-Büderich "SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße" vorbereitet werden.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt mit dem Ziel, das Gartencenter nachfragegerecht zu entwickeln und es entsprechend dem Einzelhandelskonzept durch einen Lebensmittelmarkt zu ergänzen. Dabei folgt die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen den Zielen der Raumordnung, denn bereits im Regionalplan Düsseldorf wird das gesamte Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

## **8. Umweltbelange**

### **Vorbemerkungen**

Durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind zunächst grundsätzlich Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne des § 14 i.V.m. § 30 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG) zu erwarten, da teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen als Bauland ausgewiesen werden. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter (insbesondere die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) werden durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH geprüft und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Im weiteren Verfahren wird dieser als Teil B der Begründung beigelegt und die folgenden Kapitel vervollständigt.

### **8.1 Eingriff/Ausgleich**

Gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden. Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 15 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dazu verpflichtet, alle vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und vorübergehende, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu mindern. Entsprechende Maßnahmen müssen angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten bleiben. Nicht vermeidbare Eingriffe müssen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die das Bauvorhaben verändern bzw. beeinflussen und dadurch das Ausmaß des Eingriffes reduzieren.

Das Erfordernis sowie der Umfang von Maßnahmen für die Eingriffsvermeidung und -minderung werden im weiteren Verfahrensverlauf im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geprüft. Weiterhin erfolgt im Zuge des parallelen Bebauungsplanverfahrens eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgehalten wird. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in den Umweltbericht des Bebauungsplanes eingearbeitet.

### **8.2 Artenschutz**

Für das Plangebiet wurde bereits eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP I) durch das Büro weluga Umweltplanung (Stand: 29.11.2019) durchgeführt. Die vorläufigen Ergebnisse der gutachterlichen Prüfung schließen die Eignung des Gebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für planungsrelevante Arten aus den Gruppen Säugetiere (Fledermäuse), Insekten (Libellen) und Vögel, aufgrund der Qualität der Habitatstrukturen sowie deren Größe und Lage im Raum aus. Eine Nutzung als Nahrungshabitat durch planungsrelevante Arten ist möglich, wird aber als nicht essenziell eingestuft und löst bei Überplanung keine Zugriffsverbote aus. Brutvorkommen sogenannter „Allerweltsarten“ mit weiter Verbreitung und guter Anpassungsfähigkeit sind nachgewiesen.

Das Gutachten gibt eine Vermeidungsmaßnahme (Rodungsbeschränkung/Baufeldräumung) vor, durch die das Auslösen von Verbotstatbeständen verhindert wird. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Da die Vermeidungsmaßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen wird, wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung das Auslösen von Verbotstatbeständen verhindert. Die Maßnahmen sind im Zuge der Umsetzung einzuhalten.

### **8.3 Immissionsschutz**

In Bauleitplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen sind dementsprechend– für die bestehende, umliegende Wohn- sowie die neue Arbeitsbevölkerung so weit wie möglich zu vermeiden. Zunächst gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. In Gemengelagen, wie beim Plangebiet an der Düsseldorfer, bzw. Böhlerstraße, sind solche Abstände nicht immer in ausreichend realisierbar. Der räumliche und funktionale Zusammenhang zu den bestehenden Straßen- und Bussystemen trägt zur Qualität des Standortes bei. Im Umkehrschluss sind damit aber auch Lärmauswirkungen auf das Plangebiet und von den vorgesehenen Nutzungen ausgehende Lärmauswirkungen auf den umliegenden Bestand verknüpft. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist dementsprechend eine schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet durchzuführen, welches, umgeben von zwei Hauptverkehrsstraßen, auch an Wohn- sowie weitere Gewerbenutzungen grenzt. Die zu untersuchenden Lärmarten sind der Verkehrslärm nach DIN 18005 sowie der Gewerbelärm nach TA Lärm. Dabei werden sowohl die Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet als auch die Immissionen der planungsbedingt anzunehmenden Zusatzverkehre in der Nachbarschaft des Plangebietes ermittelt. Weiterhin sind die aus dem Plangebiet stammenden Gewerbelärmimmissionen zu messen, bzw. zu berechnen. Die Ergebnisse werden entsprechend im weiteren Verfahren im Umweltbericht ergänzt, sodass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Ebene der verbindlichen sowie auch vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt sind und auf Ebene der Baugenehmigungsplanung umgesetzt werden können. Entsprechende Vorgaben i.S. verbindlich umzusetzender Maßnahmen werden auf Ebene der Bebauungsplanung formuliert.

### **8.4 Altlasten, Altablagerungen**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenstandorte oder Altablagerungen bekannt.

### **8.5 Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse T.

### **8.6 Archäologie**

Im Rahmen des Verfahrens zur 113. Änderung des FNP wurden Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Bodendenkmälern in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes festgestellt.

In der Nähe zur Plangebietsfläche 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 (Pfofengruben, 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. Aus diesem Grund wird im weiteren Verfahren mit dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (LVR) abgestimmt, ob die Belange des Bodendenkmalschutzes beeinträchtigt sein können.

## 9. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Meerbusch, den

Die Bürgermeisterin  
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht  
- Stadtplanung -

Im Auftrag: