Stadt M e e r b u s c h

116. Flächennutzungsplanänderung,

Meerbusch-Büderich „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Geltungsbereich
2. Bestand und Nutzung
3. Planverfahren
   3.1 Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
4. Planungsrechtliche Situation
   4.1 Regionalplan
   4.2 Flächennutzungsplan
   4.3 Bebauungspläne und sonstige Satzungen
   4.4 Weitere Planungsvorgaben
5. Planung
   5.1 Planungsanlass
   5.2 Planungsziele
   5.3 Planinhalt
6. Einzelhandelsverträglichkeit
7. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
8. Verkehrliche Auswirkungen
9. Umweltbelange
   9.1 Eingriff/Ausgleich
   9.2 Artenschutz
   9.3 Immissionsschutz
   9.4 Altlasten, Altablagerungen
   9.5 Gewässerschutz
   9.6 Starkregen
   9.7 Erdbebenzone
   9.8 Archäologie
10. Verfahrensvermerke

Erläuterungsbericht (Entwurf)

Stand 28.04.2023

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meerbusch befindet sich im Süden des Stadtteils Büderich und grenzt an die Stadtgrenze von 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 von Düsseldorf bzw. den Laacher Abzugsgraben sowie die Böhlerstraße auf Düsseldorfer Stadtgebiet und
- im Südwesten und Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Bestand und Nutzung

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

Ortsbild und Nutzungen

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

Die südöstlich des Plangebiets 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 vollständig mit Stellplatz- und Rangierflächen versiegelt.

Die südwestlichen Bereiche des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

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 Nordwesten des Plangebiets ein zusätzliches Lagerhaus sowie untergeordnet eine Wohnbebauung in Form eines Einzelhauses. Das eingeschossige Wohnhaus mit Satteldach und Wohngarten ist als Verwaltungsgebäude in die Betriebsstätte des Gartenfachmarktes integriert.

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

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

Erschließung / ÖPNV

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

Nordwestlich des Plangebietes liegt die Anschlussstelle Büderich, über die die A 52 in Richtung der Niederlande sowie die als Stadtautobahn ausgebildete B 7 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 u.a. nach Mönchengladbach, Bergisch-Gladbach und Düsseldorf erreichbar.

In etwa 1,2 km Entfernung ist über die Buslinie 833 die Stadtbahnhaltestelle „D-Lörick" mit den Stadtbahnlinien U 70, U 74 und U 76 in Richtung Krefeld sowie Düsseldorf erreichbar.

Geplant ist darüber hinaus die Stadtbahnlinie U 81, 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 vorläufigem 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 und die Düsseldorfer Straße als auch die Neusser Straße westlich des Plangebietes sind Teil des Radverkehrsnetzes NRW. Über diese Verbindungen sind bspw. der Erlebnisweg Rheinschiene oder die Deutsche Fußballroute auf der östlichen Rheinseite unmittelbar erreichbar. Dabei verfügen die Böhler- sowie die Düsseldorfer Straße teilweise über separate Fuß- und Radwege. Das übergeordnete Radwegenetz wird im weiteren Verfahren sowie in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Insbesondere aufgrund der hohen Bedeutung des Fahrrades in Meerbusch als Verkehrsmittel sind in der städtebaulichen Konzeption bereits Fahrradabstellanlagen für Kundschaft und Mitarbeitende vorgesehen.

3. Planverfahren

3.1 Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte zwischen dem 08.06.2020 und dem 29.06.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte zwischen dem 15.06.2020 und dem 03.07.2020.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zwischen dem 18.01. und dem 23.02.2023.

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

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

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf wird das gesamte Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im Süden des Plangebietes ist entlang der angrenzenden Böhlerstraße eine „Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung" für „Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr" für die neue Stadtbahnlinie (U 81) dargestellt. Weiter nördlich liegt die erweiterte Lärmschutzzone des Düsseldorfer Flughafens. Das Plangebiet ist Teil eines großflächigen, zusammenhängenden Allgemeinen Siedlungsbereiches und dementsprechend sowohl auf Meerbuscher als auch auf Düsseldorfer Stadtgebiet davon umgeben; auch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen sind Teil dieses Allgemeinen Siedlungsbereichs. Nordöstlich und südwestlich mit einigem Abstand zum Plangebiet befinden sich Bereiche, die als ASB für Gewerbe dargestellt sind. Nordwestlich des Plangebietes ist die nach Westen verlaufende L 137 als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt. Am Autobahnanschluss Büderich bildet sie einen Knotenpunkt, von dem drei als für den überwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellte Straßen nach Nordwesten, Osten sowie Süden abzweigen (A 52, B 7 und B 9). 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" im Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs mit gemischten Nutzungen neu strukturiert werden soll.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch stellt den nordöstlichen Teil des Plangebietes als Mischgebiet dar. Im südwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Im Flächennutzungsplan ist der Verlauf zweier Gasleitungen entlang der südlichen Plangebietsgrenze dargestellt. Das Plangebiet ist Teil einer Fläche für Gewässer III. Ordnung, deren Grenze ebenfalls südlich entlang des Plangebiets verläuft. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes liegt ein kleiner Teil der Düsseldorfer Straße (L 392) mit ihrem Schutzstreifen. Darüber hinaus liegt der nordwestliche Teil des Plangebietes im dargestellten Bauschutzbereich für den Luftverkehr.
Um den für Meerbusch relevanten Wirtschaftszweig der Gartencenter im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern und deren Weiterentwicklung zu steuern, wurde am 25.02.2016 die Aufstellung der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sicherung vorhandener Gartencenter im Stadtgebiet Meerbusch" beschlossen.
Unter Beachtung der Ziele des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) ist vorgesehen, die Einzelhandelsflächen der Gartencenter als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Gartencenter" darzustellen. Im konkreten Fall des Gartencenters Bogie soll die Sondergebietsdarstellung mit einer Erhöhung der GFZ von 0,4 auf ca. 0,44 einhergehen. Dies entspricht einem Erweiterungspotenzial von ca. 600 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 Modernisierung des Gartencenters sowie die Ergänzung durch einen Lebensmittelmarkt mit einer Umstrukturierung der Fläche und Vergrößerung der genutzten Fläche verbunden ist, kann der Bebauungsplan Nr. 314 nicht aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt entwickelt werden (siehe Kapitel 5.3). Dieser stellt im Projektbereich eine Fläche für die Landwirtschaft sowie ein Mischgebiet dar. Die in Aufstellung befindliche 113. Änderung des Flächennutzungsplanes gewährt zwar genügend Entwicklungspotenzial hinsichtlich der Verkaufsfläche, jedoch ist die Ergänzung durch einen Lebensmittelmarkt nicht berücksichtigt. Darüber hinaus ist das Verfahren noch nicht abgeschlossen.

Da somit die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der (geplanten) 113. Flächennutzungsplanänderung nicht den aktuellen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 314 entsprechen, soll die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt werden.

4.3 Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Der nordöstliche 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 nach §§ 30 und 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt.

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

4.4 Weitere Planungsvorgaben

Landschaftsplan und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes für den Rhein-Kreis Neuss.
Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotope sind nach Abfrage des LINFOS beim LANUV NRW (2019c) im untersuchten Raum nicht vorhanden. Der Friedhof Heerdt in 450 m Entfernung ist als Verbundfläche des Biotopverbunds in NRW verzeichnet. Als Landschafts-, Naturschutz- oder Natura 2000-Gebiete geschützte Flächen befinden sich erst in einem Abstand von mehr als 1 km vom Plangebiet.
90 m südlich der Böhlerstraße führt die gesetzlich geschützte Walnussallee (AL-D-0129) 330 m gegen Süden an der Straße „Am Ökotop“ entlang. In ca. 400 m Luftlinie südöstlich des Plangebietes führt die Amberbaumallee (AL-D-0131) an der Straße „Im Heerdter Feld“ 224 m weiter nach Osten und die Lindenallee an der Krefelder Straße (AL-D-0130) etwa 525 m nach Süden.
Der parallel zur Böhlerstraße verlaufende Entwässerungsgraben Laacher Abzugsgraben führt entlang eines Teilstücks der südlichen Plangebietsgrenze. In nordöstlicher Richtung fließt er in den Rhein.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone und ist kein festgesetztes oder vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Dennoch liegt das Plangebiet in einem Bereich, der bei einem Hochwasserereignis des Rheins mit einer mittleren Wahrscheinlichkeit (HQ 100, durchschnittlich 100-jährlich) durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann (vgl. auch Kapitel Gewässerschutz). Die Regelungen §§ 78 b und 78 c des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gelten entsprechend. Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Bereich, der mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit überschwemmt werden könnte. Sogenannte Extremhochwasser treten im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf.
Gemäß der aktuellen Klimaanalyse Meerbusch liegt eine der beiden wichtigsten Kaltluftleitbahnen des Stadtgebietes im Bereich des Plangebietes.

Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Meerbusch von 2010 (Stand 01/2021, GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) wurde gemäß Ratsbeschluss vom 25.03.2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Laut Aussagen des Gutachtens stellt das Marktsegment der Gartencenter einen wichtigen Wirtschaftszweig in Meerbusch dar. Das Einzelhandelskonzept 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 Büderich prägen.

Im Stadtteil Büderich zeigt das aktuelle Einzelhandelskonzept zwei zentrale Versorgungsbereiche auf.

Der Schwerpunkt des Einzelhandels zieht sich entlang der Düsseldorfer Straße. Das Stadtteilzentrum Büderich befindet sich in der Dorfstraße im Abschnitt zwischen Am Fronhof im Osten und der Düsseldorfer Straße im Westen und setzt sich nach Süden entlang der Düsseldorfer Straße und nach Norden entlang der Moerser Straße bis zum Kreuzungsbereich Büdericher Allee fort. Das Nahversorgungszentrum „Deutsches Eck" rund um das gleichnamige Einkaufszentrum befindet sich auch auf der Düsseldorfer Straße südlich des Stadtteilzentrums Büderich.

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- und Düngemittel, Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel) und Gartengeräte zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Das ggf. für Gartencenter in Frage kommende Sortiment der Fahrräder bzw. des Fahrradzubehörs ist ebenfalls nicht zentrenrelevant. Grundsätzlich kann daher ein großflächiger Gartenfachmarkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) in Meerbusch angesiedelt werden, 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 die Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Stadtteil Büderich empfiehlt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes daher für den südöstlichen Bereich entlang der Düsseldorfer Straße/Böhlerstraße die Neuansiedlung eines Anbieters unterhalb der Großflächigkeit.

Zudem wird der Standort, laut städtischem Einzelhandelskonzept, als städtebaulich integriert eingestuft. Gegenüberliegend an der Düsseldorfer Straße befindet sich ein neues Wohngebiet (Unter der Mühle/Ruth-Niehaus-Straße). Darüber hinaus hat das Bauleitplanverfahren für das Böhler Areal II in Folge eines städtebaulichen Wettbewerbes begonnen. Hier ist ebenfalls ein hoher Anteil wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung geplant. In Ergänzung zu dem Wohngebiet Unter der Mühle/Ruth-Niehaus-Straße wird es somit eine umfassende Wohngebietsentwicklung geben, die die siedlungsräumliche Lücke in diesem Teilbereich Büderichs schließt. Der Geltungsbereich der gegenständlichen FNP-Änderung befindet sich in fußläufiger Entfernung zu bestehenden und geplanten Wohngebieten. Der Standort unterscheidet sich somit signifikant von anderen Gartencenter-Standorten durch die vorhandene Integration und zukünftige starke Anbindung an Wohngebiete.

Hinsichtlich der Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ab 800 m² Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) wird eine Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche angeregt.

5. Planung

5.1 Planungsanlass

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

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

5.2 Planungsziele

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

Demnach verfolgt die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße" das Ziel, die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt (< 800 m²) und Gartencenter vorzubereiten.

5.3 Planinhalt

Das Marktsegment der Gartencenter stellt einen wichtigen Wirtschaftszweig in Meerbusch dar, der stadtweit gesichert und zukunftsfähig ausgerichtet werden soll. Da die Modernisierung des Gartencenters sowie die Ergänzung durch einen Lebensmittelmarkt mit einer Umstrukturierung und Vergrößerung der genutzten Fläche verbunden ist, lässt sich dies im Bestand und auf der aktuellen planungsrechtlichen Basis nicht umsetzen. Es ist der Ersatzneubau des großflächigen Gartenfachmarktes mit integriertem Café mit Freisitz sowie eine Ergänzung der Nahversorgung durch einen separaten Lebensmittelmarkt unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit beabsichtigt.

Konkret wird im Flächennutzungsplan die Darstellung eines Mischgebietes im östlichen Teil des Plangebietes sowie der als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Bereich im Westen des Plangebietes in die Darstellung eines Sondergebietes geändert. Dabei ist zu erwähnen, dass gegenüber dem Stand zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB der Geltungsbereich um ca. 0,34 ha verkleinert wurde. Im Ergebnis bleiben mehr landwirtschaftliche Flächen übrig, die nun nicht mehr Teil des Geltungsbereiches sind. Die gesamten Flächen im verbliebenen, neuen Geltungsbereich werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt und Gartencenter" dargestellt, um die Entwicklungsfläche für den ansässigen Gartenbaubetrieb und die Ergänzung durch Einzelhandel zu sichern. 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 maximal 800 m² vorgegeben und für das Gartencenter eine Verkaufsfläche von maximal 6200 m². Von der maximalen Verkaufsfläche des Gartencenters sind 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		

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurden weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit der klein- und großflächigen Einzelhandelsbetriebe jeweils mit Einschränkungen zur maximal zulässigen Verkaufsflächenzahl sowie zu den zulässigen Sortimenten getroffen. Damit soll den Vorgaben des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden.

6. Einzelhandelsverträglichkeit

<u>Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Meerbusch</u>

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 und bewegt sich mit der geplanten

maximalen Verkaufsfläche von 6.200 m² im Rahmen der Vorgabe der in Aufstellung befindlichen 113. Änderung des Flächennutzungsplanes (6.780 m²). Die Darstellungen der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes halten die übergeordneten, gesamtstädtischen Vorgaben gemäß Einzelhandelskonzept ein (vgl. dazu Kapitel 4.4, gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept und die folgenden Ausführungen): Die wesentlichen Ziele sind die Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Meerbusch sowie die Sicherung und der Ausbau der wohnortnahen Versorgung. Infolge der Erweiterung und Umstrukturierung des Gartencenters einschließlich der Ergänzung durch Lebensmitteleinzelhandel können bestehende räumliche Versorgungslücken im südöstlichen Stadtteilgebiet geschlossen werden. Mit der Planung wird die Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes, den Ausbau der wohnortnahen Versorgung unterhalb der Großflächigkeit im südöstlichen Stadtteilbereich entlang der Düsseldorfer Straße/Böhlerstraße anzustreben, entsprochen. Ebenfalls wurde das zulässige Randsortiment des Gartencenters auf eine Verkaufsfläche von maximal 615 m² beschränkt. Dies entspricht mit ca. 10 % der Gesamtverkaufsfläche den Vorgaben des Konzeptes.

Ergebnis Auswirkungsanalyse Einzelhandel

Im Rahmen eines Gutachtens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Gartencenters und Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Meerbusch, Düsseldorfer Straße, Stand: 15.06.2021/angepasst 31.10.2022) wurde nachgewiesen, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Städte Düsseldorf und Meerbusch oder auf die Wirtschaft nicht zu erwarten sind.

Für das Vorhaben der Erweiterung des bestehenden „Gartencenters Bogie" sowie der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort sind folgende wesentliche Ergebnisse festzuhalten:

- Bei dem Standort handelt es sich um einen Standort mit Wohngebietsbezug, der eine direkte Anbindung an Wohngebiete aufweist. Insbesondere im Lebensmittelbereich bestehen gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Meerbusch räumliche Versorgungslücken, die durch die Ansiedlung des Anbieters „Lidl" geschlossen werden können.
- Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich in Zone I a auf den Stadtteil Büderich der Stadt Meerbusch, in Zone I b auf die Stadtteile Heerdt und Lörick in Düsseldorf sowie in Zone II auf die Stadtteile Oberkassel und Niederkassel. Die Zone III des betrieblichen Einzugsgebietes umfasst das restliche Meerbuscher Stadtgebiet (III a) sowie die Neusser Stadtteile Morgensternsheide, Furth-Süd, Furth-Mitte, Furth-Nord, Weißenberg, Vogelsang und Barbaraviertel (III b). Insgesamt leben im betrieblichen Einzugsgebiet ca. 142.390 Personen. In den Kernsortimenten Gartenbedarf besteht ein Kaufkraftpotenzial von ca. 39,4 Mio. € und im Lebensmittelbereich von 428,0 Mio. €.
- Insgesamt ist für das Vorhaben ein Umsatz von rd. 14,2 Mio. € zu erwarten, wobei rd. 6,7 Mio. € auf Gartenbedarf und rd. 4,9 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Die weiteren Randsortimente der Anbieter weisen nur sehr geringe Verkaufsflächengrößen und Umsatzleistungen auf, wobei hier auf das Sortiment Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik hinzuweisen ist, das als einziges Randsortiment mit rd. 410 m² Verkaufsfläche und einer Umsatzleistung von 1,0 Mio. € einen größeren Flächen- und Umsatzanteil ausmacht.
- Hinsichtlich der Umsatzumverteilungswirkung des Vorhabens ist festzuhalten, dass die höchsten Wettbewerbsauseinandersetzungen im Kernsortiment Gartenbedarf mit den weiteren Gartencentern in der Stadt Meerbusch sowie untergeordnet mit den Baumärkten in der Zone I b und Zone III des betrieblichen Einzugsgebietes zu erwarten sind:
    - Die Umsatzumverteilungswirkungen im Sortiment Gartenbedarf betreffen ausschließlich dezentrale Standorte, sodass diese lediglich als wettbewerbliche Wirkungen ohne städtebauliche Relevanz zu klassifizieren sind. Darüber hinaus ist durch die Erweiterung des „Gartencenters Bogie" nicht von einer derartigen Betriebsschädigung eines einzelnen Anbieters auszugehen, durch die es zu einer Betriebsschließung kommen wird.
    - Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sind die höchsten Wettbewerbsauseinandersetzungen mit Zone I a des Einzugsgebietes abzuleiten, die die verschiedenen Lebensmittelanbieter im Nahversorgungszentrum „Am Deutschen Eck",

im Stadtteilzentrum Büderich sowie in der sonstigen Lage des Stadtteils Büderich betreffen werden.
Alle Märkte präsentieren sich mit einem leistungsfähigen Marktauftritt, sodass eine langfristige Betriebsschädigung eines einzelnen Anbieters ausgeschlossen werden kann. Im weiteren Einzugsgebiet liegen die Umsatzumverteilungswirkungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf einem sehr niedrigen Niveau, sodass keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen vorliegen.

- Im Sortiment Haushaltswaren, Glas, Porzellan und Keramik sind die höchsten Wettbewerbsauseinandersetzungen mit den Randsortimenten der vorhandenen Gartencenter zu erwarten, die jedoch nicht zu einer langfristigen Betriebsschädigung eines einzelnen Anbieters führen werden. Darüber hinaus sind diese Wirkungen lediglich als wettbewerbliche Wirkungen ohne städtebauliche Relevanz zu klassifizieren. Eine Schädigung eines zentralen Versorgungsbereiches in der Stadt Meerbusch oder in Düsseldorf ist durch die Erweiterung des Gartencenters nicht zu erwarten.
- Auch in Bezug auf die weiteren Randsortimente des Gartencenters und des Lebensmittelmarktes können städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden. Die Umsatzausweitung in den einzelnen Sortimenten fällt äußerst gering aus.

- Zusammenfassend ist die geplante Erweiterung des „Gartencenters Bogie" und die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes sowohl raumordnerisch (vgl. folgende Ausführungen), städtebaulich als auch versorgungsstrukturell als verträglich zu bewerten. Die Umsetzung der Projektplanung wird zwar zu einer Intensivierung des Wettbewerbs in den betrachteten Sortimenten führen, jedoch ohne zentrale Lagen oder entsprechende Versorgungsstrukturen in der Stadt Meerbusch oder in den Nachbarstädten Düsseldorf und Neuss bzw. Kaarst dadurch in ihrer Versorgungsfunktion wesentlich zu beeinträchtigen.
- Betrachtet man die Summation mit dem geplanten Vorhaben „Lidl" in der Schiessstraße in Düsseldorf wird deutlich, dass bei der Realisierung beider Vorhaben v. a. Kannibalisierungseffekte zwischen den Discountern eintreten werden. Umsatzverluste innerhalb der Einzelhandelslagen in der Stadt Düsseldorf werden in erster Linie durch die Lidl-Planung in der Schiessstraße ausgelöst und deutlich untergeordnet durch die Planung in Meerbusch-Büderich. Insgesamt kommt es zu einer Verschärfung der Wettbewerbswirkungen, wobei auch hier keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen erwartet werden.

Raumordnerische Auswirkungen

Gemäß Ziel 6.5.1 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen angesiedelt werden. Das Projekt steht im Einklang mit Ziel 6.5-1, da sich der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich befindet.

Das Ziel 6.5-2 ist für das Gartencenter nicht relevant, da es sich um ein Vorhaben mit dem Schwerpunkt nicht zentrenrelevanter Sortimente handelt. Der Lebensmittelmarkt ist mit einer Verkaufsfläche von 800 m² als nicht großflächiger Betrieb geplant.

Das Projekt erfüllt das Beeinträchtigungsverbot (Ziel 6.5-3), da die geplanten Einzelhandelsnutzungen weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Meerbusch, Düsseldorf und Neuss zur Folge haben (siehe folgende Ausführungen).

Das Projekt entspricht dem Grundsatz 6.5-4, da der zu erwartende Gesamtumsatz der geplanten Einzelhandelsnutzung die Kaufkraft der Einwohner der Stadt Meerbusch im Sortiment Gartenbedarf nicht überschreitet. Dem Ziel 6.5-5 wird entsprochen, da ein Anteil von weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Gartencenters auf zentrenrelevante Randsortimente entfällt. Grundsatz 6.5-6 wird eingehalten, da der Umfang der Randsortimente des Gartencenters unterhalb von 2.500 m² liegt.

Ziel 6.5-7 erlaubt nach Satz 3 bei Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsflächen. Vorliegend soll das bestehende Gartencenter von einer Verkaufsfläche von derzeit 5.900 m² auf eine Verkaufsfläche von 6.200 m² und damit um ca. 5 % vergrößert werden. Da von dieser geringfügigen Erweiterung keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen, ist das Vorhaben von Ziel 6.5-7 gedeckt. Der nicht großflächige Lebensmittelmarkt unterliegt nicht den Regelungen des LEP und ist damit auf diesen Befund ohne Einfluss.

Ziel 6.5-8 beinhaltet den Regelungsauftrag für Kommunen unbeplanten/ungeregelten Einzelhandelsagglomerationen entgegenzuwirken. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes und den bauplanungsrechtlichen Regelungen wird dieses Ziel erfüllt, da eine ungeregelte Ansiedlung auf Grundlage der geplanten Sondergebietsausweisung nicht möglich ist.

7. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

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

Wie bereits in den vorausgegangenen Kapiteln erläutert, ist das Marktsegment der Gartencenter in der Stadt Meerbusch von hoher Relevanz und gemäß der bundesweiten positiven Tendenz ist auch hier mit einem weiteren Nachfrageanstieg zu rechnen. Für das Traditionsunternehmen Bogie ist das benötigte Entwicklungspotenzial vor dem Hintergrund des bestehenden Baurechts am Standort bereits ausgeschöpft. Durch die vorliegende Planung wird daher einerseits vorbereitet, dass das Bestandsunternehmen am Standort in der Stadt Meerbusch gehalten werden kann, andererseits aber ausgeschlossen, dass größere Flächen an anderer Stelle im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Dies entspricht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Darüber hinaus gibt es innerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentrum Büderich/Deutsches Eck oder Stadtteilzentrum Büderich) und in den sonstigen zentralen Lagen nicht die erforderlichen Grundstückspotenziale oder vakante Flächen zur Unterbringung von zusätzlichem Lebensmitteleinzelhandel. Die Erweiterung und Ergänzung des aktuellen Standortes wird auch im städtischen Einzelhandelskonzept als sinnvolle Maßnahme identifiziert, um wohnortnahe Versorgungslücken im nördlichen und südöstlichen Stadtgebiet zu schließen. Für den Ausbau und die Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Stadtteil Büderich empfiehlt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes konkret für den südöstlichen Bereich entlang der Düsseldorfer Straße/Böhlerstraße die Neuansiedlung eines Marktes unterhalb der Großflächigkeit (vgl. Kapitel 4.4, Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept). Mit den bestehenden und geplanten wohnbaulichen Entwicklungen (Ruth-Niehhaus-Straße, Böhler Areal II) ist die Lage als integriert einzustufen und der Gartencenterstandort bietet sich für eine Ergänzung durch Lebensmitteleinzelhandel an.

Bereits mit dem Verfahren zur 113. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sicherung vorhandener Gartencenter im Stadtgebiet Meerbusch" wird dem Entwicklungsbedarf der Gartencenter im Stadtgebiet entsprochen. Durch die Änderung der als "Mischgebiet" ausgewiesenen Fläche in "Sondergebiet" wird der Standort des Gartencenters Bogie bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert. Gleichzeitig räumt diese Änderung Erweiterungsflächen ein. Die nun angestrebte 116. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meerbusch sieht die Ausweitung der Sondergebietsfläche vor und damit die teilräumliche Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 314 Meerbusch-Büderich "SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße" vorbereitet werden.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt mit dem Ziel, das Gartencenter nachfragegerecht zu entwickeln und es entsprechend dem Einzelhandelskonzept durch einen Lebensmittelmarkt zu ergänzen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass gegenüber dem Stand zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB der Geltungsbereich um ca. 0,34 ha verkleinert wurde.

Im Ergebnis bleiben mehr landwirtschaftliche Flächen übrig, die nun nicht mehr Teil des Geltungsbereiches der 116. Flächennutzungsplanänderung sind. Dabei folgt die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen den Zielen der Raumordnung, denn bereits im Regionalplan Düsseldorf wird das gesamte Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

8. Verkehrliche Auswirkungen

Um auch die verkehrlichen Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz sachgemäß beurteilen zu können, wurde eine gutachterliche Verkehrsuntersuchung durchgeführt („Bogie's Pflanzenwelt", Meerbusch Verkehrsuntersuchung, Leinfelder Ingenieure, August 2021). Zu prüfen war, ob die durch die zusätzlichen Nutzungen entstehenden Verkehre vom angrenzenden Verkehrsnetz aufgenommen werden können oder ob ein Eingriff in die Verkehrsinfrastruktur zum Erhalt der Verkehrsleistungsfähigkeit notwendig wird. Geprüft wurden die Leistungsfähigkeiten der Anschlussstelle an die Düsseldorferstraße und die neue Anschlussstelle Böhlerstraße sowie der Knotenpunkt Düsseldorfer Straße/Böhlerstraße/Krefelder Straße.

Es wurde zunächst eine Verkehrszählung durchgeführt und auf Basis der ermittelten Verkehrserzeugung, die den Beschäftigten-, Liefer- und Kund*innenverkehr zugrunde legt, tageszeitlich und räumlich verteilt. Für den Prognose Nullfall (Verkehrsprognose für das Jahr 2030) wurden bereits die Entwicklungen des Böhler Areals II sowie die Realisierung des Gebiets zum Bebauungsplan 04/004 auf Düsseldorfer Stadtgebiet mit einbezogen.

Sowohl die Zufahrt Düsseldorfer Straße, als auch eine neue Zufahrt an der Böhlerstraße sollen zukünftig der Erschließung des Areals dienen. Dabei ist gemäß dem Verkehrsgutachten (Leinfelder Ingenieure, August 2021) anzunehmen, dass der Zielverkehr zu 85 % über die Zufahrt Düsseldorfer Straße erfolgt und zu 15 % über die Zufahrt Böhlerstraße. Für die Böhlerstraße wird aufgrund der Verkehrssicherheit und dem geplanten Verlauf der U 81 nur eine „rechts rein - rechts raus"-Lösung gewährt, sodass auch die Anfahrt von der Böhlerstraße Süd über die Zufahrt an der Düsseldorfer Straße erfolgen wird. Es wird jedoch prognostiziert, dass 45 % des Quellverkehrs über die Zufahrt Böhlerstraße in südliche Richtung abfließen wird. Die Anlieferung soll weiterhin über beide Zufahrten möglich sein.

Der Vergleich zwischen Bestand und Planung im Rahmen der Leistungsfähigkeitsberechnung (HBS 2015) zeigt, dass ein reibungsloser Verkehrsablauf an den relevanten Knotenpunkten gewährleistet ist.

Am lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Düsseldorfer Straße (L392/Böhlerstraße/Krefelder Straße) können die Verkehrsmengen im Bestand sowie im Prognose Planfall in der Morgenspitze mit einer mindestens guten Verkehrsqualität abgewickelt werden. Aufgrund eines wechselnden Signalzeitenplans zum Abendspitzenprogramm sowie den steigenden Verkehrsmengen ist die Verkehrsqualität in der Abendspitze sowohl im Bestand als auch im Prognose Planfall nur noch mangelhaft bzw. ungenügend. Die nicht mehr ausreichende Leistungsqualität resultiert aus der Einzelqualität des aus der Krefelder Straße kommenden Verkehrsstroms in Richtung Düsseldorfer Straße. Hier tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit in den meisten Umläufen ein Rückstau auf. Die übrigen Verkehrsströme am Knotenpunkt weisen mindestens eine „gute" Verkehrsqualität auf. Das Gutachten zeigt vor diesem Hintergrund auf, dass eine leichte Anpassung am Signalzeitenplan (Freigabezeit der Verkehrsströme auf der Böhlerstraße um 2 (Bestand), bzw. 4 (Planung) Sekunden gekürzt) den Verkehrsfluss mit einer „ausreichenden" Verkehrsqualität abwickelbar macht. Der Verkehrszustand kann demensprechend mit leichten Änderungen am Signalzeitenprogramm stabilisiert werden.

Die im Gutachten als erforderlich identifizierten Maßnahmen wurden zwischen den Städten Düsseldorf und Meerbusch abgestimmt und freigegeben. Vor dem Hintergrund dieser Maßnahmen wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes im Rahmen des Gutachtens nachgewiesen.

9. Umweltbelange

<u>Vorbemerkungen</u>
Durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind zunächst grundsätzlich Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne des § 14 i.V.m. § 30 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG) zu erwarten, da teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen als Bauland ausgewiesen werden. Die zu erwartenden

Auswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter (insbesondere die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) werden durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH geprüft und in einem Umweltbericht zusammengefasst.

9.1 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 Verursachende eines Eingriffes ist nach § 15 Abs. 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 wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 314 (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 314 „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Oktober 2022) geprüft. Weiterhin erfolgte im Zuge des parallelen Bebauungsplanverfahrens eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgehalten wurde. Die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht des Bebauungsplanes eingearbeitet.

9.2 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde bereits eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP I) durch das Büro weluga Umweltplanung (Stand: November 2019) durchgeführt. Die vorläufigen Ergebnisse der gutachterlichen Prüfung schließen die Eignung des Gebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für planungsrelevante Arten aus den Gruppen Säugetiere (Fledermäuse), Insekten (Libellen) und Vögel, aufgrund der Qualität der Habitatstrukturen sowie deren Größe und Lage im Raum aus. Eine Nutzung als Nahrungshabitat durch planungsrelevante Arten ist möglich, wird aber als nicht essenziell eingestuft und löst bei Überplanung keine Zugriffsverbote aus. Brutvorkommen sogenannter „Allerweltsarten“ mit weiter Verbreitung und guter Anpassungsfähigkeit sind nachgewiesen.

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

9.3 Immissionsschutz

In Bauleitplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen sind dementsprechend für die bestehende, umliegende Wohn- sowie die neue Arbeitsbevölkerung so weit wie möglich zu vermeiden. Zunächst gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. In Gemengelagen, wie beim Plangebiet an der Düsseldorfer bzw. Böhlerstraße, sind solche Abstände nicht immer ausreichend realisierbar. Der räumliche und funktionale Zusammenhang zu den bestehenden Straßen- und Bussystemen trägt zur Qualität des Standortes bei. Im Umkehrschluss sind damit aber auch Lärmauswirkungen auf das Plangebiet und von den vorgesehenen Nutzungen ausgehende Lärmauswirkungen auf den umliegenden Bestand verknüpft.
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde dementsprechend eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung der Pflanzenwelt/Neubau Lebensmittelmarkt an der Düsseldorfer Str. in Meerbusch, Bericht F 8712-2, Peutz Consult, Juni 2022) für das Plangebiet durchgeführt. Dieses grenzt, umgeben von zwei Hauptverkehrsstraßen, auch an Wohn- sowie weitere Gewerbenutzungen. Die zu untersuchenden

Lärmarten waren der Verkehrslärm nach DIN 18005 sowie der Gewerbelärm nach TA Lärm. Dabei wurden sowohl die Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet als auch die Immissionen der planungsbedingt anzunehmenden Zusatzverkehre in der Nachbarschaft des Plangebietes ermittelt. Weiterhin waren die aus dem Plangebiet stammenden Gewerbelärmimmissionen in einem Abstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster der nächstgelegenen Wohn- und Aufenthaltsräume zu messen bzw. zu berechnen.

Verkehrslärm
Der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) für Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 wird im Bereich der Planung zum Tageszeitraum eingehalten. Daher werden keine Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich. Eine Nutzung zum Nachtzeitraum, insbesondere mit Nutzungen, die einen erhöhten Schutzanspruch aufweisen, ist nicht vorgesehen.

Verkehrslärm im Umfeld
Durch das Vorhaben kommt es lediglich zu geringfügigen Pegelerhöhungen im Umfeld des Plangebietes von bis zu 0,7 dB. Maßgeblich für die Pegelerhöhung sind hier jedoch nicht der ausgelöste Mehrverkehr, sondern insbesondere die Reflexionen an den Plangebäuden.

An den betrachteten Immissionsorten im Bestand nördlich und südlich der Böhlerstraße werden zum Nachtzeitraum die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 4 dB überschritten. Ursache für die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist aber nicht der Mehrverkehr aufgrund der Realisierung des Planvorhabens, sondern die bereits im sogenannten Ohne-Fall vorliegende erhebliche Verkehrsbelastung. Die Zunahme des Pegels liegt lediglich bei bis zu 0,1 dB tags und daher deutlich unter dem Schwellwert von 3 dB für eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV. Solch geringe Pegelerhöhungen von unter 1 dB sind mit dem menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar. Die verwaltungsrechtlich als Grenze zur Gesundheitsgefährdung angesehene Schwelle von 70 dB(A) im Tages- und 60 dB(A) im Nachtzeitraum wird an keinem Immissionsort erreicht. Somit ergeben sich auch für den Straßenneubau durch die zusätzliche Errichtung einer Abbiegespur an der Böhler Straße keine Ansprüche auf Schallschutz gemäß den Regularien der 16. BImSchV.

Gewerbelärm
Durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen (Parkplatzlärm, Anlieferung) werden die zulässigen Immissionsrichtwerte im Bereich der bestehenden Wohnnutzungen fast ausgeschöpft. Maßgeblich für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 2,5 m im Bestand. Diese muss als Lärmschutzmaßnahme erhalten bleiben und wurde im Bebauungsplan Nr. 314 festgesetzt. Haustechnische Anlagen der Märkte müssen die im Gutachten berücksichtigten Emissionsangaben einhalten und sind einzuhausen.

Die entsprechenden Vorgaben i. S. verbindlich umzusetzender Maßnahmen wurden auf Ebene der Bebauungsplanung formuliert. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit auf Ebene der verbindlichen sowie vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt und können auf Ebene der Baugenehmigungsplanung umgesetzt werden.

9.4 Altlasten, Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich die Altablagerung Me-0415,00 und die archivierte Altablagerung Me-0413,00.

9.5 Gewässerschutz

Entlang eines südlichen Teilstücks der Plangebietsgrenze verläuft das Oberflächengewässer Laacher Abzugsgraben.
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone und ist kein gemäß § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetztes oder vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

Die Festlegungen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRHW) (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz) sind im Rahmen

der kommunalen Bauleitplanung zu beachten. Neben den Auswirkungen durch oberirdische Gewässer ist auch die Starkregensituation zu überprüfen. In diesem und dem nachfolgenden Kapitel zu Starkregen wird der Prüfpflicht insbesondere der Ziele I.1.1, I.2.1 und II.1.3 sowie der Grundsätze II.1.1 und II.3 nachgekommen.

Hochwasserrisiko

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Plangebiet in einem durch Hochwasserschutzeinrichtungen geschützten Hochwassereinzugsgebiet des Rheins, das im Versagensfall ab einer mittleren Wahrscheinlichkeit (HQ100) überschwemmt werden kann. Für das Plangebiet werden bei diesem Hochwasserereignis Wassertiefen von überwiegend ein bis zwei Meter angegeben; für den südlichen Bereich an der Böhlerstraße, in dem die Zufahrt und das Biotop geplant sind, werden Wassertiefen zwischen zwei und vier Meter prognostiziert. Für das seltene Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit („HQ500", gemäß Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf: „HQextrem") geben die Hochwassergefahrenkarten für das Plangebiet zum überwiegenden Teil eine Wassertiefe von zwei bis vier Metern, sowie im südlichen Bereich von über vier Metern an.
Der Umstand der Gefährdung durch ein mittleres (HQ 100) Hochwasser bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen wurde im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 314 detailliert behandelt. Beispielsweise sind die Gebäude nicht in dem Bereich der Senke mit Wassertiefen zwischen 2 bis 4 m realisierbar. Im Bereich der höchsten Einstauungen im südlichen Plangebietsbereich sowie entlang der südwestlichen Grenze sind darüber hinaus Grünbereiche, Bepflanzungen sowie ein Biotop geplant. Auch werden die Gebäude hochwasserangepasst und der Nutzung entsprechend ohne Keller realisiert. Es wird Mulden und z.B. sickerfähiges Pflaster in der Stellplatzanlage geben, sodass hier die Aufnahme und Rückhaltung großer Wassermengen sichergestellt werden kann. Ebenfalls wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Stand zur frühzeitigen Beteiligung verkleinert. Dadurch bleibt nördlich des Gebietes mehr landwirtschaftliche Fläche erhalten, die der Ausbreitung und Versickerung von Wasser dienen kann.
Kritische Infrastrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht geplant.

9.6 Starkregen

Die Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) (abrufbar über das Fachinformationssystem Klimaanpassung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) gibt für Meerbusch eine einstündige Niederschlagsmenge im Wiederkehrintervall von 100 Jahren von 45,2 mm an. Bei einem seltenen (100- jährlichen) Ereignis zeigt die Karte Starkregen NRW für den südlichen Zufahrtsbereich des Plangebietes eine leichte Senke. Überwiegend können dabei Wasserhöhen bis zu 20 cm entstehen. Erhöhte Fließgeschwindigkeiten können auf nur kleinen Teilflächen an der Geltungsbereichsgrenze zur Böhlerstraße auftreten. Bei einem extremen Starkregenereignis zeigt die Karte in dem südlichen Teilbereich bis zu 70 cm an. Ansonsten bewegen sich die möglichen Wasserhöhen im südlichen Teil des Plangebietes zwischen 15 und 50 cm. Erhöhte Fließgeschwindigkeiten sind bei einem extremen Starkregen auch nur an der südlichen Plangebietsgrenze zu verzeichnen.
Im Rahmen des Starkregenrisikomanagements der Stadt Meerbusch wurde eine Risikoanalyse durchgeführt. Die Gefahrenkarte (Weber Ingenieure GmbH, Stand Januar 2023) zeigt für die Auswertung des Starkregenszenarios 3 mit einer einstündigen Niederschlagsmenge von 90 mm (extremer Starkregen) für das Plangebiet überwiegend Wasserstände von weniger als 10 cm an. Zu stärkeren Einstauungen mit Wassertiefen von teils bis zu 1,0 m kommt es im südlichen Plangebietsbereich der geplanten Zufahrt und des geplanten Biotops. Dieser Bereich nördlich der Böhlerstraße wird bei einem extremen Starkregen mit Wasserhöhen zwischen 0,10 und 1,0 m überflutet. Tiefere Einstauungen treten bei einem extremen Starkregen im Plangebiet nicht auf.
Für das Plangebiet wurde im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 314 bereits eine Entwässerungskonzeption ausgearbeitet. Sie berücksichtigt Grün- und Retentionsflächen, ein dauereingestautes Biotop sowie weitere Regenwasserpuffer. Im Rahmen der Höhenkonzeptentwicklung wurde bereits ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 für ein 100-

jähriges Regenereignis durchgeführt. Dieser liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 314 bei und bescheinigt, dass selbst bei solch einem außergewöhnlichen Starkregenereignis kein Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke übertritt. Mit Umsetzung der auf Ebene des Bebauungsplans erarbeiteten und festgesetzten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die in den Starkregengefahrenkarten des Landes NRW und der Stadt Meerbusch prognostizierten Einstauungen und Wassertiefen sich künftig nicht mehr oder nicht mehr so stark einstellen werden.

9.7 Erdbebenzone

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

9.8 Archäologie

Im Rahmen des Verfahrens zur 113. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. In älteren Berichten sind hier ebenfalls Reste von römischen Bestattungen (Steinplattengrab) dokumentiert. Es ist von erhaltenen Relikten urgeschichtlicher und römischer Besiedlung und Bestattungen auszugehen. Die Lage „hochwasserfrei" oberhalb der Niederung des Laacher Abzugsgrabens 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), Kellern, Herdstellen, Brunnen, Gruben mit vielfältiger Funktion, Gräben, Wegepflasterungen usw. sowie die in diesen Strukturen enthaltenen Funde. Des Weiteren gibt es Hinweise auf Bestattungen, wie Steinplattengräber, Grabbauten, Grabgruben, Knochen- und Brandreste sowie die darin enthaltenen Funde.

Es war entsprechend davon auszugehen, dass bei baulichen Erweiterungen innerhalb der Plangebietsfläche archäologisch bedeutende Substanz aufgedeckt werden kann. Aus diesem Grund hat bereits ein umfassender Austausch mit dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (LVR) stattgefunden, um zu prüfen, ob die Belange des Bodendenkmalschutzes beeinträchtigt sein können.

In Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (LVR-ABR) wurden durch die Firma „Goldschmidt Archäologie Denkmalpflege" ein Geosondagenprogramm zur Ermittlung des Bodenaufbaus (PR 2021/1101) und eine Feldbegehung mit Einzelfundeinmessung (PR 2021/1102) durchgeführt (vgl. Bericht zur Archäologischen Prospektion, Goldschmidt Archäologie Denkmalpflege, April 2021). Nach Auswertung der Ergebnisse lagen Hinweise auf eine römische und neuzeitliche Nutzung der Fläche vor und es wurden nach erneuter Abstimmung mit dem LVR-ABR in einem zweiten Schritt Sondagen im Bereich der chronologisch relevanten Oberflächenfunde sowie in den fundfreien Zonen (mind. 1,5 % der Fläche) im Rahmen einer qualifizierten Prospektion erforderlich. Das Sondageprogramm erfolgte unter der Aktivitätsnummer PR 2021/1103 und wurde im Bericht zur archäologischen Untersuchung in Meerbusch-Büderich durch die Firma „Goldschmidt Archäologie Denkmalpflege" (November 2021) dokumentiert.

Die Sondagen haben insgesamt keine konkreten Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler ergeben.

10. Verfahrensvermerke

Die Begründung hat vom 18.01.2023 bis einschließlich 24.02.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, 28.04.2023

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht