

Bebauungsplan Nr. 2-305-1

Behörden und Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom 29.06.2017

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1_1	Thyssengas GmbH	04.07.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des o.g. Bebauungsplanes Nr. 2-305-1 eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH befindet, die bereits nachrichtlich in der Planzeichnung enthalten ist. Es werden Sicherungsmaßnahmen genannt, die Berücksichtigung finden müssen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die genannten Maßnahmen werden in einem Hinweis in der Planzeichnung sowie in der Begründung ergänzt und an die zuständigen Behörden weitergeleitet.
1_2			Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überbauung des Schutzstreifens nicht möglich ist, da das Errichten von baulichen Anlagen jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln Arbeitsblatt G 463, Ziffer 5.1.4, des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasleitung beeinträchtigt oder gefährden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Schutzstreifen wird im Bebauungsplan von Baufenstern freigehalten.
1_3			Es wird darauf hingewiesen, dass dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen – zugestimmt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die genannten Maßnahmen werden in einem Hinweis in der Planzeichnung ergänzt und an die zuständigen Behörden weitergeleitet.

1_4			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell geplante neue Baumstandorte gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitungen vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Gasfernleitung L004/001/010 bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen ist, das Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie die allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung finden soll und Thyssengas GmbH am weiteren Verfahren zu beteiligen ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei eventuellen Baumpflanzungen beachtet.</p>
2	IHK	06.07.2017	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich der neue Standort des Lebensmittelers, der aktuell an der Emmericher Straße ansässig ist, im Bereich der Wiesenstraße außerhalb eines im Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs befindet. Der aufzugebende Standort des Nahversorgers liegt hingegen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Kellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Verlagerung zu einer nicht unerheblichen Schwächung des Zentralen Versorgungsbereiches Kellen führen wird, auch da laut Gutachterstellungnahme aus wirtschaftlichen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Bedenken werden geteilt. Daher wird aktuell das Einzelhandelsgutachten der Stadt Kleve aktualisiert und überarbeitet. Zurzeit wird eine städtebauliche und siedlungsstrukturelle Bewertung der Potenzialflächen im Zentralen Versorgungsbereich vorgenommen. Die Ergebnisse fließen in das neue Einzelhandelsgutachten ein.</p> <p>Die Ergebnisse werden bis zur Offenlage vorliegen. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan nur dann fortgeführt werden kann, wenn gleichzeitig eine Verkleinerung des Zentralen Versorgungsbereichs in Kellen vorgenommen wird. Nur wenn gutachterlich dargelegt wurde, dass der bisherige Zentrale Versorgungsbereich Kellen seine ihm zugedachte Funktion nicht wahrnehmen</p>

		<p>Aspekten keine lebensmittelbezogene Nachnutzung realisierbar ist.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem ehemaligen Mercedes-Gelände explizit eine Potenzialfläche innerhalb des Nahversorgungszentrums im Einzelhandelskonzept genannt wird. Vor diesem Hintergrund ist es fraglich inwieweit das Vorhaben mit den Vorgaben des LEP vereinbar ist. Dieser sieht die ausnahmsweise Zulässigkeit von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche nur dann vor, wenn u.a. eine Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist.</p>	<p>kann, ist der neue Standort an der Wiesenstraße vertretbar. Das hätte zur Folge, dass der Zentrale Versorgungsbereich Kellen auf den vorhandenen Bestand zurückgenommen werden muss und eine weitere einzelhandelsbezogene Entwicklung im Bereich Emmericher Straße nicht weiter forciert würde. Unter diesen Voraussetzungen besteht auch kein Konflikt mit den im LEP formulierten Zielen und Grundsätzen des LEPs sowie den Vorgaben des Einzelhandelserlasses.</p>
		<p>Aus Sicht der IHK sollte das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve konsequent angewendet werden. Nur eine konsequente Anwendung des Konzeptes schafft Planungs- und Investitionssicherheit für Händler und Investoren. Die vorliegende Planung wird aus Sicht der IHK daher kritisch beurteilt. Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben wie im vorliegenden Fall sollten primär auf die im Einzelhandelskonzept genannten Potenzialflächen gelenkt werden.</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich wird die Sicht der IHK geteilt, dass bestehende Konzepte eine konsequente Anwendung finden müssen. In den letzten Jahren hat sich jedoch die im Einzelhandelsgutachten angedachte Entwicklung im Bereich der Potenzialflächen in Kellen nicht eingestellt. Da sich aber im Bereich Kellen und der Unterstadt vermehrt Bauvorhaben entwickelt haben, die eine größere Anzahl neuer Wohneinheiten geschaffen haben, ist die Betrachtung der wohnungsnahen Grundversorgung in diesem Bereich notwendig. Die Planung wird nur weiter geführt, wenn das aktualisierte Einzelhandelsgutachten eine Verträglichkeit des Standortes sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus städtebaulich-siedlungsstruktureller Sicht bestätigt. Dieses Gutachten wird bis zur Offenlage vorliegen.</p>

3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	13.07.2017	Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Interessensbereich des Luftverteidigungs-großraumradars Marienbaum befindet. Sollten daher bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, ist das Bundesamt bei jedem Einzelfall vor Erteilung einer Baugenehmigung zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die vorgenommene Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen kann eine Gebäudehöhe von 30 m nicht erreicht werden. Sollte eine Überschreitung auftreten, wird das Bundesamt erneut beteiligt.
4_1	Geologischer Dienst	13.07.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN18915 der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Behörden weitergeleitet.
4_2			Es wird angeregt zu prüfen, ob im Falle von Flächenversiegelungen Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswässer gem. § 51a LWG bestehen. Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden“ des geologischen Dienstes NRW ist der Boden für eine Niederschlagsversickerung voraussichtlich geeignet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da jedoch eine Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang der Stadt Kleve existiert, sollte zunächst angeschlossen werden. Durch eine Untersuchung der Bodenbedingungen kann eine Ausnahme beantragt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird dieser Aspekt betrachtet. Es wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.
5_1	Kreis Kleve, Untere Naturschutzbehörde	20.07.2017	Da die Artenschutzprüfung erst im weiteren Verfahren erstellt wird, kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden im Zuge der Offenlage bereitgestellt.
5_2	Kreis Kleve, Untere Bodenschutzbe-hörde		Es wird angeregt, die Bestimmungen für den Altstandort „Schokoladenfabrik Bensdorp / Turmgarage“ entsprechend den Ausführungen	Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt.

			in der Begründung auch in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.	
5_3	Kreis Kleve, Untere Immissionsschutzbehörde		Da die schalltechnische Untersuchung erst im weiteren Verfahren erstellt wird, kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden im Zuge der Offenlage bereitgestellt.
6_1	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35.4	26.07.2017	Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange wird darauf hingewiesen das LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland und das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Behörden wurden bereits im Rahmen der Offenlage um Stellungnahme gebeten. Die angesprochenen Behörden haben keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert.
6_2	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernate 25, 26, 33, 51, 52, 53, 54	26.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
7	Deichschau Rindern	02.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
8	Bischöfliches Generalvikariat	04.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
9	Deutsche Bahn	05.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
10	Deichverband Xanten-Kleve	10.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
11	Erzbischöflicher Schulfonds	10.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
12	Handwerkskammer Düsseldorf	10.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
13	Regionalforstamt Niederrhein	12.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
14	LVR – Dezernat Gebäude- und	19.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	

	Liegenschaftsmanagement, Umwelt, Energie, RBB			
15	Straßen NRW	24.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
Frühzeitige Beteiligung vom 12.07.2017 – 28.07.2017 Private Anregungen				
1_1	Privat 1	26.07.2017	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2-305-1 nicht den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts entsprechen. Die Planungen haben Auswirkungen auf andere Bereiche in Kellen, die als Zentraler Versorgungsbereich durch das Einzelhandelskonzept festgesetzt wurden. Die Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs in Kellen wurde durch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1-276-7 untermauert, welches für den Bereich an der Emmericher Straße ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorsieht.</p> <p>Es bestehen seitens des Anregungsgebers Planungen, welche diese Entwicklungsrichtung aufgreifen. Ein Bauantrag zu einer Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarkts ist jedoch durch die Stadt Kleve abgelehnt worden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve aus dem Jahr 2013 befindet sich aktuell in der Aktualisierung. Geprüft wird insbesondere, in wie weit sich die Situation in Kellen geändert hat bzw. welche Veränderungen bereits absehbar sind. Durch die Entwicklung einiger Brachflächen in Kellen und der Unterstadt haben sich insbesondere in Bezug auf vorhandene Wohnnutzung einige Änderungen im Vergleich zu 2013 ergeben. Nur wenn das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass der in 2013 definierte Zentrale Versorgungsbereich aufgrund der Entwicklungen nicht mehr sinnvoll und umsetzbar ist, wird das Verfahren weiter forstgeführt.</p>
1_2			Es wird angeregt, den Bebauungsplan 2-305-0 für den Bereich des ehemaligen Bensdorp-Geländes weiter zu verfolgen, da dieser als Entwicklungsrichtung für den Bereich ein	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan Nr. 2-305-1 wird weiter verfolgt, wenn das aktualisierte Einzelhandelsgutachten die Verträglichkeit nachweisen sollte.</p>

			Mischgebiet vorsieht, welches die Möglichkeiten für eine Einzelhandelsansiedlung einschränkt. Diese Zielsetzung entspricht den Vorgaben des aktuellen Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve.	
1_3			Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 2-305-1 für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB nicht notwendig ist. Der in der Begründung zum Bebauungsplan angegebene Planungsanlass – die Absicht des Eigentümers das Areal zu entwickeln – ist kein ausreichende Begründung für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Neben privaten Interessen müssen immer auch städtebauliche Gründe für eine Planung sprechen. Dies scheint in diesem Bebauungsplanverfahren nicht der Fall zu sein, insbesondere da sich gravierende Widersprüche zur bislang verfolgten städtebaulichen Konzeption zeigen. Dies zeigt sich z. B. in den bislang dargestellten Planentwürfen zum Bebauungsplan Nr. 2-305-0 sowie zum Bebauungsplanentwurf Nr. 1-276-7.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es gibt neben den Wünschen des Eigentümers den Bereich des Bendsdorp-Geländes zu entwickeln auch eine Reihe von städtebaulichen Gründen. U.a. ist der Bereich eine lediglich mit Zwischennutzungen belegte ehemalige gewerbliche Fläche in direkter Nähe zur Innenstadt. Diese soll nun eine neue Nutzung und Gestaltung erhalten, Durch die Neuplanungen besteht zudem die Möglichkeit dem denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Bendsdorp-Betriebs ein adäquates Umfeld zu gestalten. Die Aussagen in der Begründung werden dementsprechend angepasst und die städtebaulichen Gründe weiter ausgeführt.
1_4			Es wird darauf hingewiesen, dass in Kapitel 3.5 der Begründung dargestellt wird, dass sich das Plangebiet nicht in einem Zentralen Versorgungsbereich befindet und daher nicht zulässig ist. In der Begründung wird auf eine wirtschaftliche Untersuchung verwiesen, die überprüfen soll, ob ein Vorhaben in der geplanten Größe wirtschaftlich verträglich sei. Der Anregungsgeber geht davon aus, dass	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da aufgrund der Aussagen des Einzelhandelskonzepts die geplanten Entwicklungen nicht zulässig sind, wird derzeit überprüft, ob die Aussagen des Konzepts von 2013 auch heute noch aktuell sind, oder ob aufgrund von Entwicklungen in Kellen hier Anpassungen vorzunehmen sind. Die Aussagen werden bis zur Offenlage vorliegen.

		<p>die wirtschaftliche Prüfung zum einen nicht den durch die neue Planung entstehenden städtebauliche Missstand betrachte und zum anderen nicht ausreichend berücksichtigt, dass an dem Standort des jetzigen zentralen Versorgungsbereich nicht nur ein Lebensmittelmarkt vorhanden ist, der Bestandsschutz hat, sondern darüber hinaus Erweiterungsabsichten hat. Die Umsetzung dieser Erweiterungsabsicht würde hingegen den Zentralen Versorgungsbereich von Kellen weiter stärken.</p>	
1_5		<p>Der Bebauungsplan Nr. 2-305-1 soll die planungsrechtlichen Möglichkeiten einer Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes schaffen. Durch die Verlagerung rückt der vorhandene Lebensmittel aus dem Zentralen Versorgungsbereich heraus, näher an die Innenstadt von Klee und weg aus dem Zentrum des Ortsteils Kellen. Diese Verlagerung konterkariert die Ziele des Einzelhandelskonzepts und hilft nicht der Aktivierung der vorhandenen Potenzialflächen im Zentralen Versorgungsbereich. Vielmehr werde der Zentrale Versorgungsbereich in Gänze in Frage gestellt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der bestehende Lebensmittelmarkt ist aufgrund seiner Größe und des Zustands der Immobilie langfristig nicht mehr wettbewerbsfähig. Daher soll geprüft werden, wo es sinnvoll ist, Planungsrecht für eine Verlagerung / eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Grundsätzlich ist ein Einzelhandelskonzept ein städtebauliches Entwicklungskonzept, an welchem sich die Bauleitplanung orientieren soll. Dennoch ist es sinnvoll bei Bedarf die Aussagen eines solchen Konzepts auf die Aktualität hin zu überprüfen.</p>

1_6		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Das Plangebiet liegt innerhalb des im GEP 99 ausgewiesenen Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzung. Damit steht die Planung dem Ziel 6.5-1. des LEP NRW entgegen, wonach Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden dürfen.</p> <p>Weiterhin entspricht die Planung nicht dem Ziel 6.5-2. des LEP NRW. Danach dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden. Weiterhin ist davon auszugehen, dass dem Ziel 6.5-3. (Beeinträchtungsverbot) nicht genügt werden wird, da die Festsetzungen des Bebauungsplans die Zentralen Versorgungsbereiche von Kleve wesentlich beeinträchtigen wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der GEP 99 steht aktuell den Planungen entgegen. Der GEP 99 wird jedoch zeitnah durch den Regionalplan Düsseldorf abgelöst. Diese befindet sich aktuell in der dritten Beteiligung. Zurzeit kann davon ausgegangen werden, dass Ende 2017 der Regionalplan Düsseldorf beschlossen wird. Im Regionalplan ist das Plangebiet bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, da eine zukünftige gewerbliche und industrielle Nutzung in diesem Bereich städtebaulich nicht sinnvoll ist. Bis das Verfahren zum Bebauungsplan 2-305-1 abgeschlossen ist, wird der Regionalplan aller Voraussicht nach Gültigkeit haben.</p>
1_7		<p>Es wird daher angeregt, von den Planungen Abstand zu nehmen und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-305-1 nicht weiter zu verfolgen. Es wird stattdessen angeregt, den Bebauungsplan Nr. 1-276-7 weiter voran zu treiben, um die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Kellen zu forcieren.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 2-305-1 wird weiter fortgeführt, wenn die Gutachten die Verträglichkeit der Planungen sowohl wirtschaftlich als auch städtebaulich-siedlungsstrukturell nachweisen können. Weitere notwendige Gutachten wie z. B zum Verkehrsaufkommen werden ebenfalls im Verfahren eingeholt.</p>

Bebauungsplan Nr. 2-305-1

Behörden und Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom 03.01.2019

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	04.01.2019	Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird aber darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans sich innerhalb des Interessensbereichs der Luftverteidigungsradaranlage Marienbaum befindet. Sollten daher Gebäude oder untergeordnete Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, ist der Anregungsgeber in jedem Einzelfall vor Erteilung einer Baugenehmigung zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist eine Überschreitung von 30 m Gebäudehöhe nicht zulässig.
2_1	Kreis Kleve, Untere Naturschutzbehörde	04.02.2019	Es wird darauf hingewiesen, dass die Nebenbestimmungen im beigegeführten Protokollbogen C zur Artenschutzprüfung sind zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2_2	Kreis Kleve, Untere Immissionsschutzbehörde		Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde keine eigenständige Betrachtung der zu erwartenden Emissionen durch den Lebensmittelmarkt durchgeführt. Es wurde jedoch für das Baugenehmigungsverfahren (Az. Bauamt: 00420-17-02, mein Az.: 6.1-32 3-09-B 161/17) für die Errichtung des Lebensmittelmarktes mit 799 m ² : Verkaufsfläche sowie 15 Ateliers vom Sachverständigenbüro TAD - Technische Akustik eine Schalltechnische Untersuchung vom 25.09.2017 (Az: TA-D 2017-05-23 Netto Kleve Wiesenstraße - 800) erstellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Wie der Anregungsgeber richtig wiedergibt, wurde eine schalltechnische Untersuchung für ein konkretes Bauvorhaben erstellt, was die Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes mit den Wohnungen im Obergeschoss belegt. Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet ausgewiesen, in dem grundsätzlich die Mischung von Wohnen und nicht-störendem Gewerbe oder Einzelhandel vorgesehen ist. Zudem wurde im Schallgutachten für den Bebauungsplan Nr. 2-305-0 nachgewiesen, dass eine Mischgebietsausweisung in diesem Bereich mit den

			<p>Durch diese Untersuchung wurde festgestellt, dass an den vorhandenen sowie neu geplanten Immissionsorten die nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden. Es wird angeregt, eine Schallprognose, abgestimmt auf dieses Bauleitplanverfahren, erstellen zu lassen.</p>	<p>Emissionen durch den nahegelegenen Industriebetrieb verträglich ist. Es wird daher keine Notwendigkeit gesehen, ein erneutes Gutachten zu erarbeiten.</p>
	<p>Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35.4 Denkmalangelegenheiten</p>		<p>Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange - das LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und das LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Behörden wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens um Stellungnahme gebeten.</p>
	<p>Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54 Gewässerschutz</p>	<p>06.02.2019</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem häufigen Hochwasser (HQ10) überschwemmt werden können. Zum 05.01.2018 sind geänderte Anforderungen für Risikogebiete im WHG und BauGB in Kraft getreten. Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge ist in Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vorzunehmen. Gemäß § 78b WHG</p>	<p>Das Gebiet der ehemaligen Margarine Union ist eine Fläche, die historisch schon immer gewerblich/ wohnlich geprägt ist. Zusätzlich spricht die direkte Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof für eine Weiterentwicklung der Flächen. Es ist richtig, dass die Fläche im Risikogebiet von einem Hochwasser ohne Schutzmaßnahmen (Deiche) liegt. Jedoch erscheint in der Abwägung die Fläche als stadtentwicklungsrelevant und bereits stark baulich vorgeprägt, so dass die Entsiegelung der Flächen zugesprochen wird. Zusätzlich wird in der Planzeichnung auf das Risiko Hochwasser hingewiesen. In der Begründung wurde aufgenommen, welche Maßnahmen auch in baulicher Sicht beachtet sind, wenn neue Gebäude in einem Hochwasserrisikogebiet liegen.</p>

			sind die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.	
	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernate 25, 26, 33, 51, 52, 53,	06.02.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
	Geologischer Dienst	11.02.2019	Erdbebengefährdung In Ergänzung zu den Ausführungen unter dem Punkt 1 im Abschnitt „Hinweise“ der textlichen Festsetzungen wird vorsorglich folgender Hinweis gegeben: • Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Hinweis befindet sich bereits in der Begründung.
	Geologischer Dienst	11.02.2019	Baugrund Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet künstliche Auffüllungen über Auenablagerungen aus Sand, Kies und Schluff befinden. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Deichschau Rindern	04.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
	Bischöfliches Generalvikariat Münster	07.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	

	Deichverband Xanten-Kleve	07.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
	Erzbischöflicher Schulfonds	08.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
	Niederrheinische Industrie- und Handelskammer	08.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
	Handwerkskammer Düsseldorf	10.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
	Stadt Goch	14.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
	Westnetz GmbH, Innogy Netze Deutschland GmbH	16.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
	Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Niederrhein	21.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
	Landschaftsverband Rheinland, Amt für Liegenschaften	24.01.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	

Offenlage vom 05.01.2019 – 08.02.2019
Private Anregungen

1_1	Privat 1	11.02.2019	<p>Der Anregungsgeber weist darauf hin, dass die im Internet veröffentlichte Begründung zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. 2-305-1 von Dezember 2018 einen falschen Eindruck erwecke, da eine Neuentwicklung des Plangebietes benannt werde. Es sei die Rede von "angedachter" Nahversorgung und „ergänzender Wohnnutzung, welche als „Entwicklungs-idee“ durch den aufzustellenden Bebauungsplan ermöglicht werden solle, so dass die betroffenen „unter- bzw. zwischengenutzten“ Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Tatsächlich verhielte es sich jedoch so, dass die so genannten angedachten Nutzungen bereits existierten. Seit Dezember 2018 sei der Netto Markendiscout auf der Wiesenstraße eröffnet, ebenso die darin befindliche Bäckerei. Darüber befänden sich neue Wohnungen. Die Bauarbeiten seien bereits abgeschlossen, weshalb nicht nachvollziehbar sei, dass von „geplanten und bereits im Bau befindlichen Wohnprojekten“ Besprochen wird, um den Bedarf einer planungsrechtlich gesicherten Nahversorgung zu ermöglichen. Der Planungsanlass, das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung, sei bereits erreicht, da faktisches Baurecht auf Grundlage bereits erteilter Baugenehmigungen geschaffen wurde. Dies sei umso bemerkenswerter, als in der</p>	<p>Den Aussagen des Anregungsgebers wird widersprochen. Es ist richtig, dass ein Lebensmittelmarkt im Dezember 2018 eröffnet wurde. Dieser Markt wurde jedoch auf Basis des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1-276-1 genehmigt, der für diesen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorsieht. Eine Wohnnutzung ist nicht genehmigt, da diese in einem Gewerbegebiet nicht zulässig ist. Vielmehr wurden in den oberen Geschossen gewerbliche Nutzungen (Ateliers) genehmigt. Diese befinden sich noch im Bau und sind nicht fertiggestellt, entsprächen aber auch den Vorgaben einer Mischgebiets- sowie einer Gewerbenutzung. Der neue Regionalplan wie auch der Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Kleve, sehen für diesen Bereich keine gewerbliche Nutzung mehr vor. Der gesamte Bereich des ehemaligen Bendsdorf-Geländes und der ehemaligen Margarine Union sind Gewerbebrachen, die aufgrund der zentralen Lage und Nähe zur Innenstadt für eine gemischte Nutzung gut geeignet sind. Hier eine Bauleitplanung zu betreiben, die eine Mischgebietsausweisung vorsieht und so das verträgliche Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen zulässt, erscheint vor dem Hintergrund einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung sinnvoll. Es besteht die Idee des Eigentümers, nach erfolgter Bauleitplanung, die gewerblichen Einheiten in den oberen Geschossen in Wohnungen umzuwandeln. Diese Entwicklung würde den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans entsprechen.</p>
-----	----------	------------	---	---

		<p>Vorlage zum Offenlegungsbeschluss für den hier in Rede stehenden Bebauungsplanentwurf 2-305-1 ausdrücklich festgehalten ist: „Derzeit liegt der Bereich in einem eingeschränkten Gewerbegebiet, wo eine Wohnnutzung [...] nicht zulässig sind“. Darüber hinaus kritisierte die StV. Tekath im Rahmen der Ratssitzung am 10. Oktober 2018 wohl nicht ganz zu Unrecht, „dass es in dem vorliegenden Verfahren einzig um die nachträgliche Genehmigung eines Lebensmittelmarktes [...] und um Wohnungen [...] gehe. [...] Richtigerweise werde erst Recht geschaffen und dann gebaut. Offensichtlich meinten aber einige Bauherren, nach ihren Vorstellungen Bauobjekte errichten zu könnten, die im Nachgang durch den Rat genehmigt würden.“</p>	<p>Der Vorwurf, dass ohne entsprechendes Baurecht Genehmigungen ausgestellt wurden, wird aufs deutlichste zurückgewiesen.</p>
1_2		<p>Im Rahmen der Argumentation zum Planungsanlass werde begründet, dass die Ansiedlung eines Nahversorgers eine sinnvolle Ergänzung der geplanten Wohneinheiten in dem Planungsgebiet des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2-305-0, welches für den Bereich der ehemaligen Margarine Union „neu“ entwickelt werde, sei. Außer Acht gelassen werde an dieser Stelle jedoch, dass erstens neben Wohnnutzung nicht nur gewerbliche Nutzung in diesem Bereich entstehen soll, sondern dass hier bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits bestandgeschützte industrielle Nutzung vorhanden ist, und dass zweitens der mehrfach in erheblichem Maße in Bezug genommene Bebauungsplan Nr. 2-305-0 noch</p>	<p>Den Aussagen des Anregungsgebers wird widersprochen. Der Bebauungsplan Nr. 2-305-0 ist im Verfahren und steht nicht still. Zwar wurde seit der erneuten Offenlage im Oktober / November 2016 keine weitere Offenlage durchgeführt, dennoch wurde in der gesamten Zeit an dem Bebauungsplan gearbeitet. Da das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Gemengelage, der Größe und der weiteren bestehenden Rahmenbedingungen sehr schwierig zu beplanen ist und viele Belange berücksichtigt werden müssen, ist die Dauer des Verfahrens nicht ungewöhnlich. Insbesondere das Thema Emissionen wurde in den letzten Monaten vermehrt betrachtet. Es liegt ein geänderter Planentwurf vor, der voraussichtlich im März 2019 den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt wird. Es wird auch deutlich der Aussage widersprochen, dass</p>

			<p>gar nicht beschlossen und in Kraft getreten sei. Von einer „Neuentwicklung“ könne angesichts des Stillstands des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2-305- 0 seit nunmehr 2 Jahren daher nicht die Rede sein. Die Planungen hinsichtlich des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 seien seit Oktober 2016 vollständig unverändert und seitdem in der Schwebe. Auch in diesem Bereich sei bereits faktisches Baurecht durch die vorhandene Neubebauung und Neunutzung ohne satzungsmäßiges Baurecht entstanden.</p>	<p>die vorhandene industrielle Nutzung keine Beachtung in den Planungen gefunden hat. Von Anfang an wurde in Abstimmung mit dem Unternehmen die Planung durchgeführt. Es wurden alle bestehenden Emissionen sowie die geplanten Erweiterungen in den schalltechnischen Untersuchungen betrachtet. Schallreduzierende Maßnahmen wurden entgegen den üblichen Vorgehensweisen nicht auf dem Gelände des Verursachers sondern an den angrenzenden Gebieten durchgeführt, da die heranrückende Mischgebietsnutzung den Betrieb nicht zu stark einschränken soll. Der Bebauungsplan Nr. 2-305-0 hat klare städtebauliche Ziele, die auch Geltung haben, wenn dieser Plan noch keine Rechtskraft hat. Die Zielsetzung kann für weitere städtebauliche Entwicklungen als Grundlage herangezogen werden. Die bereits vorhandene und sich in der Realisierung befindliche Bebauung wurde ordnungsgemäß auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 genehmigt. Der § 33 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung“ gibt die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen auch vor Rechtskraft eines Bebauungsplans Genehmigungen auszustellen. Die Vorgaben wurden bei den bereits genehmigten Bauvorhaben als erfüllt angesehen, insbesondere auch, weil durch verschiedene Gutachten belegt wurde, dass die Schallproblematik ausreichend betrachtet und gelöst wurde. Es wird auch darauf hingewiesen, dass der Anregungsgeber, obwohl er von den Vorhaben frühzeitig Kenntnis hatte, gegen die erteilten Baugenehmigungen rechtlich nicht vorgegangen ist, so dass hier von einer Zustimmung zu den Bautätigkeiten auszugehen ist.</p>
1_3			<p>Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 enthalte eine Vielzahl von Festsetzungen,</p>	<p>Den Aussagen des Anregungsgebers wird widersprochen.</p>

		<p>insbesondere im Bereich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen, deren Grundlage auf die Ergebnisse gutachterlicher Beurteilung zurückzuführen seien, um das bauplanungsrechtliche Ziel, eine baurechtlich verträgliche Koexistenz der unterschiedlichen, in dem Planungsgebiet zulässigen, vorhandener sowie geplanter Nutzungen, zu gewährleisten. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 erstreckt sich dabei auf das Plangebiet des nunmehrigen Bebauungsplans Nr. 2-305-1. Es sei daher verfehlt zu sagen, dass das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2-305-1 sich im „Geltungsbereich“ des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 befinde. Solange es noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2-305-0 gibt, hat dieser denkbare auch keinen „Geltungsbereich“.</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 2.305-0 hat ursprünglich den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-305-1 enthalten. Im Zuge der Teilung der beiden Verfahren wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 durch Ratsbeschluss um den Bereich des Bebauungsplans Nr. 2-305-1 verringert. Dennoch werden die Planungen weiterhin aufeinander abgestimmt und die vorhandenen Gutachten haben den gesamten Bereich untersucht. Da beide Plangebiete in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen ist dieses Vorgehen sinnvoll und notwendig. Die zwingende Rechtskraft für das Vorhandensein eines Geltungsbereichs wird nicht gesehen.</p>
1_4		<p>Im Ergebnis sei die Bezugnahme auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2-305-0 also unzutreffend. Es gebe bislang keinerlei bauplanungsrechtliche Festsetzungen für das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 2-305-0. Darüber hinaus seien die Abgrenzungen und Schnittmengen zwischen diesen beiden Bebauungsplanentwürfen, die sich, wie bereits dargelegt, überschneiden, völlig unklar und nicht nachvollziehbar. Daher ist eine diesbezügliche Einlassung (zumindest im derzeitigen Stadium) nicht möglich.</p>	<p>Den Aussagen des Anregungsgebers wird widersprochen. Der Bebauungsplan Nr. 2-305-0 ist bereits soweit im Verfahren vorangeschritten (es wird aktuell die zweite erneute Offenlage vorbereitet), dass die Festsetzungen bereits so fundiert sind, dass diese als Zielsetzung für zukünftige Entwicklungen heranzuziehen sind. Zudem wurde für einen erweiterten Bereich in 2013 bereits in Kooperation mit einem externen Planungsbüro eine Rahmenplanung entwickelt, welche die grundsätzlichen Ziele der zukünftigen Stadtentwicklung vorgegeben hat. Eine willkürliche und nicht abgestimmte Entwicklung der Areale kann daher nicht gesehen werden. Für einen Bereich ist es nicht entscheidend, ob die Informationen in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegen, sondern dass diese Informationen in die Planung und somit in die</p>

				Abwägung einbezogen werden. Die Argumentation des Anregungsgebers ist daher ist nachvollziehbar und städtebaulich irrelevant.
1_5			<p>Das Unternehmen Upfield Sourcing Deutschland GmbH & Co. OHG befindet sich daher hinsichtlich der - nicht zuletzt aus unternehmenspolitischen Gründen - äußerst bedeutsamen Frage der planungsrechtlichen Gebietsentwicklung, sowohl was den hier in Rede stehenden Bebauungsplanentwurf Nr. 2-305-1 als auch den zeitlich früheren Entwurf Nr. 2-305-0 angeht, in einer nicht akzeptablen Situation der Rechtsunsicherheit. Diese Unsicherheit und Nicht-Beurteilbarkeit resultierten in erheblichem Maße daraus, dass die bereits existierenden Planentwürfe zum Bebauungsplan Nr. 2-305-0 im Kern gerade den Schutz der vorhandenen industriellen Nutzung und Standortsicherung zum Gegenstand haben und damit den Bestandsschutz planungsrechtlich untermauern sollen, diese Planentwürfe aber offensichtlich nicht mehr aktuell seien.</p>	<p>Den Aussagen des Anregungsgebers wird widersprochen.</p> <p>Die Bebauungspläne Nr. 2-305-0 und 2-305-1 sind im Verfahren, Die Aufstellung von Bebauungsplänen kann je nach Thematik und Gebietskulisse durchaus mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Daher ist der aktuelle Verfahrensstand nicht ungewöhnlich und für die Neuaufstellung eines Bebauungsplans sogar notwendig.</p> <p>Auch die Teilung eines Plangebietes in mehrere Verfahren ist nicht unüblich insbesondere wenn sehr große Bereiche überplant werden, wie es hier der Fall ist.</p> <p>Die Teilung des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 in zwei Bereiche, die als separate Verfahren durchgeführt werden, wurde durch den Rat der Stadt Kleve in öffentlicher Sitzung beschlossen. Dieses Vorgehen wurde demnach nicht heimlich und undurchsichtig vorgenommen sondern öffentlich in der Sitzung besprochen und diskutiert.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2-305-1 entsprechen – wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt – noch immer den städtebaulichen Zielen, die auch mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 verfolgt werden. Damit steht auch hier der Schutz der vorhandenen gewerblichen und industriellen Nutzung im Fokus. Dass durch den Bebauungsplan Nr. 2-305-1, dessen Geltungsbereich nicht an die gewerblichen und industriellen Nutzungen grenzt, sondern lediglich an das durch den Bebauungsplan Nr. 2-305-0 planungsrechtlich gesicherte Mischgebiet, nun die industrielle Nutzung gefährdet wird und der Bestandsschutz untermauert werden soll, kann zurückgewiesen werden. Die Nutzungen ist so aufgebaut,</p>

				dass genug Abstand sowie schallhemmende Gebäude erstellt sind. Die Lärmentwicklung im Bereich des Bebauungsplanentwurfes 2-305-1 ist nachweislich nicht beeinflussend auf den Industriegebiet, daher kann die Anregung nicht nachvollzogen werden.
1_6			Mangels Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes seien bisher alle Investitionen und Entwicklungen der Upfield sourcing Deutschland GmbH & Co. OHG am Standort Kleve im Vertrauen auf die Grundlagen und Festsetzungen der Planentwürfe mit Stand von Oktober 2015 getätigt worden, Nun sieht sich das Unternehmen mit der Schaffung von, offenbar allein privaten Interesse dienenden, nachträglichem Planungsrecht konfrontiert, das nicht annähernd nachvollziehbar zur bisherigen Konzeption neben den bestehenden und prägenden industriellen Nutzungen bestehen soll.	Den Aussagen des Anregungsgebers können nicht nachvollzogen werden. Der Anregungsgeber hätte die Baugenehmigungen jederzeit gerichtlich überprüfen können. Ein Baurecht kann sich entsprechend ändern, dies ist durch den Arbeitsablauf und die neuen Belange nachvollziehbar.
1_7			In der Begründung zum offenliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 2-305-1 heißt es sehr pauschal, dass die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen gegeben sei und dies im weiteren Verfahren durch ergänzende Gutachten untersucht werde. Es stellt sich die Frage, welche Gutachten bereits vorliegen und ob diese durch weitere Gutachten ergänzt werden sollen bzw. ob weitere Gutachten bereits existieren. Die konkrete Bezeichnung der Gutachten, auf die sich jeweils bezogen wird, fehlt In der Begründung. Welche Inhaltliche Aussage in dem oder den Gutachten getätigt wird, sei ebenfalls nicht näher erläutert. Es sei	Bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 2-305-0 wurde insbesondere das Thema der Lärmemissionen, die durch den Industriebetrieb verursacht werden, untersucht und gutachterlich mehrfach abgeprüft. Darin enthalten ist auch das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2-305-1. Es wurden auf Basis dieser Untersuchungen für Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 2-305-0, die zwischen dem Industriegebiet und dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2-305-1 liegen, Baugenehmigungen für eine mischgebietstypische Nutzung erteilt. Auch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wurden schalltechnische Gutachten für die jeweiligen Bauvorhaben erstellt, welche den Nachweis erbracht haben, dass unter Berücksichtigung des bestehenden Betriebes und seinen Erweiterungsmöglichkeit, keine

		<p>durchaus fragwürdig, die (angebliche) Verträglichkeit zu bejahen, bevor diese überhaupt hinreichend untersucht wurde. Vor diesem Hintergrund sei es für das benachbarte bestandsgeschützte Unternehmen in keiner Weise ersichtlich, inwiefern und inwieweit seine Interessen (weiterhin) berücksichtigt werden.</p>	<p>Überschreitungen der Grenzwerte bestehen. Die Gutachten belegen daher, dass auch eine näher an dem vorhandenen Betrieb zulässige Mischgebietsnutzung verträglich ist. Der Argumentation des Anregungsgebers, das aber die weiter entfernte Nutzung nun den Betrieb einschränkt bzw. ein Zeichen dafür sei, dass die Belange des Betriebs nicht ausreichend berücksichtigt werden, kann nicht gefolgt werden. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Industriebetrieb gegen die Baugenehmigungen, die direkt an das Betriebsgelände anschließen, trotz frühzeitiger Kenntnis der Vorhaben keine rechtlichen Schritte eingeleitet hat und somit seine Zustimmung vorauszusetzen ist.</p>
1_8		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass bevor der Anregungsgeber eine fundierte Einschätzung der planungsrechtlichen Lage, auch unter Berücksichtigung, dass mit dem 2. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2-305-0 ein weiteres - bislang aber nicht existentes oder zumindest nicht offengelegtes und damit nicht bekanntes Schallschutzgutachten angekündigt wurde und entsprechend zu erwarten ist, vornehmen kann, zunächst die Information erteilt werden müsse, welche Gutachten gegenständlich zu der Aussage der Nutzungsverträglichkeit geführt haben sollen bzw. dies noch tun werden. Eine abschließende Bewertung könne erst nach konkreter Prüfung und Bewertung dieser Gutachten erfolgen, sofern diese bereits vorliegen. Dies wird vorbehalten. Gleichwohl sehe der Anregungsgeber bereits an dieser Stelle das Erfordernis, die mangelnde Berücksichtigung und Abwägung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird jedoch widersprochen. Für den Bebauungsplan Nr. 2-305-1 liegt kein gesondertes Schallgutachten vor. Die Verträglichkeit einer Mischgebietsnutzung wurde durch die Untersuchungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 belegt. Es wurden angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2-305-1 bereits schützenswerte Nutzungen in einem Mischgebiet, welches sich räumlich zwischen dem Industriegebiet und dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2-305-1 liegt, genehmigt und schalltechnisch ausreichend betrachtet. Bei der Genehmigung des Lebensmittelmarktes auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1-276-1 wurde ebenfalls durch ein Schallgutachten die Verträglichkeit sowohl der bestehenden Immissionen als auch der durch den neuen Markt hinzukommenden Immissionen mit einem Mischgebiet nachgewiesen. Die Abwägung der Belange – insbesondere des Schallschutzes wurde daher ausreichend vorgenommen. Es besteht kein direkter räumlicher Zusammenhang</p>

			<p>von Emissionen und Immissionen (insbesondere Lärm) in dem Planentwurf einzuwenden. Es mangle an der Verträglichkeit zwischen der geplanten, und gleichwohl bereits errichteten, Neunutzung und dem geschützten (Industrie-) Bestand in dem Plangebiet des Entwurfs Nr.2-305-1.</p>	<p>zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2-305-1 und dem im Bebauungsplan Nr. 2-305-0 planungsrechtlich als Industriegebiet festgesetzten Bereich. Da die näher an dem Industriegebiet genehmigte Nutzung in einem Mischgebiet zulässige und verträglich ist, kann die weiter entfernt liegende Nutzung nicht im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2-305-1 nicht den Industriebetrieb beeinträchtigen. Im Bebauungsplangebiet Nr. 2-305-1 liegt zudem kein Industriegebiet. Es beinhaltet lediglich eine Mischgebietsausweisung sowie Verkehrsflächen.</p>
1_9			<p>Der Anregungsgeber äußert sich verwundert über die pauschale Aussage, die vorliegende Planung sei städtebaulich verträglich und bezweifle dies, da der Entwurf des Plans Nr. 2-305-1 keine expliziten Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen enthalte. Ebenso erfolge kein Verweis auf konkrete Ergebnisse zugrunde gelegter oder zum Bestandteil des Bebauungsplans gehörender Gutachten. Im Gegensatz dazu enthalte der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 weitreichende Festsetzungen in Bezug auf Lärmemissionen und Schallschutz, die auf dem über 60-jährigen Gutachten der uppenkampundpartner GmbH vom 06. April 2016 beruhten. Inwieweit diese Ergebnisse hier berücksichtigt wurden, sei anhand der Begründung zur Offenlage nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Aussage, dass sich die Planung in die bisherige (industrielle und gewerbliche) Nutzung sowie die vorher entwickelte Gesamtkonzeption grundsätzlich einfüge, sei im Hinblick auf die Komplexität des</p>	<p>Eine schalltechnische Festsetzung wurde in das Verfahren und den Entwurf aufgenommen. Es wurde eine betroffene Beteiligung durchgeführt. Da die Festsetzung ausschließlich den Grundstückseigentümer betrifft, wurde ausschließlich der Betroffene beteiligt. Damit ist das Gutachten Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>

			Bebauungsplanentwurfs Nr. 2-305-0 und der gutachterlichen Grundlage so nicht hinnehmbar und wird diesseits angezweifelt bzw. bestritten.	
1_10			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass keine Definition der „Rahmenplanung“ für die Flächen „Bensdorp“ und „Margarine Union“ und keine Erläuterung inwieweit diese den bisherigen Planentwürfen, Festsetzungen und gutachterlich formulierten Maßnahmen und Bedingungen entsprechen bzw. mit diesen vereinbar seien, erfolge. Es hieße im Weiteren, dass nicht veränderbare Rahmenbedingungen, u. a. „Industriebetrieb im Norden mit störenden Lärmemissionen“, die in die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 2-305-0 eingeflossen sind, „angenommen“ wurden.</p> <p>Unklar sei, in welchem Umfang die als Festsetzungen formulierten Bedingungen im Bebauungsplanverfahren des ursprünglichen Gesamtkonzeptes berücksichtigt wurden und insbesondere in Bezug auf die neue Wohnbebauung auf Festsetzungen speziell zum Bestandsschutz der seit langer Zeit ansässigen Industriebetriebe und dem damit zusammenhängenden (passiven) Schutz vor Umwelteinwirkungen hier verzichtet wurde.</p>	<p>Die Rahmenplanung wurde vor Erstellung der Bauleitplanung für das gesamte ehemals gewerblich genutzt Areal gelegt. Im Zuge der Rahmenplanung wurde lediglich ein Vorschlag für eine Zonierung der Bereich nach verschiedenen Nutzungen vorgeschlagen. Eine gutachterliche Prüfung der Rahmenplanung in Bezug auf die Emissionslage wurde dabei nicht vorgenommen. Diese wird in den nachgelagerten Bauleitplanverfahren durchgeführt.</p> <p>Die Rahmenplanung bildet die Grundlage für die Bebauungspläne. Hier wurde vorgeschlagen zwischen dem Industriegebiet und der neuen Mischnutzung eine Art „Pufferzone“ zu errichten, um die schützenswerte Nutzung von dem Industriegebiet abzusichern. Zudem ist oberste Priorität beim Schallschutz immer zunächst Konflikte soweit wie möglich zu vermeiden ehe Maßnahmen (aktiv oder passiv) ergriffen werden. Diese Vorgabe wurde im Bebauungsplan Nr. 2-305-0 umgesetzt, indem zwischen dem Mischgebiet und dem Industriegebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wurde. Dieses Gewerbegebiet hat Einschränkungen in Bezug auf die zulässigen Lärmemissionen erhalten. Diese sind im Bebauungsplan Nr. 2-305-0 in den textlichen Festsetzungen im Detail erläutert.</p>
1_11			Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 (Stand Oktober 2015) habe Festsetzungen anhand der gutachterlichen Prüfung und Entwicklung eines Konzeptes zur Lärmkontingentierung, welches das gesamte Plangebiet betrifft, vorgesehen. Die	Die Festsetzungen für den „Teilbereich Wiesenstraße“ aus dem Bebauungsplan Nr. 2-305-0 in Bezug auf das Baufenster und die bauliche Höhe wurden aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und waren keine Reaktion auf die schalltechnische Untersuchung. Im Bebauungsplanverfahren wurde bei der schalltechnischen

		<p>Gebietsverträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen, insbesondere von Mischgebieten mit zulässiger Wohnnutzung und industrieller Nutzung, sollte durch einen wechselseitigen Schutz vollzogen werden. Hierzu sind Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Planentwurf getroffen worden. Für das Areal „Wiesenstraße“, welches gegenständlich nun vorgezogen werden soll, waren dies im Einzelnen folgende Festsetzungen:</p> <p>Die Firsthöhe wird auf maximal 12 m begrenzt. Abweichend hiervon soll nun eine Gebäudehöhe von 12,5 m zulässig sein. Fraglich ist, ob diese Abweichung Einfluss auf die Ergebnisse und formulierten Maßnahmen des Gutachtens der uppenkampundpartner GmbH vom 06. April 2016, insbesondere zur Lärmkontingentierung hat. Gleiches gilt auch für die abweichende Positionierung der festgesetzten Baugrenze. Ob die Änderung des Baufensters Auswirkungen auf die bisher für diesen Bereich ermittelte Lärmsituation hat, ist nicht nachvollziehbar. Jedoch wahrscheinlich und daher durchaus zu befürchten.</p>	<p>Bewertung eine Schallausbreitung ohne die vorgegebene Bebauung berücksichtigt. Die Veränderung der Baugrenze im Bereich der Wiesenstraße ist daher unproblematisch.</p> <p>Die Änderung der Höhe um 0,5 m wird als ebenfalls unproblematisch angesehen, da im Plangebiet keine schalltechnischen Probleme aufgrund der Lärmquellen des Industriegebietes auftreten. Die Schallquelle aus dem Industriegebiet, welche sich in ca. 12 m Höhe befindet, ist in Richtung des Plangebietes eingehaust und wird zusätzlich durch die zwischenliegende, zwingend viergeschossige und somit höhere Bebauung zusätzlich abgeschirmt. Die Anregung wird daher zurückgewiesen.</p>
1_12		<p>Der Anregungsgeber führt aus, es fehlten explizite Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet Wiesenstraße. Die Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 sehen demgegenüber eine Abgrenzung der Lärmpegelbereiche mit Maßnahmen zum</p>	<p>Eine schalltechnische Festsetzung wurde in das Verfahren und den Entwurf aufgenommen. Es wurde eine betroffene Beteiligung durchgeführt. Da die Festsetzung ausschließlich den Grundstückseigentümer betrifft, wurde ausschließlich der Betroffene beteiligt. Damit ist das Gutachten Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>

		<p>Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr vor, die passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Festsetzungen konkretisieren. In der Festsetzung Nummer 5 zum Verkehrslärm sind daher Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, insbesondere für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, einzuhalten, so auch für den Lärmpegelbereich IV „Teilbereich Wiesenstraße“. Hiermit war richtigerweise bezweckt, dass keine neuen Wohngebäude in der Nachbarschaft entstehen, die nur einen unzureichenden passiven Lärmschutz aufweisen. Vor Erteilung einer Baugenehmigung sollte hierüber ein Nachweis erbracht werden.</p> <p>Derartige Anforderungen zum passiven Schallschutz seien im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 2-305-1 hingegen nicht vorgesehen. Folglich kann dies für die Upfield Sourcing Deutschland GmbH & Co. OHG zur Konsequenz haben, dass in diesem Bereich unter Umständen neue Immissionspunkte entstehen, die nach der bisherigen Rahmenplanung eben vermieden werden sollten. Ebenso ist die Lärmsituation im Planungsbereich Wiesenstraße nicht bekannt. Da der Bebauungsplan Nr. 2-305-0 gerade noch nicht rechtskräftig sei, müsste diese im Laufe des Verfahrens neu bewertet werden. Diese Bewertung bzw. Informationen liegen dem Anregungsgeber nicht vor.</p>	
1_13		Der Anregungsgeber führt aus, dass es an	Eine schalltechnische Festsetzung wurde in das

			<p>einer Begründung fehle, warum die bisher vorgesehenen Festsetzungen nun vermeintlicher Weise nicht erforderlich seien und wie insgesamt verträgliche Lärmverhältnisse zwischen dem bestandsgeschützten Industriebetrieb und dem neuen Mischgebiet geschaffen werden könnten, und zwar auch ohne passive Maßnahmen, insbesondere bei der neuen, bereits verwirklichten Wohnbebauung. Nicht einschätzbar sei insgesamt die Situation, welchen Bestand die bisherigen Planungen im Bebauungsplanverfahren Nr.2-305-0 haben. Zu nennen sei die grundsätzliche Gliederung des Plangebietes mit den speziell entwickelten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den ermittelten Lärmpegelbereichen und der hierdurch zu schaffenden abschirmenden Wirkung durch geschlossene Bauweise und Mindestbauhöhen (Stichwort: Riegelbebauung).</p>	<p>Verfahren und den Entwurf aufgenommen. Es wurde eine betroffenen Beteiligung durchgeführt. Da die Festsetzung ausschließlich den Grundstückeigentümer betrifft, wurde ausschließlich der Betroffene beteiligt. Damit ist das Gutachten Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>
1_14			<p>Zusammenfassend sei festzustellen, dass der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2-305-1, angesichts der aufgezeigten lückenhaften Begründung zur Beurteilung der Auswirkungen hinsichtlich der tatsächlich entstehenden Lärmsituation durch das Plangebiet und hinsichtlich der ursprünglich geplanten Gesamtsituation in Verbindung mit allen gutachterlich zur Verträglichkeit formulierten Bedingungen und Maßnahmen, nicht hinreichend nachvollziehbar sei. Vielmehr fehle es an einer genauen Differenzierung der ursprünglichen Planung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Rahmenplanung wurde vor Erstellung der Bauleitplanung für das gesamte ehemals gewerblich genutzt Areal gelegt. Im Zuge der Rahmenplanung wurde lediglich ein Vorschlag für eine Zonierung der Bereich nach verschiedenen Nutzungen vorgeschlagen. Eine gutachterliche Prüfung der Rahmenplanung in Bezug auf die Emissionslage wurde dabei nicht vorgenommen. Diese wird in den nachgelagerten Bauleitplanverfahren durchgeführt. Die Rahmenplanung bildet die Grundlage für die Bebauungspläne. Hier wurde vorgeschlagen zwischen dem Industriegebiet und der neuen Mischnutzung eine Art</p>

			<p>und der gegenständlichen ausschnittweisen Planung. Es werde zum Teil pauschal auf ein nicht offengelegtes und damit nicht bekanntes Gesamtkonzept und dessen Rahmenbedingungen verwiesen, was jedoch mit Rechtskraft des geplanten Bebauungsplans Nr. 2-305-1 nicht mehr ohne weiteres anwendbar sein dürfte. In diesem Zusammenhang werde noch mal darauf hingewiesen, dass die gutachterliche Untersuchung zur 2. Offenlage des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 und ihr Ergebnis nicht bekannt seien.</p>	<p>„Pufferzone“ zu errichten, um die schützenswerte Nutzung von dem Industriegebiet abzuschirmen. Zudem ist oberste Priorität beim Schallschutz immer zunächst Konflikte soweit wie möglich zu vermeiden ehe Maßnahmen (aktiv oder passiv) ergriffen werden. Diese Vorgabe wurde im Bebauungsplan Nr. 2-305-0 umgesetzt, indem zwischen dem Mischgebiet und dem Industriegebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wurde. Dieses Gewerbegebiet hat Einschränkungen in Bezug auf die zulässigen Lärmemissionen erhalten. Diese sind im Bebauungsplan Nr. 2-305-0 in den textlichen Festsetzungen im Detail erläutert. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2-305-1 erläutert, orientiert sich der Bebauungsplan Nr. 2-305-1 ebenfalls an der Rahmenplanung und somit an der Gesamtkonzeption, die auch dem Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2-305-0 zugrunde liegt. Daher kann die Aussage, dass diese Konzeption keine Gültigkeit mehr habe, nicht nachvollzogen werden.</p>
1_15			<p>Es wird angemerkt, dass es in diesem Zusammenhang sehr fraglich sei, ob in ausreichender Weise eine Abwägung der Belange der bestehenden bestandsgeschützten industriellen Nutzung und denen der Investoren des Plangebiets Wiesenstraße erfolgt sei und ob diese Abwägung auf einer fundierten Grundlage erfolgt sei. Der Anregungsgeber erhebt diesbezüglich den Einwand eines insbesondere immissionsschutzbezogenen Abwägungsausfalls bzw. -defizits.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ihm wird jedoch widersprochen. Die Abwägung der verschiedenen Beläge wurde sowohl im Bebauungsplanverfahren Nr. 2-305-0 als auch im Bebauungsplanverfahren Nr. 2-305-1 ausreichend vorgenommen. Die Beläge des ansässigen Industriebetriebes werden durch die Planungen ausreichend berücksichtigt, der Betrieb wird nicht stärker eingeschränkt als durch die Planungen des Bebauungsplans Nr. 2-305-0, was bedeutet, dass nicht nur der genehmigte Betrieb sondern auch die Seitens des Unternehmens gewünschten Erweiterungen zulässig sind. Die Argumente des Anregungsgebers sind nicht nachvollziehbar.</p>
1_16			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand, der sich aus den</p>	<p>Einen direkten Zusammenhang der beiden Entwürfe sind nicht vollziehbar. Die Verfahren verlaufen unabhängig</p>

		<p>im Rahmen der Offenlage veröffentlichten Informationen ergebe, der Bebauungsplans Nr. 2-305-1 nicht zum Abschluss gebracht werden könne, wenn nicht zuvor das Bebauungsplanverfahren Nr. 2-305-0 einen sicheren Planungsstand erreicht habe. Dieses Planungsrecht soll mit seinen umfangreichen Festsetzungen die Verträglichkeit von bestandsgeschützter industrieller Nutzung, gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung in Mischgebieten herstellen.</p> <p>Aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit bittet der Anregungsgeber um Erläuterung der formulierten Bedenken und Unklarheiten und um Zurverfügungstellung der maßgeblichen Gutachten sowie vorliegender Verträglichkeitsanalysen o. ä. Unterlagen, sowie vorliegender Verträglichkeitsanalysen o. ä. Unterlagen, die eine Gegenüberstellung und einen Abgleich der verschiedene geplanten Bauleitplanung ermöglicht.</p>	<p>voneinander und können selbstverständlich unabhängig voneinander als Satzung beschlossen werden. Die aufgezeigten Beziehungen zwischen den Bebauungsplänen sind vollkommen normal und nicht zu verhindern. Eine Vermischung der beiden Verfahren ist nicht zielführend. Die Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2-305-1 sind klar formuliert und können in der Planung verfolgt werden. Das Lärmgutachten ist aufgenommen wurden und der Einzelhandel abgeprüft wurden. Daher kann zusammengefasst werden, dass die Belange des Bebauungsplans gerecht abgewogen worden sind.</p>
1_17		<p>Es wird zuletzt darauf hingewiesen, dass sich der Anregungsgeber ausdrücklich vorbehalte, weitere Einwände und Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>