

Behandlung der

Stellungnahmen

aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB

**zum Vorentwurf der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sicherung vorhandener Gartencenter im Stadtgebiet“**

- A. Behandlung der Stellungnahmen
- B. Liste der beteiligten Behörden und Nachbargemeinden

A. Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB

zum Vorentwurf der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sicherung vorhandener Gartencenter im Stadtgebiet Meerbusch“

Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge
BUND, Ortsgruppe Meerbusch	Schreiben vom 11. Mai 2016
Die Ortsgruppe Meerbusch des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland nimmt hiermit im Verfahren zur 113. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sicherung vorhandener Gartencenter im Stadtgebiet Meerbusch“ Stellung und erhebt folgende Einwände: Teil 1 Boden ist kein vermehrbares Schutzgut. Der Verlust wertvoller Acker- und Weideflächen durch Bebauung und Versiegelung ist nicht umkehrbar. Die Erhaltung der natürlichen Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktionen von landwirtschaftlich und forstlich genutzten Böden ist jedoch von besonderer Bedeutung, um nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser, die Pflanzen, die Luft, das Klima und den Boden selbst zu verhindern. Im Jahr 2013 wurden in Deutschland pro Tag 71 Hektar Freifläche für den Bau neuer Siedlungen und Verkehrswege in Anspruch genommen. In Nordrhein-Westfalen, dem Flächenland mit der höchsten Bevölkerungsdichte in Deutschland, wurden in den letzten fünf Jahren täglich durchschnittlich etwa 10 Hektar unverbaute Fläche mit Straßen oder für Siedlungen bebaut. Das Ziel der Landesregierung ist es, den täglichen Flächenverbrauch bis zum Jahr 2020 auf 5 Hektar zu begrenzen. Die Ortsgruppe Meerbusch des BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland) wendet sich auf Grund dieser Faktenlage dezidiert gegen die Erweiterungsmöglichkeit der hiesigen Gartencenter. Dabei darf man vor allem nicht außer Acht lassen, dass es sich ja nicht um landwirtschaftliche Betriebe handelt, die primär der Pflanzenvermehrung und -aufzucht dienen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet planerisch keine neuen Vorhaben vor, sie dient lediglich der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Gartencenter im Stadtgebiet Meerbusch. Da sich die meisten Gartencenter aus einem gartenbaulichen und landwirtschaftlichen Betrieb entwickelt haben, liegen sie größtenteils im Außenbereich und bedürfen einer planungsrechtlichen Steuerung über Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Durch die explizite Ausweisung von Sondergebietsflächen kann eine unkontrollierte Entwicklung der sechs Gartencenter-Standorte zukünftig verhindert werden. Besonders wichtig ist hierbei die Steuerung der zentrenrelevanten Randsortimente. Diese werden in Gartencentern in der Regel ebenfalls angeboten und sind eigentlich den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten, die sich in innerörtlichen und integrierten Lagen befinden. Eine Steuerung bzw. Einschränkung der zentrenrelevanten Sortimente im Außenbereich ist wichtig, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden. Die Abgrenzung der Sondergebietsflächen orientierte sich am vorhandenen Bestand. Das bedeutet, dass nur Grundstücke bzw. Grundstücksteile als Sondergebietsfläche ausgewiesen werden, die bereits jetzt von den

(sieht man einmal vielleicht vom Gartencenter Schubert ab), sondern letztendlich nur um mittlerweile riesige Hallen zur reinen Vermarktung von Pflanzen. Insofern wehren wir uns grundsätzlich gegen die zu beschließende Änderung des FNPs.	Gartencentern als Produktions- bzw. Verkaufsfläche genutzt werden. Die vorgesehenen Erweiterungen beinhalten lediglich eine geringfügige Erhöhung der GFZ sowie eine mögliche Erweiterung der Verkaufsfläche. Dies bedeutet für die Gartencenter, dass Umstrukturierungen auf dem eigenen Grundstück zukünftig innerhalb bestimmter Rahmenbedingungen möglich sind. Beispielsweise können Teile der bisherigen Produktionsfläche überbaut und / oder in Verkaufsflächen umgewandelt werden. Dieser Erweiterungsspielraum ist notwendig, um die Betriebe auch weiterhin zukunftsfähig betreiben zu können.
Teil 2 Sollte es dennoch zu einer Änderung kommen, weisen wir darauf hin, dass in der dann darauffolgenden Bauleitplanung bei Anträgen zur Vergrößerung vor allem auf Wegen und Parkplatzflächen festgeschrieben wird, dass ausschließlich wasserdurchlässiges Material benutzt wird bzw. bei den Parkflächen Rasenbausteine einer flächigen Versiegelung vorzuziehen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des FNP-Änderungsverfahrens. In den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob zukünftig Festsetzungen zur Durchlässigkeit von Niederschlagswasser für bauliche Anlagen wie Parkplätze oder Wege erfolgen werden.
IHK, Mittlerer Niederrhein	Schreiben vom 12. Mai 2016
Die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung aller vorhandenen Gartencenter in Meerbusch. Ausweislich der Begründung zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sei diese Maßnahme aus zwei Gründen erforderlich: Zum einen soll den Betrieben eine rechtliche Grundlage gegeben werden, um Erweiterungen baurechtlich zulassen zu können, zum anderen sollen die zentrenrelevanten Randsortimente der Betriebe zum Schutz der Versorgungsbereiche in Meerbusch begrenzt werden. Der Flächennutzungsplanentwurf sieht insofern neben der zeichnerischen Darstellung der Betriebsflächen eine detaillierte Begrenzung der Sondergebietsflächen, der Geschossflächen, der Verkaufsflächen insgesamt und der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente vor. Insoweit die Flächennutzungsplanänderung dazu dient, die	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Betriebsstandorte zu sichern, wird dies seitens der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein begrüßt. Die Darstellung der Betriebsstandorte als Sondergebiete im Flächennutzungsplan vermittelt grundsätzlich ein erhöhtes Maß an Planungs- und Investitionssicherheit. Die detaillierte Festschreibung der Geschoss- und Verkaufsflächen bewertet die IHK allerdings aus gesamtwirtschaftlichen Gründen kritisch:	
1. Die IHK hatte mit Schreiben vom 21. September 2015 bereits zu dem „Gesamtstädtischen Gartencenterkonzept“ Stellung genommen. Die dort vorgetragenen Bedenken gegen die pauschale Begrenzung der Entwicklungsoptionen von Gartencentern in Meerbusch werden weiterhin aufrechterhalten. Nach wie vor sieht die IHK keine sachliche Notwendigkeit für die vorgesehenen absoluten Flächenbeschränkungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Diese sind auch nicht durch das Planungsrecht legitimiert. Nach § 5 BauGB dient der Flächennutzungsplan der vorbereitenden Bauleitplanung. Er muss noch Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung lassen. Die Flächennutzungsplanänderung lässt allerdings keinen Spielraum mehr für einzelfallbezogene Regelungen auf Ebene eines Bebauungsplanes.	Fast alle Gartencenterstandorte befinden sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB und haben sich aus gartenbaulichen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben, die ehemals als privilegierte Vorhaben genehmigt wurden, entwickelt. Bei den meisten der Gartencenterstandorte ist jedoch der Aspekt des Verkaufs von gartenbaulichen bzw. gartencentertypischen Produkten in den letzten Jahren immer mehr in den Fokus gerückt, so dass es sich mittlerweile rechtlich betrachtet um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt, für die eine Privilegierung nicht mehr gegeben ist. Ohne eine planungsrechtliche Steuerung über Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO könnten Betriebserweiterungen, eine Änderung des Nutzungskonzeptes oder eine Verkaufsflächenerhöhung deshalb nicht mehr genehmigt werden. Die Flächennutzungsplanänderung gibt den Eigentümern der einzelnen Gartencenter somit – wie die IHK zutreffend feststellt – ein größeres Maß an Planungs- und Investitionssicherheit. Großflächige Einzelhandelsprojekte bedürfen generell einer landesplanerischen Prüfung durch die Regionalplanbehörde. Sie sind nur zulässig, wenn von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der eigenen bzw. der benachbarten Kommunen ausgehen. Diese Verträglichkeit wurde durch ein fachspezifisches Gutachten (CIMA, Stand: April 2018) im Rahmen eines Worst-Case-Ansatzes für die maximal möglichen Erweiterungen für alle Gartencenter gemeinsam geprüft und bestätigt.

	Unter dem Aspekt der Gleichbehandlung sollen allen Betrieben (mit Ausnahme des Gartencenters Jentjens, dem bei den zentrenrelevanten Randsortimenten eine prozentual zwar größere, absolut jedoch vergleichbare maximale Verkaufsfläche gestattet werden soll) gleiche Entwicklungsspielräume gegeben und diese bereits im Flächennutzungsplan festgeschrieben werden. Nur so kann letztlich gewährleistet werden, dass es nicht zu einem sogenannten „Windhundrennen“ kommt. Dies würde bedeuten, dass derjenige der Gartencenterbetreiber, der möglichst schnell neues Planungsrecht durch einen Bebauungsplan schafft, Erweiterungskapazitäten für seinen Betrieb in Anspruch nehmen könnte, die über das nunmehr angedachte Maß hinaus gehen. Dies würde die verbleibenden Kapazitäten für die anderen Betreiber jedoch automatisch verringern, da insgesamt nur die im Rahmen des Worst-Case-Ansatzes ermittelten Erweiterungen verträglich und nicht mit negativen Auswirkungen verbunden sind. Generell ist es aber so, dass auf Flächennutzungsplanebene nur eine maximale GFZ sowie eine maximale Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt werden soll. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass zum einen eine übermäßige und unverträgliche Bebauung (gerade unter dem Aspekt der Lage im Außenbereich) der Grundstücke und zum anderen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche verhindert werden sollen. Auf die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche (für die Hauptsortimente) wird jedoch bewusst auf Flächennutzungsplanebene verzichtet. Nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung soll jedem Standort zwar möglichst die gleiche Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden. Dennoch soll die maximale Verkaufsfläche erst in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren endgültig festgesetzt werden. So kann zu einem späteren Zeitpunkt noch auf sich verändernde Marktgegebenheiten, z. B. ein verändertes Worst-Case-Szenario aufgrund anderer Kaufkraftzahlen, der möglichen Schließung eines Standortes etc. Rücksicht genommen werden.
--	---

2. Die Flächennutzungsplanänderung sieht die IHK zudem aus ordnungspolitischen Gründen kritisch. So werden die einzelnen Betriebe auf ihre jetzige Größe zuzüglich pauschaler Erweiterungsmöglichkeiten begrenzt. Die nachfolgende Auflistung zeigt, dass durch die absoluten Zahlen eine Ungleichbehandlung der Betriebe zueinander entstehen würde.

Gartencenter	So-Fläche	Geschossfläche maximal	Verkaufsfläche maximal	VKF zentren-relevante Sortimente maximal
Wantikow	28.000 m ²	6.900 m ²	5.940 m ²	300 m ²
Selders	16.000 m ²	3.700 m ²	7.935 m ²	400 m ²
Schubert	5.800 m ²	800 m ²	4.140 m ²	210 m ²
Terra Viridis	20.000 m ²	9.570 m ²	2.185 m ²	110 m ²
Bogie	15.000 m ²	8.500 m ²	6.785 m ²	340 m ²
Jentjens	13.000 m ²	8.400 m ²	3.430 m ²	340 m ²

Als Beispiel für die Ungleichbehandlung seien die beiden Gartencenter Bogie und Jentjens genannt: Beide Betriebe liegen in einem Siedlungsbereich des Regionalplans Düsseldorf und wären nach den landesplanerischen Vorgaben gleich zu behandeln. Die Sondergebietsflächen sind mit 15.000 qm und 13.000 qm ähnlich groß. Während dem Betrieb Bogie eine maximale Verkaufsfläche von 6.785 qm zugestanden wird, wird die Verkaufsfläche des Betriebs Jentjens auf 3.430 qm begrenzt. Dem Betrieb Jentjens wird ein Anteil von 10 % Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zugewiesen, dem Betrieb Bogie nur 5 %.

Wie bereits unter Punkt 1. ausführlich erläutert wird, könnte ohne eine planungsrechtliche Steuerung bei wahrscheinlich allen Gartencenterstandorten keine weitere Entwicklung stattfinden bzw. wäre diese stark begrenzt.

Dies gilt insbesondere für die vier Standorte im Außenbereich, aber auch für die beiden Gartencenter Bogie und Jentjens, die ebenfalls von der Flächennutzungsplanänderung sowie von nachfolgenden verbindlichen Bauleitplänen profitieren werden, da die derzeit vorhandenen und rechtskräftigen Bebauungspläne keinen Entwicklungsspielraum mehr bieten.

Grundsätzlich sollte allen Betrieben unter dem Aspekt der Gleichbehandlung die gleichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden, allerdings nicht unter Verwendung von absoluten Zahlen, sondern prozentual betrachtet. Aufgrund der unterschiedlichen Standorte (z. B. Außenbereich / integrierte Lage) war es nicht praktikabel, die jeweils höchsten / größten vorhandenen Werte heranzuziehen und diese für alle Standorte gleichermaßen festzusetzen. Dies würde der unterschiedlichen Entwicklungshistorie und Bestandssituation der einzelnen Standorte nicht gerecht.

Die prozentual festgesetzten Entwicklungsmöglichkeiten wurden, in Summe betrachtet, gutachterlich auf ihre Verträglichkeit im Hinblick auf die vorhandene Kaufkraft in Meerbusch und in den Nachbarkommunen sowie auf die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche geprüft. Das noch vorhandene Kaufkraftpotential liegt bei einer Fläche von 3.700 m². Davon sollen alle Standorte gleichermaßen profitieren und nicht der Standort, für den zuerst ein Bebauungsplanverfahren abgeschlossen wird.

Eine Erhöhung der Verkaufsfläche für den Betrieb Jentjens um zusätzliche 3355 m² auf die gleiche absolute Zahl wie beim Standort Bogie würde zur Folge haben, dass alle anderen fünf Standorte kaum noch ein Entwicklungspotential hätten.

Ein weiteres Beispiel liefert der Betrieb Schubert. Diesem Betrieb wird eine Verkaufsfläche von 4.140 qm zugestanden, die Geschossfläche wird allerdings auf 800 qm begrenzt. Das bedeutet, dass die Verkaufsflächen zu einem wesentlichen Teil nicht überbaut werden dürfen. Mit den vorgenannten Beispielen wird deutlich, dass die aktuellen Betriebskonzepte festgeschrieben würden. Eine marktgerechte Entwicklung der Betriebe wäre nicht mehr möglich. Die Festschreibung von Betriebskonzepten ist planungsrechtlich nicht legitimiert.	Im Gegensatz dazu wird dem Gartencenter Jentjes aber ein prozentualer Anteil an Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente von 10 % statt der für die anderen Standorte vorgesehenen 5 % zugestanden. Für den Standort Jentjes, der bisher relativ wenig Fläche für zentrenrelevante Randsortimente vorgesehen hatte, bedeutet dies, dass zukünftig genauso viel Verkaufsfläche (nämlich 340 m²) möglich ist, wie beim Standort Bogie. Der Betrieb Schubert befindet sich im Außenbereich, derzeit noch in einem Landschaftsschutzgebiet bzw. zukünftig nach Erstellung eines entsprechenden Bebauungsplans direkt angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet. Gerade für die Standorte im Außenbereich (und beim Standort Schubert insbesondere unter dem Aspekt des Landschaftsschutzes) gilt, dass mit zusätzlichen baulichen Anlagen möglichst sensibel umgegangen und eine extreme bauliche Verdichtung verhindert werden soll. Beim Betrieb Schubert kommt hinzu, dass der Betrieb verkehrlich nicht optimal erschlossen ist, so dass zusätzliche Besucherverkehre, die durch weitere überbaute Flächen möglicherweise hervorgerufen werden könnten, schädliche Umweltauswirkungen haben könnten. Der Haupterwerbszweck des Betriebes Schubert liegt in der Pflanzenproduktion, die auf mehreren, nicht zusammenhängenden Betriebsarealen verteilt ist. Der überwiegende Verkauf besteht aus Freilandpflanzen, die Verkaufsflächen sind überwiegend Freiflächen. Dem Betrieb werden durch die Flächennutzungsplanänderung bauliche Erweiterungsmöglichkeiten von 10 % gewährt. Ohne die Flächennutzungsplanänderung wäre der bauliche Entwicklungsspielraum (für Verkaufsflächen) sehr wahrscheinlich auf null reduziert. Gerade weil die Betriebe auch in Zukunft marktgängig betrieben werden sollen, wird für alle Betriebe durch die Flächennutzungsplanänderung eine im Verhältnis angemessene Erweiterungsmöglichkeit planungsrechtlich vorbereitet, die sie ohne Flächennutzungsplanänderung bzw. nachfolgendes Bebauungsplanverfahren so größtenteils nicht hätten. Eine
---	--

Da neue Gartencenter nicht den Einschränkungen der Flächennutzungsplanänderung unterworfen wären, würden die bestehenden Betriebe zusätzlich ungerechtfertigt belastet. Außerdem ist die IHK darauf aufmerksam gemacht worden, dass die Flächennutzungsänderung weitere Standorte von Gartencentern/Produktionsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher unberücksichtigt lässt. Dieser Belang ist von erheblicher Bedeutung, da einzelne Betriebe Entwicklungsplanungen haben, die mit der vorgesehenen Regelung nicht übereinstimmen.	marktgerechte Entwicklung soll aber für alle Betriebe möglich sein und nicht nur für den Betrieb, der die noch vorhandenen Potentiale durch ein möglichst zügiges Bebauungsverfahren als erster ausschöpft. Die gewählte Vorgehensweise sowie der Detaillierungsgrad der zukünftigen Darstellungen im Flächennutzungsplan wurden mit der Bezirksregierung Düsseldorf als zuständige Genehmigungsbehörde für die Flächennutzungsplanänderung intensiv und positiv abgestimmt. Auch neue Gartencenter unterliegen planerischen Einschränkungen, da auch sie, wenn es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt, nur in Kerngebieten oder entsprechenden Sondergebieten zulässig sind. Da entsprechende, planungsrechtlich geeignete Flächen derzeit im Stadtgebiet von Meerbusch nicht vorhanden sind, wäre vor einer Ansiedlung immer ein Bauleitplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplans und Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW müssten ebenso Beachtung finden. Zudem müsste durch ein Einzelhandelsgutachten nachgewiesen werden, dass durch die Neuansiedlung eines Betriebes schädliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Ob hier eine entsprechend positive gutachterliche Bewertung vor dem Hintergrund der geplanten Flächennutzungsplanänderung überhaupt möglich ist, kann konkret nicht beantwortet werden. Es ist korrekt, dass drei Standorte bei der Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben. Es handelt sich um den Globus Baumarkt mit seiner Gartenabteilung in Osterath, den Kiebitzmarkt Bolten in Ilverich und das Pflanzencenter Hoppe in Osterath. Die Märkte sind keine klassischen Gartencenter im Sinne der untersuchten und aufgeführten Betriebe. Der Globus Baumarkt befindet sich in einem Allgemeinen Siedlungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ dargestellt. Es besteht Baurecht aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37, der eine maximal zulässige Verkaufsfläche für
--	--

	gartencenterspezifische Sortimente von 2.600 m² festsetzt, so dass eine geringfügige Sortimentserweiterung im Vergleich zum ermittelten Bestand noch möglich ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich. Gleiches gilt für den Kiebitzmarkt Bolten (im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB) und für das Pflanzencenter Hoppe (Festsetzung Mischgebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 136). Bei diesen Märkten handelt es sich um reine Verkaufsstätten ohne Erweiterungsmöglichkeiten, die aufgrund der nur geringen Betriebsgröße auf das Segment „Gartencenter“ im Stadtgebiet keinen relevanten Einfluss haben.
3. In der Begründung (Seite 4, vorletzter Absatz und Seite 5, 3. Absatz) wird darauf hingewiesen, dass in Meerbusch ein Erweiterungspotenzial von 4.300 qm Verkaufsflächenenerweiterung für Gartencenter bestünde. Eine Begrenzung der Verkaufsfläche für Gartencenter bezogen auf das gesamte Stadtgebiet entbehrt jeglicher Rechtsgrundlage und ist insofern rechtlich nicht zulässig. Ordnungspolitisch bewertet die IHK gerade diese Komponente sehr kritisch, da aus ihr die pauschale Erhöhung der Geschossflächenzahlen in Höhe 15 % abgeleitet wird.	Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mittlerweile korrigiert und angepasst. Entgegen der Darstellung der IHK wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung eine verbindliche Verkaufsflächenenerweiterung für die einzelnen Betriebe nicht festgesetzt. Es wurde lediglich überprüft, ob eine angedachte Erweiterung von jeweils 15 % für die einzelnen Betriebe mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt und dass bei Realisierung der Erweiterungen keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in den Zentren der Stadt Meerbusch sowie in den Zentralen Versorgungsbereichen umliegender Städte zu erwarten sind. Aus der 15%igen Erweiterung wurde dann die maximale Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente abgeleitet, die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung verbindlich dargestellt wird. Auf eine Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung verzichtet. Diese soll erst in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren endgültig festgesetzt werden. So kann zu einem späteren Zeitpunkt noch auf sich verändernde Marktgegebenheiten, z. B. ein verändertes Worst-Case-Szenario aufgrund anderer Kaufkraftzahlen, der möglichen Schließung eines Standortes etc. Rücksicht genommen werden.

4. Die starke Reglementierung ist auch nicht zum Schutz der Versorgungsbereiche in Meerbusch erforderlich. Gartencenter haben kein zentrenrelevantes Kernsortiment und somit zunächst keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen. Entscheidend für eine städtebauliche Begründung zum Schutz der Versorgungsbereiche ist die Dimension der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente. Für die städtebauliche Begründung einer Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf eine absolute Zahl müssten die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche klar erhoben und beschrieben werden. Diese städtebauliche Begründung fehlt in dem aktuellen Entwurf der Flächennutzungsplanänderung. Insoweit auf das Gutachten zum Gesamtstädtischen Gartencenterkonzept verwiesen wird, weist die IHK darauf hin, dass auch dort die städtebauliche Relevanz der Begrenzung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente nicht begründet wird.	Wie die IHK richtig erkannt hat, war das Gutachten zum gesamtstädtischen Gartencenterkonzeptes für die Stadt Meerbusch, Stand: 2014 für die Beurteilung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht ausreichend. Aus diesem Grund wurde ein weiteres, ergänzendes fachspezifisches Gutachten (CIMA Beratung und Management, Köln/ April 2018) erstellt, das insbesondere die möglichen Erweiterungen der Verkaufsflächen und die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente unter dem Aspekt der nicht gewollten negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Meerbusch genauer untersucht und diese gutachterlich bestätigt. Es war zu prüfen, ob im Zuge der bauplanungsrechtlichen Überarbeitung, insbesondere der Überarbeitung des Flächennutzungsplans der Stadt Meerbusch, für die sechs relevanten Baumschulen und Gartencenter die Möglichkeit einer Verkaufsflächenenerweiterung in einer Größenordnung von jeweils ca. 15 % geschaffen werden kann. Dabei sollen die zentrenrelevanten Randsortimente (Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Bücher, Schreibwaren) auf insgesamt ca. 5 % der Verkaufsfläche (in einem Einzelfall auf maximal 10 %) festgeschrieben werden. Im Gutachten wurden die möglichen Umverteilungswirkungen im Falle der Umsetzung dieser Gestaltungsspielräume sowohl auf Betriebe und schützenswerte Lagen innerhalb der Stadt Meerbusch als auch auf die zentralen Versorgungsbereiche in den angrenzenden Stadtteilen untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt und bei Realisierung der Erweiterungen keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in den Zentren der Stadt Meerbusch sowie in den Zentralen Versorgungsbereichen umliegender Städte zu erwarten sind.
5. Die Sondergebietsdarstellungen umfassen bei den Betrieben, die im Außenbereich liegen, auch die Produktionsflächen, die unmittelbar an das Gartencenter angrenzen. Dies impliziert, dass außerhalb der Sondergebiete	Die von der IHK getroffene Schlussfolgerung, dass Produktionsflächen für die einzelnen Gartencenter nicht außerhalb der dargestellten Sondergebietsflächen liegen dürfen bzw. dass durch die

keine Produktionsflächen liegen bzw. liegen dürfen. Die produzierenden Betriebe unterhalten auch außerhalb der Sondergebietsflächen Produktionsflächen. Es liegt in der Natur dieser Betriebe, dass diese Flächen auch wechseln. Mit der Flächennutzungsplanänderung dürfen die Produktionsflächen nicht verpflichtend festgeschrieben werden. Die IHK erhebt daher Bedenken gegen die Einbeziehung der Produktionsflächen in die Sondergebietsdarstellung.	Flächennutzungsplanänderung Produktionsflächen verpflichtend festgeschrieben werden, ist nicht korrekt. Die Darstellungen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung beschränken sich (innerhalb der Sondergebiete) auf die Festschreibung einer GFZ (Überbauung der Flächen durch bauliche Anlagen) sowie einer maximal zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente. Für alle Produktionsflächen außerhalb der dargestellten Sondergebietsflächen, die sich im Außenbereich befinden, wird durch den § 35 BauGB geregelt, dass ein Vorhaben immer dann zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht entgegen stehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient.
Zusammenfassend regt die IHK an: • Die Flächen der Gartencenter sollten als „Sondergebiete Gartencenter“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden. • Gegen die Begrenzung der Geschoss- und Verkaufsflächen in absoluten Zahlen machen wir erhebliche Bedenken geltend. • Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente sollte auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden. Diese anteilige Grenze lässt sich aus dem Sachlichen Teilplan Einzelhandel zum LEP ableiten.	Der Anregung wird gefolgt, die Sondergebiete werden entsprechend dargestellt. Die Gründe, warum eine Begrenzung der Geschossflächen und der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt, werden unter den Einzelpunkten 1 – 4 ausführlich erläutert. Die überwiegende Anzahl der Gartencenterbetriebe in der Stadt Meerbusch befindet sich im Außenbereich. Teilweise wurden bereits im Bestand relativ große Verkaufsflächen realisiert, in einem Fall bis zu annähernd 7.000 m². Eine differenzierte Betrachtungsweise der einzelnen Betriebe - Lage im Außenbereich oder innerhalb eines Siedlungsgefüges – ist zunächst einmal sinnvoll und notwendig. So würde eine generelle Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche Flächen von über 700 m² für zentrenrelevante Sortimente im Außenbereich bedeuten. Negative städtebauliche Auswirkungen sowie auch Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche wären damit zu befürchten. Die überschlägliche Ermittlung eines üblichen Anteils zentrenrelevanter

	Randsortimente der in der Stadt Meerbusch vorhandenen Gartencenter im Außenbereich ergab, dass dieser bei ca. 5 %, also deutlich unterhalb von 10%, liegt. Die gutachterliche Erhebung hat zudem gezeigt, dass derzeit für die meisten Betriebe nur max. 300 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente für das jeweilige Betriebskonzept notwendig sind. Für die Standorte im Außenbereich soll deshalb der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente auch zukünftig auf maximal 5 % der Verkaufsfläche festgesetzt werden, die nach einer Verkaufsflächenerweiterung von 15 % erreicht wird. Die zulässigen absoluten Verkaufsflächenzahlen betragen dadurch – mit Ausnahme des Standortes Selders, der bereits im Bestand über ein vergleichsweise großes zentrenrelevantes Randsortiment verfügt, jeweils 300 m² oder weniger und entsprechen damit der seinerzeit im gesamtstädtischen Gartenkonzept (Stand: 2014) gutachterlich empfohlenen Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente von 300 m². Für die beiden Standorte in integrierteren Lagen, die bereits über verbindliches Bauplanungsrecht gesichert sind, wäre die Festsetzung einer maximalen Obergrenze von 10 % für zentrenrelevante Randsortimente sicherlich weniger schädlich als für die Standorte im Außenbereich. Allerdings ist die Lage und Organisation des Gartencenterbetriebes Bogie sowie die Größe der bereits realisierten Verkaufsfläche (sowohl für die Hauptsortimente als auch für die zentrenrelevanten Randsortimente) mit denen der Außenbereichsbetriebe vergleichbar. Bei einer Erhöhung des zentrenrelevanten Randsortimentes auf 10 % würde sich die Fläche für dieses Sortiment mit annähernd 700 m² nahezu verdoppeln. Diese Größe entspricht fast der Verkaufsflächengröße eines typischen Lebensmitteldiscounters. Da sich der Standort Bogie nicht in einem zentralen Versorgungsbereich befindet, sondern im Gegenteil eher in einer Randlage, könnten negative städtebauliche Auswirkungen sowie Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche bei einem Anstieg der Verkaufsflächen in entsprechender Größenordnung nicht mehr ausgeschlossen werden.
--	--

• Die Sondergebietsdarstellung sollte keine Produktionsflächen beinhalten. • Die Flächendarstellungen sollten in Absprache mit den betroffenen Unternehmen festgelegt werden.	Lediglich für das Gartencenter Jentjens, das bisher bereits auf einer Fläche von ca. 300 m² zentrenrelevante Randsortimente anbietet, soll eine Erhöhung dieser Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden. Die daraus resultierende Verkaufsfläche von 340 m² entspricht damit genau der Größe, die auch für den Standort Bogie zukünftig zulässig ist. Siehe hierzu die Erläuterung unter Einzelpunkt 5. Über die geplante Flächennutzungsplanänderung fand am 30.08.2016 ein Unternehmergespräch mit Vertretern der Stadt, der IHK und den betroffenen Unternehmen statt. Während dieses Gesprächs wurden die geplanten Darstellungen in der Flächennutzungsplanänderung erläutert und Rückfragen beantwortet.
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Schreiben vom 27. Mai 2016	
Für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) danke ich Ihnen. Eine fristgerechte Stellungnahme war mir leider nicht möglich, ich bitte Sie, dies zu entschuldigen. Gegen die Planung im Bereich der Gartencenter Schubert (3.3), Terra Viridis (3.4) und Jentgens bestehen aus Sicht der Bodendenkmalpflege <u>keine</u> Bedenken. Gemäß Begründung zur Änderung des FNP ist für die Gartencenter Wantikow und Selders die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Sondergebietsflächen, Zweckbestimmung Gartencenter vorgesehen. Für den Gartencenter Bogie erfolgt eine Umwandlung von Mischgebietsfläche in eine Sondergebietsfläche, Zweckbestimmung Gartencenter.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Änderungen zielen u.a. darauf ab, moderate Betriebserweiterungen zu ermöglichen.

Wie der beigefügten archäologisch-bodendenkmalpflegerischen Bewertung zu entnehmen, ist davon auszugehen, dass sich im Änderungsbereich der drei genannten Gartenbaucenter bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat, die bei Realisierung der Planung zwangsläufig beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Gegen die Änderung bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht deshalb zunächst Bedenken.

Der Flächennutzungsplan bildet den städtebaulichen Rahmen für die aus ihm zu entwickelnden Bebauungspläne. Schon im Stadium dieser vorbereitenden Bauleitplanung hat eine Abwägung über das „Ob“ einer Bebauung stattzufinden. Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung ist eine Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Zu beachten ist darüber hinaus der Planungsleitsatz des § 11 DSchG NW. Danach haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Auch hieraus ergibt sich die Pflicht zur Klärung, ob und in welchem Umfang planungsrelevante Bodendenkmalsubstanz i.S.d. § 2 DSchG NW im Änderungsbereich erhalten ist.

Auf der Basis der verfügbaren (nicht systematisch erhobenen) Daten muss davon ausgegangen werden, dass in der Fläche ein Bodenarchiv zur Geschichte der Menschen erhalten ist, von dem derzeit weder die einzelnen Bestandteile bekannt sind, noch dessen Bedeutung im denkmalrechtlichen Sinne fixiert ist. Zur Bewertung der Planung hinsichtlich der Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut und damit für die Erarbeitung des Umweltberichtes sind daher zunächst weitere

Die Hinweise auf eine mögliche bedeutende Bodendenkmalsubstanz im Bereich der Gartencenter Wantikow, Selders und Bogie werden zur Kenntnis genommen.

Die Prüfung, ob Belange des Bodendenkmalschutzes bei einer Bebauung im Rahmen einer Betriebserweiterung der aufgeführten drei Gartencenter betroffen sein könnten, wird, wie vom LVR vorgeschlagen, auf die nachfolgenden Bebauungsplanverfahren abgestuft.

Auf die archäologische Bedeutung der Flächen sowie die möglichen daraus resultierenden Einschränkungen im Sinne der §§ 1 Abs. 3, 3, 4, 9, 11 und 29 DSchG NW wird in der Begründung zur FNP-Änderung hingewiesen.

Untersuchungen erforderlich, um in der Folge die möglichen Betriebserweiterungen u.a. mit diesem Ergebnis in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Hierzu verweise ich auf § 1 Abs. 3 und § 11 DSchG NW, die seit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes im letzten Jahr nun mehr auch für nur vermutete Bodendenkmäler gelten. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die geplanten Betriebserweiterungen als Vorhaben noch nicht fixiert sind und dass deren Realisierung ein weiteres Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren voraussetzt, besteht die Möglichkeit der Abstufung der Prüfung auf diese Folgeverfahren. Sofern Sie beabsichtigen, diesen Weg zu wählen bitte ich Sie jedoch, im Rahmen der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung auf die archäologische Bedeutung der Fläche sowie die möglichen daraus resultierenden Einschränkungen im Sinne der §§ 1 Abs. 3, 3, 4, 9, 11 und 29 DSchG NW hinzuweisen.	
Stadt Neuss	Schreiben vom 3. Mai 2016
Vielen Dank für die frühzeitige Unterrichtung der Stadt Neuss im Rahmen des o.g. Verfahrens. Hiermit teile ich Ihnen mit, dass die Stadt Neuss keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meerbusch hat. Nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen, habe ich die folgenden Hinweise/Fragen: • Es wirkt widersprüchlich, dass die Gesamtverkaufsfläche dezidiert erhoben und für die Festlegung der anteiligen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente herangezogen aber nicht festgesetzt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage einer dezidierten Bestandserhebung werden auf der Flächennutzungsplanebene maximal zulässige Geschoßflächenzahlen (GFZ) festgesetzt (standortspezifische Regelung) und die maximal zulässige

wird. Warum wird nicht die Empfehlung des Gutachters umgesetzt, den Bestand an zentrenrelevanten Sortimenten - insbesondere im Außenbereich - einzufrieren bzw. eine maximale Verkaufsflächenobergrenze von 300 m² einzuführen?	Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente festgelegt (einzelhandelsspezifische Regelung). Mit der Flächennutzungsplanänderung können somit bereits jetzt Vorgaben zur Ausgestaltung von notwendigen Bebauungsplänen abgeleitet werden. Weitere Festsetzungen zu Verkaufsflächen, Nutzungen und zulässigen Sortimenten erfolgen im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren und sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erforderlich. Auf die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche (für die Hauptsortimente) wird ganz bewusst verzichtet. Nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung soll jedem Standort zwar möglichst die gleiche Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden. Dennoch soll die maximale Verkaufsfläche erst in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren endgültig festgesetzt werden. So kann zu einem späteren Zeitpunkt noch auf sich verändernde Marktgegebenheiten, z. B. ein verändertes Worst-Case-Szenario aufgrund anderer Kaufkraftzahlen oder der Schließung eines Standortes etc. Rücksicht genommen werden. Bei den untersuchten Gartencentern liegt der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente deutlich unter 10 %, und zwar ungefähr bei 5 %. Dieser relativ geringe Wert deutet daraufhin, dass nur begrenzte Wettbewerbswirkungen zu den Angeboten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gegeben sind. Das Angebot besteht überwiegend aus gartenspezifischen Sortimenten. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Betriebskonzepte sowie aus Gründen der Gleichbehandlung wurde auf eine maximale Verkaufsflächenobergrenze von 300 m² für zentrenrelevante Sortimente, wie sie seinerzeit im gesamtstädtischen Gartencenterkonzept vorgeschlagen wurde, verzichtet. Stattdessen wurde der Ansatz gewählt, dass bei Betrieben im Außenbereich sowie beim Gartencenter Bogie, das aufgrund der Lage und Organisation des Betriebes sowie der Größe der Verkaufsfläche mit einem Außenbereichsbetrieb vergleichbar ist, der für Meerbusch charakteristische Anteil von 5 % der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente
--	--

Die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes basiert auf der grundsätzlichen Annahme, dass die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten der festgesetzten Gartencenter keine negativen Auswirkungen auf die Angebotsattraktivität und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche von Meerbusch haben. Außerdem fehlt eine Aussage hinsichtlich der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neuss. Ich bitte darum, diese zum nächsten Verfahrensschritt vorzulegen.	nicht überschritten werden darf. Lediglich für das Gartencenter Jentjens wird ein Anteil von 10 % an zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt. Aufgrund dieser prozentualen Verkaufsflächenfestsetzungen werden lediglich für die Gartencenter Selders, Bogie und Jentjens die seinerzeit im gesamtstädtischen Gartencenterkonzept vorgeschlagenen 300 m² geringfügig überschritten. Hierdurch ist keine Gefährdung zentraler Lagen zu befürchten. Im Verlauf des Verfahrens wurde ein weiteres, ergänzendes fachspezifisches Gutachten (CIMA Beratung und Management, Köln/ April 2018) erstellt, das insbesondere die möglichen Erweiterungen der Verkaufsflächen und die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente unter dem Aspekt der nicht gewollten negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Meerbusch genauer untersucht und diese gutachterlich bestätigt. Im Gutachten wurden darüber hinaus die möglichen Umverteilungswirkungen im Falle der Umsetzung dieser Gestaltungsspielräume sowohl auf Betriebe und schützenswerte Lagen innerhalb der Stadt Meerbusch, als auch auf die zentralen Versorgungsbereiche in den angrenzenden Stadtteilen untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt und bei Realisierung der Erweiterungen keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in den Zentren der Stadt Meerbusch sowie in den Zentralen Versorgungsbereichen umliegender Städte zu erwarten sind. Dies gilt auch für die Stadt Neuss.
Deichverband Heerdt	Schreiben vom 13. Mai 2016
Grundsätzlich ist der Deichverband "Neue Deichschau Heerdt", der für die Sicherung des Hochwasserschutzes in Meerbusch-Büderich verantwortlich ist, nicht von der geplanten FNP-Änderung betroffen. Jedoch möchte ich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die telefonische Nachfrage beim vom Deichverband genannten

darauf hinweisen, dass zumindest der Betrieb Terra Viridis im Bereich eines laufenden Flurbereinigungsverfahrens liegt. Sollten Sie noch keinen Kontakt mit der Flurbereinigungsbehörde aufgenommen haben, empfehle ich Ihnen dies zu tun. Ansprechpartner bei der Bezirksregierung Düsseldorf ist Herr Stoffels (Tel: 0211-475-9811). Ich weise zudem darauf hin, dass Baumaßnahmen und wesentliche Eingriffe in den Boden laut Deichschutzverordnung der Bezirksregierung Düsseldorf zu genehmigen sind. Ansprechpartner ist Herr Manthei (0211-475-9360).	Ansprechpartner bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Herrn Stoffels, hat ergeben, dass er bzw. der zuständige Fachbereich im Dezernat 33 bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt wurde und seine Belange in der Stellungnahme der Bezirksregierung berücksichtigt wurden. Nach Auskunft von Herrn Stoffels sind keine Flurbereinigungsmaßnahmen geplant. Der Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des FNP-Änderungsverfahrens. Ein entsprechender Hinweis kann im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren aufgenommen werden.
Rhein-Kreis-Neuss	Schreiben vom 20. April 2016
Ich habe die im Betreff genannte Planung aus naturschutzrechtlicher Sicht geprüft und festgestellt, dass für die 113. Änderung Ihres Flächennutzungsplanes die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 29 Absatz 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen erforderlich ist. Die Änderungsteilfläche mit der Ziffer 3.3 im Begründungsentwurf „Gartencenter Schubert“ an der Straße „Zur Alten Burg 5“ liegt im Landschaftsschutzgebiet mit der Ordnungsnummer 6.2.2.3 „Ossum-Bösinghover Altstromrinne / Herrenbusch / Lanker Bruch und Lanker Busch“ des Landschaftsplanes III des Rhein- Kreises Neuss. Die Schutzfestsetzung erfolgte gemäß § 21 Buchstabe a), b) und c) LG NRW (entspricht heute, da § 21 LG NRW nicht länger gilt, § 26 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 3 BNatSchG) insbesondere wegen • der Bedeutung der Altstromrinne als kleinflächiges Mosaik aus Wiesen- und Weideflächen, Gehölzen, Gräben und Wegerändern, • der Bedeutung der Kulturlandschaft mit hohem Anteil an Hecken, Baumreihen, Kopfbäumen, Baumgruppen und Waldrändern für den Artenschutz, • der Bedeutung der Seefläche als Uferschwalbenbiotop, • der Bedeutung des Herrenbusches als großes Laubmischwaldgebiet	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt. In der Zwischenzeit wurde im Kreistag in der Sitzung am 28. März 2017 ein positiver Beschluss zur Anpassung des Landschaftsplanes III des Rhein-Kreis Neuss an die Bauleitplanung (Landschaftsplananpassungsverfahren nach § 20 Abs. 4 LNatSchG) gefasst. Die Festsetzungen des Landschaftsplans III des Rhein-Kreises Neuss – hier: Festsetzung des Gartencenters Schubert als Teil des Landschaftsschutzgebietes mit der Ordnungsnummer 6.2.2.3 – werden mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft treten. Bis dahin ändert sich an der Lage des Gartencenters im Landschaftsschutzgebiet und der Geltung der daraus folgenden Vorschriften nichts.

- für den Naturhaushalt und für die Erholung,
- der Bedeutung des Lanker Bruchs als wertvollem Feuchtgebiet.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan soll künftig die in Rede stehende Teilfläche als Sondergebiet i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 10 und § 11 Abs. 3 BauNVO darstellen. Im Falle der Aufstellung eines daraus gern. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelten Bebauungsplanes würde die Fläche als Sondergebiet festgesetzt werden. Da sich gemäß § 16 Absatz 1 LG NRW der Landschaftsplan - unbeschadet der baurechtlichen Festsetzungen - nur auf solche Flächen erstrecken kann, für die ein Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 14 bis 18, 20, 24 bis 26 BauGB trifft, muss das künftige Sondergebiet bei Inkrafttreten eines dementsprechenden Bebauungsplanes aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden.

Für derartige Konstellationen ist das Anpassungsverfahren des § 29 Abs. 4 LG NRW vorgesehen. Demnach treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Somit benötigt die Stadt Meerbusch vor dem Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes die Aussage des Rhein-Kreises Neuss als Träger der Landschaftsplanung, ob er der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meerbusch widerspricht oder nicht. Dies bedingt eine Beschlussfassung des Kreistages und vorbereitend eine Befassung des Beirates bei der unteren Landschaftsbehörde und des Planungs- und Umweltausschusses des Kreistages.

Da die Ladungsfrist für die kommende Sitzung des Landschaftsbeirates am 3. Mai 2016 bereits abgelaufen ist, kann erst die Sitzung des

Landschaftsbeirates am 20. September 2016 erreicht werden, in der Folge dann die Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 29. November 2016 und die Kreistagssitzung am 21.12.2016. Besteht Ihrerseits ein wichtiger Grund dafür, dass die Beschlussfassung bereits in der Kreistagssitzung am 28. September erfolgen muss, bitte ich um entsprechende Mitteilung.	
Rhein-Kreis-Neuss	Schreiben vom 11. Mai 2016
Ich habe die im Betreff genannte Planung aus wasser-, altlasten-, bodenschutz-, immissionsschutz- und naturschutzrechtlicher, sowie aus gesundheits- und straßenbehördlicher Sicht geprüft. Im Einzelnen nehme ich wie folgt Stellung: Altlasten und Bodenschutz Das Gartencenter „Terra Viridis“ ist vom Altstandort Me-0363,00 betroffen (s. Anlage). Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle, für die im Jahr 1937 die Baugenehmigung erteilt wurde. Auf der 2.040 qm großen Fläche wurde 2009 eine Geländebegehung durchgeführt. Dort ergaben sich keine Hinweise auf tankstellenspezifische Einrichtungen. Dem Eigentümer war der Betrieb einer ehemaligen Tankstelle nicht bekannt. Sollten sich im Rahmen von Erdbauarbeiten Indizien zur Lage der ehemaligen Tankstelle ergeben, ist eine neue Gefährdungsbewertung durchzuführen. Immissionsschutz Aufgrund der Lage einzelner vorhandener Gartencenter zur Wohnbebauung können immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. So gehe ich davon aus, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte durch Geräusche an den Standorten Selders, Schubert, Jentjens und insbesondere Bogie nicht ausgeschlossen werden können. Da die Erweiterungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes lediglich	Der Stellungnahme wird gefolgt. In der Begründung zum Gartencenter „Terra Viridis“ (Punkt 5.4) wird unter Punkt „Altlasten und Bodenschutz“ der entsprechende Hinweis auf den Altstandort aufgenommen. Der Hinweis auf mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte durch Geräusche an den Standorten Selders, Schubert, Jentjens und Bogie wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung für die jeweiligen Standorte mit aufgenommen. Ebenfalls aufgenommen wird, dass die konkreten immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens durch ein schalltechnisches Gutachten zu untersuchen sind und der Nachweis erbracht werden muss, dass Konflikte

planerisch vorbereitet werden, können konkrete immissionsschutzrechtliche Auswirkungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt und auch nicht untersucht werden. In welcher Form die an den jeweiligen Standorten dann geplanten Nutzungserweiterungen möglich sind, ist in dem dann jeweils durchzuführenden verbindlichen Bauleitplanverfahren zu prüfen. Hier sind dann die entsprechenden schalltechnischen Gutachten beizubringen, um den Nachweis zu führen, dass Konflikte nicht entstehen, bzw. durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden können. Landschaftsschutz Die Änderungsteilfläche mit der Ziffer 3.3 im Begründungsentwurf „Gartencenter Schubert“ an der Straße „Zur Alten Burg 5“ liegt im Landschaftsschutzgebiet mit der Ordnungsnummer 6.2.2.3 „Ossum-Bösinghover Altstromrinne / Herrenbusch / Lanker Bruch und Lanker Busch“ des Landschaftsplanes III des Rhein- Kreises Neuss. Hierzu habe ich bereits mit Datum vom 20. April 2016 Ihnen gegenüber Stellung genommen und festgestellt, dass im Zuge des laufenden Aufstellungsverfahrens der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes vor dem Ratsbeschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 29 Absatz 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen erforderlich ist. Habitatschutz Die Änderungsteilfläche mit der Ziffer 3.1 im Begründungsentwurf „Gartencenter Wantikow“ an der Kreisstraße 9 liegt unmittelbar angrenzend an das Naturschutzgebiet mit der Ordnungsnummer 6.2.1.3 „Ilvericher Altrheinschlinge“ des Landschaftsplanes III des Rhein-Kreises Neuss. Es grenzt somit zugleich an das FFH-Gebiet DE-4706-301 an. § 36 Satz 2 BNatSchG ordnet eine Überprüfung der 113. Flächennutzungsplanänderung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes an. Diese Prüfung ist eine eigenständig durchzuführende Prüfung, die nicht mit der Artenschutz- oder	nicht entstehen bzw. durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden können. In der Zwischenzeit wurde im Kreistag in der Sitzung am 28. März 2017 ein positiver Beschluss zur Anpassung des Landschaftsplanes III des Rhein-Kreis Neuss an die Bauleitplanung (Landschaftsplananpassungsverfahren nach § 20 Abs. 4 LNatSchG) gefasst. Die Festsetzungen des Landschaftsplans III des Rhein-Kreises Neuss – hier: Festsetzung des Gartencenters Schubert als Teil des Landschaftsschutzgebietes mit der Ordnungsnummer 6.2.2.3 – werden mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft treten. Bis dahin ändert sich an der Lage des Gartencenters im Landschaftsschutzgebiet und der Geltung der daraus folgenden Vorschriften nichts. Die in der Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss geforderte FFH-Vorprüfung wurde zwischenzeitlich erstellt (Kuhlmann & Stucht, Juli 2017). Im Gutachten wurden die Wirkfaktoren der geplanten FNP-Änderung genauer untersucht. Unterschieden wurde hier nach baubedingten, anlagebedingten und mit dem Betrieb zusammenhängenden Wirkfaktoren. Da sich die Abgrenzung des Sondergebietes am Bestand orientiert und mit der Ausweisung keine neuen Flächenbeanspruchungen erfolgen, können anlagebedingte (entstehen durch die bauliche Nutzung und verursachen dauerhafte Wirkungen durch die Inanspruchnahme von Flächen)
--	--

Umweltprüfung zusammengefasst werden darf. Gemäß Ziffer 4.2.2 der VV Habitatschutz kann von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO, Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO bzw. Darstellungen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden. Die geplante Wohnbaufläche liegt unmittelbar am FFH-Gebiet DE-4706-301. Somit ist der für die Annahme der 0. g. Regelvermutung notwendige Abstand zwischen Baufläche und FFH-Gebiet keinesfalls eingehalten. Der die Verträglichkeitsprüfung regelnde § 34 BNatSchG sieht vor, dass sich, soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG ist, die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften ergeben, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Mit der 5. Änderung des Landschaftsplanes III werden die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes in der Naturschutzgebietsausweisung berücksichtigt. Der 5. Änderung des Landschaftsplanes III zufolge erfolgt die Festsetzung des Gebietes „Ilvericher Altrheinschlinge“ als Naturschutzgebiet gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG nun insbesondere „1. zur Erhaltung und Förderung von Lebensgemeinschaften und Lebensstätten wildwachsender Pflanzen- und wildlebender Tierarten insbesondere zur Erhaltung und Entwicklung der wertvollen FFH-Lebensraumtypen • Erlen- Eschen- und Weichholz- Auenwälder (91EO, Prioritärer Lebensraum) • Natürliche eutrophe Seen und Altarme (3150) • Flüsse mit Schlammbänken und einjähriger Vegetation (3270) • Feuchte Hochstaudenfluren (6430) • Glatthafer- und Wiesen-knopf- Silgenwiesen (6510)); 2. Zur Erhaltung der Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß der Anhänge II oder IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie, insbesondere: Schwarzblauer Bläuling, Kammmolch, Nachtigall, Pirol, Eisvogel, Wasserralle, Krickente, Bekassine, Zwergtaucher, Steinbeißer, Schlammpeitzger sowie zur Erhaltung der gefährdeten bzw. stark gefährdeten Arten der Roten Liste der BRD/NRW, insbesondere: Steinkauz; 3. Zur Förderung und Sicherung eines Habitats für Vögel, für ziehende und rastende Vögel	ausgeschlossen werden. Baubedingte oder neue betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch die Flächennutzungsplanänderung ebenfalls nicht, da die Änderung des FNP mögliche Betriebserweiterungen lediglich planerisch vorbereitet. Baubedingte bzw. betriebsbedingte Wirkungen können erst nach Konkretisierung der Planungen im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens untersucht und abschließend bewertet werden. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Ilvericher Altrheinschlinge“ durch die Änderung des Flächennutzungsplans sicher ausgeschlossen werden können. Weitere Untersuchungen zur Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen sind nicht erforderlich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen und zu dokumentieren, dass Auswirkungen auch weiterhin sicher ausgeschlossen sind.
--	---

des Anhang I bzw. des Art.4 (2) der Vogelschutz- Richtlinie, insbesondere: Kiebitz, Austernfischer; 4. Zur Erhaltung und Wiederherstellung einer vielfältig strukturierten Rheinauenlandschaft, insbesondere durch Anlage der stromtallandschaftstypischen Strukturen: • der Traubenkirschen Erlen Eschenwälder • der mageren Flachlandmähwiesen durch extensive Grünlandnutzung und Umwandlung von Acker in Grünland • der Weichholz- und Hartholzauenwälder • der Kopfweidenbestände; 5. zur Wiederansiedlung von Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhänge II oder IV der FFH-Richtlinie, insbesondere: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling; 6. zur Sicherung einer der letzten großen Refugialräume in NRW; 7. wegen der besonderen Eigenart und Schönheit der Altstromrinne als charakteristischem Element der niederrheinischen Flußlandschaft; 8. zum Schutz der Altstromrinne als Dokument der jüngeren Flußgeschichte des Rheins, insbesondere aus erdgeschichtlichen und landeskundlichen Gründen; 9. zur Erhaltung und Wiederherstellung von schutzwürdigen Böden; insbesondere der Böden mit einem sehr hohen Biotopentwicklungspotential (z.B. Moorböden) und Böden mit einer hohen bis sehr hohen Regelungs- und Pufferfunktion I Bodenfruchtbarkeit (z.B. Auenböden)." Für das Sondergebiet Gartencenter Wantikow ist aufgrund der sensiblen Lage an der Grenze des FFH-Gebietes DE-4706-301 eine verbindliche Bauleitplanung schnellstmöglich anzustreben, um sowohl den Betrieb als auch insbesondere mögliche Erweiterungen verbindlich planerisch unter Berücksichtigung des Natur- und Habitatschutzes zu regeln. Artenschutz Im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsverfahren wird der Artenschutz zu beachten sein. Die vorliegende 113. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet planerisch keine Vorhaben vor, die in den genannten kommenden Verfahren nicht bewältigt werden können. Dies ist - sofern sich die Stadt Meerbusch als zuständige Behörde meiner Einschätzung anschließt - in einer der vorliegenden Planung beizufügenden	Der Hinweis auf eine möglichst zeitnahe Durchführung des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist es derzeit noch nicht möglich, einen konkreten Verfahrensstart zu benennen, da für ein solches Verfahren sowohl die planerischen Absichten des Grundstückseigentümers als auch die vorhandenen personellen Kapazitäten bei der Stadt Meerbusch berücksichtigt werden müssen. Die in der Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss geforderte Artenschutzprüfung wurde zwischenzeitlich erstellt (Kuhlmann & Stucht, September 2017). Da es sich bei der Flächennutzungsplanänderung lediglich um die vorbereitende Bauleitplanung handelt, kann diese nicht zu Verstößen gegen
---	--

Verkehrszahlen zu prüfen sein, um die verkehrlichen Anforderungen der Erschließung zu erfüllen.	
PLEDOC	Schreiben vom 20. April 2016
Von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Die uns per E-Mail übermittelten Unterlagen (Anschreiben, Planausschnitte und Begründungsentwurf) zur 113. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sicherung vorhandener Gartencenter im Stadtgebiet Meerbusch“ haben wir ausgewertet und festgestellt, dass im Geltungsbereich der Änderungen für die Gartencenter Selders und Bogie jeweils eine Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH verläuft.	
Zu den einzelnen Änderungsbereichen des Flächennutzungsplanes erhalten Sie Übersichtskarten mit Darstellung der Leitungstrassen der Ferngasleitungen, sofern im Plangebiet verlaufend. Beachten Sie bitte, dass die Eintragung der Ferngasleitungen in diesen Plänen nur als grobe Übersicht geeignet ist.	
Wir bitten Sie, die Verläufe der Ferngasleitungen anhand der beigefügten Bestandspläne in die Plangrundlage des Flächennutzungsplans zu übernehmen, im Erläuterungsbericht entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Die Darstellung der Ferngasleitungen in den beigefügten Planunterlagen ist nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.	Der Trassenverlauf im Bereich des Standortes Bogie ist bereits im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Trassenverlauf der Erdgasfernleitung im Änderungsbereich des Standortes Selders wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich übernommen und entsprechend dem tatsächlichen Verlauf dargestellt.
Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes beachten Sie bitte das beiliegende Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. In diesem Zusammenhang machen wir schon jetzt auf folgendes aufmerksam:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind jedoch nicht Regelungsgegenstand des FNP-Änderungsverfahrens, sondern im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens sowie in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

• Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Versorgungseinrichtungen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. • Die Errichtung von Bauwerken ist innerhalb des 4 m bzw. 8 m breiten Schutzstreifens der Ferngasleitungen <u>nicht</u> erlaubt. Dies gilt auch für Gewächshäuser, Folienhäuser Überdachungen, etc. • Das Anpflanzen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnenden Sträuchern, z. B. im Zusammenhang mit der gepl. Erweiterung einer Baumschule, darf grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches erfolgen. Anpflanzungen im Schutzstreifenbereich sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Open Grid Europe GmbH gestattet, wobei ein Abstand von 2,5 m nicht unterschritten werden darf. Der Trassenverlauf der Gasversorgungsanlagen muss sichtbar und begehbar bleiben. • Anzuchtflächen sind nach Möglichkeit ebenfalls außerhalb des Schutzstreifenbereiches anzuordnen. Abschließend teilen wir mit, dass in Geltungsbereich der 113. FNP-Änderung keine Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH&Co.KG vorhanden sind.	
Bezirksregierung Düsseldorf Gegen die von Ihnen gemäß § 34 Abs. 1 LPlG vorgelegte o.g. Flächennutzungsplan-Änderung bestehen in Teilen <u>landesplanerische Bedenken</u>. Im oben genannten Flächennutzungsplanänderungsverfahren planen Sie die Sicherung vorhandener Gartencenter im gesamten Stadtgebiet Meerbusch. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Meerbusch wird die besondere Bedeutung der großflächigen Gartencenter für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Meerbusch herausgestellt. Da sich die meisten Gartencenter aus einem gartenbaulichen und landwirtschaftlichen Betrieb	Schreiben vom 26. Juni 2016 Der Stellungnahme wird gefolgt.

entwickelt haben, liegen sie größtenteils im Außenbereich und bedürfen einer planungsrechtlichen Steuerung über Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Diese Aufarbeitung der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts von 2010 wird grundsätzlich von der Bezirksregierung begrüßt. Um eine unkontrollierte Entwicklung der sechs Gartencenter-Standorte zu steuern, soll auf Ziel 7 Landesentwicklungsplan NRW - sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (LEP NRW - EH), Überplanung von vorhandenen Standorten, abgestellt werden. In Ausnahmefällen kann hierbei eine Erweiterung in Betracht kommen soweit diese geringfügig ist und plausibel dargelegt wird, dass dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.	
<u>Standorte Wantikow, Selders, Schubert, Terra Viridis</u> Alle Standorte befinden sich im regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich mit jeweils unterschiedlichen ergänzenden überlagernden Darstellungen. Diese sind in der Begründung zur 113. FNP-Änderung sowohl mit Blick auf die noch rechtskräftigen Festlegungen des Regionalplanes GEP99 als auch unter Berücksichtigung der in Aufstellung befindlichen Ziele des im Entwurf vorliegenden neuen Regionalplanes RPD korrekt dargelegt und diskutiert. Die Abgrenzung der Sondergebiete fokussiert sich vorrangig auf den baulichen Bestand. Für die Gartencenter Wantikow, Selders, Schubert und Terra Viridis sind jeweils Erhöhungen der Geschossflächenzahl (GFZ) von 10 % und der Verkaufsflächen (VKF) von 15 % avisiert. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente wird auf 5 % der künftig maximal ausschöpfbaren Verkaufsfläche begrenzt. In der Begründung wird das Erfordernis für die Erweiterungen und die mit der Vorgabe einer GFZ auf Ebene des FNP faktisch möglichen Erhöhungen der Verkaufsfläche in m² nachvollziehbar erläutert und den Anforderungen des Zieles 7 LEP NRW-EH entsprechend vorgenommen. <u>Es bestehen keine landesplanerischen Bedenken.</u> In Bezug auf die überlagernden regionalplanerischen Darstellungen zu den Themen Grundwasser- und Gewässerschutz bzw. Hochwasserschutz weise ich ergänzend für die Standorte Wantikow und Terra Viridis auf	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

folgende Aspekte hin: Der Bereich des Gartencenters Wantikow ist sowohl im GEP99 als auch im Regionalplanentwurf als Bereich für Grundwasser- und Gewässerschutz (BGG) dargestellt. Hierbei handelt es sich um die Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum. Laut GEP99 Kapitel 3.10 Wasserwirtschaft Ziel 2 sind BGGs vor Nutzungen zu schützen, die die Gewässerbeschaffenheit beeinträchtigen könnten. Ziel 1 des Kapitels 4.4.3 Grundwasser- und Gewässerschutz des RPD-Entwurfs schließt Planungen und Maßnahmen in BGGs aus, die eine Nutzung der Grundwasservorkommen für die öffentliche Trinkwasserversorgung beeinträchtigen oder gefährden können. Inwiefern hier eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des BGG besteht, ist im Bauleitplanverfahren zu klären. Der Bereich des Gartencenters Terra Viridis soll gemäß Regionalplanentwurf künftig als Überschwemmungsbereich dargestellt werden. Das Gartencenter befindet sich im rückgewinnbaren Überschwemmungsbereich des Polders Ilverich. Gemäß RPD-Entwurf Kapitel 4.4.4 „Vorbeugender Hochwasserschutz“ Grundsatz 2 soll in potenziellen und auf ein HQ100 bemessenen Überflutungsbereichen (siehe auch Beikarte „4H-Vorbeugender Hochwasserschutz“ RPD-Entwurf) bei der Festlegung der weiteren räumlichen Nutzung dem Risiko einer Überflutung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist auf Ebene der Bauleitung zu berücksichtigen.	Der Hinweis auf die Lage des Gartencenters Wantikow in der Wasserschutzzone III A wird zur Kenntnis genommen. Neben diesem Gartencenter befinden sich auch die Gartencenter Schubert und Jentjens innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone der Gewinnungsanlage Lank-Latum. Unabhängig vom nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist die entsprechende Verordnung zu den Wasserschutzzeiten bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird darauf hingewiesen, dass im seit dem 13.04.2018 wirksamen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf für den Änderungsbereich die Freiraumfunktion „Überschwemmungsbereich“ dargestellt ist. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ist dem Risiko einer Überflutung ein besonderes Gewicht beizumessen.
<u>Standort Bogie</u> Der Standort Bogie liegt sowohl gemäß geltendem Regionalplan GEP99 als auch künftigen Regionalplan RPD innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Die Darstellung eines Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt hier insoweit auch nicht zwangsläufig den engen Rahmenbedingungen des Zieles 7 LEP NRW-EH. Gegen die hier geplante deutliche Heraufsetzung der GFZ im Vergleich zum Bestand (von 0,4 auf 0,6) sowie die dargelegten avisierten Erweiterungen der Verkaufsfläche bestehen <u>keine landesplanerischen Bedenken</u>.	Mittlerweile haben sich die planerischen Überlegungen dahingehend geändert, dass allen Gartencenterstandorten bei der Erhöhung der GFZ der gleiche Erweiterungsspielraum eingeräumt und im Sinne der Gleichbehandlung eine Erhöhung der GFZ von maximal 10 % ermöglicht werden soll. Dies bedeutet für den Standort Bogie, dass die im Bestand vorhandene GFZ von 0,4 zukünftig auf 0,44 erhöht werden kann. An der geplanten Verkaufsfläche hat sich im Vergleich zur letzten Beteiligung der Bezirksregierung nichts verändert.

	Da sogar bei einer Heraufsetzung der GFZ auf 0,6 seitens der Bezirksregierung keine Bedenken geäußert wurden, wird davon ausgegangen, dass dies auch bei einer im Vergleich dazu niedrigeren GFZ aufrechterhalten wird.
<u>Standort Jentjens</u> Der Standort Jentjens liegt gemäß geltendem Regionalplan GEP99 im Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Die hier geplante deutliche Gesamterweiterung des Standortes (GFZ von 0,5 auf 0,7) sowie ein größerer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente an der künftigen maximalen Verkaufsfläche in Höhe von 10 Prozent, begegnen unter Beachtung des Zieles 7 LEP NRW-EH <u>landesplanerischen Bedenken</u>. Im Zuge der Erarbeitung des neuen Regionalplanes RPD ist die Umwandlung in einen ASB mit der Zweckbestimmung Gewerbe vorgesehen. In diesem ist künftig die Planung von Neuansiedlungen oder deutlichen Erweiterungen von Vorhaben im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Rahmen der Vorgaben des LEP NRW-EH möglich. Sie können Ihr Bauleitplanverfahren parallel zur Fortschreibung des Regionalplanes weiterführen. Für die Neuausrichtung des Standortes Jentjens in der bisher dargelegten Form ist jedoch die Rechtskraft der neuen regionalplanerischen Darstellung abzuwarten bevor ein entsprechender Feststellungs- oder Satzungsbeschluss auf Ebene der Bauleitplanung erfolgen kann.	Mittlerweile haben sich die planerischen Überlegungen dahingehend geändert, dass allen Gartencenterstandorten bei der Erhöhung der GFZ der gleiche Erweiterungsspielraum eingeräumt und im Sinne der Gleichbehandlung eine Erhöhung der GFZ von maximal 10 % ermöglicht werden soll. Dies bedeutet für den Standort Jentjens, dass die im Bestand vorhandene GFZ von 0,46 zukünftig auf 0,51 erhöht werden kann. Lediglich der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten soll beim Standort Jentjens statt 5 % - wie bei den anderen Gartencentern - zukünftig 10 % (entspricht 340 m²) betragen. Aufgrund der Tatsache, dass mittlerweile der Regionalplan Düsseldorf rechtskräftig ist und der Standort nicht mehr als gewerblich-industrieller Bereich (GIB), sondern als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt ist, ist die geplante Festsetzung des zentrenrelevanten Randsortimentes von 10 % unschädlich, da nunmehr sowohl dem Ziel 6.5-1 als auch dem Ziel 6.5-5 des Landesentwicklungsplans NRW entsprochen wird. Die ursprünglichen landesplanerischen Bedenken der Bezirksregierung sind somit ausgeräumt.
Aus der durchgeführten Hausbeteiligung sind folgende Hinweise der Dezernate 35 (Städtebau), 51 (Natur- und Landschaftsschutz) sowie 54 (Wassenwirtschaft) eingegangen: Mit Blick auf das weitere Planverfahren weise ich ergänzend auf nachfolgende planungsrechtliche bzw. fachgesetzliche Aspekte hin: Planungsrechtliche Aspekte: In meiner Funktion als höhere Verwaltungsbehörde im Sinne des BauGB	

(Dezernat 35) weise ich in Hinblick auf das später erforderliche Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB auf folgende Punkte hin:	
1. Maßstab der Pläne Die von der Stadt Meerbusch (digital) vorgelegten Pläne sind nicht mit einer Maßstabsangabe versehen. Augenscheinlich ist bei den verschiedenen Plänen auch nicht der gleiche Maßstab verwendet worden. Ich weise daher darauf hin, dass bei dem noch anzufertigenden Entwurf des Plans für die 113. FNP-Änderung der Maßstab anzugeben ist und es im Hinblick auf die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wünschenswert ist, wenn für alle Zeichnungen der gleiche Maßstab verwendet wird, da so die Flächengrößen der einzelnen Sondergebiete leichter erkannt werden können.	Die Angabe des Maßstabes wurde für alle Gartencenterstandorte sowohl in den Darstellungen in der Begründung als auch in den jeweiligen Ausschnitten aus dem Flächennutzungsplan nach Änderung ergänzt. Für alle Zeichnungen in der Begründung wurde zudem der gleiche Maßstab verwendet, so dass die Zeichnungen nunmehr einheitlich und die Flächengrößen auch grafisch miteinander vergleichbar sind.
2. Landschaftsschutz Nach Angabe im Begründungsentwurf (Kap. 3.3) liegt der Bereich des Gartencenters Schubert zu großen Teilen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, das im Landschaftsplan des Kreises Neuss festgesetzt ist. Da die Errichtung von baulichen Anlagen in einem Landschaftsschutzgebiet nicht ohne weiteres zulässig ist, ist im weiteren Verfahren mit dem Rhein-Kreis Neuss abzustimmen, ob von dort keine Bedenken bestehen und der Landschaftsplan geändert wird oder bei einer gewünschten baulichen Erweiterung eine Befreiung von den Verboten des Landschaftsschutzes in Aussicht gestellt werden kann.	Die vorgeschlagene Abstimmung mit dem Rhein-Kreis Neuss ist bereits erfolgt. In der Zwischenzeit wurde im Kreistag in der Sitzung am 28. März 2017 ein positiver Beschluss zur Anpassung des Landschaftsplanes III des Rhein-Kreis Neuss an die Bauleitplanung (Landschaftsplananpassungsverfahren nach § 20 Abs. 4 LNatSchG) gefasst. Die Festsetzungen des Landschaftsplans III des Rhein-Kreises Neuss – hier: Festsetzung des Gartencenters Schubert als Teil des Landschaftsschutzgebietes mit der Ordnungsnummer 6.2.2.3 – werden mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft treten. Bis dahin ändert sich an der Lage des Gartencenters im Landschaftsschutzgebiet und der Geltung der daraus folgenden Vorschriften nichts.
3. Verkaufsflächen Zunächst fällt auf, dass für alle Gartencenter unabhängig von ihrer im Regionalplan dargestellten Lage eine Erweiterung der VKF um insgesamt 15 % (davon i.d.R. 5 % zentrenrelevant) zugestanden werden soll. Im Begründungsentwurf ist zu den im allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich liegenden Gartencentern Schubert (Kap. 3.3) und Terra Viridis (Kap. 3.4)	Mittlerweile haben sich die planerischen Überlegungen dahingehend verfestigt, dass allen Gartencenterstandorten bei der Erhöhung der Verkaufsfläche bzw. der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente der gleiche Erweiterungsspielraum eingeräumt werden soll. Lediglich für den Standort Jentjes soll prozentual gesehen eine größere

dargelegt, dass die Möglichkeit eines attraktiven vielseitigen Warenangebotes im Bereich der Randsortimente stark begrenzt werden soll, um zusätzliche Besucherverkehre möglichst ausschließen zu können. Anschließend wird für beide Sondergebiete jeweils die Erhöhung der Verkaufsfläche mit 15 % und der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente mit 5 % berechnet, genauso wie bei den übrigen Sondergebieten. Die Festlegung der Verkaufsflächen für die Gartencenter Schubert und Terra Viridis ist daher nicht ganz schlüssig und sollte überprüft werden. Für das im GIB (nicht GIP wie unter Erfordernis“... geschrieben) liegende Gartencenter Jentjens (nicht „Jentgens“, Kap. 5) soll die Erweiterung 10 % zentrenrelevante Sortimente statt wie in den anderen Märkten 5 % umfassen. Als Begründung wird eine kompaktere Verkaufsfläche genannt, ohne dass dies näher erläutert wird.	Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente ermöglicht werden. Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet, die widersprüchlichen Passagen wurden korrigiert.
4. Geschossflächen Bei den Erläuterungen zu Gartencenter Jentjens (Kap. 5) sind in der Tabelle angegebenen Geschossflächen nicht ganz nachvollziehbar, da bei ca. 13.000 m² Sondergebietsfläche entweder eine GFZ von 0,5 eine Geschossfläche von ca. 6.500 m² ergeben müsste und eine GFZ von 0,7 eine Geschossfläche von ca. 9.100 m² ergeben müsste. Danach ergibt sich ein Erweiterungspotenzial von ca. 2.600 m² = 40 %. Alternativ ergäbe ein Gebäudebestand von 6.000 m² eine GFZ von 0,46 und nicht 0,5. Die GFZ würde somit (bei 6.000 tatsächlichem und 9.100 m² zulässigem Bestand) sogar um 3.100 m² = 51 % erhöht. Die Bedeutung des Satzes „Bei der derzeit gültigen GFZ-Festsetzung von 0,6 werden somit gebietsverträgliche Erweiterungsmöglichkeiten in einem erheblichen Maße zugestanden“ erschließt sich nicht. Der derzeit gültige B-Plan schließt großflächige Einzelhandelsbetriebe aus und Sie stellen selber fest, dass Erweiterungen nicht im Einklang mit dem Bebauungsplan zu bringen sind. Insofern ist die derzeit gültige GFZ für die Vorhabenbeurteilung und Entwicklungsmöglichkeiten unerheblich, entscheidend sind lediglich die beabsichtigten Festsetzungen für das SO.	Die Tabellen zu den einzelnen Gartencentern wurden überprüft und angepasst. Beim Gartencenter Jentjens beträgt die GFZ im Bestand bei einer Sondergebietsfläche von 13.000 m² 0,46. Diese wird zukünftig, wie bei allen anderen Gartencentern, um 10 % auf insgesamt 0,51 erhöht. Die Begründung wurde mittlerweile überarbeitet und entsprechend angepasst.

Die planungsrechtlichen Hinweise resultieren aus einer überschlägigen Sichtung der eingereichten Unterlagen. Auch hier nicht erwähnte planungsrechtliche Aspekte können bei der umfassenden Prüfung im späteren Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB geltend gemacht werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Mein Dezernat 54 (Obere Wasserbehörde) nimmt wie folgt Stellung: Keines der Gartencenter befindet sich derzeit in einem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 112 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG). Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM) als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes wurden Risikogebiete identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen. Der Rhein ist ein solches Risikogebiet bzw. Risikogewässer. Für die ermittelten Risikogebiete wurden bis Ende 2013 Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt. Diese Karten finden Sie auf der Internetseite: http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Risiko_und_Gefahrenkarten Die Gartencenter Terra Viridis und Wantikow liegen innerhalb der Gebiete, die ab einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können. Der Gartencenter Bogie liegt innerhalb der Gebiete, die ab einem Hochwasserereignis HQ100 des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise für die Gartencenter Terra Viridis und Wantikow sowie Bogie wurden in der Begründung ergänzend aufgenommen. Inwieweit allerdings eine Gefährdung besteht und Schutzmaßnahmen zu treffen sind, ist im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

B. Liste der beteiligten Behörden und Nachbargemeinden

☐
☒

113. FNP - Änderung

„Sicherung vorhandener Gartencenter im Stadtgebiet Meerbusch“

- ☒ § 4 (1) + § 2 (2) BauGB (frühz. Beteiligung)
- ☐ § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB (Offenlage)
- ☐ § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB (ern. Offenlage)

Fachbereiche, Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden			Anregungen, Hinweise + Vorschläge	keine Anregungen, Hinweise + Vorschläge
1	Rhein-Kreis Neuss	X	20.04.2016 + 11.05.2016	
1a	Rhein-Kreis Neuss Tiefbauamt			
2	Bezirksregierung / Kampfmittelbeseitigung (Antrag und Anschreiben nur in Schriftform und Postweg) über FB 1	X		
3	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53 Bauleitplanverfahren (1 Papierfass. + digital per Mail)	X		10.05.2016
5	LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland	X		
6	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	X	27.05.2016	
7	Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL MG	X		12.05.2016
8	Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL KR (nur BAB)			
9	Landesbetrieb Liegenschaften NRW			
10	Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW			
11	Landesbetrieb Wald und Holz NRW (staatl. Forstamt)	X		18.04.2016
12	Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Erft-Kreis	X		13.05.2016
13	Wehrbereichsverwaltung West			
14	Finanzamt Neuss (nur Offenlage)			
15	Industrie- und Handelskammer	X	12.05.2016	
16	Handwerkskammer	X		18.04.2016
17	Kreishandwerkerschaft	X		
18	Wasser- und Schifffahrtsamt			
19	Deichverband Neue Deichschau Heerdt (Unterlagen nur in Schriftform und Postweg)	X	13.05.2016	
20	Deichverband Meerbusch-Lank	X		
21	Deutsche Telekom AG, PTI 14 (nur Büderich)			
22	Deutsche Telekom AG, PTI 13 (Unterlagen nur in Schriftform und Postweg)	X		
23	Unitymedia Hessen GmbH & Co KG	X		
24	WBM – STW, Vertrieb	X		
24a	WBM – STW, Vertrieb	X		

Fachbereiche, Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden			Anregungen, Hinweise + Vorschläge	keine Anregungen, Hinweise + Vorschläge
25	Amprion GmbH (<i>RWE Hochspannungsnetz</i>)	X		20.04.2016
26	Westnetz GmbH Regionzentrum Neuss (<i>Grund-/Ausführungsplanung, Dokumentation</i>)			
27	Westnetz GmbH Spezialservice Strom (<i>Dortmund</i>)	X		11.05.2016
28	Air Liquide, Ferngasleitungen Rhein-Ruhr	X		14.04.2016
29	Thyssengas GmbH (<i>RWE Transportnetz Gas</i>)	X		15.04.2016
30	PLEdoc GmbH	X	20.04.2016	
31	Flughafen Düsseldorf	X		10.05.2016
32	DFS Deutsche Flugsicherung	X		
33	Rheinbahn AG			
34	SWK Mobil GmbH (<i>Stadtwerke Krefeld SWK Bus</i>)			
35	BVR - Busverkehr Rheinland			
38	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region West			
39	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW	X		
40	BUND (<i>Ortsgruppe Meerbusch</i>)	X	11.05.2016	
42	Stadtverband der Kleingärtner e.V.			
43	Verein Linker Niederrhein (<i>Wanderwege</i>)			
44	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
45	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW			
46	Evgl. Kirchengemeinde Büderich (<i>Unterlagen nur in Schriftform und Postweg</i>)	X		
47	Evangelische Kirchengemeinde Osterath			
48	Evgl. Kirchengemeinde Lank / Strümp			
49	Erzbistum Köln (<i>nur Büderich</i>)			
50	Kath. Kirchengemeinde St. Mauritius und Heilig Geist (<i>nur Büderich</i>)	X		
51	Verwaltungszentrum der Kirchengemeinden (<i>kath. Immobilien alle außer Büderich</i>)			
52	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	X		
53	Landesverband der Jüdischen Gemeinde (<i>nur Friedhof Latum</i>)	X		
54	Stadt Krefeld	X		
55	Stadt Düsseldorf	X		
56	Stadt Neuss (<i>Unterlagen nur in Schriftform und Postweg</i>)	X	03.05.2016	
57	Stadt Kaarst	X		
58	Stadt Willich	X		
59	Stadt Duisburg			
61	Bezirksregierung Regionalentwicklung (<i>FNP-Berichtigung</i>)	X	26.07.2016	
62	Bezirksregierung Regionalentwicklung (<i>Einzelhandel</i>)	X	26.07.2016	