

# EINGEGANGEN

29. Okt. 2013

## **Bebauungsplan Nr. 1-279-1 (westliche Unterstadt)**

Kleve, 25. Oktober 2013

### **Anregungen**

Hiermit möchte ich meine Anregungen zum oben genannten Bauungsplan fristgerecht darlegen.

Wie im Entwurf der Begründung des Bauungsplans dargelegt wird, hat sich das Oberverwaltungsgericht NRW mit den grundsätzlichen Anforderungen an einen Bauungsplan beschäftigt. Im Beschluss des 10. Senats vom 15. Februar 2005 (Az. 10 B 517/04) heißt es: „Grundsätzlich hat jeder Bauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben.“ Diesen grundsätzlichen Anforderungen wird der Bauungsplan 1-279-1 (westliche Unterstadt) nicht gerecht, da er von falschen Voraussetzungen ausgeht, falsche Schlüsse zieht, eindeutig auf einen vorab ausgewählten Investor zugeschnitten ist und somit gegen das Gebot der gesetzlich vorgeschriebenen Güterabwägung verstößt. Wenn in dem Dokument von dieser Güterabwägung die Rede ist, handelt es sich dabei nur um eine scheinbare Abwägung zwischen den verschiedenen Interessen, die nur dem Zweck dient, die vorweg gewünschten Ergebnisse festschreiben zu können. Außerdem ist es ein schwerer Verstoß gegen die vorgeschriebene Transparenz des Verfahrens, wenn zu einzelnen Punkten auf Vertragsdetails mit potentiellen Investoren hingewiesen wird, diese Details der Öffentlichkeit jedoch vorenthalten werden. Zweifelhaft ist auch der Verweis auf die Ergebnisse eines Gutachtens, welches zum Zeitpunkt der Abfassung der Begründung des Bauungsplans noch nicht oder zumindest nicht in fertiger Form vorgelegen hat, und das zeitgleich mit dem Bauungsplan überhaupt erst beschlossen werden soll, zugleich aber als dessen Grundlage dient.

Im einzelnen möchte ich zu den folgenden Punkten Anregungen vortragen:

1. Verbindung Hochschule Rhein-Waal zur Innenstadt

Schon in den allgemeinen Erläuterungen heißt es, ein „Rundweg“ solle als Schnittstelle die Verbindung zwischen der Innenstadt und der Hochschule herstellen. Auf Seite 5 heißt es, das Planungserfordernis sei noch dringender geworden, weil „die Anbindung der Hochschule an die Kernstadt als Planungsaufgabe hinzugekommen“ sei. Konkret ist auf Seite 7 des Entwurfs der Begründung die Herstellung von Wegeverbindungen genannt. In der Begründung steht: „Fuß- und Radwege zu beiden Seiten des Spoykanals sollen eine gute Erreichbarkeit gewährleisten, aber auch zum ‚Flanieren‘ einladen und Aufenthaltsbereiche, die Verweilmöglichkeiten bieten, miteinander vernetzen.“

### 1.1 Achse Hochschule-Innenstadt zu klein dimensioniert

Diesem Anspruch wird die vorliegende Planung nicht gerecht. Wie jeder Bürger der Stadt Kleve sehen kann, der von der Herzogbrücke in Richtung Hotel blickt, ist der Bereich östlich des Spoykanals, der nicht zu diesem Plan gehört, aber nicht losgelöst von diesen betrachtet werden kann, nicht als Achse gedacht, über die der Fußgänger- und Radfahrerverkehr zwischen Hochschule und Innenstadt abgewickelt werden kann. Umso bedeutender ist die Gestaltung des Weges am westlichen Ufer des Spoykanals. In der Ausprägung, die im Bebauungsplan vorgesehen ist, ist er deutlich zu klein dimensioniert.

Die Hochschule Rhein-Waal zählt mittlerweile so viele Studenten, dass die Räumlichkeiten der eben erst fertiggestellten Einrichtung nicht ausreichen, sie alle aufzunehmen. Insofern ist auch mit einer deutlich stärkeren Frequentierung der Wegstrecke zwischen Hochschule und Innenstadt zu rechnen. Dafür sind die vorgesehenen Wegstücke zwischen dem geplanten Bankgebäude und dem Spoykanal zu schmal. Ein wie auch immer geartetes „Flanieren“ ist nicht möglich, wenn sich in den Stoßzeiten Hunderte junger Menschen in die Stadt schieben oder radeln.

### 1.2 Rückverlegung des geplanten Bankgebäudes prüfen

Eine Erweiterung in Richtung Osten würde zu Lasten der ohnehin schon spärlich bemessenen Grünflächen gehen. Schon jetzt findet sich einer der Grundgedanken der Planung, dem Wasser Raum zu geben, nur noch rudimentär wieder, da der Spoykanal 2,5 bis 3 m unter Flur liegt und somit nur aus nächster Nähe bzw. aus den Büros der geplanten Bank zu sehen ist. Der Flaschenhals, der dort unweigerlich entstehen wird, ließe sich nur verhindern, wenn das gesamte Gelände zum Ufer hin abgeflacht und die östliche Baugrenze des Bankgebäudes um mindestens 10 m zurückverlegt wird, so dass die an dieser Stelle von der Planung selbst geforderten Aufenthaltsbereiche entstehen können, ohne mit der Verkehrssituation in einen Konflikt zu geraten.

### 1.3 Verlegung des Bankgebäudes prüfen

Alternativ wäre zu prüfen, ob das Bankgebäude nicht entlang der Hafestraße positioniert werden kann, so dass die gewünschte Öffnung zum Wasser hin realisiert wäre und die bisher wenig ansehnliche Front der Hafestraße durch ein hochwertiges Bankgebäude ausgewertet werden könnte.

## 2. Fokussierung des Plans auf nur zwei Investoren

Auf Seite 9 der Begründung des Bebauungsplans heißt es: „Hier ist keinesfalls anzunehmen, dass die Planung ausschließlich etwa dazu dienen würde, private Interessen eines einzelnen Investors oder mehrerer Investoren zu bedienen.“ Dass auch private Interessen und Wünsche von Investoren in die Planung eingeflossen seien, sei nach der ständigen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen kein Hinderungsgrund, da es beachtliche und vorrangige städtebauliche Belange gebe.

### 2.1 Vorgaben aus dem Anforderungsprofil des Bebauungsplans werden nicht eingehalten

Demgegenüber ist der Unterzeichner der Ansicht, dass - auch wenn der Planung ursprünglich einmal ein städtebauliches Entwicklungsinteresse zugrunde lag – die aktuell vorliegende Planung einseitig auf die Interessen der beiden Hauptinvestoren zugeschnitten ist, was sich schon allein daran erkennen lässt, dass wesentliche Vorgaben aus dem eingangs der Begründung vorgestellten Anforderungsprofil unter den Tisch gefallen sind.

Insbesondere ist nicht zu erkennen, wie in der gegenwärtigen Ausprägung qualitätsvolle und lebendige öffentliche Bereiche geschaffen werden, wie der Zugang zum Spoykanal verbessert wird, wie das Wasser im Stadtbild erlebbar werden soll, wie eine innerstädtische Grünanlage/Parkanlage mit Naherholungsqualität geschaffen werden soll, wie das Rathausumfeld repräsentativ gestaltet werden soll, wie die Kavarinerstraße gestärkt werden soll und wie auf dem Gelände ein Anziehungspunkt über die Stadtgrenzen hinaus kreiert werden soll.

### 2.2 Wohnnutzung wird nicht mehr realisiert, obwohl gefordert

Darüber hinaus wird auch eine Wohnnutzung eingefordert. Und schließlich heißt es, dass die Baustruktur sich an der vorhandenen Struktur orientieren soll. All diese Anforderungen finden sich auf den Seiten 5 und 6 der Begründung des Bebauungsplans.

Sie werden indes geopfert, weil, wie auch offen zugegeben wird, für die europaweit ausgeschriebenen Lose sich nur potenzielle Investoren fanden, die mit den hohen Zielsetzungen der Stadtentwicklung brachen und stattdessen eigene Interessen durchsetzten. Beispielhaft sei angemerkt, dass die Baugrenzen für das geplante

Geschäftshaus exakt dem entsprechen, was der Investor als Planung vorgelegt hat - und dass ein Baukörper dieses Ausmaßes, auch wenn er dies durch eine möglicherweise abwechslungsreich gestaltete Fassade kaschiert, sich keinesfalls an der Struktur der innerstädtischen Bebauung Kleves orientiert.

### 2.3 Empfehlungen ohne Absender

Auf Seite 7 der Begründung des Bebauungsplans ist sogar von Empfehlungen zur Ansiedlung der Hauptverwaltung der Volksbank Kleverland eG sowie des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums am Minoritenplatz die Rede - ohne das erläutert wird, wer diese Empfehlungen der nun ausgesprochen hat.

### 2.4 Mögliche Planungsalternativen bewusst außer Acht gelassen

Um diese Fixierung auf einen Investor nicht offenbar werden zu lassen, heißt es auf Seite 9 der Begründung: „Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht.“ Diese Äußerung wird apodiktisch in den Raum gestellt, bzw. sie wird zwei Sätze weiter sogar geradezu konterkariert: „Deshalb sind die Ansiedlungen der hier in Rede stehenden Nutzungen sowie die Bereitstellung von Freiflächen zum Flanieren und zum ‚Aufenthalt am Wasser‘ zur Begegnung der Bürger sowie in die Stadt kommender Gäste von besonderer Bedeutung.“ Eine Bereitstellung von Freiflächen über das bisher genutzte Maß hinaus erfolgt nicht, weil dies mit den wirtschaftlichen Interessen des Investors nicht zu vereinbaren ist.

### 2.5 Keine innovativen Angebote

Auch die Erläuterung, dass „in diesem Zusammenhang (...) innovative Angebote notwendig“ seien, mit denen für eine ausreichende und dauerhafte Bindung von Bürgern und Gästen der Stadt gesorgt und damit zur Sicherung der Innenstadt insgesamt beigetragen werde (S. 9), ist im Grunde nichts anderes als die Aufforderung, grundsätzliche Planungsalternativen zu schaffen, denn ein Geschäftshaus und das Verwaltungsgebäude einer Bank sind mit Sicherheit keine innovativen Angebote.

Selbst wenn in einer Art salvatorischen Klausel auf Seite 23 der Begründung behauptet wird, dass die potentiellen Projekte - Hauptverwaltung einer Bank sowie ein Handels- und Dienstleistungszentrum am Minoritenplatz unter anderem -jeweils als eine in Betracht kommende Alternative gesehen werden und dass in den Grenzen des vorliegenden Plans sehr wohl eine anders ausgerichtete Ausnutzung des Geplanten infrage kommen kann, der so genannte „worst case“ also pflichtgemäß zugrundegelegt worden sei, handelt es sich hier um eine reine Schutzbehauptung, die einer näheren Nachprüfung nicht stand hält.

### 2.6 Fehlende Transparenz, Verweis auf geheime Absprachen

Obwohl in dem gesamten Verfahren vom Gesetzgeber Transparenz eingefordert wird, wird sogar in dem vorliegenden Entwurf der Begründung des Bebauungsplans auf geheime Abreden verwiesen, die der Öffentlichkeit aus welchen Gründen auch immer vorenthalten werden: „Auf vertragliche Regelungen mit dem potenziellen Investor für das Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum Minoritenplatz sowie die Volksbank Kleverland wird überdies verwiesen.“ Der Verweis auf diese vertraglichen Regelungen zeigt deutlich, wie eng das Band zwischen den Investoren und der Stadt geflochten ist, wie sehr vom Grundsatz einer ausgewogenen Planung zu Gunsten der Bedürfnisse der Investoren abgewichen wurde, auch wenn die Inhalte der vertraglichen Regelungen möglicherweise dazu dienen sollen, die Wünsche der Investoren im Zaum zu halten.

Zu heilen sind diese Verstöße nur, wenn dieser Bebauungsplan von Grund auf neu überdacht wird, insbesondere was die Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen angeht.

### 3. Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen

Neben der kommerziellen Nutzung des Plangebiets, denen natürlich nicht nur die privaten Interessen der Investoren zu Grunde liegen, sondern auch die Wünsche der Bürger nach einem reichhaltigen Einkaufs- und Dienstleistungsangebot, gibt es für das Areal, wie in der Begründung auf den Seiten 5 und 6 ausgeführt wird, vielfältige öffentliche Interessen, die im Rahmen der Planung eine Rolle spielen. Es geht um „qualitätvolle und lebendige öffentliche Bereiche“, um innerstädtische Grünanlagen, um Naherholungsqualität und Attraktivität.

Der Blick auf die vorliegende Planung zeigt indes, dass in erster Linie die Interessen der privaten Investoren bedient wurden, nicht aber die weitere Teile der Bevölkerung - insbesondere diejenigen, die kein Konto bei der Volksbank Kleverland haben und die mit dem bestehenden Geschäftsangebot in der Klever Innenstadt zufrieden sind.

Bezüglich dieses Punktes wäre also eine Neuabwägung der Interessen vorzunehmen, die deutlich stärker Wünsche berücksichtigt, die der Plan selbst als Erfordernisse formuliert.

### 4. Wohnbebauung

Besonders drastisch wird die Abweichung zwischen den Zielen des Plans und seiner tatsächlichen Ausgestaltung beim innerstädtischen Wohnen. Schon auf Seite 1 heißt es: „Die vorhandenen Strukturen sollen durch das Angebot zusätzlicher innenstadttypischer Nutzungen - wie Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen - ergänzt und nachhaltig gestärkt werden.“ Dies erscheint umso dringlicher, da im Zuge vorbereitender Baumaßnahmen mehrere Wohnhäuser im städtischen Besitz entlang der Werftstraße

abgerissen wurden. In den beiden großen Baumaßnahmen, die die zentralen Hebel für die funktionale Aufwertung der Innenstadt sein sollen - dem Bank Verwaltungsgebäude sowie dem Geschäftshaus - ist indes eine Wohnnutzung nicht mehr vorgesehen. Die Begründung des Investors, dass dort, wo Gastronomie betrieben werde, eine Wohnbebauung zu Konflikten führt, wurde von der Verwaltung bei Vorlage der Pläne offenbar achselzuckend akzeptiert.

#### 4.1 Schlüsselstelle der Stadtentwicklung wird einer Verödung preisgegeben

Allerdings sehen die Pläne, die am 18. September erstmals konkretisiert der Öffentlichkeit vorgestellt wurden, nur einen Café-Betrieb vor, der bekanntlich nur mit einer moderaten Emissionsbelastung einhergeht. Mit der Akzeptanz dieser Nutzung bricht die Verwaltung mit den Prinzipien des Plans in einem Gebiet, das im Stadtentwicklungskonzept als „Schlüsselstelle der Stadtentwicklung“ (Seite 57) bezeichnet wird. Wie aber kann von einer Stadtentwicklung die Rede sein, wenn das innerstädtische Nutzungsgebot nur einseitig in Richtung Einzelhandel, Verwaltung und Dienstleistung entwickelt wird, Wohnnutzungen jedoch nicht vorgesehen sind? Vor allem die immer wieder gewünschte Lebendigkeit des Areals dürfte sich in engen Grenzen halten, sobald die Büro- und Geschäftszeiten der Gewerbebetriebe, die dort angesiedelt werden sollen, der Ende sind.

#### 4.2 Widersprüchliche Aussagen zur Bebauung an der Hafestraße

Interessanterweise ist in dem vorliegenden Entwurf zur Begründung des Bebauungsplans sehr wohl von einer Wohnbebauung die Rede, von der allerdings zu vermuten steht, dass sie als Alibi herhalten muss um die fehlende Wohnbebauung der beiden potentiellen Hauptinvestoren zu verdecken und somit den Anschein zu erwecken, die ausgewogenen Ziele der Stadtentwicklung auch tatsächlich erreicht zu haben. Ab Seite 31 wird in der Begründung ein geplantes Mischgebiet südlich der Hafestraße thematisiert. „Räumlich setzt eine teilweise straßenbegleitende Bebauung auf der Südseite der Hafestraße dort dabei auch einen deutlichen Akzent des neuen Quartiers. (...) Die Festsetzung eines Mischgebiets südlich der Hafestraße überträgt dieses Konzept der Vernetzung neuer und alter Strukturen auch auf die Nutzungsebene. Wohnnutzungen, wie auch auf der nördlichen Straßenseite vorhanden, sind hier ausdrücklich erwünscht und sollen in einem Nutzungsmix gleichberechtigt mit gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen ermöglicht werden.“

In einem öffentlichen Kommentar zu dem Bebauungsplan hat Kämmerer Willibrord Haas allerdings negiert, dass dort Bebauung erwünscht sei. In der NRZ Kleve vom Samstag, 19. Oktober, hieß es: „Eine Bebauung an der Hafestraße ist politisch bislang nicht erwünscht. **Darauf wies** gestern Willibrord Haas, erster Beigeordneter der Stadt, noch einmal im Gespräch mit der NRZ hin. (...) Dieses Fenster soll aber nach Beschluss des Rates aus dem Plan herausgenommen werden. ‚Der Grünstreifen soll so bleiben, wie er jetzt ist‘, sagte Haas.“

Tatsache ist, dass die Möglichkeit einer Wohnbebauung südlich der Hafestraße laut vorliegendem Plan vorgesehen ist. Unterstellt, der Kämmerer der Stadt Kleve wird in der NRZ korrekt zitiert und es ist tatsächlich der politische Wille des Rates, diese Bebauung nicht zuzulassen, stellt sich einerseits die Frage warum sie dann noch in dem Dokument steht, dessen öffentliche Auslage der Rat der Stadt Kleve am 18. September beschlossen hat, und andererseits ergibt sich daraus die Folgerung, dass in dem gesamten Areal anders als als Ziel ausgegeben keinerlei Wohnbebauung verwirklicht wird.

#### 4.3 Mehr Flächen für Wohnnutzung bereithalten

Darin drückt sich ein krasses Missverständnis städtischer Entwicklung aus, dass einer dringenden Korrektur bedarf. Auch angesichts der explodierenden Studentenzahlen und des stetig steigenden Bedarfs an innerstädtischen Wohnraum für alle sozialen Gruppen ist zwingend darauf hinzuwirken, dass der Plan so überarbeitet wird, dass eine Wohnnutzung vielfältiger und mengenmäßig angemessen repräsentierter Größenordnung - mindestens 50 Prozent der dort zur Verfügung gestellten Geschossfläche - möglich wird.

#### 5. Grünanlagen

Ein krasser Widerspruch zwischen den im Bebauungsplan formulierten Ansprüchen und dessen letztendlicher Realisierung ergibt sich auch hinsichtlich der Grünanlagen. Zwar heißt es auf Seite 25 der Begründung, mit der Umwidmung in ein Kerngebiet werde die angestrebte vielfältige Nutzung des Areals „in besonderer Weise“ ermöglicht. Allerdings schafft der Bebauungsplan in erster Linie die Grundlagen für die kommerzielle Nutzung des Gebiets, sei es durch das so genannte Geschäftshaus oder durch die Hauptverwaltung der Volksbank Kleverland.

Dahingegen ist eine detaillierte Beschäftigung mit einer möglichen Begründung zumindest von Teilen des Geländes nicht erkennbar, obwohl auf Seite 5 der Begründung gefordert wird: „Der Bereich (derweil Grabenzone) soll als innerstädtische Grünfläche sowie als Parkanlage mit Naherholungsqualitäten ausgebildet werden.“

##### 5.1 Grünstreifen soll als Mischgebiet geführt werden

Im Gegenteil: Der bisher dort vorhandene Grünstreifen soll künftig als Mischgebiet geführt werden und eine dichte Bebauung zulassen. Auch wenn Kämmerer Willibrord Haas diese Absichten in einem Zeitungsinterview bestritten hat (siehe vorherigen Absatz), ist es doch faktische Realität des Plans, einem Großteil der begrünter Fläche des Areals die Existenzberechtigung zu entziehen. Wie unter diesen Gesichtspunkten eine Aufenthaltsqualität gewährleistet werden soll, ist nicht ersichtlich und wird auch an keiner

Stelle näher begründet, es sei denn, man reduziert den Aspekt der Aufenthaltsqualität für Menschen auf deren Rolle als Kunden, denn dann hätten sie vom Besuch der Geschäftshäuser oder des Bankgebäudes einen Nutzen. Alle anderen Menschen jedoch werden von einer nicht-kommerziellen, qualitätsvollen Nutzung jenes Areals, das als „Schlüsselstelle der Stadtentwicklung“ bezeichnet wird, ausgeschlossen.

## 5.2 Private Grünflächen einberechnet

Eine Analyse der Karte zeigt, dass von dem ca. 60.000 m<sup>2</sup> großen Plangebiet nur noch ein minimaler Teil als Grünfläche geführt wird, und dies zum Teil mit irreführenden Auszeichnungen. So wird die Grünfläche nördlich der Unterstadtkirche in dem Plan wie eine öffentliche Grünfläche behandelt, obwohl diese von der Ostseite dauerhaft verschlossen ist (durch ein Gittertor), von der Westseite meistens (dort befindet sich ebenfalls ein Tor, das jahrelang verschlossen war). Als Grünfläche geführt wird auch das Areal der Wasserspiele auf dem **Koekkoek-Platz**, obwohl es sich hier um eine Betonanlage handelt.

## 5.3 Keine korrekte Gewichtung zwischen öffentlichen und privaten Raum

Diese Gewichtung zwischen kommerzieller Nutzung und öffentlichem, begrüntem Raum, der für das Lebensgefühl und die Lebensqualität einer Stadt von unschätzbare Bedeutung ist, wurde hier nicht korrekt vorgenommen. Ein Flächenverhältnis von 10 zu 1 zu Gunsten von Verkehrsflächen und Bauflächen zeigt die eindeutige Ausrichtung der Planung an den Interessen möglicher Investoren, nicht aber an den Wünschen von weiten Teilen der Bürgerschaft, die, aufgeschreckt durch die monumentalen Planungen der Firma Sontowski & Partner, sich viel eher für eine Lösung begeistern können, die deutlich mehr Grün ins Herz der Stadt bringt.

## 5.4 Kein repräsentativer Charakter für den Rathausvorplatz

Insbesondere durch die Tatsache, dass sich der Schwerpunkt der Stadt durch die Hochschule **Rhein-Waal** verschoben hat, kann zumindest einem Teil des Geländes die Funktion eines zentralen Parks in der Stadt zugewiesen werden. Dies hätte zudem erheblichen Einfluss auf das Umfeld des Rathauses, das derzeit an alter Stelle neu errichtet wird. Statt des Blicks auf die Sonderangebotsplakate einer aggressiv werbenden **Textil-Outlet-Kette**, die der Investor nach derzeitigem Stand der Planungen, vorgestellt am 18. September in der Ratssitzung, für einen Großteil seines Geschäftshauses vorgesehen hat, könnte der Klever Bürgermeister von seinem Amtszimmer aus auf eine begrünte Freifläche blicken - was zweifelsohne dem repräsentativen Charakter, den das Gebäude Rathaus erhalten soll, deutlich eher gerecht wird.

## 5.5 Erschließung des Westufers des Spoykanals **misslungen**



Die Möglichkeit, das Ufer vor dem geplanten Hauptsitz der Volksbank Kleverland zu begrünen, wird ebenfalls leichtfertig verspielt. Auf dem schmalen, schlauchartigen Durchgang vor dem Bankgebäude, tagtäglich der Weg von mehreren 1000 Studenten in die Stadt und zurück, dürften sich in abgezielten Bereichen allenfalls äußerst widerstandsfähige Pflanzen behaupten können. Die Idee, aus dem Westufer des Spoykanals einen vitalen, grünen Gegenpol zu der Betonstufen-Terrassierung des Hotels am Ostufer zu machen, könnte dazu beitragen, in dem Gelände tatsächlich so etwas wie Aufenthaltsqualität zu schaffen.

## 6. Stellplätze

Ein weiteres Feld des Bebauungsplanes, das nicht oder nur ungenügend durchdacht erscheint, ist die Frage der Stellplätze. Auf Seite 37 wird vorgerechnet, dass für das geplante Fitnessstudio - von dem die Frage ist, ob es dort überhaupt einzieht, der Investor stellte auf der Ratssitzung am 18. September keinen Mieter für diese Fläche vor - ein Bedarf von 30 Stellplätzen veranschlagt wird (einer je 50 m<sup>2</sup>). Die Einzelhandelsfläche wiederum löse einen Stellplatzbedarf von 212 Stellplätzen aus, der großzügigerweise um 30 Prozent reduziert wurde, weil eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet werde. Die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird hier vorsorglich gleich mit bestritten, da die Zahl der Menschen, die beispielsweise mit dem Bus aus der Oberstadt zum einkaufen fahren oder mit dem Zug aus Nachbargemeinden anreisen, sich in überschaubaren Größen bewegt, die nur geringsten Einfluss auf den tatsächlichen Stellplatzbedarf ausüben. Interessanterweise wird bei der Berechnung der Stellplätze jedoch völlig außer acht gelassen, dass in dem geplanten Geschäftshaus auch Büros untergebracht werden sollen. Auch das geplante Café mit Terrasse, dessen Größe sich nur schwerlich bestimmen lässt, fehlt in der Berechnung der Stadt Kleve.

### 6.1 Neuberechnung der benötigten Stellplätze

Es ist kein Wunder, dass die Berechnung, die der Kommentator Peter Wanders auf der Website [kleveblog.de](http://kleveblog.de) veröffentlichte, zu völlig konträren Ergebnissen kommt. Hier dessen Zahlenwerk:

- Für das Fitnesszentrum I/15qm, also 100 Stellplätze.
- Für La Luna I/6-12qm, also 17-34 Stellplätze
- Für die Geschäfte <700 qm I/30-50qm, also 38-63 Stellplätze
- Für die Geschäfte >700 qm I/10-30qm, also mindestens 140 Stellplätze (eventuell sogar 420 nur für Müller und TK Maxx)
- Für die Büro- oder Bibliotheksnutzung im Dachgeschoss ca. 50 Stellplätze

Fazit: Der Sontowski-Bau benötigt mindestens 340 Stellplätze, und, wenn man die niedrigeren Quadratmeter-Ansätze annimmt, sogar mehr als 660 Stellplätze.

## 6.2 Deckungsgleichheit mit den Kriterien der Stadt Kleve

Die Zahlen der benötigten Parkplätze in dieser Rechnung decken sich mit jenen, die dem Autor dieser Anregungen im Zuge einer Recherche von der Stadt Kleve als Grundlage für deren Berechnung mitgeteilt wurden.

Hier die Mail im Wortlaut:

„Sehr geehrter Herr Daute,

wie bereits mitgeteilt, stellt § 51 BauO mit W eine Richtlinie dar.

Es wird immer eine Einzelfall bezogene Entscheidung getroffen.

Liegen keine besonderen Gründe vor bzw. werden keine besonderen Gründe/Erläuterungen für eine mögliche Reduzierung angegeben, wird im Normalfall der Mittelwert für die Berechnung herangezogen.

### **Zu 1.**

Hier haben Sie bereits die Ziffern 2.1 und 2.2 zusammen gefasst für den Berechnungsmodus von 20 bis 40 qm Nutzfläche, Die Beurteilung des Vorhabens erfolgt allerdings nach den Kennziffern, ggf. im Rahmen einer Mischrechnung.

### **Zu 2.**

Verkaufsstätten bis 700 qm Verkaufsfläche: ein Stellplatz je 30-50 qm Verkaufsnutzfläche (Ziffer 3.1)

### **Zu 3.**

Verkaufsstätten mit mehr als 700 qm Verkaufsfläche: ein Stellplatz je 10-30 qm Verkaufsnutzfläche (Ziffer 3.2)

### **Zu 4.**

Fitnesscenter, 1 Stellplatz je 15 qm Sportfläche (Ziffer 5.6)

### **Zu 5.**

Gaststätten, 1 Stellplatz je 6-12 qm Gastraum. (Ziffer 6.1)

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schoofs"

Da keine besonderen Gründe vorliegen - vom zweifelhaften der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr einmal abgesehen - ist davon auszugehen, dass zumindest der Mittelwert hätte herangezogen werden sollen - und nicht irgendein fiktiver Grenze weit unterhalb dessen, was in dieser Liste als Spielraum angegeben wird.

### 6.3 Bestands-Besucher der Innenstadt fallen unter den Tisch

Erschwerend kommt bei dieser Kalkulation des benötigten Stellplatzbedarfs hinzu, dass völlig ignoriert wird, dass diese Stellplätze bisher genutzt werden von Besuchern der Stadt Kleve, die in den bisherigen Kernbereichen **Kavarinerstraße**, Große Straße sowie den dazugehörigen Seitenstraßen ihre Einkäufe verrichteten oder sonstige städtische Aufenthaltsqualitäten genossen. Da, wie die Planung ja freimütig zugibt, mit der städtebaulichen Erschließung des Gebiets ein „Anziehungspunkt über die Stadtgrenzen hinaus“ (Seite 6) geschaffen werden soll, muss jedoch mit einem zusätzlichen Stellplatzbedarf kalkuliert werden.

Falls diese zusätzlich einzurichtenden Stellplätze - beispielsweise durch eine deutliche Vergrößerung der Tiefgarage - nicht Teil dieser Planung werden, entsteht durch diese Planung eine gravierende Benachteiligung der Geschäftsinhaber in den oben genannten Bereichen der Kernstadt. Dies ist ein eindeutiger Verstoß gegen das Gebot einer fairen Güterabwägung.

### 6.4 Koppelung Tiefgarage Rathaus-Tiefgarage Investor

Auch unterm weiteren Aspekt ist die Stellplatzfrage für die Bewertung der Gewichtung von Interessen von Bedeutung. In den öffentlichen Äußerungen beispielsweise des Bürgermeisters wurde darauf hingewiesen, dass auch unter dem Rathaus, welches zurzeit neu gebaut wird, eine Tiefgarage entstehen soll. Diese soll jedoch keine eigene Zufahrt erhalten, sondern über das nördlich davon gelegene Geschäftshaus des potentiellen Investors erschlossen werden. Daher hat die Verwaltung ein besonderes Interesse daran, dass die Planung für das Geschäftshaus so wie dargestellt verabschiedet wird, da ein Rathaus mit einer Tiefgarage ohne Zufahrt wie ein Schildbürgerstreich anmutet, der für die Medien, die gerne über Fälle von Steuerverschwendung berichten, sicherlich ein gefundenes Fressen darstellen würde. Durch diese Koppelung ist jedoch eine unvoreingenommene Bewertung des Bauvorhabens Geschäftshaus nicht mehr möglich. Die oben angeführten Berechnungen eines Bürgers der Stadt Kleve lassen erahnen, wie anders eine gewissenhafte Planung hätte ausgeführt werden müssen -vermutlich allerdings um den Preis, dass sich dann kein Investor für das Gelände gefunden hätte, weil die Kosten für die Bereitstellung der *tatsächlich benötigten* Stellplätze jenseits aller Rentabilität gelegen hätten. So, wie die Verwaltung bereits die Ergebnisse des Werkstattverfahrens aus dem Jahre 2009 über Bord warf, als sich herausstellte, dass die Bieter aus ökonomischen Gründen gänzlich andere Interessen verfolgten, so bevorzugt sie auch in diesem Bebauungsplan einseitig die wirtschaftlichen Interessen der beiden möglichen Investoren. Diese Bevorzugung geht zu Lasten der alteingesessenen Geschäftsleute.

Die Tatsache, dass sowohl für das Rathaus wie auch für den geplanten Neubau der Hauptverwaltung der Volksbank Kleverland keine alternativen Möglichkeiten für eine Tiefgaragenzufahrt geschaffen worden sind, bezeugt einmal mehr, dass die gesamte Planung grundsätzlich auf die aneinander gekoppelte Verwirklichung aller drei Vorhaben (Rathaus, Geschäftshaus, Bankgebäude) aufbaut. Es ist nicht zu erkennen, dass hier, wie vom Gesetzgeber gefordert, ein realistisches „Worst-Case“-Szenario aufgebaut wurde. Dieses könnte nur lauten: kein Geschäftshaus. Sowohl das Rathaus wie auch die Bank hätten dann Tiefgaragen ohne Zufahrt, was im Falle der Volksbank Kleverland zusätzliche Probleme aufwirft, weil Wegerechte noch **nicht juristisch** abschließend geklärt sind. Auch dies wäre übrigens ein „**Worst-Case**“-Aspekt, der in die Überlegungen hätte einfließen müssen: Was, wenn die Zuwegung zum geplanten Neubau der Volksbank Kleverland nicht wie geplant möglich ist?

#### 6.5 Nichtberücksichtigung eines potenziell steigenden Verkehrsaufkommens

Inwieweit eine mit realistischen Zahlen konzipierte Tiefgarage für das Areal wiederum den Autoverkehr auf der mit Absicht zurück gebauten Hafenstraße beeinträchtigt, wäre ein weiterer Aspekt der einer dringenden Prüfung bedarf. Es kann ja nicht sein, dass ein über die Stadtgrenzen hinaus reichender Anziehungspunkt entwickelt wird, die zu- und Abführungen für den Straßenverkehr allerdings nur dann ausreichen, wenn die Zahl der möglichen Nutzer des Gebäudes künstlich klein gehalten wird.

#### 6.6 Erschließung öffentlicher Gebäude durch eine private Tiefgarage

Ein weiterer Aspekt der Stellplatzfrage ist ein grundsätzlicher: Ist eine private Bewirtschaftung von Stellplätzen erwünscht oder sinnvoll, wenn diese die Tiefgarage nutzen, um öffentliche Einrichtungen zu besuchen? Eine Familie, die die Stadtbücherei besuchen will, hat derzeit die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe der Einrichtung für einen geringen Betrag den Wagen abzustellen. Wenn, wie in der Ratssitzung vom 18. September von potentiellen Investor Sontowski & Partner vorgestellt, die Stadtbücherei tatsächlich in das Obergeschoss des Geschäftshauses verlagert werden sollte, wären Besucher faktisch darauf angewiesen, eine privat bewirtschaftete Tiefgarage zu nutzen, deren Preisgestaltung ganz nach den Wünschen und Bedürfnissen eines Investors erfolgt. Gleiches gilt für das Rathaus: überspitzt gesagt, hätte der Investor es in der Hand, mit überteuerten Tarifen den motorisierten Besucherverkehr zum **Rathaus** – zum Beispiel alte Menschen, die einen Behördengang verrichten wollen - komplett zum Erliegen zu bringen.

### 7. Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH

Zu einem guten Teil stützt sich die Begründung des Bebauungsplans auf Ergebnisse eines Gutachtens des Unternehmens der BBE Handelsberatung GmbH. Der Umgang mit diesem Gutachten wirft jedoch einige Fragen auf, die die vorliegende Begründung nicht oder nur unzureichend beantwortet, was dem Faktor geschuldet zu sein scheint, dass hier mit großer Eile gearbeitet werden **musste**, offenbar auch dies, weil dieser Bebauungsplan einseitig die Interessen der Investoren bedient.

### 7.1 Nur vorläufige Stellungnahme

Auf Seite 15 der Begründung heißt es, dass die Firma BBE Handelsberatung derzeit das vorliegende Einzelhandelsgutachten untersucht. Dieses Einzelhandelsgutachten solle zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans beschlossen werden, um sicherzustellen, dass die Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich liegen. Auf Seite 19 wird weiter erläutert, es sei „sozusagen als **Vorab-Stellungnahme**“ eine gutachterliche Stellungnahme der BBE Handelsberatung aus August 2013 erstellt und vorgelegt worden, die bereits jetzt Eingang in den Aufstellung- und Abwägung-Prozess zu diesem Bebauungsplan finde. Die Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes schaffe eine Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt, was nötig sei, um Stadt- bzw. Stadtteilzentren zu schützen, sie weiterzuentwickeln und die Nahversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Es wird angeführt, dass laut Stellungnahme der BBE verträglich sei, den zentralen Versorgungsbereich bis zur so genannten Waldgrabenanlage zu vergrößern. So ergebe sich eine harmonische Abrundung des Einzelhandels (Seite 19). Auf Seite 26 wird nochmals konstatiert: „Die gutachterlichen Betrachtungen, insbesondere die aktuelle Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH, hat die Stadt Kleve zum Gegenstand ihrer städtebaulichen Abwägung werden lassen. Sie schließt sich ihnen nach erfolgter Prüfung vollumfänglich an.“

Einmal abgesehen von der Tatsache, dass eine Formulierung wie „harmonische Abrundung des Einzelhandels“ eine Metapher ohne inhaltlichen Wert ist, ergeben sich aus den vorliegenden Äußerungen einige Fragen. Zum einen räumt die Begründung selbst ein, dass es sich um eine „Vorab-Stellungnahme“ handelt, also um vorläufige Ergebnisse, die im Zuge weiterer Arbeiten, die offenbar noch nicht abgeschlossen sind, möglicherweise noch eine Veränderung erfahren können. Zeitgleich mit dem Bebauungsplan soll diese Stellungnahme vom Rat beschlossen werden, sie dient allerdings schon vor ihrem Beschluss als Grundlage dieses Plans. D.h., Änderungen, Ergänzungen und neue Entwicklungen können nicht mehr berücksichtigt oder eingearbeitet werden.

### 7.2 Fehlender Untersuchungsauftrag

Der Sachverhalt wird noch fragwürdiger, wenn man dieses Gutachten näher betrachtet und insbesondere der Frage nachgeht, was zur Aufgabe der gutachterlichen Stellungnahme gehörte und was nicht. Auf Seite 3 der „Stellungnahme **Kleve-Unterstadt**“ heißt es dazu wörtlich: „Im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme wird auftragsgemäß keine Prognose

zu den zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekten vorgenommen, die als Grundlage der Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen dient."

Gleichwohl werden innerhalb der Stellungnahme an verschiedenen Stellen Prognosen dazu erstellt. Zum Beispiel auf Seite 19: „Dies schließt allerdings nicht aus, dass es innerhalb der Innenstadt zu einer Verschiebung der Einkaufslagen kommen kann. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches werden damit voraussichtlich nicht einhergehen." Es sei nicht mit einer räumlichen Ausdehnung des Marktgebietes zu rechnen.

### 7.3 Pauschaler Ausschluss negativer Folgen

Auf Seite 20 wird erläutert: „Städtebaulich negative Auswirkungen auf Nahversorgungszentren und sonstige wohnungsnahe Standorte können angesichts der Angebots bzw. Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden." Es sei nur eine geringe Angebotsüberschneidung mit Nahversorgungsstandorten zu unterstellen. Umsatzumverteilungseffekte außerhalb des Untersuchungsgebietes bezögen sich auf eine Vielzahl von Betrieben bzw. Standorten, so dass nachteilige Auswirkungen aufgrund der geringen Umsatzbedeutung des Planvorhabens ausgeschlossen werden könnten. Abschließend sei festzuhalten: „dass durch das Planvorhaben die Versorgung für die Bevölkerung im Hauptzentrum Innenstadt modernisiert und mittelfristig gesichert werden kann." Die stärksten Wettbewerbswirkungen seien innerhalb der Innenstadt zu erwarten.

### 7.4 Widersprüchliche Schlussfolgerungen

Diese in sich widersprüchlichen Äußerungen bedürfen einer Erläuterung, die der vorliegende Bebauungsplan in seiner Begründung völlig vermissen lässt. Es werden immerhin am Rande der bisherigen Innenstadt Kleves ca. 8000 m<sup>2</sup> neue Gewerbefläche geschaffen. Weitere Flächen entstehen in im benachbarten Hotel, sind im geplanten **Mischgebiet** südlich der Hafenstraße vorgesehen und im Neubau eines Geschäftshauses am Opschlag bereits vorhanden. Es handelt sich also bei dem Vorhaben inklusive der bereits geschaffenen Veränderungen um den Versuch, die Klever Kernstadt um 20 bis 25 Prozent Gewerbefläche zu erweitern.

Dafür, dass die Gutachter anführen, die Erforschungen möglicher Umsatzverschiebungen gehörten gar nicht zu ihrem Untersuchungsauftrag, lehnen sie sich in ihrer Stellungnahme weit aus dem Fenster, allerdings mit einem widersprüchlichen Tenor. Einerseits sei „nichts Schlimmes" zu erwarten, es gebe zwar Wettbewerbswirkungen innerhalb der Innenstadt, doch im wesentlichen führe dies zu einer Modernisierung und mittelfristigen Sicherung der Versorgung der Bevölkerung im Hauptzentrum.

Im wesentlichen erscheint diese Stellungnahme der Gutachter als unsubstantiierte Einschätzung, zumal diese auch nicht näher untersucht werden sollte. Von der Begründung eines Bebauungsplans darf jedoch eine deutlich detailliertere Einschätzung dessen, wie sich eine Vergrößerung der innerstädtischen Gewerbefläche um schätzungsweise 25 Prozent auswirkt, erwartet werden.

### 7.3 Vorgenommene Bewertung des Besatzes

Interessanterweise haben die Gutachter von der Verwaltung auch die Gelegenheit erhalten, die Neuansiedlung des Geschäftshauses im Hinblick auf die vom potenziellen Investor genannten Mieter zu überprüfen. Dies zeigt einmal mehr die intensive Verknüpfung dieses Bebauungsplans mit den Interessen eines Investors und dürfte letztlich gerade aufgrund ihrer Detailtiefe auf lange Sicht ein Muster ohne Wert darstellen, denn welche Betriebe sich dort ansiedeln und halten, ist immer noch Gegenstand privatwirtschaftlicher Erwägungen. Keine Stadt in westeuropäischen Kulturkreisen kann einen Investor dazu zwingen ein Geschäft zu betreiben, welches dauerhaft Verlust abwirft, nur weil dessen Angebot in der Stadt bisher gefehlt habe.

### 7.4 Keine Ergänzung des Angebots

Doch selbst wenn man unterstellt, dass die in der Liste des Investors genannten Geschäfte tatsächlich nach Kleve kommen, überrascht die Einschätzung der diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden **BBE-Stellungnahme**. Angesichts zweier Schuhhändler, die in der Besatzliste genannt sind, werden Folgen für die Klever Innenstadt, in der sich bereits sechs Schuhfachgeschäfte sowie ein Kaufhaus mit großer Schuhabteilung befinden, nicht ausgeschlossen. „Strukturelle Auswirkungen“ seien jedoch nicht zu erwarten. Die ebenfalls als Mieter gehandelte Drogeriekette Müller trete in Wettbewerb zu diversen anderen Drogerien und Fachabteilungen (unter anderem). „Strukturelle Auswirkungen“ seien jedoch nicht zu erwarten. Dies mag für jeden Einzelfall womöglich zutreffen, allerdings lässt die Stellungnahme die Gesamtschau vermissen. Das Fazit des Autors zum ihm vorgelegten Nutzungskonzept für das Geschäftshaus am Minoritenplatz scheint denn auch alles andere als zutreffend: „Das Nutzungskonzept für das Geschäftshaus am Minoritenplatz stellte eine bedarfsgerechte Ergänzung des innerstädtischen Angebots dar.“ Nach dem üblichen Sprachgebrauch bedeutet das Wort Ergänzung die Erweiterung um etwas bisher Fehlendes. Wie angesichts von drei Bekleidungsgeschäften, zwei Schuhgeschäften und einem Drogeriemarkt von einer Ergänzung gesprochen werden kann, erscheint schleierhaft.

### 7.5 Datierung des Gutachtens wirft Zweifel auf

Vollends unverständlich wird dieses Urteil angesichts der Tatsache, dass als Datum des „Auszugs zur Stellungnahme“ der August 2013 angeführt wird. Der Verfasser dieser Anregungen selbst erhielt jedoch im September 2013 den **Anruf** eines Mitarbeiters der BBE

Im wesentlichen erscheint diese Stellungnahme der Gutachter als unsubstantiierte Einschätzung, zumal diese auch nicht näher untersucht werden sollte. Von der Begründung eines Bebauungsplans darf jedoch eine deutlich detailliertere Einschätzung dessen, wie sich eine Vergrößerung der innerstädtischen Gewerbefläche um schätzungsweise 25 Prozent auswirkt, erwartet werden.

### 7.3 Vorgenommene Bewertung des Besatzes

Interessanterweise haben die Gutachter von der Verwaltung auch die Gelegenheit erhalten, die Neuansiedlung des Geschäftshauses im Hinblick auf die vom potenziellen Investor genannten Mieter zu überprüfen. Dies zeigt einmal mehr die intensive Verknüpfung dieses Bebauungsplans mit den Interessen eines Investors und dürfte letztlich gerade aufgrund ihrer Detailtiefe auf lange Sicht ein Muster ohne Wert darstellen, denn welche Betriebe sich dort ansiedeln und halten, ist immer noch Gegenstand privatwirtschaftlicher Erwägungen. Keine Stadt in westeuropäischen Kulturkreisen kann einen Investor dazu zwingen ein Geschäft zu betreiben, welches dauerhaft Verlust abwirft, nur weil dessen Angebot in der Stadt bisher gefehlt habe.

### 7.4 Keine Ergänzung des Angebots

Doch selbst wenn man unterstellt, dass die in der Liste des Investors genannten Geschäfte tatsächlich nach Kleve kommen, überrascht die Einschätzung der diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden **BBE-Stellungnahme**. Angesichts zweier Schuhhändler, die in der Besatzliste genannt sind, werden Folgen für die Klever Innenstadt, in der sich bereits sechs Schuhfachgeschäfte sowie ein Kaufhaus mit großer Schuhabteilung befinden, nicht ausgeschlossen. „Strukturelle Auswirkungen“ seien jedoch nicht zu erwarten. Die ebenfalls als Mieter gehandelte Drogeriekette Müller trete in Wettbewerb zu diversen anderen Drogerien und Fachabteilungen (unter anderem). „Strukturelle Auswirkungen“ seien jedoch nicht zu erwarten. Dies mag für jeden Einzelfall womöglich zutreffen, allerdings lässt die Stellungnahme die Gesamtschau vermissen. Das Fazit des Autors zum ihm vorgelegten Nutzungskonzept für das Geschäftshaus am **Minoritenplatz** scheint denn auch alles andere als zutreffend: „Das Nutzungskonzept für das Geschäftshaus am Minoritenplatz stellte eine bedarfsgerechte Ergänzung des innerstädtischen Angebots dar.“ Nach dem üblichen Sprachgebrauch bedeutet das Wort Ergänzung die Erweiterung um etwas bisher Fehlendes. Wie angesichts von drei Bekleidungsgeschäften, zwei Schuhgeschäften und einem Drogeriemarkt von einer Ergänzung gesprochen werden kann, erscheint schleierhaft.

### 7.5 Datierung des Gutachtens wirft Zweifel auf

Vollends unverständlich wird dieses Urteil angesichts der Tatsache, dass als Datum des „Auszugs zur Stellungnahme“ der August 2013 angeführt wird. Der Verfasser dieser Anregungen selbst erhielt jedoch im September 2013 den Anruf eines Mitarbeiters der BBE



Handelsberatung GmbH, indem er detailliert zu seinem Einkaufsverhalten und zu seiner Einkaufszufriedenheit befragt wurde. Dieser Anruf erfolgte am 12. September 2013, und im Hintergrund war zu hören, wie andere Mitarbeiter des Unternehmens ebenfalls Anrufe an Klever Bürger tätigten.

Hier das Gedächtnisprotokoll des Anrufs, veröffentlicht am 12. September um 18:35 Uhr im kleveblog:

»Ein überraschender Anruf: Ralf, wo kaufst du ein?

rd | 12. September 2013, 18:39 | 13 Kommentare

Es klingelte das Telefon, es meldete sich ein freundlicher Herr, er rufe an im Auftrag der Stadt Kleve und sei von der Betrieblichen Beratung Einzelhandel. Gerne würde er mir ein paar Fragen zu meinem Einkaufsverhalten stellen. Na dann mal los! Wo ich Lebensmittel und Getränke einkaufe, wo Bekleidung, wo Möbel, wo Schmuck. Der Stadtteil genüge, wobei das EOC offenbar als eigener Stadtteil gilt. Ich antwortete sehr viel „Innenstadt“. Bei Computern allerdings **musste** ich „Internet“ sagen, weil ich mir vorgenommen hatte, zur Verbesserung des Menschengeschlechts dem guten Mann die Wahrheit zu sagen. Dann die nächste Fragerunde: Ob ich denn schon einmal in Duisburg, Oberhausen, Bocholt, **Nimwegen** eingekauft hätte. Nie, nie, nie, ab und zu. Und wie ich mit dem Einkaufsangebot in Kleve zufrieden sei? Ich: „Sehr.“ während er mich so aushorchte, hörte ich im Hintergrund eine Kollegin dasselbe fragen.

Man kann der Stadt also keinesfalls vorwerfen, nicht mit einer Art von Gründlichkeit den Tatsachen zur Einkaufsstadt Kleve auf den Grund gehen zu wollen. Und es ist doch schön, wenn unsereins die Gelegenheit erhält, die Dinge mit den richtigen Antworten in eine vernünftige Richtung zu lenken.«

Einmal mehr wirft die zeitliche Abfolge zwischen dem einholen und analysieren von Informationen, deren Abfassung in Form einer Stellungnahme und deren Einarbeitung in die Begründung des Bebauungsplans Zweifel hinsichtlich des korrekten Vorgehens auf. Deshalb an dieser Stelle die Anregung, ein Unternehmen, welches unabhängig agieren kann, mit einem umfassenden Prüfauftrag zu versehen, der gerade nicht heikle Punkte ausdrücklich ausspart, und die *endgültigen* Ergebnisse dieser Prüfung, die sich keinesfalls auf einen Investor fokussieren sollten, dem Rat und der Verwaltung vorzustellen, und als Grundlage für die dann zu verfassende Begründung eines Bebauungsplans für das fragliche Gelände heranzuziehen.

## 8. Prognostizierte Umsätze

Aktuell kalkuliert der Handel hinsichtlich der je Quadratmeter Nettoverkaufsfläche zu realisierenden Umsätze, ab denen ein rentables Wirtschaften möglich ist, mit etwa 250 € pro

Quadratmeter. Das Geschäftshaus der Firma Sontowski & Partner, die als Investoren auf dem Minoritenplatz vorgesehen sind, müsste also bei einer angenommenen Fläche von 8000 m<sup>2</sup> einen Umsatz von 20 Millionen € pro Jahr erzielen. Umsätze in dieser Größenordnung müssten also zusätzlich generiert werden (durch Kunden, die nunmehr in Kleve bleiben und nicht mehr auswärts einkaufen, oder durch zusätzliche Kunden, die nach Kleve kommen, oder durch zusätzliche Ausgaben von Bestandskunden). Da es fraglich scheint, in Zeiten, in denen der Handel unter anderem über Stagnation klagt, in denen der online-Handel von Jahr zu Jahr neue Rekordhöhen erreicht, diese Zuwächse tatsächlich zu erreichen, ergeben sich vermutlich gravierende Verschiebungen der Umsätze in der Klever Innenstadt.

### 8.1 Mangelhafte Analyse der wirtschaftlichen Folgen

Eine schlüssige Antwort darauf, wie damit umgegangen werden soll, lässt die Begründung des Bebauungsplans vollständig vermissen. Stattdessen wird pauschal argumentiert, durch die im Plangebiet zuzulassen Nutzungen trete hinsichtlich des Einzelhandelschwerpunktes eine deutliche Stärkung ein (Seite 26), die „weder für Kleve noch für die Nachbarstädte mit unzumutbaren Auswirkungen verbunden“ sei (Seite 27). Erneut beruft sich die Stadt auf das zum Zeitpunkt der Abfassung offensichtlich noch nicht fertig gestellte Gutachten der BBB Handelsberatung GmbH. Erneut wird eine sachgerechte Abwägung behauptet, insbesondere seien die möglichen Auswirkungen auf die anderen Einkaufsbereiche in der Innenstadt von Kleve, in Kleve insgesamt sowie auf die betroffenen Städte in der umgebenden Region betrachtet worden. Dies steht jedoch im Widerspruch zur Aufgabenstellung des Gutachtens, die bereits oben zitiert wurde: „Im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme wird auftragsgemäß keine Prognose zu den zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekten vorgenommen, die als Grundlage der Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen dient.“

### 8.2 Aussagen außerhalb des Untersuchungsauftrags als Begründung

Auf Seite 28 der Begründung heißt es: „Soweit die Gutachter Umverteilungseffekte herausgearbeitet haben, liegen diese stets so, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung durch eine konkurrenzbedingte Schließung von Einzelhandelsbetriebe nicht zu befürchten ist.“ Dies zu untersuchen, war offenbar nicht die Aufgabe der BBE Handelsberatung GmbH, es gibt außer den eher pauschalen Äußerungen, die bereits im vorigen Kapitel zitiert wurden, keine Belege dafür. Insbesondere eine detaillierte Ausarbeitung der Frage, wie dieser zusätzliche Umsatz tatsächlich generiert werden soll, fehlt.