

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. V 482  
- Rossellen, St. Antoniusstraße (Erweiterung Gartenhof) -**

## **Teil 1: Städtebauliche Begründung**

### **1.0 Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung**

Das Unternehmen Gartenhof Küsters wurde 1964 gegründet und ist seit 1981 am Standort St. Antoniusstraße 1 in Neuss-Rossellen ansässig. Zu dieser Zeit war der Betrieb mit 20 Mitarbeitern im Bereich Gartengestaltung, Garteneinzelhandel und Anzucht tätig. Der Betrieb wurde seinerzeit an diesem Standort auf Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) genehmigt.

Im Laufe der Jahre hat sich der Betrieb zu einem der größten und bekanntesten Garten- und Landschaftsbau-Unternehmen in Nordrhein-Westfalen mit mehr als 120 Mitarbeitern entwickelt. Auch die kleineren Betriebszweige, wie die Floristik oder die Innenraumbegrünung, sind ein fester Bestandteil der regionalen und überregionalen Dienstleistungsstrukturen. Der Betrieb strebt für die nächsten Jahre zusätzliche Erweiterungen und Optimierungen der Geschäftsfelder, insbesondere im Bereich Dachbegrünung, naturnahe Regenwasserbehandlung etc. an, so in den nächsten 10 Jahren eine Mitarbeiterzahl von 200 oder mehr erwartet werden. Der Einzelhandel mit Pflanzen wurde, aufgrund der umfangreichen Angebote der umliegenden Bau- und Gartenmärkte, weitgehend aufgegeben.

Durch die beschriebenen Änderungen innerhalb der Betriebsstruktur ist aus dem ehemaligen Gartenbaubetrieb mit Eigenproduktion von Pflanzen ein Garten- und Landschaftsbauunternehmen geworden, welches nicht mehr in den Rahmen des § 35 BauGB passt.

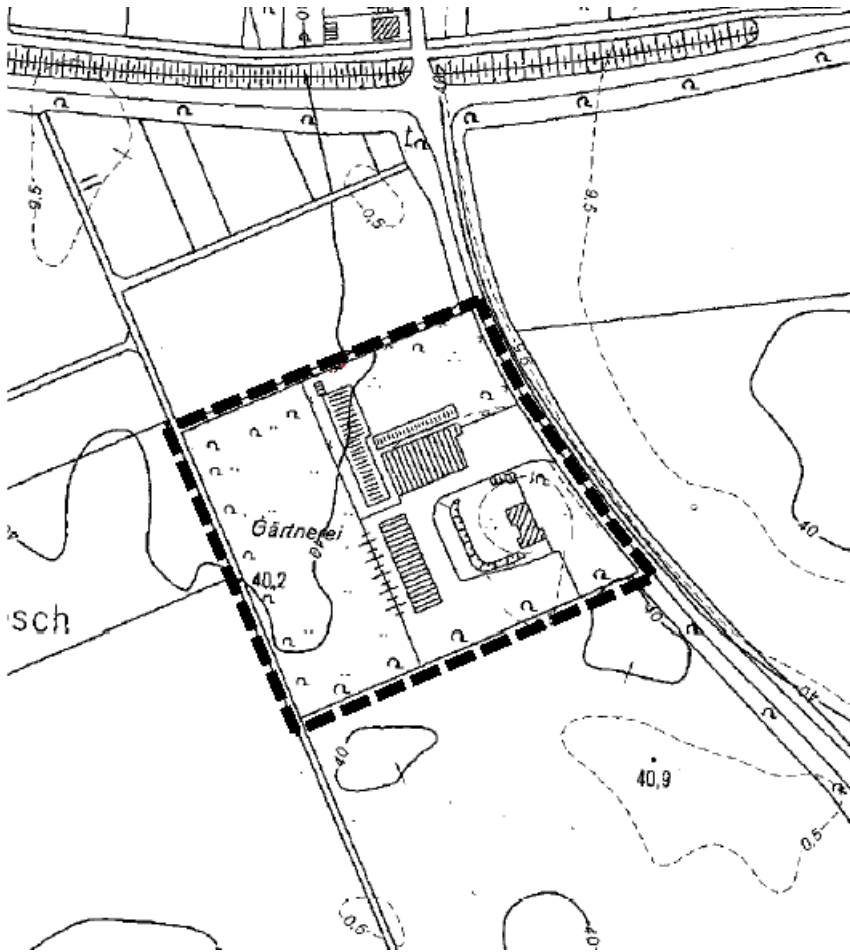
Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Betrieb an dem Standort planungsrechtlich zu sichern sowie Modernisierungen und Erweiterungen in einem begrenzten Rahmen zu ermöglichen.

### **2.0 Vorgaben und Bindungen**

#### **2.1 Lage des Plangebiets /Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 28 (Rosellen), Gemarkung Rosellen, Flur 8, Flurstück 190 und 141. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha westlich der St. Antoniusstraße.

Die nördliche Grenze wird durch die Wegeparzelle Nr. 188 und die westliche Grenze durch die Wegeparzelle 176 gebildet. Im Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Übersicht zum Geltungsbereich © Geobasisdaten, Land NRW, Bonn  
 genordet ohne Maßstab

## 2.2 Geländeverhältnisse/ Bestandsbebauung

Der Plangeltungsbereich umfasst das Betriebsgelände des Gartenhofes Küsters, St. Antoniusstraße 1a in Neuss-Rosellen. Neben den Verkaufs-, Lager- und Büroräumen befindet sich auf dem Gelände im Südosten ein vom Betriebseigentümer genutztes Wohnhaus. Das Betriebsgelände ist von der St. Antoniusstraße erschlossen.

Die Zufahrt zum Betriebsgelände liegt zwischen dem Wohnhaus und dem Bürotrakt. Über diese Zufahrt werden auch die ca. 50 Mitarbeiterstellplätze und die Garagen der Betriebsleiter erreicht.

Die Kundenparkplätze (24 Stück) werden über eine gesonderte Zufahrt im Norden erreicht. Ein großer mit Regenwasser gespeister Teich umfasst die Gebäude im Osten und im Norden und grenzt den Kundenparkplatz zum Verkaufsraum und dem neu errichteten Bürotrakt ab.

Das Gelände ist weitgehend eben, bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 40,5 m ü. NHN.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen stehen im Eigentum der Vorhabenträgerin, der Gartenhof Küsters GmbH.

## 2.4 Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

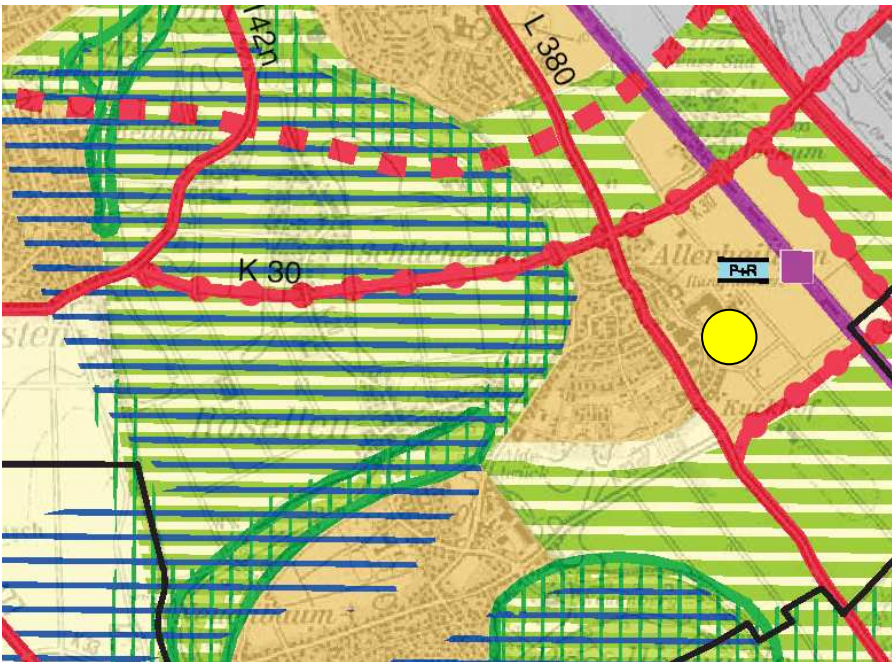
Das Plangebiet liegt im Außenbereich westlich der K 20 St. Antoniusstraße und südlich der K 30. Das Gebiet ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Nördlich der K 30 in ca. 170 m Entfernung liegt der Ortrand von Schlicherum. Der Ortsteil Rosellen im Südosten ist ca. 300 m entfernt.

### 3.0 Übergeordnete Planung

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist das Plangebiet als Freiraum bzw. Regionaler Grünzug und Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt. Nach Kapitel 2.1, Ziel 2 Nr.3 des Regionalplans "sollen die Regionalen Grünzüge durch eine ökologische Aufwertung des Freiraumes, den Wiederaufbau von zerstörter oder beeinträchtigter Landschaft sowie durch die Vernetzung vereinzelt vorhandener ökologischer Potentiale entwickelt und verbessert werden. Zur Verbesserung der Umweltbedingungen ist hierbei insbesondere auf zusammenhängende ökologisch wirksame Verbindungsfunktionen hinzuwirken."



Auszug aus dem Regionalplan© Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99)  
 genordet, ohne Maßstab

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuss stellt für den Planbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der Flächennutzungsplan soll parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert werden.

Das Gebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Allerheiligen (WSG III A). Die Einhaltung entsprechender Auflagen durch die zuständige Untere Wasserbehörde wird gewährleistet.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat mit Schreiben vom 30.11.2012 bestätigt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Zitat:

*Die Zweckbestimmung des Sondergebietes ist klar und eindeutig zu formulieren. Ob es sich hier noch eindeutig um einen "Garten- und Landschaftsbaubetrieb" handelt, ist fraglich. Entsprechend der konkreten Zweckbestimmungen sollten die einzelnen SO-Einheiten deutlich mit Linien untereinander getrennt und Art und Maß der baulichen Nutzung für die jeweiligen Flächeneinheiten in die FNP-Darstellung aufgenommen werden. In der Begründung sollten die weiteren geplanten und untergeordneten Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. Wohnen, Bürotrakt, Handel mit Floristik- und Gartenzubehör etc. angegeben werden.*



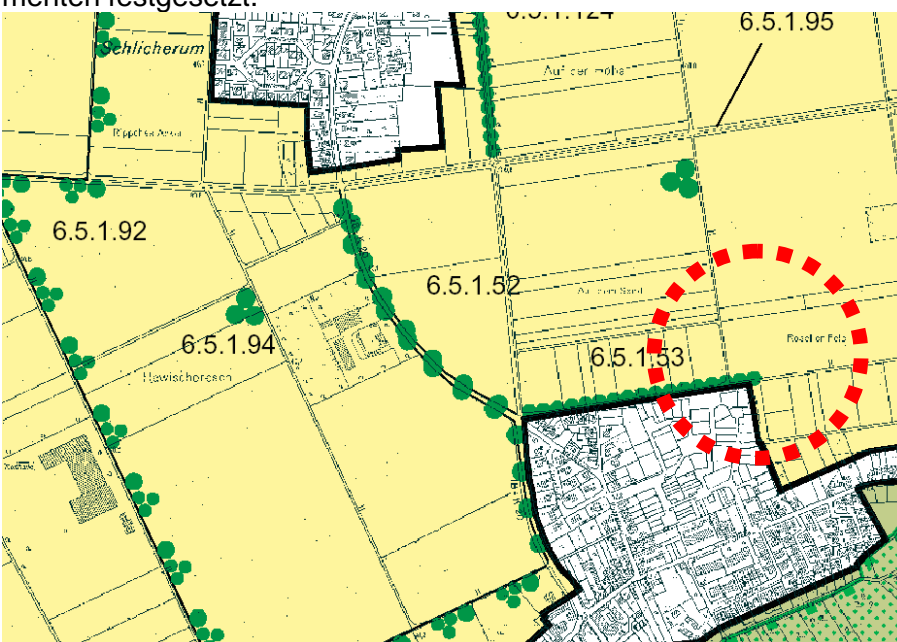
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neuss  
 genordet ohne Maßstab

### 3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt bisher nicht im Geltungsbereich eines einfachen oder qualifizierten Bebauungsplanes. Damit liegt das Gebiet planungsrechtlich im Außenbereich.

### 3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan 1 „Neuss“ des Rhein-Kreis-Neuss mit dem Entwicklungsziel 2: Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen festgesetzt.



Auszug aus dem Landschaftsplan 1 „Neuss“  
 genordet ohne Maßstab

Beim Plangebiet handelt es sich nicht um ein Fauna-Flora-Habitat, nicht um eine Natura 2000 Fläche und es unterliegt nicht der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union.

## 4.0 Planinhalt

### 4.1. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist heute mit einem großen Bürotrakt, mit einem Verkaufsraum für Floristik und Wohn-Accessoires, einer überdachten Freifläche für Floristik und Gartenbedarf, Lagerhallen und Lagerflächen bebaut. Im Südosten ist zudem ein Wohnhaus des Betriebseigentümers vorhanden.

Zukünftig sollen im rückwärtigen Bereich des Betriebsgeländes eine zusätzliche Lagerhalle, Sozial- und Schulungsräume sowie eine Material- und Maschinenhalle errichtet werden. Zudem ist die Anlage eines Schaugartens geplant. Sowohl die geplanten Gebäude als auch teilweise die vorhandenen Gebäude erhalten eine Dachbegrünung. Zu den Gebietsrändern wird das Plangebiet eingegrünt. Aufgewertet wird das gesamte Gelände durch einen großen Teich, der mit Regenwasser gespeist wird.

Gegenüber der Zeit vor 2008 hat das Unternehmen seine Verkaufsfläche von ca. 2.500 qm überdachter Verkaufsfläche und 2.500 qm Außenverkaufsfläche erheblich reduziert auf zukünftig unter 800 qm.



### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird nach § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Garten- und Landschaftsbaubetrieb“ festgesetzt.

Sonstige Sondergebiete kommen für Nutzungen und Einrichtungen in Betracht, die nicht unter die Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO fallen.

Entsprechend der konkreten Nutzungen wird das Sondergebiet in einzelne SO-Einheiten gegliedert.

Im Einzelnen sollen folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Verkaufs- und Außenverkaufsflächen mit einer maximalen Verkaufsfläche von unter 800 qm
- Gebäude zur Unterbringung von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen
- Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen
- Schüttgüterboxen
- Schaugarten / Gewächshaus
- Pflanzenlager- und Einschlagsflächen
- Bürogebäude / Verwaltung
- Sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen (Stellplatzflächen, Zufahrten etc.)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, insgesamt im SO begrenzt auf max. 2 Betriebswohnungen
- Anlagen zur Niederschlagswassersammlung und -versickerung

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe - OK).

Im Plangebiet wird entsprechend dem Bestand und den Erweiterungsabsichten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Damit soll ein maßvoller Versiegelungsgrad für die Hauptnutzung einschließlich der Nebenanlagen und Fahrflächen ermöglicht werden. Entsprechend der Höhe der des neuen Bürotraktes wird die maximale Gebäudehöhe auf maximal 48 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt; dies entspricht einer Höhe von rd. 7,5 m.

#### **4.4 Verkehrliche Erschließung / Verkehrsaufkommen**

Das Plangebiet ist durch die St. Antoniusstraße (K 20) erschlossen.

Die Zufahrt von der St. Antoniusstraße zum Betriebsgelände und den Mitarbeiterstellplätzen befindet sich etwa mittig des Geländes. Die 24 Kundenparkplätze werden über eine gesonderte Zufahrt im Norden erreicht.

Seit Aufgabe der früheren Nutzung als Gartencenter mit ca. 5000 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche im Jahr 2008 hat sich das Verkehrsaufkommen (Kundenverkehre) deutlich reduziert. Während zu dieser Zeit ca. 50 Stellplätze mit einer für den Einzelhandel typischen täglichen Mehrfach-Belegung (zwischen 120 und 450 Kassier-Vorgänge pro Tag) genutzt wurden, werden die verbliebenen 24 Kundenstellplätze nur noch von den Kunden der Floristik (ca. 500 qm Verkaufsfläche), der Gartenmöbel und des Landschaftsbaus genutzt und deutlich weniger frequentiert. Aktuell werden im Jahresdurchschnitt etwa 750 Kundenbewegungen pro Monat registriert, wobei eine weitere Reduzierung der Verkaufsfläche (Floristik) geplant ist.

Lieferanten und Abholer kommen durchschnittlich auf 5-7 Bewegungen täglich von Montag bis Freitag. In der Regel werden die Baustellen direkt beschickt. Die Mitarbeiter fahren teilweise direkt zur Baustelle oder kommen in Fahrgemeinschaften. Insgesamt sind hier rd. 30 Bewegungen am Tag zuzüglich die firmeneigenen Lkws (26 Stück) anzusetzen.

Sollte sich der Betrieb, wie angestrebt, weiter entwickeln ist von einer Erhöhung der Mitarbeiterzahl von 120 auf 200 zu rechnen. Eine spürbare Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist aus den vorgenannten Gründen jedoch nicht zu erwarten; zumal diese Fahrzeugbewegungen zu Tageszeiten stattfinden, die nicht mit dem Kundenverkehr kollidiert.

Die Fahrzeugfrequenz kann – bedingt durch die zusätzlich geschaffenen Arbeitsplätze – zwar leicht ansteigen; sie wirkt sich aber weder signifikant auf die vorhandene Infrastruktur aus noch wird sie die Frequenz des vorherigen Einzelhandels (Gartencenter) erreichen.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Wasser, Telekommunikation ist durch die vorhandenen Netze gesichert.

Der bestehende Gartenhof ist an die öffentliche Kanalisation über eine Schmutzwasserdruckleitung angeschlossen. Das anfallende Regenwasser wird in Regenwasserteichen gesammelt, der Überlauf wird auf den Grundstücken versickert bzw. zur Bewässerung genutzt.

#### 5.0 Flächenbilanz

Durch die Realisierung der städtebaulichen Konzeption ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bei einer Gesamtgröße von 2,8 ha (gerundet) folgende Nutzungsverteilung:

Nutzung	m <sup>2</sup> (ca.)	%
<b>Sonstiges Sondergebiet</b>		
<b>Bestand:</b>	<b>28.010</b>	<b>100</b>
Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (Gebäude, Materiallager, Pflasterflächen)	10.500	37,5
Teilversiegelte Betriebsfläche (Rasenfugenpflaster)	615	2,2
Unversiegelte Betriebsflächen (Schotter / Schotterrassen)	1.340	4,8
Gartenbauliche Nutzflächen	1.695	6,0
Grünflächen / Gärten	8.690	31,0
Gehölzflächen	4.450	15,9
Teich mit partieller Uferbepflanzung	720	2,6

<b>Planung:</b>	<b>28.010</b>	<b>100</b>
Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (Gebäude, Materiallager, Sozial- und Schulungsräume, Indoorgarten) + 2.265 qm	12.765	45,6
Unversiegelte Betriebsflächen (Schotter / Schotterrassen) + 1.130 qm	2.470	8,8
Schüttgutlager (befestigt)	825	3,0
Pflanzenlager / Einschlagflächen (unversiegelt)	2.475	8,8
Grünflächen / Gärten	6.790	24,2
Gehölzflächen	1.965	7,0
Teich mit partieller Uferbepflanzung	720	2,6

#### 6.0 Bodenordnung

Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich in der Verfügungsgewalt der Antragstellerin, der Gartenhof Küsters GmbH. Bodenordnende Maßnahmen werden insofern nicht erforderlich.

#### 7.0 Kosten, Finanzierung und Durchführung

Durch die Planung entstehenden der Stadt Neuss keine Kosten.

## Teil 2: Umweltbericht

### 1.0 Allgemeines

Aufgrund des Artikel 6 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG –Bau) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung des Bauleitplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen, der gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne ist. Inhalt und Form des Umweltberichtes regelt die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Folgende Umweltschutzgüter werden betrachtet:

- Mensch (incl. menschlicher Gesundheit)
- Pflanzen und Tiere
- Boden / Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild / Erholung
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Insbesondere sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen berücksichtigen. Ergänzend sieht der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Weiterhin zu berücksichtigen sind die Zielvorgaben anderer Pläne oder Regelungen und Maßnahmen zur Umweltvorsorge.

### 2.0 Beschreibung des Projektes

#### 2.1 Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung

(s. Kapitel 1 der Städtebaulichen Begründung)

#### 2.2 Standort des Vorhabens

(s. Kapitel 2 der Städtebaulichen Begründung)

#### 2.3 Planerische Bindungen

(s. Kapitel 3 der Städtebaulichen Begründung)

#### 2.4 Planinhalt

(s. Kapitel 4 der Städtebaulichen Begründung)



### **3.0 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Baugesetzbuch (BauGB): Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.

Landschaftsgesetz (LG): Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung landschaftlicher Strukturen; sparsame, schonende und nachhaltige Nutzung der Naturgüter; Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der natürlichen oder naturnahen Gewässer; Geringhalten von schädlichen Umwelteinwirkungen; Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Erhaltung und Entwicklung von Naturbeständen im besiedelten Bereich; Erhaltung un bebauter Bereiche und Entsiegelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG): Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Denkmalschutzgesetz (DSchG): Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen.

Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, ABI. L 10 v. 14.01.1997).

Gesetz zur Landesentwicklung Landesentwicklungsprogramm – LEPro: Das Landesentwicklungsprogramm formuliert Ziele u.a. zum Schutz vor Hochwässern. Es ist sicherzustellen, dass die notwendigen Freiflächen für die Grundwasserneubildung, den Wasserabfluss, den Schutz vor Hochwässern und für Abwasseranlagen erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.

Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99): Vorrang der Stadtinnenentwicklung, umweltverträgliche Verdichtung und Abrundung, Sanierung von Brachflächen, Funktionsmischung verstärken, Konfliktbewältigung im Grenzbereich von Wohnen und Arbeiten, gegenseitige Beeinträchtigungen und Belästigungen verhindern.

Landschaftsplan Kreis Neuss, Teil I: Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

## **4.0 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich der Planung**

### **4.1 Naturräumliche Grundlagen**

Das Plangebiet gehört großräumig gesehen zum Bereich der „Niederrheinischen Bucht, Untereinheit: Kölner Rheinebene“. Das Plangebiet besitzt eine fast ebene bzw. flachwellige Geländeoberfläche. Das Plangebiet ist im Landschaftsplan 1 „Neuss“ des Rhein-Kreis-Neuss mit dem Entwicklungsziel 2: Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen, festgesetzt.

### **4.2 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet wird nach § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Garten- und Landschaftsbaubetrieb“ festgesetzt. Aus immissionsrechtlicher Sicht entspricht dies einer Nutzung als Gewerbegebiet. Im Gebiet sollen weiterhin Betriebswohnungen möglich sein. Eine Wohnnutzung (solitäres Wohnhaus des Betriebseigentümers) besteht bereits.

Die schalltechnische Unbedenklichkeit der geplanten Nutzung wird im weiteren Verfahren nachgewiesen.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

### **4.3 Erholung und Landschaftsbild**

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

### **4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

#### **4.4.1 Eingriffsermittlung und -bewertung**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird das Ausgleichsdefizit ermittelt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt.

#### **4.4.2 Artenschutz**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Erweiterung der Gartenhofes Küsters GmbH sind die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG zu beachten.

### **Untersuchungsraum**

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um eine durch den Gartenhof fast vollständig baulich genutzte Fläche. Ansonsten wird das Plangebiet von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland) sowie der K 20 eingerahmt.

Nördlich des Gebietes befindet sich die Ortslage Schlicherum. Südöstlich des Gebietes liegt die Ortslage Rosellen.

### **Artenschutzprüfung**

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist gemäß der „Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010“ mehrstufig aufgebaut. Für das Plangebiet wurde die Stufe 1 durchgeführt.

In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können

Als Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Bewertung werden die im „Fachinformationssystem geschützte Arten“ des LANUV die NRW für das Messtischblatt 4806 als planungsrelevant aufgeführten Arten verwendet.

Im Weiteren hat die Stadt Neuss (Umweltamt) flächendeckende Kartierungen zur Berücksichtigung planungsrelevanter Arten durchführen lassen, die mit herangezogen werden:

- Naturgutachten O. Tillmanns (2006): Feldvögel im Stadtgebiet von Neuss. Erfassung der Arten und Vergleich von extensivierten Flächen mit der Avifauna der intensiv genutzten Agrarlandschaft.
- Naturgutachten O. Tillmanns (2007): Feldvögel im Stadtgebiet von Neuss (Teil II). Erfassung der Arten und Vergleich von extensivierten Flächen mit der Avifauna der intensiv genutzten Agrarlandschaft.
- Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung, Düsseldorf (2010) IVÖR, Planungsrelevante Tierarten im Stadtgebiet von Neuss, Faunistisch-ökologische Charakterisierung und Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung
- Stadt Neuss 2011, Biotopverbundkarte

Das Fachinformationssystem geschützte Arten des LANUV NRW gibt für das Messtischblatt 4806 21 planungsrelevante Vogelarten an.

Von den aufgeführten Vogelarten sind im Umfeld des Plangebietes lediglich die Offenlandarten zu erwarten.

Im Zuge der Kartierung der Feldvögel im Stadtgebiet von Neuss (Tillmanns 2006, 2007) wurden in der Probefläche PF 7, Hoister Feld, südlich des Plangebietes typische bodenbrütende Feldvogelarten nachgewiesen. Konkret wurden in der Probefläche Reviere von Kiebitz, Rebhuhn, Feldlerche und Wiesenschafstelze nachgewiesen, im unmittelbaren Umfeld brütete die Dorngrasmücke und weitere Reviere des Rebhuhns konnten festgestellt werden.

Auch für Gastvögel sind die Fläche und deren Umfeld von Bedeutung. Auf dem Frühjahrsdurchzug konnten u.a. Rohrweihe, Baumpeper und Steinschmätzer erfasst werden.

Aufgrund des Artenspektrums und der zum Teil hohen Revierdichte der Feldvögel ist der Wert der Fläche trotz der Strukturarmut für bodenbrütende Offenlandarten als hoch einzustufen. Eine großflächige Umwandlung der Flächen in Brachland ist nach den Ergebnissen der Untersuchung nicht zu empfehlen. Eine mosaikartige Landschaftsentwicklung mit Brachestreifen oder Ackerrandstreifen an den Feldwegen oder inmitten der Parzellen könnte die Avifauna dieser Fläche jedoch noch bereichern. Auch einzelne Gehölze wie Solitäräume, Einzelsträucher oder eingestreute Gebüschgruppen können weiteren Arten einen Lebensraum bieten, ohne dass sie einen negativen Einfluss auf die nachgewiesenen Offenlandarten haben.

Die in der Probefläche PF 7 erfassten Vogelarten, die ca. 1.800 m vom Plangebiet entfernt ist, sind auch im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Die Ackerflächen im Umfeld des Gartenhofes Küsters sind daher im Umweltenwicklungsplan der Stadt Neuss, Biotopverbundkarte (2011), als Vorrangraum für Offenlandarten (Feldvögel, Greif- und Eulenvögel) dargestellt.

Auch die Untersuchung der IVÖR „Planungsrelevante Tierarten im Stadtgebiet von Neuss“ (2010) stellt für das Untersuchungsgebiet mit Umfeld eine Vorschlagsfläche für Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn dar.

### **Betroffenheit der Arten und Schutzmaßnahmen**

Im Zuge der Betriebserweiterung ergeben sich temporäre Beeinträchtigungen durch Verdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge und vorübergehende Lärmbelästigung. Nachhaltig ist die zusätzliche Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Boden in einem Umfang von ca. 4.220 qm. Dem gegenüber steht eine Entsiegelung von befestigten Flächen, die im Rahmen des Baus des Verwaltungsgebäudes 2008 durchgeführt wurde. In diesem Zusammenhang wurde der Kundenparkplatz bis auf ca. 24 Stellplätze zurückgebaut, da das Betriebskonzept insgesamt vom Verkauf in Richtung Landschaftsbau umgestellt wurde.

Da sich die Erweiterungsabsichten auf das Betriebsgelände selbst beschränken, wird eine Betroffenheit streng geschützter Arten mit schlechtem Erhaltungszustand ausgeschlossen.

Es sind Vorkommen europäisch geschützter Arten (Feldvögel) im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Der Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Realisierung des Vorhabens ist nicht zu erwarten.

Die entlang der Plangebietsgrenzen vorhandenen Gehölzstreifen werden in die Planung integriert.

## **4.5 Schutzgut Boden**

### **4.5.1 Natürlich gewachsene Böden, Versiegelung**

Die Fläche liegt, naturräumlich betrachtet, in der Niederrheinischen Bucht, innerhalb der naturräumlichen Untereinheit der Kölner Rheinebene. Der Boden wird gemäß dem Auskunftssystem BK 50 des Geologischen Dienstes NRW als Braunerde, stw. Gley-Braunerde aus stark sandigem Hochflutlehm bis lehmigem Hochflutsand (Pleistozän, Holozän) über Sand und Kies der Rhein-Niederterrasse betrachtet.

Bei den natürlich gewachsenen Böden im Plangebiet handelt es sich lt. Bodenkarte 50.000 GLD NRW um 1- 3 m mächtige Braunerden aus stark lehmigem Hochflutsand bzw. stark sandigem Hochflutlehm über Sand und Kies der Rhein-Niederterrasse. Die Böden besitzen eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

Die Digitale Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss enthält für das Plangebiet keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen der natürlich gewachsenen Böden gemäß BBodSchV. Schutzwürdige Böden gemäß der Karte der Schutzwürdigen Böden 1 : 50.000 GLD NRW sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

### **4.5.2 Altlasten**

Im Kataster der Altablagerungen und Altstandorte liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten vor.

### **4.5.3 Schutzwürdigkeit von Flächen**

Die Schutzwürdigkeit des Plangebietes wird als "sehr hoch" (Kategorie 4: Eingriffe detailliert prüfen, in angemessenen Grenzen halten und ausgleichen) eingestuft. Da die betroffenen Flächen bereits Bestand der Betriebsflächen sind, werden die Eingriffe als ausgleichbar eingestuft.

## **4.6 Schutzgut Wasser**

### **4.6.1 Oberflächengewässer / Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Norfbaches. Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind jedoch keine Oberflächengewässer vorhanden. Zudem liegt das Plangebiet außerhalb von Maßnahmenbereichen zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie.

### **4.6.2 Schutzgebiete**

Das Gebiet liegt innerhalb in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerks „Allerheiligen“.

Der höchste bisherige Grundwasserstand im Plangebiet beträgt nach der im Auftrag des Umweltamtes durch das Fachbüro Prof. Losen (2007) durchgeführten Auswertung aller im Stadtgebiet bis dato erhobenen Grundwasserstandsdaten 37,7 m ü.NN. Die minimalen Grundwasserflurabstände liegen zwischen 2 m und 4 m. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 36,3 m ü.NN. Dies entspricht mittleren Grundwasserflurabständen von 4 bis 5 m. Der niedrigste Grundwasserstand liegt bei maximalen Flurabständen zwischen 5 und 6 m 35,3 m ü.NN.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zur EU-Wasserrahmenrichtlinie wurden der mengenmäßige und der chemische Zustand des im Plangebiet liegenden Grundwasserkörpers (274\_01) als gut bewertet. Hinweise auf Verunreinigungen des Grundwassers liegen hier nicht vor.

### **4.6.3 Ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers**

Aufgrund der großen Entfernung zum nächsten Vorfluter und dem Fehlen einer Trennkanalisation ist eine ortsnahe Einleitung in ein Oberflächengewässer nicht möglich. Nach einer ersten überschlägigen Betrachtung der vorliegenden Daten zur Boden- und Grundwassersituation ist der Untergrund im Plangebiet für eine Versickerung des Regenwassers geeignet.

Wie auch bereits heute, ist es geplant zukünftig das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser in naturnahen Regenwasserteichen zu sammeln; der Überlauf wird auf dem Gelände versickert bzw. zur Bewässerung genutzt.

#### **4.7 Schutzgut Klima/Lufthygiene**

Das Stadtklimagutachten klassifiziert das Plangebiet als Freiraumklima mit mittlerer Schutzwürdigkeit. Städtische Belüftungskorridore sind nicht betroffen. Die Fläche besitzt ein mittleres bis hohes Kaltluftpotenzial. Durch das Vorhaben ist wegen der geringen Neuversiegelung keine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes "Klima" zu erwarten. Zudem tragen die Neuanlage von Grün- und Wasserflächen sowie die geplanten Dachbegrünungen zur Minderung des Eingriffes durch die Neuversiegelungen (Gebäude, Stellplätze) bei.

Es besteht die lufthygienische Hintergrundbelastung der Rhein-Ruhr-Schiene. Besondere Belastungsschwerpunkte im Umfeld des Plangebietes sind nicht bekannt. Laut der Untersuchung „Projekt LUNA“ werden alle Grenzwerte der 39. BImSchV im Bereich des Plangebietes eingehalten. Auf Grund der freien Durchlüftung im Umfeld des Plangebietes ist eine relevante, lufthygienische Zusatzbelastung durch die geplante Nutzung des Gebietes nicht zu besorgen.

#### **4.8 Schutzgut Landschaft**

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

#### **4.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Kultur- oder sonstigen planungsrelevanten Sachgüter bekannt.

#### **5.0 Prognose / Entwicklung bei Durchführung der Planung / Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung**

Eine Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung, bzw. Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens erfolgt mit dem weiteren Verfahrensverlauf.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

#### **6.0 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung / Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

#### **7.0 Beschreibung der verbleibenden, zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen**

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

## **8.0 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

## **9.0 Prognose / Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

## **10.0 Prüfung von Standort- und Planungsalternativen**

Standortalternativen stehen nicht zur Verfügung.

## **11.0 Monitoring / Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

## **12.0 Abschließende Zusammenfassung und Bewertung des Umweltberichts**

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

aufgestellt: 18.02.2013

**Vorhabenträger:**  
Gartenhof Küsters  
St. Antoniusstraße 1a  
41470 Neuss

**Städtebauliche Planung:**  
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath  
Veynauer Weg 22  
53881 Euskirchen