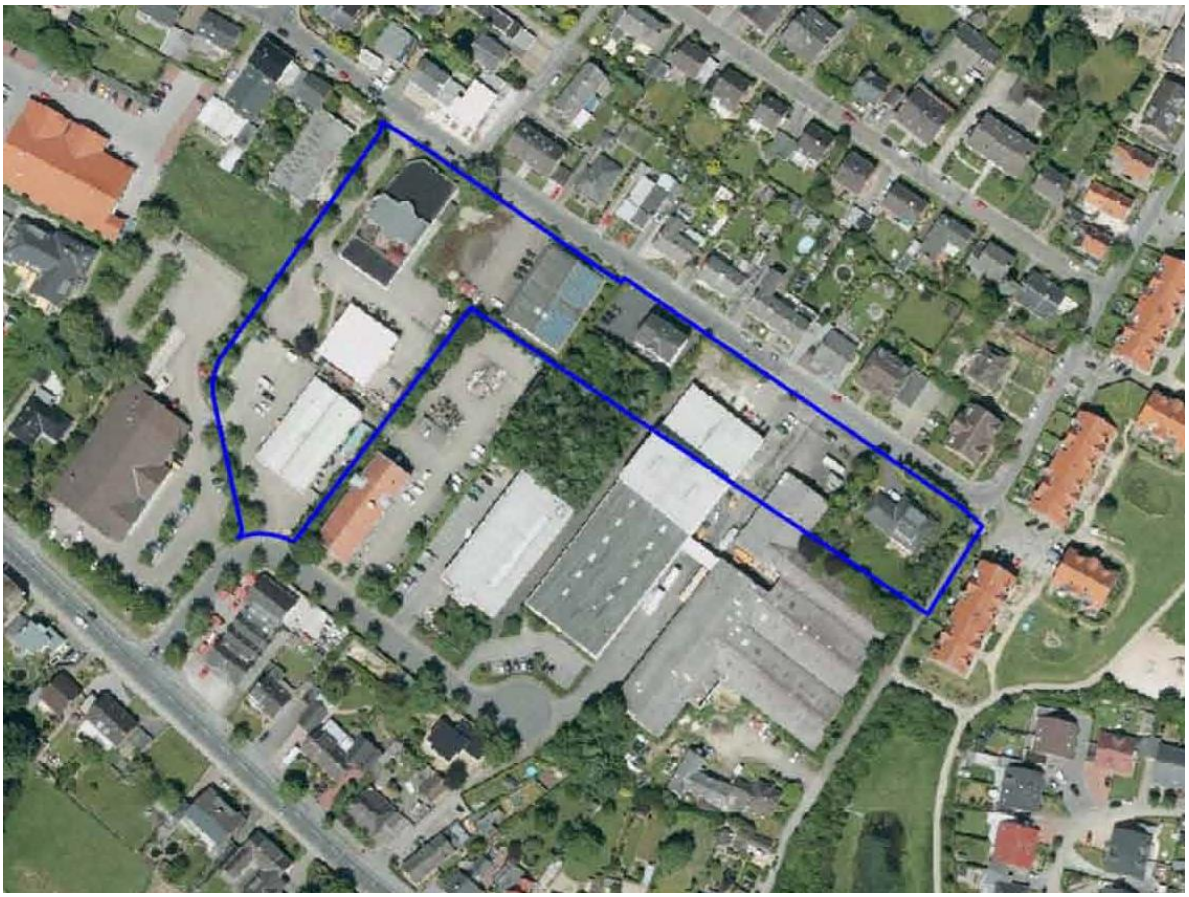
Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 4-025-4
für den Bereich Delfter Straße im Ortsteil Materborn

Begründung *zum Satzungsbeschluss*



Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-025-4 für den Bereich Delfter Straße im Ortsteil Materborn (16.02.2018)

G L I E D E R U N G

1. Planungsanlass 1
2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets 1
3. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept 2
4. Planerische Ausgangssituation 3
4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) 3
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve 4
4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve 5
4.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve 5
4.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve 6
4.6 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve 8
4.7 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve 9
5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung 9
5.1 Art der baulichen Nutzung 9
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 10
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung 10
6.1 Verkehrliche Erschließung 11
7. Natur und Landschaft, Umweltschutz, Artenschutz 11
8. Sonstige Belange 12

1. Planungsanlass

An die Stadtverwaltung ist ein Vorhaben herangetragen worden, an der Delfter Straße in einem bislang gewerblich geprägten Bereich Wohnraum zu schaffen.

Dieses Vorhaben ist nicht konform mit dem für diesen Bereich am 25.04.1984 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 4-025-1. Der Bebauungsplan Nr. 4-025-1 weist für dieses Grundstück- sowie für die östlich und südlich angrenzende Bebauung entlang der Delfter Straße bzw. Genneper Straße - ein Mischgebiet aus. Laut Festsetzung sind die grundsätzlich in einem Mischgebiet zulässigen Wohnnutzungen im betroffenen Bereich jedoch unzulässig, ausnahmsweise sind hier nur sog. Betriebsleiterwohnungen zulässig. Eine derartige Festsetzung birgt die Gefahr, dass sie rechtlich nicht haltbar ist, da so die Charakteristik eines Mischgebietes, welche sich durch die Mischung von verschiedenen Nutzungen – insbesondere Gewerbe und Wohnen – auszeichnet, nicht umsetzbar ist. Ob ein Gewerbe verträglich mit Wohnen ist oder nicht, muss dann im bauordnungsrechtlichen Verfahren durch Gutachten geklärt werden.

Die Verwaltung hat den Antrag zum Anlass genommen, den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 4-025-1 dahingehend zu prüfen, ob und wo Wohnnutzung verträglich ist. Insbesondere der Bereich östlich der Genneper Straße schränkt die Möglichkeiten zur Errichtung von Wohnraum ein, da südlich ein Gewerbegebiet angrenzt. Bei der Genehmigung einer Wohnnutzung könnten jedoch die bereits ansässigen Betriebe eingeschränkt werden, da dann die sensible Wohnnutzung zu schützen ist.

Um eine Fehlentwicklung in diesem Bereich zu vermeiden und die bestehenden Betriebe durch heranrückende Wohnnutzung zu schützen, soll der Bebauungsplan 4-025-4 aufgestellt werden, der anstelle des Mischgebietes ein Gewerbegebiet ausweist.

2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Materborn und hat eine Größe von insgesamt etwa 1,6 ha. Das Plangebiet umfasst straßenbegleitend die Flächen entlang der Delfter Straße und Genneper Straße.

Die detaillierte räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

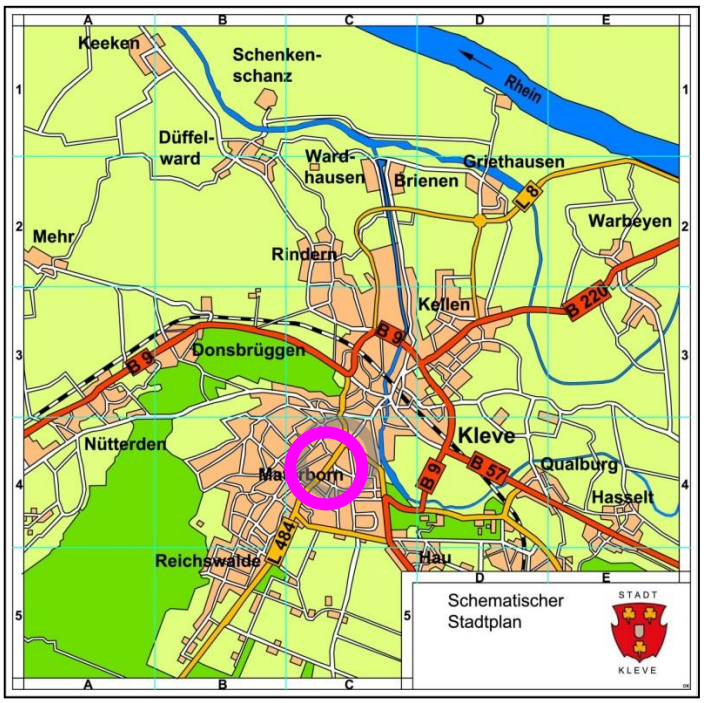


Abbildung 1 schematischer Stadtplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

3. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4-025-1 weist für das Plangebiet ein Mischgebiet aus. Laut Festsetzung sind die grundsätzlich in einem Mischgebiet zulässigen Wohnnutzungen im betroffenen Bereich jedoch unzulässig, ausnahmsweise sind hier nur sog. Betriebsleiterwohnungen zulässig. Eine derartige Festsetzung birgt die Gefahr, dass sie rechtlich nicht haltbar ist, da so die Charakteristik eines Mischgebietes, welche sich durch die Mischung von verschiedenen Nutzungen – insbesondere Gewerbe und Wohnen – auszeichnet, nicht umsetzbar ist.

Nach Rücksprache mit den Gewerbetreibenden hat sich gezeigt, dass in dem Bereich auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung angedacht ist. Die Betriebe haben kein Interesse den Standort aufzugeben und sich zu verlagern. Dare wird in einem neuen Bebauungsplan den Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen, um die Zielsetzung des vorhandenen Bebauungsplans weiter fortführen zu können und das Plangebiet langfristig für gewerbliche Nutzungen zu sichern.

Um eine Fehlentwicklung in diesem Bereich zu vermeiden und die bestehenden Betriebe durch heranrückende Wohnnutzung zu schützen, soll der Bebauungsplan 4-025-4 aufgestellt werden, der anstelle des Mischgebietes ein Gewerbegebiet ausweist.

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan der Bezirksregierung festgeschrieben. Die Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten, d.h. die Bauleitpläne sind an die Ziele des Regionalplans anzupassen. Der Regionalplan formuliert die Ziele sowohl in zeichnerischer als auch in textlicher Form.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-025-4 ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgezeichnet. Im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) ist gemäß Ziel 1 das Wohnen zu entwickeln, aber auch komplementäre Nutzungen wie Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Sport-, Grün- und Erholungsflächen sind dort vorzusehen.
Da hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist und hier nicht störende Gewerbebetriebe vorgesehen sind, stimmen die Ziele des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung überein.

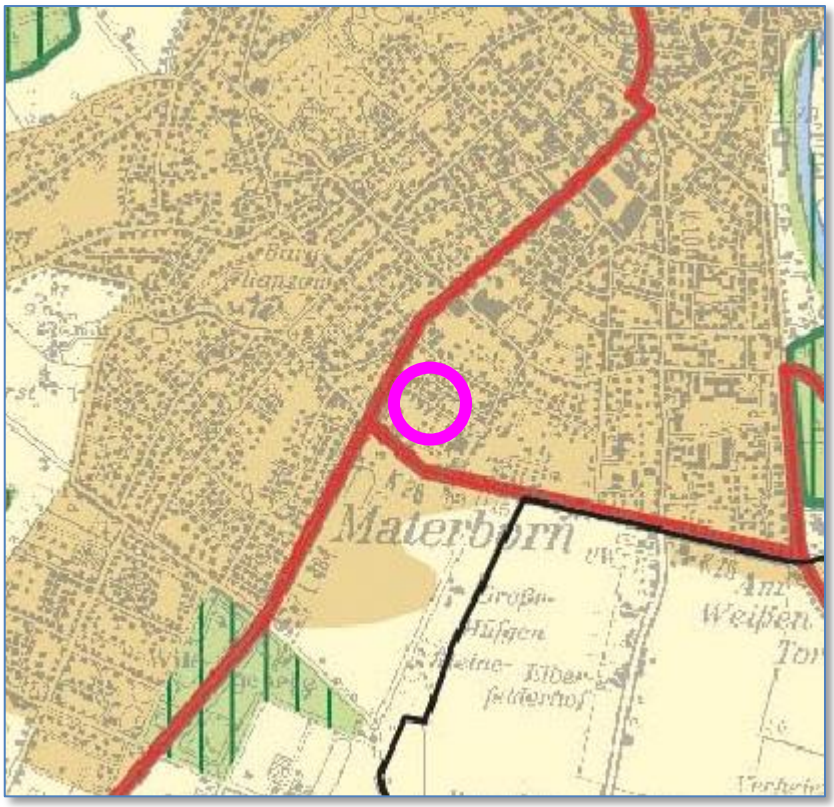


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD) unmaßstäblich

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Bebauungspläne sind nach den Vorschriften des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stammt aus dem Jahr 1976. Im Jahr 1998 erfolgte seine Neubekanntmachung unter Berücksichtigung aller bis dahin durchgeführten Änderungen.

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 4-025-4 stellt der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve eine gemischte Baufläche dar.

Diese Darstellung entspricht nicht der geplanten Nutzung. Grundsätzlich wäre daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve jedoch in der Neuaufstellung. Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist bislang nicht abgeschlossen und es wird eine erneute Offenlage durchgeführt. Im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan können die Änderungen für den Bebauungsplan Nr. 4-025-4 eingearbeitet werden. Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplans in einem gesonderten Verfahren nicht notwendig.

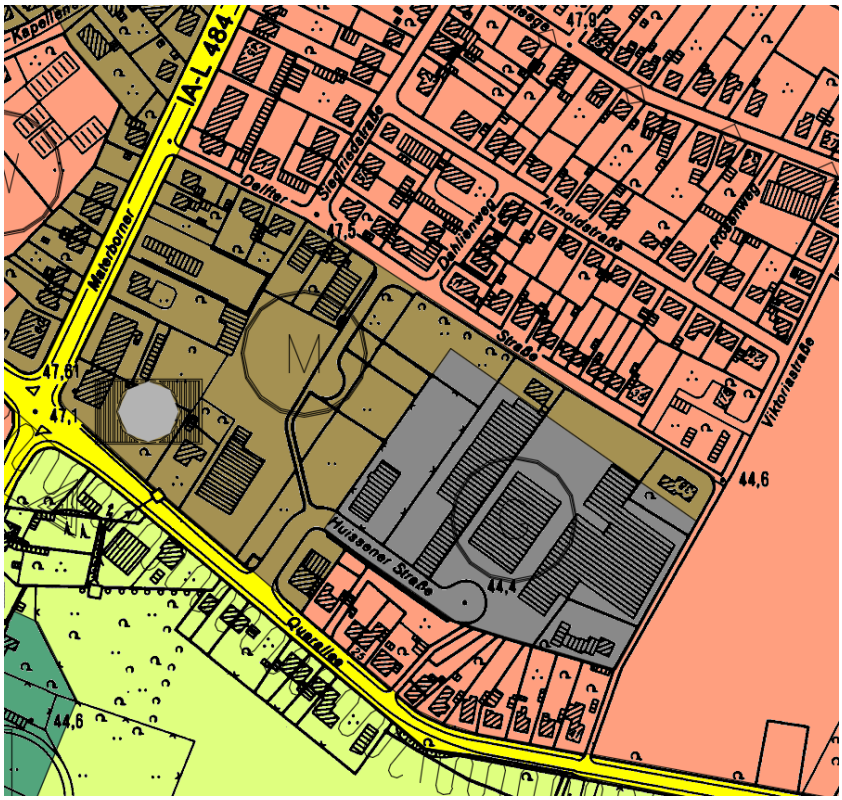


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der Bereich des neuen Bebauungsplans Nr. 4-025-4 ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan 4-025-0 geregelt. Dieser sieht für das Plangebiet ein Mischgebiet vor, in dem jedoch Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Diese Festsetzung ist nach aktuellen Rechtsurteilen rechtlich nicht haltbar und somit nicht zulässig.

Abbildung 4 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 4-025-1, unmaßstäblich

4.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Stadtentwicklungskonzept dient als Wegweiser für die zukünftige Entwicklung und Positionierung der Stadt. Es zeigt Potenziale und Schwächen verschiedener Funktionen der Stadt auf und formuliert darauf aufbauend unter dem Leitbild „Qualität vor Quantität" Zielaussagen und Handlungsfelder, an denen zukünftige, für die Stadtentwicklung relevante Planungen und Entscheidungen auszurichten sind. Dazu zählen u.a. das Ziel der behutsamen Siedlungsflächenentwicklung und der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Unter dieser Maxime soll sich die Siedlungsflächenentwicklung vorrangig auf die Nachverdichtung, Schließung von Baulücken, Arrondierung von Siedlungsrändern und Wiedernutzung/ Umstrukturierung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgebiets konzentrieren, um gleichzeitig den Freiraum zu schonen.

Das im Stadtentwicklungskonzept formulierte Handlungsfeld einer Entwicklung von „Innen nach Außen" sowie darauf aufbauend das Ziel einer ressourcenschonenden Flächeninanspruchnahme wurde bei der Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 4-025-4 berücksichtigt. Ziel des Bebauungsplans ist es, einen gewerblichen Standort inmitten des Stadtgefüges nach der bereits vorhandenen Nutzung zu erhalten und Konflikte durch heranrückende sensible Bebauungen zu vermeiden. Dadurch wird verhindert, dass die ansässigen Betriebe ihren Standort aufgeben und sich an den Stadtrand verlagern müssen.

Abbildung 5 Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

4.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 12.02.2014 das Einzelhandelskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Mit dem Einzelhandelskonzept wird eine Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt geschaffen. Dies ist notwendig, um die bestehenden Stadt- bzw. Stadtteilzentren zu schützen und weiterzuentwickeln und gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen. Dies geschieht hauptsächlich durch die Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Abb. 7) und die Aufstellung einer Sortimentsliste mit einer Auflistung von nahversorgungs-, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Durch die genaue Zuordnung, welche Sortimente in welchen Bereichen der Stadt zulässig bzw. unzulässig sind, können negative Entwicklungen verhindert werden – vorausgesetzt, es findet eine entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung statt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-025-4 liegt in der Nähe von zwei Zentralen Versorgungsbereichen in Materborn. Das Einzelhandelskonzept verweist darauf, dass eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sehr kritisch zu prüfen sei. Vor dem Hintergrund, dass das Ziel der Planung die Erhaltung einer gewerblichen Nutzung im innerstädtischen Bereich ist, entspreche daher eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht dem Gebietscharakter. In der Planzeichnung wird daher explizit die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes eingeschränkt.

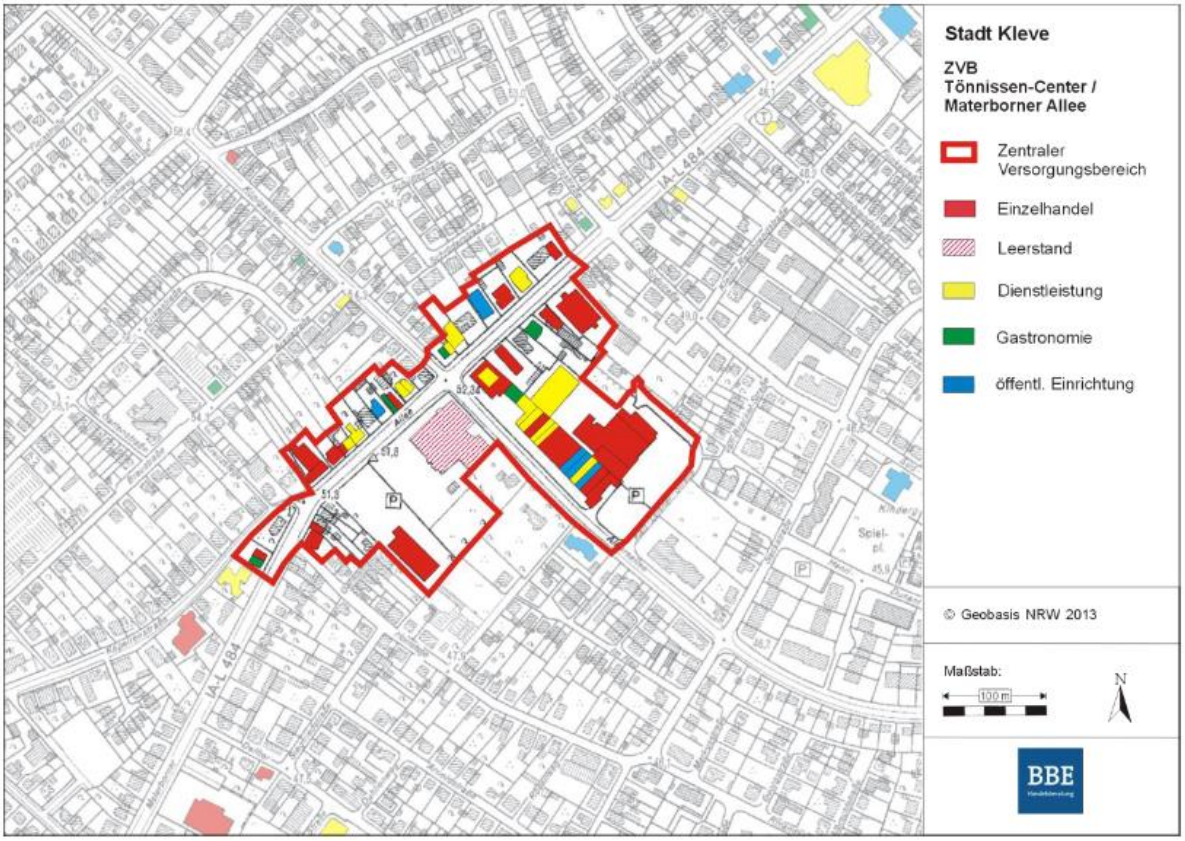


Abbildung 6 Zentraler Versorgungsbereich Tönissen Center / Materborner Allee aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

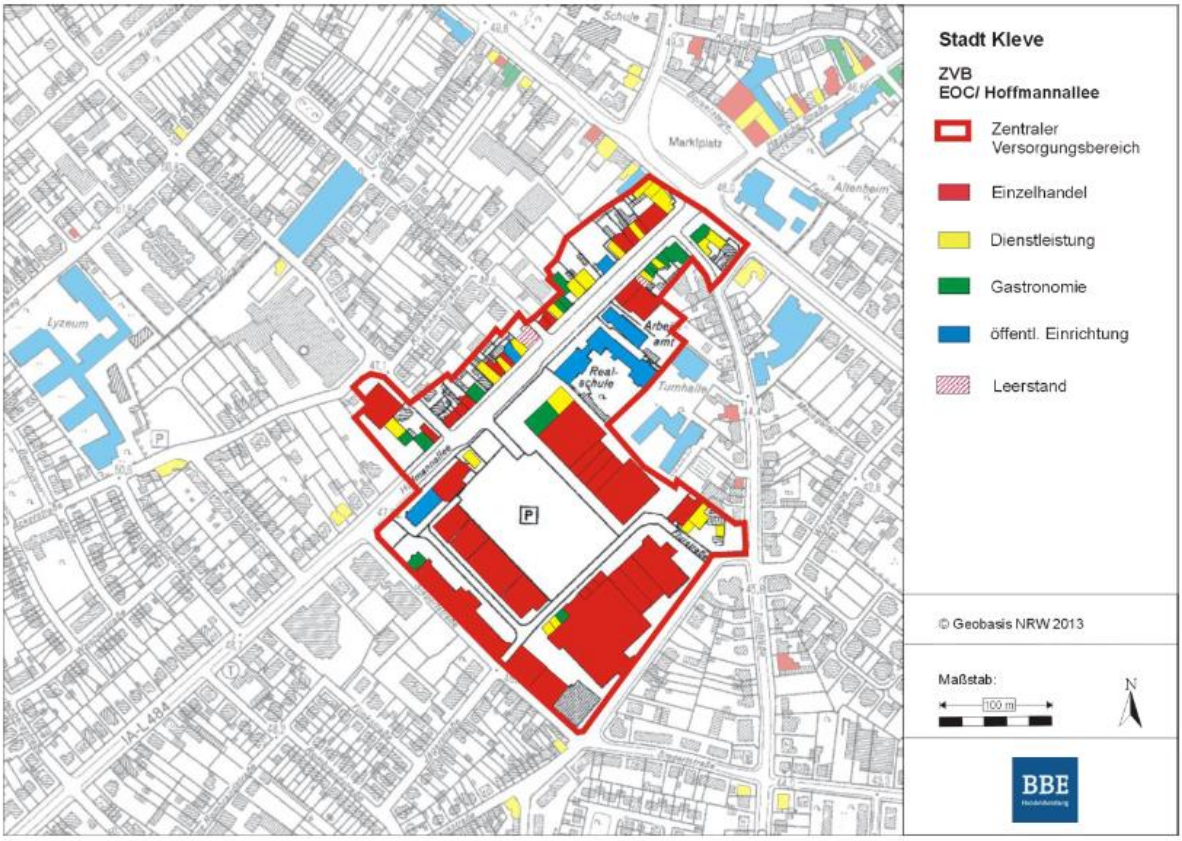


Abbildung 7 Zentraler Versorgungsbereich EOC / Hoffmannallee aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

4.6 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve

Durch das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve soll eine gezielte Steuerung der Vergnügungsstätten in Kleve erreicht werden. Vergnügungsstätten, hierbei besonders Spielhallen und Wettbüros, erzeugen durch Gestaltungsdefizite durch z.B. verklebte Schaufenster, einen städtebaulich-gestalterischen Bruch im Straßenbild. Aufgrund der besonderen Ertragsstärke von Spielhallen und Wettbüros sind diese grundsätzlich in der Lage Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen zu verdrängen. Durch die beschriebenen Gestaltungsdefizite kann es zu einer Trading-Down-Tendenz bzw. –risiko kommen. Da die Stadt Kleve diese Entwicklung verhindern möchte, wurde im Vergnügungsstättenkonzept ein Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten entlang der Hauptgeschäftstraße ausgewiesen (vgl. Abbildung 8), in welchem Spielhallen und Wettbüros außerhalb der Erdgeschosszone zulässig sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-025-4 liegt außerhalb dieser Zone, weshalb Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.
Weiterhin werden in den textlichen Festsetzungen Vergnügungsstätten entsprechend den Aussagen des Vergnügungsstättenkonzeptes ausgeschlossen.

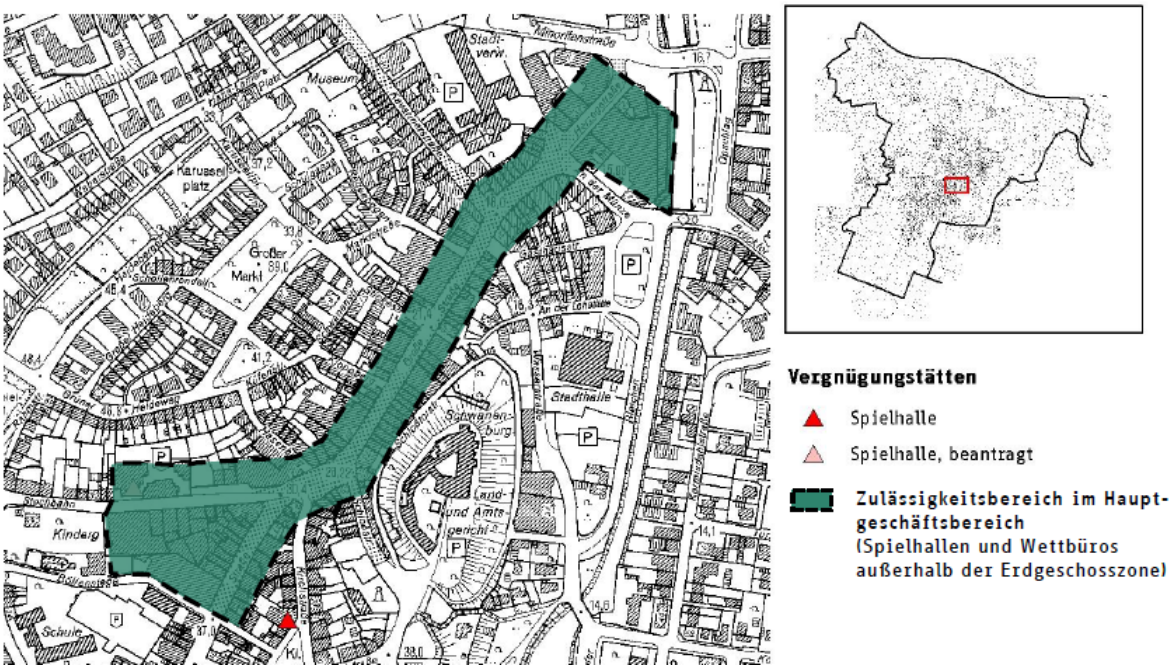


Abbildung 8 Zulässigkeitsbereich von Vergnügungsstätten im Hauptgeschäftsbereich

4.7 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-025-4 ist in der Gestaltungssatzung als Bereich dargestellt, für den die Satzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung der sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete) gilt. Mit der Umwandlung des Bereichs in ein Gewerbegebiet, sollen jedoch hier auch die Gestaltungsrichtlinien für Gewerbegebiete herangezogen werden. Daher wird in der Planzeichnung abweichend von der Übersichtskarte zu den Gestaltungssatzungen festgesetzt, dass die Satzung der Stadt Kleve über die Gestaltung von Gewerbe- und Industriegebieten Gültigkeit für das Plangebiet erhält.

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder eines solchen Betriebsbereiches angehörig sind, gem. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Diese Festsetzung erfolgt um potenzielle Störfallbetriebe auszuschließen und so die nahegelegene Wohnbebauung zu schützen. Störfallbetriebe können enorme Schwierigkeiten für die nähere Umgebung bringen. Dies soll durch den Ausschluss alle Störfallbetriebe verhindert werden. Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist umgeben im Süden von einem Gewerbegebiet, im Norden grenzt aber direkt ein Wohngebiet an.
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4-025-4 werden als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. In dem

eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE) wird die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO die allgemein zulässige Nutzung Gewerbebetriebe entsprechend der angestrebten Charakteristik des Baugebiets näher bestimmt. Es sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet (MI) zulässig sind. Diese Einschränkung ist aufgrund der vorhandenen Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sinnvoll und entspricht den Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 4-025-1 für diesen Bereich. Die Zielsetzungen sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 4-025-4 zukünftig gesichert werden.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve vom Februar 2014, welches von der Gemeinde als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind unzulässig. Die Definition der zentren-, nichtzentren und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der Klever Liste, welches nebenstehend abgedruckt ist, zu entnehmen.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies entspricht dem Vergügungsstättenkonzept der Stadt Kleve.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzungen sind angelehnt an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 4-025-0, da diese Festsetzungen in weiten Teilen auch dem Bestand entsprechen.

So wird die GRZ im gesamten Plangebiet auf 0,6 festgesetzt. Dies ist geringer als für ein Gewerbegebiet üblich, entspricht aber dem Versiegelungsgrad der Umgebung, sodass diese Festsetzung städtebaulich angemessen erscheint. Ebenso unterstützt die Festsetzungen das eingeschränkte Gewerbegebiet mit dieser Reduzierung. Hier sollen keine großen störenden Gewerbegebiete angesiedelt werden, sondern die vorhandenen Gewerbegebiete absichern.
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt, was ebenfalls den Festsetzungen des bestehenden Planes entspricht und sich somit an den Bestandsgebäuden orientiert. Dementsprechend wird die GFZ auf 1,2 festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan 4-025-0. Diese wird so definiert, dass Gebäude mit mehr al 50 m Länge zulässig sind, die Gebäude aber dennoch mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Daher entspricht die Vorgabe nicht einer offenen oder geschlossenen Bauweise.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist bereits vorhanden, das Plangebiet in weiten Teilen bebaut. Durch die neuen Festsetzungen ergeben sich keine Änderungsnotwendigkeiten im Bereich der Erschließung.

7. Natur und Landschaft, Umweltschutz, Artenschutz

Der Umweltbericht sowie die Artenschutzrechtliche Prüfung sind separat erarbeitet worden. Zusätzlich wurde noch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

7.1 Wald

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Landesbetrieb Wald und Holz der Stadt Kleve mitgeteilt, dass auf den Flurstücken 143/141 (Gemarkung Materborn/ Flur 26) ein Wald vorhanden ist. Es handelt sich hier um einen ca. 25-jährigen Wald aus Ahorn, Weide, Pappel und diversen Straucharten. Im Zuge einer Bebauung der Fläche müsste dieser weichen. Gemäß den gesetzlichen Vorschriften hat ein entsprechender Ausgleich in Form einer Ersatzpflanzung an anderer Stelle zu erfolgen.
In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz wurde eine Fläche von ca. 1.400 m² als Ersatz gefunden, diese soll aufgeforstet werden. Ein formelles Waldumwandlungsverfahren ist damit entbehrlich.
Die Stadt stellt für den erforderlichen Ausgleich eine Teilfläche von ca. 1.400 m² aus dem städtischen Grundbesitz Gemarkung Rindern, Flur 6, Flurstück 14, zur Verfügung. Hier wird die Stadt Kleve den Ausgleich für die „Waldumwandlung" zur Gewerbeflächenerweiterung wie in dem vom Landesbetrieb Wald und Holz geforderten Umfang vornehmen und den Bestand dauerhaft pflegen.
Dieser Ausgleich/ Umwandlung ist vollständig mit dem Landesbetrieb abgestimmt, so dass die forstrechtlichen Bedenken gegen das Verfahren ausgeräumt werden konnten.

7.2 Boden

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Geologische Dienst eine Stellungnahme mit ggf. bergbaulichen Einwirkungen/ Bedenken abgegeben. Nach Rücksprache mit dem Geologischen Dienst konnten die Bedenken ausgeräumt werden. Die Bedenken wurden ausgelöst, durch die möglichen Abbauflächen im Regionalplan (RPD). Diese Flächen sind derzeit noch im Verfahren, müssten also nur als Grundsatz beachtet werden, zusätzlich liegen sie auf der Gemeindefläche der Nachbarkommune Bedburg-Hau. Durch diese Entfernung und der noch nicht rechtsverbindlichen Planungsgrundlage ergeben sich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterbordne) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Im Falle von Flächenversiegelungen sind die Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswässer gem. § 51a LWG zu prüfen. Nach der uns

vorliegenden Bodenkarte 1:50.000 ist der Boden für eine Niederschlagsversickerung voraussichtlich geeignet, ggf. sind technische Maßnahmen notwendig.

8. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen. Wird im Zuge der Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange) und der Bürger auf weitere Belange hingewiesen oder werden weitere Gutachten für notwendig erachtet, so wird darüber im Rahmen der Abwägung entschieden.