

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/1696/2023 vom 10. Mai 2023
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	25.05.2023
Rat	13.06.2023

## **Beschluss der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Büderich, „SO Einzelhandel und Gartencenter“**

### **Beschlussvorschlag**

1. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt (vgl. Anlage 15). Zugleich wird die Abwägung der bisher vorliegenden Stellungnahmen lt. Anlage 5a und 5b bestätigt.
2. Die 116. Flächennutzungsplanänderung, Meerbusch–Büderich, „SO Einzelhandel und Gartencenter“ (vgl. Anlagen 1+2) wird beschlossen.

### **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.

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.

Die Anregungen zur 116. Änderung des Flächennutzungsplans und des im Parallelverfahren aufgestellten Verfahrens des Bebauungsplans Nr. 314 „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“ werden in aufeinander folgenden Sitzungen abgehandelt. Der Bebauungsplan Nr. 314 „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“ wird in einer der folgenden Ausschusssitzungen thematisiert. Grund hierfür sind die noch laufenden Abstimmungen der Verwaltungsvereinbarung mit der Bezirksregierung Düsseldorf zum Bau der privaten Einmündung auf die Böhlerstraße in Düsseldorf.

Nach erfolgter Beschlussfassung wird die 116. Änderung des Flächenutzungsplans zur Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vorgelegt. Nach Erteilung der Genehmigung und der erfolgten Bekanntmachung der 116. Änderung des Flächennutzungsplans im Amtsblatt der Stadt Meerbusch kann auch der Bebauungsplan Nr. 314 durch Beschlussfassung und Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Rechtskraft gelangen, soweit die Verwaltungsvereinbarung in dieser Zeit final abgestimmt, beschlossen und unterzeichnet vorliegt.

Die zum Beschluss anstehende 116. Änderung des Flächennutzungsplans Meerbusch - Büderich, „SO Einzelhandel und Gartencenter“ sowie der vorliegende Umweltbericht sind den Anlagen zu entnehmen. In der Flächennutzungsplanänderung wurden nach der öffentlichen Auslegung in den Textteilen redaktionelle Änderungen vorgenommen. Die Rechtsgrundlagen sind aktuell. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde zum Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (Anpassungen unter Punkt 9.5 „Gewässerschutz“ und Punkt 9.6 „Starkregen“) ergänzt.

Aufgrund dieser Änderungen erhalten die vorgenannten Unterlagen gegenüber der öffentlichen Auslegung ein neues Datum.

Der 116. Flächennutzungsplanänderung liegen eine Schalluntersuchung zum Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung der Pflanzenwelt/Neubau Lebensmittelmarkt der Peutz Consult GmbH (2022), eine Verkehrsuntersuchung der Leinfelder Ingenieure GmbH (2021), ein Bericht zur archäologischen Untersuchung in Meerbusch-Büderich der Goldschmidt Archäologie Denkmalpflege, eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Gartencenters und Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Meerbusch, Düsseldorfer Straße der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2021), ein Baugrundgutachten der F.G.M. In-

genieurgesellschaft Müller mbH, ein Hydrogeologisches Gutachten der F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Expansionsvorhaben von „Bogie's Pflanzenwelt“ in Meerbusch (Stufe I der ASP) der weluga umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner (2019) zu Grunde (vgl. Anlagen 6-13). Im Rahmen der Auswertung der bisher eingegangenen Stellungnahmen (vgl. Anlagen 5a und 5b) wurden Anpassungen vorgenommen.

## 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.
- FB4/1611/2022: Zustimmung zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes am 24. November 2022 und Beauftragung der Verwaltung, die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) in Form einer Auslegung der Planunterlagen für die Dauer eines Monats durchzuführen.
- Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt 01 am 10.01.2023.
- Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.01.2023 - 24.02.2023.

## 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 vor der öffentlichen Auslegung 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
- Ergänzung des Standortes durch einen Lebensmittelmarkt
- städtebauliche Stärkung und Neuordnung des Standortes
- verträgliche Entwicklung i.S.d. Einzelhandelskonzepts, des Immissionsschutzes sowie der verkehrlichen Neuerschließung über die Düsseldorfer Straße

## 2. Weiteres Verfahren

Nach Zustimmung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch zur 116. Flächennutzungsplanänderung wird der Rat voraussichtlich am 13.06.2023 über die Planänderung entscheiden. Nach erfolgter Abstimmung wird die 116. Änderung des Flächennutzungsplans zur Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vorgelegt. Nach Erteilung der Genehmigung und der erfolgten Bekanntmachung der 116. Änderung des Flächennutzungsplans im Amtsblatt erhält die 116. Flächennutzungsplanänderung ihre Rechtswirksamkeit.

### **Finanzielle Auswirkung:**

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

In Vertretung

gez.

Christian Bommers  
Bürgermeister

### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1: Planzeichnung zur 116. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: 24.10.2022)
- Anlage 2: Begründung zur 116. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: 28.04.2023)
- Anlage 3: Geltungsbereich (Stand: 20.10.2022)
- Anlage 4: Umweltbericht (Stand: 10.10.2022)
- Anlage 5a: Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Stand: 24.11.2022)
- Anlage 5b: Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Stand: 24.11.2022)
- 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 2021/1103 (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: wirksame Darstellung des Flächennutzungsplans
- Anlage 15: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB (Stand: 28.04.2023)
- Anlage 16: Stellungnahmen aus der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 im Original  
**(nicht öffentlich)**