

Stadt Meerbusch



Bebauungsplan Nr. 314,

Meerbusch-Büderich

„SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planungserfordernis, Planungsziele**
2. **Plangebiet**
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
3. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Bestandsaufnahme
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Bebauungsplan
 - 3.5 Gestaltungssatzungen / sonstige Ortssatzungen
 - 3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept
 - 3.7 Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept
 - 3.8 Landschaftsplan
 - 3.9 Sonstige Schutzgebiete und Wirkfaktoren
4. **Verfahren gemäß § 2 (1) BauGB**
5. **Planinhalte**
 - 5.1 Städtebauliches Konzept
Bebauungsstruktur und Nutzungen
Grün- und Freiflächen
Erschließungskonzept
 - 5.2 Ver- und Entsorgung, Versickerung
 - 5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.3.1 *Art und Maß der baulichen Nutzung*
 - 5.3.2 *Überbaubare Grundstücksflächen*
 - 5.3.3 *Verkehrsflächen und Bereiche für Ein- und Ausfahrten*
 - 5.3.4 *Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen*
 - 5.3.5 *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft*
 - 5.3.6 *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*
 - 5.3.7 *Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien*
 - 5.3.8 *Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*
 - 5.3.9 *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern Hecken und sonstigen Bepflanzungen*
 - 5.3.10 *Bauordnungsrechtliche Festsetzungen*
6. **Baurechtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**
7. **Hinweise**
8. **Sonstige Auswirkungen der Planung**
 - 8.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen
 - 8.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
 - 8.3 Einzelhandelsverträglichkeit
 - 8.4 Bodenordnung
9. **Umweltbelange**
 - 9.1 Eingriff/Ausgleich
 - 9.2 Artenschutz
 - 9.3 Klimaschutz
 - 9.4 Immissionsschutz
 - 9.5 Altlasten, Altablagerungen
 - 9.6 Schutzgut Boden
 - 9.6 Gewässerschutz
 - 9.7 Erdbebenzone
 - 9.8 Archäologie

Erläuterungsbericht (Entwurf)

Stand 03.11.2022

1. Planungserfordernis, Planungsziele

Das Marktsegment der Gartencenter stellt einen wichtigen Wirtschaftszweig in Meerbusch dar, der stadtweit gesichert und zukunftsfähig ausgerichtet werden soll. Die Eigentümer und Betreiber des in Büberich ansässigen Gartenfachmarktes „Bogie’s Pflanzenwelt“ streben die Modernisierung und Erweiterung des Betriebes an. Um die Konkurrenzfähigkeit und damit die Existenz des Familienunternehmens zu gewährleisten, soll das Gartencenter neu gebaut und umstrukturiert werden. Dies lässt sich im Bestand nicht umsetzen. Daher ist ein Ersatzneubau des Gartenfachmarktes mit

integriertem Café mit Freisitz sowie eine Ergänzung des Nahversorgungsbereiches durch einen separaten Lebensmittelmarkt unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit beabsichtigt.

Da der aktuell wirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 "Gartenzentrum Düsseldorfer Straße" aus dem Jahre 2002 die planungsrechtliche Zulässigkeit dieses Vorhabens nicht vorbereitet, soll die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 314 beschlossen werden.

Vorrangige Planungsziele sind:

- die Sicherung der Entwicklungsflächen für einen Ersatzneubau des vorhandenen Gartenfachmarktes,
- die Ergänzung des Standortes durch einen Lebensmittelmarkt $\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche,
- die städtebauliche Stärkung und Neuordnung des Standortes,
- die verträgliche Entwicklung i. S. d. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, des Immissionsschutzes sowie der verkehrlichen Neuerschließung über die Düsseldorfer Straße.

Durch die neue Anordnung der beiden Baukörper mit aufeinander ausgerichteten Eingangsbereichen und attraktiver Gebäudegestaltung, begrünten Parkplätzen und großzügigen Freiflächen soll der Standort städtebaulich erheblich aufgewertet werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 2,96 ha und befindet sich im Süden des ca. 22.000 Einwohner zählenden Stadtteils Büberich, welcher an die Stadtgrenze zu Düsseldorf angrenzt. Unmittelbar nördlich und westlich des Plangebietes sind landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, nordöstlich die straßenbegleitende Wohnbebauung an der Düsseldorfer Straße sowie südöstlich Gewerbenutzungen (Hotel und Autohandel) vorzufinden. Jenseits der Düsseldorfer Straße (L 392) sind eine Wohnhaussiedlung sowie ein weiterer Autohandel vorhanden.

Eine der beiden Einkaufslagen des Stadtteils Büberichs (Düsseldorfer Straße/Dorfstraße) liegt ca. 1,5 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Verkehrlich ist das Plangebiet über die Düsseldorfer Straße erschlossen, im Süden grenzt es an die Böhlerstraße auf Düsseldorfer Stadtgebiet an. Etwa 500 m südwestlich befindet sich die Anschlussstelle AS Büberich der Bundesautobahn A 52 bzw. der Bundesstraße B 7 mit Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 314 umfasst eine Größe von ca. 2,96 ha und umfasst in der Gemarkung Büberich, Flur 33, die Flurstücke 15, 16, 28, 31, 32, 33, 197, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 333, 334, 335 sowie teilweise 17, 19, 24, 34, 60 und 177.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die bestehende Wohnbebauung an der Düsseldorfer Straße,
- im Südosten durch die bestehende Hotel- bzw. Gewerbenutzung,
- im Süden durch die Stadtgrenze zu Düsseldorf bzw. den Laacher Abzugsgraben sowie die Böhlerstraße auf Düsseldorfer Stadtgebiet und
- im Südwesten und Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich ist durch die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestand

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. Die anschließende Brachfläche soll durch die angestoßene städtebauliche Entwicklung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Areal Böhler II" mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen entwickelt werden.

Die südöstlich befindlichen vorhandenen Gewerbebauten weisen teilweise ein großformatiges Flächenlayout mit ein bis zwei Geschossen und Flachdächern auf. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich u.a. ein Autohändler und ein Hotel. Die Freiflächen der umliegenden Gewerbebetriebe sind nahezu vollflächig mit Stellplatz- und Rangierflächen versiegelt.

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 Plangebiet ein zusätzliches Lagerhaus im Nordwesten 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 Gewächshausarchitektur; 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 danebenliegende 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. Die südwestlichen Bereiche des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Das Plangebiet grenzt im Norden sowie Westen an den planerischen Außenbereich an und bildet somit den Ortsrand aus. Im Osten schließt bebauter Siedlungsbereich an. Südlich bildet die Böhlerstraße eine Grenze. Der Entwässerungsgraben Laacher Abzugsgraben verläuft entlang der Böhlerstraße auf der nördlichen Seite und kreuzt das Plangebiet an der südlichen Spitze. In nordöstlicher Richtung fließt er in den Rhein. Von einer Bedeutung des Plangebietes für die Biotopvernetzung ist aufgrund der Lage der Fläche und angrenzender Nutzungen nicht auszugehen.

Infrastrukturelle Situation

Büderich weist im Vergleich zu den anderen Stadtteilen die größte Verkaufsflächenausstattung in Meerbusch auf. Etwa 700 m nördlich des Plangebietes liegt ab der Kreuzung Oststraße/ Düsseldorfer Straße eine von zwei zentralen Einkaufslagen Büderichs. Südlich dieses Stadtteilzentrums Büderich befindet sich das sogenannte „Nahversorgungszentrum Deutsches Eck“. Es sind Restaurants und Imbisse, verschiedene Fachhändler, Supermärkte, Drogerien und Apotheken in diesem Bereich zu finden. Im „Deutschen Eck“ selbst, einem Einkaufszentrum mit vielen Geschäften, sind zahlreiche Dienstleister, Gastronomie und ein Bio-Supermarkt vorhanden. In unmittelbarer Nähe des Gartencenters befinden sich zwei Autohändler. Nordöstlich des Nahversorgungszentrums befindet sich eine Grundschule auf der Witzfeldstraße - 1,4 km in westlicher Richtung des Plangebietes sind ein Gymnasium und eine Montessorischule verortet. Einen Kilometer südlich liegt darüber hinaus eine Grundschule auf Düsseldorfer Stadtgebiet. Der nächste Kindergarten sowie die nächstgelegenen Spielplätze sind in unmittelbarer Nähe südlich der Böhlerstraße vorhanden. Im städtebaulichen Entwicklungsareal „Böhler II“ sind der Neubau einer Grundschule mit Turnhalle und einer 6-gruppigen KITA vorgesehen.

Erschließung / ÖPNV

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

Nordwestlich des Plangebietes liegt die Anschlussstelle Buderich, die über die A 52 in Richtung der Niederlande sowie die als Stadtautobahn ausgebildete B7 durch Düsseldorf erreichbar ist.

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“. Diese 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 nach u. a. Mönchengladbach, Bergisch-Gladbach und Düsseldorf erreichbar.

In etwa 1,2 km ist über die Buslinie 833 die Stadtbahnhaltestelle „D-Lörick“ mit den Stadtbahnlinien U 70, U 74 und U76 in Richtung Krefeld sowie Düsseldorf erreichbar.

Geplant ist darüber hinaus die Stadtbahnlinie U81, 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 vorläufigen 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 wurden bereits in der Erschließungsplanung geprüft und berücksichtigt.

Sowohl die Böhlerstraße, die Düsseldorfer Straße als auch die Neusser Straße westlich des Plangebietes sind Teil des Radverkehrsnetzes NRW. Über diese Verbindungen sind bspw. unmittelbar der Erlebnisweg Rheinschiene oder die Deutsche Fußballroute auf der östlichen Rheinseite erreichbar. Dabei verfügen beide Straßen teilweise über separate Fuß- und Radwege. Das übergeordnete Radwegenetz wird im weiteren Verfahren sowie in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Insbesondere aufgrund der hohen Bedeutung des Rades in Meerbusch als Verkehrsmittel sind in der städtebaulichen Konzeption bereits Fahrradabstellanlagen für Kund*innen und Mitarbeiter*innen vorgesehen.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD, Rechtskraft 2018) 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“ (neue Stadtbahnlinie U 81) dargestellt. Weiter nördlich befindet sich 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 Buderich bildet sie einen Knotenpunkt, von dem drei als für den überwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellten Straßen nach Nordwesten, Osten sowie Süden abzweigen (A 52, B7 und B9). Unmittelbar westlich dieser Kreuzung 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“ derzeit auf der Grundlage der Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbs mit gemischten Nutzungen neu strukturiert wird.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch stellt den gesamten nordöstlichen Teil des Plangebietes bis an die Böhlerstraße angrenzend als Mischgebiet dar. Im südwestlichen Teil befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Im Flächennutzungsplan ist der Verlauf einer Gasleitung sowie eines Gewässers III. Ordnung über die südliche Plangebietsspitze dargestellt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet nordwestlich etwa zur Hälfte im dargestellten Bauschutzbereich für den Luftverkehr.

Um den für Meerbusch relevanten Wirtschaftszweig der Gartencenter im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern und deren Weiterentwicklung zu steuern, wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung 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 (2) sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB haben bereits stattgefunden. Da die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der 113. FNP-Änderung nicht den aktuellen Zielen dieses Bebauungsplanes entsprechen, wird im Parallelverfahren die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3.4 Bebauungsplan

Ein Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Gartencentrum 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 ist bereits als Bestand dargestellt und 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 gemäß §§ 34 (Innenbereich) oder 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt.

3.5 Gestaltungssatzungen / sonstige Ortssatzungen

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 (1) Nr. 20 BauGB. Darüber hinaus können auch gestalterische Vorgaben gem. § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden, etwa zu Einfriedungen oder Fassadenmaterialien.

3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Meerbusch

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 (ISEK) mit Stand April 2017 wurde am 29.06.2017 vom Rat der Stadt Meerbusch als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Darin enthaltene strategische Leitlinien sowie das räumliche Leitbild sollen als Orientierungsrahmen für die maßgeblichen Bereiche der Stadtentwicklung Meerbuschs dienen. Der im Konzept enthaltene Strukturplan ordnet das Stadtgebiet Meerbuschs nach dem Integrationsgrad bestimmter Lagen, nach Schutzgebieten, nach Potenzialflächen für Wohnen bzw. Gewerbe sowie der Versorgungsinfrastrukturen. Im Bestand wird der Bereich rund um das Gartencenter Bogie als potenziell integrierte Lage mit Nachrüstungsbedarf eingestuft. Er schließt nördlich direkt an eine gut integrierte Lage sowie im Osten an den noch als Gewerbe Potenzialfläche eingestuften Bereich der zukünftigen Entwicklungsfläche „Böhler Areal II“ an.

3.7 Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Meerbusch von 2010 (Stand 01/2021, GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) wurde durch den Stadtrat am 25.03.2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (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 Ansiedlungspotenziale für kleinteiligen Einzelhandel gesehen, wobei im Bestandseinzelhandel insgesamt Wert auf die Sicherung und ggf. Modernisierung der Betriebe gelegt werden soll. Weiterhin heißt es, dass die vorhandenen Gartencenter, u. a. „Bogie's Pflanzenwelt“, die Einzelhandelsstruktur im langfristigen Bedarfsbereich im Stadtteil Büberich prägen.

Für den Stadtteil Büberich zeigt das Einzelhandelskonzept zwei zentrale Versorgungsbereiche auf.

Das Stadtteilzentrum Büberich befindet sich beiderseits der Dorfstraße zwischen dem Kreuzungsbereich Am Fronhof im Osten und der Düsseldorfer Straße im Westen und setzt sich ein Stück nach Süden entlang der Düsseldorfer Straße fort. Daneben ist auch die Moerser Straße bis zum Kreuzungsbereich Bübericher Allee Teil des zentralen Versorgungsbereiches. Das Nahversorgungszentrum „Deutsches Eck“, rund um das gleichnamige Einkaufszentrum, beginnt mit einer Distanz von 500 m ebenfalls auf der Düsseldorfer Straße.

Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind gemäß dem Ziel 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 Düngemitteln, Gartenartikeln, Gartengeräten zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Das Sortiment der Fahrräder, bzw. des Fahrradzubehörs, ist ebenfalls nicht zentrenrelevant. Grundsätzlich kann somit 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.

Lücken in der wohnortnahen Versorgung befinden sich im nördlichen und südöstlichen Stadtgebiet. Daher ist die Stadt bestrebt, die Versorgung in diesen Bereichen zu verbessern. Für den Ausbau und der Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Stadtteil Büberich empfiehlt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes daher für den südöstlichen Bereich entlang der Düsseldorfer Straße/Böhlerstraße die Neuansiedlung eines Anbieters mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit.

Dies geschieht auch, da der Standort laut städtischem Einzelhandelskonzept als städtebaulich integriert eingestuft wird. 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 Entwicklung 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 Büberichs schließt. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans 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 mit mehr als 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.

3.8 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes für den Rhein-Kreis Neuss.

3.9 Sonstige Schutzgebiete und Wirkfaktoren

Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotope sind nach Abfrage der Landschaftsinformationssammlung NRW (LINFOS) beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen LANUV NRW (2019c) im untersuchten Raum nicht vorhanden. Der Friedhof Heerd in 450 m Entfernung ist als Verbundfläche des Biotopverbunds in NRW verzeichnet. Landschafts-, Naturschutz- oder Natura 2000-Gebiete geschützte Flächen befinden sich erst in einem Abstand von mehr als 1 km vom Plangebiet entfernt.

90 m südlich der Böhlerstraße führt die gesetzlich geschützte Walnussallee (AL-D-0129) 330 m Richtung 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. Die Lindenallee an der Krefelder Straße (AL-D-0130) führt etwa 525 m nach Süden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone und ist kein festgesetztes oder vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Dennoch liegt das Plangebiet in einem Bereich, der ab einem Hochwasserereignis des Rheins mit der mittleren Wahrscheinlichkeit (HQ 100, durchschnittlich 100-jährlich), durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. 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.

3.10 Starkregen

Gemäß Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) sind neben den Hochwassergefahrenkarten auch Starkregen und daraus resultierende Hochwassergefahrenkarten zu prüfen. Gemäß der Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG wird das Ergebnis der Simulation von Starkregenereignissen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes (100-jährliches) Ereignis und ein extremes Ereignis ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$) auf Basis eines 3D-Modells dargestellt. Dabei erfolgt die Niederschlagsverteilung bei dem seltenen Ereignis nach dem Ansatz des Blockregens nach den regionalen Gegebenheiten. Die Starkregenhinweiskarten wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung (<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>) veröffentlicht. Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Im Bereich des Plangebietes in Meerbusch liegen bei den 100-jährigen Wiederkehrintervallen die stündlichen Niederschlagsmengen bei 45,2 mm/h gemäß der Karte Niederschlagsmenge Wiederkehrintervall 100 Jahre (LANUV 2020). Ein extremer Starkregen wird mit einer Niederschlagshöhe von pauschal 90 mm in 60 Minuten mit konstanter Intensität (Blockregen) unabhängig von der regionalen Lage simuliert. Bei einem seltenen Ereignis zeigt die Karte Starkregen NRW für den südlichen Zufahrtbereich 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.

4. Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses am 13.05.2020 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. In der gleichen Sitzung wurde ebenfalls der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte zwischen dem 08.06.2020 und dem 22.06.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte zwischen dem 15.06.2020 und dem 03.07.2020.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 314, Meerbusch – Buderich „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“.

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

5. Planinhalte

5.1 Städtebauliches Konzept

Bebauungsstruktur und Nutzungen

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf ist das neue Gartencenter im nordwestlichen Teil des Plangebietes verortet. Das Gebäude ist so positioniert, dass es die Ausrichtung des bestehenden Lagergebäudes aufnimmt. Überwiegend aus Glas mit Sheddach gestaltet, folgen Warmabteil, Kaltabteil und Produktion einer typischen Gewächshausarchitektur. Nordöstlich schließt eine überdachte Freifläche an das Hauptgebäude an, dahinter die Baumschule sowie weiter westlich die Anlieferung mit vorgelagertem Betriebshof. Das Hauptgebäude beschreibt eine L-Form in südöstliche Richtung. Hier schließen ein Nebengebäude sowie ein Café mit Außenterrasse als zusätzliche Nutzung an. Der Eingangsbereich befindet sich zwischen Café und Hauptgebäude und liegt somit zentral innerhalb des Plangebietes. Ein hoher Anbau mit Satteldach markiert den Haupteingang des Gartencenters. Direkt gegenüber ist der Eingang des Lebensmittelmarktes positioniert, sodass hier optisch und aufgrund der geplanten Wegführung eine Verbindung entsteht.

Grün- und Freiflächen

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

Erschließungskonzept, Stellplätze

Die heutige Nordost-Anbindung des Plangebietes über die Düsseldorfer Straße soll als Zufahrt bestehen bleiben. Die Erreichbarkeit für Fußgänger*innen und Radverkehr soll verbessert werden, auch durch nutzerfreundliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und E-Bikes. Zukünftig soll die bestehende Einfahrt und/oder Ausfahrt für Anlieferverkehre zur Düsseldorfer Straße beibehalten sowie zusätzlich zur Böhlerstraße ermöglicht werden. Durch die neue private Erschließung aus südlicher Richtung über die Böhlerstraße können sich die Verkehre, wie im entsprechenden Verkehrsgutachten nachgewiesen, verteilen. Über diese zweite Hauptzufahrt an der Böhlerstraße werden sowohl Pkw- als auch Anlieferverkehre abgewickelt. Hier wird jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit nur eine „rechts-rein-rechts-raus“-Lösung gewährt und baulich gesichert. Der Anlieferverkehr für das Gartencenter wird nordwestlich am Gebäude bis zum Betriebshof im Westen des Plangebietes hinter der Anlieferung

entlanggeführt. Die Ware für den Lebensmittelmarkt wird über einen eingehausten Bereich im Nordosten angeliefert.

Die Parkplätze reihen sich orthogonal in der Mitte des Plangebietes zwischen den beiden Gebäuden auf. Behindertengerechte Pkw-Stellplätze sind gemeinsam mit zahlreichen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in der Nähe der Ladeneingänge vorgesehen. Beide Geschäfte sind über einen großzügig gestalteten Fußweg über den Parkplatz miteinander verbunden.

5.2 Ver- und Entsorgung, Versickerung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Löschwasser, Elektrizität und Telekommunikation ist bereits über die umliegenden Netze sichergestellt und wird im Bedarfsfall erweitert. Dies wird im Rahmen der Hochbau- bzw. Erschließungsplanung geprüft. Die jeweiligen Versorgungsträger werden im weiteren Verfahren beteiligt.

Nördlich des Plangebietes verläuft eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung in Ost-West-Richtung. Diese diene vornehmlich der Versorgung der ehemaligen gewerblichen Nutzung des „Böhler-Areals“. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird diese Freileitung nicht mehr zur Versorgung des Böhler-Areals benötigt. Der zuständige Versorgungsträger hat bereits bekundet, dass der Rückbau der baulichen Anlagen geprüft wird. Die Hochspannungsfreileitung ist mitsamt ihren Maststandorten als Bestandsangabe in der Planurkunde enthalten. Bezogen auf die äußeren ruhenden Leiter wird im Plangebiet ein Schutzabstand von 10 m für Gebäude und Grundstücke, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, eingehalten.

Im Süden kreuzt eine Ferngasleitung den Zufahrtbereich des Plangebietes. Sie verläuft von Nordwesten in südöstliche Richtung und versorgte das ehemalige Gusstahlwerk Oberkassel in Düsseldorf. Die Leitung ist noch heute zur Versorgung Düsseldorfer Stadtgebietsteile in Betrieb und erfordert einen 8 m breiten Schutzstreifen. Die Ferngasleitung wurde im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt und im Bebauungsplan aufgenommen. Die Lage- und Erschließungsplanung sind auf die Ferngasleitung mitsamt Schutzstreifen abgestimmt. Abstimmungen mit dem Versorgungsträger PLEdoc sind bereits erfolgt.

Die objektbezogene Entsorgung von gewerblich anfallendem Abfall ist nach Umsetzung des Bebauungsplanes mit den zuständigen Abfallwirtschaftsbetrieben abzustimmen. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass die Abfallbeseitigung grundsätzlich gesichert ist.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) besteht für das Plangebiet grundsätzlich die Verpflichtung, das auf dem Plangebiet anfallende Regenwasser entweder vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Dementsprechend ist auch bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 eine Festsetzung zur ortsnahen Versickerung im Plangebiet enthalten. Im Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde die Versickerungsfähigkeit der Plangebietsflächen gutachterlich im Rahmen eines Baugrundgutachtens (F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH, Stand 05.01.2022) bestätigt. Es wurde ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet. Dieses sieht vor, das anfallende Schmutzwasser des Pflanzencenters und des Lebensmittelmarktes durch separate Leitungsführungen bis zum Übergabeschacht über einen gemeinsamen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Düsseldorfer Straße abzuführen. Das Niederschlagswasser, welches auf den Dachflächen der Märkte anfällt, soll grundsätzlich in Mulden versickert werden. Im südlichen Bereich des Plangebietes soll ein dauerhaft eingestauter Teich als Biotop entwickelt werden. Im hier gegenständlichen Bebauungsplan wird dieser als Maßnahmenfläche festgesetzt. Die Teichfläche soll einen Überlauf in eine Versickerungsmulde enthalten. Über eine Pumpe wird das Niederschlagswasser in zwei „Quellschächte“ für das Biotop geführt, die am Rande der dauerhaft eingestauten Fläche platziert sind, sodass das zufließende Wasser den Teich durchströmt und auf der gegenüberliegenden Seite in eine Versickerung überläuft. Die durch LKW-Nutzung verunreinigten Niederschlagswasser werden vorbehandelt. Die Entwässerung der geplanten asphaltierten Umfahrung erfolgt überwiegend in Grasmulden. Die Fahrgassen und Parkstände entwässern über entsprechend angelegte Querneigungen auf den, im Bereich der Stellplatzflächen vorgesehenen, offenporigen Belag. Sollte dieser bei Starkregen das Wasser nicht mehr aufnehmen können, gelangt der Überschuss in die mittig platzierten Mulden. Darüber hinaus ist vorgesehen, einen zusätzlichen Regenwasserpuffer von

ca. 80 m³ zu schaffen, der bei Bedarf ebenfalls für die Brauchwassernutzung genutzt werden kann. In erster Linie dient der Puffer dem Auffangen des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers, bevor dieses zur Versickerungsmulde gepumpt wird. Im Rahmen der Höhenkonzeptentwicklung wurde auf Wunsch der Stadt Meerbusch bereits ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 für ein 100-jähriges Regenerereignis durchgeführt. Dieser bescheinigt, dass selbst bei solch einem außergewöhnlichen Starkregenereignis kein Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke übertritt.

5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Zur Erreichung der Planungsziele werden gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ (SO 1), ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ (SO 2) sowie ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SO Lebensmittelmarkt“ (SO 3) festgesetzt.

Die Festsetzung eines Baugebiets nach § 11 BauNVO ist nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Von einem wesentlichen Unterschied kann gesprochen werden, wenn sich der Festsetzungsinhalt und die damit beabsichtigten Zielsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Dies ist hier bereits aufgrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzungen der Fall. Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets im Sinne des § 11 BauNVO gegeben.

Die Einzelhandelsnutzungen nehmen in Summe eine geplante Verkaufsfläche von 7.000,00 m² ein. Es handelt sich in Summe um eine Großflächigkeit, wobei für die Gartencenternutzung alleine mit 6.200,00 m² Verkaufsfläche eine Großflächigkeit zulässig ist. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe werden von § 11 (3) BauNVO erfasst, wenn sie nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können. Bei der Prüfung der Auswirkungen greift zunächst die Vermutungsregel des § 11 (3) Satz 3 BauNVO. Hiernach sind Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 (2) BauNVO i. d. R. anzunehmen, wenn die Geschossfläche eines großflächigen Betriebs 1.200,00 m² überschreitet

Die in § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten landesplanerischen oder städtebaulichen Auswirkungen werden in § 11 (3) Satz 2 BauNVO beispielhaft konkretisiert. Diesbezüglich nennt der § 11 (3) Satz 2 BauNVO beispielhaft (und nicht abschließend) Auswirkungen im Hinblick auf:

1. schädliche Umwelteinwirkungen,
2. die infrastrukturelle Ausstattung,
3. den Verkehr,
4. die Versorgung der Bevölkerung,
5. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderer Gemeinden,
6. das Orts- und Landschaftsbild,
7. den Naturhaushalt.

Es ist zunächst anzunehmen, dass bei Umsetzung des Vorhabens vorgenannte Auswirkungen resultieren können. Da somit beide Kriterien - also das Merkmal der Großflächigkeit und die Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) Satz 2 BauNVO durch die geplante Errichtung des Gartencenters und des Lebensmittelmarktes mit den beabsichtigten Verkaufsflächenanteilen erfüllt werden, wird damit die Rechtsfolge des § 11 (3) BauNVO ausgelöst, wonach das Einzelhandelsvorhaben nur in einem Kern- oder Sondergebiet zulässig ist.

Im Rahmen der durchgeführten Auswirkungsanalyse zur Verträglichkeit der geplanten Märkte wurde festgestellt, dass die geplanten Verkaufsflächen von 6.200,00 m² des Gartencenters und \leq 800 m² für

den Lebensmittelmarkt verträglich sind. Im Bebauungsplan werden insofern hinreichende Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Meerbusch und Düsseldorf getroffen. Die Festsetzung erfolgt auf Basis einer Verkaufsflächenzahl, welche sich auf das maßgebende Baugrundstück bezieht. Als maßgebendes Baugrundstück gilt für die Ermittlung der Verkaufsflächenzahl im SO 1 Gartencenter und im SO 3 Lebensmittelmarkt der Anteil des Baugrundstücks innerhalb des jeweils festgesetzten Sondergebiets. Die Fläche des Sondergebiets SO 1 beträgt ca. 14.732 m², die Fläche des Sondergebiets SO 3 beträgt ca. 2.609 m². Durch die Multiplikation der Grundstücksfläche des Sondergebietes mit der Verkaufsflächenzahl ergeben sich die in der Auswirkungsanalyse berücksichtigten Verkaufsflächen in m². Die so ermittelte Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche (Kernsortimente und Randsortimente) je Betrieb zulässig sind.

Die Verkaufsfläche wird zur eindeutigen Bestimmung im Bebauungsplan wie folgt definiert:

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von der Kundschaft zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Fläche für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum und Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc.

Die Betriebstypen Gartencenter und Lebensmittelmarkt definieren sich über ihre Angebote an Kern- und Randsortimenten. Entsprechend wird zur Definition des Betriebstyps das zulässige Kernsortiment unter Berücksichtigung der Meerbuscher Sortimentsliste wie folgt festgesetzt:

Für das Gartencenter (SO 1):

- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf
- Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)
- Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern
- Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen, Gardinen und -zubehör, Dekorationsstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper

Darüber hinaus sind der Hauptnutzung untergeordnete gastronomische Nutzungen zulässig. Das Angebot von Randsortimenten wird auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt, was einem üblichen Flächenansatz für Randsortimente entspricht.

Für den Lebensmittelmarkt (SO 3):

- Nahrungs- und Genussmittel

Das Randsortiment wird auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt, wobei das Randsortiment des Lebensmittelmarktes in diesem Bebauungsplan als Sortiment aus dem Nonfood-II-Bereich definiert wird. Zur eindeutigen Bestimmung wird das Warenssegment Nonfood im Bebauungsplan wie folgt definiert: Nonfood umfasst Waren, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nonfood I-Artikel sind Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung. Nonfood II-Artikel sind Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Diese Festsetzungen zur Zulässigkeit der klein- und großflächigen Handelsbetriebe jeweils mit Einschränkungen zur maximal zulässigen Verkaufsflächenzahl sowie zu den zulässigen Sortimenten tragen den Vorgaben des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts Rechnung.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meerbusch (Stand 01/2021, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH), das als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, ist die Meerbuscher Sortimentsliste enthalten. Diese wird zur umfassenden Information ebenfalls in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Für das SO 2 Stellplätze wird festgesetzt, dass diese Fläche überwiegend der Unterbringung der oberirdischen Stellplätze dient. Die Stellplätze sind den Handelsnutzungen in SO 1 sowie SO 3 gleichermaßen zugeordnet.

Darüber hinaus wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es handelt sich dabei um einen Teil im Zufahrtbereich A mit einer Umgrenzung von Flächen für Garagen. Das Allgemeine Wohngebiet wird in Fortführung der nebenliegenden Wohnnutzungen entlang der Düsseldorfer Straße (Hausnummern 203 – 215) festgesetzt. Der aktuell rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 setzt an dieser Stelle ein Mischgebiet (MI) fest. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes soll die dort faktisch vorhandene und der nebenliegenden Wohnbebauung zugehörige Nutzung gesichert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan über die zulässigen überbaubaren Grundflächen (GRZ) sowie die zulässige maximale Gebäudehöhe (GH max.) in Metern über Normalhöhennull (ü NHN = unterer Bezugspunkt) definiert.

Um das Einfügen des Vorhabens in Bezug auf die Höhenentwicklung in den Kontext der Umgebung zu gewährleisten, wird eine Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe in Metern ü. NHN getroffen. Das ermöglicht im Bereich des SO 1 eine Bebauung mit einer Höhe von ca. 12 - 13 m im größeren, südlich gelegenen Baufenster, je nach Geländeniveau. Im nördlichen Baufenster innerhalb des SO 1 ist eine Bebauung mit einer Höhe von ca. 8 m möglich. Im Bereich des SO 3 ist eine Gebäudehöhe von gut 7 m realisierbar. Damit wird insbesondere auf den östlich bzw. südlich des SO 3 liegenden Bestand reagiert. Die gewerbliche Nutzung im Bestand weist eine Attikahöhe von ca. 8 m auf, während die Firste der Wohngebäude entlang der Düsseldorfer Straße 10 – 11 m hoch sind. Der obere Bezugspunkt zur Definition der Gebäudehöhe ist bei Flachdächern (Dachneigung 0 – 10°) die Oberkante der Attika. Bei geneigten Dächern mit einer Neigung von mehr als 10 ° ist die obere Kante des Daches (Dachfirst) maßgeblich.

Technikaufbauten dürfen im Plangebiet die in der Planzeichnung festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen um maximal 1 m auf maximal insgesamt 20 % der darunterliegenden Geschossfläche überschreiten. Mit diesen getroffenen Festsetzungen wird in Bezug auf das planerische Ziel zur Ermöglichung von Einzelhandelsnutzungen ein technisch notwendiger Spielraum für die technischen Anlagen unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsbelange und Gestaltungsansprüche eingeräumt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im SO 1 sowie in SO 2 entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO. Darüber hinaus werden abweichende Festsetzungen getroffen. Für das SO 3 mit dem geplanten Lebensmittelmarkt wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Die in § 17 BauNVO angegebenen Werte für das Maß der baulichen Nutzung sind Orientierungswerte, die gemäß Gesetzgeber im Bebauungsplan bei einem Vorliegen entsprechender Gründe überschritten werden dürfen. Die Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauNVO wird in diesem Bebauungsplan für das SO 3 zugelassen. Es handelt sich dabei um eine den beiden anderen Sondergebieten in der Größe untergeordnete Fläche. Insbesondere im Bereich des SO 3 ist bereits eine Versiegelung durch das bestehende Gartencenter am Standort gegeben. Um eine gute und flexible Ausnutzung durch den Lebensmittelmarkt gewährleisten zu können, wird die Festsetzung getroffen. Unverhältnismäßig nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind in dieser Lage nicht zu erwarten, wengleich mit der Umsetzung der Planung zum Teil Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter und insbesondere eine höhere Versiegelung eines Teils landwirtschaftlicher Flächen verbunden sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können ausreichend berücksichtigt werden, entsprechende Abstände gegenüber den benachbarten Grundstücken werden berücksichtigt und eingehalten. Dadurch, dass aufgrund der Versiegelung natürliche Bodenfunktionen wie z. B. das Retentionsvermögen verloren gehen, wird im Rahmen der Entwässerungskonzeption ein ausreichendes Retentionsvolumen,

sickerfähiges Pflaster auf den Stellplatzflächen sowie Freiflächen einschließlich Biotop mit dauereingestautem Wasser berücksichtigt. Einen positiven Beitrag zum Kleinklima und damit für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse leisten auch die Festsetzungen zur Schallschutzwandbegrünung, zur gärtnerischen Gestaltung insgesamt (Baumpflanzungen) und z. B. zu den Heckenpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen.

Ebenfalls wird das im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nachgewiesene Defizit durch die Versiegelung im Plangebiet vollumfänglich ausgeglichen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder einer Baumassenzahl wird verzichtet. Durch die vorgesehenen Festsetzungen – insbesondere zu den Höhen der Gebäude – kann eine abschließende Regelung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen.

5.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet (SO 1 und SO 3) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist grundsätzlich als offene Bauweise definiert, die aber eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässt. Damit wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, der beabsichtigten Nutzung entsprechende Gebäudekörper im Plangebiet zu ermöglichen. Für das geplante Gartencenter können damit alle Betriebsteile (Verkauf, Café, Lager, Anlieferung sowie Nebenräume und Technik) unter einem Dach zusammengefasst werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Dabei werden die Baufenster so angelegt, dass sie das städtebauliche Konzept umsetzen und eine geordnete städtebauliche Struktur vorbereiten. Im Vergleich zum ursprünglichen städtebaulichen Konzept wurden die Baugrenzen geringfügig vereinfacht, sodass eine Anordnung der einzelnen Gebäudeteile innerhalb des Baufensters auf verschiedene Weise möglich ist. Eine Gliederung nach der zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist nur für das im Norden angedachte Lager vorgesehen. Damit soll im Übergang zum nördlichen Umfeld eine Abstufung in der Höhenentwicklung für die Neubebauung gesichert werden. Die Anordnung der Baugrenzen im Plangebiet sieht grundsätzlich die Einhaltung von mindestens 3 m seitlichem Abstand zu den angrenzenden Grundstücken vor. Größere Abstände sind im Südwesten des Gartencenters vorgesehen und für die geplante Anlieferung und Umfahrung des Gebäudes erforderlich. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen bleibt von den getroffenen Festsetzungen unberührt, die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens zu erbringen. Darüber hinaus halten die Baugrenzen einen Abstand von 10 m bezogen auf die äußeren ruhenden Leiter der 110 kV Hochspannungsfreileitung ein, die als Bestandsangabe im Bebauungsplan enthalten ist. Damit wird ausgeschlossen, dass innerhalb des Abstands Gebäude realisiert werden können, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Gesunde Arbeitsverhältnisse sollen damit gewährleistet werden.

5.3.3 Verkehrsflächen und Bereiche für Ein- und Ausfahrten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt an der Düsseldorfer Straße, die planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche (hier Nebenanlagen wie Gehweg und Straßenbegleitgrün) festgesetzt wird. Die spätere Ein- und Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Straßenbegrenzungslinie schließt unmittelbar an das Sondergebiet und die Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich an. Die zulässige verkehrliche Anbindung an die Düsseldorfer Straße (Landesstraße L239) wird mit der entsprechenden zeichnerischen Festsetzung (A) auf den zentralen Bereich mit einer Breite von rund 10 m in Anlehnung an den Bestand gesichert und mit der Kennzeichnung (A) markiert. Nur auf einer Seite der Zufahrt ist die Entwicklung von Stellplätzen möglich.

Ein zweiter Bereich für Ein- und Ausfahrten (B) ist an der Böhler Straße im Süden des Sondergebiets vorgesehen. Hiermit kann die ergänzende verkehrliche Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Südwesten gesichert werden. Diese Anbindung steht allerdings unter dem Vorbehalt, dass Zufahrten nur aus Richtung Osten und Ausfahrten nur in Richtung Westen (jeweils rechtsabbiegende Fahrzeuge) zulässig sind. Diese Regelung ergibt sich aus dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung (vgl. Kapitel sonstige Auswirkungen der Planung) und trägt dem Aspekt der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses auf der öffentlichen Verkehrsfläche Böhler Straße Rechnung. Dieser Vorbehalt ist als Hinweis in diesem Bebauungsplan enthalten.

Die weitere verkehrliche Erschließung im Plangebiet selbst erfolgt gemäß Darstellung im städtebaulichen Konzept über die zusammenhängende Stellplatzanlage. Da es sich um private Grundstücksflächen und somit auch private Verkehrsflächen handelt, sind hierzu keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

5.3.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen im Sondergebiet getroffen. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen (St) zulässig. Es handelt sich dabei um offene, ebenerdige Stellplätze. Offene Stellplatzanlagen ohne Überdachung dürfen realisiert werden. Um dem § 8 Abs. 2 BauO NRW Rechnung zu tragen, ist die Überdachung der Stellplätze mit Carports ausnahmsweise zulässig, sofern diese mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie versehen sind. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass diese Ausnahme für Teilbereiche der Stellplatzfläche gilt. Eine vollständige Überdeckung mit Carports ist nicht vorgesehen und wird von der Ausnahme nicht vorbereitet. Denn die grüne Gestaltung der Stellplatzflächen und die Pflanzung von Bäumen sind wesentliche Planungsziele. Darüber hinaus soll die Versickerung über den offenporigen Belag der Stellplatzflächen gewährleistet werden. Insgesamt wird mit der Ausnahmeregelung ein ergänzender Beitrag zur Förderung erneuerbarer Energien geleistet, da auf einem Anteil der Dachflächen der Gebäude innerhalb des SO 1 und des SO 3 bereits eine „Solarpflicht“ festgesetzt wird (vgl. Kapitel 5.3.7).

Grundsätzlich ist vorgesehen die Stellplatzflächen mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Das Pflanzschema ist mit einem Baum je fünf Stellplätze vorgegeben. Mindestens sind aber 45 Bäume innerhalb der für Stellplätze vorgesehenen Fläche zu realisieren (vgl. Kapitel 5.3.5). Damit wird dem üblichen Pflanzschema der Stadt Meerbusch und gleichzeitig einem Gartencenter entsprochen, das durch seine Pflanzen und Bäume bereits in den Eingangsbereichen und Parkplatzflächen repräsentiert ist. Gleichzeitig sind die Baumpflanzungen dem Kleinklima zuträglich. Sowohl die Bäume als auch eine Überdachung der Stellplätze mit Carports dienen insbesondere auch der Verschattung der Stellplatzflächen.

Die Anordnung der Stellplätze ist im städtebaulichen Konzept entlang der privaten Verkehrsflächen vorgesehen und konzentriert sich zwischen den geplanten Gebäuden (Gartencenter und Nahversorgung) und den beiden Zufahrtbereichen im Osten und Süden des Plangebietes. Diese Flächen sind damit wie im Bestand von der Düsseldorfer Straße her direkt anfahrbar und einsehbar.

An der Düsseldorfer Straße wird zudem der Bestand von zwei Garagen der südlich angrenzenden Wohnbebauung im Plangebiet durch die Festsetzung einer Nebenanlagenfläche für Garagen (Ga) gesichert.

An den südlichen und westlichen Plangebietsgrenzen sind die Stellplätze zurückversetzt. Sodass ein Übergangsbereich zwischen Plangebiet und offener Landschaft mit einem angemessenen Abstand zum Umfeld berücksichtigt wird. In Summe sind ca. 255 Stellplätze für die geplanten Nutzungen vorgesehen. In dieser Summe sind auch Stellplätze für Menschen mit eingeschränkter Mobilität sowie eine Ladeinfrastruktur für Elektromobilität vorgesehen.

Um ein geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes zu gewährleisten, werden Werbeanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (W), den Stellplatzflächen (St) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Weitere gestalterische Vorgaben sind den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO innerhalb der Baugebiete allgemein zulässig sind. Die Festsetzung gewährleistet, dass Anlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind. Im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität zur Unterbringung von Fahrradabstellplätzen sind diese im Sinne von § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es sind insgesamt ca. 80 Fahrradstellplätze eingeplant. Um die Nutzung des Fahrrades für den Einkauf in den Märkten zu fördern, werden ca. 10 Stellplätze für Lastenräder, bzw. für Räder mit Kinderanhängern vorgesehen.

5.3.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung „a“ ist gemäß den Vorgaben im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LBP, ISR GmbH Oktober 2022) als Biotop zu entwickeln, zu schützen und zu pflegen.

Ziel ist es, hier auf einer Fläche von ca. 650 m² einen Teich mit Röhrichtzone und Sumpf-/ bzw. Flachwasserzone zu entwickeln. Auf Basis dieser naturnahen Gestaltung mit unterschiedlichen Zonen, Pflanzenarten sowie der Einspeisung von Frischwasser für die Sauerstoffversorgung kann ein Lebensraum für die unterschiedlichsten Tier- und Pflanzenarten geschaffen und gesichert werden. Die Kombination und Nutzung als Retentionsfläche ist möglich und bereits geplant.

Um eine Flexibilität bei der Entwicklung einzuräumen, wird ein Abweichen von der im Plan festgesetzten Lage gewährt. Die Form des Biotops darf sich entsprechend ändern, sofern die Gesamtfläche der Maßnahme beibehalten wird.

Mit dieser Maßnahme kann ein weiterer Beitrag zu einem durchgrüneten Gesamtquartier gewährleistet werden.

5.3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die das Plangebiet im Südwesten querende Leitungssachse der Ferngasleitung muss für den Leitungsbetreiber oder durch diesen beauftragte Dritte zugänglich sein. Dies ist zum Zwecke der Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung oder im Zuge von Bauarbeiten erforderlich. Zugunsten des Leitungsträgers ist daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der Leitungssachse zu berücksichtigen. Diese Bereiche sind über die privaten Verkehrsflächen im Plangebiet und im Anschluss an die umliegenden, öffentlichen Straßenverkehrsflächen grundsätzlich auch für schweres Gerät wie Einsatz- oder Baustellenfahrzeuge erreichbar.

5.3.7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energieträgern

Mit dem Fokus auf die Energiewende und eine zukunftsgerichtete, lokale Energie- und Wärmeversorgung wird für Gebäude und bauliche Anlagen im Gewerbegebiet eine „Solarpflicht“ nach § 9 (1) Nr. 23b festgesetzt.

Die Festsetzung sieht vor, dass im Sondergebiet SO 1 für einen Anteil von mindestens 30 % der Dachflächen von Hauptgebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaik oder Solarthermie) zu treffen sind. Dies entspricht gemäß der projektierten Planung einer Gesamtfläche von etwa rund 3200 m². Die Flächenanteile können auch auf Vordächern oder an den Fassaden nachgewiesen werden. Zudem ist es möglich, Teile der Baugrundstücke oder Freiflächen der Betriebsanlagen für aufgeständerte Anlagen zu nutzen.

Grundsätzlich wird die Überdachung von Stellplätzen in diesem Bebauungsplan gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 4.1 unter der Bedingung als Ausnahme zugelassen, dass diese Dachflächen mit Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie versehen sind. Gemeinsam mit der „Solarpflicht“ für die Dachflächen wird dementsprechend planungsrechtlich ermöglicht, den Bestimmungen nach Bauordnung NRW und der Energiewende angemessen Rechnung zu tragen. Grundsätzlich sollen gerade die Bereiche für offene Stellplatzflächen durch die gemäß Ziffer 9.4 festgesetzten Baumpflanzungen verschattet und strukturiert werden, damit diese zentralen Flächen im Plangebiet zur gestalterischen Aufwertung, zur Repräsentation des Gartencenters und insgesamt zur Begrünung des Plangebietes beitragen. Die Verschattung und Strukturierung der Stellplatzflächen durch Carports (mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) wird ebenfalls ermöglicht. Dabei ist die Realisierung von Carports in Teilbereichen der Stellplatzanlage vorzusehen.

Mit dem gewählten Ansatz von 30 % der Dachflächen im SO 1 (Gartencenter) von Hauptgebäuden und der zusätzlichen Flexibilität zur Nutzung von Fassaden, Nebenanlagen oder Freiflächen kann sichergestellt werden, dass es sich jeweils um tatsächlich für die Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignete Flächen handelt, die nicht erheblich verschattet werden oder für andere, zulässige Nutzungen (wie Verglasungen bzw. Fenster, Aufbauten oder technische Anlagen) benötigt werden. Bei dem Anteil von 30 % der Dachfläche handelt es sich um den vor diesem Hintergrund und nach aktuellem Stand der Technik kurzfristig realisierbaren Mindestanteil auf den flachen Dachbereichen. Hier können somit aktuell handelsübliche Module eingesetzt werden. Aufgrund des hohen Anteils gläserner Sheddächer auf den Gewächshäusern wird der Mindestanteil zur sicheren Seite hin gewählt. Eine freiwillige Erhöhung des Anteils ist grundsätzlich möglich.

Aufgrund der deutlich engeren, räumlichen Abgrenzung für das SO 3 (Lebensmittelmarkt) und der für diese Nutzung deutlich geringeren Anteile für Verglasungen im Bereich des Daches wird der Anteil der für eine solare Nutzung vorgesehenen Dachflächen von Hauptgebäuden auf bis zu 80 % angehoben. Dies entspricht gemäß der projektierten Planung einer Gesamtfläche von 1600 m². Aufgrund der sehr kompakten, geplanten Gebäudekubatur für den Lebensmittelmarkt ist davon auszugehen, dass dieser Anteil im Südosten des Plangebietes grundsätzlich unter technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten realisierbar sein sollte.

Die Kombination der Solaranlagen mit Flächen für Dachbegrünung ist grundsätzlich möglich. Eine Bepflanzung der Dachflächen unter den Solaranlagen kann zu einer Kühlung der Module und damit zu einer optimalen Leistung beitragen.

Das Baugebiet und seine Teilflächen SO1 und SO3, die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Höhe baulicher Anlagen sind im vorliegenden Plangebiet so festgesetzt, dass für die grundsätzliche Nutzung der Solarenergie angemessene Voraussetzungen sichergestellt werden können. Die Festsetzung zur Solarnutzung ist nicht auf Anlagen zur Stromerzeugung begrenzt, auch eine Kombination oder ein vollständiger Nachweis der Flächenanteile durch Solarwärmeanlagen ist grundsätzlich möglich. Zukünftigen Bauleuten soll hierbei abhängig von den individuellen Anforderungen der Betriebe und Anlagen eine angemessene Wahlfreiheit gewährt werden.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan kann lediglich die Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie in Bezug auf die Bodennutzung im Sondergebiet festgesetzt werden. Weitergehende Regelungen zu Art und Weise des Betriebs der Anlagen (Eigenversorgung, Direktversorgung oder Einspeisung in die öffentliche Versorgung sowie eine Kombination dieser Optionen) stehen den zukünftigen Eigentümer*innen und Nutzer*innen im Plangebiet offen. Zu den Rechten und Pflichten in Verbindung mit der Solarnutzung sind die jeweils geltenden Vorschriften (z. B.: Erneuerbare-Energien-Gesetz EEG oder Gebäudeenergiegesetz GEG) zu beachten.

Durch die Realisierung flächenintensiver Betriebe im Plangebiet und aufgrund der vorgesehenen Nutzungen wird für die Versorgung der Gebäude und baulichen Anlagen sowie die technische Gebäudeausstattung ein zusätzlicher Energiebedarf (insbes. Strom und Klimatisierung) ausgelöst. Ziel der Stadt Meerbusch ist es, mit den getroffenen Festsetzungen zur Solarpflicht darauf hinzuwirken, dass ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des lokalen Energiebedarfs geleistet wird. Gleichzeitig tragen die verpflichtend zu errichtenden Anlagen und ergänzende Energiespeichermöglichkeiten dazu bei, das Plangebiet hin zu seiner autonomen Versorgung und mit einer höheren Resilienz sowie einer zusätzlichen Versorgungssicherheit für die lokale Energieinfrastruktur durch eine erhöhte Autonomie der Nutzungen im Plangebiet zu entwickeln. Gleichzeitig können Emissionen gegenüber der Energieerzeugung aus fossilen Brennstoffen reduziert und damit insgesamt die allgemeinen Ziele zum Klimaschutz unterstützt werden.

Die örtlichen Verhältnisse im Plangebiet sind auch hinsichtlich einer Nutzung von Geothermie durch Erdwärmekollektoren grundsätzlich geeignet. Der Einsatz von Erdwärmesonden wird gemäß Standortcheck (Geologischer Dienst NRE in Kooperation mit EnergieAgentur.NRW) bei einer Sondenlänge von 40 m mit einer guten bis erhöhten Wärmeleitfähigkeit angegeben. Planungsrechtlich ist die Nutzung von Geothermie grundsätzlich möglich.

Für die Nutzung von Windenergie bietet sich das Plangebiet im Siedlungszusammenhang zum aktuellen Zeitpunkt nicht an.

5.3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die nächstgelegenen Gewerbebetriebe (südöstlich des Plangebietes) sowie die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung der Pflanzenwelt/Neubau Lebensmittelmarkt an der Düsseldorfer Str. in Meerbusch, Bericht F 8712-2, Peutz Consult, Stand: 07.06.2022) berechnet und gemäß den Anforderungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) berücksichtigt. Für die allgemeinen Wohngebiete entlang der Düsseldorfer Straße sind dabei Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zu berücksichtigen. Den Berechnungsergebnissen zu Folge werden unter den beschriebenen Nutzungs- und Emissionsansätzen an allen betrachteten Immissionsorten die Vorgaben der TA Lärm eingehalten. Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Nahbereich des SO 3 „Lebensmittelmarkt“ sind die bereits heute bestehenden Lärmschutzwände links und rechts der Zufahrt zum Gartencenter entlang der Grundstücksgrenze zu den Wohnhäusern an der Düsseldorfer Straße mit einer Höhe von 2,5 m. Die Lärmschutzwände werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt und gesichert. Oberer Bezugspunkt der Lärmschutzwände ist die Höhe (h). Diese wird als absolute Höhe über Normalhöhennull (ü NHN = unterer Bezugspunkt) definiert und entspricht somit einer Mindesthöhe der Lärmschutzwände von 2,5 m über Gelände. Es ist jeweils eine Lärmschutzwand zwischen den Höhenpunkten h1 und h2 sowie zwischen den Höhenpunkten h3 und h4 zu errichten.

Damit ein ausreichender Schutz gewährleistet ist, müssen die Schallschutzwände ein Schalldämmmaß von $R'w > 24$ dB aufweisen. Als Grundlage zur Definition der Anforderungen an die Lärmschutzwände wird Bezug genommen auf die ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführungen von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006).

Aufgrund geplanter und bereits der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegter haustechnischer Anlagen des Lebensmittelmarktes sind Maßnahmen, wie z.B. eine Technik-Einhausung der Anlagen mit einer Höhe von 1,9 m auf dem Dach der Anlieferung vorgesehen und erforderlich. Planungsrechtlich ist die Einhausung der Technikanlage innerhalb der Baugrenzen aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhe möglich. Ebenfalls ist die Anlieferung des Lebensmittelmarktes auf der östlichen Marktseite geplant. Die Anlieferung kann innerhalb der Baugrenze neben der Lärmschutzwand realisiert werden. Auch die Einhausung der Anlieferung ist geplant und erforderlich. Aus diesen Gründen wird im Bebauungsplan der allgemeine Hinweis aufgenommen, dass mindestens die bautechnischen und sonstigen lärmindernden Maßnahmen aus dem Gutachten (Peutz 2022) zu berücksichtigen sind, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass ein weiteres schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden muss, welches die finale Planung mitsamt der berücksichtigten Schallschutzmaßnahmen zugrunde legt. Der Hinweis auf den § 15 BauNVO erfolgt entsprechend zur Klarstellung.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind somit keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

5.3.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Insgesamt soll die Grün- und Freiflächengestaltung die vorhandene Kernkompetenz des Gartenfachmarktes widerspiegeln. Dementsprechend werden auf Ebene des Bebauungsplanes ökologisch nachhaltige grünordnerische Maßnahmen planungsrechtlich vorbereitet. Mit den grünordnerischen Festsetzungen zu den Freianlagen wird die gärtnerische und durchgrünte Gestaltung der privaten Grundstücksflächen planungsrechtlich vorbereitet, sodass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Förderung des Klimaschutzes im Sinne des Baugesetzbuches entsprochen werden kann. Im Rahmen der für eine gewerbliche Nutzung typischen hohen Flächenausnutzung wird mit den Festsetzungen eine durchgrünte Struktur ermöglicht, die den Bedürfnissen der im Plangebiet Arbeitenden und insbesondere der im Gebiet verweilenden Kunden gerecht wird. Dabei spielt auch das als Maßnahmenfläche festgesetzte Biotop eine wesentliche Rolle bei der grünen einladenden Gestaltung der Gesamt-Anlage sowie zur Erfüllung klein-klimatischer Funktionen.

Um insgesamt eine auf Dauer angelegte Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten zu können, gilt für sämtliche getroffene Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, dass diese fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Vor dem Hintergrund der steigenden klimatischen Ansprüche an Pflanzen wird empfohlen, klimaresistente Arten zu verwenden. Diese, bzw. allgemeine Pflanzvorschlagslisten sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 314, ISR GmbH, Juni 2022) genannt und bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Anpflanzflächen P1 und P2

Zur Eingrünung des Plangebietes sind an einigen Stellen an der Plangebietsgrenze mindestens einreihige freiwachsende Strauchhecken (P1) anzupflanzen. Die Gesamtlänge der Pflanzgebote entspricht ca. 222 m. Beispielsweise sind zwei dieser Flächen gegenüberliegend zur Flankierung des Zufahrtbereiches A festgesetzt. Nördlich des SO 1 sowie an der südwestlichen und der südöstlichen Plangebietsgrenze neben dem Biotop befinden sich drei weitere Pflanzgebote für Heckenpflanzungen. Die Hecken können sich auf der Breite der Pflanzgebotfläche von 3 m entwickeln. An das Pflanzgebot P1 schließt im östlichen Plangebietsbereich das Pflanzgebot P2 an. In der schmalen Fläche zwischen geplantem Lebensmittelmarkt und Plangebietsgrenze ist eine einreihige Schnitthecke auf einer Breite von 1,5 m zu realisieren. Die Länge des Pflanzgebotes beträgt ca. 76 m. Beide Pflanzgebote dienen der Verbesserung der klimatischen Situation des Plangebietes und erfüllen wichtige Lebensraumfunktionen.

Begrünung Schallschutzwände

Es wird festgesetzt, dass die Schallschutzwände mit bodengebundenen Kletterpflanzen zu begrünen sind. Dadurch, dass die Wände an der nordöstlichen Plangebietsgrenze links und rechts des Zufahrtbereiches A festgesetzt sind, kann eine begrünbare Wandlänge von insgesamt 140 m realisiert werden. Durch die Begrünung der Schallschutzwände wird die optische Eingrünung des Plangebietes fortgeführt und ein Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen geleistet. Gemeinsam mit den Heckenpflanzungen P1 und P2 wird das Plangebiet von Norden über Osten bis nach Süden nahezu vollständig durch Pflanzmaßnahmen eingefasst.

Stellplatzbäume

Für ein durchgrüntes Gesamtbild sind insbesondere die Stellplatzflächen mit Bäumen zu bepflanzen. So ist festgesetzt, dass je angefangene 5 Stellplätze 1 Einzelbaum zu pflanzen ist. Dies entspricht dem städtischen Pflanzschema. Die Bäume sind jeweils in eine mindestens 6 m² große offene Baumscheibe mit mindestens 12 m² Wurzelraumvolumen und einem Stammumfang von 16 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind dabei gegen Überfahren zu schützen. Um hier den aktuellen Standards gerecht zu werden, wird die Artenwahl aus der GALK-Liste für Bäume (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V., online unter <http://www.galk.de> (zugegriffen Oktober 2022)) in einem eher versiegelten Straßenumfeld vorgegeben. Auf Basis der bisherigen Planung wird es sich bei rund 255 Stellplätzen um bis zu 50 Bäume handeln. Mindestens sind 45 Bäume zur Begrünung der Stellplätze zu pflanzen. Die Mindestanzahl wird festgesetzt, um die Baumanzahl auch bei sinkender Stellplatzanzahl sicherzustellen. Ausnahmsweise darf von dieser Zahl abgewichen werden, sofern die Stellplätze gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer 4.1 mit Carports überbaut werden. Durch diese Ausnahme wird die Realisierung von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie gemäß § 8 Abs. 2 BauO NRW ermöglicht. Sofern Stellplatzbäume wegfallen, sind diese entsprechend gleichwertig gemäß „Numerischer Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV, 2008) auszugleichen. Sowohl die Bäume als auch eine Überdachung der Stellplätze mit Carports dienen insbesondere auch der Verschattung der Stellplatzflächen. Durch die Realisierung der Pflanzen und Bäume erhält das Plangebiet Struktur und repräsentiert das Kerngeschäft eines Gartencenters. Gleichzeitig sind die Baumpflanzungen dem Klima zuträglich.

Weitere Baumpflanzungen

Zur Gliederung und weiteren durchgrünten Gestaltung des Plangebietes werden darüber hinaus insgesamt 15 zusätzliche standortgerechte Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Diese sollen bereits einen Stammumfang von 18 – 20 cm aufweisen.

Mit dem Pflanzgebot P3 wird die besondere grüne Gestaltung des Zufahrtsbereichs A vorbereitet. Hier sind weitere vier Einzelbäume zu pflanzen. Diese Bäume können z. B. „Zukunftsbäume“ darstellen, die als für die heutigen klimatischen Bedingungen geeignete Arten präsentiert werden und den Eingang zum Plangebiet akzentuieren können.

Begrünung der nicht überbauten Flächen

Ergänzend zu den zuvor genannten Pflanzgeboten ist gemäß § 8 BauO NRW zu berücksichtigen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu begrünen sind.

5.3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines geordneten Erscheinungsbilds werden hinsichtlich der architektonischen und städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB getroffen. Mit den Festsetzungen sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen für die Sondergebiete, vor allem im Hinblick auf die Gestaltung von Werbeanlagen, sichergestellt werden.

Werbeanlagen

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

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

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

6. Baurechtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Bauschutzbereich Flughafen Düsseldorf

Im Bebauungsplan ist der nördlich der mit xx xx gekennzeichneten Linie als Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf im Anflugsektor 05R nachrichtlich übernommen. Bauvorhaben – auch Kräne und ähnliche Bauhilfsanlagen – mit einer Höhe ca. 97 m ü NHN im Anflugsektor 05 bedürfen gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) der luftrechtlichen Genehmigung durch die Luftaufsichtsbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf).

Anbaubeschränkungszone gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW)

In der Anbaubeschränkungszone der Landesstraße L 392 (Düsseldorfer Straße) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gemäß § 25 StrWG NRW der Zustimmung der Straßenbaubehörde (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein), wenn bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen vom äußeren

Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, geändert oder anders genutzt werden. Die Anbaubeschränkungszone von 40 m ab Fahrbahnkante ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Werbeverbotszone gemäß § 28 StrWG NRW

In der Werbeverbotszone der Landesstraße L 392 (Düsseldorfer Straße) sind Anlagen der Außenwerbung gemäß § 28 StrWG NRW außerhalb der Ortsdurchfahrten bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, unzulässig. Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen außerhalb der Ortsdurchfahrten innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 (1) i.V.m. § 25 StrWG NRW).

Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer*innen nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden. Darüber hinaus sind die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Werbeanlagen zu berücksichtigen.

Hauptversorgungsleitung

Zur umfassenden Information für Planbetroffene, Bauherr*innen, Planer*innen und für die Bauaufsichtsbehörde wird eine unterirdische Hauptversorgungsleitung (Ferngasleitung) mitsamt Leitungstrasse und Schutzstreifen nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Der zugehörige Hinweis ist zwingend zu beachten und der Schutzstreifen von baulichen Anlagen sowie von Bepflanzungen mit Bäumen oder tiefwurzelnenden Sträuchern freizuhalten.

Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Rheins. Es befindet sich jedoch innerhalb eines Risikogebiets des Rheins, das bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einer mittleren Hochwasserwahrscheinlichkeit (HQ 100) überschwemmt werden kann. Die Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf (Flussgebietseinheit: Rhein, Teileinzugsgebiet: Rheingraben Nord, Kartenblatt: 70/104) zeigt für das Plangebiet überwiegend Wassertiefen von 0,5 bis 2,0 m an. Im südlichen Plangebietsbereich (Zufahrt Böhlerstraße) sind Wassertiefen bis 4 m möglich. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nachrichtlich übernommen. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78 b und 78 c des WHG.

7. Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information für Planbetroffene, Bauherr*innen, Planer*innen und für die Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt worden sind. Im Besonderen wird u. a. der Gefahrenabwehr, dem vorsorgenden (Trink-) Wasserschutz, der Bodendenkmalpflege, dem vorsorgenden Bodenschutz sowie den Belangen des Natur- und Artenschutzes Rechnung getragen.

8. Sonstige Auswirkungen der Planung

8.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen

Die Erschließungsplanung mit dem neuen Anschlusspunkt wurde erarbeitet, mit den zuständigen Fachbehörden und der Stadt Düsseldorf abgestimmt sowie dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

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 beiden Anschlussstellen an die Düsseldorfer und die 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 Kundenverkehr 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 U81 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.

Als Kriterium zur Beschreibung der Verkehrsqualität wird nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) für den Kfz-Verkehr die mittlere Wartezeit der Verkehrsströme verwendet, für den Fußgänger- und Fahrradverkehr die maximale Wartezeit. Die Wartezeit wird für jeden Nebenstrom separat berechnet. Für die Qualitätseinstufung des gesamten Knotenpunktes, wird die schlechteste Einzelqualität eines Verkehrsstroms maßgebend. Die Leistungsfähigkeitsberechnung erfolgt für den Bestand und den Prognose-Planfall in den relevanten Spitzenstunden für die Bestandszufahrt an der Düsseldorfer Straße, den Knotenpunkt Düsseldorfer Straße/ Böhlerstraße/ Krefelder Straße, sowie für die neue Zufahrt an der Böhlerstraße.

Der Vergleich zwischen Bestand und Planung im Rahmen der Leistungsfähigkeitsberechnung zeigt, dass ein reibungsloser Verkehrsablauf an den relevanten Knotenpunkten gewährleistet ist. Die Berechnungen für die Bestandszufahrt an der Düsseldorfer Straße zeigen, dass die Verkehrsnachfrage in den Morgenspitzen im Bestand sowie im Planfall mit einer „sehr guten“ Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. In der Abendspitze im Bestand ist die Verkehrsqualität weiterhin „gut“. Durch das neue Verkehrsaufkommen muss in der Abendspitze im Planfall mit Erhöhungen der Wartezeiten gerechnet werden. Für die Linksabbieger die aus dem Gartencenter auf die Düsseldorfer Straße fahren, steigen die Wartezeiten an. Dieser Verkehrsstrom hat die schlechteste Einzelqualität. Der Verkehr kann aber weiterhin mit einer „befriedigenden“ (QSV C) Verkehrsqualität abgewickelt werden. Die Rückstaulängen auf dem Linksabbiegestreifen auf der Düsseldorfer Straße betragen in 95 % der Fälle nicht mehr als 1 Pkw Einheiten. Das heißt, der Geradeausfahrstreifen auf der Düsseldorfer Straße in Richtung Nordwesten wird nicht überstaut.

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 dementsprechend mit leichten Änderungen am Signalzeitenprogramm stabilisiert werden.

Die Erschließung über die Böhlerstraße wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Düsseldorf, der Stadt Meerbusch sowie dem Projektträger gesichert.

8.2 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 des Bebauungsplans Nr. 314 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.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt mit dem Ziel das Gartencenter nachfragegerecht zu entwickeln und es entsprechend dem Einzelhandelskonzept durch einen Lebensmittelmarkt zu ergänzen. Dabei folgt die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Sinne der Ziele der Raumordnung, denn bereits im Regionalplan Düsseldorf wird das gesamte Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

8.3 Einzelhandelsverträglichkeit

Zum Schutz bestehender zentraler Versorgungsbereiche sind im Rahmen von Bauleitplanverfahren mit großflächigen Einzelhandelsunternehmen die Belange gemäß § 1 (6) Nr. 4 und Nr. 8a BauGB zu berücksichtigen. Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt die Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Meerbusch sowie die planungsrechtlichen Darstellungen der 113. und 116. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden so gewählt, dass die übergeordneten, gesamtstädtischen Vorgaben eingehalten werden.

Darüber hinaus wurde 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, Oktober.2022) 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 Büberich der Stadt Meerbusch, in Zone I b auf die Stadtteile Heerdts 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:
 - o 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.
 - o 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 Büberich sowie in der sonstigen Lage des Stadtteils Büberich 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, 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, 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.

8.4 Bodenordnung

Es ist keine Bodenordnung erforderlich.

9. Umweltbelange

Vorbemerkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 wurden durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH geprüft und in einem Umweltbericht zusammengefasst.

9.1 Eingriff/Ausgleich

Gemäß § 18 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 15 (1) BNatSchG dazu verpflichtet, alle vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu mindern. Entsprechende Maßnahmen, die mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind, müssen im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 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. Aus diesem Grund wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 314 „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“, ISR GmbH, Oktober 2022) mit den untenstehenden Ergebnissen erarbeitet.

Der Eingriff in Natur und Landschaft findet überwiegend auf den ackerbaulichen Nutzflächen im westlichen Bereich des Plangebietes statt. Infolge der höheren Grundstücksversiegelung auf dem Plangebiet entstehen Eingriffe u. a. in den Boden-Wasser-Haushalt. Durch den Bebauungsplan „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“ wird neben den Einzelhandelsnutzungen und den Verkehrsflächen, die Entwicklung von kleinflächigen Grünstrukturen vorbereitet. Zudem tragen u. a. Baumpflanzungen zu einer Lockerung, Durchgrünung und Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

Dem rechnerischen Bestandwert der Fläche von 47.865 Wertpunkten steht ein Biotopwert der Planung von 28.051 Punkten gegenüber. Der plangebietsinterne Ausgleichswert beträgt somit 59 %. Eine Kompensation innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der angestrebten Nutzungsintensität nicht möglich. Um einen Mehrwert für Natur und Landschaft zu erzielen, ist folglich eine ganzheitliche Kompensationsmaßnahme auf externen Flächen zu bevorzugen. Der externe Ausgleich erfolgt über die Anlage einer Streuobstwiese auf einer rund 960 m² großen Fläche südwestlich des Plangebietes auf Düsseldorfer Stadtgebiet (Flurstücke 1 und 2 in der Flur 44, Gemarkung Heerdt). Flächeneigentümer ist auch hier der Projektträger. Hier kann ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von 3.848 Punkten erzielt werden. Das verbleibende Defizit von – 15.966 Ökopunkten wird über ein Ökokonto im Stadtgebiet von Meerbusch oder im gleichen Naturraum ausgeglichen.. Die externen Ausgleichsflächen werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gesichert.

Insgesamt verdeutlicht der landschaftspflegerische Fachbeitrag, dass durch die vorgesehene Planung Eingriffe in die Landschaft vorbereitet werden, diese aber durch entsprechende interne und externe Maßnahmen im vollen Umfang ausgeglichen werden können.

9.2 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde bereits eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP I) durch das Büro „weluga Umweltplanung“ (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. Die Bestandsgebäude weisen keine Spalten oder Ritzen auf, sodass ein Quartier- oder Nistplatzpotential für Fledermäuse und Vögel ausgeschlossen werden kann. Da kein größeres Fließgewässer auf der Fläche vorhanden ist, ist das Vorkommen

planungsrelevanter Libellenarten nicht zu erwarten. Die Ackerfläche bietet kein Potential für Vogelarten der Feldflur aufgrund ihres dichten Bewuchses und fehlender Rand- und Saumstrukturen. 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. Beobachtet wurden: Amsel, Blaumeise, Dorngrasmücke, Elster, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stieglitz, Zilpzalp.

Durch die im Rahmen der Artenschutzprüfung vorgegebene Vermeidungsmaßnahme (Rodungsbeschränkung/Baufeldräumung) wird ein Auslösen von Verbotstatbeständen verhindert: Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten und Baumfällungen, generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Brombeergebüsch und Hochstauden.

Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch innerhalb der o.g. Rodungszeiten erfolgen. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind potenzielle Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten von Zugriffsverboten nach § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

9.3 Klimaschutz

Das Plangebiet wird auf Basis eines differenzierten Bepflanzungskonzeptes begrünt und strukturiert. Die Maßnahmen werden dabei durch Festsetzungen gesichert. Die Eingrünung der Plangebietsgrenzen erfolgt hauptsächlich durch Hecken. Dabei bleiben in den Zufahrtsbereichen grüne Freiflächen zur Gestaltung erhalten und die Parkplatzflächen werden durch Pflanzen und eine hohe Anzahl an Bäumen aufgelockert und beschattet. Sofern Carports mit Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie realisiert werden, wird ein Anteil an Bäumen wegfallen. Dieser ist jedoch naturschutzfachlich auszugleichen. Durch eine Überdachung gemäß § 8 Abs. 2 BauO NRW werden die Stellplätze jedoch ebenfalls beschattet und ein Beitrag zum Klimaschutz hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien geleistet. Mit der „Solarpflicht“ für die Dachflächen der Hauptgebäudekörper wird zudem ein hoher Flächenanteil für die Nutzung der erneuerbaren Energien verbindlich festgesetzt.

Im Rahmen der Entwässerungskonzeption wurde ein ausreichender Raum für den Rückhalt von Regenwasser eingeplant. Das im südöstlichen Plangebietsbereich festgesetzte Biotop dient als dauereingestauter Teich dem Regenrückhalt und der Kühlung. Die Begrünung der Schallschutzwände ist darüber hinaus dem Kleinklima zuträglich.

Zusätzlich ist vorgesehen, die Fassaden sowie untergeordnete Dachbereiche des Gartencenters zu begrünen und sickerfähiges Pflaster zu verwenden. Weiterhin bleibt ein großer Teil der nördlichen Fläche der betriebseigenen Baumschule vorbehalten. Insgesamt wird sich das Plangebiet als durchgrünt darstellen und grenzt zur Hälfte direkt an die offene Landschaft. Die zulässige städtebauliche Dichte wird angemessen begrenzt (Baufelder, GRZ, zulässige Gebäudehöhe).

Wie der Umweltbericht zeigt, verläuft über einen Teil des westlichen Plangebietes eine Kaltluftleitbahn. Bei Kaltluftleitbahnen handelt es sich um Flurwinde, die kalte Luft aus den Grünflächen in die überwärmten Siedlungsbereiche transportieren. Durch die Planung wird das Freilandklimatop mit seinen positiven Einflüssen auf den bebauten Bereich überplant und durch ein Gewerbeklima ersetzt. Durch die weiterhin bestehenden Freiflächen nördlich und westlich des Plangebietes sowie den großen unbebauten Raum zwischen den projektierten Gebäuden bleiben allerdings Strukturen bestehen, die eine Kaltluftentstehung und einen Kaltlufttransport in die nördlich gelegenen Siedlungsbereiche gewährleisten.

9.4 Immissionsschutz

Für das Plangebiet, welches, umgeben von zwei Hauptverkehrsstraßen, auch an Wohn- sowie weitere Gewerbenutzungen grenzt, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Schalltechnische

Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung der Pflanzenwelt/Neubau Lebensmittelmarkt an der Düsseldorfer Str. in Meerbusch, Bericht F 8712-2, Peutz Consult, Juni 2022). Die zu untersuchenden Lärmarten waren der Verkehrslärm nach DIN 18005 sowie der Gewerbelärm nach der 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 sind die Gewerbelärmimmissionen, in einem Abstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster der nächstgelegenen Wohn- und Aufenthaltsräume, zu messen bzw. zu berechnen. Aus dem Plangebiet gehen die gewerblichen Schallemissionen von Parkplätzen, der Fahrbewegungen von LKW und PKW, den Einzelgeräuschen von LKW und Verladevorgängen aus und waren zur Berechnung heranzuziehen.

Verkehrslärm

Bei freier Schallausbreitung ergeben sich sowohl 2 als auch 8 m über Gelände vergleichbare Beurteilungspegel. Die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) tags ergeben sich an der Richtung Böhlerstraße orientierten Fassaden. Somit wird der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) für Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 im Bereich der Plangebäude zum Tageszeitraum eingehalten. Daher werden keine Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich.

Verkehrslärm im Umfeld

Durch das Vorhaben kommt es lediglich zu geringfügigen Pegelerhöhungen im Umfeld des Plangebietes von bis zu 0,7. Maßgeblich für die Pegelerhöhung sind hier jedoch nicht der ausgelöste Mehrverkehr, sondern insbesondere die Reflexionen an den Plangebäuden. Daher kommt es hier auch im Nachtzeitraum zu Pegelerhöhungen, obwohl nachts kein Zusatzverkehr erzeugt wird. An den übrigen Immissionsorten ergeben sich demgegenüber deutlich geringere Pegelerhöhungen. An fast allen betrachteten Immissionsorten wird zum Tageszeitraum der angestrebte Immissionsgrenzwert der 16 BImSchV eingehalten. Lediglich am Immissionsort 106 kommt es im 2. Obergeschoss zu einer marginalen Überschreitung um 0,3 dB. Hier werden jedoch durch das Vorhaben keine Pegelerhöhungen ausgelöst.

An den betrachteten Immissionsorten 105 und 106 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 Pegelzunahme 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

Unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen sowie der in Kapitel 6 (Peutz 2022) beschriebenen Emissions- und Nutzungsansätze werden die Vorgaben der TA Lärm im Umfeld durch das Vorhaben eingehalten.

Im Bereich der Anlieferung des Lebensmittelmarktes werden die zulässigen Immissionsrichtwerte bei 3 Anlieferungen am Tag durch die unmittelbare Nähe zu den angrenzenden Wohngebäuden fast ausgeschöpft. Maßgeblich für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Nahbereich des Discounters ist zum einen die bereits heute realisierte Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 2,5 m. Diese muss als Lärmschutzmaßnahme erhalten bleiben und wurde in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans festgesetzt. Es werden darüber hinaus haustechnische Anlagen auf dem Dach der Anlieferzone des Lebensmittelmarktes geplant. In der Planung ist eine Technik-Einhausung der Anlagen mit einer Höhe von 1,9 m auf dem Dach der Anlieferzone in Richtung der Wohnbebauung vorgesehen. Ferner dürfen die Anlagen die im Gutachten berücksichtigten Emissionsangaben nicht überschreiten.

Insgesamt beinhaltet der städtebauliche Entwurf bereits durch die Gebäudeanordnung, die Verteilung und Trennung der Verkehre über zwei Zufahrten sowie die Einhausung der Lebensmittelmarktanlieferung eine schallangepasste Planung.

Gemäß dem Regionalplan Düsseldorf liegt das Plangebiet auf der Grenze der erweiterten Lärmschutzzone des Flughafens Düsseldorf. Die 24-Std-Lärmpegelkarte der NRW-Umweltdaten vor Ort (UVO NRW) des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV.NRW) zeigt, dass ein Dauerschallpegel von unter 55 dB (A) im Plangebiet vorliegt. Grundsätzlich handelt es sich bei den Nutzungen im Plangebiet um gewerbliche und damit überwiegend nicht schutzwürdige Nutzungen. Vor dem Hintergrund der geplanten massiven Bauweise von z.B. Büros und Sozialräumen für Mitarbeiter kann bis auf Weiteres davon ausgegangen werden, dass keine Auswirkungen durch Fluglärm auf das Plangebiet zu erwarten sind.

9.5 Altlasten, Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich die Altablagerung Me-0415,00 und die archivierte Altablagerung Me-0413,00. Die Altablagerungen wurden bisher noch nicht gutachterlich untersucht. Es wurde ein Hinweis im Bebauungsplan mit den vom Rhein Kreis Neuss im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung empfohlenen Maßnahmen aufgenommen.

9.6 Schutzgut Boden

Laut der digitalen Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW (IS BK50) steht im südlichen Plangebiet der Bodentyp Gley (G) und im restlichen Plangebiet eine Braunerde (B) an. Die Braunerde hat sich aus Hochflutablagerungen gebildet und weist in der obersten Bodenschicht die Bodenart „stark lehmiger Sand“ bzw. „stark sandiger Lehm“ auf.

Der Gleyboden ist teilweise als Auengley ausgebildet und weist in der obersten Bodenschicht die Bodenart „sandig-toniger Lehm“ auf. Ein Gley ist ein von Grundwasserschwankungen beeinflusster Boden, wobei der Boden im Plangebiet nach Information der digitalen Bodenkarte nur einen geringen Grundwassereinfluss und eine sehr tiefe Lage des Grundwasserspiegels aufweist.

Die Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht bewertet. Durch die anthropogene Überformung, durch Versiegelung und intensive ackerbauliche Nutzung, kann der Boden im Plangebiet allerdings bereits im Bestand als in Teilen stark beeinträchtigt beschrieben werden. Die Versickerungseignung der Böden wird als ungeeignet klassifiziert, durch Mulden-Rigolen-Systeme ist jedoch eine gedrosselte Ableitung potenziell möglich. Die Böden weisen keine Staunässe auf und haben eine mittlere Wasserleitfähigkeit. In den im Bestand versiegelten Flächen wurden Auffüllungsschichten aus Sanden und Kiesen mit Beimengungen von Ziegel- und Betonbruch sowie Aschen und Schlacken nachgewiesen.

9.7 Gewässerschutz

Entlang eines südlichen Teilstücks der Plangebietsgrenze verläuft das Oberflächengewässer Laacher Abzugsgraben.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone und ist kein festgesetztes oder vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Dennoch liegt das Plangebiet in einem Bereich, der ab einem Hochwasserereignis des Rheins mit der mittleren Wahrscheinlichkeit (HQ 100, durchschnittlich 100-jährlich) durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Bereich, der mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit überschwemmt werden könnte.

9.8 Erdbebenzone

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

9.9 Archäologie

Im Rahmen des Verfahrens zur 113. Änderung des FNP 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. Charakteristisch ist die Lage „hochwasserfrei“ oberhalb der Niederung des Laacher Abzugsgrabens. Die Lage „hochwasserfrei“ oberhalb einer Niederung mit Nähe zu Wasser 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 (Pfundgruben, Wandgräbchen, Steinsockel von Fachwerkhäusern), Keller, 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 Sondagenprogramm 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

Diese Begründung hat vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Meerbusch, den _____

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -

Im Auftrag: