

Stadt Meerbusch



Bebauungsplan Nr. 314,

Meerbusch-Büderich

“SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planungserfordernis, Planungsziele**
2. **Plangebiet**
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
3. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Bestandsaufnahme
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Bebauungspläne
 - 3.5 Gestaltungssatzungen / sonstige Ortssatzungen
 - 3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept
 - 3.7 Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept
 - 3.8 Landschaftsplan
 - 3.9 Sonstige Schutzgebiete und Wirkfaktoren
4. **Verfahren gemäß § 2 (1) BauGB**
5. **Planinhalte**
 - 5.1 Städtebauliches Konzept
Bebauungsstruktur und Nutzungen
Grün- und Freiflächen
Erschließungskonzept
 - 5.2 Ver- und Entsorgung
 - 5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3.3 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Hecken und sonstigen Bepflanzungen
 - 5.3.4 GFL-Flächen
6. **Sonstige Auswirkungen der Planung**
 - 6.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen
 - 6.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
 - 6.3 Einzelhandelsverträglichkeit
 - 6.4 Bodenordnung
7. **Umweltbelange**
 - 7.1 Eingriff/Ausgleich
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Klimaschutz
 - 7.4 Immissionsschutz
 - 7.5 Altlasten, Altablagerungen
 - 7.6 Gewässerschutz
 - 7.7 Erdbebenzone
 - 7.8 Archäologie

Erläuterungsbericht
(Vorentwurf)

Stand 24.04.2020

1. Planungserfordernis, Planungsziele

Das Marktsegment der Gartencenter 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.

Da der aktuell wirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 "Gartencenter Düsseldorf Straße" aus dem Jahre 2002 die planungsrechtliche Zulässigkeit dieses Vorhabens nicht vorbereitet, soll die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 314 beschlossen werden.

Vorrangige Planungsziele sind die Sicherung der Entwicklungsflächen für einen Ersatzneubau des vorhandenen Gartenfachmarktes, Ergänzung des Standortes durch einen Lebensmittelmarkt < 800 m² Verkaufsfläche, städtebauliche Stärkung und Neuordnung des Standortes, verträgliche Entwicklung i. S. d. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, des Immissionsschutzes sowie der verkehrlichen Neuerschließung über die Düsseldorf Straße. Durch die neue Anordnung der beiden Baukörper mit aufeinander ausgerichteten Eingangsbereichen und attraktiver Gebäudegestaltung, begrünten Parkplätzen und großzügigen Freiflächen soll der Standort städtebaulich erheblich aufgewertet werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 3,3 ha und befindet sich im Süden des ca. 22.000 Einwohner zählenden Stadtteils Büberich, welcher an die Stadtgrenze zu Düsseldorf angrenzt. Unmittelbar nördlich und westlich des Plangebietes sind landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, nordöstlich die straßenbegleitende Wohnbebauung an der Düsseldorf Straße sowie südöstlich Gewerbenutzungen (Hotel und Autohandel) vorzufinden. Jenseits der Düsseldorf Straße (L 392) sind eine Wohnhausiedlung sowie ein weiterer Autohandel vorhanden.

Eine der beiden Einkaufslagen des Stadtteils Büberichs (Düsseldorf Straße/Dorfstraße) liegt rund 1,5 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Verkehrlich ist das Plangebiet über die Düsseldorf Straße erschlossen, im Süden grenzt es an die Böhlerstraße auf Düsseldorf Stadtgebiet an. Etwa 500 m südwestlich befindet sich die Anschlussstelle AS Büberich der Bundesautobahn A 52 bzw. der Bundesstraße B 7 mit Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 314 umfasst eine Größe von rund 3,3 ha und umfasst in der Gemarkung Büberich, Flur 33, die Flurstücke 15, 16, 28, 31, 32, 33, 61, 177, 197, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 335 sowie teilweise 17, 19, 24, 34, 35, 59 und 60.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

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

Der räumliche Geltungsbereich ist durch die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestand

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. Die anschließende Brachfläche soll durch die angestoßene städtebauliche Entwicklung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Areal Böhler II" mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen entwickelt werden. Derzeit läuft vorbereitend ein städtebaulicher Wettbewerb.

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 danebenliegende 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.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Das Plangebiet grenzt im Norden sowie Westen an den planerischen Außenbereich an und bildet somit den Ortsrand aus. Im Osten schließt bebauter Siedlungsbereich an. Südlich bildet die Böhlerstraße eine Grenze. 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. Von einer Bedeutung für die Biotopvernetzung ist aufgrund der Lage der Fläche und angrenzender Nutzungen nicht auszugehen.

Infrastrukturelle Situation

Büderich weist im Vergleich zu den anderen Stadtteilen die größte Verkaufsflächenausstattung in Meerbusch auf. Etwa 700 m nördlich des Plangebietes liegt ab der Kreuzung Oststraße/Düsseldorfer Straße eine von zwei zentralen Einkaufslagen Büderichs. Südlich des Stadtteilzentrums Büderich befindet sich das sogenannte "Nahversorgungszentrum Deutsches Eck". Es sind Restaurants und Imbisse, verschiedene Fachhändler, Supermärkte, Drogerien und Apotheken in diesem Bereich zu finden. Im "Deutschen Eck" selbst, einem Einkaufszentrum mit vielen Geschäften, sind zahlreiche Dienstleister, Gastronomie und ein Bio-Supermarkt vorhanden. In unmittelbarer Nähe des Gartencenters befinden sich zwei Autohändler. Nordöstlich des Nahversorgungszentrums befindet sich eine Grundschule auf

der Witzfeldstraße - einen, bzw. 1,4 km in westlicher Richtung des Plangebietes sind ein Gymnasium und eine Montessorischule verortet. Einen Kilometer nördlich liegt darüber hinaus eine Grundschule auf Düsseldorfer Stadtgebiet. Der nächste Kindergarten sowie die nächstgelegenen Spielplätze sind in unmittelbarer Nähe südlich der Böhlerstraße vorhanden. Im städtebaulichen Entwicklungsareal „Böhler II“ sind der Neubau einer Grundschule mit Turnhalle und einer 6-gruppigen KITA vorgesehen.

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 Buderich, 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.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD, Rechtskraft I 2018) 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 befindet sich 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.

3.3 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 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 vom Rat der Stadt in seiner Sitzung 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 m² Geschossfläche und einer gesamten Verkaufsfläche von etwa 6.780 m². 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 dieses Bebauungsplanes entsprechen, wird im Parallelverfahren die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3.4 Bebauungsplan

Ein Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Gartenzentrum Düsseldorfer 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 m² 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 gemäß §§ 30 und 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt.

3.5 Gestaltungssatzungen / sonstige Ortssatzungen

Eine Gestaltungssatzung liegt für das Plangebiet nicht vor. Die seit 31. Januar 2020 in Kraft getretenen Gründachsatzung der Stadt Meerbusch gilt im unbepflanzten Innenbereich. In allen neu aufzustellenden Bebauungsplänen, die Gebäude mit flach geneigten Dächern sowie Garagen festsetzen, sind individuelle Festsetzungen zu treffen, z.B. als Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Darüber hinaus können auch gestalterische Vorgaben gem. § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden, etwa zu Einfriedungen oder Fassadenmaterialien.

3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Meerbusch

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 (ISEK) mit Stand April 2017, erarbeitet durch das Büro SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung in Dortmund, wurde am 29.06.2017 vom Rat der Stadt Meerbusch als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Darin enthaltene strategische Leitlinien sowie das räumliche Leitbild sollen als Orientierungsrahmen für die maßgeblichen Bereiche der Stadtentwicklung Meerbuschs dienen. Der im Konzept enthaltene

Strukturplan ordnet das Stadtgebiet Meerbuschs nach dem Integrationsgrad bestimmter Lagen, nach Schutzgebieten, nach Potenzialflächen für Wohnen, bzw. Gewerbe sowie der Verkehrsinfrastrukturen. Im Bestand wird der Bereich rund um das Gartencenter Bogie als potenziell integrierte Lage mit Nachrüstungsbedarf eingestuft und schließt nördlich direkt an eine gut integrierte Lage sowie im Osten an den noch als Gewerbepotenzialfläche eingestuften Bereich der zukünftigen Entwicklungsfläche „Böhler Areal II“ an.

3.7 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 Buderich prägen.

Im Stadtteil Buderich zeigt der aktuelle Entwurf des Einzelhandelskonzeptes zwei zentralen Versorgungsbereich auf.

Der Schwerpunkt des Einzelhandels zieht sich entlang der Düsseldorfer Straße. Das Stadtteilzentrum Buderich 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 Budericher 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 m² 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 Buderich empfiehlt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes daher für den südöstlichen Bereich entlang der Düsseldorfer Straße/Böhlerstraße die Neuansiedlung eines Anbieters unterhalb der Großflächigkeit.

3.8 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes für den Rhein-Kreis Neuss.

3.9 Sonstige Schutzgebiete und Wirkfaktoren

Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotop 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 Ökotoptop“ 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.

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

4. Verfahren

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 – Buderich "SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße".

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

5. Planinhalte

5.1 Städtebauliches Konzept

Bebauungsstruktur und Nutzungen

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf ist das neue Gartencenter im nordwestlichen Teil des Plangebietes verortet. Das Gebäude ist so positioniert, dass es die Flucht der bestehenden Wohnhäuser und des Lagergebäudes aufnimmt. Überwiegend aus Glas mit Sheddach gestaltet, folgen Warmabteil, Kaltabteil und Produktion einer typischen Gewächshausarchitektur. Nordöstlich schließt eine überdachte Freifläche an das Hauptgebäude an, dahinter die Baumschule sowie weiter westlich die Anlieferung mit vorgelagertem Betriebshof. Das Hauptgebäude beschreibt eine L-Form in südöstliche Richtung. Hier schließen ein Nebengebäude sowie ein Café mit Freisitz als untergeordnete Nutzung an. Der Eingangsbereich füllt die L-Form zwischen Café und Hauptgebäude aus und liegt somit zentral innerhalb des Plangebietes. Ein hoher Eingangsvorbau mit Satteldach markiert den Haupteingang des Gartencenters. Direkt gegenüber befindet sich der Eingang des Lebensmittelmarktes, dessen gesamte Gebäudekubatur parallel zu Kaltabteil und Produktion des Gartencenters angeordnet ist.

Grün- und Freiflächen

Vorgesehen ist, das Gebiet durch Bepflanzung zu rahmen, aufzulockern und klimaverträglich zu gestalten. Dabei sollen Akzente z.B. an den jeweiligen Aus- und Zufahrten sowie in den Eingangsbereichen der Märkte gesetzt werden. Gerade in den freien Bereichen neben der südlichen Zufahrt sind Laubbäume als Hochstämme denkbar, Gehölzgruppen, Stauden aber auch offene Blühwiesen. Darüber hinaus gilt es, das Gebiet, z.B. im Nordwesten oder südöstlich um den Lebensmittelmarkt optisch ansprechend durch Bepflanzung einzufassen. Weiterhin ist ein Bepflanzungskonzept zur Strukturierung und Auflockerung der Stellplatzanlage vorgesehen. Analog der städtischen Gründachsatzung ist geplant, die flachen Dachbereiche extensiv zu begrünen. Im Süden des Plangebietes ist östlich der Hauptzufahrt eine Sickerfläche Teil des Entwurfes.

Erschließungskonzept, Stellplätze

Die heutige Nordost-Anbindung des Plangebietes über die Düsseldorfer Straße soll als Nebenzufahrt für Fußgänger und Radfahrer sowie untergeordnet für PKW bestehen bleiben. Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radverkehr soll verbessert werden, auch durch nutzerfreundliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und E-Bikes. Zukünftig soll die Einfahrt und/oder Ausfahrt für Anlieferverkehre zur Düsseldorfer Straße gänzlich ausgeschlossen werden. Ersatzweise und für das Gros des Kundenverkehrs ist eine neue private Erschließung aus südlicher Richtung über die Böhlerstraße geplant; dadurch entsteht ein neuer Kreuzungspunkt. Über diese Hauptzufahrt an der Böhlerstraße werden sowohl Pkw- als auch Anlieferverkehre abgewickelt. Der Anlieferverkehr für das Gartencenter wird westlich am Gebäude bis zum Betriebshof entlanggeführt. Die Ware für den Lebensmittelmarkt wird über einen eingehausten Bereich im Nordosten angeliefert.

Die Parkplätze reihen sich orthogonal in der Mitte des Plangebietes zwischen den beiden Gebäuden auf. Behindertengerechte PKW-Stellplätze sind gemeinsam mit zahlreichen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in der Nähe der Ladeneingänge vorgesehen. Beide Geschäfte sind über einen großzügig gestalteten Fußweg über den Parkplatz miteinander verbunden.

5.2 Ver- und Entsorgung, Versickerung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Löschwasser, Elektrizität und Telekommunikation ist bereits über die umliegenden Netze sichergestellt und wird im Bedarfsfall erweitert. Dies wird im Rahmen der Hochbau- bzw. Erschließungsplanung geprüft und die jeweiligen Versorgungsträger im weiteren Verfahren beteiligt.

Nördlich des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsfreileitung in Ost-West-Richtung. Diese diene vornehmlich der Versorgung der ehemaligen gewerblichen Nutzung des Böhler-Areals. Nach derzeitigen Kenntnisstand wird diese Freileitung nicht mehr zur Versorgung des Böhler-Areals benötigt. Der zuständige Versorgungsträger hat bereits bekundet, dass der Rückbau der baulichen Anlagen geprüft werde. Der Sachverhalt wird im weiteren Bebauungsplanverfahren mit dem Leitungsträger geklärt und in der Planbegründung ergänzt. Sollte an der Hochspannungsfreileitung festgehalten werden, werden die erforderlichen Schutzabstände in den Planunterlagen ebenfalls ergänzt.

Im Süden kreuzt eine Ferngasleitung den Zufahrtsbereich des Plangebietes. Sie verläuft von Nordwesten in südöstliche Richtung und versorgte das ehemalige Gusstahlwerk Oberkassel in Düsseldorf. Die Leitung ist noch heute zur Versorgung Düsseldorfer Stadtgebietsteile in Betrieb und erfordert einen 8 m breiten Schutzstreifen. Im weiteren Verfahren wird die Ferngasleitung im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und entsprechend im Bebauungsplan aufgenommen. Eine erste Abstimmung mit dem Versorgungsträger PLEdoc ist bereits erfolgt.

Die Entsorgung von gewerblich anfallendem Abfall ist nach Umsetzung des Bebauungsplanes mit den zuständigen Abfallwirtschaftsbetrieben abgestimmt. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass die Abfallbeseitigung grundsätzlich gesichert ist.

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann ebenfalls über die umliegend bestehenden Kanalnetze erfolgen. Im weiteren Verfahren wird im Zuge der Erschließungs- und Hochbauplanung auch eine Entwässerungsplanung erstellt (einschließlich einer Prüfung der Kapazitäten des bestehenden Kanalnetzes), mit den zuständigen Behörden und Trägern abgestimmt und der Sachverhalt in den Planunterlagen ergänzt.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NW) besteht für das Plangebiet grundsätzlich die Verpflichtung, das auf dem Plangebiet anfallende Regenwasser entweder vor Ort zu versickern oder ortsnah einzuleiten. Dementsprechend ist auch bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 eine Festsetzung zur ortsnahen Versickerung im Plangebiet enthalten. Im weiteren Verfahren ist die Versickerungsfähigkeit der Plangebietsflächen Gutachterlich (Bodengutachten) zu prüfen. Im städtebaulichen Entwurf sind bereits Flächen für eine Versickerungsanlage vorgehalten. Auch ist eine ortsnaher Einleitung in den Laacher Abzugsgraben grundsätzlich möglich. Die Entwässerungsplanung, einschließlich Überflutungsnachweis für Starkregenereignisse, wird im Baugenehmigungsverfahren erstellt, mit den zuständigen Behörden und Trägern abgestimmt und der Sachverhalt in den Planunterlagen ergänzt.

5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im weiteren Verfahren wird ein Bebauungsplan-Entwurf mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen u. a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und grünordnerischen Maßnahmen erarbeitet, welcher den städtebaulichen Entwurfs in planungsrechtliche Festsetzungen überträgt.

5.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Erreichung der Planungsziele sollen gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter" festgesetzt werden. Unter Beachtung der Aussagen in der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen Festsetzungen zur Zulässigkeit der klein- und großflächigen Einzelhandelsbetriebe jeweils mit Einschränkungen zur maximal zulässigen Verkaufsfächenzahl sowie zu den zulässigen Sortimenten getroffen werden. Damit wird den Vorgaben des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts auf Ebene des Bebauungsplans Rechnung getragen werden.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollen Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundfläche (GRZ) sowie zur zulässigen Geschossigkeit und maximalen Gebäudehöhe getroffen werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe soll sich am umliegenden Bestand orientieren.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen bestimmt werden. Wobei die Baufenster so angelegt werden, dass sie das städtebauliche Konzept umsetzen und eine geordnete städtebauliche Struktur vorbereiten.

5.3.3 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Hecken und sonstigen Bepflanzungen

Insgesamt soll ein durchgrüntes Plangebiet entstehen, das auf Basis der Grün- und Freiflächengestaltung die vorhandene Kernkompetenz des Gartenfachmarktes widerspiegelt. Dementsprechend sollen auf Ebene des Bebauungsplanes ökologisch nachhaltige grünordnerische Maßnahmen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Aus ökologischen Gründen sollen die Festsetzungen der seit 31. Januar 2020 rechtskräftigen Gründachsatzung analog durch entsprechende Festsetzungen zur Dachbegrünung in den Bebauungsplan Nr. 314 aufgenommen werden.

Zur Verbesserung des Kleinklimas ist es ebenfalls vorgesehen, die Begrünung von Stellplätzen durch Bäume und Sträucher sowie die begleitende Eingrünung der Zufahrten festzusetzen.

5.3.4 GFL-Flächen

Die geplante, innere Erschließung des Plangebietes wird als Privatstraßen konzipiert. Dies soll über die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgen, um insgesamt die Erschließung auf den einzelnen Grundstücksteilen bereits auf Ebene des Bebauungsplanes planungsrechtlich zu sichern.

6. Sonstige Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen

Die Erschließungsplanung mit dem neuen Anschlusspunkt wird im weiteren Verfahren erarbeitet, mit den zuständigen Fachbehörden und der Stadt Düsseldorf abgestimmt sowie dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Um auch die verkehrlichen Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz sachgemäß beurteilen zu können, wird im weiteren Verfahren eine gutachterliche Verkehrsuntersuchung durchgeführt und die Ergebnisse in der Planung berücksichtigt. Aus ersten Voruntersuchungen zum Verkehr geht bereits hervor, dass trotz eines anzunehmenden höheren Verkehrsaufkommens mit einer gleichbleibend guten Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zu rechnen ist. Weiterhin sind die zukünftigen verkehrlichen

Wechselwirkungen des Böhler Areals II zu berücksichtigen. Im Zusammenspiel von Erschließungsplanung und Verkehrsgutachten sollen u.a. das Erfordernis von separaten Abbiegerspuren auf der Böhlerstraße sowie im Ausfahrtsbereich, Fußgängerquerungen und eine signalgesteuerte Kreuzung geprüft werden, um insgesamt der Verkehrssicherheit von Verkehrsteilnehmern, der Leistungsfähigkeit der neuen Kreuzung sowie der Leichtigkeit des Verkehrs auf der Böhlerstraße Rechnung zu tragen. Ferner ist das Fuß- und Radwegenetz, die Stadtbahnverlängerung der geplanten Linie U81 sowie der Laacher Abzugsgraben im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

6.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Vorhaben im Plangebiet sind derzeit zu einem Teil nach § 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314 Meerbusch-Büderich "SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorf Str." 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.

6.3 Einzelhandelsverträglichkeit

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 die Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Meerbusch sowie die planungsrechtlichen Darstellungen der 113. und 116. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden so gewählt, dass die übergeordneten, gesamtstädtischen Vorgaben eingehalten werden. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder auf die Wirtschaft werden insgesamt somit nicht erwartet. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, einen zukunftsfähiges Konzept für ein modernes, leistungsfähiges Gartencenter mit Erlebnischarakter und einen ergänzenden Nahversorger (Lebensmittelmarkt < 800 m² Verkaufsfläche)

6.4 Bodenordnung

Es ist keine Bodenordnung erforderlich.

7. Umweltbelange

Vorbemerkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 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.

7.1 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 Eingriffs reduzieren.

Das Erfordernis sowie der Umfang von Maßnahmen für die Eingriffsvermeidung und -minderung werden im weiteren Verfahrensverlauf im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geprüft. Weiterhin erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, deren Ergebnisse im weiteren Verfahren in der Planung sowie im Umweltbericht eingearbeitet werden.

7.2 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. Die Bestandsgebäude weisen keine Spalten oder Ritzen auf, wodurch ein Quartier- oder Nistplatzpotential für Fledermäuse und Vögel ausgeschlossen werden kann. Da kein größeres Fließgewässer auf der Fläche vorhanden ist, ist das Vorkommen planungsrelevanter Libellenarten nicht zu erwarten. Die Ackerfläche bietet kein Potential für Vogelarten der Feldflur aufgrund des dichten Bewuchses und fehlender Rand- und Saumstrukturen. 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. Beobachtet wurden: Amsel, Blaumeise, Dorngrasmücke, Elster, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stieglitz, Zilpzalp.

Durch die vorgegebene Vermeidungsmaßnahme (Rodungsbeschränkung/Baufeldräumung) wird aus Auslösen von Verbotstatbeständen verhindert: Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Brombeergebüsch und Hochstauden.

Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennahe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

7.3 Klimaschutz

Es ist geplant, das Plangebiet auf Basis eines differenzierten Bepflanzungskonzeptes zu begrünen und zu strukturieren. Dabei sollen in den Zufahrtsbereichen grüne Freiflächen zur Gestaltung erhalten bleiben und die Parkplatzflächen durch Pflanzen aufgelockert und beschattet werden. Zusätzlich ist vorgesehen, flache Dachbereiche zu begrünen und falls möglich, sickerfähiges Pflaster zu verwenden. Weiterhin bleibt ein großer Teil der nördlichen Fläche der betriebseigenen Baumschule vorbehalten. Insgesamt wird sich das Plangebiet als gut durchgrünt darstellen und es grenzt zur Hälfte direkt an die offene Landschaft. Die zulässige städtebauliche Dichte wird angemessen begrenzt (Baufelder, GRZ, zulässige Gebäudehöhe).

Die Lage der Kaltluftleitbahn wird im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

7.4 Immissionsschutz

Für das Plangebiet, welches, umgeben von zwei Hauptverkehrsstraßen, auch an Wohn- sowie weitere Gewerbenutzungen grenzt, ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Das Fachgutachten wird im weiteren Verfahren erarbeitet und die Ergebnisse entsprechend in der Planung ergänzt. 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 Gewerbelärmimmissionen, in einem Abstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster der nächstgelegenen Wohn- und Aufenthaltsräume zu messen, bzw. zu berechnen. Aus dem Plangebiet gehen die gewerblichen Schallemissionen von Parkplätzen, der Fahrbewegungen von LKW und PKW, den Einzelgeräuschen von LKW und den Verladevorgängen aus und sind zur Berechnung heranzuziehen.

Insgesamt legt der städtebauliche Entwurf bereits durch die Gebäudeanordnung, die Verteilung und Trennung der Verkehre über zwei Zufahrten sowie die Einhausung der Lebensmittelmarktanlieferung eine schallangepasste Stadtplanung zugrunde.

Gemäß dem Regionalplan Düsseldorf liegt das Plangebiet auf der Grenze der erweiterten Lärmschutzzone des Flughafens Düsseldorf. Die 24-Std-Lärmpegelkarte der NRW Umweltdaten vor Ort (UVO NRW) des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV.NRW) zeigt, dass ein Dauerschallpegel von unter 55 dB (A) im Plangebiet vorliegt. Grundsätzlich handelt es sich bei den Nutzungen im Plangebiet um gewerbliche und damit überwiegend nicht schutzwürdige Nutzungen. Vor dem Hintergrund der geplanten massiven Bauweise von z.B. Büros und Sozialräumen für Mitarbeiter kann zunächst davon ausgegangen werden, dass keine Auswirkungen durch Fluglärm auf das Plangebiet zu erwarten sind.

7.5 Altlasten, Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenstandorte oder Altablagerungen bekannt.

7.6 Gewässerschutz

Entlang eines südlichen Teilstücks der Plangebietsgrenze verläuft der Laacher Abzugsgraben.

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.

7.7 Erdbebenzone

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

7.8 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 (Pfostengruben, 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.

8. 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: