

## Einfacher Bebauungsplan „Salmenkopf-Glockenloch“ in Freistett

### Behandlung der im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

#### A Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

##### 1 Regierungspräsidium Freiburg – Referat 21 (Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz)

Stellungnahme vom 05.10.2023	Behandlung
<p>Wie in unserer Stellungnahme vom 30.09.2022 bereits dargelegt, wurde in den Vorabstimmungen vereinbart, Einzelhandel in allen Bebauungsplänen in den gewerblich genutzten Gebieten im nördlichen Freistett auszuschließen. Der vorgelegte Bebauungsplan umfasst nicht alle dieser Gebiete. Der Geltungsbereich wurde nun im Vergleich zur ersten Offenlage zwar von rd. 38 ha auf rd. 42 ha erweitert, umfasst jedoch noch nicht alle gewerblich genutzten Bereiche. Die Bebauungsplangebiete „Kirchkopf“, „L 87 West“ sowie „Groß-Bahnwörtel“ werden nicht überplant. Sollten diese Bereiche nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans einbezogen werden, so sind die entsprechenden Bebauungspläne zu ändern. Wir bitten um Erläuterung in der Begründung. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf § 1 Abs. 4 BauGB wonach Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Ohne den Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel in diesen Bereichen ist in Frage zu stellen, ob das Ziel der Einzelhandelssteuerung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Salmenkopf-Glockenloch erreicht werden kann.</p> <p>Wir regen an, zu überprüfen, ob im Industriegebiet GI nicht auch nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte, um diese knappen Flächen für industriegebietspflichtige Nutzungen vorzuhalten. Im Weiteren verweisen wir in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme der IHK vom 21.09.2023.</p>	<p>Auf den Abwägungsbeschluss vom 02.08.2023 zur Thematik des Ausschlusses von Einzelhandel in bereits mit Bebauungsplänen überplanten gewerblichen Flächen wird verwiesen:</p> <p><i>„Andere, bereits mit (qualifizierten) Bebauungsplänen überplante Bereiche werden nicht in den Geltungsbereich miteinbezogen, da diese hierdurch außer Kraft gesetzt werden würden. Bezüglich einer Einzelhandelsregelung wären diese Bebauungspläne in separaten Verfahren zu ändern. Hierfür besteht jedoch keine rechtliche Verpflichtung, da in den genannten Bebauungsplänen derzeit keine Hinweise auf eine Konzentration von Einzelhandelbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten bestehen und zudem ein Erweiterungspotenzial erkennbar wäre.“</i></p> <p>Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass in neu aufgestellten bzw. im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen in Angrenzung zum Plangebiet der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Teilen bereits erfolgt ist, bzw. beabsichtigt wird. Die Stadt wird weitergehenden Änderungsbedarf von rechtsgültigen Bebauungsplänen außerhalb des vorliegenden Verfahrens prüfen.</p> <p>Die als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen werden vollumfänglich durch entsprechende Betriebe genutzt. Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist derzeit nicht absehbar.</p>

<p>In der Begründung wird eine Auswirkungsanalyse erwähnt, die den Planunterlagen jedoch nicht beiliegt.</p>	<p>Da eine Ansiedlung in vielen Fällen lediglich nicht-großflächig erfolgen könnte und der Flächenverbrauch hierfür begrenzt wäre, wird ein Ausschluss zur Sicherung der Flächen als nicht erforderlich angesehen. Im Übrigen lässt sich auf städtebaulich nicht gewünschte Nutzungen im Industriegebiet ggf. mit einer Veränderungssperre reagieren. Aktuell besteht für die Steuerung des nicht-zentralen Einzelhandels in diesem Gebiet kein Anlass.</p> <p>Zielsetzung des Bebauungsplanes ist eine generelle Regelung des Einzelhandels innerhalb des Geltungsbereiches. Die aufgeführte Auswirkungsanalyse belegt lediglich die Verträglichkeit der mittels Fremdkörperfestsetzung eingeräumten geringfügigen Erweiterung der Verkaufsflächen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bewusst nur Bereiche, die bisher nicht mit Bebauungsplänen überplant sind. Ein Ausschluss von Einzelhandel in rechtskräftigen Bebauungsplänen muss in separaten Verfahren erfolgen.</li> <li>• Der Anregung zum Ausschluss von (nicht-zentrenrelevantem) Einzelhandel im Industriegebiet wird nicht gefolgt.</li> </ul>	

## 2 Regionalverband Südlicher Oberrhein

Stellungnahme vom 26.09.2023	Behandlung
<p>Der einfache Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 42 ha und bezieht sich im Wesentlichen auf die Steuerung der Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet Salmenkopf-Glockenloch. Betreffend den Umgang mit der Einzelhandelsnutzung im Bereich Glockenloch haben in den letzten Jahren mehrere Abstimmungsgespräche stattgefunden. Im letzten Abstimmungstermin am 05.03.2021 zwischen der Stadt Rheinau, dem Regierungspräsidium Freiburg und dem RVSO <i>[Anm.: alle Namen wurden entfernt]</i> wurde die Fremdkörperfestsetzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO) für die vorhandene Einzelhandelsnutzung konkretisiert. Leider wurde der Bebauungsplanentwurf nicht wie besprochen vor Verfahrensbeginn mit den Raumordnungs-behörden abgestimmt und es hat auch leider keine Abstimmung nach der Offenlage stattgefunden.</p>	

<p>1. Der Bereich, für den die Fremdkörperfestsetzung gilt, sollte im Plan deutlicher dargestellt werden. Die rote Umrandung ist - insbesondere bei einer schwarz-weiß-Kopie, wie sie oft vorliegt - fast nicht zu erkennen.</p> <p>2. Um die Einzelhandelsnutzung in diesem gewerblichen Bereich freisetzen abschließend zu steuern, ist der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans wie am 05.03.2021 besprochen auf die gewerblich genutzten Gebiete Bebauungsplan „Kirchkopf“, Bebauungsplan „L 87 West“, Bebauungsplan „Groß-Bahnwörtel“ und Bebauungsplan „Am Viehgrund“ zu erweitern. Es war besprochen, dass auch durch diese rechtskräftigen Bebauungspläne die Einzelhandelsnutzung - im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheinau und entsprechend der raumordnerischen Grundlagen - konkret gesteuert werden sollen. Wenn die genannten Bereiche nicht - wie ursprünglich besprochen - in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Salmenkopf-Glockenloch einbezogen werden, müssen entsprechende Bebauungsplanänderungen erfolgen. Da Bebauungspläne nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind bzw. die Ziele der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG zu beachten sind, besteht hierzu kein Spielraum. Falls die benachbarten Gewerbe-Bebauungspläne nicht geändert werden sollten, wäre die Planungsabsicht („städtebaulich verträgliche Regelung des Einzelhandels“ in diesem Bereich) und die Rechtssicherheit der vorliegenden Planung in Frage zu stellen. Eine Ausnahme bildet evtl. der Bebauungsplan „Am Viehgrund“, in dem laut Begründung zentrenrelevanter Einzelhandel bereits ausgeschlossen wurde. Auch laut Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinau vom 07.05.2015 ist in dieser Gewerbegebietslage „die Anpassung der Bebauungspläne i. S. eines Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente unabdingbar“.</p> <p>3. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Verkaufsflächen entsprechen dem Abstimmungsergebnis. Es genügt jedoch nicht, dass ausschließlich die maximalen Verkaufsflächen von Aldi und Lidl unter Ziffer 1.1.1 der textlichen Festsetzungen festgesetzt werden. Es müssen auch für den Drogeriemarkt, den Schuhfachmarkt und die beiden Textilfachmärkte entsprechend Begründung, S. 11 die maximalen Verkaufsflächen festgesetzt werden. Da es</p>	<p>Die Darstellung der Fremdkörperfestsetzung wird noch optimiert.</p> <p>Auf den Abwägungsbeschluss vom 02.08.2023 zur Thematik des Ausschlusses von Einzelhandel in bereits mit Bebauungsplänen überplanten gewerblichen Flächen wird verwiesen:  <i>„Andere, bereits mit (qualifizierten) Bebauungsplänen überplante Bereiche werden nicht in den Geltungsbereich miteinbezogen, da diese hierdurch außer Kraft gesetzt werden würden. Bezüglich einer Einzelhandelsregelung wären diese Bebauungspläne in separaten Verfahren zu ändern. Hierfür besteht jedoch keine rechtliche Verpflichtung, da in den genannten Bebauungsplänen derzeit keine Hinweise auf eine Konzentration von Einzelhandelbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten bestehen und zudem ein Erweiterungspotenzial erkennbar wäre.“</i></p> <p>Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass in neu aufgestellten bzw. im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen in Angrenzung zum Plangebiet der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Teilen bereits erfolgt ist, bzw. beabsichtigt wird. Die Stadt wird weitergehenden Änderungsbedarf von rechtsgültigen Bebauungsplänen außerhalb des vorliegenden Verfahrens prüfen.</p> <p>Die derzeitigen Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe sind unter Ziffer 8.1 der Begründung dargelegt. Sie werden im Textteil zum Bebauungsplan nachrichtlich ergänzt.</p>
---	---

<p>sich hierbei um eine Konkretisierung des bereits vorliegenden Planungsziels handelt, wäre u. E. hierfür keine weitere Offenlage erforderlich.</p> <p>4. Es ist zu prüfen, ob nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel im Industriegebiet GI tatsächlich zugelassen werden sollte, da hierdurch evtl. zu große Nutzungskonflikte entstehen könnten.</p> <p>Aufgrund von Abstimmungsgesprächen und Krankheit erfolgt die Stellungnahme vier Tage verspätet (26.9. statt 22.9.) Dies bitten wir zu entschuldigen.</p>	<p>Die als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen werden vollumfänglich durch entsprechende Betriebe genutzt. Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist derzeit nicht absehbar.</p> <p>Da eine Ansiedlung in vielen Fällen lediglich nicht-großflächig erfolgen könnte und der Flächenverbrauch hierfür begrenzt wäre, wird ein Ausschluss zur Sicherung der Flächen als nicht erforderlich angesehen. Im Übrigen lässt sich auf städtebaulich nicht gewünschte Nutzungen im Industriegebiet ggf. mit einer Veränderungssperre reagieren. Aktuell besteht für die Steuerung des nicht-zentralen Einzelhandels in diesem Gebiet kein Anlass.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bewusst nur Bereiche, die bisher nicht mit Bebauungsplänen überplant sind. Ein Ausschluss von Einzelhandel in rechtskräftigen Bebauungsplänen muss in separaten Verfahren erfolgen.</li> <li>• Die zulässigen Verkaufsflächen für alle Einzelhandelsbetriebe (einschließlich der Bestandsverkaufsflächen) werden im Bebauungsplan ergänzt.</li> <li>• Der Anregung zum Ausschluss von (nicht-zentrenrelevantem) Einzelhandel im Industriegebiet wird nicht gefolgt.</li> </ul>	

### 3 Regierungspräsidium Abteilung 5 – Referat 54.2 (Industrie/Kommunen – Schwerpunkt Kreislaufwirtschaft)

Stellungnahme vom 20.09.2023	Behandlung
<p>Im Bereich des Bebauungsplans liegt der Betrieb <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 150px; height: 1em; vertical-align: middle;"></span> <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 100px; height: 1em; vertical-align: middle;"></span> (Salmengrundstraße 4, Rheinau; Flurstück 4304/31). Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 54.2, ist immissionsschutzrechtlich zuständig für die Genehmigung und Überwachung dieses Betriebs.</p>	<p>Die Festsetzung des genannten Flurstückes als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO basierte auf der Einstufung als „faktisches Gewerbegebiet“, welches sich aus den bestehenden Nutzungen auf diesem wie auch den umgebenden Grundstücken begründete. Eine nochmalige rechtliche Überprüfung ergab jedoch, dass diese Einstufung zumindest diskussionswürdig ist. Der auf dem Flurstück ansässige Betrieb ist typischerweise durchaus in einem Industriegebiet anzusiedeln. Mit der Fremdkörperfestsetzung wird zwar eine zukünftige</p>

Als immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage i. S. der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV), die zusätzlich unter die europäische Industrieemissions-Richtlinie (Richtlinie 2010/75/EU) fällt, ist der Betrieb nach aktueller Rechtsprechung allgemein nur in Industriegebieten zulässig. Dies hat in der Vergangenheit bei anderen Abfallanlagen, welche sich in festgesetzten Gewerbegebieten befinden, dazu geführt, dass neu erteilte Genehmigungen als rechtswidrig von Gerichten eingestuft und aufgehoben wurden. Ob die geplante Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO diesen Konflikt löst, kann von unserer Seite nicht beurteilt werden. Wenn die Festsetzung die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für zukünftige Änderungen etc. herstellt, wäre dies sehr zu begrüßen.

Auch bei Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO dürfen sich keine Einschränkungen der umliegenden Nutzungen z. B. durch unzumutbare Immissionen ergeben. Uns liegen keine aktuellen Gutachten u. a. zu Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen des fraglichen Betriebs vor. In der Vergangenheit stufte man die unmittelbare Umgebung des Betriebs als Gewerbegebiet und die nächstliegende Wohnbebauung als Misch- bzw. allgemeines Wohngebiet ein. Konflikte durch Immissionen ergaben sich dabei keine.

Laut rechtlicher Kommentierung zu § 1 Abs. 10 BauNVO reicht es nicht aus, den Wortlaut des Paragraphen bezüglich der Vorhaben „Erweiterung, Änderung...“ zu wiederholen. Der Rahmen der Vorhaben „Erweiterung, Änderung...“ ist so zu fassen, dass die städtebauliche Vertretbarkeit in dem Gebiet gesichert bleibt. Dies ist weder im Textteil noch in der Begründung zum Bebauungsplan geschehen. Falls man seitens der Gemeinde die Erforderlichkeit sieht, hier nachzuschärfen, wäre eine Abstimmung mit dem Betrieb bezüglich geplanter Änderungen in absehbarer Zukunft sinnvoll. Ref. 54.2 ist bekannt, dass der Betrieb die Erneuerung der chemisch-physikalischen Behandlungsanlage derzeit vorantreibt. Ein Antrag hierfür liegt allerdings noch nicht vor.

Die Formulierung „gemäß Planfeststellungsbeschluss und immissionsschutzrechtlicher Genehmigung vom 27.04.1982“ in Textteil ist ungenau. Der

Entwicklung eingeräumt, allerdings ist zu befürchten, dass dieser Spielraum in der Ausgestaltung der Fremdkörperfestsetzung nicht ausreichend zu konkretisieren ist und der Betrieb damit faktisch in den Bestandsschutz gedrängt wird. Dies ist nicht im Interesse der Stadt.

Aber auch die Festsetzung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO für das genannte Flurstück ist nicht konfliktfrei, da es sich in relativer Nähe zu schützenswerter Wohnbebauung befinden würde und ggf. unverträglich wäre.

Somit sind weder die ursprünglich angedachte Variante (GE + Fremdkörperfestsetzung) noch die Ausweisung eines Industriegebietes als rechtssicher einzustufen. Unter Gegenüberstellung und Abwägung aller Optionen wird vorgeschlagen, das Flurstück aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, so dass zukünftige Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen sein sind. Die Ansiedlung von großflächigen zentrenrelevantem Einzelhandel - deren verträgliche Steuerung eine originäre Zielsetzung des Bebauungsplanes darstellt - ist auf dem Flurstück nicht zu erwarten, da Referenzobjekte in räumlicher Umgebung für eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht bestehen.

<p>Planfeststellungsbeschluss datiert auf den 27.04.1982. Danach gab es zahlreiche immissionsschutzrechtliche Genehmigungen. Die letzte immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung datiert auf den 15.07.2020. Wir würden die Formulierung „gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 27.04.1982 mit letzter immissionsschutzrechtlicher Genehmigung vom 15.07.2020“ vorschlagen.</p> <p>Der Betrieb hat neben der genannten chemisch-physikalischen Behandlungsanlage und dem Abfallzwischenlager auch Genehmigungen für die chemische Abfallbehandlung, sonstige Abfallbehandlung durch Vermengen und Vermischen, für einen Schredder, eine Umschlagstation und eine Sammelstelle für Kleinmengen gefährlicher Abfälle (Schadstoffsammlung für den Landkreis). In Abstimmung mit dem Betrieb wäre es sinnvoll zumindest in der Begründung des Bebauungsplans die Tätigkeiten zu präzisieren.</p>	
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Flurstück 4304/31 wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Vorhaben sind dort weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.</li> </ul>	

#### 4 Regierungspräsidium Freiburg – Referat 53.3 (Integriertes Rheinprogramm)

<p><b>Stellungnahme vom 19.10.2023</b></p>	<p><b>Behandlung</b></p>
<p>Zu dem Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist jedoch Folgendes zu beachten: Nördlich des Bebauungsplans „Salmenkopf-Glockenloch“ liegt der Rheinhochwasserdamm XV, der das Gebiet vom natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins abgrenzt. Durch das Gebiet wird auch der Abfluss des Hochwasserrückhalteriums Freistett/Rheinau/Kehl abgeleitet. Der Bebauungsplan befindet sich damit im Auswirkungsbereich des Hochwasserrückhalteriums. Betriebsbedingt sind zusätzliche Grundwasseranstiege nicht auszuschließen.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis im Bebauungsplan ergänzt.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> </ul>	

## 5 Landratsamt Ortenaukreis

Stellungnahme vom 22.09.2023	Behandlung
<p><b>Baurechtsamt</b></p> <p>Der Bebauungsplan entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig.</p> <p>Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bauungsvorschriften, dazugehörige Pläne) auf dem Postweg zukommen zu lassen. Zusätzlich senden Sie uns die Unterlagen mit dem Bekanntmachungsnachweis und der Abwägungstabelle bitte auch elektronisch zu. Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Ziffer 1.1.2): Im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen Gewerbebetriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Regelung fand sich auch im unwirksamen Bebauungsplan. Um die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im eingeschränkten Gewerbegebiet prüfen zu können sollten noch nähere Ausführungen bzgl. des zulässigen Störgrads erfolgen.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der gewählten Festsetzung sollen keine, in Gewerbegebieten typischerweise zulässigen Betriebe kategorisch ausgeschlossen werden. Vielmehr ist individuell zu prüfen, ob ein Betrieb zu einer wesentlichen Störung des Wohnens führen kann. Die Maßstäbe für den Störgrad eingeschränkter Gewerbegebiete sind in der Rechtsprechung anerkannt. Einer weiteren Ausführung in der textlichen Festsetzung bedarf es nicht.</p>
<p><b>Amt für Waldwirtschaft</b></p> <p>Mit dem Beschlussvorschlag zur Offenlage wurden die in den Stellungnahmen angesprochenen forstlichen Belange berücksichtigt. Die Flächen, die in der erneuten Offenlage neu hinzugekommen sind, grenzen ebenfalls an Wald und wären demnach gleich zu bewerten.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Gesetzliche Regelungen zu Waldabständen sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt.</p>
<p><b>Straßenverkehr und ÖPNV</b></p> <p>Keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p><b>Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht</b></p> <p>Im Vergleich zur ersten Offenlage des Bebauungsplans wurden nun auch Teilbereiche des Bebauungsplans als Industriegebiet festgesetzt. Dies begrüßen wir, da somit nicht in die Rechte der bestehenden, GI-typischen Betriebe eingegriffen wird.</p> <p>Weiterhin als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, ist das Flurstück 4304/31 auf welchem eine immissionsschutzrechtlich genehmigte chemisch-physikalische Behandlungsanlage mit Zwischenlager besteht. Die zuständige Überwachungsbehörde für diese Anlage ist das Referat 54.2 des Regierungspräsidium Freiburg. Im beigefügten Verteiler ist nur das Referat 21 des Regierungspräsidium Freiburgs beteiligt. Wir regen daher an das zuständige Industriereferat des Regierungspräsidiums auch zu beteiligen.</p>	<p>Das Referat 54.2 im Regierungspräsidium Freiburg wurde ebenfalls beteiligt (siehe Ziffer 3 der Synopse)</p>
<p><b>Amt für Umweltschutz</b></p> <p>Hiermit verweisen wir auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Offenlage vom 29.09.2022.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 29.09.2022 beinhaltet Empfehlungen zu Fassaden- und Dachbegrünungen, zum Artenschutz sowie zur Begrenzung von Beleuchtungen. Auf den Abwägungsbeschluss vom 02.08.2023 wird verwiesen: <i>„Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Genehmigung von Vorhaben zu beachten. Der Bebauungsplan dient ausschließlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Er enthält keine Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen oder zum zulässigen Versiegelungsgrad. Diese sind auf Grundlage von § 34 BauGB und unter Beachtung anderer gesetzlicher Regelungen zu definieren.“</i></p> <p>Die Empfehlungen werden als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><b>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</b></p> <p>Dem mit Schreiben vom 16. August 2023 übersandten Bebauungsplanentwurf kann in der vorliegenden Form noch nicht zugestimmt werden. (s. Ziffer I Altlasten). Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:</p>	



## I. Altlasten

### 1. Vorbemerkungen

#### 1.1 Sachstand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Salmenkopf-Glockenloch“ der Gemarkung Rheinau-Freistett ist im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ und deren Fortschreibungen eine altlastverdächtige Fläche mit der Bezeichnung Altstandort „AwSV Abfüllfläche Rheinstraße 99“, Flst.-Nr. 5979/2 erhoben worden. Der Altstandort wurde im Rahmen einer Nacherhebung am 19. Dezember 2018 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Zusatzvermerk „Anhaltspunkte – derzeit keine Exposition“ eingestuft. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern.

#### 1.2 Grundsätzliches

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

In den Bauleitplanverfahren ist deshalb stets zu erklären, ob und inwieweit Altlasten einer geplanten Darstellung als Bauflächen (FNP) bzw. einer geplanten baulichen Nutzung (BBauPlan) entgegenstehen. Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3, bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird auf die Zielsetzung des Bebauungsplanes verwiesen. Es handelt sich um einen Einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, dessen Inhalt sich auf die Art der baulichen Nutzung beschränkt. Darüber hinaus sind Vorhaben – wie bisher – nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

Die beschriebene Altlastverdachtsfläche ist als Hinweis im Bebauungsplan aufgeführt. Eine weitergehende Untersuchung auf mögliche Altlasten ist im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich, da mit der vorliegenden Planung weder überbaubare noch nicht-überbaubare Grundstücksflächen definiert werden. Somit ergibt sich mit dem Bebauungsplan gegenüber der bisherigen Vorgehensweise bezüglich Altlasten oder Altlastverdachtsflächen keine Veränderung.

sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung auf der jeweiligen Planungsebene ausreichen. Spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassend sein, dass deren Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (z. B. Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewertet werden kann.

Darüber hinaus sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nachteilige Auswirkungen der Altlasten auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten schutzwürdigen Belange (z. B. natürliche Lebensgrundlagen) zu berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss. So ist z. B. bei der Feststellung von Belastungen des Bodens oder der Bodenluft auch eine mögliche Belastung des Grundwassers zu untersuchen, wenn eine evtl. erforderliche spätere Sanierung des Grundwassers im Falle einer zwischenzeitlich erfolgten Überbauung verhindert oder wesentlich erschwert werden würde.

Die für eine Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erforderlichen Erkundungsschritte sollten stets in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgen.

2. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

#### 2.1 Vorgaben

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Salmenkopf-Glockenloch“ der Stadt Rheinau stellt eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Die Kenntnisse über die unter Punkt 1.1 aufgeführte Altlastenverdachtsfläche sind noch nicht ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchzuführen.

Das Ziel der Abwägung, zu klären ob die Altlast der existierenden und einer geplanten / der geplanten baulichen Nutzung entgegensteht, ist mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erreichen. Des Weiteren kann mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht geklärt werden, ob die Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden muss.

Dementsprechend sind Erkundungsmaßnahmen soweit durchzuführen, dass die altlastenspezifischen Kenntnisse so detailliert und umfassend sind, um das Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (Schutzgüter „Grundwasser, Boden .....“) einschätzen und in Bezug auf die geplante Nutzung konkret bewerten zu können. Ggf. ist ein Sicherungs- / Sanierungskonzept, durch welches dokumentiert wird, dass die geplante Nutzung eine evtl. erforderliche Sicherung / Sanierung nicht beeinträchtigt, zu erstellen. Vor Klärung des Sachverhaltes kann aus Sicht der Altlastenbearbeitung dem Bebauungsplan nicht zugestimmt werden.

Die Erkundungsmaßnahmen / ggf. Sicherungs- / Sanierungsmaßnahmen sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen. Der detaillierte Umfang der Erkundungsmaßnahmen ist vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – abzustimmen. Die Ergebnisse der Erkundungsmaßnahmen sind in Berichtsform zu dokumentieren und dem Landratsamt Ortenaukreis zur Bewertung vorzulegen.

## 2.2 Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 3, 5 BauGB § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

## 2.3 Möglichkeiten der Überwindung

Keine

## Hinweis

Die im Rahmen der „Orientierenden Untersuchung“ durchzuführenden Maßnahmen sind nach den Ziffern 8.3.1 und 9.2 Förderrichtlinien Altlasten vom 25. März 2014 grundsätzlich zu 100 % förderfähig. Die Förderrichtlinien einschließlich der erforderlichen Formblätter sind in der Anlage beigefügt. Wir bitten die Stadt Rheinau, für die Durchführung der „Orientierenden Untersuchung“ ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro (Liste siehe Anlage) einzuschalten. Das Ingenieurbüro hat sich bezüglich der Festlegung des detaillierten Untersuchungsumfanges mit dem Landratsamt Ortenaukreis in Verbindung zu setzen. Nach Ausarbeitung eines Honorarvorschlags

<p>(Kostenschätzung) durch das Ingenieurbüro ist ein Antrag (3-fach) auf Gewähren einer Zuwendung nach den Förderrichtlinien Altlasten für die Orientierende Untersuchung dem Landratsamt Ortenaukreis zur Prüfung und Weiterleitung an das Regierungspräsidium Freiburg vorzulegen.</p> <p>II. Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", „Abwasserentsorgung“ und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.</p> <p>Hinweis: Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG" des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: <a href="http://www.ortenaukreis.de">www.ortenaukreis.de</a> zu finden.</p> <p>Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.</p>	
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Vorhaben im eingeschränkten Gewerbegebiet wird beibehalten. Eine weitergehende Präzisierung ist nicht erforderlich.</li> <li>• Ein Hinweis auf die Einhaltung erforderlicher Waldabstände wird ergänzt.</li> <li>• Empfehlungen zu Fassaden- und Dachbegrünungen werden im Bebauungsplan als Hinweis ergänzt.</li> <li>• Auf eine Altlastenfläche im Plangebiet wird verwiesen. Weitergehende Regelungen oder Vorgaben sind nicht erforderlich.</li> </ul>	

## 6 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Stellungnahme vom 21.09.2023	Behandlung
<p>Gegenüber der ersten Offenlage wurde der Geltungsbereich des Planes im Nordosten auf nun insgesamt ca. 42 ha erweitert. Es handelt sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet und umfasst große Teile der Gewerbe- und Industriegebiete von Freistett inklusive eines bestehenden Fachmarktzentrums. Laut Begründung dient der Plan (nur) der Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Sinne der Regionalplanvorgaben (Ziele der Raumordnung).</p>	

<p>1. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf“ von 2006 war uns bislang nicht bekannt, so auch nicht die dortige Aufteilung in Baugebiete. Erst aufgrund der Abwägung zur ersten Offenlage wurde offensichtlich, dass wohl auch die „Baugebiete“ innerhalb des vorliegenden Plangebietes geändert worden sind. Der „alte“ Plan wurde uns nun auf Anfrage seitens der Stadt zugesandt. Auch wenn dieser Bebauungsplan im Jahr 2015 aufgrund eines „inhaltlichen Fehlers“ gerichtlich aufgehoben worden ist, muss u. E. die gegenüber diesem Plan im Rahmen des aktuellen Verfahrens vorgenommenen Änderungen der Baugebiete (s. Abwägung) im Detail betrachtet, thematisiert und begründet werden. Aus IHK-Sicht besonders kritisch sind die vorgenommenen Herabstufungen von Industriegebiet GI zu Gewerbegebiet GE zu bewerten, können sie doch zu einer massiven Einschränkung der Bauungsmöglichkeiten, der zulässigen Arbeitsweise inkl. der zulässigen Emissionen im weiteren Sinne am Standort des jeweiligen Betriebes führen! Dies ist grundsätzlich abzulehnen. Industrielle Bestandsbetriebe dürfen weder in ihrer jetzigen Betriebsweise noch in ihrer Entwicklung gehindert werden. Dies ist u. E. im Rahmen des vorliegenden Verfahrens im Detail aufzuarbeiten und geplante Änderungen sind jeweils konkret und nachvollziehbar zu begründen.</p> <p>2. „Neues“ Industriegebiet GI Es wird begrüßt, dass Teilbereiche (gegenüber der 1. Offenlage) nun wieder in ein Industriegebiet überführt werden. In der Begründung wird hierauf jedoch nicht konkret eingegangen, nur in der Abwägung findet sich ein Hinweis auf zwei namentlich benannte Betriebe, die ein GI erfordern würden; gleiches würde jedoch für weitere Bereiche des Plangebietes, die ggf. bislang ebenfalls als GI ausgewiesen worden waren, gelten (s. 1.). Frage: Soll die im 1. Abschnitt in Ziffer 8.1 der Planbegründung zu findende Darlegung hierzu Hinweise geben? Falls zutreffend, wäre diese jedoch in keinem Fall ausreichend für den o.a. notwendigen Nachweis.</p> <p>Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im GI wurden nun 1:1 auf die Gewerbegebiete GE übertragen. Es wird jedoch dringend empfohlen, in den GI-Bereichen Einzelhandel jeglicher Art</p>	<p>Aufgrund der erfolgten Aufhebung des Bebauungsplanes „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf“ ist das Plangebiet derzeit als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Bei der Einstufung von Vorhaben ist daher vorrangig die bestehende bauliche Prägung zu berücksichtigen. Gleichwohl ist die im aufgehobenen Bebauungsplan festgesetzte Gebietskategorie bei der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p> <p>Insbesondere im nördlichen und zentralen Bereich des Plangebietes sind Betriebe ansässig, die typischerweise einem Industriegebiet zuzuordnen sind. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurden/werden diese Bereiche als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Unter Ziffer 8.1 der Begründung wird auf die Betriebe eingegangen, welche typischerweise in einem Industriegebiet angesiedelt sind. Die Begründung wird zur Klarstellung diesbezüglich ergänzt.</p>
--	--

grundsätzlich auszuschließen. Die wenigen verfügbaren GI-Flächen der Gemeinden in der Region sollten aus IHK-Sicht auch künftig unbedingt für solche Betriebe, die nach § 9 (1) BauNVO „in anderen Baugebieten unzulässig“ wären, d.h. also v.a. „erheblich belästigenden“ und/ oder „stark emittierenden“ Betrieben mit entsprechenden betrieblichen Bedürfnissen vorgehalten werden. Betriebe mit relevantem Publikumsverkehr wie Einzelhandelsbetriebe, aber auch unselbständige Verkaufsflächen von Betrieben („Werksverkauf“) können zudem zu relevanten Nutzungskonflikten führen. Außerdem haben Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten häufig einen hohen Flächenbedarf - sogar dann, wenn sie nicht eines Sondergebietes bedürfen würden.

Aufgrund der o. a. Art der Betriebe wird des Weiteren angeregt, im GI betriebliches Wohnen künftig vollständig auszuschließen. Weiterhin wird dringend empfohlen, den im GI (!) vorgesehenen Ausschluss von Betriebsbereichen nach Störfallverordnung zu überprüfen und möglichst entfallen zu lassen.

3. Bestehende genehmigungsbedürftige Industrieanlage aus dem Abfallsektor im GE (Flurstück 4304/31): Könnten Sie bitte hierzu noch näher eingehen. Warum wäre hier kein GI möglich / vorgesehen, könnte das nicht bspw. über „GI plus Lärmkontingente“ gelöst werden? Auch zum geplanten Ausschluss von Betriebsbereichen nach StörfallVO bleibt die Frage, ob sich hier nicht eben solche befinden.

Die als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen werden vollumfänglich durch entsprechende Betriebe genutzt. Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist derzeit nicht absehbar.

Da eine Ansiedlung in vielen Fällen lediglich nicht-großflächig erfolgen könnte und der Flächenverbrauch hierfür begrenzt wäre, wird ein Ausschluss zur Sicherung der Flächen als nicht erforderlich angesehen. Im Übrigen lässt sich auf städtebaulich nicht gewünschte Nutzungen im Industriegebiet ggf. mit einer Veränderungssperre reagieren. Aktuell besteht für die Steuerung des nicht-zentralen Einzelhandels in diesem Gebiet kein Anlass.

Unter Ziffer 8.1 wird auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnungen eingegangen. Demnach ist ein Ausschluss zwar grundsätzlich wünschenswert, vorliegend bestehen innerhalb des Plangebietes jedoch bereits zahlreiche Wohnungen, so dass ein Ausschluss als nicht zielführend eingestuft wird.

Betriebe nach Störfallverordnung können aufgrund ihrer Betriebsstruktur zu einer erhöhten Gefährdung von Mensch und Natur führen. Aufgrund seiner Lage in Angrenzung an Siedlungsbereiche sowie der Nähe des empfindlichen Ökosystems des Rheins mit seinen Auenwäldern wird der Ausschluss von solchen Betrieben beibehalten.

Die Festsetzung des genannten Flurstückes als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO basierte auf der Einstufung als „faktisches Gewerbegebiet“, welches sich aus den bestehenden Nutzungen auf diesem wie auch den umgebenden Grundstücken begründete. Eine nochmalige rechtliche Überprüfung ergab jedoch, dass diese Einstufung zumindest diskussionswürdig ist. Der auf dem Flurstück ansässige Betrieb ist typischerweise durchaus in einem Industriegebiet anzusiedeln. Mit der Fremdkörperfestsetzung wird zwar eine zukünftige Entwicklung eingeräumt, allerdings ist zu befürchten, dass dieser Spielraum in der Ausgestaltung der Fremdkörperfestsetzung nicht ausreichend zu konkretisieren ist und der Betrieb damit faktisch in den Bestandsschutz gedrängt wird. Dies ist nicht im Interesse der Stadt.

<p>4. (Sonstige) Anregungen zum Thema Einzelhandel</p> <p>a) U.E. ist es aus Gründen der Rechtssicherheit dringend zu empfehlen, auch für die vier Fachmärkte, welchen im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung keine Verkaufsflächenerweiterung zugestanden wird, die (genehmigte) Verkaufsfläche in die Bebauungsvorschriften selbst mit aufzunehmen. Denn die maßgebliche Kenngrößen eines Einzelhandelsbetriebes bzw. der gesamten Agglomeration auch im Hinblick auf ihre möglichen raumbedeutsamen Auswirkungen sind die Verkaufsflächen.</p> <p>b) Es wird angeregt, die Begründung unter Ziffer 8.1 hinsichtlich einzelhandelsbezogener Argumente zur Differenzierung zwischen Lebensmittelmärkten und sonstigen zentrenrelevanten Fachmärkten im Hinblick auf ihre Rechtssicherheit nochmals zu prüfen. U. E. hat sich die Situation im Einzelhandel bspw. durch den stetig steigenden Onlinehandelsanteil und die aktuell sich erneut ändernde Ausrichtung der Lebensmitteldiscounter seitdem stark verändert bzw. befindet sich gerade in Veränderung.</p>	<p>Aber auch die Festsetzung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO für das genannte Flurstück ist nicht konfliktfrei, da es sich in relativer Nähe zu schützenswerter Wohnbebauung befinden würde und ggf. unverträglich wäre.</p> <p>Somit sind weder die ursprünglich angedachte Variante (GE + Fremdkörperfestsetzung) noch die Ausweisung eines Industriegebietes als rechtssicher einzustufen. Unter Gegenüberstellung und Abwägung aller Optionen wird vorgeschlagen, das Flurstück aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, so dass zukünftige Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen sein sind. Die Ansiedlung von großflächigen zentrenrelevantem Einzelhandel - deren verträgliche Steuerung eine originäre Zielsetzung des Bebauungsplanes darstellt - ist auf dem Flurstück nicht zu erwarten, da Referenzobjekte in räumlicher Umgebung für eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht bestehen.</p> <p>Die derzeitigen Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe sind unter Ziffer 8.1 der Begründung dargelegt. Sie werden im Textteil zum Bebauungsplan nachrichtlich ergänzt.</p> <p>Da die bestehenden Betriebe in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Rheinau etabliert sind, besteht an deren Sicherung ein besonderes Interesse. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird diese Sicherung auch in Zukunft gewährleistet. Unter Ziffer 8.1 der Begründung wird dargelegt, aus welchen Gründen den Lebensmittel-Discountern zusätzlich eine begrenzte Erweiterung der Verkaufsflächen zugestanden wird. An dieser Argumentation wird weiterhin festgehalten. Sie ist auch mit dem Regionalverband abgestimmt.</p> <p>Wie im Abwägungsbeschluss vom 02.08.2023 festgestellt beschränkt sich die Steuerung des Einzelhandels mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf Bereiche, die bisher als § 34 BauGB-Gebiete einzustufen und damit nicht mit Bebauungsplänen überplant sind.</p> <p>Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass in neu aufgestellten bzw. im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen in Angrenzung zum Plangebiet der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Teilen bereits erfolgt ist, bzw.</p>
---	---

<p>c) Wir weisen des Weiteren auf Ziffer 2. der (noch folgenden) Stellungnahme des Regionalverbandes hin, die wir (ebenfalls) unterstützen. Auch hier könnte es eine Frage der Rechtssicherheit werden, wenn es - u. E. nicht ohne Weiteres nachvollziehbar - zum Teil bei Bereichen der Industrie-/Gewerbegebiete in Freistett mit stringenter Steuerung von Einzelhandelstätigkeiten und zum Teil bei Teilbereichen ohne jegliche Steuerung verbliebe.</p> <p>d) Es wird angeregt, in der Begründung noch deutlicher zu machen, dass die steuernde Zielrichtung des Bebauungsplanes zu Einzelhandel auch durch das Einzelhandelskonzept der Stadt abgedeckt bzw. von der Stadt erwünscht ist.</p>	<p>beabsichtigt wird. Die Stadt wird weitergehenden Änderungsbedarf von rechtsgültigen Bebauungsplänen außerhalb des vorliegenden Verfahrens prüfen.</p> <p>Die Übereinstimmung der Planung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinau wird unter Ziffer 1 und Ziffer 8.1 der Begründung unterstrichen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gebietseinstufungen des aufgehobenen Bebauungsplanes „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf“ wurden bzw. werden bei der Gebietsfestsetzung in der vorliegenden Planung berücksichtigt.</li> <li>• An der Einzelhandelsregelung in den festgesetzten Gewerbe- wie auch Industriegebieten wird festgehalten.</li> <li>• An der Regelung zu Betriebswohnungen wird festgehalten.</li> <li>• An dem Ausschluss von Betrieben nach Störfallverordnung wird festgehalten</li> <li>• Das Flurstück 4304/31 wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Vorhaben sind dort weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.</li> <li>• Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bewusst nur Bereiche, die bisher nicht mit Bebauungsplänen überplant sind. Ein Ausschluss von Einzelhandel in rechtskräftigen Bebauungsplänen muss in separaten Verfahren erfolgen.</li> </ul>	



## Stellungnahmen der Öffentlichkeit

### 7 Stellungnahme der Öffentlichkeit 1

Stellungnahme vom 21.09.2023	Behandlung
<p>Wir zeigen an, dass uns [Name entfernt] mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt und Vollmacht erteilt hat. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Gegenstand unserer Beauftragung ist die erneute Offenlage des Entwurfs des einfachen Bebauungsplans „Salmenkopf-Glockenloch“. Namens und im Auftrag unserer Mandantin machen wir folgende Einwendungen gegen den derzeit offen liegenden Entwurf des Bebauungsplans geltend.</p> <p>I. Ausgangslage Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Flurstück 4304/31, das im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans liegen soll. Sie betreibt auf dem Grundstück eine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlage zur chemisch-physikalischen Behandlung sowie zur Zwischenlagerung von gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen. Es handelt sich hierbei um einen erheblich belästigenden Industriebetrieb, der aufgrund seiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflichtigkeit lediglich in einem Industriegebiet nach § 9 Abs. 1 BauNVO zulässig ist.</p> <p>Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf dem Grundstück unserer Mandantin beurteilt sich bisher nach § 34 BauGB. Jede industrielle Nutzung ist bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB - vorbehaltlich der Einhaltung der Anforderungen des Gebots der Rücksichtnahme - zulässig.</p> <p>II. Entwurf des Bebauungsplanes Der Entwurf des Bebauungsplans sieht für das Grundstück unserer Mandantin nicht wie bisher eine industrielle Nutzung vor. Ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO soll ausgewiesen werden. In einem Gewerbegebiet sind bekanntlich erheblich belästigte Gewerbebetriebe i. S.v. § 9 Abs. 1 BauNVO und damit Industriebetriebe im Grundsatz (vorbehaltlich einer Atypik) unzulässig.</p>	<p>Die Festsetzung des genannten Flurstückes als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO basierte auf der Einstufung als „faktisches Gewerbegebiet“, welches sich aus den bestehenden Nutzungen auf diesem wie auch den umgebenden Grundstücken begründete. Eine nochmalige rechtliche Überprüfung ergab jedoch, dass diese Einstufung zumindest diskussionswürdig ist. Der auf dem Flurstück ansässige Betrieb ist typischerweise durchaus in einem Industriegebiet anzusiedeln. Mit der Fremdkörperfestsetzung wird zwar eine zukünftige Entwicklung eingeräumt, allerdings ist zu befürchten, dass dieser Spielraum in der Ausgestaltung der Fremdkörperfestsetzung nicht ausreichend zu konkretisieren ist und der Betrieb damit faktisch in den Bestandsschutz gedrängt wird. Dies ist nicht im Interesse der Stadt.</p> <p>Aber auch die Festsetzung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO für das genannte Flurstück ist nicht konfliktfrei, da es sich in relativer Nähe zu schützenswerter Wohnbebauung befinden würde und ggf. unverträglich wäre.</p> <p>Somit sind weder die ursprünglich angedachte Variante (GE + Fremdkörperfestsetzung) noch die Ausweisung eines Industriegebietes als rechtssicher einzustufen. Unter Gegenüberstellung und Abwägung aller Optionen wird vorgeschlagen, das Flurstück aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, so dass zukünftige Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen sein sind. Die Ansiedlung von großflächigen zentrenrelevantem Einzelhandel - deren verträgliche Steuerung eine originäre Zielsetzung des Bebauungsplanes darstellt - ist auf dem Flurstück nicht zu erwarten, da Referenzobjekte in räumlicher Umgebung für eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht bestehen.</p>

### III. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB

Die Überplanung des Grundstücks unserer Mandantin ist bereits nicht städtebaulich erforderlich i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dem Kriterium der Erforderlichkeit kommt in der gemeindlichen Bauleitplanung dieselbe Funktion zu wie demjenigen der Planrechtfertigung im Planfeststellungsrecht, nämlich die Planung, die ihre Rechtfertigung nicht in sich selbst trägt, im Hinblick auf die damit verbundenen Rechtseinwirkungen in Einklang mit den gesetzlich zulässigen Planungszielen zu bringen und auf diese Weise grundsätzlich zu rechtfertigen. Welche Planungsziele in der Bauleitplanung zulässig sind, hat der Bundesgesetzgeber in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB geregelt. Hiernach haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind u. a. Pläne, die einer positiven städtebaulichen Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 10. September 2015 – 4 CN 8/14, BVerwGE 153, 16-24

Der vorliegende einfache Bebauungsplan „Salmenkopf-Glockenloch“ in Rheinau Freistett umfasst ein Gebiet mit einer Größe von rd. 38 ha. Mit dem Bebauungsplan wird allerdings im Wesentlichen (nur) das Ziel verfolgt, den Einzelhandel in einem kleinen Teilbereich des künftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu steuern. Dieses Ziel ist ein unstreitig ein legitimes Planungsziel. Die zu steuernden Einzelhandelsbetriebe befinden sich an der Straße Am Glockenloch und damit in einer Entfernung von ca. 1 km zum Grundstück unserer Mandantin. Nördlich der Einzelhandelsbetriebe, deren Steuerung vornehmliches Ziel der Bauleitplanung ist, befinden sich im

Bestand diverse Industrie- und Gewerbebetriebe, wie der Betrieb unserer Mandantin. Einen städtebaulichen Grund, diese Flächen gleichermaßen zu überplanen, gibt es nicht und ergibt sich im Übrigen nicht ansatzweise aus dem Entwurf der Begründung des Bebauungsplans. Städtebauliche Konflikte, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu lösen sind, bestehen für die Gewerbe- und Industrieflächen nicht. Wir regen deshalb an, das Grundstück unserer Mandantin nicht in den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans einzubeziehen.

#### IV. Abwägungsfehlerhaftigkeit § 1 Abs. 7 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wird im Falle seiner Beschlussfassung ferner abwägungsfehlerhaft sein. Das Interesse unserer Mandantin an einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung und einer Fortführung sowie Entwicklung des Betriebes ist nicht mit dem erforderlichen Gewicht in den bisherigen Entwurf des Bebauungsplans eingegangen.

#### 1. Verstoß gegen § 14 GG

Ein Bebauungsplan bestimmt als normative Regelung der zulässigen Nutzung des privaten Eigentums Inhalt und Schranken des Grundeigentums.

Vgl. etwa BVerfG, Beschlüsse vom 22.02.1999 1 BvR 565/91 —, juris und vom 19.12.2002 — 1 BvR 1402/01 —, juris; BVerwG, Beschlüsse vom 21.02.1991 4NB 16.90 —, juris vom 17.12.1992 4N 2.91 juris und vom 25.08.1997 4 BN 4.97 , juris.

Eingriffe in das verfassungsrechtlich geschützte private Eigentum müssen aus Gründen des Allgemeinwohls gerechtfertigt sein. Dem Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs als Element des Verhältnismäßigkeitsprinzips ist Geltung zu verschaffen. Es muss also stets geprüft werden, ob es ein milderes Mittel gibt, das zur Zweckerreichung gleich geeignet ist, den Eigentümer aber weniger belastet. Dabei stellt das BVerfG im Beschluss vom 19.12.2002 — 1 BvR 1402/01 , juris Rdnr. 17 f. hohe Anforderungen an die planerische Rechtfertigung eines Eingriffes in das private Grundeigentum, wie insbesondere die nachfolgenden Ausführungen verdeutlichen:

*Die Bestandsgarantie des Art 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten...*

*Besteht ... ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Beim Erlass eines Bebauungsplans müssen daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung darstellen kann.*

Besondere Bedeutung haben die privaten Eigentumsbelange, die „selbstverständlich und in hervorgehobener Weise“ zu den abwägungsbeachtlichen Belangen gehören, wenn bestimmte Nutzungen generell ausgeschlossen werden soll. Das OVG NRW fasste die Anforderungen anschaulich im Urteil vom 08.04.2014—2 D 43/13.NE —juris Rdnr. 85 wie folgt zusammen:

*Will eine Gemeinde ein bereits bebautes Gebiet in einem Bebauungsplan neu ordnen - hier durch Teilaufhebung eines Bebauungsplans -, setzt eine rechtmäßige Abwägung eine hinreichende Ermittlung der insoweit zu berücksichtigenden gegenläufigen privaten und öffentlichen Belange durch eine sorgfältige Bestandsanalyse voraus. Eingriffe in privates Eigentum haben besondere Bedeutung, weil das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG selbstverständlich und in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen gehört. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann. Um Verletzungen des Eigentumsgrundrechts insofern auszuschließen, hat der Plangeber den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten. Geschützten*

*Bestandserhaltungsinteressen muss er durch einen möglichst schonenden Ausgleich hinreichend Rechnung tragen. Dabei ist besonders von Belang, ob und bis zu welchem Grad die Privatnützigkeit des Grundstückseigentums erhalten bleibt.*

Die Einschränkungen durch den vollständigen (!) Ausschluss von Industriebetrieben sind für unsere Mandantin erheblich. Die Bebaubarkeit des bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Grundstücks wird auch unter Berücksichtigung der geplanten Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO eingeschränkt.

Der bestehende Betrieb wird durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Grundsatz auf den einfachen Bestandschutz gesetzt. Ein Betrieb kann regelmäßig nicht allein vom Bestandsschutz leben. Der Bestandsschutz gewährt nur Schutz gegen bauaufsichtliche Maßnahmen, wenn das Objekt nicht mehr im Einklang mit dem materiellen Recht steht. Er knüpft dabei an die vorhandene Bausubstanz und ihre funktionsgerechte Nutzung an. Wird die Bausubstanz zerstört, endet auch der Bestandsschutz. Vom Bestandsschutz gedeckt sind nur Reparaturen, die die Identität des Gebäudes unangetastet lassen. Deshalb ist auch die Erneuerung von Fundamenten, Außenwänden und Dach nicht durch den Bestandsschutz gedeckt. Zudem darf der mit der Instandsetzung verbundene Eingriff in den vorhandenen Bestand seiner Qualität nach nicht so intensiv sein, dass er die Standfestigkeit des gesamten Bauwerks berührt, also eine statische Neuberechnung der gesamten Anlage erfordert. Der Bestandsschutz lässt danach vom Grundsatz nur Maßnahmen zu, die nicht in den wesentlichen Bestand des Objektes eingreifen. Außerdem sind Nutzungsänderungen durch den Bestandsschutz nicht gedeckt, da der Bestandsschutz an die funktionsgerechte Nutzung des Objektes anknüpft.

Die Folgen des Bestandsschutzes sind einschneidend. Ein Betrieb kann regelmäßig auf Dauer nicht allein vom Bestandsschutz leben. Ihm wird die Möglichkeit genommen sich an wandelnde Wettbewerbsverhältnisse anzupassen. In dem Bestandsschutz wird der Betrieb im Regelfall auf Dauer seiner Existenzfähigkeit beraubt. Die Folgen für unsere Mandantin und die bestehende

Immobilie sind insoweit erheblich. Städtebauliche Gründe, die einen entsprechenden schweren Eingriff rechtfertigen können, sind vorliegend nicht ersichtlich.

Die Erheblichkeit der Folgen für unsere Mandantin bestehen vor allem vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Immobilie nicht um eine klassische Gewerbeimmobilie handelt. Das Gegenteil ist vielmehr der Fall. Die Immobilie ist ein seit Jahrzehnten gewachsener Industriebetrieb, der nicht ohne Weiteres einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Im Falle des vollständigen Ausschlusses von Industriebetrieben für das Grundstück wird die Immobilie im derzeitigen Bestand praktisch wertlos.

Ausgehend hiervon ist es durch nichts gerechtfertigt, das bestehende Baurecht für einen Industriebetrieb aufzuheben und das Grundstück zu einem Gewerbegebiet herabzustufen. Städtebauliche Gründe von einer solchen Erheblichkeit, dass sie den Eingriff in das bestehende umfangreiche Baurecht rechtfertigen würden, sind nicht gegeben. Derartige Gründe sind auch nicht in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt. Ausführungen zu den Folgen der Planung für unsere Mandantin enthält die Begründung des Bebauungsplans nicht.

## 2. Verstoß gegen den Grundsatz der Lastengleichheit

Die Planung wird ferner offensichtlich gegen den Grundsatz der Lastengleichheit aus Art. 3 GG verstoßen. Im Rahmen der Abwägung (der Eigentümerinteressen) nach § 1 Abs. 7 BauGB ist auch das Gebot der Lastengleichheit zu beachten. Art. 3 Abs. 1 GG verlangt danach im Grundsatz eine gleichmäßige Verteilung der durch die Festsetzungen verursachten „Lasten“ auf alle Grundstückseigentümer in dem betroffenen Plangebiet. Abweichungen bedürften der Rechtfertigung durch sachliche Gründe. Die Anforderungen an das Gebot der Lastengleichheit fasste das OVG Rheinland-Pfalz (1 C 10544/1 2) wie folgt zusammen:

*Nicht ersichtlich ist ferner, dass die Antragsgegnerin dem Grundstück der Antragstellerin unter Verletzung des Gleichbehandlungsgebots (Art 3 Abs. 1 GG) ohne sachlichen Grund stärkere Lasten aufgebürdet hätte als anderen Grundstücken oder andere Grundstück ohne sachlichen Grund wesentlich bevorzugt hätte. Die Lastengleichheit bezeichnet einen Teilaspekt des Gebots gerechter Abwägung nach ~ 1 Abs. 7 BauGB. Da Bebauungspläne Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmen, muss der Satzungsgeber die schutzwürdigen Interessen der Grundstückseigentümer und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Er muss sich dabei im Einklang mit allen anderen Verfassungsnormen halten, insbesondere ist er an den Gleichheitsgrundsatz des Art 3 Abs. 1 GG und den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gebunden. Den Anforderungen des allgemeinen Gleichheitsgrundsatzes an bauplanerische Festsetzungen wird in aller Regel durch städtebauliche Gründe Rechnung getragen, die die Bauleitplanung rechtfertigen. Deshalb erübrigt sich grundsätzlich eine Auseinandersetzung mit dem Gleichheitsgrundsatz. Anderes gilt jedoch etwa dann, wenn für vergleichbare Bebauungsplangebiete dieselben städtebaulichen Ziele verfolgt werden. Sind zur Verwirklichung dieser Ziele Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit notwendig, verlangt Art. 3 Abs. 1 GG eine gleichmäßige Verteilung dieser Lasten auf die betreffenden Grundstücke. Abweichungen von diesem Prinzip der Lastengleichheit bedürfen der Rechtfertigung.*

Ausgehend hiervon ist nicht ersichtlich, warum für angrenzende Gebiete Industriegebiete nach § 9 BauNVO festgesetzt werden, während für das Grundstück unserer Mandantin mit einer industriellen Nutzung eine Herabstufung auf ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO erfolgt. Die Firmen Peter und Xella und damit klassische Industriebetriebe werden anders als das Grundstück unserer Mandantin als Industriegebiet festgesetzt. Hierin liegt aufgrund der Vergleichbarkeit der Fälle ein Verstoß gegen den Grundsatz der Lastengleichheit vor. Sachliche Gründe für die Ungleichbehandlung bestehen nicht.

Wir regen für das Grundstück unserer Mandantin - sofern eine Überplanung erfolgen soll ausdrücklich entsprechend der bisherigen Nutzung an, ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festzusetzen. Die notwendige Nachbarverträglichkeit bei der Ausweisung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO wird bereits dadurch belegt, dass im Bestand eine entsprechende Nutzung vorhanden ist, ohne dass es in der Vergangenheit zu Beschwerden aus der Nachbarschaft kam. Ferner kann eine Feinjustierung der zulässigen Art der baulichen Nutzungen in einem Industriegebiet nach § 1 Abs. 4 9 BauNVO erfolgen.

3. Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO nicht ausreichend  
Die in dem Entwurf des Bebauungsplans vorgesehene Fremdkörperfestsetzung führt zu keinem anderen Ergebnis. Die Festsetzung soll lauten:

*Für die auf Flurstück 4304 31 bestehende chemisch-physikalische Behandlungsanlagen mit Zwischenlager (gemäß Planfeststellungsbeschluss und immissionsschutzrechtlicher Genehmigung vom 27.04.1982) wird folgende Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen: Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen dieser Anlage sind bauplanungsrechtlich zulässig.*

Nach § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO kann zwar im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2-9 BauNVO in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig wären. Nach Satz 3 muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.

§ 1 Abs. 10 BauNVO ermöglicht nur Sonderregelungen für solche bauliche Anlagen, die im Verhältnis zur Größe des Baugebiets kleinere „Einsprengsel“ von geringem Flächenumfang darstellen. Die Bereiche mit Sonderregelungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO dürfen nur einen untergeordneten Prozentanteil des gesamten Baugebiets einnehmen. Größere Anlagen mit erheblichem Umfang erfordern dagegen regelmäßig die Festsetzung eines einzelnen Baugebiets.



Vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 18.09.2001, - 1 L 3779/00-; OVG NRW, Urteil vom 19.05.2012, - 10 D 115 12.NE.; Kuschnerus/Bischopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage 2018 Rdnr. 581.

Die Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO darf nur solche Anlagen betreffen, die sich als „Einsprengsel“ von geringem Flächenumfang darstellen.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.06.2007, - 7 D 59/06.NE.

Zweifelhaft ist bereits, ob der Betrieb unserer Mandantin in dem festgesetzten GE östlich der Salmengrundstraße einen kleineren „Einsprengsel“ darstellt.

Fraglich ist ferner, ob durch die Beschreibung des Bestands in der Festsetzung eine ausreichende Anlagentypisierung erfolgt und insbesondere den Anforderungen des § 1 Abs. 10 Satz 2 BauNVO Genüge getan ist. Die Gemeinde ist nach dieser Regelung nicht nur befugt, sondern je nach konkreter Planungssituation auch gehalten, die Voraussetzungen des gewährten erweiterten Bestandsschutzes näher zu umschreiben.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11. Februar 2014—2 D 15/13.NE , juris

Entsprechende Erwägungen ergeben sich weder aus der textlichen Festsetzung noch aus der Begründung des Bebauungsplans.

Der wesentlichste Punkt dürfte allerdings sein, dass die Fremdkörperfestsetzung als anlagenbezogene Regelung lediglich den Bestandsbetrieb und lediglich näher beschriebene Änderungen/Erweiterungen dieses Betriebs erfassen kann. Eine andere industrielle Nutzung oder grundlegende Änderungen des bestehenden Betriebs, die zu einer Wesensänderung der Anlage führen, sind von der Fremdkörperfestsetzung nicht umfasst, was eine erhebliche Einschränkung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Grundstücks unserer Mandantin betrifft. Dies wird unsere Mandantin nicht akzeptieren.

Nach alledem regen wir dringend eine Änderung der Planung dahingehend an, dass das Grundstück unserer Mandantin nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird oder die Ausweisung eines Industriegebietes erfolgt.

Für eine Mitteilung des Fortgangs des Verfahrens sind wir dankbar. Selbstverständlich steht unserer Mandantin für ein klärendes Gespräch zur einvernehmlichen Regelung der Angelegenheit zur Verfügung.

#### **Beschlussvorschlag**

- Das Flurstück 4304/31 wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Vorhaben sind dort weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.