

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1612/2022 vom 10. November 2022
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	24.11.2022

Bebauungsplan Nr. 314, Meerbusch-Büderich, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorf Straße“

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

Beschlussvorschlag:

1. Die Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 314, 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 des Bebauungsplanes Nr. 314, Meerbusch-Büderich „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorf Straße“ mit Begründung jeweils mit Stand 20.10.2022 (vgl. Anlagen 1+2) wird beschlossen.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 314, Meerbusch-Büderich „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorf Straße“ vom 20.10.2022 (vgl. Anlagen 1+2) wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Fassung vom 20.10.2022 für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt.

Alternativen:

Der Beschluss wird nicht gefasst, entweder mit der Maßgabe den Planentwurf inhaltlich zu ändern oder mit dem Auftrag das Verfahren nicht weiterzuführen. Letzteres verbunden mit der Konsequenz, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5, Meerbusch-Büderich, „Gartencenter Düsseldorf Straße“, für das Grundstück unverändert fortbesteht.

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Das Marktsegment der Gartencenter stellt einen wichtigen Wirtschaftszweig in Meerbusch dar, der stadtweit gesichert und modernisiert werden soll. Die Eigentümer und Betreiber des in Büderich ansässigen Gartenfachmarktes „Bogie's Pflanzenwelt“ streben die Modernisierung und Vergrößerung des Betriebes an. Um die Konkurrenzfähigkeit und damit die Existenz des Familienunternehmens zu gewährleisten, soll das Gartencenter neu gebaut und umstrukturiert werden. Gleichzeitig ist geplant das Angebot durch einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zu ergänzen.

Für das ca. 2,96 ha große Plangebiet an der Düsseldorfer Straße im Stadtteil Meerbusch-Büderich unmittelbar an die Stadtgrenze Düsseldorf angrenzend gilt der 2002 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 5 „Gartenzentrum Düsseldorfer Straße“. Nach bestehendem Planungsrecht lässt sich das Projekt nicht umsetzen, da der Geltungsbereich nur eine Teilfläche abdeckt und die Baufenster die Anordnung der Baukörper des neuen Vorhabens nicht zulassen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 314 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss am 13.05.2020 gefasst. Zudem wurde der Beschluss zur Aufstellung der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss am 13.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daraufhin nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 314, Meerbusch-Büderich „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“.

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.

Den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes (Stand 10.2022) liegen folgende Gutachten und Untersuchungen zugrunde (vgl. auch Anlagen 7 bis 13):

- 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. Nun soll der beigefügte Bebauungsplanentwurf mit Be-

gründung und Umweltprüfung 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: Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 314 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 - 22.06.2020 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 Bebauungsplanes

Das Projektgrundstück liegt an der Düsseldorfer Straße / Böhler Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 15, 16, 28, 31, 32, 33, 197, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 333, 334 und 335 sowie teilweise 17, 19, 24, 34, 60 und 177 der Flur 33 in der Gemarkung Büberich und ist ca. 2,96 ha groß.

Das Plangebiet wurde um die Flurstücke 61, teilweise 35 und 59 verkleinert, um den Eingriff auf die Landwirtschaftsflächen und die Untersuchungs- und Eingriffsbereiche des Bodendenkmalschutzes zu verringern. Restriktionen bei der Umsetzung der Planung stellten ebenfalls fehlende Grundstücksverfügbarkeiten sowie die bestehende 110 kV-Leitung dar.

Die Aufnahme der Flurstücke 333 und 334 erfolgte zur Sicherung der dort faktisch vorhandenen Nutzung in Fortführung der nebenliegenden Wohnbebauung entlang der Düsseldorfer Straße (Hausnummern 203 – 215). Hier wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Umgrenzung für Flächen für Garagen festgesetzt. Der aktuell rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 setzt an dieser Stelle ein Mischgebiet (MI) fest. Die genauen Änderungen sind der Anlage 1 zu entnehmen. Insgesamt hat sich dadurch die Plangebietsfläche von 3,3 ha auf insgesamt 2,96 ha verkleinert.

Die allgemeinen Zielsetzungen des Bebauungsplanes lauten:

- Sicherung der Entwicklungsflächen für einen Ersatzneubau des vorhandenen Gartenfachmarktes,
- Ergänzung des Standortes durch einen Lebensmittelmarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche
- städtebauliche Stärkung und Neuordnung des Standortes,
- verträgliche Entwicklung i. S. d. Einzelhandelskonzeptes des Immissionsschutzes sowie der verkehrlichen Neuerschließung über die Düsseldorfer Straße.

2. Entwurfsplanung und wesentliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt. Aufgrund der geplanten Nutzungen ergeben sich drei Teilbereiche mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ (SO 1), der Zweckbestimmung „Stellplätze“ (SO 2) sowie der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (SO 3).

Im Rahmen der durchgeführten Auswirkungsanalyse zur Verträglichkeit wurde festgestellt, dass die geplante Verkaufsfläche von ca. 6.200 m² des Gartencenters und max. 800 m² für die geplante Fläche des Lebensmittelmarktes umsetzbar sind. Im Bebauungsplan werden insofern hinreichende Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Meerbusch und Düsseldorf getroffen.

Die Festsetzung der Verkaufsfläche erfolgt auf Basis einer Verkaufsflächenzahl, welche sich auf das maßgebende Baugrundstück bezieht. Die Verkaufsflächenzahl gibt demnach an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche (Kernsortimente einschließlich Randsortimente) auf dem Baugrundstück zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche ist die Quadratmeterzahl der Fläche des Baugrundstücks mit der Verkaufsflächenzahl zu multiplizieren. Das maßgebende Baugrundstück wird daher durch die anteilige Verkaufsflächenzahl des SO 1 „Gartencenter“ und die des SO 3 „Lebensmittelmarkt“ innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes definiert. Die Fläche des SO 1 beträgt auf Grundlage der Berechnung ca. 14.730 m² und die Fläche des SO 3 ca. 2.610 m².

Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die in Meter über Normalhöhennull (ü NHN) festgesetzte zulässige Geländehöhe entspricht im größeren, südlich gelegenen Baufenster einer Gebäudehöhe von 12-13 m je nach Geländeneiveau. Im nördlichen Baufenster innerhalb des SO 1 ist eine Bebauung mit einer Höhe von ca. 8 m möglich. Im dritten Bereich (SO 3) ist eine Gebäudehöhe von 7 m realisierbar. In den Baugrenzen nah an der bestehenden Wohnbebauung und Gewerbenutzungen am östlichen Plangebietsrand ermöglichen die Festsetzungen eine am Bestand orientierte Höhenentwicklung.

Auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl wird in Vorbereitung einer typischen Handelsarchitektur mit hohen Decken (Hallen, Gewächshaus) verzichtet.

Städtebau

Das neue Gartencenter ist im nordwestlichen Teil des Plangebietes verortet. Das Gebäude ist so positioniert, dass es die Ausrichtung des bestehenden 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 folgt die Baumschule sowie weiter westlich die Anlieferung mit vorgelagertem Betriebshof. Das Hauptgebäude beschreibt eine südöstlich ausgerichtete L-Form Kubatur, bei der ein Nebengebäude sowie ein Café mit Außenterrasse als zusätzliche Nutzung angrenzen. Der Eingangsbereich befindet sich zwischen Café und Hauptgebäude und liegt somit zentral im Plangebiet. Darüber hinaus ist ein weiterer markanter Anbau mit

Satteldach am Haupteingang des Gartencenters positioniert. Direkt gegenüber entsteht der Eingang des Lebensmittelmarktes, sodass hier optisch und aufgrund der geplanten Wegeführung eine Verbindung zum Gartencenter entsteht.

Um den geplanten Charakter der sonstigen Sondergebiete zu schützen und ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild zu gewährleisten, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Standorte, Art und Form eingeschränkt. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der mit St und W bezeichneten Flächen zulässig. Damit müssen die Anlagen hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen verträglich realisiert werden. Blinkwerbung, Wechsellichtwerbung, laufende Schriftbänder sowie Leitlichtanlagen werden ausgeschlossen. Die Beleuchtung muss insgesamt blendfrei sein. Hinweisschilder, die auf die genehmigten Nutzungen im Geltungsbereich hinweisen, sind zulässig.

Ebenfalls werden Pylone (dreidimensionale Säule) und vergleichbare Werbeanlagen im Plangebiet ausgeschlossen, um einer geordneten städtebaulichen Situation in Verbindung mit den umliegenden Nutzungen Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit ein angemessener Gestaltungsfreiraum, bei gleichzeitiger Wahrung architektonischer und städtebaulicher Qualitäten, offenbleibt.

Wie im Bestand ist die Errichtung von Fahnen im Bereich der beiden Zufahrten geplant. Darüber hinaus soll eine 1-2 m breite, ca. 5 m hohe Stele mit Logos und Öffnungszeiten auf die Märkte hinweisen.

Nutzung

Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung eines Gartencenters mit integriertem Café mit Außenterrasse und einen Lebensmittelmarkt mit Kernsortimenten einschließlich der Randsortimente unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (max. 800 m² Verkaufsfläche). Das Kernsortiment umfasst „Nahrungs- und Genussmittel“ gemäß der Meerbuscher Sortimentsliste aus dem Jahr 2021. Randsortimente beziehen sich auf den Nonfood-II-Bereich der Meerbuscher Sortimentsliste aus dem Jahr 2021 und sind ausschließlich und in Summe auf einem Flächenanteil von maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes realisierbar.

Motorisierter Verkehr und Fahrradverkehr

Dem Bebauungsplan Nr. 314 liegt eine Verkehrsuntersuchung der Leinfelder Ingenieure GmbH (2021) vor, aus der Folgendes hervorgeht: Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt sowohl über die Düsseldorfer Straße als auch über die Böhlerstraße. Die Straßenbegrenzungslinie der Düsseldorfer Straße schließt unmittelbar an das Sonstige Sondergebiet und die Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich an. Es wird eine weitere Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen der Böhlerstraße geschaffen. Diese wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Diese Anbindung steht unter dem Vorbehalt, dass Zufahrten nur aus Richtung Osten und Ausfahrten nur in Richtung Westen (jeweils rechtsabbiegende Fahrzeuge) zulässig sind. Dies ergibt sich aus dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung. Das Gartencenter wird über die Gebäuderückseite beliefert, sodass die Verkehrsbelastung innerhalb des Geltungsbereichs geringgehalten wird. Das Verkehrsgutachten ergibt, dass der durch das Bauvorhaben entstehende Zusatzverkehr „gut“ von dem bestehenden Straßennetz aufgenommen werden kann.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind zwischen dem Lebensmittelmarkt und dem Gartencenter angeordnet und dienen Kunden beider Nutzungen. Es sind ca. 255 PKW-Stellplätze geplant. Behindertengerechte Stellplätze werden dabei genauso berücksichtigt wie eine Ladeinfrastruktur für Elektromobilität. Ebenfalls werden ca. 80 Fahrradstellplätze umgesetzt und ca. 10 Stellplätze für Lastenräder bzw. Räder mit Kinderanhängern, um die Attraktivität der Nutzung des Fahrrades zu steigern.

Lärmschutz

Die bestehende Wohnbebauung entlang der Düsseldorfer Straße wird bereits heute durch eine Schallschutzwand vor dem Lärm des benachbarten Gewerbes geschützt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, aus der weitere erforderliche Maßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan abgeleitet wurden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. 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. Die empfohlenen Festsetzungen wurden getroffen.

Ökologie und Artenschutz

Bei Umsetzung der Planung findet ein Eingriff in Natur und Landschaft, überwiegend auf den ackerbaulichen Nutzflächen, im westlichen Bereich des Plangebiets statt. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde der Bestand rechnerisch mit 47.865 Wertpunkten bilanziert. Dieser steht einem Biotopwert der Planung von 28.051 Punkten gegenüber. Der plangebietsinterne Ausgleichswert beträgt somit 59 %. Der externe Ausgleich erfolgt über die Anlage einer Streuobstwiese mit einer ca. 960 m² großen Fläche, die südwestlich an das Plangebiet grenzt und sich auf Düsseldorfer Stadtgebiet befindet (Flurstücke 1, 2; Flur 44; Gemarkung Heerdt). Hier kann ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von 3.848 Punkten erzielt werden. Das verbleibende Defizit von 15.966 Punkten wird über ein Ökokonto im Stadtgebiet von Meerbusch oder im gleichen Naturraum ausgeglichen. Die externen Ausgleichsflächen werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gesichert.

Der Biotopwert innerhalb des Plangebietes ergibt sich durch folgende Maßnahmen: Es ist vorgesehen, dass das Gebiet durch Bepflanzung wie z. B. durch Hecken gerahmt, aufgelockert und klimaverträglich gestaltet wird. Dabei werden grüne Akzente z.B. an den jeweiligen Aus- und Zufahrten sowie an die Eingangsbereiche der jeweiligen Märkte gesetzt. Des Weiteren ist ein Bepflanzungskonzept mit Bäumen und Sträuchern zur Strukturierung und Auflockerung der Stellplatzanlage vorgesehen. Im Süden des Plangebietes ist östlich der Hauptzufahrt eine Fläche, die zu einem Biotop entwickelt wird und gleichzeitig der Versickerung dient, Teil des Entwurfes. In den freien Bereichen links und rechts neben der südlichen Zufahrt sind weitere Baumpflanzungen geplant. Die Schallschutzwände rahmen als mit Rankpflanzen begrünte Flächen die nordöstliche Seite des Plangebiets ein. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und wurden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag bilanziert. Darüber hinaus werden entlang der Vorderseite des Gartencenters und im Bereich des Cafés (Hoch-) Beete angelegt und die Fassaden voraussichtlich über ein modernes Topfsystem begrünt.

Die Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Expansionsvorhaben von „Bogie's Pflanzenwelt“ in Meerbusch (Stufe I der ASP) der weluga umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner (2019) 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.

3. Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung

Die Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung wurde im laufenden Verfahren angewendet und liegt der Beschlussvorlage bei (vgl. Anlage 6).

Mit dem Fokus auf die Energiewende und eine zukunftsgerichtete lokale Energie- und Wärmeversorgung wird für Gebäude und bauliche Anlagen im Gewerbegebiet eine „Solarpflicht“ nach § 9 (1) Nr. 23b festgesetzt. Die Festsetzung im Bebauungsplan sieht vor, dass im Sonstigen Sondergebiet SO 1 für einen Anteil von mindestens 30 % der Dachflächen von Hauptgebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaik oder Solarthermie) zu treffen sind. Der Anteil der für eine solare Nutzung vorzusehenden Dachflächen liegt bei dem SO 3 Lebensmittelmarkt bei 80 %.

Grundsätzlich wird die Überdachung von Stellplätzen in diesem Bebauungsplan gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 4.1 unter der Bedingung als Ausnahme zugelassen, dass diese Dachflächen mit Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie versehen sind. Gemeinsam mit der „Solarpflicht“ für die Dachflächen wird dementsprechend planungsrechtlich ermöglicht, den Bestimmungen nach aktueller Bauordnung NRW und der Energiewende angemessen Rechnung zu tragen. Grundsätzlich sollen gerade die Bereiche für offene Stellplatzflächen durch die festgesetzten Baumpflanzungen verschattet und strukturiert werden, damit diese zentralen Flächen im Plangebiet zur gestalterischen Aufwertung, zur Repräsentation des Gartencenters und insgesamt zur Begrünung des Plangebiets beitragen. Darüber hinaus soll die Versickerung über den offenporigen Belag der Stellplatzflächen gewährleistet werden. Die Verschattung und Strukturierung der Stellplatzflächen durch Carports (mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) wird ebenfalls ermöglicht.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die vorgebrachten Hinweise und Anregungen geprüft und soweit möglich und erforderlich in den gutachterlichen Untersuchungen und Fachplanungen berücksichtigt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, bei denen es sich um Anmerkungen und Einwendungen handelt, die in den gutachterlichen Untersuchungen und Fachplanungen berücksichtigt wurden.

5. Weiteres Verfahren

Nach Zustimmung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch zur Geltungsbereichsänderung, zu den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung und zum Planentwurf kann der Bebauungsplan Nr. 314 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: Planzeichnung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 314, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“ inklusive der textlichen Festsetzungen
(Stand: 04.11.2022)
- Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 314, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“
(Stand: 04.11.2022)
- Anlage 3: Geltungsbereich zum Bebauungsplanentwurf Nr. 314, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“
(Stand: 05.11.2021)
- Anlage 4: Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf Nr. 314, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“
(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 öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Anlage 6: Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 314, Meerbusch-Büderich
- Anlage 7: Schall
Peutz Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung der Pflanzenwelt/Neubau Lebensmittelmarkt, Bericht F 8712-2 (Vorabzug) (Stand: 07.06.2022)
- Anlage 8: Verkehr
Leinfelder Ingenieure GmbH, Verkehrsuntersuchung Bogie's Pflanzenwelt (Stand: 08.2021)
- Anlage 9: Einzelhandel
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Auswirkungenanalyse zur Erweiterung eines Gartencenters und Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Meerbusch, Düsseldorfer Straße (Stand: 31.10.2022)
- Anlage 10: Boden
F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Baugrundgutachten; Meerbusch, Düsseldorfer Straße 197, Errichtung einer Gärtnerei und eines Supermarktes (Stand: 05.01.2022)
- Anlage 11: Hydrogeologie
F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Hydrogeologisches Gutachten, Meerbusch, Düsseldorfer Str., Bogies Pflanzenwelt (Stand: 11.12.2021)
- Anlage 12: Bodendenkmalpflege
Goldschmidt Archäologie Denkmalpflege; Bericht zur archäologischen Untersuchung in Meerbusch-Büderich PR 2021/1103 (Sondageprogramm) (Stand: 11.2021)
- Anlage 13: Artenschutz
weluga Umweltplanung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Expansionsvorhaben von „Bogie's Pflanzenwelt“ in Meerbusch (Stufe I der ASP) (Stand: 29.11.2019)
- Anlage 14: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH; Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 314 „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“ (Stand: 10.10.2022)