

Auslegung -Beteiligung gem. § 4 (2) Behörden und Träger öffentlicher Belange

1_1	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	<p>Das Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass der Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB hätte durchgeführt werden dürfen, da von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen – hier auf den archäologischen Kulturgüterschutz - auszugehen ist. Die Planung führe zu einer massiven Beeinträchtigung des rechtskräftig in die Denkmalliste der Stadt Kleve eingetragenen Bodendenkmals KLE-245 (Altstadt Kleve). Das Ergebnis der Vorprüfung, ob der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden könne, müsse gem. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) zwangsläufig dazu führen, dass das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar sei.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stadt Kleve war bewusst, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-279-1 das eingetragene Bodendenkmal KLE-245 tangiert. Mit der Ausweisung der Baugrenzen und Baulinien war der Plangeberin auch bewusst, dass – insbesondere durch die Errichtung einer Tiefgarage – Bodendenkmalsubstanz verloren gehen würde. Keinesfalls teilt die Plangeberin aber die Einschätzung, dass von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den archäologischen Kulturgüterschutz auszugehen sei.</p> <p>Für den betroffenen Bereich in der Klever Unterstadt (Minoritenplatz und angrenzende Stadtstrukturen) existiert bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1-212-0. Dieser Plan hat im Jahre 1994, also zeitlich vor der Eintragung der Innenstadt Kleves als Bodendenkmal, Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan Nr. 1-212-0 weist nahezu für den gesamten Bereich zwischen Rathaus und Spoykanal und zwischen Hafestraße und der südlichen Bebauung des Minoritenplatzes eine Tiefgarage aus, die demnach bislang planungsrechtlich zulässig ist. Nach dem aktuell gültigen Bebauungsplan ist insgesamt eine deutlich höhere bauliche Auslastung zulässig. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1-279-1 werden die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 1-212-0 überarbeitet und den aktuellen Zielvorstellungen der Stadtentwicklung angepasst. Insofern ist planungsrechtlich nicht von erheblichen Umwelteinwirkungen auszugehen, da der Eingriff diesbezüglich bislang schon zulässig war. Das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1-279-1 gem. §13a BauGB ist somit nach Auffassung der Stadt Kleve rechtmäßig.</p>
-----	--	--	---

1_2	<p>Durch das Amt für Bodendenkmalpflege bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die Planung, da sie die massive Zerstörung eines bedeutenden Bodenarchivs zur Folge hätte und die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung, nach dem Planungsleitsatz des § 11 DSchG NW, durch die Gemeinden zu gewährleisten sei. Dem werde die vorliegende Planung nicht gerecht.</p> <p>Das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland weist auf frühere archäologische Sondagen hin, die gezeigt hätten, dass sich der nördliche Teil der historischen Stadtbefestigung nur wenige Dezimeter unter dem derzeit als Parkplatz genutzten Bereich befinden, welcher auf einer „Bombenbrache“ des zweiten Weltkriegs entstand. Insofern bedinge eine Umsetzung der Planung eine umfangreiche Beseitigung großer Teile der historischen Stadtbefestigung.</p> <p>Das Amt für Bodendenkmalpflege weist auf die aktuelle Untersuchung im Bereich der östlichen Stadtmauer hin, durch die ihre Existenz erneut nachgewiesen worden und die beeindruckende Massivität und Vollständigkeit der inneren und äußeren Stadtmauer sowie des Nordostturms zu Tage getreten sei.</p> <p>Die Rechtslage werde seitens der Plangeberin völlig verkannt, da keinesfalls davon ausgegangen werden könne, dass über die Bodendenkmäler nach dem Ergraben in denkmalrechtlichen Verfahren zu entscheiden sein werde.</p> <p>Der Bebauungsplan in der vorliegenden Form würde Baurecht schaffen, das aufgrund denkmalrechtlicher Vorgaben wieder eingeschränkt werde. Insofern</p>	<p>Die Stadt Kleve ist sich der Beeinträchtigung der Bodendenkmalsubstanz durch die Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 1-279-1 bewusst. Die Verwaltung hat auf Grund der Anregung nach der Offenlage das Gespräch mit dem Amt für Bodendenkmalpflege gesucht. Am 03.07.2012 und am 11.10.2012 fanden diesbezüglich gute und zielführende Gespräche mit den Vertretern der Bodendenkmalpflege statt. Ergänzend wurden im August/ September 2012 archäologische Untersuchungen im Bereich des Minoritenplatzes durchgeführt. Die innere (ältere) und die äußere (jüngere) Stadtmauer und deren Verlauf wurden dokumentiert und die Lage eindeutig geklärt. Ebenfalls wurde die Lage der Wassergräben jeweils vor den Stadtmauern nachgewiesen. In einem Suchschnitt (parallel zur Minoritenstraße; gegenüber des Bürgerbüros; auf der unteren Parkebene) wurde eine hochmittelalterliche Aufschüttung mit Wassergraben freigelegt. Hierbei handelt es sich vermutlich um eine sog. Motte (vgl. Erdhügelburg), die vor Errichtung der Stadtmauer existiert hat.</p> <p>Mit dem Amt für Bodendenkmalpflege wurden am 11.10.2012 folgende Punkte erörtert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ausdehnung der Motte soll im Rahmen einer weiteren archäologischen Untersuchung geklärt werden. Dies ist von großer Bedeutung, um sie im Rahmen der konkreten Gebäu-deplanung angemessen berücksichtigen zu können. Die Motte soll weitestgehend ungestört im Boden erhalten werden. Nach Klärung der genauen Höhenlage ist es aus Sicht des Amtes für Bodendenkmalpflege denkbar, die geplante Tiefgarage über der Motte zu errichten. • Die innere Stadtmauer könnte die Grenze für die Ausdehnung der Tiefgarage in Richtung Wallgrabenzone sein. Für eine Zufahrt könnte die Mauer unterbrochen werden. Oberhalb der Geländeoberfläche könnte sowohl die äußere als auch die innere Stadtmauer hier überbaut werden. Hier besteht noch Klärungsbedarf. Die weitere Planung wird im neuen Teil-Bebauungsplan Nr. 1-279-2 fortgeführt. • Im Bereich des vorgefunden Turms „Netelenhorst“ könnte der historische
-----	--	--

		<p>könnten ggf. Entschädigungsansprüche entstehen, wenn keine angemessene Berücksichtigung des Bodendenkmalschutzes im Bauleitplanverfahren erfolgt.</p> <p>Das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland weist darauf hin, dass eine Verlagerung der archäologischen Untersuchung auf das denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren oder Baugenehmigungsverfahren nicht akzeptabel sei und verweist auf ein Schreiben vom 14.12.2011, in dem bereits darauf hingewiesen wurde, dass das denkmalrechtlich vorgeschriebene Benehmen gem. § 21 Abs. 4 DSchG NW nicht in Aussicht gestellt werden könne.</p> <p>Das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland regt weiter an, mittels weiterer archäologischer Untersuchungen die archäologische Befundsituation im gesamten Bereich der Tiefgarage zu klären. Es sei weiterhin mittels archäologischer Suchschnitte die konkrete Ausdehnung der Wallgrabenzone zu überprüfen. Auf Grundlage dieser Untersuchung sei die Planung mit dem Ziel des Erhalts von Bodendenkmalsubstanz anzupassen. Es sei Aufgabe der Bauleitplanung, den maßgeblichen Sachverhalt vor Satzungsbeschluss zu klären und den Erhalt der Bodendenkmalsubstanz durch geeignete Festsetzungen zu gewährleisten.</p> <p>Grundsätzliche Bedenken erhebt das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland des LVR gegen die Planung, da diese die historische Stadtkante des Mauerrings verunklaren werde.</p>	<p>Verlauf der Stadtmauern rekonstruiert werden. Auf das vorgefundene Mauerwerk könnte aufgemauert werden, um die historische Situation erlebbar zu machen. Es wird aber kein „musealer“ Charakter angestrebt. Die Baugrenzen der Gebäude Los 3b und Los 2/3a werden im Bebauungsplan im nötigen Maß an die Lage der Stadtmauer angepasst. Im weiteren Verlauf des öffentlichen Raums, aber auch in den Gebäuden, könnte der Verlauf der Stadtmauern im Bodenbelag nachgezeichnet werden.</p> <p>Zwischenzeitlich sind in Abstimmung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege im Bereich des geplanten Sondergebiets ergänzende archäologische Untersuchungen im Februar und März 2013 durchgeführt worden, um die Ausdehnung der Hügelaufschüttung genauer abgrenzen zu können. Die Begrenzung nach Süden und Osten konnte anhand eines nachgewiesenen Wassergrabens ermittelt werden, die Ausdehnung nach Norden und Westen ist dagegen weiterhin unklar. Derzeit besteht im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan allerdings kein Bedarf zur weiteren Untersuchung und Klärung an dieser Stelle. Die Frage der Höhenlage des Denkmals konnte in Teilbereichen geklärt werden. Im Süden liegt die Oberkante der Hügelaufschüttung bei 14,20 m über NN und damit 1,80 m unterhalb der Geländeoberkante, die bei 16,00 m liegt. Der Schnitt weiter nördlich hat eine Oberkante der Hügelaufschüttung von maximal 14,50 m über NN ergeben (bei 15,10 m Geländeoberkante).</p> <p>Zur Erörterung der Ergebnisse und Abstimmung der Bedeutung für die vorliegende Planung wurde am 15.04.2013 ein weiteres Gespräch mit dem Amt für Bodendenkmalpflege geführt.</p> <p>Die Diskussion vom 11.10.2012 wurde wie folgt ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inwiefern die Überbauung der hochmittelalterlichen Hügelaufschüttung durch eine Tiefgarage möglich ist, muss anhand von konkreten Höhenprofilen geklärt werden. Dem Amt für Bodendenkmalpflege werden entsprechende Planunterlagen zur Verfügung gestellt, damit im weiteren Verfahrensverlauf eine fachliche Einschätzung und Abstimmung dazu erfolgen kann.
--	--	---	--

			<ul style="list-style-type: none">• Es wird nur die östliche Baugrenze des Sondergebiets an den historischen Verlauf der Stadtmauer angepasst. Die westliche Baugrenze des ehemaligen Nutzungsgebiets MK 3 (das im neuen Teil-Bebauungsplan Nr. 1-279-1 dem Nutzungsgebiet MK entspricht) bleibt dagegen unverändert, da die Lage der äußeren Stadtmauer hier nur partiell überformt wird. Der abgeknickte Verlauf der Baugrenze und die damit erzielte Spitzwinkligkeit gegenüber der Stadtmauer sind zu begrüßen. Zum Ausgleich der teilweisen Überdeckung soll der Nordostturm der äußeren Stadtmauer bei der Bebauung des Bereichs besonders beachtet und durch gestalterische Maßnahmen abstrakt hervorgehoben werden, da er auf prägnante Weise die historische Stadtbefestigung verdeutlicht.
--	--	--	--

2	Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MWEBWV NRW)	<p>Das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MWEBWV NRW) weist darauf hin, dass es sich bei dem historischen Stadtkern Kleves um eines der bedeutendsten und substantiell besterhaltenen mittelalterlichen Denkmalensembles in NRW handelt, dem das Land durch die frühe Unterschutzstellung und wiederholte umfangreiche wissenschaftliche Untersuchungen besonders im Bereich der Bodendenkmalpflege Rechnung getragen hat. In allen Planungsvorhaben unterliege die Stadt Kleve als Kommune der besonderen Sorgfalts- und Erhaltungspflicht ihrer Denkmäler. Das MWEBWV NRW bittet um Mitteilung, in welcher Weise diesem Umstand planungsrechtlich Rechnung getragen wird und inwieweit Planungsalternativen geprüft wurden. Insbesondere bittet das Ministerium um Mitteilung, wie das Planungsziel eines Neubaus von einem Bankgebäude mit Tiefgaragen an einer städtebaulich derart sensiblen Stelle mit den Interessen der Bodendenkmalpflege in Einklang gebracht werden solle.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die historische Recherche des Klever Stadtarchivs und die bereits durchgeführten archäologischen Untersuchungen im Jahre 2011, die Gegenstand der Offenlage waren, bestand grundsätzlich Kenntnis über die vorhandene Bodendenkmalsubstanz. In dem Bereich des geplanten Loses 3b für den Neubau eines Bankgebäudes mit Tiefgarage ging die Plangeberin davon aus, dass sich die Unterkante der Tiefgarage über der Oberkante der Denkmalsubstanz befindet und diese weitgehend unangetastet im Boden verbleiben könne. Erst nach dem Abriss der Gebäude an der Werftstraße war eine detaillierte archäologische Recherche in diesem Bereich möglich. Ergänzend dazu wurden in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege weitere Untersuchungen im August/ September 2012 sowie im Februar/ März 2013 im Bereich des Minoritenplatzes durchgeführt. Insgesamt ist die archäologische Situation im gesamten Plangebiet somit sehr gut dokumentiert. Auf die Ausführungen der Verwaltung zu den Abwägung 1 wird verwiesen.</p>
---	--	---	--

3	LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland	Das LVR-Amt für Denkmalpflege regt an, die zum Vorplatz der Unterstadtkirche (St. Mariä Empfängnis) dargestellten Baugrenzen als Baulinien festzusetzen, um die historische Stadtkante aufzunehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Durch die Festsetzung der Baulinien wird die städtebauliche Figur des Vorplatzes präziser dargestellt. Ferner wird so den Intentionen der für diesen Bereich geltenden Denkmalsbereichssatzung Tiergartenstraße/ Kavarinerstraße Rechnung getragen.
4	Kreis Kleve – Der Landrat	Der Landrat weist darauf hin, dass im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Altablagerung sämtliche Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen sind. Eingriffe in den Boden seien in diesem Bereich durch einen anerkannten Gutachter begleiten zu lassen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist Bestandteil der Planzeichnung und beinhaltet folgenden Absatz: „Eingriffe in den Boden im Bereich von Altstandorten sind durch einen im Bereich der Altlasten erfahrenen Gutachter zu begleiten, welcher im Vorfeld der Unteren Bodenschutzbehörde bekannt zu geben ist.“ Die Planzeichnung wird um den Zusatz ergänzt, dass „sämtliche Maßnahmen im Bereich von ausgewiesenen Altablagerungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen sind.“

5	Deichverband Xanten-Kleve, Der Deichgräf	Der Deichgräf weist darauf hin, dass bei der Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Planbereich in den Spoykanal die wasserwirtschaftliche Untersuchung zum Einzugsgebiet Spoykanal zu berücksichtigen sei. Der Deichgräf weist ebenfalls darauf hin, dass bei der Betrachtung des Spoykanals berücksichtigt werden sollte, dass das Gewässer in der Planungseinheit PE_RHE_1000 unter der Kennung DE_NRW_27984_0 zu den berichtspflichtigen Gewässern im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie gehört.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die nach dem Wasserrecht erforderlichen Einleitungserlaubnisse wurden durch die zuständige Wasserbehörde bereits erteilt. Insofern besteht kein Handlungsbedarf.
6_1	Stadtwerke Kleve GmbH	Die Stadtwerke Kleve weisen darauf hin, dass im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen sei, dass für Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) eine Trassenbreite von min. 1,0 m im öffentlichen Raum benötigt wird, die beidseitig auf einer Breite von 2,5 m von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sei.	Die Vorgaben zur Leitungsführung wurden bereits im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nach Vorabstimmung mit den Stadtwerken berücksichtigt und werden auch in der Ausführungsplanung Anwendung finden.

6_2		Die Stadtwerke Kleve weisen darauf hin, dass ein zentral gelegener Standort im öffentlichen Raum für eine Transformationsstation von 5 m x 2 m vorzusehen sei. Dabei sei zu prüfen, ob die derzeit vorhandene Transformationsstation im Keller des Rathauses nach dem Um- bzw. Neubau am jetzigen Standort verbleiben kann.	Der Standort für eine Transformationsstation ist im Bereich des Loses 3b mittels einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Im Zuge der weiter fortgeschrittenen Gebäudeplanung für das dort vorgesehene Bau-vorhaben hat sich bezüglich der genauen Lage eine Modifikation ergeben, sodass die Fläche im neuen Bebauungsplan Nr. 1-279-1 geringfügig verschoben wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Trafostation im Keller des Rathauses verbleibt. Details werden im weiteren Verfahren zur Rathaussanierung geklärt. Mit den Stadtwerken wird im Falle anderer Optionen frühzeitig Kontakt aufgenommen.
7	Niederrheinische Verkehrsbetriebe AG (NIAG), Moers	Die NIAG äußert keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, weist jedoch darauf hin, dass der City-Bus zwischen Bahnhof und EOC – anders in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt – alle 30 Minuten, also zweimal stündlich, verkehrt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in dem betreffenden Punkt korrigiert.
8	Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf	Die Wehrbereichsverwaltung West weist darauf hin, dass sie davon ausgeht, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen eine Höhe von 20 m über Grund nicht überschreiten. Sollte dies der Fall sein, bittet sie darum, mit ihr eine erneute Abstimmung durchzuführen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält bereits folgenden Hinweis: „Für alle Gebäude und Gebäudeteile, die eine Bauhöhe von 20 m überschreiten, ist eine Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf erforderlich.“
9	Kleve	Kleve Marketing äußert Bedenken gegen den	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird teilweise

	Marketing GmbH & Co. KG	<p>Bebauungsplan 1-279-1 bzw. die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung und Nutzung dieses Bereichs und fordert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verzicht auf ein geschlossenes Shopping-Center, Realisierung eines offenen, gegliederten Geschäftskomplexes mit einem attraktiven Flächenangebot für ein oder zwei großflächige Mieter. • Ergänzendes Flächenangebot in Form von mittleren (300 – 600m²) und kleineren Mieteinheiten. • Platzierung der Einzelhandelsflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum heutigen Beginn der Fußgängerzone am südöstlichen Ende des Minoritenplatzes. • Sicherstellung einer hohen Durchlässigkeit der Bebauung mit Wegeverbindungen auch in Richtung Kavarinerstraße. <p>Ferner weist Kleve Marketing darauf hin, dass der Bebauungsplan mehr Einzelhandelsflächen zulässt, als die CIMA in ihrem Fachgutachten bzw. der Einzelhandelsentwicklung für verträglich hält. In diesem Zusammenhang bezweifelt Kleve Marketing, dass das Angebot zu Neuansiedlungen führen wird und befürchtet, dass es lediglich zu Verlagerungen in der Innenstadt bereits vorhandener Angebote kommt.</p> <p>Kleve Marketing regt an, einen Dialog über die weitere Entwicklung dieses Bereichs und der Innenstadt insgesamt aufzunehmen.</p>	<p>gefolgt.</p> <p>Die Behauptung von Kleve Marketing, der Bebauungsplan weise mehr Einzelhandelsflächen für den Bereich des Minoritenplatzes aus, als die CIMA in ihrem Gutachten von 2007 und in der gutachterlichen Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan aus dem Jahr 2012 für verträglich hält, ist falsch. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, das durch die CIMA erstellt wurde, stammt aus dem Jahr 2007. Als Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 1-279-1 wurde daher eine gutachterliche Stellungnahme der CIMA eingeholt, die auf Grundlage einer aktuellen Analyse der Einzelhandelsstrukturen prüft, inwiefern die geplante Einzelhandelsnutzung mit den vorhandenen Einzelhandels- und Innenstadtstrukturen in Kleve verträglich ist (vgl. Gutachten vom 16.04.2012). Im Gutachten von 2007 (S. 76) spricht die CIMA die Empfehlung aus, 7.000 m² Verkaufsfläche (VKF) für den Bereich des Minoritenplatzes als Obergrenze anzusehen, die nur bei konkreten und für die Gesamtattraktivität von Kleve relevanten Betreiberzusagen ausgeschöpft werden sollte. Realistischer erscheine eine Größenordnung von 5.000 bis 6.000 m² VKF. In der ergänzenden Untersuchung von 2012 prüft die CIMA, ob die Voraussetzungen für eine verträgliche Ausschöpfung der VKF-Obergrenze bei der vorliegenden Planung erfüllt sind. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Abweichung bei der VKF stadt- und regionalverträglich ist, zumal die erfolgte Berücksichtigung des grundlegenden konzeptionellen Ansatzes in Form des Rathausquartiers und die Abkehr von dem Ansatz eines Shopping-Centers viel wichtiger sei als die exakte Einhaltung des vorgegebenen Orientierungswertes. Sie empfiehlt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Einzelhandelsnutzung zu schaffen. Die Planung ist somit mit dem Gutachten von 2007 und der gutachterlichen Stellungnahme von 2012 konform.</p> <p>Die Stadt Kleve beabsichtigt kurzfristig die Beauftragung einer Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts von 2007. In diesem Zuge soll auch noch mal ausdrücklich das geplante Handels- und Dienstleistungszentrum in die Untersuchung einbezogen werden. Aktuell werden erneute Abstimmungsgespräche zur Verkaufsflächengröße und der Sortimentsfestsetzung für die geplante Nutzung geführt, weshalb noch nicht feststeht, ob die bisherigen Festsetzungen der Verkaufsflächen und Sortimente im Bebauungsplan bestehen bleiben oder eine</p>
--	-------------------------	---	--

			<p>Änderung erfolgen wird.</p> <p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Das bedeutet, dass hier die Möglichkeit zur Errichtung und Nutzung von zentrenrelevanten Einzelhandelsflächen geschaffen wird, die von ortsansässigen und neuen Unternehmen gleichermaßen in Anspruch genommen werden können. Weitergehende Steuerungsmöglichkeiten (z. B. Verbot von Umsiedlungen innerhalb der Innenstadt, detaillierte Größe der Ladeneinheiten) bestehen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht.</p> <p>Eine Platzierung von Einzelhandelsflächen im südöstlichen Bereich des Minoritenplatzes (Los 3b) ist auf Grund einer Entscheidung des Rates der Stadt Kleve (Errichtung eines Bankgebäudes) kurz- bis mittelfristig nicht gegeben. Die Ausweisung im Bebauungsplan würde aber zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen zulassen, da diese hier den Zielen der Stadtentwicklung entsprechen.</p>
--	--	--	--

10_1	Kleve Marketing GmbH & Co. KG – Beirat	Der Beirat von Kleve Marketing weist darauf hin, dass a) die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zu einer geringeren Transparenz führe,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt. zu a) Am 23. September 2009 hat der Rat der Stadt Kleve die Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan 1-279-0 beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 30.11.2009 bis 18.12.2009 einschließlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckte sich von der Bensdorpstraße bis zur Kavarinerstraße. Um eine bauabschnittsweise Entwicklung und eine frühere Realisierung der Planung für Los 4 zu ermöglichen, wurde das Bebauungsplangebiet nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geteilt. Der Bebauungsplan für den Bereich östlich des Spoykanals wurde unter der Nr. 1-279-0 weitergeführt und ist bereits rechtskräftig. Der Bebauungsplan für den übrigen Bereich wurde unter der Nr. 1-279-1 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB weitergeführt. Dies führte nicht zu einer geringeren Transparenz oder dem Verzicht auf Beteiligungsverfahren. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde für den gesamten Bereich durchgeführt, die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.05.2012 bis 05.06.2012 einschließlich. Somit wurden zwei Beteiligungsschritte durchgeführt, wie es auch im regulären (nicht beschleunigten) Verfahren vorgesehen ist. Die Stadt Kleve weist ausdrücklich darauf hin, dass durch die Wahl des Verfahrens, insbesondere auch im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung, ein Höchstmaß an Bürgerinformation, -partizipation und -mitbestimmung initiiert worden ist, was als vorbildlich angesehen werden muss. Das Bebauungsplanverfahren selbst erstreckt sich auf mittlerweile vier Jahre, in denen zahlreiche Informationsveranstaltungen durchgeführt worden sind, sodass der Vorwurf der mangelnden Transparenz sowohl in Bezug auf das formelle Bauleitplanverfahren als auch in Bezug auf das formelle Informations- und Beteiligungsangebot im Vorfeld und während des Bebauungsplanverfahrens als wenig substantiell anzusehen ist.
------	--	--	--

10_2		b) der offen gelegte Bebauungsplan bzw. die ermöglichte Bebauung kaum noch Ähnlichkeit mit dem Ergebnis des Werkstattverfahrens und der Bürgerbefragung 2009 habe,	Auf Grund der bisherigen Entscheidungen des Rates der Stadt Kleve zur Vergabe des Loses 3b wurde das ehemalige Los 3 in die Lose 2 und 3a geteilt. Im Zuge der Verhandlungen mit potenziellen Bauherren zeigte sich, dass das Los 3a so nicht mehr nachgefragt wurde. Insofern wurde eine Option angeboten, die Los 2 und Los 3a zusammenfasst. Daraus ergibt sich ein (größeres) Los 2 und ein (kleineres) Los 3b, was den Vorteil mit sich bringt, dass auf diese Weise attraktive innenstadttypische Nutzungen ermöglicht werden, die heutzutage einen größeren Raumbedarf haben als dies früher der Fall war. Die Neuorganisation der Lose im Zuge des Verhandlungsverfahrens (siehe oben) führt nicht zu einer Änderung der Grundkonzeption der von den Bürgern gewählten Variante C des Werkstattverfahrens, sondern verlängert im Wesentlichen lediglich den westlichen Baukörper (Los 2) um ca. 36 m, während sie den östlichen (Los 3b) gleichzeitig um ca. 40 m verkürzt.
10_3		c) es bereits heute im Bereich des Plangebiets zu erheblichen Behinderungen des Verkehrsflusses komme und regt eine gutachterliche Überprüfung der Verkehrs- und damit einhergehend der Lärmsituation an	Der Anregung wird gefolgt. Zwischenzeitlich wurden sowohl eine Verkehrsuntersuchung als auch eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse liegen vor und werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Dies betrifft eine geringfügige Modifikation des Kreisverkehrs Hafenstraße/ Ludwig-Jahn-Straße, um durch Anlegung eines Bypasses eine Optimierung des Verkehrsflusses herbeiführen zu können, sowie Festsetzungen zum Schallschutz. Unzumutbare Beeinträchtigungen haben sich im Rahmen der Gutachten wie erwartet nicht ergeben.
10_4		d) Der Beirat von Kleve Marketing bezweifelt, dass die Ausweisung des sog. Loses 2 im Bebauungsplan als „Sondergebiet“ für einen Innenstadtbereich typisch ist.	Die Ausweisung eines Kerngebiets hat rechtliche Gründe. Für die vorgesehene Nutzung von Los 2 durch Einzelhandel und Dienstleistung ist die Ausweisung eines Kerngebiets (MK), wie es in den angrenzenden Stadtquartieren üblich ist, ratsam, weil ein Kerngebiet Spielraum zur Feinsteuerung der Einzelhandelsnutzungen lässt. Nach der Logik der Baunutzungsverordnung ist ein Kerngebiet diejenige Gebietskategorie, in welcher Einzelhandelsnutzungen zulässig sein sollen. So ist eine flexible und zukunftsweisende Stadtentwicklung möglich.

10_5		<p>e) Die Dimensionierung, die Nutzung und die äußere Erscheinung des geplanten Baukörpers auf Los 2 fügt sich nach Auffassung des Beirats von Kleve Marketing nicht in das von Kleinteiligkeit geprägte Stadtbild Kleves ein. Der Beirat von Kleve Marketing ist der Auffassung, dass durch eine höhere Kleinteiligkeit die Aufenthaltsqualität im Bereich der Unterstadt verbessert werden könnte.</p>	<p>Diese Auffassung nimmt aus Sicht der Verwaltung in erster Linie Bezug auf die konkrete bauliche Ausgestaltung des Baukörpers, welche in der Sitzung des Haupt- und Finanz-ausschusses der Stadt Kleve am 20.06.2012 vorgestellt wurde. Diesbezüglich gilt, dass gestalterische Festsetzungen und konkrete Nutzungsvorgaben, die über eine Sortimentssteuerung hinausgehen, nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind, da diese ohnehin nur in einem groben Rahmen (z.B. was die Farbgebung oder Wahl von Materialien angeht) dort bestimmt werden können. Bis zu einem gewissen Maß können diese Aspekte in vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Kleve und dem potenziellen Bauherrn geregelt werden. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass eine kleinteilige Bebauung darüber hinaus besonders im Bereich von Einzelhandelnutzungen keine Garantie für die Qualität von Gebäuden, Freiflächen und Nutzungen darstellt. Darüber hinaus lassen sich größere Baukörper, wie sie durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht werden, durchaus in den vorhandenen Stadtgrundriss integrieren, wie das Werkstattverfahren im Jahr 2009, bei dem die Bürger maßgeblich beteiligt waren, gezeigt hat. Denn dort wiesen alle Entwürfe großformatige Baukörper auf, die über die Dimensionen des Bestands hinausgehen. Anders ginge dies auch gar nicht, schließlich bedarf der Einzelhandel heutzutage tendenziell größerer Verkaufsflächen als dies früher der Fall war. Die Neuorganisation der Lose im Zuge des Verhandlungsverfahrens (siehe oben) führt nicht zu einer Änderung der Grundkonzeption der von den Bürgern gewählten Variante C des Werkstattverfahrens, sondern verlängert lediglich den westlichen Baukörper (Los 2) um ca. 36 m, während sie den östlichen (Los 3b) gleichzeitig um ca. 40 m verkürzt. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Frage, ob ein Baukörper sich in einen innerstädtischen Haupteinkaufsbereich einfügt, nicht anhand von 36 m entschieden werden kann, da in solch zentraler Umgebung ganz andere Maßstäbe gelten.</p>
------	--	--	---

10_6		<p>f) Der Beirat von Kleve Marketing stellt sich außerdem die Frage, ob durch die Entwicklung des Minoritenplatzes in Zukunft noch ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen.</p>	<p>Durch die Bebauung des Minoritenplatzes werden die dort vorhandenen öffentlichen Stellplätze entfallen. Zum Ausgleich setzt der Bebauungsplan eine Tiefgarage im Bereich der Lose 2 und 3 fest, die so bemaßt ist, dass etwa die gleiche Anzahl an Stellplätzen untergebracht werden kann, wie die oberirdisch entfallenden Stellplätze. Es wird darauf hingewiesen, dass darüber hinaus öffentliche Parkplätze (Kirmesplatz, Ludwig-Jahn-Straße etc.) und Potenzialflächen zur Errichtung weiterer Stellplätze im Umfeld des Plangebiets in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, die bei Bedarf aktiviert werden können. Die Stadt Kleve wird darüber hinaus kurzfristig im Umfeld des Bahnhofs und an der Wiesenstraße insgesamt rund 200 neue Stellplätze schaffen. Es wird davon ausgegangen, dass im Bereich der Klever Unterstadt ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Stellplätze sind hier nach jüngsten Erfassungen tlw. nur unterdurchschnittlich ausgelastet bzw. belegt.</p>
10_7		<p>g) Nach Ansicht des Beirats von Kleve Marketing bietet das Grundstück des jetzigen „Hagebaumarkts“ an der Ludwig-Jahn-Straße deutliche Vorteile, u. a. hinsichtlich der Verkehrsanbindung und des Nahversorgungsangebots, für eine Nutzung, die bislang auf Los 2 möglich wäre. Das Konzept sei der Stadt Kleve bekannt.</p>	<p>Die Auffassung des Beirats von Kleve Marketing wird nicht geteilt. Für die Entwicklung eines solchen Vorhabens an diesem Standort liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl auf kommunaler als auch auf regionaler Ebene derzeit nicht vor. Ferner würde eine solche Entwicklung dem kommunalen Einzelhandels- und dem Stadtentwicklungskonzept, an deren Erarbeitung der Beirat beteiligt war, sowie den landesplanerischen Vorgaben zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben derzeit widersprechen. Da sich die Rahmenbedingungen der Einzelhandelslandschaft in Kleve angesichts der aktuellen Planung und Entwicklungen in der Klever Unterstadt derzeit in einer Umbruchphase befinden und das Einzelhandelskonzept bereits mehrere Jahre alt ist, beabsichtigt die Stadt Kleve kurzfristig eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts. Darin wird auch die Anregung aufgegriffen und vor dem Hintergrund der sich verändernden Ausgangslage erneut geprüft werden. Diese Thematik wird im Rahmen der Fortführung des neuen Teil-Bebauungsplans Nr. 1-279-2 weiter behandelt werden, da die Festsetzung von Sortimenten für das geplante Handels- und Dienstleistungszentrum sich auf diesen Teilplan bezieht. Für den neuen Teilplan Nr. 1-279-1 ergibt sich diesbezüglich jedoch kein weiterer Handlungs- oder Klärungsbedarf.</p>

10_8		h) Es wird auf das Risiko von Leerständen hingewiesen, sollte der Besatz des Gebäudes auf Los 2 hauptsächlich durch drei Hauptmieter erfolgen, wobei einer der Mieter innerhalb der Innenstadt Kleves umzieht. Dies würde nach Auffassung des Beirats von Kleve Marketing eine Schwächung der gesamten Innenstadt bedeuten.	Der Besatz und die Unterteilung der Einzelhandelsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die im Bebauungsplan festgelegte maximale Gesamtverkaufsfläche im Bereich bewegt sich unterhalb der im Gutachten der CIMA vom 16.04.2012 noch als verträglich eingestuften Orientierungswerte (siehe die Ausführungen unter Punkt 9 dieser Drucksache). Ob diese Fläche in drei große, einige mittlere oder kleine Einheiten auf-geteilt wird oder ob die Einheit von einem in Kleve schon vorhanden Nutzer besetzt wird, kann nicht Gegenstand eines Bebauungsplans sein.
11_1	Klever City Netzwerk	Das Klever City Netzwerk weist darauf hin, dass a) der offen gelegte Bebauungsplan bzw. die ermöglichte Bebauung kaum noch Ähnlichkeit mit dem Ergebnis des Werkstattverfahrens und der Bürgerbefragung 2009 hat,	siehe Abwägung 10_2
11_2		b) das Los 2 mit einer zusammenhängenden bebaubaren Grundstückslänge von mehr als 500 m und einer Tiefe von im Schnitt mehr als 200 m deutlich größer geworden sei,	Die Abmessungen der geplanten Bebauung wurden offensichtlich verkannt. Die im Bebauungsplan dargestellte maximale Ausdehnung des Baufensters von Los 2 beträgt in Ost-West-Richtung weniger als 116 m und in Nord-Süd-Richtung weniger als 54 m.
11_3		c) dass für den Bereich des Loses 2 drei Geschosse zulässig seien und dies deutlich höher wäre als die überwiegend zweigeschossigen umliegenden Gebäude.	Auch hier wurde die Realität durch das Klever City Netzwerk verkannt. Das angrenzende Rathaus verfügt über drei Geschosse, das Eckgebäude Große Straße/ Herzogstraße gar über vier Vollgeschosse. Unabhängig von der Geschossigkeit werden auch die maximalen Trauf- und Firsthöhen dieser Umgebungsbebauung eingehalten.

11_4		<p>Das Klever City Netzwerk ist ferner der Auffassung, dass eine großvolumige Bebauung auf dem Minoritenplatz die Maßstäblichkeit der Stadt zerstören würde, und selbst durch gute Architekten große Bauvolumen für Klever Empfinden nicht erträglich zu gestalten seien. Darüber hinaus hätte die Stadt Kleve bei einem Verkauf des Grundstücks an einen Investor keinerlei Möglichkeit der Einflussnahme auf die architektonische Gestaltung.</p>	<p>Das „Klever Empfinden“ und „gute oder schlechte Architekten“ sind keine Einheiten, mit denen sich Bauleitplanung betreiben lässt. Darüber hinaus stellt sich die Frage, inwieweit eine kleine Gruppe von Einzelhändlern in der Lage ist, repräsentativ ein „Klever Empfinden“ widerzuspiegeln. Bei der Veräußerung der Grundstücke hat die Stadt als Verkäuferin im Rahmen von Verträgen die Möglichkeit gestalterische Festsetzungen und Standards zu vereinbaren.</p>
11_5		<p>Das Klever City Netzwerk bezweifelt, dass die Ausweisung des sog. Loses 2 im Bebauungsplan als „Sondergebiet“ für einen Innenstadtbereich typisch ist.</p>	<p>siehe Abwägung 10_4</p>
11_6		<p>Das Klever City Netzwerk wünscht sich einen funktionierenden Rundlauf zwischen Kavarinerstraße/ Herzogstraße und Große Straße und hält daher einen Lebensmittelmarkt nicht für geeignet, da er kein „Shoppinginteresse“ wecke.</p>	<p>Eine Innenstadt ist mehr als „shoppen“. Eine Innenstadt ist in der Tradition der europäischen Stadt gekennzeichnet durch eine Nutzungsvielfalt auf engstem Raum. Im Stadtentwicklungs- als auch im Einzelhandelskonzept wurde ein Defizit im Bereich der Innenstadt hinsichtlich der Nahversorgung festgestellt. Insofern ist es aktives Ziel der Stadtentwicklung, eine Nahversorgung in der Innenstadt – bei gleichzeitiger Entwicklung aller anderen inner-städtischen Stadtfunktionen - sicherzustellen.</p>

11_7		Nach Ansicht des Klever City Netzwerks bietet das Grundstück des jetzigen „Hagebaumarkts“ an der Ludwig-Jahn-Straße deutliche Vorteile für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.	siehe Abwägung 10_7
11_8		Das Klever City Netzwerk sieht die Sichtachse zum Museum B. C. Koekkoek Haus durch eine im Bebauungsplan dargestellte Bebauung entlang der Hafensstraße gestört.	Eine Sichtachse ist immer eine Frage des Standpunktes. Sicherlich wird durch die dargestellte Bebauungsmöglichkeit entlang der Hafensstraße der Blickbezug zum Haus Koekkoek, für Nutzer der Hafensstraße aus Richtung Kellen kommend, verändert. Der Blick für den aus Kellen kommenden Nutzer der Hafensstraße auf Haus Koekkoek ist aber in keiner Grundlagenplanung der Stadt Kleve als Kriterium festgelegt und auch kulturhistorisch nicht belegt. Sicherlich wäre eine Sichtachse entlang der Wallgrabenzone repräsentativer als von der Hafensstraße aus und entspricht daher mutmaßlich dem seitens des Klever City Netzwerks zitierten „Klever Empfinden“. Durch eine mögliche zukünftige Bebauung entlang der Hafensstraße wird die Sichtachse durch die Wallgrabenzone gefasst und damit der Blick geleitet, sodass ein Gesamteindruck geschaffen wird, der Kleve ein einmaliges Entree verschafft.
11_9		Das Klever City Netzwerk sieht die Gefahr eines Umzugs eines Ankermieters der „Neuen Mitte“ in das geplante Gebiet.	siehe Abwägung 10_8

11_10	<p>Schreiben (05.11.2012) Es werden an dieser Stelle lediglich die neuen Aspekte behandelt</p>	<p>Die vorgelegten Pläne des Investors für die Bebauung des Minoritenplatzes seien hinsichtlich der Einschätzung des tatsächlichen Flächenbedarfs fragwürdig.</p>	<p>Der Bebauungsplan weist für den Minoritenplatz ein Kerngebiet fest. Die Größenordnung orientiert sich an dem CIMA Gutachten von 2012. Laut Gutachten ist eine Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 7.000 m² verträglich.</p>
11_11		<p>Das Klever City Netzwerk regt die Verwaltung an, in Zusammenarbeit mit der Klever Wirtschaftsförderung Initiativgespräche mit ausgesuchten Unternehmen zu führen, die sich in Kleve ansiedeln würden, um auf diese Weise zu einer realistischen Einschätzung der benötigten Flächen zu gelangen.</p>	<p>Ein Kerngebiet lässt für den Bereich lediglich Nutzungen zu, eine detaillierte Festsetzung ist hier nicht möglich. Die Verwaltung hat in Abstimmung mit den Wirtschaftsbeiräten intensive Beratungen zum Sortimentsbesatz geführt und diesen gutachterlich untersuchen lassen. Die Verträglichkeit wurde im Gutachten der CIMA aus dem Jahr 2012 bestätigt. Aufgrund aktueller Entwicklungen befindet sich der Sortimentsbesatz erneut in einem Abstimmungsprozess.</p>

11_12		<p>Eine etwaige Bebauung des Minoritenplatzes sollte unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben aus dem Jahre 2009 angepasst an diesen Bedarf erfolgen und vorhandene und zu erwartende Leerstände in der Innenstadt berücksichtigen. Vor Baubeginn sollte zudem die Fertigstellung der Projekte Hotel Rilano sowie Volksbank abgewartet werden, um einen Eindruck gewinnen zu können, wie beide Gebäude auf das Stadtbild wirken.</p>	<p>Zu den Themen „Abweichung von der Werkstatt-Variante C“ und „Verkaufsflächenbedarf“ siehe Abwägung 9 und 10_5. Bezüglich des Vorschlags, die Entwicklung des Hotels Rilano und des geplanten Bankgebäudes abzuwarten, bezieht die Verwaltung wie folgt Stellung: Stadtplanung kann nicht darin bestehen, abzuwarten, wie sich baulich-räumliche Strukturen entwickeln und dann Maßnahmen daran anzupassen. Es ist – wie der Wortbestandteil „Planung“ suggeriert – ihre Aufgabe, städtebaulich relevante Entwicklungen und Maßnahmen vorwegnehmend und in die Zukunft gerichtet zu initiieren, zu kanalisieren und im Sinne konzeptioneller Gerüste so aufeinander abzustimmen, dass harmonische Strukturen entstehen. Die angesprochenen Gebäude sind ebenso wie das geplante Handels- und Dienstleistungszentrum Bestandteil einer in sich schlüssigen und abgestimmten Gesamtplanung – nämlich der von den Bürgern gewählten Werkstattvariante C – und sind somit auch als Ensemble gleichzeitig zu entwickeln.</p>
11_13		<p>Das Klever City Netzwerk spricht sich gegen eine Ausweisung des betroffenen Areals als Sondergebiet aus. Stattdessen wird angeregt ein Kerngebiet auszuweisen.</p>	<p>Siehe Abwägung 10_4</p>

12_1	Klevischer Verein für Kultur und Geschichte e.V.	Der Klevische Verein weist darauf hin, dass Abweichungen zwischen dem Entwurf des Werkstattverfahrens und den Festsetzungen des Bebauungsplans für den Bereich des Loses 2 bestehen. In der Begründung zum Bebauungsplan seien gegen ein Flachdach bestehende Bedenken aufgeführt, jedoch nicht widerlegt.	An das Werkstattverfahren schloss sich ein Verhandlungsverfahren an, aus dem sich notwendige Anpassungen der Lose ergaben (siehe Abwägung 10_). Die angesprochenen Bedenken, die in der Begründung zum Bebauungsplan gegen Flachdächer aufgeführt sind, werden vom Anregungsgeber nicht im vollständigen Kontext wiedergegeben. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die Dachflächen einer geplanten Bebauung von Los 2 von erhöhten Standpunkten im Stadtgebiet sichtbar sind und eine unzureichende Gestaltung dieser Flächen der prominenten Lage im Stadtgebiet nicht gerecht würde.
------	--	--	---

12_2		<p>Es wird dargestellt, dass nicht nur die Bürger sondern auch der Rat durch das gewählte „beschleunigte Verfahren“ an der Mitgestaltung des Bebauungsplans gehindert würden. Ein solch gravierender Beschluss dürfe nicht im „Eilverfahren“ erfolgen.</p>	<p>Hier wurden planungsrechtliche Begriffe in falschem Zusammenhang verwendet und die Sachlage verkannt. Weder die Bürger noch der Rat als Entscheidungsträger wurden an der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren gehindert. Das beschleunigte Verfahren führt nicht zu einer geringeren Transparenz oder den Verzicht auf Beteiligungsverfahren. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde für den gesamten Bereich durchgeführt, die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.05.2012 bis 05.06.2012 einschließlich. Somit wurden zwei Beteiligungsschritte durchgeführt, wie es auch im regulären (nicht beschleunigten) Verfahren vorgesehen ist. Die Stadt Kleve weist ausdrücklich darauf hin, dass durch die Wahl des Verfahrens, insbesondere auch im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung, ein Höchstmaß an Bürgerinformation, -partizipation und -mitbestimmung initiiert worden ist, was als vorbildlich angesehen werden muss. Das Bebauungsplanverfahren selbst erstreckt sich auf mittlerweile vier Jahre, in denen zahlreiche Informationsveranstaltungen durchgeführt worden sind, sodass der Vorwurf des Klevischen Vereins als wenig substantiell anzusehen ist.</p> <p>Darüber hinaus behandelt die Anregung des Klevischen Vereins für Kultur und Geschichte der Schwanenburg e.V. zahlreiche Fragen, die für das vorliegende Bebauungsplanverfahren jedoch nicht relevant sind. Diese werden an anderer Stelle beantwortet.</p>
13_1	Einzelhandelsverband Kleve e.V.	<p>Der Einzelhandelsverband Kleve weist darauf hin, dass die im Plan ausgewiesene Kapazität des Parkraums von ca. 160 Fahrzeugen bei weitem nicht ausreicht, sowohl den Bedarf der auswärtigen Besucher als auch den Bedarf der Käufer der vorgesehenen drei Märkte sicherzustellen.</p>	<p>Siehe Abwägung 10_6.</p>

13_2		<p>Der Einzelhandelsverband Kleve kritisiert die geplante lieblose Bebauung in dem historischen Ambiente und regt an, zu dem von den Bürgern gewählten Entwurf zurückzukehren, der eine kleinmaßstäbliche Bebauung vorsah.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Größere Baukörper, wie sie durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht werden, lassen sich durchaus in den vorhandenen Stadtgrundriss integrieren, wie das Werkstattverfahren im Jahr 2009, bei dem die Bürger maßgeblich beteiligt waren, gezeigt hat. Denn dort wiesen alle Entwürfe großformatige Baukörper auf, die über die Dimensionen des Bestands hinausgehen. Anders ginge dies auch gar nicht, schließlich bedarf der Einzelhandel heutzutage tendenziell größerer Verkaufsflächen als dies früher der Fall war. An das Werkstattverfahren schloss sich an das Vergabeverfahren an. Daraus ergab sich die Notwendigkeit von einigen Anpassungen. Die wesentliche Änderung bestand darin, dass das ehemalige Los 3 geteilt wurde. Zum Spoykanal hin befindet sich das neue Los 3b, der westliche Teil (Los 3a) wurde zum ehemaligen Los 2 hinzugefügt, weil nach den einzelnen Losen keine Nachfrage bestand. Die Neuorganisation der Lose führt nicht zu einer Änderung der Grundkonzeption der von den Bürgern gewählten Variante C des Werkstattverfahrens, sondern verlängert lediglich den westlichen Baukörper (Los 2) um ca. 36 m, während sie den östlichen (Los 3b) gleichzeitig um ca. 40 m verkürzt. Die Lage der Gebäudegrenzen, die Gebäudehöhen und somit die geplanten Proportionen der öffentlichen Räume bleiben dabei im Wesentlichen erhalten. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Frage, ob ein Baukörper sich in einen innerstädtischen Haupteinkaufsbereich einfügt, nicht anhand von 36 m entschieden werden kann, da in solch zentraler und urbaner Umgebung ganz andere Maßstäbe gelten. Darüber hinaus stellt eine kleinteilige Bebauung besonders im Bereich von Einzelhandelsnutzungen keine Garantie für die Qualität von Gebäuden, Freiflächen und Nutzungen dar.</p>
------	--	--	--

14_1	Arbeitsgemeinschaft Kavarinerstraße e.V.	Die Arbeitsgemeinschaft Kavarinerstraße e.V. ist der Auffassung, dass der geplante „großmaßstäbliche“ Gebäudekomplex bei der für die Klever Innenstadt mit ihrem mittelalterlichen Stadtgrundriss typischen kleinteiligen Architektur ein störendes, abweisend wirkendes Element wäre. Vielmehr sei der Altstadtcharakter dieser Gegend unbedingt zu bewahren.	Siehe Abwägung 10_5
14_2		Folgende Aspekte der Planung werden kritisiert:• Parkplatzschwund und –mangel (die derzeitigen Parkplätze werden dringend benötigt)• Die geplanten Verkaufsflächen: 17 % mehr als zur Zeit vorhanden• „Ausbluten“ der Innenstadt• Leerstände• Derzeit geplante Geschäfte sind keine Magnete	Bezüglich der Parkplatzsituation siehe Abwägung 10_6Zu den Aspekten Einzelhandel und Leerstände ist anzumerken, dass es sich hier um unbelegte Behauptungen handelt. Ansonsten wird auf die Abwägung 9 und 11_6 dieser Drucksache verwiesen.

14_3		Die Arbeitsgemeinschaft Kavarinerstraße e.V. äußert ihre Ansicht, dass die von den Bürgern im Jahr 2009 mehrheitlich demokratisch gewählte Planung, die eine kleinmaßstäbliche Unterteilung der Flächen zur Schaffung des Rundlaufs vorsah, völlig ignoriert werde.	Siehe Abwägung 10_5
14_4		Eine „Kleber Mauer“ am Minoritenplatz sei ein Hemmnis für die positive Weiterentwicklung der Stadt. Es werde eine Öffnung der Innenstadt zur Hochschule und zum Wasser benötigt, keine Abschottung wie nun geplant.	Siehe Abwägung 10_5

14_5		<p>Die Arbeitsgemeinschaft kann sich eine längere Planungszeit zur optimalen Lösung vorstellen. Man solle sich Zeit geben, um zu sehen, wie sich das Hotel Rilano und die Volksbank am Spoykanal und vor allem die große Fläche auf dem van-den-Bergh-Gelände entwickeln.</p>	<p>Die Verwaltung teilt diese Meinung nicht. Die Planungen zur Minoritenplatzbebauung insgesamt laufen bereits seit mehreren Jahrzehnten, die vorliegende Bebauungsplanung seit vier Jahren. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei der derzeitigen Parkplatznutzung um einen städtebaulichen Missstand, der angesichts der jüngsten Entwicklungen im übrigen Unterstadtbereich besonders eklatant erscheint und möglichst zügig beseitigt werden muss, um die Attraktivität des gesamten Innenstadt-Standorts und die Investitionsbereitschaft für weitere bauliche Aufwertungen nicht zu beeinträchtigen. Stadtplanung kann nicht darin bestehen, abzuwarten, wie sich baulich-räumliche Strukturen entwickeln und dann Maßnahmen daran anzupassen. Es ist – wie der Wortbestandteil „Planung“ suggeriert – ihre Aufgabe, städtebaulich relevante Entwicklungen und Maßnahmen vorwegnehmend und in die Zukunft gerichtet zu initiieren, zu kanalisieren und im Sinne konzeptioneller Gerüste so aufeinander abzustimmen, dass harmonische Strukturen entstehen, und zwar gerade um die Stadt nicht tatenlos der Eigendynamik ungesteuerter Entwicklungen auszuliefern. Im vorliegenden Fall wäre es für die Klever Unterstadt fatal, „abzuwarten“, bis alle Potenzialflächen am Randbereich der Innenstadt mit attraktiven Nutzungen belegt sind und den für das gesamte Innenstadtgefüge neuralgischen Schlüsselstandort Minoritenplatz gleichzeitig brach liegen zu lassen. Denn dann wird er am Ende als „Rest“, für den sich keine Nutzung mehr finden lässt, übrig bleiben, weil schließlich die Innenstadt nur über eine begrenzte Kapazität zur Aufnahme neuer Nutzungen verfügt. Abgesehen davon kann gerade der angesprochene Standort an der van-den-Bergh-Straße aufgrund seiner Lage und der unterschiedlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen ohnehin nicht mit dem Minoritenplatz verglichen bzw. für die gleichen Nutzungen in Betracht gezogen werden. Speziell in Bezug auf die genannten Bauvorhaben am Spoykanal ist außerdem anzumerken, dass sie ebenso wie das geplante Handels- und Dienstleistungszentrum Bestandteil einer in sich schlüssigen und abgestimmten Gesamtplanung – nämlich der Werkstattvariante C – sind und somit auch als Ensemble gleichzeitig zu entwickeln sind.</p>
------	--	---	--

Auslegung -Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Privat 1

Privat 1 weist darauf hin, dass sich durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen auf dem Minoritenplatz die Haupteinkaufslage verlagern würde und so der Fortbestand der Geschäftslage „Neue Mitte“ gefährdet sei. Dies sei insbesondere der Fall, sollte ein Ankermieter die „Neue Mitte“ in Richtung Minoritenplatz verlassen. Eine detaillierte Untersuchung dieses Sachverhalts ließe das Gutachten der CIMA vermissen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In ihrer gutachterlichen Stellungnahme aus dem Jahr 2012 geht die CIMA ausdrücklich auf die geschilderte Situation ein und macht deutlich, dass sich das in dem Einzelhandelskonzept von 2007 formulierte Ziel, den Haupteinkaufsbereich zwischen dem Minoritenplatz und der Hagschen Straße bis zum Grundstück der ehemaligen Post zu entwickeln, nicht realisieren lässt und somit eine Verlagerung der Haupteinkaufslage unumgänglich ist. Die Gutachter sprechen die Empfehlung aus, die Hagsche Straße zwischen „Neuer Mitte“ und der Einmündung Hagsche Poort als qualifizierte 2er Lage zu definieren und alle weiteren Anstrengungen und Maßnahmen in diese Richtung zu lenken. Für die Neue Mitte wird speziell empfohlen, die bereits im Einzelhandelskonzept von 2007 angemahnte und bis heute im Wesentlichen nicht erfolgte Neuaufstellung des Centers mit einem Maßnahmenpaket, das die Bereiche „bauliche Verbesserungen“, „Branchenmixverbesserungen“ und „Marketing“ umfasst, voranzutreiben. Darüber hinaus wird die Stadt Kleve, wie den Anregungsgebern bekannt sein dürfte, als Eigentümerin und Verkäuferin des Grundstücks Einfluss nehmen auf die Sortimente in einem zukünftigen Geschäftsgebäude im Los 2 unter der Maßgabe, dass das Gesamtgefüge „Innenstadt“ positiv ergänzt bzw. erweitert wird.

In der Stellungnahme von 2012 wird außerdem dargestellt, dass die geplanten Einzelhandelsnutzungen und das vorgesehene städtebauliche Konzept für den Minoritenplatz in allen wesentlichen Punkten den Vorschlägen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes (2007) entsprechen. Es wird auf die ausführliche Darstellung der Thematik Abwägung 9 verwiesen.

Privat 2		Der Anregungsgeber weist darauf hin, dass sich durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen auf dem Minoritenplatz die Haupteinkaufslage verlagern würde und so der Fortbestand der Geschäftslage „Neue Mitte“ gefährdet sei. Dies sei insbesondere der Fall, sollte ein Ankermieter die „Neue Mitte“ in Richtung Minoritenplatz verlassen. Eine detaillierte Untersuchung dieses Sachverhalts ließe das Gutachten der CIMA vermissen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. S. Abwägung Privat 1
Privat 3		Der Anregungsgeber weist darauf hin, dass durch die vorgesehene Nutzung des Minoritenplatzes an der Hafestraße eine stärkere Lärmbelastigung und ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten seien.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.S. Abwägung 10_3

Privat 4_1		<p>Der Anregungsgeber hält einen Standort an der Ludwig-Jahn-Straße für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes für besser geeignet als den als Sondergebiet dargestellten Bereich im Plangebiet, da er günstig gelegen für die Nahversorgung der nordwestlichen Wohngebiete in der Klever Unterstadt sei und über genügend Parkplätze verfüge, sodass das Parkraumangebot im Bereich der Innenstadt rund um das Rathaus nicht belastet werde. Zudem habe die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an dem Standort keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt, weil sie zu dortigen Sortimenten nicht in Konkurrenz trete. Der geplante Standort des Handels- und Dienstleistungszentrums sei nicht geeignet für eine solche Nutzung, weil wichtige Voraussetzungen in Bezug auf die Stellplatzsituation (ebenerdiges Parken) nicht erfüllt seien und somit die Gefahr von Leerstand drohe. Für eine sinnvolle städtebauliche Entscheidung sei eine Alternativprüfung des Standorts erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Für die Entwicklung eines solchen Vorhabens an diesem Standort liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl auf kommunaler als auch auf regionaler Ebene nicht vor. Eine solche Entwicklung würde dem kommunalen Einzelhandels- und dem Stadtentwicklungskonzept sowie den landesplanerischen Vorgaben zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben widersprechen. Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Einzelhandelskonzept als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung der Stadt beschlossen. Dieses ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB) als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Als Zielvorstellung ist dort formuliert, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren anzusiedeln sind. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt schließt im Norden mit der südlichen Grenze der Wallgrabenzone ab. Das angesprochene Grundstück an der Flutstraße befindet sich außerhalb dieses Bereichs. Aufgrund der Aussagen des Einzelhandelskonzepts ist demnach ein großflächiger Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück des Anregungsgebers nicht zulässig.</p> <p>Da sich die Rahmenbedingungen der Einzelhandelslandschaft in Kleve angesichts der aktuellen Planung und Entwicklungen in der Klever Unterstadt derzeit in einer Umbruchphase befinden und das Einzelhandelskonzept bereits mehrere Jahre alt ist, beabsichtigt die Stadt Kleve kurzfristig eine Aktualisierung desselben. In diesem Zuge wird auch die Anregung von Anregungsgeber D aufgegriffen und vor dem Hintergrund der sich verändernden Ausgangslage erneut geprüft werden.</p>
------------	--	---	---

Privat 4_2		<p>Nach Einschätzung des Anregungsgebers gefährde die Festsetzung des Sondergebiets „Handels- und Dienstleistungszentrum“ die Einzelhandelsentwicklung in Kleve, da die „Neue Mitte“ ihren Ankermieter verliere und es somit in diesem Bereich zu Leerständen komme. Die gutachterliche Stellungnahme der CIMA aus dem Jahr 2012 gebe keine befriedigende Antwort auf diese Gefahren und habe den Geruch eines „Gefälligkeitsgutachtens“ in dem Spekulationen die klare Analyse ersetze.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Wie in der Begründung dargestellt, ist es unter anderem Ziel der Planung den Stellenwert der Stadt Kleve als Versorgungszentrum auch für das Umland zu sichern und zu stärken. Dazu stellen das Stadtentwicklungs- und das Einzelhandelskonzept die handlungsleitenden Grundlagen dar, welche in der vorliegenden Planung Anwendung finden. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve basiert auf Zusammenhängen, Betrachtungen, Einschätzungen und Zielformulierungen die Gesamtstadt betreffend. Methodisch aufbauend auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve aus dem Jahr 2007 wurde im Jahr 2012 eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Einzelhandelsnutzung eingeholt. In Einzelfällen steht das Ergebnis, wie im vorliegenden Fall, im Widerspruch zu wirtschaftlichen Interessen einzelner Grundstücksbesitzer.</p>
Privat 4_3		<p>Der Anregungsgeber regt an, ein Verkehrsgutachten erstellen zu lassen, da es den Anschein habe, als solle die Planung „durchgepeitscht“ werden, ohne die Planungsgrundlagen und die von ihr ausgelösten Bedürfnisse sachgemäß und ausreichend ermittelt zu haben.</p>	S. Abwägung 10_3
Privat 4_4		<p>Nach Einschätzung des Anregungsgebers decke die dargestellte Tiefgarage lediglich die Anzahl der derzeit vorhandenen Stellplätze ab, der Planung sei aber nicht zu entnehmen, wie der zusätzlich ausgelöste Stellplatzbedarf gedeckt werden solle.</p>	S. Abwägung 10_6

Privat 4_5		Privat 4 regt an, ein schalltechnisches Gutachten einzuholen, da es sich bei der Zufahrt der Tiefgarage um eine wesentliche neue Lärmquelle handle.	S. Abwägung 10_3
Privat 4_6		Privat 4 ist der Ansicht, dass er als heimischer Investor gegenüber einem fremden Investor massiv benachteiligt würde. Er weist darauf hin, dass eine mögliche Verbindung zwischen Hochschule und Innenstadt über sein Grundstück künftig entfallen könnte.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Das europaweit ausgeschriebene Vergabeverfahren und das anschließende Verhandlungsverfahren zur Bebauung der Lose 1 bis 4 bot ortsansässigen und auswärtigen Bewerbern gleichermaßen die Möglichkeit einer Teilnahme. Es ist dem Privat 4 freigestellt, sein Grundstück im Rahmen der rechtlichen Gegebenheiten zu vermarkten. Die Stadt Kleve ist jederzeit bereit, auch über eine Modifizierung der planungsrechtlichen Gegebenheiten mit dem Anregungsgeber zu diskutieren, sofern das Wohl der Stadt Kleve dabei im Vordergrund steht. Die Art und Weise, wie der Anregungsgeber versucht seinen eigenen Interessen Nachdruck zu verleihen und Druck auf die Bauleitplanung auszuüben, kann und darf nicht Gegenstand eines Beteiligungsverfahrens sein.

Privat 5		Privat 5 ist Eigentümer eines unbebauten Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-279-1 und weist auf seine gegenläufigen Interessen hin, welche durch eine Bauvoranfrage der Stadt Kleve bekannt seien.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die o. g. Bauvoranfrage ist bekannt. Eine Erteilung eines Bauvorbescheides ist jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 1-279-0 hat der Rat der Stadt am 23.09.2009 eine Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB beschlossen. Diese Satzung trat mit der öffentlichen Bekanntmachung am 15.10.2009 in Kraft. Gemäß § 3 der Satzung dürfen im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (= Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben) nicht durchgeführt werden. Die Satzung tritt gem. § 6 außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von der Veränderungssperre betroffene Gebiet abgeschlossen ist, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten. Der Rat der Stadt Kleve hat die Veränderungssperre in seiner Sitzung am 19.10.2011 um ein Jahr verlängert. In der Ratssitzung am 07.11.2012 wurde die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert. Dem Antragsteller wurde daher empfohlen, die Bauvoranfrage zurückzuziehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-279-0 erstreckte sich von der
----------	--	---	---

			<p>Bensdorpstraße bis zur Kavarinerstraße. Um eine bauabschnittsweise Entwicklung und eine frühere Realisierung der Planung für Los 4 zu ermöglichen wurde das Bebauungsplangebiet nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geteilt. Der Bebauungsplan für den Bereich östlich des Spoykanals wurde unter der Nr. 1-279-0 weitergeführt und ist bereits rechtskräftig. Der Bereich westlich des Spoykanals wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren weitergeführt. Das der Gesamtplanung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht für das Grundstück von Privat 5 eine Grünfläche vor. Entsprechend wird auch der Bebauungsplan keine Bebauungsmöglichkeit für das betroffene Grundstück ermöglichen. Der bislang für diesen Bereich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1-212-0, welcher am 16.09.1994 Rechtskraft erlangt hat, setzt für das betroffene Grundstück ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in dreigeschossiger Bauweise fest. Die Grundflächenzahl beträgt 1,0 - d. h. das Grundstück konnte gemäß den Festsetzungen des B-Plans Nr. 1-212-0 zu 100% überbaut werden. Jedoch haben sich die städtebaulichen Zielvorstellungen für den Bereich des Minoritenplatzes in den letzten 15 Jahren gewandelt. Gleichzeitig wurde das dem Bebauungsplan Nr. 1-212-0 zu Grunde liegende städtebauliche und verkehrliche Konzept bis heute nicht umgesetzt, so dass nun mit dem Bebauungsplan Nr. 1-279-1 die Möglichkeit besteht, das Areal um den Minoritenplatz einer städtebaulich akzeptablen, zeitgemäßen und umsetzungsorientierten Entwicklung zuzuführen. Die Stadt Kleve hatte zur Unterstützung der angestrebten Entwicklung bereits mit Privat 5 Kontakt aufgenommen und ihm ein Angebot zur Übernahme der betroffenen Liegenschaft unterbreitet, welches jedoch seitens des Eigentümers nicht akzeptiert wurde. Entschädigungsansprüche sind auf Grund der deutlich über sieben Jahre hinaus gegebenen Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1-212-0 nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da die gegenwärtige - und auch schon über einen sehr langen Zeitraum stattfindende - Nutzung als Grünfläche auch weiterhin planungsrechtlich möglich ist.</p>
--	--	--	---

Privat 6_1		<p>Nach Ansicht von Privat 6 entspricht der vorliegende Entwurf nicht der realistischen Einschätzung des Bürgerwillens der Bürgerbefragung im Jahre 2009.</p>	<p>Zur Abstimmung bei der Bürgerbefragung am 07.06.2009 standen drei Varianten für die Entwicklung der Unterstadt. Auf dem Stimmzettel wurden die Varianten mittels dreidimensionaler Darstellungen veranschaulicht; für jeden Entwurf wurden zudem Investitions- und Unterhaltungskosten ermittelt und dargestellt. Die Mehrzahl der Bürger entschied sich für die Variante C, welche eine Sanierung des Rathauses vorsah und auf dem Stimmzettel um mehr als 50% günstiger geschätzt wurde als die Varianten A und B. Das Ergebnis hat den Charakter einer Empfehlung und diente als Grundlage für ein Ausschreibungsverfahren. Was als „realistische Einschätzung des Bürgerwillens“ vor dem Hintergrund des Abstimmungsergebnisses zu werten ist, lässt sich im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsverfahrens nur unzureichend erörtern. Privat 6 geht davon aus, dass seine Einschätzung der Realität entspricht, jedoch hat sie tatsächlich nur einen subjektiven Charakter. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Planungen, wie auch in diesem Fall, einer Entwicklung unterliegen. Die Stadt Kleve geht davon aus, dass diese Entwicklung im Rahmen der Planung zum Positiven verlaufen ist.</p>
Privat 6_2		<p>Besonders die Ergebnisse des damaligen Werkstatt-Verfahrens seien im Hinblick auf Dimensionierung und Gliederung der Baukörper nicht berücksichtigt.</p>	<p>Auf Grund der bisherigen Entscheidungen des Rates der Stadt Kleve zur Vergabe des Loses 3b wurde das ehemalige Los 3 in die Lose 2 und 3a geteilt. Im Zuge der Verhandlungen mit potenziellen Bauherren zeigte sich, dass das Los 3a nicht nachgefragt wurde. Insofern wurde eine Option angeboten, die Los 2 und Los 3a zusammenfasst. Daraus ergibt sich ein (größeres) Los 2 und ein (kleineres) Los 3b, was den Vorteil mit sich bringt, dass auf diese Weise attraktive innenstadttypische Nutzungen ermöglicht werden, die heutzutage einen größeren Raumbedarf haben als dies früher der Fall war. Die Neuorganisation der Lose im Zuge des Verhandlungsverfahrens (siehe oben) führt nicht zu einer Änderung der Grundkonzeption der von den Bürgern gewählten Variante C des Werkstattverfahrens, sondern verlängert lediglich den westlichen Baukörper (Los 2) um ca. 36 m, während sie den östlichen (Los 3b) gleichzeitig um ca. 40 m verkürzt.</p>

Privat 6_3		Eine 120 m lange, aus historischer Sicht mehrfach überhöhte Stadtmauer, habe wie jede Stadtmauer eine abweisende Wirkung.	Hier bezieht sich Privat 6 wohl auf den Entwurf eines potentiellen Bauherrn, der seine Planung im Rahmen der Hauptausschusssitzung am 20. Juni 2012 der Öffentlichkeit vorgestellt hat. Diese Planungen sind Grundlage für die Verhandlungen zwischen der Stadt Kleve und dem Bauherrn, nicht aber Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung zur grundlegenden Bebaubarkeit der Fläche. Darüber hinaus hat sich gerade dieser Punkt in der Weiterbearbeitung des Projekts gravierend verbessert.
Privat 6_4		Privat 6 regt an, zur Wallgrabenzone eine Wohn- und Dienstleistungsbebauung auszuarbeiten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Die Planungsabsicht für Los 2/ 3b ist es, ein „Handels- und Dienstleistungszentrum“ zu ermöglichen. Die Bedarfe für innerstädtisches Wohnen werden derzeit an anderen Stellen gedeckt. Angesichts der vorhandenen Wohnungsleerstände in der Fußgängerzone würde es andernfalls zu Überkapazitäten zu Lasten des Bestands kommen. Ein gewisses Potenzial zur Errichtung von Wohnungen wird in dem Mischgebiet an der Hafestraße vorgehalten.
Privat 7		Privat 7 beabsichtigt einen Anbau südöstlich an das vorhandene Gebäude der Kavarinerstraße 30 zu errichten und regt an, die dargestellte Baugrenze in diesem Bereich anzupassen, um das Vorhaben zu ermöglichen. Der Anregungsgeber regt außerdem an, die Baulinie auf der Nordseite des Gebäudes nach Norden zum Koekkoekplatz zu verschieben, um hier die Errichtung eines Wintergartens zu ermöglichen.	Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Baugrenze nach Südosten wird in der Planzeichnung angepasst, da das Vorhaben städtebaulich und denkmalpflegerisch verträglich ist. Die Baulinie zum Koekkoekplatz wird in seiner jetzigen Form beibehalten, da es sich hier um eine städtebaulich bedeutsame Raumkante handelt, die sich im Bereich des Denkmalbereichs Tiergartenstraße/ Kavarinerstraße befindet und durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden soll. Mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege wurde das Vorhaben bereits erörtert. Auch aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen Bedenken gegen die Errichtung eines Wintergartens. In diesem Zusammenhang wird auf die neu kreierte Sichtachse Wallgrabenzone/ Haus Koekkoek und deren herausragende Bedeutung, wie unter Abwägung 8_8 erläutert, verwiesen.

Privat 8		Privat 8 regt an, die dargestellte Baulinie im Bereich der Kavarinerstraße 6 nach Südwesten in den Straßenraum zu verschieben, um die Errichtung eines Wintergartens zu ermöglichen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Baulinie zur Kavarinerstraße wird in seiner jetzigen Form beibehalten, da es sich hier um eine städtebaulich bedeutsame Raumkante handelt, die sich im Bereich des Denkmalsbereichs Tiergartenstraße/ Kavarinerstraße befindet und durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden soll. Mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege wurde das Vorhaben bereits erörtert. Auch aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen Bedenken gegen die Errichtung eines Wintergartens.
Privat 9/ 10/ 11		Private 9, 10 und 11 weisen darauf hin, dass der nun mit dem Bebauungsplan Nr. 1-279-1 verfolgte städtebauliche Entwurf nicht mit dem Ergebnis der Bürgerbefragung im Jahre 2009 übereinstimmt. Sie regen an, den jetzigen Entwurf nicht umzusetzen, sondern den im Rahmen der Bürgerbefragung gewählten.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Siehe Abwägung 10_2 und 13_2
Privat 12		Privat 12 hält die derzeitige Planung für absolut falsch. Sie sind der Ansicht, dass sich ein Hochhaus mit einer verspiegelten Glasfassade von ca. 40 bis 50 m Höhe an der Stelle des jetzigen Rathauses am besten für die Unterstadt gestalten würde. Man könne eine große Passage schräg zur unteren Einkaufsstraße bauen und habe so einen Anschluss an die Innenstadt. Auf diese Weise könne die Zerstückelung der schönen offenen Fläche des Minoritenplatzes verhindert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Grundlage für die vorliegende Planung ist die Variante C des Werkstattverfahrens, für welche sich die Bürger bei der Befragung im Jahr 2009 entschieden haben. Auch wenn die Planung im Verhandlungsverfahren stellenweise modifiziert werden musste (siehe Abwägung 10_2), so entspricht sie in ihren Grundzügen immer noch dem Ergebnis der Bürgerbefragung. Im Übrigen ist das Freihalten des Minoritenplatzes von einer Bebauung nicht geeignet, diesen Schlüsselstandort seiner Funktion angemessen zu inszenieren. Vielmehr führt die Schaffung einer räumlich klar gefassten Stadtkante an dieser Stelle zu einer erheblichen Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Klever Innenstadt.

Privat 13		<p>Privat 13 nimmt Stellung zu den Architekten-Entwürfen für das geplante Handels- und Dienstleistungszentrum. Ihrer Meinung dürfe jetzt kein „Schnellschuss“ abgegeben werden, da ansonsten wie beim Bau der Hochschule Einbußen bei Architektur und Städtebau die Konsequenz seien.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen von Privat 13 zu Architektur und Gestaltung der Planung nehmen Bezug auf die konkrete bauliche Ausgestaltung des Baukörpers, welche in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Kleve am 20.06.2012 vorgestellt wurde. Diesbezüglich gilt, dass gestalterische Festsetzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind, da sie dort ohnehin nur in einem groben Rahmen (z.B. was die Farbgebung oder Wahl von Materialien angeht) bestimmt werden können. Bis zu einem gewissen Maß können diese Aspekte in vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Kleve und dem potenziellen Bauherrn geregelt werden. Hinsichtlich des Zeitpunktes der Planung wird auf Punkt 14_5 verwiesen.</p>
Privat 14_1	Schreiben (19.07.2013)	<p>Sollte auf dem Minoritenplatz ein Kaufhaus entstehen, so würde eine Zone entstehen, in der sich „Dauersnacker“ und „Laufende Kleiderständer“ darum bemühen Dinge zu kaufen, die sich nicht brauchen, und letztlich einem Konsum huldigen, der für unseren nicht nachhaltigen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen verantwortlich zu machen sei.</p>	<p>Ein Bebauungsplanverfahren ist nicht die geeignete Plattform, um eine Debatte über das Richtig oder Falsch des bestehenden Wirtschaftssystems zu führen. Fest steht, dass sowohl im Stadtentwicklungskonzept als auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve ein Bedarf an neuen Einzelhandelsflächen auf dem Minoritenplatz konstituiert wird. Die Stadt Kleve beabsichtigt kurzfristig die Beauftragung einer Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts von 2007. In diesem Zuge soll auch noch mal ausdrücklich das geplante Handels- und Dienstleistungszentrum hinsichtlich des Bedarfs und seiner Verträglichkeit und Auswirkungen auf die Innenstadt untersucht werden. Aktuell werden erneute Abstimmungsgespräche zur Verkaufsflächengröße und der Sortimentsfestsetzung für die geplante Sondergebietsnutzung geführt, weshalb noch nicht feststeht, ob die bisherigen Festsetzungen der Verkaufsflächen und Sortimente im Bebauungsplan bestehen bleiben oder eine Änderung erfolgen wird. Diese Thematik wird daher im Rahmen der Fortführung des neuen Teil-Bebauungsplans Nr. 1-279-2 weiter behandelt. Für den neuen Teilplan Nr. 1-279-1 ergibt sich diesbezüglich jedoch kein weiterer Handlungs- oder Klärungsbedarf.</p>

Privat 14_2		Es sei hinlänglich bekannt, dass derartige Einkaufszentren überlebt haben.	Bei dem geplanten Handels- und Dienstleistungszentrum handelt es sich nicht um ein Einkaufszentrum in klassischen Sinn, sondern um ein Gebäude, in welchem neben anderen Nutzungen auch Einzelhandel untergebracht werden soll, der nur von außen zugänglich ist. Es handelt sich somit um eine Fortsetzung der vorhandenen Strukturen der Klever Einkaufsbereiche, bei denen schließlich auch nicht die Rede davon sein kann, dass sie sich überlebt haben. Insofern teilt die Verwaltung die Bedenken von Privat 14 nicht.
Privat 14_3		In Kleve fehle das „Flanieren“, das Eintauchen in ein soziales Gefüge. Einen Ort für „sich zeigen, beobachten, Gespräche, genussvolles Essen und Trinken“ können man nicht kaufen, dieser müsse wachsen.	Aus der vorliegenden Planung des Handels- und Dienstleistungszentrum kann in keiner Weise abgeleitet werden, dass hier keine Orte entstehen, an denen Austausch und städtisches Leben stattfindet. Vielmehr trägt die Planung dazu bei, genau solche Orte zu schaffen, weil hier neue Stadträume entstehen, die unter anderem mit gastronomischen Nutzungen bespielt werden und somit Anreiz zu Austausch und Aufenthalt bieten.
Privat 14_4		Privat 14 hat einen Leerstand von gut 16.000 m ² in Kleve ermittelt und regt an, diesen den Bedarfen aus dem CIMA-Gutachten gegenüber zu stellen.	Die Angabe zum Leerstand ist nicht belegt und reichlich unkonkret als Argumentationsgrundlage. Der Bedarf an neuen Einzelhandelsflächen, welcher der Planung des Handels- und Dienstleistungszentrums zugrunde gelegt wurde, ist gutachterlich bestätigt. Einzelheiten dazu sind den Ausführungen unter Abwägung 9 dieser Drucksache zu entnehmen.

Privat 14_5		Die Nutzung des Minoritenplatzes als innerstädtischem Herzstück sollte multifunktional sein. Alleine dieser Umstand lasse es nicht zu, dass nur ein Investor die Architektur vorgibt.	Aus Sicht der Verwaltung sind die im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen für das Sondergebiet multifunktional. Neben Einzelhandelsbetrieben sind auch Dienstleistung und Gewerbebetriebe sowie Gastronomieeinrichtungen zulässig. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass das Sondergebiet lediglich einen geringfügigen Teilbereich der Klever Innenstadt belegt. Es kann nicht der Anspruch erhoben werden, dort umfassend alle innenstadttypischen Nutzungen unterzubringen. Wie bereits zuvor ausgeführt, liegt ein Bedarf an neuen Einzelhandelsflächen auf dem Minoritenplatz vor. Es ist nicht nachvollziehbar, in welchem Zusammenhang Multifunktionalität mit der Anzahl an Investoren bzw. Architekten steht.
Privat 14_6		Kompetenzen und Motivation seien für ein Gelingen dieses Bauvorhabens von entscheidender Wichtigkeit. Privat 14 meint damit ausdrücklich das Einbeziehen von Ressourcen aus Kleve.	Zwar ist dieser Sachverhalt nicht relevant für ein Bebauungsplanverfahren, dennoch weist die Verwaltung darauf hin, dass die Veräußerung der städtischen Flächen am Minoritenplatz an vergaberechtliche Bestimmungen gebunden ist, die es nicht ermöglichen, nur potenzielle Klever Bauherren zu berücksichtigen. Es hatte jeder interessierte Bauherr aus Kleve die Möglichkeit, sich am Vergabeverfahren zu beteiligen.

Privat 14_7		Die Größe des Bauvorhabens sei ein immerwährender Fremdkörper. Die Formensprache gleiche einem Soldaten-Fort.	Grundlage für die vorliegende Planung ist die Variante C des Werkstattverfahrens, für welche sich die Bürger bei der Befragung im Jahr 2009 entschieden haben. Auch wenn die Planung im Verhandlungsverfahren stellenweise modifiziert werden musste (siehe Abwägung 10_2), so entspricht sie in ihren Grundzügen immer noch dem Ergebnis der Bürgerbefragung, bei welchem übrigens auch schon große Formen Bestandteil der Planung waren. Privat 14 nimmt offensichtlich Bezug auf die konkrete bauliche Ausgestaltung des Baukörpers, welche in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Kleve am 20.06.2012 vorgestellt wurde. Diesbezüglich gilt, dass gestalterische Festsetzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind, da sie dort ohnehin nur in einem groben Rahmen (z.B. was die Farbgebung oder Wahl von Materialien angeht) bestimmt werden können. Bis zu einem gewissen Maß können diese Aspekte in vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Kleve und dem potenziellen Bauherrn geregelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwürfe, auf die sich Privat 14 bezieht, mittlerweile nicht mehr aktuell sind, sondern durch eine neue Gebäudeplanung ersetzt wurden, welche keine Elemente enthält, die auch nur annähernd den Vergleich mit einer Festung rechtfertigen würden.
Privat 14_8		Privat 14 sieht die „planerische Überdeterminierung“ als Problem. Die Berechnung der Nutzungsmischung bis auf den letzten Quadratmeter verhindere jede unregelmäßige Anordnung von Räumlichkeiten, die es neuen Unternehmen erlaube zu wachsen und vibrierendes Leben zu entfalten. Derartige Regellosigkeit führe letztlich zu einem geselligen Straßenleben. Der Lebendigkeit Spielraum zu lassen sei überaus wichtig.	Für das geplante Handels- und Dienstleistungszentrum wird aus rechtlichen Gründen ein Kerngebiet ausgewiesen (siehe dazu detailliert Abwägung 10_4).

Privat 14_9		Privat 14 regt an, in einen neuen Dialog mit der Stadtöffentlichkeit einzutreten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Zuge des bisherigen Verfahrens zur Minoritenplatzbebauung, insbesondere auch im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung, ist ein Höchstmaß an Bürgerinformation, -partizipation und -mitbestimmung initiiert worden, was als vorbildlich angesehen werden muss. Das Bebauungsplanverfahren selbst erstreckt sich auf mittlerweile vier Jahre, in denen ebenfalls zahlreiche Informationsveranstaltungen durchgeführt worden sind. Die Verwaltung ist daher der Auffassung, dass die verschiedenen Positionen hinreichend ausgetauscht wurden. Weitere Maßnahmen zur Initiierung eines Dialogs sind nicht erforderlich, um die bereits abgestimmte Entwicklung weiterzuführen.
Privat 14_10	Mit Schreiben (24.09.2012) Im Folgenden werden lediglich die neuen Aspekte behandelt.	Privat 14 nimmt Stellung zu den Architekten-Entwürfen für das geplante Handels- und Dienstleistungszentrum sowie zu den allgemeinen Organisations- und Betriebsweisen von Shopping-Malls, bei denen er besonders die Barriere zwischen dem öffentlichen Außenraum und dem privaten Inneren und die damit einhergehende Ausschlusswirkung bemängelt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Die Ausführungen zu Architektur und Gestaltung der Planung nehmen Bezug auf die konkrete bauliche Ausgestaltung des Baukörpers, welche in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Kleve am 20.06.2012 vorgestellt wurde. Diesbezüglich gilt, dass gestalterische Festsetzungen und detaillierte Nutzungsvorgaben nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind, da sie ohnehin nur in einem groben Rahmen dort bestimmt werden können. So ist es nicht Aufgabe eines Bebauungsplans vorzugeben, ob etwa Gebäude über einen halböffentlichen inneren Aufenthaltsbereich verfügen oder nur von außen zugänglich sind. Bis zu einem gewissen Maß können diese Aspekte in vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Kleve und dem potenziellen Bauherrn geregelt werden. An dieser Stelle erlaubt sich die Verwaltung den Hinweis, dass alle bisherigen Entwürfe für das Gebäude eine Zugänglichkeit der Geschäftseinheiten vom öffentlichen Raum aus, nicht jedoch einen innen liegenden „halböffentlichen“ Raum vorsahen. Es handelt sich also nicht um ein klassisches Shopping-Center, worauf die Stadt bei den Verhandlungen mit potenziellen Bauherren größten Wert legt.

Privat 14_11		Privat 14 kritisiert die Großmaßstäblichkeit des Vorhabens und regt an, seinen eigenen Entwurf umzusetzen, welcher kugelförmige Gebäude vorsieht. Darüber hinaus solle der Entwurf sich am Vorbild der italienischen Piazza orientieren und diese kombinieren mit einem Centre Pompidou mit Einzelhandel, einem integrierten „Archäologie-Fenster“ und einer Grünanlage.	siehe Abwägung Privat 12. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es nicht Ziel der Klever Stadtplanung sein kann, Bautypologien und städtebauliche Konstrukte anderer Orte und Baukulturen zu kopieren, die in keinem Zusammenhang mit der Klever Stadtidentität stehen.
Privat 14_12		Privat 14 sieht die Planung als autokundenorientiert an und befürchtet Probleme mit Lärm und Schadstoffbelastung. Er errechnet einen Stellplatzbedarf von 27 Stellplätzen und regt an, diesen Wert zu unterschreiten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stellplatzberechnung von Privat 14 ist nicht korrekt. Die Festsetzung von Stellplätzen erfolgt im Übrigen nicht willkürlich, sondern wird durch die Landesbauordnung NRW geregelt und ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Die Lärmsituation wurde im Rahmen eines Gutachtens untersucht, welches keine unzumutbaren Beeinträchtigungen festgestellt hat. Im Bebauungsplan werden zum Lärmschutz entsprechende Festsetzungen getroffen. Das bei Realisierung der Planung zu erwartende Verkehrsaufkommen im Unterstadtbereich wurde in einer Verkehrsuntersuchung betrachtet und bewegt sich in einem Rahmen, bei dem nicht zu befürchten ist, dass es zu einer erheblichen Schadstoffbelastung kommt. Zu diesem Ergebnis kommt auch die für die Stadt Kleve erstellte Lärmaktionsplanung.
Privat 15_1		Privat 15 befürchtet, dass der Mieterbesatz in dem geplanten Einkaufszentrum auf Dauer nicht attraktiv sein werde und weist darauf hin, dass die Stadt später keine Einflussmöglichkeiten bei der Auswahl der Mieter haben werde.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan kann nur den Rahmen setzen für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet. Im vorliegenden Fall setzt der Bebauungsplan die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächengrößen nicht durch das Kerngebiet fest. Die individuellen Betriebe bzw. die Qualität der Nutzung lassen sich damit nicht steuern.

Privat 15_2		Privat 15 weist darauf hin, dass durch den Anbau von Stadthäusern an die Rückwand des Einkaufszentrums der gleiche Effekt erzielt werden könne wie bei den Gebäuden in der Großen und Hagschen Straße, nämlich der Eindruck von Kleinteiligkeit.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Hier bezieht sich der Anregungsgeber auf den Entwurf eines potentiellen Bauherrn, welcher Grundlage für die Verhandlungen zwischen der Stadt Kleve und dem Bauherrn, nicht aber Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist. Architektonische Ausführung und Gestaltung des Gebäudes werden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht gesteuert, weil sie dort ohnehin nur in groben Zügen vorgegeben werden können (z.B. Farbgebung oder Materialien). Bis zu einem gewissen Maß können diese Aspekte in vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Kleve und dem potenziellen Bauherrn geregelt werden. Im Übrigen haben die tatsächlichen Entwicklungen die Anregung überholt. So sehen die aktuellen Entwürfe für das angesprochene Gebäude keine Rückseiten mehr vor.
-------------	--	--	---

Privat 16_1		<p>Privat 16 betont die guten Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens zur Minoritenplatzbebauung und kritisiert die Abweichung dahingehend, dass sich „Kolosse“, wie die aktuelle Planung sie vorsehe, nicht kleinteilig gliedern ließen. Er bemängelt, dass ein Bauvolumen, wie es jetzt diskutiert werde, auf einem „Filet-Grundstück“ in einem städtebaulich sensiblen, innerstädtischen Bereich realisiert werde. Unabhängige Fachleute werden immer vorschlagen, solche „Investoren-Großbauten“ außerhalb der Umgehungs-Verkehrsringe anzusiedeln.</p>	<p>Siehe auch Abwägung 10_2 und 10_5. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Innenstadt sehr wohl ein geeigneter Ort für die Ansiedlung größerer Kubaturen ist, weil hierdurch Urbanität erzeugt und somit ein entscheidender Faktor für einen innerstädtischen Charakter geschaffen wird. Viele innenstadttypische Nutzungen erfordern heutzutage größere Nutzflächen. Kleinteiligkeit um jeden Preis geht zu Lasten der Marktgängigkeit der Gebäude. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass eine moderne, zukunftsorientierte Innenstadt heutzutage größere Flächen für Filialbetriebe des Einzelhandels vorhalten muss, da diese die Innenstadt für eine breite Bevölkerungsschicht erst zu einem attraktiven Einkaufsort macht. Die angesprochene Kleinteiligkeit suggeriert eine Präferenz für kleine Fachgeschäfte. Zum einen wird dadurch nicht automatisch eine Qualität des Besatzes erreicht (z.B. Stichwort „Handyshops“). Zum anderen werden solche Fachgeschäfte, die oftmals im relativ hochpreisigen Segment agieren, nur von einer begrenzten – nämlich kaufkraftstarken – Bevölkerungsgruppe frequentiert. Auch für den Lebensmittel-Einzelhandel, welcher in der Innenstadt dringend benötigt wird, um die Nahversorgung der in der Innenstadt wohnenden Bevölkerung zu gewährleisten, gilt heutzutage ein erhöhter Verkaufsflächenbedarf. Aufgabe der Stadtplanung ist es, die Versorgung der gesamten Bevölkerung zu sichern, nicht jedoch nur die Bedürfnisse eines ausgewählten Teils der Bürgerschaft zu befriedigen.</p>
Privat 16_2		<p>Privat 16 übt allgemeine Kritik am bisherigen Entscheidungs-, Vergabe- und Verhandlungsprozess der Minoritenplatzbebauung.</p>	<p>Die Entscheidungs-, Vergabe- und Verhandlungsverfahren sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.</p>