

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1611/2022 vom 8. November 2022
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	24.11.2022

116. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, „SO Einzelhandel und Gartencenter“

- 1. Beschluss zur Geltungsbereichsänderung**
- 2. Beratung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- 3. Beschluss des Entwurfes der 116. Flächennutzungsplanänderung**
- 4. Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Die Verkleinerung des Geltungsbereiches der 116. Flächennutzungsplanänderung, Meerbusch-Büderich, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorf Straße“ (vgl. Anlage 3) wird beschlossen.
2. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt (vgl. Anlage 5).
3. Der Entwurf der 116. Flächennutzungsplanänderung, Meerbusch-Büderich, „SO Einzelhandel und Gartencenter“ (vgl. Anlagen 1+2) wird beschlossen.
4. Der Entwurf der 116. Flächennutzungsplanänderung, Meerbusch-Büderich, „SO Einzelhandel und Gartencenter“ vom 01.03.2022 (vgl. Anlagen 1+2) wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Fassung vom 01.03.2022 für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt.

Alternativen:

Der Beschluss wird nicht gefasst, entweder mit der Maßgabe, den Planentwurf zu ändern oder mit dem Auftrag das Verfahren nicht weiterzuführen. Dies ist verbunden mit der Konsequenz, dass der gesamtstädtische Flächennutzungsplan für diesen Bereich unverändert fortbesteht.

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Das Marktsegment der Gartencenter stellt einen wichtigen Wirtschaftszweig in Meerbusch dar, der stadtweit gesichert, erweitert und modernisiert werden soll. Die Eigentümer und Betreiber des in Büderich 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. Zeitgleich ist geplant, das Angebot durch einen Lebensmittelmarkt zu ergänzen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt den nordöstlichen Teil des Plangebietes bis an die Düsseldorfer Straße 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.

Da der aktuell gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch (Stand: 31.08.2017) die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht vorbereitet, ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Zum Erhalt und zur Stärkung des bestehenden Gartencenters, ist dessen Modernisierung und Erweiterung erforderlich. Dies lässt sich im Bestand über das vorhandene Marktgebäude nicht vollumfänglich umsetzen, daher ist eine Umstrukturierung und Ergänzung des Gartenfachmarktes durch ein integriertes Café mit Freisitz sowie einem separaten Lebensmittelmarkt beabsichtigt. Bereits im Bestand ist das Gartencenter bezogen auf die Verkaufsfläche als „großflächig“ einzustufen. Im Zuge der Neuplanung wird wiederum ein großflächiger Gartenfachmarkt angestrebt, der um einen Lebensmittelmarkt ergänzt wird. Grundsätzlich sind diese Nutzungen gemäß § 11 Abs. 3 BauGB auf Ebene des Bebauungsplanes ausschließlich in Kerngebieten (MK) oder in Sondergebieten (SO) realisierbar. Dementsprechend soll der Fortbestand des Gartencenters durch eine solche Ausweisung gesichert werden. Durch die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein sonstiges Sondergebiet (eine Sondergebietsfläche) angestrebt.

Parallel dazu erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314 Meerbusch-Büderich „SO Einzelhandel und Gartencenter“, sodass die Vorgaben gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Der aufzustellende Bebauungsplan hat zum Ziel die Flächen des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.

Der Beschluss zur Aufstellung der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses am 13.05.2020 (FB4/1133/2020) gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.

Der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist zwischen dem 08.06.2020 und dem 22.06.2020 erfolgt. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zwischen dem 15.06.2020 und dem 03.07.2020.

Der 116. Flächennutzungsplanänderung liegen folgende Gutachten und Untersuchungen

zugrunde (vgl. auch Anlagen 6 bis 12):

- Schalluntersuchung der Peutz Consult GmbH (2022)
- Verkehrsuntersuchung der Leinfelder Ingenieure GmbH (2021)
- Bericht zur archäologischen Untersuchung der Goldschmidt Archäologie Denkmalpflege
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Gartencenters und Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2021)
- Baugrundgutachten der F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH
- Hydrogeologisches Gutachten der F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I der ASP) der weluga umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner (2019)

Im Rahmen der Auswertung der bisher eingegangenen Stellungnahmen (vgl. Anlage 5) wurden Anpassungen vorgenommen. Der beigefügte Entwurf der 116. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht soll für einen Monat offengelegt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls erfolgen. Dazu soll mit dieser Beschlussvorlage der erforderliche Offenlagebeschluss gefasst werden.

Historie zur Vorlage

- Vorstellung der geplanten Bebauung im Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 12.03.2020. Das Gremium empfiehlt die Einleitung des Bauleitplanverfahrens.
- FB4/1123/2020: Einleitungsbeschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes Meerbusch-Büderich „So Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“ durch den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss der Stadt Meerbusch am 13.05.2020. Aufgrund der Zustimmung der Ratsmitglieder zur Delegation der Entscheidungsbefugnisse bei Feststellung der epidemischen Lage von landesweiter Tragweite zog der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss die Entscheidung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften an sich.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 08.06.2020 - 29.06.2020 sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.06.2020 - 03.07.2020.

1. Geltungsbereich, Geltungsbereichsänderung sowie Ziel und Zweck des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meerbusch befindet sich im Süden des Stadtteils Büderich und grenzt an die Stadtgrenze zu Düsseldorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,96 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 Geltungsbereich wurde wie folgt geändert:

Das Plangebiet wurde insgesamt verkleinert, um den Eingriff auf die Landwirtschaftsflächen und die Untersuchungs- und Eingriffsbereiche des Bodendenkmalschutzes zu verringern. Ebenfalls stellt die bestehende 110 kV Leitung eine Restriktion dar.

Untergeordnete Teilflächen (Flächen für die Landwirtschaft) im Nordosten (Flurstücke 61 sowie teilweise 35 und 59) wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Im Bereich Düsseldorfer Straße wurde der Geltungsbereich ausgeweitet. Die genauen Änderungen sind der Anlage 3 zu entnehmen. Insgesamt hat sich dadurch die Plangebietsfläche von 3,3 auf 2,96 ha verkleinert.

Die allgemeine Zielsetzung der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes lautet im Wesentlichen:

- Sicherung der Entwicklungsflächen für den Ersatzbau des vorhandenen Gartenfachmarkts
- Ergänzungen des Standortes durch einen Lebensmittelmarkt
- städtebauliche Stärkung und Neuordnung des Standortes
- vertragliche Entwicklung i.S.d. Einzelhandelskonzepts, des Immissionsschutzes sowie der verkehrlichen Neuerschließung über die Düsseldorfer Straße

2. Wesentliche Planinhalte

Konkret werden 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 „Einzelhandel und Gartencenter“ dargestellt, um die Entwicklungsfläche für den ansässigen Gartenbaubetrieb und die Ergänzung durch Lebensmitteleinzelhandel zu sichern. Gegenüber dem Stand zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Flächennutzungsplandarstellung um die Angabe der Verkaufsflächenzahlen ergänzt. Dabei wird für den Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von max. 800 m² vorgegeben und für das Gartencenter eine Verkaufsfläche von maximal 6.200 m². Von der maximalen Verkaufsfläche des Gartencenters sind bis zu 615 m² Randsortimente zulässig. Auf die Darstellung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.

Bisherige Darstellung	ha	Geplante Darstellung	ha
Mischgebiet	1,04	Sondergebiet	2,96
Flächen für die Landwirtschaft	1,92		

Verkehrsplanung

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr soll über die Düsseldorfer Straße sowie die über die Böhler Straße erfolgen. Die zweitgenannte Anbindung steht unter dem Vorbehalt, dass Zufahrten nur aus Richtung Osten und Ausfahrten nur in Richtung Westen (jeweils rechtsabbiegende Fahrzeuge) zulässig sind. Diese Regelung ergibt sich aus dem Er-

gebnis der Verkehrsuntersuchung.

Das Verkehrsgutachten hat insgesamt nachgewiesen, dass der durch das Bauvorhaben entstehende Zusatzverkehr „gut“ von dem bestehenden Straßennetz aufgenommen werden kann.

Lärmschutz

Für die bestehende Wohnbebauung entlang der Düsseldorfer Straße ist mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen. Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Nahbereich der Nutzungen sind die bereits heute bestehenden Lärmschutzwände rechts und links der Zufahrt zum Gartencenter entlang der Grundstücksgrenze zu den Wohnhäusern mit einer Höhe von 2,5 m.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 314 wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Aus dieser wurden erforderliche Maßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 314 abgeleitet, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die empfohlenen Festsetzungen wurden auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 314 getroffen.

Ökologie und Artenschutz

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung 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.

Durch die im Rahmen der Artenschutzprüfung vorgegebene Vermeidungsmaßnahme (Rodungsbeschränkung/Baufeldräumung) wird ein Auslösen von Verbotstatbeständen verhindert: Zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen 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.

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

5. Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung

Aufgrund der größeren Genauigkeit bzw. des detaillierteren Maßstabs ist die Checkliste auf Ebene des Bebauungsplanes erstellt worden. Hier wird daher auf die Checkliste zum Bebauungsplanverfahren verwiesen (siehe Beschlussvorlage FB4/1612/2022).

6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Sammelstellungnahme durch die Öffentlichkeit sowie weitere Stellungnahmen von Behörden und Trägern abgegeben. Die vor-

gebrachten Hinweise und Anregungen wurden geprüft und soweit möglich und erforderlich in den gutachterlichen Untersuchungen und Fachplanungen berücksichtigt sowie in Begründung und Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

7. Weiteres Verfahren

Nach Zustimmung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch zu den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung und zum Planentwurf wird die 116. Flächennutzungsplanänderung nach Veröffentlichung im Amtsblatt offengelegt werden

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt

gez.

Christian Bommers
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: geplante Darstellung zur 116. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: 24.10.2022)
- Anlage 2: Begründung zur 116. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: 24.10.2022)
- Anlage 3: Geltungsbereich zur 116. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: 20.10.2022)
- Anlage 4: Umweltbericht zur 116. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: 10.10.2022)
- Anlage 5: Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger*Innen öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Anlage 6: Schall
Peutz Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung der Pflanzenwelt/Neubau Lebensmittelmarkt, Bericht F 8712-2 (Vorabzug) (Stand: 07.06.2022)

- Anlage 7: Verkehr
Leinfelder Ingenieure GmbH, Verkehrsuntersuchung Bogie's Pflanzenwelt
(Stand: 08.2021)
- Anlage 8: Einzelhandel
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Gartencenters und Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Meerbusch, Düsseldorfer Straße
(Stand: 31.10.2022)
- Anlage 9: Boden
F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Baugrundgutachten; Meerbusch, Düsseldorfer Straße 197, Errichtung einer Gärtnerei und eines Supermarktes
(Stand: 05.01.2022)
- Anlage 10: Hydrogeologie
F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Hydrogeologisches Gutachten, Meerbusch, Düsseldorfer Str., Bogies Pflanzenwelt
(Stand: 11.12.2021)
- Anlage 11: Bodendenkmalpflege
Goldschmidt Archäologie Denkmalpflege; Bericht zur archäologischen Untersuchung in Meerbusch-Büderich PR 2021/1 103 (Sondageprogramm)
(Stand: 11.2021)
- Anlage 12: Artenschutz
weluga Umweltplanung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Expansionsvorhaben von „Bogie's Pflanzenwelt“ in Meerbusch (Stufe I der ASP) (Stand: 29.11.2019)
- Anlage 13: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH; Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 314 „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“
(Stand: 10.10.2022)
- Anlage 14: bisher wirksame Darstellung zur 116. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Stand: 24.10.2022)