

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1719/2023 vom 29. August 2024
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	19.09.2024 29.10.2024

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

- 1. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 2 BauGB**
- 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorschlag

1. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 314, Meerbusch-Büderich, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorf Straße“ wird zugestimmt (Anlage 15).
2. Der Bebauungsplan Nr. 314, Meerbusch-Büderich, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorf Straße“ (Anlage 1), wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, beschlossen.

Alternativen:

Der Beschluss wird nicht gefasst, entweder mit der Maßgabe den Planentwurf inhaltlich zu ändern und erneut öffentlich auszulegen oder mit dem Auftrag, das Verfahren nicht weiterzuführen.

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 Büberich 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-Büberich 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.

Dementsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 314 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 in der gleichen Sitzung der Beschluss zur Aufstellung der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Dieses Verfahren wurde mit Beschluss durch den Rat am 13. Juni 2023 erfolgreich abgeschlossen.

Der Offenlagebeschluss wurde vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 24. November 2022 gefasst. Der beigefügte Bebauungsplanentwurf mit Begründung sowie die weiteren Planunterlagen wurden gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Absatz 2 BauGB. Eine Anpassung der Planunterlagen, die einen erneuten Offenlagebeschluss erforderlich machen, war nicht notwendig. Aus dem Grund empfiehlt die Verwaltung dem Gremium den Satzungsbeschluss zu fassen

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.

- FB4/1612/2022: Zustimmung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 314, Meerbusch-Büderich, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“ am 24. November 2022 und Beauftragung der Verwaltung die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in Form einer Auslegung der Planunterlagen für die Dauer eines Monats durchzuführen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt 01 am 10.01.2023. Die Beteiligung erfolgte vom 18.01.2023 - 23.02.2023.

1. Geltungsbereich 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 Büderich und ist ca. 2,96 ha groß.

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.

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Stand 08.2023) liegen folgende Gutachten und Untersuchungen zugrunde (vgl. auch Anlagen 7-14, 17):

- Schalluntersuchung der Peutz Consult GmbH (2022),
- Verkehrsuntersuchung der Leinfelder Ingenieure GmbH (2021)
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Gartencenters und Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Meerbusch, Düsseldorfer Straße der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2022)
- Baugrundgutachten der F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH
- Hydrogeologisches Gutachten der F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH
- Bericht zur archäologischen Untersuchung der Goldschmidt Archäologie Denkmalpflege
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I der ASP) der weluga umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner (2019)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag der ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
- Überflutungsnachweis der Leinfelder Ingenieure GmbH (2023)

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen zur Entwurfsplanung und den wesentlichen Festsetzungen wird auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage FB4/1612/2022 verwiesen, die am 24. November 2022 durch den Ausschuss für Planung und Liegenschaften verabschiedet wurde.

2. Beteiligung

Die öffentliche Entwurfsauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt als Veröffentlichung im Internet. Zudem lag der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 314, Meerbusch-Büderich, "SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße" einschließlich der textlichen Festsetzungen, Begründung, Gutachten sowie der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Technischen Dezernat in Meerbusch-Lank-Latum in der Zeit vom 18. Januar 2023 bis 23. Februar 2023 aus.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme durch die Öffentlichkeit abgegeben, aus der sich jedoch kein Änderungsbedarf an der Planung ergeben hat (siehe Anlage 15).

Die Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind der Beschlussvorlage beigelegt (Anlage 15). Da sämtliche sich aus der Beteiligung ergebenden Änderungen lediglich Ergänzungen sind oder redaktionellen Charakter haben, kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

3. Weiteres Verfahren

Bei entsprechender Beschlussfassung und nach dessen Bekanntmachung im Amtsblatt tritt der Bebauungsplan Nr. 314, Meerbusch-Büderich, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“ in Kraft.

Finanzielle Auswirkung:

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

gez.

Christian Bommers
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 314, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“ inklusive der textlichen Festsetzungen (Stand: 04.11.2022, ergänzt 08.2024)
- Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 314, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“ (Stand: 04.11.2022)

- Anlage 3: Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 314, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“
(Stand: 05.11.2021)
- Anlage 4: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 314, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“
(Stand: 10.10.2022, ergänzt 08.2023, 08.2024)
- Anlage 5: Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Stand: 24.11.2022)
- 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; Auswirkungsanalyse 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 Expansionsvorha-

ben 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 Stra-
ße“
(Stand: 10.10.2022)
- Anlage 15: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung § 3 (2) / § 4 (2)
BauGB (Stand: 28.04.2023)
- Anlage 16: Änderungen in den Dokumenten nach der öffentlichen Auslegung nach §
3 (2) und § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan 314 (Stand: 24.08.2023)
- Anlage 17: Überflutungsnachweis
Leinfelder Ingenieure GmbH, Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 Kap. 14.9.3
(Stand: 27.04.2023)
- Anlage 18: Stellungnahmen aus der Beteiligung § 3 (2) / § 4 (2) im Original (Stand:
28.04.2023) **(nicht öffentlich)**
-
- Anlage 19: Stellungnahmen aus der Beteiligung § 3 (1) (Stand: 18.06.2022)
(nicht öffentlich)