

+49 2151 635370



Industrie- und Handelskammer
Mittlerer Niederrhein
Krefeld · Mönchengladbach · Neuss

Silke Hauser
Standortpolitik

ANLAGE 1 zu TOP 6.1 vom 7.3.2006

IHK Mittlerer Niederrhein | Postfach 10 10 62 | 47710 Krefeld

Ihre Nachricht vom

Stadt Meerbusch
Projektgruppe Stadtentwicklung
Herrn Wanders
Postfach 1664
40641 Meerbusch

Ihr Ansprechpartner
Silke Hauser Hau/schÜ
E-Mail
hausers@krefeld.ihk.de
Telefon
02151 635-344
Telefax
02151 635-44344
Datum
10. Februar 2006

Per Fax vorab: 02150 - 916167

Bebauungsplan Nr. 277 „Meerbusch-Strümp, Am Strümpfer Busch / Gewerbegebiet Bundenrott“

Sehr geehrter Herr Wanders,

mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 277 verfolgt die Stadt Meerbusch die Zielsetzung, ein Gewerbegebiet im Ortsteil Strümp auszuweisen. Zu den Planungen hatten wir uns bereits zustimmend im Rahmen unserer Stellungnahme am 1. April 2005 geäußert. Gleichzeitig hatten wir angeregt, in diesem Gewerbegebiet keine Einzelhandelnutzungen zuzulassen, die geeignet sind, die Versorgungsbereiche in Meerbusch zu beeinträchtigen. Dieser Anregung sind Sie in dem nunmehr vorliegenden Entwurf gefolgt. Zudem hatte die Industrie- und Handelskammer vorgeschlagen, die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 zu erhöhen. Auch dieser Empfehlung ist der Rat der Stadt Meerbusch gefolgt. Die Entscheidungen werden unsererseits ausdrücklich begrüßt.

Im Hinblick auf die vorgesehenen textlichen Festsetzungen und die aktuelle Begründung tragen wir folgende Anregungen vor:

In den textlichen Festsetzungen werden unter Ziff. 1.3 Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Verkaufs von Produkten aus Eigenproduktion mit nicht zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen. Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen (Urteil vom 03.06.2002) müssen die Sortimentsfestsetzungen in Bebauungsplänen hinreichend bestimmt sein.

Industrie- und Handelskammer | Mittlerer Niederrhein
Krefeld | Nordwall 39, 47798 Krefeld | Telefon 02151 635-0, Telefax 02151 635-339 | ihk@krefeld.ihk.de
Mönchengladbach | Bismarckstraße 109, 41061 Mönchengladbach | Telefon 02161 241-0, Telefax 02161 241-105 | ihk@moenchengladbach.ihk.de
Neuss | Friedrichstraße 40, 41460 Neuss | Telefon 02131 9268-0, Telefax 02131 9268-529 | ihk@neuss.ihk.de
www.mittlerer-niederrhein.ihk.de

+49 2151 635370



Industrie- und Handelskammer
Mittlerer Niederrhein
Krefeld-Mönchengladbach-Neuss

Silke Hauser
Standortpolitik

Seite 2 zum Schreiben vom 10. Februar 2006

Der Begriff „zentrenrelevantes Sortiment“ oder ein Verweis auf den Einzelhandelserlass reichen für die Bestimmtheit von entsprechenden Festsetzungen nicht aus. Weiterhin führt das Oberverwaltungsgericht in dem genannten Urteil aus, dass Sortimentsfestsetzungen wegen ihres weitgehenden Eingriffs in die Nutzungsbefugnisse der Eigentümer von Grundstücken begründet sein müssen, um nicht abwägungsfehlerhaft zu sein. Das Oberverwaltungsgericht NW hat die Rechtsprechung in weiteren Urteilen bestätigt.

Die Industrie- und Handelskammer empfiehlt daher dringend, in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Liste der für die Stadt Meerbusch geltenden zentrenrelevanten Sortimente aufzunehmen. Darüber hinaus ist die Begründung zum Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe und der vorgesehenen Ausnahme sowie der zentrenrelevanten Sortimente derzeit nicht ausreichend, um den differenzierten Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe zu rechtfertigen. Es muss vielmehr dargelegt werden, aus welchen städtebaulichen Gründen die vorgesehenen Ausschlüsse und Ausnahmen getroffen werden sollen.

Gleiches gilt im übrigen für die anderen Festsetzungen im Bebauungsplan, wie die Gliederung nach Abstandserlass und die Festsetzung eines immissionswirksamen Schalleistungspegels.

Die Industrie- und Handelskammer hatte bereits in ihrer Stellungnahme vom 1. April 2005 angeregt, die ausnahmsweise Zulassung des Eigenverkaufs von Produktions- oder Handwerksbetrieben so zu konkretisieren, dass die Verkaufsfläche an Voraussetzungen geknüpft werden, die garantieren, dass der Einzelhandelsbetrieb nicht zur Hauptnutzung wird. Die derzeit vorgesehene textliche Festsetzung hat diese Anregung noch nicht aufgegriffen. Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer wäre eine Festsetzung möglich, die wie folgt lautet: Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

+49 2151 635370



Industrie- und Handelskammer
Mittlerer Niederrhein
Krefeld · Mönchengladbach · Neuss

Silke Hauser
Standortpolitik

Seite 3 zum Schreiben vom 10. Februar 2006

Eine solche Regelung würde den aktuellen Entwicklungen im gewerblichen Sektor Rechnung tragen, die dadurch bedingt sind, das heute ohne Direktverkauf der Produkte viele produzierende, weiterverarbeitende Unternehmen sowie Handwerksbetriebe nicht mehr existenzfähig sind. Diese Betriebe gehören aber zu den klassischen Gewerbebetrieben, die in einem Gewerbegebiet angesiedelt werden sollten. Durch die engen Zulässigkeitsvoraussetzungen ist diese Regelung unseres Erachtens auch mit den Zielen der Stadtentwicklung im Hinblick auf die Zentrenverträglichkeit von Einzelhandelsbetrieben vereinbar.

Die Industrie- und Handelskammer würde es sehr begrüßen, wenn Sie die o. g. Anregungen in das weitere Bebauungsplanverfahren aufnehmen würden.

Mit freundlichen Grüßen


Bernd Meffgen
Geschäftsführer



Rhein-Kreis Neuss
Der Landrat

Kreishaus Neuss · 41456 Neuss
 Kreishaus Grevenbroich · 41513 Grevenbroich

Stadt Meerbusch
Projektgruppe Stadtentwicklung
Postfach 16 64
40641 Meerbusch

Stadt Meerbusch
Poststelle
Eing.: 13. Feb. 2006

Stadt Meerbusch
Dezernat III
Eing.: 14. Feb. 2006
weiter an:
FB.4 FB.5 FB.6 Slim PG/St

Kreishaus Grevenbroich
Lindenstr. 2-16
D-41515 Grevenbroich
Telefonzentralen
Neuss 02131 928 - 0
Grevenbroich 02181 601 - 0
Fax 02181 601 - 1198
info@rhein-kreis-neuss.de
www.rhein-kreis-neuss.de

ANLAGE 2 zu TOP 6.1 vom 7.3.2006

Grevenbroich, 08.02.2006

Amt
Amt für Entwicklungs-
und Landschaftsplanung

Gebäude
Kreishaus Grevenbroich
Lindenstraße 10
41515 Grevenbroich
Auskunft erteilt
Herr Temburg
Etage / Zimmer
4 457
Telefon
02181 601 6120
Telefax
02181 601 6199
e-mail
planung@rhein-kreis-
neuss.de

Bankverbindungen
Sparkasse Neuss
Konto 120 600
BLZ 305 500 00

Postbank Köln
Konto 301 585 03
BLZ 370 100 50

Volksbank
Düsseldorf Neuss e.G.
Konto 500 170 001 6
BLZ 301 602 13

Bebauungsplan Nr. 277, Meerbusch-Strümp "Am Strümpfer Busch/Gewerbegebiet Bundenrott"
hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage

Datum und Zeichen Ihres Schreibens: 23.12.2005
Az.: 61.1-14-26

Zu der vorgelegten Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaft

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen der TöB-Beteiligung geprüft. Im Zuge der Planaufstellung wurde ein Hydrogeologisches Gutachten beim Ingenieurbüro Bieske und Partner in Auftrag gegeben, welches im März 1995 zusammenfassend die gegebenen hydrogeologischen Randbedingungen als ungeeignet zur zentralen oder dezentralen Versickerung feststellt. Aus wasserrechtlicher Sicht wurde daher der Errichtung eines Mischwasserkanalsystems zur Entsorgung sämtlich anfallender Schmutz- und Niederschlagswässer zugestimmt. Des weiteren ergingen Hinweise bezüglich der Verbotstatbestände für gewerbliche Ansiedlungen, die sich aus der Schutzgebietsverordnung Lank-Latum ergeben.

Gegen die nun vorgelegte Planung müssen aus wasserrechtlicher Sicht Bedenken erhoben werden, da die wasserrechtlichen Belange keine angemessene Berücksichtigung finden.

Die Untere Wasserbehörde weist erneut auf das in der Wasserschutzgebietsverordnung Lank-Latum vom 16.12.1985, geändert durch Verordnung vom 06.03.1990 (Abl. Reg. Ddf. 1990 S. 78) für die Wasserschutzzone III b festgesetzte Verbot zur Errichtung oder Erweiterung von gewerblichen Anlagen, die radioaktive oder wassergefährdende Abfälle oder Abwasser – ausgenommen schwach belastetes Niederschlagswasser –

neuss

abstoßen, wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgebracht oder ausreichend behandelt werden, hin.

Es wird darum gebeten, Punkt 1 der nachrichtlichen Übernahmen entsprechend zu ergänzen und mit Blick auf die weiteren Verbote und Genehmigungsvorbehalte um folgenden Satz zu ergänzen:

„Die Ver- und Gebotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Lank-Latum vom 16.12.1985, geändert durch Verordnung vom 06.03.1990 sind zu beachten.“

Die Zustimmung der UWB im Hinblick auf die Entsorgung des gesamten Niederschlagswassers über den städtischen Mischwasserkanal basiert vordergründig auf dem sehr geringen Grundwasserflurabstand bis Minimum 0,2 m unter Gelände sowie den anstehenden lehmigen Bodenverhältnissen. Die erwähnten Versickerungsversuche aus dem Jahr 2002 haben bestätigt, dass das Areal nicht zur Versickerung geeignet ist. Die Lage im Wasserschutz- und -einzugsgebiet kommt erschwerend hinzu bzw. würde die Erlaubnisfähigkeit der Versickerung von Niederschlagswasser bestimmter Flächen beschränken, ist hier aber nur zweitrangig. Aufgrund vorgenannter Gesichtspunkte bestehen auch Bedenken, unbelastetes Dachniederschlagswasser, wie unter Pkt. 5 der Hinweise im B-Planentwurf angegeben, zu versickern.

Bodenschutz

Ich verweise auf die Ausführungen aus meinen Stellungnahmen vom 31.03.2005 und ergänzend vom 31.07.2005.

Im Auftrag



Dipl.-Ing. Marcus Temburg
Techn. Kreisangestellter