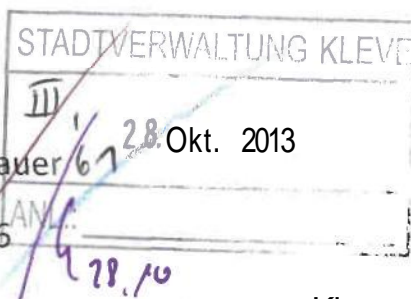


Stadtverwaltung Kleve

z.Hd. Herrn Bürgermeister Brauer

Interimsrathaus Landwehr 4-6

47533 Kleve



Kleve, den 15. Okt. 2013

### **Einwendungen und Anregungen zum Bebauungsplan für den Minoritenplatz**

Sehr geehrter Herr Brauer, sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit wende ich mich entschieden gegen die geplante Bebauung des Minoritenplatzes einschl. geplanter Volksbankzentrale. Der Platz sollte ~~sollte~~ stattdessen als Grünanlage ausgewiesen werden.

Ich bitte um Rückbestätigung meiner Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

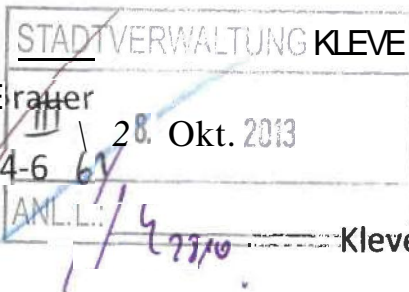
Stadtverwaltung Kleve

z.Hd. Herrn Bürgermeister Brauer

Interimsrathaus Landwehr 4-6

47533 Kleve

/....



Kleve, den 15. Okt. 2013

### **Einwendungen und Anregungen zum Bebauungsplan für den Minoritenplatz**

Sehr geehrter Herr Brauer, sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit wende ich mich entschieden gegen die geplante Bebauung des Minoritenplatzes einschl. geplanter Volksbankzentrale. Der Platz sollte ~~sollte~~ stattdessen als Grünanlage ausgewiesen werden.

Ich bitte um Rückbestätigung meiner Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtverwaltung Kleve

z.Hd. Herrn Bürgermeister Brauer

Interimsrathaus Landwehr 4-6

47533 Kleve

STADTVERWALTUNG KLEVE
11 6A ANL.: 4 28.10
8. Okt. 2013

Kleve, den 15. Okt. 2013

### **Einwendungen und Anregungen zum Bebauungsplan für den Minoritenplatz**

Sehr geehrter Herr Brauer, sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit wende ich mich entschieden gegen die geplante Bebauung des Minoritenplatzes einschl. geplanter Volksbankzentrale. Der Platz sollte ~~sollte~~ stattdessen als Grünanlage ausgewiesen werden.

Ich bitte um Rückbestätigung meiner Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtverwaltung Kleve

z.Hd. Herrn Bürgermeister Brauer

Interimsrathaus Landwehr 4-6

47533 Kleve

STADTVERWALTUNG KLEVE
III / 28. Okt. 2013
61 ANL.: 4

29.10

Kleve, den 15. Okt. 2013

### **Einwendungen und Anregungen zum Bebauungsplan für den Minoritenplatz**

Sehr geehrter Herr Brauer, sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit wende ich mich entschieden gegen die geplante Bebauung des Minoritenplatzes einschl. geplanter Volksbankzentrale. Der Platz sollte ~~sollte~~ stattdessen als Grünanlage ausgewiesen werden.

Ich bitte um Rückbestätigung meiner Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen



Kleve, 21 Oktober 2013

Stadt Kleve,  
Abteilung Stadtplanung,  
Landswehr 4-6,  
47533 Kleve.

### **Bedenken und Anregungen.**

Mein Bedenken gegen das zur Einsage liegende Bebauungsplan 1 -279-1  
"Westliche Unterstadt am Minoritenplatz in Kleve betreffen:

#### **die städtebauliche und wirtschaftliche Folgen des Bebauungsplan.**

Im Plangebiet sind einige grosse und hohe Gebäude vorgesehen, ein unterirdisches Parkhaus, ziemlich schmale Verkehrsräume und sehr wenig Grün.

Das Bankgebäude MK 3 darf 20 meter hoch werden. Es liegt nur 10 meter vom Spoykanal entfernt und meisselt damit den Spoykanal zu, wodurch eine attraktive Nutzung ausgeschlossen wird. Auch funktional wird hier kaum genügend Platz sein für Fuss- und Radwege, eng eingeschlossen zwischen Bank und Kaimauern.

Das Geschäftshaus Sontowski MK 4 darf 20 meter hoch werden und **misst** circa 110 zu 45 meter, mehr als doppelt so gross in Vergleich mit den anderen Gebäude im Viertel. Es **fällt** damit auch gänzlich aus der normalen Strassen- und Bauungs-struktur in der Klever Innenstadt.

Die Bebauung an der Hafenstrasse darf 15 meter hoch werden. Ebenerdig Betriebe, darüber Wohnen. Hier liegt die Hinterseite zum Park und Rathaus hin, wodurch dieses Gebiet in einen "**Hinterhof**" umgewandelt wird.

Die geplante **Grünfläche** ist nur ungefähr 2000 m<sup>2</sup> gross und circa 17 meter breit. Sie liegt schluchtartig eingengt zwischen die Hinterseite der Bebauung an der Hafenstrasse und dem Geschäftshaus MK4. Die heutige Aufenthaltsqualität wird dadurch sehr eingeschränkt werden. Übrigens ist im Bebauungsplan mehr Grün eingezeichnet. Aber das betrifft die bestehende Verkehrsplatz vor dem **Koekkoekmuseum** und die Wasserspeieranlage bis zum Rathaus.

Die Strassen im Plangebiet sind sehr schmal, überwiegend zwischen **12** und **15** Meter breit. Hierdurch müssen sich sowohl PKW's, **Radler**, Fussgänger und LKW's der Lieferanten bewegen. In einer Schlucht zwischen Gebäude mit einer Höhe von mehr als **20 meter**.

Die Verweilqualität wird hier von den Klever Bürgern und den Besuchern von Auswärts bestimmt nicht als angenehm erfahren werden. (Als Vergleich: die Hafenstrasse ist 20 meter breit und hat jetzt nur Bebauung an eine Seite von ungefähr **10** meter Höhe und eine Grünanlage, annex Autoparking an der andere Seite, was ein Gefühl von Weite zustande bringt und wodurch der fahrende Verkehr als weniger prominent anwesend erfahren wird).

Im Geschäftshaus MK 4 werden Geschäfte angesiedelt die schon in die Klever Innenstadt oder im EOC vorhanden sind. Kein neues Angebot also, das das Assortiment interessant aufwerten könnte.

Die bestehenden Einzelhandelsgeschäften können dadurch auf die Dauer verdrängt werden so wie das in vielen anderen Städten der Fall ist. Und in der schöne kleinteiligen Innenstadt wird noch mehr Leerstand auftreten. Diese kleinteilige Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt ist nun genau das, was Kleve so anziehend macht für viele Besucher und an erster Stelle für die vielen Niederländer, die die Stadt besuchen. Die kommen wegen der gemütlichen **Atmosphäre**, der leckeren Kuchen und zum EOC wegen der Aldi, da das Assortiment in Deutschland ganz anders ist als in den **Niederlanden**. Kettengeschäfte gibt es genügend in den Niederlanden, dafür braucht man nicht nach Kleve zu fahren, denn dieses Angebot ist überall vergleichbar, auch was die Preise betrifft.

Und wie attraktiv ist eigentlich das Angebot in diesem neue Geschäftshaus? Werden die Klever Bürger und die Besucher sich eine Rundgang von mehr als 300 Metern um das **Gebäude** zutrauen, um **zich** die verschiedenen Geschäfte anzusehen? In schmalen Strassen zwischen an der einen Seite Schaufenster (teils verklebt), an der anderen **Seite** hohe und städtebaulich uninteressante Bank- und Verwaltungsgebäude. Dann überquert man an der Nordseite die Parkgarage- und den LKW-Lieferanteneingang, vorbei an einen schmalen Grünstreifen, sieht auf die Hinterseite der Bebauung an der Hafenstrasse um dann beim Rathaus ein bisschen Raum zu bekommen. Und das alles für ein Angebot, das in der Innenstadt attraktiver zu haben **ist** .

Dadurch kann auf Termin auch im Sontowskibau Leerstand auftreten. Man braucht sich nur umzusehen in anderen Städten. Unter andere in der direkte Nachbarschaft,

in Emmerich, wo die Gemeinde sich auch mal verspekuliert hat und viel zu viel **Geschäftsraume** und -häuser zugelassen hat. Auch in Kleve ist das schon der Fall. Die schlechte Vermietbarkeit in die Neuen Mitte und die leerstehenden **Geschäftsraume** in der Innenstadt deuten darauf hin.

In jeden Fall **muss** der Rat von Kleve sich Gedanken machen, wie man vorgeht, wenn hier Leerstand auftritt. Sontowski wird das **Gebaude** so schnell wie möglich verkaufen, eher in 5 dann in **10** Jahren. So ist das Geschäft nun einmal. Dann kommt ein Verwalter, meistens ein sehr grosser. Und aus Fernsehsendungen hören wir darüber nicht immer gute Nachrichten.

Es scheint so anziehend, durch Verkauf von einem grossen Grundstück von rund 5000 Meter<sup>2</sup> die Gemeindegasse aufzupeppeln, aber was könnte das im Zukunft bedeuten? Angenommen dass Leerstand entsteht und dann auch noch in Kleve's meist repräsentativen Raum, direkt neben dem Rathaus? Leerstand heisst ein ärmliches Umfeld, Graffiti und (kleine) **Kriminalität**. Der Verwalter wird sich da nicht allzuviel um kümmern, da dies mit das Gebäude an sich wenig zu tun hat. Damit um so mehr mit dem öffentlichen Raum, wofür die Stadt Kleve zuständig ist. Das heisst extra Unterhaltskosten um die Gegend noch **einigermassen** in Griff zu halten. Aber wenn mehr Leerstand auftritt, wird das durch die Menschen als unheimlich erfahren und sie meiden solche Gebieten.

Dann könnte es mal passieren, das letztendlich die einzige Lösung ist, dass die Stadt das Grundstück - jetzt mit Geschäftshaus - zurückkaufen **müsste**. Das würde ein sehr teurerer Einkauf sein. Dann müsste man das **Gebaude** abreißen lassen und sich auf diesem prominenten Platz direkt neben dem Rathaus etwas besseres einfallen lassen. Die Bürger der Stadt würden das nicht in Dank abnehmen.

Aber das Schlimmste ist, dass etwas, was vorher als ein gutes Geschäft aussah, letztendlich sich verwandelt in einen sehr kostspieligen Alptraum.

Aber bis es soweit ist wird das Klever Rathaus im Zukunft nicht - wie in anderen Kommunen, die was auf sich halten - an einen schönen repräsentative Rathausplatz liegen. In Kleve dagegen liegt es - nur 15 Meter entfernt - direkt gegenüber dem Outletstore eines Bekleidungsgeschäfts, mit Schaufenstern über 2 Etagen. Das Rathaus wird damit, von weitem gut sichtbar, förmlich schreien:

**"Billig, Billig. Wir haben unser Tafelsilber an den Kommerz verkauft"**

## **Anregungen.**

Meine Anregungen sind:

1. den Bebauungsplan zurück zu nehmen.
2. einen neuen Bebauungsplan zu entwickeln, wobei als Ausgangsposition dient, dass das Umfeld des Rathauses ein sehr spezielles Gebiet ist mit nicht nur einem sachlichen Wert, sondern mit einem weit darüber hinaussteigenden psychologischen und kulturellen Wert, der nicht nur für die Bürger der Stadt von grosser Bedeutung ist, sondern auch für die Umwelt, die auf Kleve schaut und da zu tun hat.

Ein zugebautes und gruseliges Umfeld um das Rathaus herum wird dem Image von Kleve nicht gut tun. Denn das wird **gefühlsmässig** erfahren als:

" eine Stadt, die nichts auf sich **hält.**"



# EINGEGANGEN

Stadt Kleve

: 1. Okt. 2013

Rathhaus

abt. Stadtplanung

Landwehr 4-6, Wimmer 224

47533 Kleve

Datum: 21. Oktober fr/Z

Betreff: B-Plan 1-279-1

Sehr verehrter Herr / sehr verehrte Herrin

Ich bin ein Pächter der Stadt Kleve und habe Kenntnis genommen vom B-Plan 1-279-1 wobei in der Unterstadt eine jetzt offene Fläche zugelandet werden soll mit allerhand Bebauung, Bank, Wohnen, Shoppen, der Entwurf ist mit sehr <sup>^ZMVU&I</sup> Vor allem dass Kleve mit den (Resten) von Uferwallen so unattraktiv umgeben kann ich nicht finden. Eine andere Stadt wäre vorsichtiger mit den Wällen die da sind und freigelegt wurden. Davon sehe ich im Plan nichts.

Ander kann es nicht sein dass eine Bank unter einer Höhe von fast 35 Metern das Wasser abschlekt und die Möglichkeiten zum Verweilen im Grünen und am Wasser unmöglich macht. Kleve ist aber auf die Grünflächen und bei der Stadtentwicklung müsste doch darauf achtet werden dass Plazieren, Verweilen und Grünerlebnis wichtig sind und bleiben. Die Stadt Kleve ist wichtiger als ein Bankplatz an einer (zu) guten Stelle! Ich hoffe dass es ein Stadtentwicklungskonzept gibt mit freundlichen Grüßen.

EINGEGANGEN

29. Okt 2013

Rh

An den  
Bürgermeister und den  
Rat der Stadt Kleve  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve

Kleve, 24. Oktober 2013

## **Bebauungsplan 1-279-1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anregung zum o.g. B-Plan sei ein besonderer Hinweis auf die Bodendenkmäler gestattet.

- Die auf dem Minoritenplatz befindlichen Bodendenkmäler sind dort im Boden gut erhalten und konserviert. Jeder Käufer muss wissen, dass dort auch das Bodendenkmal mit gekauft wird und damit auch die Verpflichtung, dies zu erhalten. Beim Minoritenplatz sind die inzwischen ausgegrabenen Besonderheiten von großer Bedeutung, auch und gerade für die Zukunft Kleves. Die überregionale, kulturell bedeutende Geschichte von Kleve findet mit einem Hervorheben dieses Mauerverlaufs auch einen Abschluss der städtebaulich von größerer Aufmerksamkeit bedacht werden wird als die jetzt geplanten Bauvorhaben.
- Desgleichen müssen auch der Eckturm (Netelenhorst) und das Gebiet der Motte aus dem 11. Jahrhundert in ihrer herausragenden geschichtlichen Bedeutung auch über die Grenzen hinaus erhalten und wieder sichtbar, erlebbar gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

EINGEGANGEN

29. Okt. 2013



An den  
Bürgermeister und den  
Rat der Stadt Kleve  
Landwehr  
47533 Kleve

Kleve, 24. Oktober 2013

## **Bebauungsplan 1-279-1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die geplante Überbauung des Minoritenplatzes sprengt meiner Meinung nach die „charakterlichen“ Merkmale der Stadt Kleve.

Jede mögliche Erlebbarkeit dieses Platzes wird unterbunden wenn die Volksbank direkt längs zum Spoykanal bauen darf und während der Woche Publikumsverkehr von 8.30-12.30 und 14.00-16.30 Uhr und donnerstags sogar bis 17.30 Uhr für eine Belebung dieses Bereichs sorgen wird.

Ich fordere Sie Alle auf, diese verheerende Planung zu überdenken und eine für die Stadt Kleve passende und charakteristische Lösung für den Minoritenplatz unter Beteiligung der Bewohner/Innen zu erarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

EINGEGANGEN

29. Okt. 2013



An den  
Bürgermeister und den  
Rat der Stadt Kleve  
Landwehr  
47533 Kleve

Kleve, 24. Oktober 2013

## **Bebauungsplan 1-279-1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im B-Plan finden längst nicht alle archäologischen Befunde Berücksichtigung.

Die archäologischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 1-279-0 / 1-279-1 des Büros Wroblenski Archäologie und Burgenforschung, Kleve vom März 2011 und die archäologische Untersuchung an der Werftstraße von Ocklenburg Archäologie aus Essen sind Bestandteile des Bebauungsplans.

Die Firma Wroblenski hat im März 2011 nur einen kleinen Bereich sondiert. Die weit umfangreicheren Untersuchungen dieses Büros der Jahre 2012 und 2013 werden in der Planung nicht genügend berücksichtigt. Sollten nicht automatisch ALLE archäologischen Befunde zum B-Plan gehören?

Die durch diese geplante Bebauung zu vernichtenden Bodendenkmale sind vorrangig zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

An den  
Bürgermeister und den  
Rat der Stadt Kleve  
Landwehr  
47533 Kleve

EINGEGANGEN

29. Okt. 2013  
Keh

47533 Kleve

Kleve, 24. Oktober 2013

## **Bebauungsplan 1-279-1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

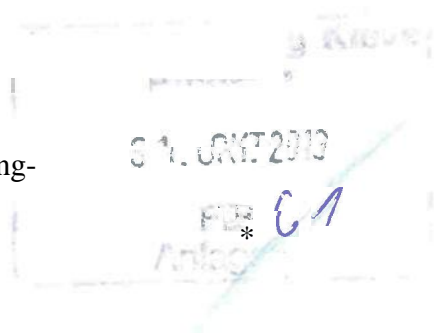
die Tiefgarage der Volksbank wird sowohl östlich als auch westlich über das oberirdische Gebäude hinausreichen. Damit ist der Turmstumpf des „Netelenhorsts“ auf ca. 1/3 seines Umfangs direkt von der Tiefgaragenwand umschlossen.

Die Durchfahrt zur Tiefgarage verläuft wenige Meter südlich des Turmstumpfs.

Ich fordere die Verwaltung und die Politik dringend auf, diese Planung nicht durchzuwinken, sondern in Verantwortung für die zukünftigen Generationen die Geschichte Kleves zur Geltung kommen zu lassen und den Minoritenplatz als Parkfläche für Kleve und seine Bewohner zu gestalten.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Kleve  
-Abt. 61. 1 Stadtplanung-  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve



Kleve, den 27.10.2013

### **Bedenken Bebauungsplan Nr. 1-279-1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zum Bebauungsplan, Nr. 1-279-1 habe ich folgende Anregungen vorzubringen:

1. Durch den Bebauungsplan können hohe, sehr lange Gebäude entstehen, die zu der schon bestehenden Bebauung, schmale Schluchten oder Windkanäle entstehen lassen, deren Auswirkung auf das Stadtklima nicht bekannt sind. Es können zugige Straßenzüge und Ecken entstehen, die von der Bevölkerung gemieden werden. Ein Gutachten über Be- und Entlüftung, über Bildung von Windkanälen an einem Modell untersuchen zu lassen, wäre vorteilhaft, um negative Auswirkungen im Vorhinein auszuschließen.
2. Ebenso besteht die Gefahr, dass durch Schluchtenbildung übermäßiger Verkehrslärm für die Anlieger entsteht. Die Hafenstrasse soll teilweise beidseitig bebaubar sein. Anlieger wären dadurch eventuell gezwungen, größere Summen in den Lärmschutz zu investieren. Übermäßiger Verkehrslärm könnte zu einer Gesundheitsgefährdung der Anlieger führen. Durch ein Gutachten wären diese Auswirkungen minimierbar.
3. Die geplante Bebauung des Minoritenplatzes lässt keine Kundenführung von der Innenstadt über die Kaverinerstrasse zu den neu geplanten Verkaufsflächen zu. Es ist damit zu rechnen, dass zum größten Teil Eigentümer geführter Läden darunter leiden werden und es zu noch größeren Leerständen kommen wird. Daher sollte ein Gutachten in Auftrag gegeben werden, in dem die Kundenverteilung im Stadtgebiet geplant wird.
4. Durch die mögliche blockartige Bebauung wird ein Riegel vor der Ludwig Jahn Str. beziehungsweise zur Fachhochschule vorgelegt. Nur durch schmale, zugige Schluchten bestände eine Verbindung. Von großzügiger Stadtplanung ist hier nichts zu finden.
5. Unter dem Minoritenplatz befinden sich besonders geschützte und erwähnenswerte Bodendenkmäler. Beim Bau einer Tiefgarage würden diese größtenteils den Baumaßnahmen zum Opfer fallen. Ausgrabungen, die das gesamte Areal umfassen

sollten; müssten zunächst mal **alle** Denkmäler erfassen und sichern. Stadtmauern sollten konserviert und für die Nachwelt erhalten bleiben. Notfalls sind diese auszugraben und an anderer Stelle zu lagern, um deren Erhalt zu garantieren. Verwaltung und Rat haben eine besondere Verpflichtung, solche Denkmäler zu erhalten.

6. Die Bebauung des Minoritenplatzes stößt bei der Klever Bevölkerung auf heftige Gegenwehr und ist somit nicht vertretbar. Stadtrat und Stadtverwaltung sollen sich daher erst einmal ein Bild darüber machen, was die Mehrheit der Klever zur Bebauung des Minoritenplatzes sagt!

Mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen Grüßen

EINGEGANGEN

29. Okt. 2013

Roh

Stadtverwaltung Kleve  
Interimsrathaus  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve

Kleve, den 28. Oktober . 2013

### **Bebauungsplan 1-279-1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum ausliegenden Bebauungsplan 1-279-1 möchte ich folgende Anregung geben:

der Zugang zum Wasser sollte erhalten bleiben, d.h. auch sichtmäßig.  
Ein weiterer Bau am Wasser, gegenüber des gewaltigen Hotel- und Wohnhauses und dann auch noch wie bislang geplant als ein Bankverwaltungsgebäude ist an dieser Stelle der Stadt wie eine Sünde, zumal dieses Gebäude so nah am Wasser stehen würde, dass der versprochene Zugang zum Wasser schwerlich zu verwirklichen ist. Das bisherige grüne Ufer müsste durch eine Kaimauer ersetzt werden, eine wenig verlockende Aussicht.

Insgesamt sieht der Bebauungsplan eine Rundumbebauung des Platzes vor, womit seine Großzügigkeit völlig verspielt wird, das schöne Haus Koekkoek kaum noch wahrnehmbar sein wird und die verbleibende Grünfläche eher einem größeren Garten entspricht.

Ebenso wichtig erscheint mir der Erhalt des in diesem Bereich vorhandenen Bodendenkmals, erfreulich wäre eine partielle Sichtbarkeit desselben, sofern dies dem Bodendenkmal keinen Schaden zufügt.

Es wäre optisch sehr positiv, der Platz würde in seiner Gesamtheit als Grünfläche weiter seine Großzügigkeit behalten. Die vorhandenen Parkplätze sollten für Innenstadtbesucher erhalten bleiben, beschattet von Bäumen.

An eine weitere Gestaltung des Platzes sollte frühestens nach Fertigstellung des Rathauses, kompletter in **Betriebnahme** des Hotels und der anstehenden Veränderungen auf dem Industriegelände Kellen gedacht werden.

Mit freundlichem Gruß



Stadt Kleve  
Rathaus  
Abt. Stadtplanung  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve

28. Okt. 2013

Kleve, den 28.10.2013

## Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 1-279-1

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich meine Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 1-279-1 zu Protokoll geben.

Oberstes Ziel jeglicher Stadtplanung muss die Verbesserung und Erhaltung der Lebensqualität in einer Stadt sein. Aus diesem Grund betont das Stadtentwicklungskonzept, dass „Grün und Freiräume für die Stadt eine entscheidende Rolle spielen.“<sup>1</sup>. Diesem Anspruch wird der vorgelegte Bebauungsplan Nr. 1-279-1 in keinster Weise gerecht. Nur ein schmaler Grasstreifen ist zwischen geplanten Bankgebäude und Spoykanal vorgesehen. Bei einem Streifen von ca. 10m Breite kann nicht von einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Verweildauer gesprochen werden. Vielmehr handelt es sich um einen Durchgangstreifen, der nicht mal die nötige Breite zur Realisierung eines Radweges in zwei Richtungen inklusive Fußweg ermöglicht. Um die Forderungen des Stadtentwicklungskonzeptes umzusetzen, bedarf es einer Neuplanung unter Berücksichtigung der genannten Ziele. Eine parkähnliche Anlage wird diesen Zielen entsprechen. Dass dies der Fall ist zeigt, dass der Minoritenplatz mit einem kleinen Teil des Koekoekplates im Stadtentwicklungsplans prägnant auf Seite 41 dargestellt und beispielhaft für einen gelungenen Grün- und Freiraum herangezogen wird.

Mit Blick auf die aktuelle Situation des Minoritenplatzes fällt die Funktion als Parkplatz zuallererst ins Auge. Für die

---

<sup>1</sup> vgl. Stadtentwicklungskonzept Kleve; Seite 40

Einzelhandelsunternehmen im direkten Umfeld ist dies ein wichtiger Standortfaktor, da Kunden eine einfache und bequeme Anfahrt haben. Im Bebauungsplan Nr. 1-279-1 stehen dem nur 169 Parkplätze und drei kleine Parkinseln für die Zukunft gegenüber. Der Einzelhandel im unteren Innenstadtbereich wird hierdurch geschwächt, da sich die Möglichkeiten der Kunden für eine direkte Anfahrt verringern, die die innerstädtische Konkurrenz, wie bspw. am EOC, jedoch dann weiter noch bieten kann. Eine Ausweisung von Parkplatzflächen, die weiter von der Innenstadt entfernt sind, kann diesen Umstand nicht ausgleichen. „Erfahrungen haben gezeigt, dass der Konsument nicht bereit ist, größere Unbequemlichkeiten in Kauf zu nehmen, wenn die Parkplätze zu weit von den Geschäften entfernt liegen [...]“<sup>2</sup> Der geplante Bebauungsplan schwächt im Endergebnis die lokale Wirtschaft weswegen eine Neuplanung dringend geboten ist.

Eine weitere Fragestellung wird vom Bebauungsplan darüber hinaus auch nicht beachtet. Nachweislich befinden sich auf dem Gelände des Minoritenplates Bodendenkmäler von überregionaler Bedeutung. Die Planungen, speziell im Bereich des geplanten Bankgebäudes, erlauben eine Bebauung, die die hohe Gefahr bergen diese Bodendenkmäler zu beschädigen oder gar zu zerstören. Vor einer Bauplanung muss daher der Schutz der Denkmäler sichergestellt werden. Wie am Beispiel anderer Städte zu erkennen, ist darüber hinaus eine Errichtung eines unterirdischen Parkdecks bei gleichzeitiger Sicherstellung der Bodendenkmäler möglich. Dies wird im offengelegten Bebauungsplan aber nicht bedacht wodurch die beiden erreichbaren Ziele „Denkmalschutz“ und „Stärkung des Einzelhandels“ nicht gleichzeitig verwirklicht werden.

Neben den genannten Anregungen und Einwänden ist anzumerken, dass der Bebauungsplan nicht die aktuellen Vorstellungen repräsentiert, die Teile der Stadtverwaltung, in der lokalen Presse geäußert haben. Demnach ist eine Bebauung an der Hafenstraße mit 2 Gebäuden wie im Bebauungsplan vorgesehen nicht geplant. Es stellt sich daher die berechtigte Frage warum aktuelle Entwicklungen in die Planungen nicht mit eingeflossen sind. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass der Zuschlag für oder gegen die Firma Sontowski noch nicht geklärt ist. Dennoch weißt die Planung eine Charakteristik aus, die einen möglichen Zuschlag vorwegnimmt und eine flexible Planung der Entscheidungsträger erschwert. Die Maxime muss lauten, dass auf Basis gefällter Entscheidungen ein Bebauungsplan angelegt wird und nicht die Entscheidungsträger aufgrund eines im Charakter vorwegnehmenden Bebauungsplanes in ihrer Entscheidungskompetenz

---

<sup>2</sup> Breuning, V.: „Die Zukunft des Standorts Innenstadt“; Seite 13; München 2008

beeinflusst werden. In diesem Sinn ist der Bebauungsplan Nr. 1-279-1  
obsolet.

Aus den genannten Gründen möchte ich darauf dringen den  
Bebauungsplan in seiner jetzigen Form zurückzuziehen bzw.  
abzulehnen. In einer der aktuellen Situation angepassten und an dem  
Stadtentwicklungskonzept orientierten Planung sollte ein  
Bebauungsplan erstellt werden, der die „sozialen und kulturellen  
**Bedürfnissen** der Bevölkerung“<sup>3</sup> sowie „die Belange der Baukultur, des  
Denkmalschutzes und der Denkmalpflege“<sup>4</sup> berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

---

<sup>3</sup> §1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

<sup>4</sup> §1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

EINGEGANGEN

3 0. Okt. 2013

An die  
Stadtverwaltung  
Interimsrathaus  
Landwehr 4-6

47533 Kleve

Kleve, den 29.10.2013

**Betrifft: Bebauungsplan 1-279-1  
Einwände / Widerspruch / Anmerkungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den von Ihnen aufgestellten Bebauungsplanentwurf lehne ich ab. Ich teile Ihnen hiermit meine Bedenken und Einwände als Klever Bürgerin mit.

**Begründung:**

Mit dem Durchsetzen dieses Bebauungsplanes verfolgen Sie die Schaffung der Grundlage für die Bebauung mit einem Geschäftshaus und einer Bank.

Das Geschäftshaus soll durch die Firma „Sontowski“, einem fragwürdigen Großinvestor mit zahlreichen Beteiligungen und undurchsichtigen Fondgesellschaften errichtet werden, als Bank soll die Klever Volksbank Ihren „Palast“ unmittelbar ans Wasser platzieren.

Weder die Firma Sontowski, noch die Bankvorstände interessieren sich wirklich für die städtebaulichen Belange und schon gar nicht für das „Wohlfühlen“ der Bürger in unserer Stadt. Einzig und allein stehen „finanzielle“ Interessen im Vordergrund.

Abgesehen von der Verschandelung unseres letzten schönen Fleckchens im Unterstadtbereich werden durch die vorgesehenen und dann erlaubten Bauten „Häuserschluchten und Gassen“ entstehen, jedwede Freizügigkeit und Freundlichkeit des Minoritenplatzes geht verloren.

**Rechtliche Aspekte:**

Der neue Flächennutzungsplan weist an der Hafestraße zur Kavarinerstraße hin eine Fläche „P“ aus - im Bebauungsplan befindet sich statt des „P“ ein „M“. Hier sehe ich einen erheblichen Widerspruch. Ein Bebauungsplan muss an den Flächennutzungsplan anschließen. Dies sehe ich hier nicht als gegeben an.

Durch die Bildung von Gassen (hohe Häuser-/Gebäudezeilen) durch die Verkehr fließt, Stauungen auf der Hafestraße die schon jetzt zum täglichen Bild gehören und die damit verbundenen Emmissions-/Abgasprobleme führen zu erheblichen Aufenthalts- und Lebensqualitätseinbußen. Auch vermisste ich hierzu jedwede Studie und Darlegung der Unbedenklichkeit.

Viele andere Punkte wie Denkmalschutz und Bürgerwille führen die Liste fort.

## **Persönliches Anliegen:**

Ich fühle mich nicht ehrlich einbezogen und beraten: Im Jahre 2009 wurde großzügig durch unseren „Bürgermeister“ Theo Brauer die Beteiligung und Mitsprache der Bürger in Sachen „Unterstadtbebauung West“ propagiert. Erwähnt wurde immer das „Rathaus“, dass es sich letztendlich eigentlich um den Minoritenplatz handelt habe ich nicht mit einem Wort damals erfahren geschweige denn gewusst. Es geht vielen Bürgern wie mir - Minoritenplatzbebauung war mir seinerzeit ein nie gehörter Begriff.

Entsetzt hat mich auch das Auftreten unseres Bürgermeisters in vielerlei Hinsicht. Als Bürger wünscht man sich mehr „Professionalität und Souveränität, seine ungezügelte Aggression spricht Bände. Es ist mittlerweile kein Geheimnis mehr, wie er mit Menschen umgeht, die nicht seiner Meinung sind - armselig.

Wenn man den Politikern/Ratsmitgliedern zuhört bekommt man den Eindruck, das hier anscheinend Informationsdefizite bezüglich des vorliegenden Bebauungsplans vorliegen.

Mit welcher Ignoranz die von uns gewählten „Bürgervertreter“ die Dinge ab tun ist schon erstaunlich. Da wird zum Volksbankbau gesagt (von Ratsmitgliedern), dass man ja eigentlich auch das alles nicht so toll fände, aber man habe schließlich eine Zusage gegeben.... Ja sind die Politiker denn unsere Vertreter oder die der Volksbank? Sollte man aus diesem Grunde nun nicht mehr zurück rudern?? Fehlentscheidungen zu noch größeren Fehlentscheidungen entarten lassen indem man keine „Reißleine“ zieht und alles laufen lässt? Ich gehöre zu denjenigen, die von Beginn an aktiv bei der Denkpause im Einsatz sind, höre den Bürgern zu, bekomme die unglaubliche Wut und die Enttäuschung eins zu eins mit...die nächste Wahl wird es hoffentlich zeigen. Geht es hier nur um Geld und Macht?? Will ein Herr Ruffing dem Limburger Bischof nacheifern??? Ein wenig mehr Bescheidenheit und Rücksicht auf die Bürger würde Allen ganz gut tun. Ich möchte eine Idee schenken, die vom Rat der Stadt Herrn Ruffing von er Voba vorgeschlagen wird - so kann er sein Gesicht wahren:

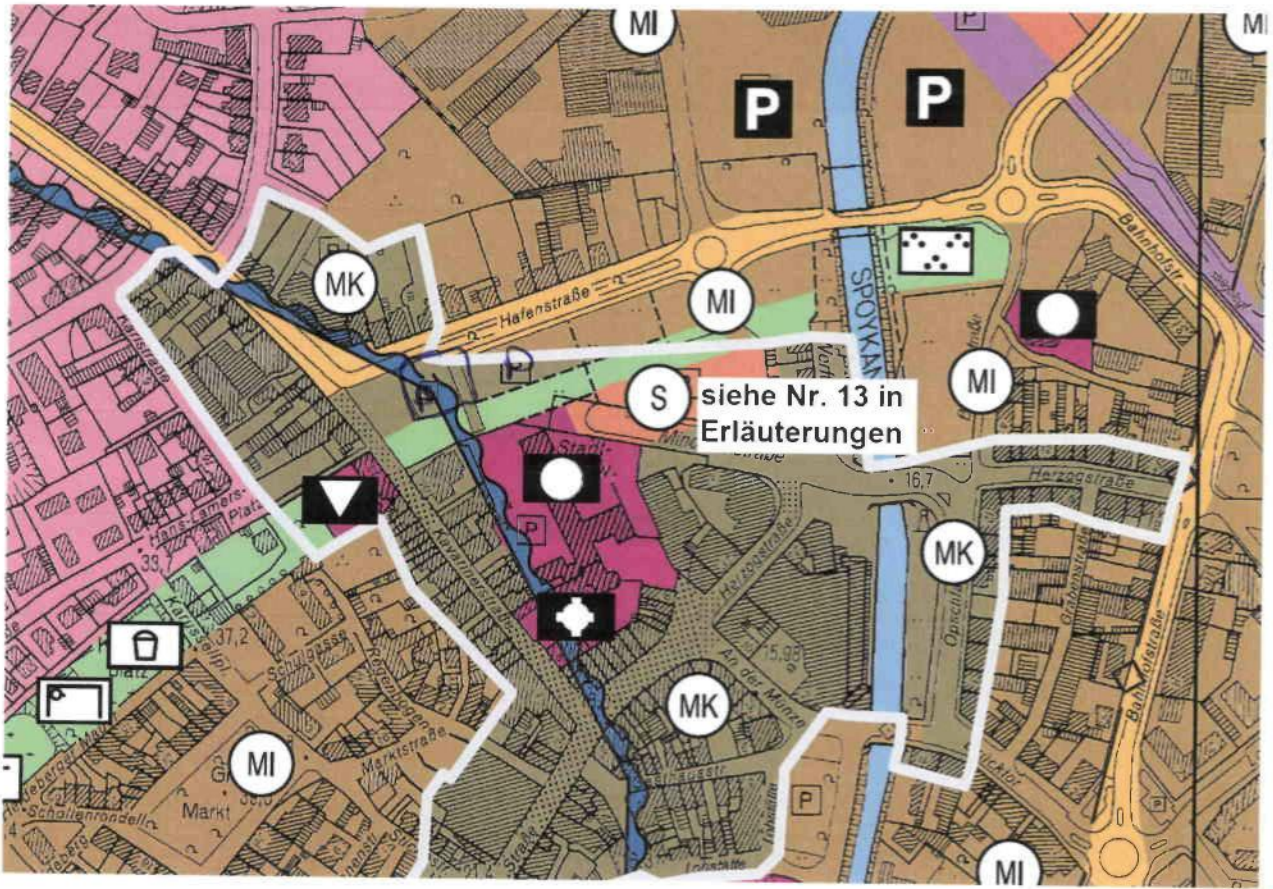
Der Herr Ruffing entscheidet sich öffentlich dazu, die Bebauung aufgrund der zahlreichen Wünsche der Bürger, insbesondere seiner Kunden nicht vor zu nehmen, entspricht dem Bürgerwillen und sucht außerhalb ein Gebäude für den Hauptsitz, eine kleine Repräsentationsstätte kann dann gerne im Zentrum beheimatet sein. Als mögliche Residenzen kämen vielleicht die Alte Post in der Hagschen Straße oder das Alltoursgebäude Landwehr in Frage. Dies würde bei so einem Vorgehen eine unglaubliche Beachtung finden - eine bessere Werbung kann man doch gar nicht machen?!

## **Abschließend noch:**

Ein Bebauungsplan hat erhebliche und langfristige Auswirkungen auf die Verfügbarkeit, den Wert und die Erscheinung einer Fläche. Deshalb werden Bebauungspläne nach einem im BauGB geregelten Verfahren aufgestellt, mit dem sichergestellt werden soll, dass bei der Planung **alle** Belange und Probleme sorgfältig erfasst bzw. erkannt und gerecht abgewogen werden. Vor allem die **umfassende Beteiligung aller Betroffener** und der **Öffentlichkeit** soll sichergestellt werden.

Ich hoffe sehr, dass die zahlreichen Einwände der Bewohner der Stadt Gehör finden.

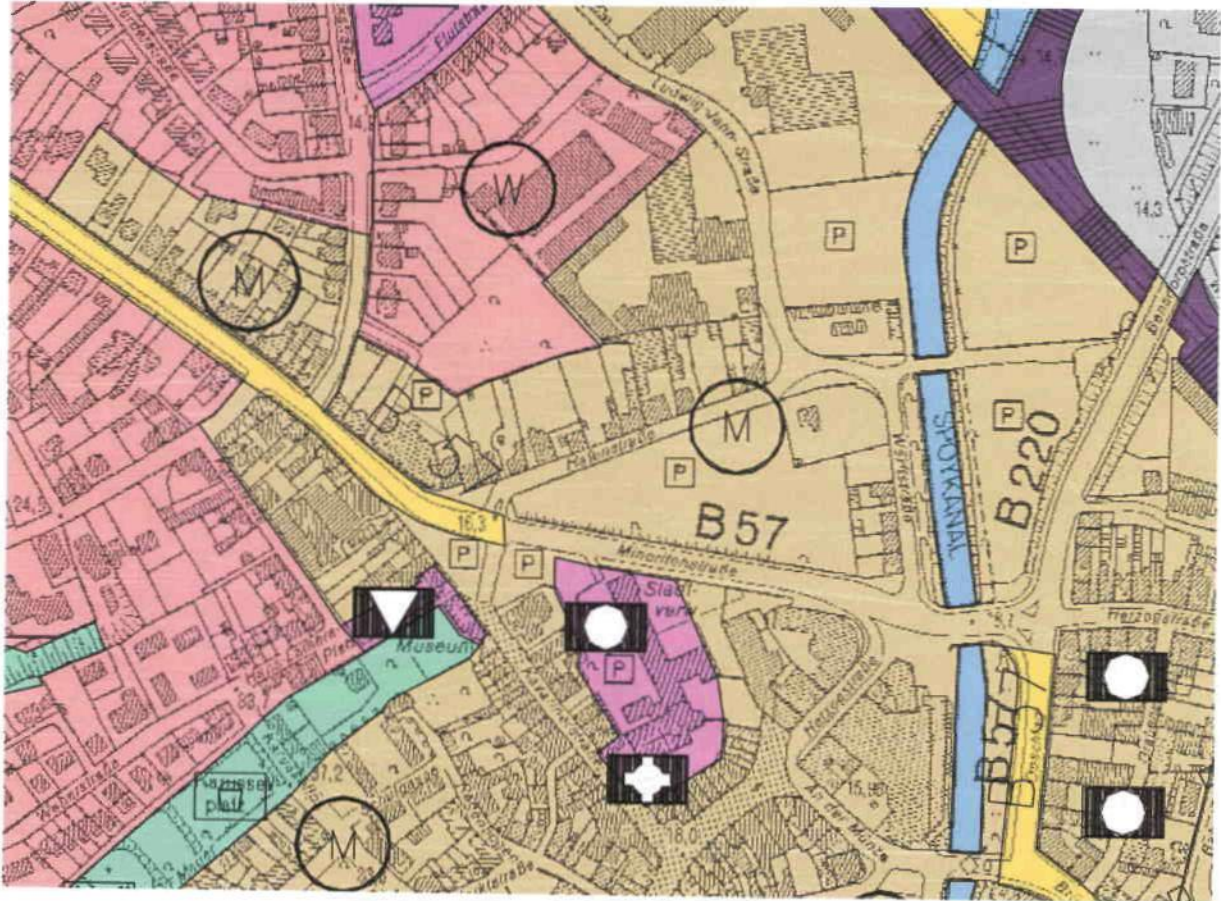
Mit freundlichen Grüßen



Rückkehrung neuer Fkp 10/2012

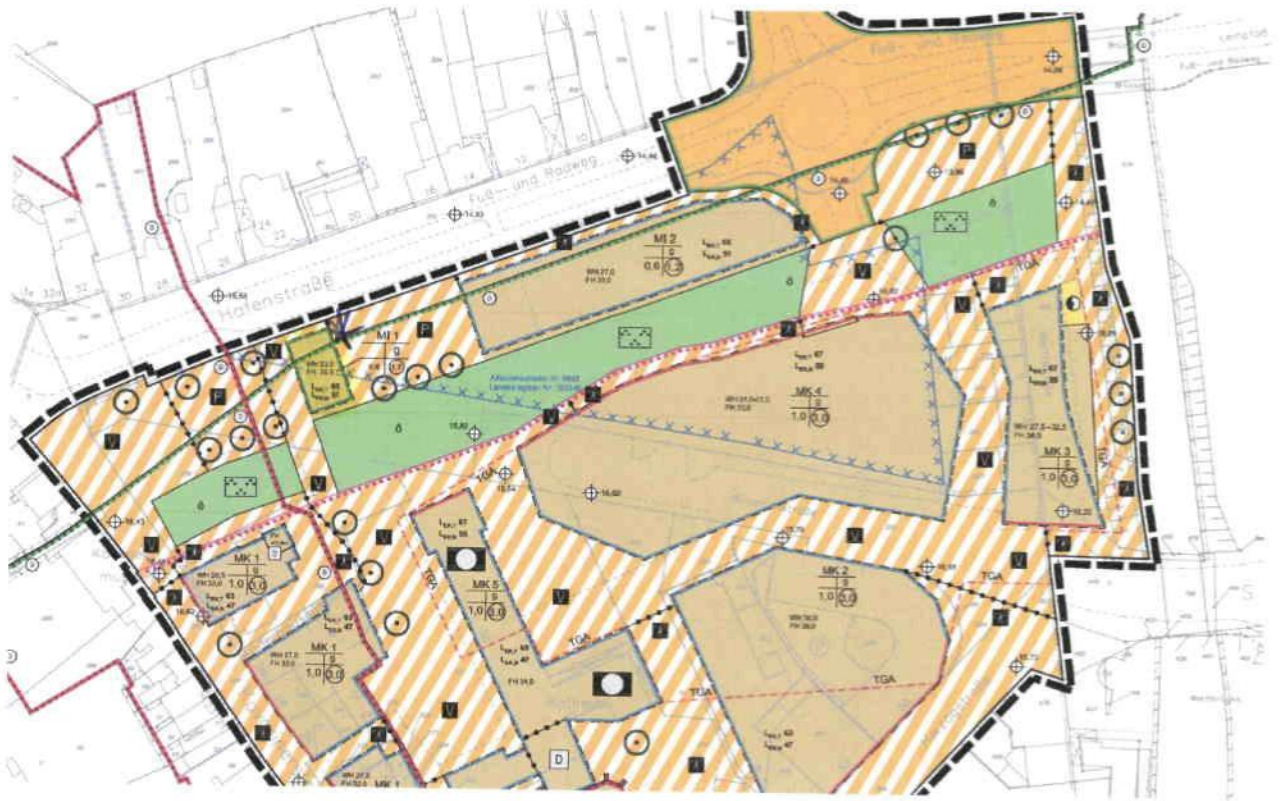
→ Bebauungsplan = u 91

Aktueller FNP



FNP 1996 2.2d. nodgetend

Gutw. Bebauungsplan 279-1



vorher als „P“ gekennzeichnet

hier als Gebäude

Firsthöhe 26,5 m  
wandhöhe 23,0 m



Durchgang zwische Soutawski  
gebäude + DT Bank wird  
zu einer Hauswand.

Rathaus wird zu gebaut.

Dargestellte werden gegen Wand sehen

fto^1 & mit einem a ft^ Home View

der „figurativ“ alljähr

⇒ „Hauswand“

Dürbarkeit

Firma Sontowski

Verflechtungen!

## 2. Haftungsverhältnisse (§ 251 HGB)

Nachfolgend sind die wesentlichen bei der Berichtsfirma zum Bilanzstichtag bestehenden angabepflichtigen Haftungsverhältnisse dargestellt.

Die unter a) bis h) dargestellten Haftungsverhältnisse bestehen für verbundene Unternehmen.

Der Höhe der Mithaftungen, Garantien oder Bürgschaften a) bis j) stehen in mindestens gleicher Höhe Vermögensgegenstände in Form von Bestandsimmobilien oder Objekten im Bau gegenüber. Die Sontowski & Partner GmbH geht nicht von einer Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen aus, da die jeweiligen Gesellschaften auf Grund ihrer wirtschaftlichen Situation in der Lage sind, die zugrundeliegenden Verbindlichkeiten zu erfüllen.

- a) Mithaftung für Darlehensverpflichtungen der S&P Grundstücks EINS GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.815. An dieser Gesellschaft ist die Sontowski & Partner GmbH zu 100 % unmittelbar beteiligt.
- b) Mithaftung für Darlehensverpflichtungen der S&P Objektverwaltungs EINS GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.346. An dieser Gesellschaft ist die Sontowski & Partner GmbH zu 100 % unmittelbar beteiligt.
- c) Selbstschuldnerische Bürgschaft bis zum Betrag von TEUR 2.500 für einen KK-Kredit der S&P Objekt Franken VIERUNDZWANZIG GmbH & Co. KG. An dieser Gesellschaft ist die Sontowski & Partner GmbH zu 99,5 % mittelbar beteiligt.
- d) Selbstschuldnerische Bürgschaft bis zum Betrag von TEUR 500 für die S&P RD Objekt 4 GmbH & Co. KG. An dieser Gesellschaft ist die Sontowski & Partner GmbH zu 99,5 % mittelbar beteiligt.
- e) Mithaftung für Verbindlichkeiten der S&P Development EKZ Monheim GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.898 aus der Mezzaninefinanzierung des Bauvorhabens „Monheimer Tor“. An dieser Gesellschaft ist die Sontowski & Partner GmbH zu 99,96 % mittelbar beteiligt. Das Objekt wurde in 2011 bereits fertiggestellt und verkauft.
- f) Mithaftung für Verbindlichkeiten der S&P RD FMZ Altdorf GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.958 aus der Mezzaninefinanzierung des Bauvorhabens „FMZ Altdorf bei Landshut“. An dieser Gesellschaft ist die Sontowski & Partner GmbH zu 99,5 % mittelbar beteiligt.
- g) Selbstschuldnerische Bürgschaften bis zum Betrag von insgesamt TEUR 1.500 für Darlehensverbindlichkeiten der S&P Stadtbau GmbH & Co. KG (künftig S&P Stadtbau GmbH) aus der Finanzierung des Bauvorhabens „Würzburg Schlossgarten“. An dieser Gesellschaft ist die Sontowski & Partner GmbH zu 100 % unmittelbar beteiligt. Sämtliche Wohnungen wurden mittlerweile verkauft und übergeben.
- h) Mithaftung für künftige Kaufpreisverpflichtungen der S&P Development Objekt 6 GmbH & Co. KG (Projekt „Forum Stein“) in Höhe von TEUR 7.000.
- i) Selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem Betrag von TEUR 1.000 für einen KK-Kredit der BayernCare Immobilien GmbH & Co. KG für das Projekt „SWZ Unterhaching“. An dieser Gesellschaft ist die Sontowski & Partner GmbH zu 50,0 % unmittelbar beteiligt. Zum Bilanzstichtag wurde die Kreditlinie nicht in Anspruch genommen.
- j) Garantien in Höhe von TEUR 17.000 gegenüber verschiedenen Kapitalgebern bzgl. der Rückzahlung von an die Sontowski & Partner Gruppe zur Verfügung gestellten Mittel. In diesem Rahmen besteht auch die Garantie für bestimmte Zinszahlungen mit erfolgsabhängigen Komponenten.
- k) Garantie gegenüber der S&P regioFonds Süddeutschland 8 GmbH & Co. KG für eine durchschnittliche Höhe

der Zwischenfinanzierungszinsen in der Platzierungsphase.

l) Aus einer Vereinbarung zur Werkvertragsbetreuung und Freihaltungsverpflichtung zwischen S&P SMO 1 GmbH & Co. KG, S&P SMO 2 GmbH & Co. KG, S&P SMO 3 GmbH & Co. KG und Sontowski & Partner GmbH und S&P Office Development GmbH verpflichtet sich die Sontowski & Partner GmbH die Objektgesellschaften von sämtlichen Kosten aus dem Werkvertrag, die den Betrag von EUR 11.500.000,00 zzgl. MwSt übersteigen, freizuhalten. Derzeit wird auf Basis der laufenden Kostenhochrechnung im Zuge der Werkvertragsabarbeitung nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

m) Aus diversen Gewährleistungsbürgschaften bzw. Mietausfallbürgschaften haftet die Sontowski & Partner GmbH für einen Gesamtbetrag TEUR 122. Die Gesellschaft geht nicht von einer Inanspruchnahme aus, da erwartet wird, dass die jeweiligen Gesellschaften ihre Verpflichtungen erfüllen.

n) Die Sontowski & Partner GmbH haftet gesamtschuldnerisch für die Freistellung des Käufers (Endinvestor) bezüglich Steuerschulden der Objektgesellschaft (S&P Development EKZ Monheim GmbH & Co. KG). Nach derzeitigem Stand geht die Gesellschaft nicht von einer Inanspruchnahme aus, da für die Veranlagungszeiträume 2009 bis 2011 nach internen Steuerberechnungen nicht mit (Nach-) Zahlungen zu rechnen ist.

### 3. Organmitglieder

#### Geschäftsführung

Geschäftsführer der Gesellschaft:

Herr Klaus-Jürgen Sontowski, Kaufmann

Herr Dr. Karsten Media, Dipl.-Kaufmann

Herr Dr. Matthias Hubert, Dipl.-Kaufmann

### 4. Name, Sitz und Rechtsform der Unternehmen, deren unbeschränkt haftender Gesellschafter die Gesellschaft ist

- S&P Mezzanine 1 GmbH & Co. KG, Erlangen

- S&P Mezz4Funds 1 GmbH & Co. KG, Erlangen

### 5. Angabe von Name und Sitz anderer Unternehmen, an denen die Gesellschaft mindestens 20 % besitzt sowie Angabe der Höhe des Kapitalanteils, Eigenkapital und Ergebnis des letzten Geschäftsjahres, für das ein Jahresabschluss vorliegt

Name der Gesellschaft	Sitz	Nennkapital Insgesamt EUR	Nennkapital Anteil unmittelbar/mittelbar in %	Letzter vorliegender Abschluss Jahr	Eigenkapital des vorliegenden Abschluss (100 %) EUR	Jahresergebnis des vorliegenden Abschluss (100 %) EUR
S&P RD Capital Partners GmbH	Erlangen	27.778,00	100 %	2011	2.196.870,75	296.871,36
S&P Development GmbH Erlangen	Erlangen	25.000	100 %	2011	1.678.077,67	1.641.559,37

S&P RD Beteiligungsgesellschaft mbH	Erlangen	25.000	100 %	2011	25.000	0,00*)
S&P RD VerwaltungsgmbH	Erlangen	25.000	100 %	2011	25.000	-1.496,98
S&P RD Objekt 2 GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	127.201,59	62.988,61
S&P RD Objekt 4 GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	1.091,01	-1.877,45
S&P RD Objekt Röthelheimpark GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	1.976.864,98	1.955.175,44
S&P Development Objekt Lippstadt, Südertor GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	655,07	-1.626,77
S&P Development Objekt 6 GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	704,11	-2.079,32
S&P Development Objekt 7 GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	772,93	-1.972,13
S&P Development EKZ Monheim GmbH & Co. KG	Erlangen	25.010	99,96 %	2011	63.312,37	-31.007,88
S&P RD Objekt Dormitz GmbH & Co. KG(1)	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	3.940,03	-1.910,37
S&P Development Objekt 12 GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	1.620,36	-1.242,29
S&P Development Objekt 13 GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	1.562,45	-1.298,96
S&P RD FMZ Altdorf (2) GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	1.198,80	-1.779,02
S&P Development Objekt 15 GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	73,70	-904,05
S&P Development Objekt 16 GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	2.222,77	-766,25
S&P Development	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	304,02	-1.685,98

Objekt 17 GmbH & Co. KG	n						
S&P Development Objekt 18 GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	285,45	-1.704,55	
S&P Objekt Nürnberg, Regensburger Str. GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	33.075,96	6.928,46	
S&P Objekt München, Am Schützeneck. GmbH & Co. KG	Erlangen	50.000	100 %	2011	2.000	1.030.931,09	
S&P OD Capital Partners GmbH	Erlangen	29.869	100 %	2011	1.442.786,58	202.966,94	
S&P Office Development GmbH	Erlangen	25.000	100 %	2011	188.140,34	144.528,17	
S&P OD Beteiligungs GmbH	Erlangen	25.000	100 %	2011	25.000	0,00*)	
S&P OD Verwaltungs GmbH	Erlangen	25.000	100 %	2011	25.362,02	754,56	
S&P OD Objekt 1 GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	<b>1.004,53</b>	-1.456,53	
S&P OD Objekt 2 GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	1.531,61	-1.458,39	
S&P OD Objekt 3 GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	1.531,61	-1.458,39	
S&P OD Objekt 4 GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	1.386,70	-603,30	
S&P OD Objekt 5 GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	221,01	-1.768,99	
S&P OD Objekt 6 GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	561,03	- 1.428,97	
S&P OD Objekt 7 GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	321,50	321,50	
S&P SMT GmbH & Co. KG	Erlangen	2.001	100 %	2011	1.067.418	987.209,18	
S&P Objektbeteiligungs GmbH	Erlangen	25.000	100 %	2011	25.000	0,00*)	
S&P Objektbeteiligungs	Erlangen	25.000	100 %	2011	125.000	0,00*)	

ZWEI GmbH							
S&P Projektverwaltungs GmbH	Erlange n	25.000	100 %	2011	26.982,72	-2.351,01	
S&P Projektverwaltungs ZWEI GmbH	Erlange n	25.000	100 %	2011	24.978,95	-21,05	
RegioFonds ALPHA Beteiligungs GmbH	Erlange n	25.000	100 %	2010	16.428,07	178,43	
RegioFonds Erlangen, Carreeam Rathausplatz Beteiligungs GmbH	Erlange n	25.000	49 %	2010	19.293,58	-2.192,38	
RegioFonds Franken Beteiligungsgesellsc haft mbH	Erlange n	25.000	49 %	2010	20.683,32	-1.531,74	
RegioFonds Franken ZWEI Beteiligungs GmbH	Erlange n	25.000	49 %	2010	18.406,94	-1.894,25	
RegioFondsFranken VIER Beteiligungs GmbH	Erlange n	25.000	49 %	2010	18.392,09	-1.589,48	
RegioFonds Ulm Beteiligungs GmbH	Erlange n	25.000	100 %	2010	19.923,59	-805,15	
S&P Stift Fonds GmbH	Erlange n	25.000	100 %	2010	15.563,85	501,45	
S&P Solarfonds EINS Beteiligungs GmbH	Erlange n	25.000	49 %	2010	12.857,78	51,76	
S&P Solarfonds ZWEI Beteiligungs GmbH	Erlange n	25.000	49 %	2010	12.659,42	54,29	
S&P Private Placement Erlangen Beteiligungs GmbH	Erlange n	25.000	49 %	2010	13.280,21	-9.733,92	
S&P Management GmbH	Erlange n	25.000	100 %	2011	19.026,14	-2.007,88	
S&P Grundstücks EINS GmbH & Co. KG	Erlange n	1.500.000	100 %	2011	56.721,56	-396.423,05	
S&P Objektverwaltungs EINS GmbH & Co. KG	Erlange n	250.000	100 %	2011	1.449.049,0 7	88.679,20	

Sontowski & Partner Beteiligungsgesellschaft mbH	Erlangen	26.000	100 %	2011	4.386.000	0,00*)
DIC Capital Partners GmbH	Erlangen	100.000	22,50 %	2010	12.761.734,45	-8.781,66
DIC Grund- und Beteiligungs GmbH	Erlangen	500.000	32,81 %	2010	10.895.183,35	245.752,94
GRR Capital Partners I GmbH	Erlangen	25.000	100 %	2011	2.526.822,85	-534.536,95
GRR Real Estate Management GmbH	Erlangen	28.000	55 %	31.05.2011	519.033,52	262.297,20
BayernCare Immobilien GmbH & Co. KG	Erlangen	250.000	50 %	2011	250.000	885.260,84
Bayern Care Verwaltungs GmbH	Erlangen	25.000	50 %	2011	29.283,84	602,37
Bayern Stift - Gesellschaft für Soziale Dienste u. Gesundheit mbH	Erlangen	250.000	50 %	2010	606.397,36	256.397,36
HBP Hausbaupartner Wohnbau GmbH & Co. KG	Erlangen	130.000	50 %	2011	159.490,62	29.490,62
HBP Hausbaupartner Wohnbau Verwaltungsgesellschaft mbH	Erlangen	26.000	50 %	2010	31.683,30	99,50
S&P Stadtbau GmbH & Co. KG	Erlangen	5.000	100 %	2011	277.400	2.212.777,24
Künftig S&P Stadtbau GmbH	Erlangen	250.000	100 %	2011	277.400	2.212.777,24
S&P Objekt Franken VIERUNDZWANZIG GmbH & Co. KG	Erlangen	200.000	99,5 %	2011	2.837,65	1.354,53
S&P Objekt Franken FÜNFUNDZWANZIG GmbH & Co. KG	Erlangen	2.000	99,5 %	2011	29,29	-2.254,26

\*) Es besteht ein Gewinnabführungsvertrag mit der Sontowski & Partner GmbH

(1) Vormalig S&P Development Objekt 11 GmbH & Co. KG

(2) Vormalig S&P Development Objekt 14 GmbH & Co. KG

Erlangen, 30. März 2012

Klaus-Jürgen **Sontowski**

Geschäftsführer

Dr. Karsten Media

Geschäftsführer

Dr. Matthias Hubert

Geschäftsführer

Die Gesellschafterversammlung vom 27. Juni 2012 hat den Jahresabschluss zum 31.12.2011 festgestellt.

- [« Vorheriger Eintrag](#)
- [»Zurück zur Ergebnisseite](#)
- [Nächster Eintrag »](#)

- 
- [\[Impressum](#)
  - [IHaftungsausschluss / Datenschutzerklärung](#)



Stadtverwaltung  
Interimsrathaus  
Landwehr 4-6

47533 Kleve



Kleve, 29. Oktober 2013

**Betrifft: Bebauungsplan 1-279-1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lehne den oben genannten Bebauungsplan ab und bitte um Überprüfung meiner Anmerkungen:

- Das städtebaulich völlig uninteressante Bank- und Verwaltungsgebäude der Volksbank Kleverland darf 20 Meter hoch werden. Es liegt nur 10 Meter vom Spoykanal entfernt und meielt damit den Spoykanal zu, wodurch eine attraktive Nutzung ausgeschlossen wird. Vielmehr wird hier ein öder, ungemütlicher Bereich entstehen, insbesondere am Abend und in der Nacht. Auch funktional wird hier kaum genügend Platz sein für Fuß- und Radwege;
- die Straßen im Plangebiet sind zu schmal, überwiegend nur zwischen 12 und 15 Meter breit. Hierdurch müssen sich sowohl PKW, Fahrradfahrer, Fußgänger und LKW der Lieferanten bewegen. Dies alles zudem auch noch in einer Schlucht zwischen Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 20 Meter. Die Verweilqualität wird hierdurch von Klever Bürgern als auch auswärtigen Besuchern mit Sicherheit nicht als angenehm erfahren werden können;
- die Grünfläche im Plangebiet **bemisst** sich auf kümmerliche 2000 m<sup>2</sup> und ist nur ca. 17 Meter breit. Auch hierdurch wird einer für diesen zentralen Platz notwendigen attraktiven Verweilqualität in keinster Weise genüge getan. Auch im Umfeld des Minoritenplatz wie dem Bahnhofsquartier, dem XOX-Gelände und der Großen Straße und Umgebung gibt es keine Außenparkanlagen.

Durch die zentrale und repräsentative Lage des **Minoritenplatz** wäre dies die Chance, hier eine sehr schöne Parkanlage zu realisieren. Als Mehrwert für die Klever Bürger und die Besucher der Stadt, denn dies würde auf die Entwicklung von Kleve als angenehme Touristen- und Aufenthaltsstadt viel mehr Einfluss haben als ein Geschäftshaus mit gewöhnlichen Warenangebot;

- Auch die unter MK 3 und 4 liegende alte Stadtmauer und eine alte Motte (Erdhügelburg) von überregionaler Bedeutung würden beim Bau der Parkgarage vollständig verloren gehen. Ein unter historischen Gesichtspunkten unverantwortlicher weil irreparabler Schaden.

31. OKT. 2013

FS

01

An die

Stadt Kleve

47533 Kleve

Bebauung auf dem Minoritenplatz

Sehr geehrte Damen und Herren,

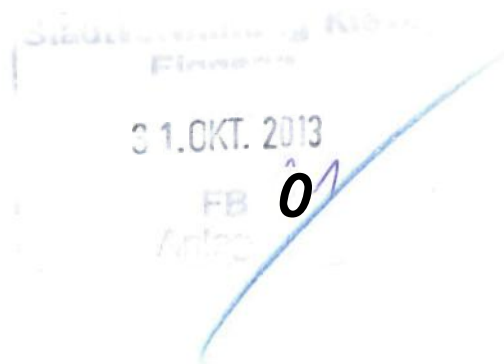
hiermit wende ich mich gegen die Bebauungspläne auf dem Minoritenplatz. Ich habe mir die Pläne vor Ort angesehen und finde den geplanten Sontowski-Bau viel zu überdimensioniert sowohl für diesen Platz, als auch für die Stadt Kleve selbst. Wenn man sieht wie riesig dieser Klotz z. B. im Vergleich zur Größe der Stadtverwaltung werden soll, fragt man sich nur, warum so ein Bau nötig sein soll und welche Geschäfte sich in Zukunft auf Dauer dort tatsächlich halten werden, wenn schon in der Innenstadt ständig Ladenlokale leerstehen und sich keine neuen Pächter finden. Und überhaupt ist dieser Platz viel zu schade um auch noch mit einem solch großen Gebäude, das wahrscheinlich auch wieder den Blick auf unser schönes Stadtpanorama mit der Schwanenburg verdecken wird, bebaut zu werden. Ich bin der Meinung, dass eine Bebauung, wenn überhaupt erforderlich, kleinteiliger und in Anlehnung an das Gebäude der Stadtverwaltung mehrere kleinere und auch nicht so hohe Gebäude umfassen sollte.

Das so große Gebäude des neuen Hotels und der in unmittelbarer Nähe geplante Neubau der Volksbank sind ja wohl genug große Gebäude in diesem Bereich. Man kann mit solchen Plänen auch die schönste Stadt zerstören und alles was eine Kleinstadt wie Kleve zu bieten hat und ausmacht durch solch überdimensionierte überhaupt nicht unserer Stadt entsprechende Großgebäude zunichte machen. Ich denke, dass unsere vielen niederländischen Besucher und Käufer gerade das überschaubare und gemütliche Ambiente in der Innenstadt lieben und gerade deshalb gerne nach Kleve kommen. Wenn sie gleich am Anfang der Stadt von diesen Gebäudekomplexen erschlagen werden, wird sich das bestimmt nicht positiv auf das Kaufverhalten und Absicht wiederzukommen auswirken.

Ich bitte daher dringend um Prüfung dieser Bauvorhaben und dabei zu bedenken, dass wir unsere schöne Stadt nur einmal haben und sich später nichts mehr ändern lässt, wenn der Klotz dort erst einmal steht. Ich appelliere dringendst an alle Verantwortlichen sich den geäußerten Bedenken so vieler Bürger nicht zu verschließen und die bisherigen Pläne zu den Akten zu legen.

In der Hoffnung, mit meiner Ansicht doch noch auf offene Ohren zu stoßen verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen



An die

Stadt Kleve

47533 Kleve

Bebauung auf dem Minoritenplatz

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wende ich mich gegen die Bebauungspläne auf dem Minoritenplatz. Ich habe mir die Pläne vor Ort angesehen und finde den geplanten Sontowski-Bau viel zu überdimensioniert sowohl für diesen Platz, als auch für die Stadt Kleve selbst. Wenn man sieht wie riesig dieser Klotz z. B. im Vergleich zur Größe der Stadtverwaltung werden soll, fragt man sich nur, warum so ein Bau nötig sein soll und welche Geschäfte sich in Zukunft auf Dauer dort tatsächlich halten werden, wenn schon in der Innenstadt ständig Ladenlokale leerstehen und sich keine neuen Pächter finden. Und überhaupt ist dieser Platz viel zu schade um auch noch mit einem solch großen Gebäude, das wahrscheinlich auch wieder den Blick auf unser schönes Stadtpanorama mit der Schwanenburg verdecken wird, bebaut zu werden. Ich bin der Meinung, dass eine Bebauung, wenn überhaupt erforderlich, kleinteiliger und in Anlehnung an das Gebäude der Stadtverwaltung mehrere kleinere und auch nicht so hohe Gebäude umfassen sollte.

Das so große Gebäude des neuen Hotels und der in unmittelbarer Nähe geplante Neubau der Volksbank sind ja wohl genug große Gebäude in diesem Bereich. Man kann mit solchen Plänen auch die schönste Stadt zerstören und alles was eine Kleinstadt wie Kleve zu bieten hat und ausmacht durch solch überdimensionierte überhaupt nicht unserer Stadt entsprechende Großgebäude zunichte machen. Ich denke, dass unsere vielen niederländischen Besucher und Käufer gerade das überschaubare und gemütliche Ambiente in der Innenstadt lieben und gerade deshalb gerne nach Kleve kommen. Wenn ftie gleich am Anfang der Stadt von diesen Gebäudekomplexen erschlagen werden, wird sich das bestimmt nicht positiv auf das Kaufverhalten und Absicht wiederzukommen auswirken.

Ich bitte daher dringend um Prüfung dieser Bauvorhaben und dabei zu bedenken, dass wir unsere schöne Stadt nur einmal haben und sich später nichts mehr ändern lässt, wenn der Klotz dort erst einmal steht. Ich appelliere dringendst an alle Verantwortlichen sich den geäußerten Bedenken so vieler Bürger nicht zu verschließen und die bisherigen Pläne zu den Akten zu legen.

In der Hoffnung, mit meiner Ansicht doch noch auf offene Ohren zu stoßen verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Stadt Kleve  
Der Bürgermeister  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve



Bebauungsplan Nr.1-279-1 „Westliche Unterstadt“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Kleve, den 29.10.2013

ich bin im Kreis Kleve geboren, lebe schon seit längerem in der Stadt Kleve und fühle mich sehr eng mit der Stadt und seiner Entwicklung verbunden. Nachdem ich mir Ihre Begründung zum Bebauungsplan für die „Westliche Unterstadt“ angesehen habe, sehe ich der gesamten Entwicklung dieses Bereiches mit großer Sorge hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und der Nachhaltigkeit entgegen und möchte dies mit einigen Begründungen, Verbesserungsvorschlägen und Fragen meinerseits untermauern.

Als funktionales Ziel dieser Bebauung sehen Sie die Stärkung des Innenstadtbereiches. Ich sehe in dem Bebauungsplan eine Abriegelung des Innenstadtbereichs zur Hochschule und keine Verbindung. In einem wesentlichen Teil dieses Gebietes wird es ein (wenn auch beruhigtes) Verkehrsaufkommen geben. Dadurch und durch die großflächige Bebauung sehe ich für Passanten keinen Anlass diesem Bereich als Eingang zur Innenstadt zu erleben. Vielmehr wird sowohl die Innenstadt, als auch die Hochschule durch eine derartige massive Bebauung ohne Durchlässigkeit abgeriegelt.

Sie sprechen von einer „Schlüsselstelle der Stadtentwicklung“ in prominenter Lage. Dies sehe ich auch so. Das Grundstück ist das „Filetstück“ der Stadt Kleve und wenn sie dies wirklich so wahrnehmen, dann sorgen sie doch bitte für Aufenthaltsqualität für die einzelnen Bürger und Besucher der Stadt. Womit begründen Sie die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich? Ich sehe Beton, Straßen und leider nur sehr wenig Aufforderung zum Verweilen und Kommunizieren.

Der Zugang zum Spoykanal soll laut ihrer Begründung erlebbar und wahrnehmbar gemacht werden. Dies sehe ich ebenfalls als sinnvoll und unerlässlich an. Das Wasser ist in vielerlei Hinsicht eine Ressource für eine Stadt wie Kleve. An welcher Stelle ihres Bebauungsplans wird dieses Ziel mit Fakten belegt. Ich sehe ganz im Gegenteil, das für ein Ufer mit Gras oder eine Terrasse zum Wasser hin gar kein Platz sein wird. Lediglich eine Kaimauer ist hier möglich! Das Wasser des Spoykanals, welches 2,5 bis 3 Meter unter der Bodenhöhe liegt wäre somit zwischen zwei Kaimauern erlebbar, was eher die Assoziation eines Abwasserkanals hervorruft. Wie kann man somit das Wasser erleben? Der Blick auf das Wasser wird durch Gebäude am Wasser verbaut und damit werden die Zugänglichkeit, die Verweilmöglichkeit und die Aufenthaltsqualität am Spoykanal dauerhaft vernichtet. Dies wäre auch in touristischer Hinsicht ein Desaster!

In ihrer Begründung heißt es außerdem „Fuß- und Radwege zu beiden Seiten des Spoykanals sollen eine gute Erreichbarkeit gewährleisten, aber auch zum Flanieren einladen und Aufenthaltsbereiche,

die Verweilmöglichkeiten bieten mit einander vernetzen". Zwischen dem Bankgebäude und dem Wasser des Spoykanals ist jedoch nur ein Landstreifen von 10 m Breite ausgewiesen. Dort soll Platz sein für einen Radweg in beide Richtungen und einen Fußweg?

Der Fußweg liegt direkt neben dem Bankgebäude mit einer Firsthöhe von 34,5 m. Wie kann man hier von Aufenthaltsqualität sprechen. Es sollte doch vielmehr ein Anliegen sein gerade diesen schönen Bereich Kleves den Bürgern und Besuchern als Aufenthaltsort dauerhaft schmackhaft zu machen auch insbesondere abends! In dieser Form wirkt er eher abschreckend!

Wie kann man an dieser Stelle von Raum zum Flanieren und von Verweilmöglichkeiten sprechen? Auch der Erhalt der Nutzungsvielfalt insbesondere in Bezug auf Kultur- und Freizeiteinrichtungen, soziale und touristische Angebote ist hier nicht gegeben! An dieser Stelle sollte der Bebauungsplan nochmals überdacht werden, um die genannten Ziele auch wirklich zu erreichen.

Richtungsweisend wäre hier vielmehr eine Planung die die veränderten Bedürfnisse einer Stadt mit Hochschule integriert und zudem eine Barrierefreiheit gewährleistet. Dieses Merkmal sehe ich bei dem Bebauungsplan auch nicht genügend berücksichtigt, da Fußwege über Treppen führen oder befahrene Straßen überqueren.

Der Bereich der Wallgrabenzone soll als innerstädtische Grünfläche und Parkanlage mit Naherholungsqualität erhalten bleiben. Wo findet sich dies im Bebauungsplan wieder? Im Bebauungsplan ist nur ein schmaler Streifen als Grünanlage vorgesehen. Der Platz vor dem IVmuseum Haus Koekoek einschließlich der Wasseranlagen wird als Grünfläche geführt. Das ist viel zu wenig Grünfläche für die Bedürfnisse der Bürger und Besucher. Auch im Umfeld des Minoritenplatzes sind keine Parkflächen zu finden. Diese zentrale und repräsentative Lage wäre doch gerade dazu geschaffen mehr Grünfläche zu integrieren und die Bürger und Besucher zum Verweilen einzuladen.

Eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität sehen sie dadurch geschaffen, dass der ruhende Verkehr ins Unterirdische verlegt wird. Was ist mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Bebauung des Platzes mit einem Einkaufszentrum? Wie kommen die Kunden ins Parkhaus und wie werden die Waren angeliefert? Wie stellen sie den erforderlichen Lärm- und Luftschadstoffschutz für direkten und indirekten Anwohner des Minoritenplatzes sicher? In ihrer Begründung gehen sie lediglich auf Lärmschutzregelungen näher ein!

Meiner Meinung nach bedarf es einer Überarbeitung des Bauvorhabens in weiten Teilen, um eine zukunftsweisende und vor allem nachhaltige Entwicklung für die Unterstadt mit hoher Aufenthaltsqualität zu erreichen!!

Beziehen Sie die Ideen und Wünsche der Bürger mit ein! Zwischen der Bürgerbefragung, die als Grundlage zu dem Bauvorhaben diente und dem heutigen Tag, liegt schon ein großer Zeitraum. Wesentliche Dinge haben sich für die Stadt Kleve verändert beispielsweise die Ansiedlung der Hochschule aber auch Veränderungen im Bereich des Internetshoppings. Lassen Sie dies in der Planung nicht außer Acht!

Mit der Bitte um eine Bearbeitung meiner Einwände hinsichtlich ihrer Begründung des Bauplanes verbleibe ich mit freundlichen Grüßen



# INGEGANGEN

30. Okt. 2013

An die Stadt Kleve  
Bauamt

Betr: -Bebauungsplan 1-279-1 für den Bereich "Westliche Unterstadt" Hafestraße/  
Herzogstraße/ Kavarinerstraße und Spoykanal

hier: Anregungen im Rahmen der Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.a. Bebauungsplan trage ich folgende Bedenken und Anregungen vor:

1. Die funktionalen Ziele, die laut Begründung zum Bebauungsplan verfolgt werden sollen (vgl.S.1), werden in dieser Planung sämtlich verfehlt:
  - a) Der Innenstadtbereich (City von Kleve) wird nicht gestärkt, sondern geschwächt, indem die Kleinteiligkeit der innerstädtischen Bebauung, die für die City charakteristische Kubatur und Körnung der Bestandsgebäude nicht respektiert wird, sondern die Gestalt der Stadt, die - trotz der Kriegsfolgeschäden - im Stadtbild erkennbar geblieben ist, an einer zentralen Stelle dauerhaft ge- und damit zerstört wird.
  - b) Das erklärte Ziel, einen „Rundweg“ unter Einbeziehung der Kavariner Straße zu schaffen, wird in der Planung verfehlt, da aufgrund der Bebauungsmöglichkeit im Gegenteil eine Verlagerung der Fußgängerwege von der Kavariner Straße weg begünstigt, wenn nicht sogar erzwungen wird.
  - c) Die in den Erläuterungen erklärte Zielsetzung einer herzustellenden Verbindung zwischen Innenstadt und Hochschule wird eklatant verfehlt, indem die zulässige Bebauung auf MK3 und MK 4 das Hochschulgelände gegen die Innenstadt optisch geradezu abschottet.
2. Der Plan widerspricht den im Rahmen des Werkstattverfahrens im Jahre 2009 von der Bürgerschaft mehrheitlich ausgewählten und vom Rat per Beschluss übernommenen sog. ASTOC-Entwurf, insofern dieser auf dem Minoritenplatz keine geschlossene Bebauung vorsah, sondern u.a. zwei größere Gebäudebänder. Im Planentwurf wird davon abgewichen mit der Folge, dass die zentralen Entwurfsideen des ASTOC-Plans - Transparenz, Durchlässigkeit, Schaffung von drei Plätzen - nicht umgesetzt werden. Damit wird der auf demokratische Weise ermittelte Bürgerwille ignoriert.
3. Die in MK 4 ausgewiesene überbaubare Fläche steht in ihrer Dimension in keinem Verhältnis zu der umgebenden Bebauung und steht nicht einmal in einem Verhältnis zum unverhältnismäßig großen Hotelneubau, indem sie eine mehr als doppelt so große geschlossene Fläche überbaubar macht.
4. Die behauptete „Verträglichkeit“ der geplanten Nutzungsvorgaben für MK 4 (u.a. S.27) ist nicht gegeben. Insofern wird das BBE-Gutachten angezweifelt. Im Übrigen befürchtet auch der ganz überwiegende Teil der Kaufmannschaft eine nachhaltige Schwächung des Innenstandorts. Die Drucksache setzt sich mit diesen öffentlich vielfach vorgetragenen Bedenken lediglich formal, nicht aber inhaltlich auseinander.
5. Die Ausführung (S.28) „Soweit die Gutachter Umverteilungseffekte herausgearbeitet haben, liegen diese stets so, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der

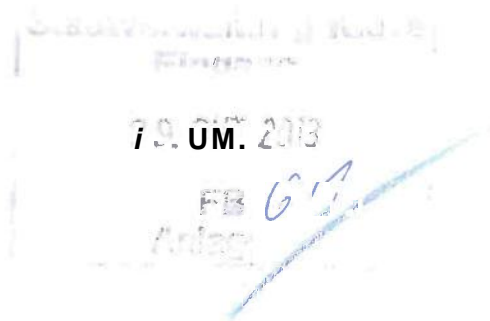
verbrauchernahen Versorgung durch eine konkurrenzbedingte Schließung von Einzelhandelsbetrieben nicht zu befürchten ist." besagt ja gerade, dass konkurrenzbedingte Schließungen zu erwarten sind. „Konkurrenzbedingte Schließungen" werden den Leerstand in der City unweigerlich vermehren und sollten unter allen Umständen mit stadtplanerischen Mitteln vermieden, keinesfalls aber verursacht werden.

6. Die Erläuterung (S.33) „Je eindeutiger die Kreisstadt Kleve Mittelpunkt ihrer Umgebung ist, gerade auch als Standort der neuen Hochschule Rhein-Waal, umso mehr zeigt sich, dass die Nutzungen der Gebiete, für die hier Festsetzungen getroffen werden, damit so ausgerichtet werden, dass man sich „in ihnen trifft". Sie umfassen das gesellschaftliche Leben - also all das, was das Leben einer Innenstadt ausmacht (vgl. dazu erläutern: Fickert/ Fieseier, BauNVO, 11. Aufl., § 7, Rdnr. 1)" behauptet eine Wirkung der geplanten Nutzungsvorgaben, liefert dafür aber nicht ein einziges Argument. In Wahrheit wird durch die geplante Nutzung des Platzes der Möglichkeit zur Begegnung und zum gesellschaftlichen Miteinander zwischen Hochschule und Innenstadt geradezu ein baulicher Riegel vorgeschoben.
7. Die Höhenfestsetzungen (S.34/35) sind nicht an städtebaulichen Gesichtspunkten orientiert, sondern an der maximalen Platzerwartung („die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft, aber auch eingehalten".)  
Randbemerkung: Der ausdrückliche Hinweis auf die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben gibt Anlass zu Spekulationen im Hinblick auf die Ausführungen, in denen eine solche Beteuerung fehlt!
8. Die an der Hafensstraße vorgesehene Bebauung (MI 2) führt angesichts der enormen Größe der auf MK 4 ausgewiesenen baulichen Möglichkeiten zu einer nicht vertretbaren Verdichtung des Areals. Dass im ASTOC-Entwurf an gleicher Stelle eine überbaubare Fläche vorgesehen war, kann - zumal angesichts der sonstigen radikalen Abweichung vom ASTOC-Entwurf - nicht als Argument gelten, da im ASTOC-Entwurf keine derartige Kompaktbebauung vorgesehen war, wie sie in MK 4 gestattet werden soll.
9. Die Berechnung der Stellplatzbedarfs ist willkürlich. Zum einen ist die Zahl der Stellplätze gegenüber dem derzeitigen Bedarf schon zu niedrig angesetzt, zum anderen ist das von den Planern mit dem Geschäftshaus angestrebte erhöhte Fahrzeugaufkommen überhaupt nicht kalkuliert. Schließlich geht die Behauptung in der Begründung (S.37), dass aufgrund der guten Anbindung an Bus und Bahn der Bedarf an Parkplätzen geringer angesetzt werden kann, völlig an der Lebenswirklichkeit und der täglich zu beobachtenden Realität am derzeit als Parkplatz genutzten Minoritenplatz vorbei.
10. Die „Regelungen zum Lärmschutz und zum Schutz vor Luftschadstoffen" (S. 38) enthalten keine Ausführungen zu den zu erwartenden Schadstoff-Emissionen. Hier wird, sollte es zu der geplanten geschlossenen Bebauung an der Hafensstraße kommen, wegen der geplanten geringen Breite der Hafensstraße in Verbindung mit dem zäh fließenden Verkehr mit Stopp- und Go-Phasen (die jetzt schon wegen der auf der Fahrbahn angeordneten Bushaltestellen regelmäßig zahlreich auftreten) zu erheblichen Belastungen kommen.
11. Schließlich lässt die Planung einen respektvollen Umgang mit den Resten der baulichen Denkmäler bzw. mit den Bodendenkmälern im Planbereich vermissen. Der lapidare Hinweis, dass Reste der alten Stadtmauer im Bereich der Tiefgarage zerstört werden, beschreibt eine geplante Handlung, macht aber keinen Versuch, einen Interessenausgleich zu finden.

Aus jedem einzelnen dargelegten Punkt sowie aus der Gesamtheit aller Punkte bitte ich um Aufhebung des Bebauungsplanes und eine Neuaufstellung.

Kleve, 29.10.2013

Stadt Kleve  
Rathaus  
Abtlg Stadtplanung  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve



Fax 02821 84-237

## **Bebauungsplan 1-279-1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin gegen den ausgelegten Bebauungsplan 1-279-1 und dafür,  
stattdessen den Minoritenplatz als Rathausplatz für die Klever Bürger zu erhalten.

Durch die geplante Bebauung des Minoritenplatzes (egal ob durch Sontowski o.a.) und den Bau der Bank am Spoykanal würden die vorhandenen Bodendenkmäler (alte Stadtmauer, alte Motte, Eckturm) zerstört werden. Der Denkmalschutz sollte beachtet werden.

Der Minoritenplatz könnte genutzt werden ausschließlich als freier Platz sowie auch als Grünfläche zum Verweilen und/oder als Treffpunkt der Klever Bürger und Besucher.

Die vorgesehene Ausweisung des Areals als Kerngebiet macht leider jegliche Nutzung als Grünfläche unmöglich. Der Minoritenplatz vom Haus Koekkoek bis zum Spoyufer sollte erhalten bleiben. Gerade im Hinblick auf die weitere geplante und bereits erfolgte rege Bebauung/ Ausdehnung der Stadt ( Hochschule, Unionsgelände, Bahnhofsviertel) wäre der Platz als sozialer Treffpunkt sowie Mittelpunkt und grüne Lunge der Stadt besonders wichtig. Stattdessen ist geplant, alles zuzubauen, auch an der Hafestraße.

Durch den geplanten Bau der Bank so nah am Spoykanal wird der Faktor Wassernähe wieder einmal nicht zum Wohle des Bürgers ausgenutzt (vgl. Spoycenter).

Mit freundlichen Grüßen

EINGEGANGEN

30. Okt. 2013

**Stadt Kleve**

Fachbereich Planen und Bauen  
Landwehr 4-6  
D - 47533 Kleve

**Anmerkungen zum Bebauungsplan Nr. 1-279-1**

Sehr geehrte Frau Rohwer, sehr geehrter Herr Posdena,

hiermit möchte ich von der Möglichkeit Gebrauch machen meine Meinung zum Bebauungsplan Nr. 1-279-1 der Stadt Kleve zu äußern.

Ich bin Bürgerin der Stadt Kleve. Mein Wohnhaus befindet sich angrenzend an den süd-östlichen Flächenbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-279-1.

Ich bin Studentin im 5. Semester der Hochschule Rhein-Waal im Fach *Environment and Energy*.

Wie ich der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1-279-1 entnehmen kann verfolgt der Bebauungsplanentwurf unter anderem folgende Ziele:

- Verbesserung des Zugangs zum Spoykanal. Diesem wird neben der Funktion als innerstädtischem Qualitätselement für Bewohner und Besucher eine Funktion als "Verbindungsfläche besonderer Bedeutung" als Bestandteil des Biotopverbundes zugesprochen (Vorprüfung zum Umweltbericht, S.11).
- Symbolische Markierung der ehemaligen historischen Stadtbefestigung
- Schaffung einer innerstädtischen Grünfläche, sowie Parkanlage mit Naherholungsqualität
- Anziehungspunkt mit Impulswirkung über die Stadtgrenzen hinaus entwickeln
- Durch die Vorbereitung einer qualitätvolle Gestaltung Anreize für Sanierungstätigkeiten erhöhen
- Unterirdische Verlegung des ruhenden Verkehrs
- Mindestmaß an Einheitlichkeit mit vorhandener Baustruktur schaffen
- Herstellung von Wegeverbindungen zur Hochschule Rhein-Waal. "Fuß- und Radwege zu beiden Seiten des Spoykanals sollen eine gute Erreichbarkeit gewährleisten, aber auch zum „Flanieren“ einladen."
- Kultureller und sozialer Austausch soll begünstigt werden

Dabei wird gezielt den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Kleve durch das Stadtentwicklungskonzept vom 20. Mai 2009 Rechnung getragen, der den Bereich des Minoritenplatzes als "Schlüsselstelle der Stadtentwicklung" bezeichnet. Eine hohe Verdichtung der baulichen Nutzung für den innerstädtischen Bereich sind als Ziel genannt, ebenso einen

impulsstarken Standort für Handel- und Dienstleistungsunternehmen sowie für gastronomische/kulturelle Einrichtungen zu entwickeln. Konzepte wie "Von Innen nach Außen entwickeln" und "Grün- und Freiräume vernetzen" sind dabei deutlich als moderne, nachhaltige Stadtentwicklungskonzepte zu identifizieren.

Darüber freue ich mich als angehende Fachfrau für Umwelt-, Klima- und Energiebelange natürlich sehr. Ich bin mit ihnen einer Meinung, dass eine sinnvolle Gestaltung des Bereiches Minoritenplatz von besonderer Bedeutung für die Stadt Kleve ist. Ich sehe die große Chance Kleve im Kontext der derzeitigen Gesamtentwicklung zu einer historisch gewachsenen kulturträchtigen Kreisstadt mit **überregionalem** Attraktivitätspotenzial wachsen zu lassen.

Die Grundsteine dafür sind gelegt. Es gedeiht eine moderne internationale Hochschule, die ihre Schwerpunkte eindeutig auf Nachhaltigkeit und praktische naturwissenschaftliche Innovationen setzt. Euregio-geförderte Großprojekte sind bereits in vollem Umfang in meinem persönlichen Umfeld aktiv und weitere in stetiger Entwicklung. In Kombination mit den kulturhistorischen Werten Kleves als grenznahem Kriegsschauplatz und Wiege großer international anerkannter Künstler wie es Barend Cornelis Koekkoek und Joseph Beuys waren, sollten wir Kleves Position verstärkt aufwerten und gezielt zur Geltung bringen.

Ich finde es unerlässlich an dem neu zu entwickelnden Platz (Bebauungsplan Nr. 1-279-1) ein kulturelles Zentrum entstehen zu lassen. Die Stadt Kleve sollte **sich präsentieren mit innovativen angewandten Ideen, mit Naherholungsqualität** (Kleve war in der Vergangenheit ein Luftkurort!) und **mit Bildung**.

Dabei sehe ich ihre Ziele, die sie anhand des Bebauungsplanes Nr 1-279-1 verwirklichen möchten als sinnvollen Beitrag. In vielen Belangen bin ich mit ihnen einer Meinung. Meine Vision ist es nicht, den Platz in einen grünen Park zu verwandeln, auch wenn der Gedanke im ersten Augenblick durchaus reizvoll erscheinen mag. Vielmehr habe ich mich im Studium mit nachhaltiger Stadtentwicklung beschäftigt und sehe den starken Nutzen und die Effektivität einer dem Bauumfeld angemessenen verdichteten Bebauung. Jedoch halte ich es für außerordentlich wichtig, den von ihnen genannten Zielen Naherholungsqualität innerstädtischer Grünflächen, "flanierbar" Wegeverbindungen und Zugänglichkeit zu grünen Straßen und Organen der Stadt mit ausreichender Dringlichkeit auch im Rahmen eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Wie sie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1-279-1 schreiben, kann das Städtebaurecht nicht notwendige Bemühungen der Gebäudeeigentümer ersetzen, attraktive Gebäude- und Flächenangebote zu entwickeln, die "mit der Zeit" gehen. Den Ausdruck "mit der Zeit" zu gehen sehe ich zweifelsfrei als Synonym für nachhaltige Entwicklung. Nachhaltig im Sinne von Ökonomie, Ökologie und sozialgesellschaftlichen Interessen.

Ich habe den Eindruck neben den zukünftigen Bemühungen der Gebäudeeigentümer und des Stadtrates haben sie die Möglichkeit folgende Aspekte besser zur Geltung zu bringen:

- Wie er auf dem Bebauungsplan Nr. 1-279-1 dargestellt ist, sehe ich den **westlichen Uferraum zum Spoykanal als zu schmal** an. Als zum "flanieren" einladende Wegeverbindung die eventuell auch noch eine Vernetzung im Sinne des Biotopverbundes darstellt empfinde ich die angestrebte Breite als deutlich zu gering.
- Ferner bedrückt mich die Visualisierung der "Gebäudeschluch" zwischen nördlicher Kante Los 2 in Richtung Wallgrabenanlage und dem Mischgebiet an der Hafenstraße, die sie als klar ablesbare, geschlossene städtebauliche Begrenzung präsentieren. Das Ziel, die historische Stadtbefestigung zu markieren sehe ich als erreicht und auch als wohlüberlegt, doch wage ich zu behaupten, dass **das Ergebnis wider das Ziel "Anziehungspunkt mit Impulswirkung über die Stadtgrenzen hinaus entwickeln" ausfallen würde, eben aufgrund der entstehenden Enge**. Ich habe mich mehrfach an den Ort begeben, der wie Anfangs beschrieben in meiner nahen Nachbarschaft zu finden ist. Die entstehende

Grünfläche, die sogenannte **Wallgrabenanlage** ist **zu schmal** und besonders im Rahmen eines zu einer Seite zur Dreigeschössigkeit ausgewiesenen Flächenareals **von Licht und Luft abgeschnitten**.

Hier sehe ich die Gefahr, die ich bereits in einem vorangegangenen Textabschnitt angesprochen habe. Unterschätzen sie nicht umweltrelevante Flächen! Sie ebnen oder blockieren *mithilfe* des Bebauungsplans nachhaltige, zukunftsfähige Stadtentwicklung! Sie sollten ihr Machtpotenzial nicht in den Schatten eines zukünftigen Bauherren stellen. Sie schaffen die Basis. Sorgen sie dafür, dass Möglichkeiten und Raum bleiben für Luft und Kultur. Zwängen sie sich, mich und alle Klever Bürger und Gäste nicht in ein zu enges Korsett, das im positiven Fall für einige Jahrhunderte erhalten bleibt. Lassen und schaffen sie Freiraum!

In diesem Zusammenhang möchte ich noch Bezug nehmen zu Äußerungen innerhalb der Vorprüfung zum Umweltbericht, denen zur Folge durch Maßnahmen innerhalb des neuen Bebauungsplanvorhabens Nr. 1-279-1 keine nennenswerten Verschlechterungen gegenüber dem aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1-212-0 zu erwarten sind. Diese Aussagen werden getroffen bezüglich Neuversiegelung, sprich Schutzgut Boden sowie Klima/Luft und Biotopsdegradierung. "Historisch ist der Bereich des Spoykanals immer versiegelt gewesen", ist einer der herangezogenen Argumente, die zur endgültigen Schlussfolgerung führen, dass der zu erwartende Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 1-279-1 aus naturschutzfachlicher Sicht als unerheblich eingestuft werden kann.

Im Wissen über Umweltrecht und Ökonomie ist mir das Ergebnis der Einschätzung und der daraus resultierende Rahmen des Bebauungsplans verständlich.

**Allerdings möchte ich die Frage aufkommen lassen, ob nicht auch eine Verbesserung der Situation denkbar wäre.** Geht es tatsächlich nur darum Zustände nicht zu verschlechtern? Liegt es nicht an uns Menschen mit der Fähigkeit von Kreativität, abstraktem Vorstellungsvermögen und dem Willen zu einer besseren Zukunft für uns und unsere Kinder neue Ideen und Werte auf den Weg zu bringen? Möglichkeiten zu ergreifen und teilzuhaben an der Gestaltung einer besseren Zukunft?

Spätestens seit der Veröffentlichung des Club of Rome im Jahr 1972 mit dem Titel "The Limits of Growth" wird in der breiten Öffentlichkeit über anthropogene Klima- und Umweltveränderungen debattiert, über deren Existenz und eventuelle Auswirkungen. Es gibt Klimaschutzpläne auf globaler, internationaler, nationaler, regionaler und sogar auf **kommunaler** Ebene. Auch die Stadt Kleve arbeitet an einem Klimaschutzplan. Das größte Manko, welches meine Kommilitonen und ich im Laufe der vergangenen Semester erkannt haben liegt jedoch in der Durchdringung des Systemgedankens bis in die Köpfe jedes Einzelnen von uns. Direkte rechtliche Regularien in Form von Grenzwerten und Mindeststandards sowie indirekte Maßnahmen wie Subventionen und Erleichterungen hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung im Bereich Umwelt, Energiegewinnung und -verbrauch reichen nicht aus zeitnah und effektiv Veränderungen einzuleiten. Jeder Einzelne, auch sie und ich, treffen jeden Tag vielfältige Entscheidungen mit denen wir unsere Zukunft direkt und nachhaltig beeinflussen.

In diesem Sinne bitte ich sie den Bebauungsplan Nr. 1-279-1 erneut zu überdenken.

Ich wünsche mir, dass sie sich **Zeit nehmen** verschiedene Argumente noch einmal Revue passieren zu lassen. Denken sie darüber nach, inwieweit sie durch ihre beruflichen Möglichkeiten die Chance haben sich für eine nachhaltige Entwicklung in ihrem direkten Umfeld Kleve einzusetzen.

Sperren sie den Weg für eine unsoziale, unökologische städtebauliche Veränderung. Schaffen sie Raum für innovative Gedanken und Ideen, die von städtischer Seite unterstützt und gefördert und von modernen, visionären Investoren und Geschäftsleuten umgesetzt werden können. Die Zukunft fängt jetzt und hier an.

Des Weiteren fehlt mir eine realitätsnahe Bewertung einer steigenden Tendenz zum Internethandel. Die Funktion, welche Städte in der Vergangenheit ausgeführt haben ist und bleibt in Veränderung. Der Wert der Innenstädte findet sich verstärkt im soziokulturellen Austausch. Hört man sich um aus welchen Gründen "Gäste" in ihrer Freizeit in die Klever Innenstadt strömen, so bekommt man am häufigsten die Antwort man sei zum "spazieren, bummeln, flanieren" da, um Menschen zu sehen und einen "leckeren Kaffee" zu trinken. Der Wert des Austausches und der kulturellen Erlebbarkeit wird durch den äußeren Druck der Energieknappheit und einem zu erwartenden Wandel persönlichen Konsumverhaltens noch mehr steigen. Ich glaube nicht, dass man ein allzu großer Visionär sein muss um diese Entwicklung vor auszusehen. Unsere Gesellschaft wird sich zunehmend auf die Befriedigung einfacher Bedürfnisse konzentrieren, je teurer Energie, Ressourcen und Nahrungsmittel werden. Wir werden Entspannung in unserem direkten intakten Wohnumfeld suchen mit Menschen unseres Vertrauens, anstatt in politischen und ökologischen Kriesengebieten kurzfristige Urlaubsbefriedigung zu finden. Vor diesem Hintergrund erscheint es mir **mehr als fragwürdig ein cirka 19.000 m<sup>2</sup> großes Areal als Geschäfts- und Einzelhandelsfläche auszuweisen.**

Vielen Dank für die Möglichkeit zur konstruktiven Kritik.

Ich wünsche ihnen viel Erfolg bei ihrer Arbeit und uns allen eine schöne Zukunft für Kleve.

Mit freundlichen Grüßen,



# 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 kreierte 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 unschätzbbarer 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 übersteuerten 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.

Bürgermeister der Stadt Kleve  
FB 61 - Planen und Bauen  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve

24. OKT. 2013

**Fi**  
Anlagen

Vorab per Telefax: 02821 / 84-710

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-279-1 „Westliche Unterstadt“  
Hafenstraße/Herzogstraße/Kavarinastraße/Spoynkanal  
hier: Öffentliche Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen unseres Mandanten,

vertreten. Die auf uns lautende Vollmacht finden Sie **beigefügt**. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 1-279-1 wird namens und mit Vollmacht unseres Mandanten nachfolgende

**Stellungnahme**

abgegeben:

**I.**

1.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstück

Dieses Grundstück unseres Mandanten liegt im Geltungsbereich des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1-279-1.

2.

Nach dem aktuell gültigen Planungsrecht liegt das Grundstück unseres Mandanten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-212-0, der für das Grundstück unseres Mandanten ein Kerngebiet (MK) festsetzt. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 1. ist gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7. BauNVO festgesetzt, dass in dem Kerngebiet sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind.

3.

Bereits im Jahr 2009 stellte unser Mandant eine Bauvoranfrage zur Zulässigkeit der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und im Übrigen Wohnungen für Studenten, mit der er die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Art der Nutzung abfragte. Die Bauvoranfrage wurde bislang nicht beschieden. Mit aktuellem Schreiben vom 23.10.2013 wurden Sie zur Vermeidung einer Untätigkeitsklage letztmalig um positive Bescheidung gebeten, da das Vorhaben unseres Mandanten nach dem aktuellen Planungsrecht zulässig ist.

4.

Erklärtes Ziel des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1-279-1 ist es, den Innenstadtbereich zu stärken sowie den nordöstlichen Eingang zu dem zentralen innerstädtischen Fußgängerbereich zu gestalten. Festgesetzt werden in Anlehnung an das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve im nördlichen Bereich des Bebauungsplans entlang der Hafestraße Mischgebiete (MI) und im übrigen Kerngebiete (MK). Für das Grundstück unsers Mandanten ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen.

## II.

Vor dem Hintergrund der mit den geplanten Festsetzungen verbundenen erheblichen Auswirkungen für unseren Mandanten wird zu dem Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung genommen:

1.

Es wird angeregt, von der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in dem Grundstücksbereich unseres Mandanten insgesamt abzusehen. Entsprechend der Festsetzung für die südlich angrenzenden Grundstücke sollte der Grundstücksbereich unseres Mandanten vielmehr ebenfalls als Kerngebiet (MK) festgesetzt werden.

a)

Die geplante Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche missachtet die nach Art. 14 GG geschützten **Eigentumsrechte** unseres Mandanten. Wie bereits oben ausgeführt, liegt bereits seit mehr als vier Jahren eine nach dem bisherigen Planungsrecht positiv zu bescheidende Bauvoranfrage unseres Mandanten vor, über die bislang nicht entschieden wurde.

Das Vorhaben unseres Mandanten ist nach dem aktuell gültigen Planungsrecht zulässig. Der Bebauungsplans Nr. 1-212-0 setzt für das Grundstück unseres Mandanten ein Kerngebiet (MK) festsetzt. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 1, ist gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7. BauNVO festgesetzt, dass in dem Kerngebiet sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind. Diesen Festsetzungen entspricht die Planung unseres Mandanten mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und darüber liegenden Studentenwohnungen als sonstige Wohnungen i.S.v. § 7 Abs. 2 Ziff. 7. BauNVO.

Diese bauplanungsrechtlich zulässige und bescheidungsfähige Nutzung und den daraus folgenden Anspruch unseres Mandanten blendet der vorliegende Planungsentwurf vollständig aus. Während einerseits offenbar die Interessen von Investoren durch die Entwurfsplanung unterstützt werden, bleiben die Rechte unseres Mandanten vollkommen unberücksichtigt.

b)

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf dem Grundstück unseres Mandanten ist auch nicht städtebaulich erforderlich und belastet unseren Mandanten unverhältnismäßig.

Auf S. 38 der im Entwurf vorliegenden Bebauungsplanbegründung wird ausgeführt, dass, soweit in dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich noch ein Grundstück im Eigentum eines privaten Eigentümers vorhanden sei, zur Zeit der Ankauf dieser Fläche betrieben werde. Sofern dies nicht rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss bewerkstelligt werden könne, seien insoweit unverzüglich bodenordnerische Maßnahmen vorzubereiten. Ein angemessenes Tauschangebot liegt unserem Mandanten allerdings bislang nicht vor.

Da nicht nachvollziehbar ist, warum auf den südlich angrenzenden Flächen die Investoreninteressen unterstützt werden, aber die Bebaubarkeit des Grundstücks unseres Mandanten vollkommen ausgeschlossen wird, regen wir an, für das Grundstück unseres Mandanten ebenfalls die Festsetzung eines Kerngebiets (MK) mit der Zulässigkeit von Wohnnutzungen ab dem I. Obergeschoss vorzusehen.

**2.**

Auffällig ist auch, dass die vorliegende Planung deutlich von dem im Vorfeld im Rahmen des „Werkstattverfahrens“ erarbeiteten Architektenentwurf abweicht, der im Rahmen der Bürgerbefragung im Jahr 2009 mehrheitlich befürwortet wurde. Während die Pläne einzelner Investoren unterstützt werden, wird der Bürgerwille nicht ausreichend berücksichtigt.

**3.**

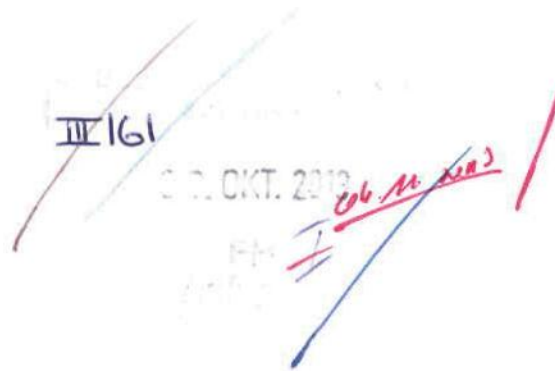
Auch die vorgesehene Einschränkung der Einzelhandelssortimente in den festgesetzten Mischgebieten wird nicht für erforderlich gehalten. Es wird insoweit vorgeschlagen, auch zentrenrelevante Sortimente uneingeschränkt zuzulassen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erscheint insoweit nicht plausibel.

Die geltend gemachten Anregungen bitten wir Sie zu berücksichtigen und verbleiben





An den  
Bürgermeister und den  
Rat der Stadt Kleve  
Landwehr 20-22  
47533 Kleve



Kleve, 24. Oktober 2013

## **Bebauungsplan 1-279-1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stellplatzberechnung für die im B-Plan angegebenen Tiefgaragenplätze ist fehlerhaft. Es müssten mindestens 212 Plätze bevorratet werden. Bei nur 169 Parkplätzen in der Tiefgarage werden sich Rückstaus bilden.

Der Kreisverkehr an der Hafenstraße wird zu den bekannten Hauptverkehrszeiten mit seiner Aufnahmekapazität völlig überlastet sein und die Immissionsbelastung für die umliegenden Bewohner in unzumutbarer Weise erhöhen.

Mit freundlichen Grüßen

Hiermit lehne ich die Beibehaltung  
des Minoritenplatzes ab.

07. 10. 2013

**EINGEGANGEN**

**07 Okt. 2013**

Beh. Bebauung des Minoritenplatzes

Ich bin gegen die Bebauung des  
Minoritenplatzes, weil dadurch  
Klwe an Flair verliert und mit  
Sicherheit die Innenstadt mit ihren  
Geschäften darunter leiden wird.  
Durch das Hotel hat Klwe schon  
sehr für mich an Flair verloren.

EINGEGANGEN

10. Okt. 2013

Durch meinerebu fiJ\*\*k±U zu der Stadtfa<sup>ve</sup>  
bin ich gegen die Bebauung des Minoriten Platz  
dieses macht meiner Meinung das Flair der Stadt  
klare kapput. darunter leidet auch die jetzige Innenstadt.

EINGEGANGEN

10. Okt. 2013

10. Okt 2013

E.

An den Rat der  
Stadt Kleeve

Betr. Behauptung Memoritenplatz

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bitte lassen Sie den Kleever Bürgern und  
den Besuchern Platz zum Atmen.

Wir sind der festen Überzeugung, daß Sie  
mit einer großzügigen Grünfläche, einer  
Parkanlage, mehr punkten können als  
mit dem in Aussicht genommenen Neubau.  
Geschäfte sind in Kleeve genug vorhanden  
und in den leer stehenden Geschäften werden  
sich auch wieder neue ansiedeln.

Fremdliche Grüße

Hiermit möchte ich eine Anregung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1-279-1 (westliche Unterstadt) abgeben.

Ich richte mich gegen eine Bebauung des Minoritenplatzes in der geplanten Form.

Wünschenswert wäre ein zentraler Platz für die Begegnung der Klever Bevölkerung. Hier sollten vermehrt Grünanlagen geplant werden. Ich wende mich gegen den Besatz des von Herrn Sontowski geplanten Gebäudes. Innerhalb des Stadtzentrums Kleve sind aktuell so viele Leerstände vorhanden, dass ich der Meinung bin, dass man diese Räumlichkeiten nutzen sollte.

Diese Erklärung soll dem Rate der Stadt Kleve zur Kenntnisnahme weitergegeben werden.

Kleve, 10.10.2013

Stadterverwaltung Kleve  
Kleve

Kleve, 22 Oktober 2013

Stadt Kleve,  
Abteilung Stadtplanung,  
Landswehr 4-6,  
47533 Kleve.

24. OKT. 2013

FB



## **Bebauungsplan 1-279-1 "Westliche Unterstadt" am Minoritenplatz in Kleve.**

### **Bedenken und Anregungen.**

Im Bebauungsplan werden Planungsziele formuliert (Seite 5 und folgende) wie:

- Das Rathausumfeld soll repräsentativ gestaltet werden,
- Der Zugang zum Spoykanal soll verbessert werden, um Wasser im öffentlichen Stadtbild erlebbar und wahrnehmbar werden zu lassen,
- Der Bereich der Wallgrabenzone soll als innerstädtische Grünfläche sowie als Parkanlage mit Naherholungsqualitäten ausgebildet werden,
- Durch Herstellung von hochwertigen Fuss- und Radwegen mit Aufenthaltsqualität entlang des Spoykanals soll die Anbindung an die Hochschule gewährleistet werden.
- Kultureller und sozialer Austausch wird ermöglicht durch das Angebot von Räumen.

Im Ausarbeitung dieses Bebauungsplan ist von diesen für die Klever Bürger wichtigen Planungsziele nichts mehr zu finden. Letztendlich ist nur die detaillierte Ausarbeitung von grossflächigen Geschäftsgebäuden festgesetzt, wobei das Plangebiet in ein überwiegendes Gewerbegebiet umgewandelt ist, mit **ausnahme** vom Rathaus.

Damit verstösst vorliegendes Bebauungsplan sowohl gegen:

1. die Ausgangspunkte des Bebauungsplan, des Stadtentwicklungskonzeptes und der Bürgerbeteiligung von 2009. Der Rat der Stadt Kleve ist diesem gefolgt und hat den als handlungsleitende Grundlage für zukünftige Planung festgesetzt.
2. das Baugesetz § 1, Abs. 5 und Abs. 6.

Als Anregung würde ich vorschlagen, diesen Bebauungsplan zurück zu nehmen und einen neuen zu entwickeln wobei obenstehende Planungsziele ausgearbeitet werden sollten!

Stadt Kleve  
Fachbereich Planen und Bauen  
Abt. Stadtplanung Interimsrathaus  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve

Betrifft: Bebauungsplan 1-279-1

EINGANG 

Sehr geehrte Damen u. Herren,

22.10.2013

ich möchte zum Bebauungsplan folgende „Anregungen“ machen:

Ich stelle fest, dass in dem Bebauungsplan längst der Hafenstrasse auf den Parkplätzen Wohneinheiten gebaut werden sollen.

Es fallen hier mindestens 30 Parkplätze weg, oder werden weiter Richtung Volksbank geschoben!

Hierdurch wird der Kundenstrom abermals von der Kavarinerstrasse weggeleitet. Hiervon werden wir der Familienbetrieb Kotters und weitere 23 Geschäftsbetrieb betroffen, die auch ein Stück Klever Geschichte sind.

**Bewährtes erhalten - Innovation integrieren - Fortschritt erzielen**

Desweiteren fallen 300 Parkparkplätze auf dem Minoritenplatz weg .

In der Kavarinerstraße sind überwiegend inhabergeführte Geschäfte, keine Ladenkette die die Straße uniform macht. Hier sind Geschäft die ein Stück Kleve ausmachen und über Generationen geführt worden sind und auch weiter geführt werden sollen.

Wenn es keine nah gelegenen Parkplätze mehr gibt. ist die Zukunft der Geschäfte gefährdet.



ENGEGANGEN

29. Okt. 2013



An den  
Bürgermeister und den  
Rat der Stadt Kleve  
Landwehr  
47533 Kleve

47533 Kleve

Kleve, 24. Oktober 2013

## **Bebauungsplan 1-279-1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die 2009 auf der Basis des Stadtentwicklungskonzepts basierenden Vorhaben haben in dieser Form keinen Bestand mehr.

Ansichts der geplanten „großartigen“ baulichen Vorhaben im direkten Umfeld des Minoritenplatzes (Bahnhofsvorplatz und Busbahnhof / Unionsgelände mit ca. 500-600 Wohnungen und einem kleinen Mischgewerbegebiet neben dem noch arbeitenden „Phönix - Werk“ ist eine grundlegend neue Planung erforderlich.

**Eine Bebauung „in einem Guss“ wäre vor diesem Hintergrund der Zusammenbruch für das städtische Gesamtgefüge in Kleve.**

Davon wird das Klima in der Stadt negativ beeinflusst werden und ich fordere ein Klimagutachten für die Klever Unterstadt in Auftrag zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

EINGEGANGEN

29. Okt. 2013

Koh

An den  
Bürgermeister und den  
Rat der Stadt Kleve  
Landwehr  
47533 Kleve

Kleve, 24. Oktober 2013

## **Bebauungsplan 1-279-1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Vitalität und Identität dieses gesamten Bereichs „Minoritenplatz“ wird vielleicht für viele Jahrzehnte eine Entwicklung behindern, welche das gesunde Wachsen der eigentlichen Klever Innenstadt nicht mehr möglich machen wird.

Deshalb fordere ich die Klever Politiker/Innen und Verwaltung auf, diese Fläche als „Grünfläche“ umzuwidmen damit diese „noch“ Gemeinfläche aller Bürger auch das Eigentum aller bleiben kann.

Mit freundlichen Grüßen

Kleve, 28.10.2013

Stadtverwaltung Kleve  
Interimsrathaus  
Landwehr 4-6

47533 Kleve



### **Bebauungsplan 1-279-1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den derzeit offen liegenden Bebauungsplan 1-279-1 lehne ich ab und bitte Sie um Prüfung meiner Anmerkungen sowie um Ihre entsprechende Stellungnahme.

In Kapitel 3.4 Ihrer Begründung des Bebauungsplans erläutern Sie ausführlich, warum die Aufstellung des Planes im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB erfolgen soll. Unter Anderem behaupten Sie, dass „ (...) aufgrund der durchgeführten Vorprüfung berechtigt die Einschätzung erlangt worden ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.“

§ 2 Abs. 4 BauGB bezieht sich auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Hierzu zählen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) insbesondere die „**umweltbezogene(n)** Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit“.

Aufgrund des o.g. Bebauungsplans ergeben sich meines Erachtens sehr wohl erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit insofern, als dass durch die konzentrierte und zusätzliche Ansiedlung von Handel und Dienstleistung mit stark erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Dies bringt für — jetzige und zukünftige - Anwohner und Besucher nicht nur eine erheblich erhöhte Emissionsbelastung mit sich, sondern auch eine erheblich erhöhte Lärmbelästigung. Es dürfte Ihnen bekannt sein, dass Lärm ein ernst zu nehmendes Gesundheitsrisiko darstellt. Nach meiner Auffassung erfüllt der vorliegende Bebauungsplan daher nicht die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB, denn gesundheitliche Auswirkungen auf den Menschen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden nicht berücksichtigt.

Ich erwarte Ihre Stellungnahme und verbleibe mit freundlichen Grüßen,

28. Okt. 2013

Stadt Kleve  
Der Bürgermeister  
Landwehr 4 - 6

47533 Kleve

Kleve, den 28.10.2013

## Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 1-279-1

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

gegen den Bebauungsplan Nr. 1-279-1 (Minoritenplatz) möchte ich anregen, folgendes zu prüfen und zu bedenken. Der ausgelegte Bebauungsplan weist hinsichtlich des Gesichtspunktes „Stadtklima“ erhebliche Probleme aus.

- o Der ausgelegte Plan einschl. der textlichen Festsetzung lässt eine Analyse des gegenwärtigen städtischen Klimas und seiner Veränderung durch die geplanten Baumaßnahmen völlig vermissen. Die Hinweise und Anregungen des „Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz“ NRW veröffentlicht im „Handbuch Stadtklima“ 2011 werden nicht reflektiert. Es liegt damit ein wesentlicher Abwägungsmangel vor.
- o Auf mehrere besonders gravierende Punkte weise ich hin:
  - Die bekannte Hanglage der Stadt, die teilweise auch ihren Reiz ausmacht, ist in ihrer Bedeutung für das Klima des Bebauungsplangebiets bei der Planung nicht ausreichend berücksichtigt worden, obwohl die Topographie das geboten erscheinen lässt; das Bebauungsplangebiet schließt an zwei Seiten an den Hang des Endmoränenwalls an, der einen Einschnitt - genannt Große Straße - aufweist, die als Luftschneise fungiert. Jede Beeinträchtigung dieser Luftschneise, in der die Haupteinkaufsstraße der Stadt liegt, muss zu Innenstadt-weiten Auswirkungen auf das städtische Klima der Stadt führen. Das genannte Ministerium führt dazu aus:

*„ Große Freiflächen mit Kaltluftproduktion und Tallagen mit Fließrichtung Innenstadt gelten als besonders sensible Flächen zur Stadtbelüftung, die auch bei Schwachwind zu einer Stadtbelüftung beitragen. Damit Frischluft auch bei schwachen Windströmungen von außen in die Stadt gelangen kann, darf die Bebauung . . . keine abriegelnden Gürtel bilden. "*
  - Derzeit kann die Luft aus dem Tiergartenpark und den anliegenden Waldflächen über die Tiergartenstraße in das Bebauungsplangebiet einströmen. Eine zusätzliche „Luftschneise“ bestand bis vor ca. 3 Jahren in dem Bereich, in dem in den letzten drei Jahren die Fachhochschule Rhein-Waal errichtet wurde. Zuvor bestand dort eine Freiflä-

che, über die im Wesentlichen unbehindert die Luft aus den unbebauten Außenbezirken in die Stadt zirkulieren konnte. Welchen Einfluss der Bau der Hochschule auf das Klima im Baugebiet hat, wurde ebenso wenig untersucht, wie die Auswirkungen auf das Zentrum „Große Straße/Kavarinerstraße“ bis zur „Hagschen Straße/Stechbahn“.

- Es droht eine Situation, die das Ministerium als negativ beschreibt: Der in der Tal-lage liegende Minoritenplatz soll mit in südlicher Richtung mit einer parallel zum Schlossberg und zum Heideberg vorgesehenen Bebauung verriegelt werden. Verschärft wird die Situation zusätzlich noch dadurch, dass mit der Großen Straße die zwischen beiden Hügeln verlaufende einzige Luftschneise verschlossen wird. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Bebauungsplangebiet durch den von Donsbrüggen bis zum Heideberg verlaufenden Höhenzug zusätzlich in westlicher Richtung ebenfalls abgeschlossen wird. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies nicht.

- „Hänge von hangparalleler Riegelbebauung freihalten“, lautet die Devise des Ministeriums. Genau entgegengesetzt geht der ausgelegt Plan 1.279-1 vor. Aus der Niederung fließen Luftmassen in Richtung „Schloßberg“ und „Heideberg“ in das Stadtzentrum ein. Die ein- bzw. abfließenden Luftmengen, die über den zwischen den Hügeln liegenden Einschnitt „Große Straße“ strömen, werden durch die geplante Bebauung abgeriegelt. Unter Einbeziehung der vorhandenen und der geplanten Bebauung führt die vorgelegte Planung zu folgender Situation:

Das am Rande bereits außerhalb des Plangebietes soeben fertig gestellte Hotelgebäude bildet den Anfang eines Riegels, der sich im Plangebiet mit einem Bankgebäude fortsetzt, an das ein Einkaufscenter anschließt, das unmittelbar mit dem im Bau befindlichen Rathaus korrespondiert. Das in räumlicher Nähe vorhandene Turm-Café bildet den Abschluss des entstehenden Riegels.

*„ Die positive Wirkung von Lüftungsschneisen entsteht nur bei zusammenhängenden Freiflächen “ (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2008)*

Als Mieter einer Gewerbeimmobilie an dem unteren Teil der Stechbahn, die in unmittelbarer Nähe der Luftschneise „Große Straße“ gelegen ist, werden wir - ohne weitere Untersuchungen erkennbar - unmittelbar durch die Bebauungsplanung bzw. deren Ausführung unmittelbar nachteilig beeinflusst, indem die Planung in das städtische Klima ohne vorherige ausreichende Abwägung eingreift. Es ist absehbar, dass durch vermeidbare klimatische Veränderungen das Wohlbefinden der Mitarbeiter unseres Betriebs mit allen negativen Auswirkungen beeinträchtigt wird.

- Der ausgelegt Bebauungsplan kann den Eindruck vermitteln, dass in Zukunft ein Zugang zum Wasser möglich würde und eine Extreme abmildernde Wirkung auf das Klima ausgeübt würde. Dies ist jedoch vorliegend nicht der Fall, weil die Wasseroberfläche des dargestellten Gewässers ca. 2-3 m unter dem zukünftigen Gelände liegt und das Gewässer selbst deutlich kanalartig eingengt ist. Die Möglichkeit, mit Hilfe einer entsprechenden Gestaltung des Gewässers einen positiven Einfluss auf das Stadtklima zu nehmen, ist in der Planung nicht vorgesehen und kann daher keine Kompensierung der negativen Folgen einer Bebauung vornehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtverwaltung Kleve

Herrn Bürgermeister T. Brauer pers.

Landwehr 4-6

47533 Kleve



28-10-2013

Bebauung im Bereich Unterstadt-Menoritenplatz

Sehr geehrter Herr Brauer,

Kleve hat bezüglich seiner „geschäftlichen Kultur“ in den letzten 15 Jahren leider sehr abgebaut.

Geht man mit offenen Augen durch unsere, ursprünglich wunderschöne Stadt, so fallen einem seit den letzten Jahren doch einige leer stehende Geschäftsräume auf. Hinzu kommen die inzwischen zahlreichen Billigläden/1€-Läden, die das Niveau unserer Kreisstadt auch nicht gerade positiv beeinflussen. Demnächst steht auch das große Gebäude des Möbelhauses Craemer leer. Was will Kleve mit weiterer Geschäftsansiedlung? Man sollte sich unserer Meinung nach vielmehr in dem Bereich auf den Bestand konzentrieren und ihn pflegen. In den Niederlanden befindet sich die Wirtschaft auf Talfahrt, von der sehr beachtlichen Seite der niederländischen Käufer ist in naher Zukunft eher weniger Kaufbereitschaft zu erwarten, als mehr. Von der Studentenzahl kann auch keine große Kaufkraft ausgehen.

Was Kleve jedoch seit Jahren dringend braucht, sind gute Restaurants. Warum trifft man immer wieder die gleichen Klever Gesichter an der Emmericher Rheinpromenade oder in Kalkar? Die Lage an der Spoy ist **einzigartig**, aber die Klever Ratsherren verkennen unserer Meinung nach die Situation und setzen lieber auf **Geschäftewelt**. Jeder € kann nur einmal ausgegeben werden.

Anbei übersenden wir **Ihnen** einen sehr interessanten Artikel vom Sommer aus der niederländischen NRC. Wir hoffen nicht, dass sich Kleve so in einigen Jahren wiederfindet.

Wir bitten daher, wenn schon bauen, dann planvoll, reell, nicht fürs jetzt und hier, sondern für die Zukunft, für unsere Kinder und Enkelkinder.

Wie man geschickt, sensibel, stil- und planvoll bauen kann, hat uns Herr Verhoeven doch gezeigt, unter seiner **Einflussnahme** wäre das Hotel in der Unterstadt sicherlich nicht so ein Klotz geworden, sondern ein gefälliges Bauwerk. Ach, übrigens, sollen in eben jenem Hotel nicht auch in der unteren Etage Geschäfte angesiedelt werden?

# 8 Binnenland

## MeetbaarNederland Zuid-Holland

Een land is nooit af. Onder invloed van migratie, verstedelijking, vergrijzing, crisis en andere 'natuurverschijnselen' veranderen dorpen, buurten en onbebouwde gebieden van gedaante. Overal in Nederland proberen planners dit in banen te leiden.

Een serie in twaalf provincies over bouwen tegen de klippen op, de trukendoos tegen krimp en creatief gebruik van ruimte. Deel 9: Al die kantoren die leegstaan.

Het is niet stralend mooi, maar ook lang niet het lelijkste kantoor dat ik ken

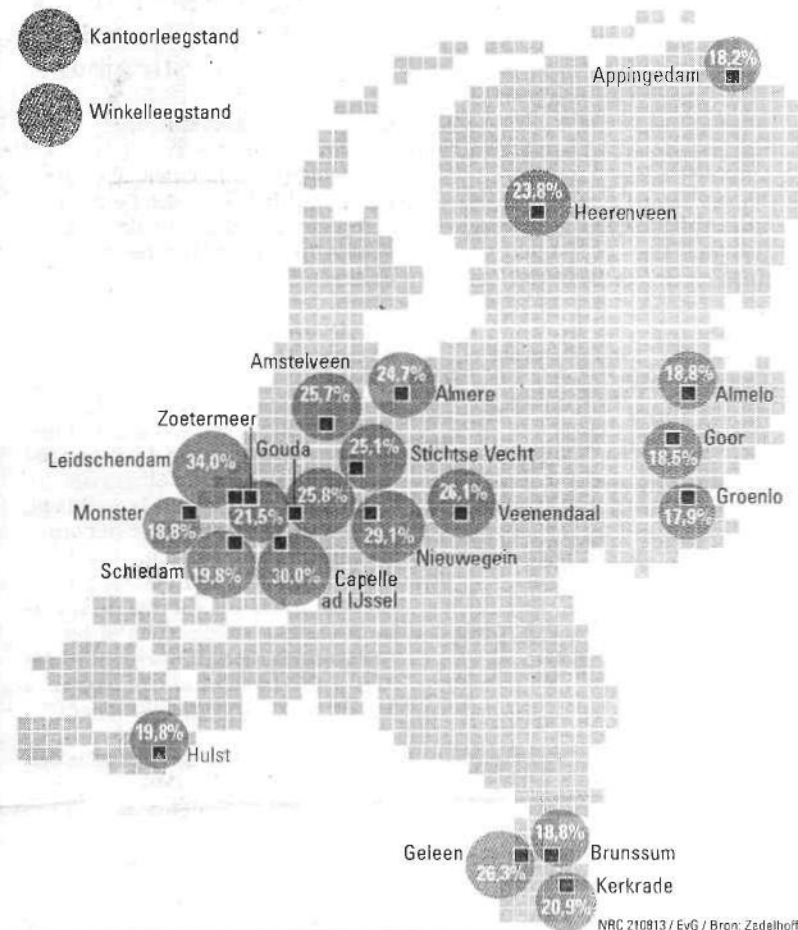


Het Icegstaande CBS-gebouw in Voorburg. „Pure verspilling van ruimte.“ Foto Merlin Daleman

Veel ongebruikte kantoren en winkeis in de Randstad

### Leegstand van kantoren en winkeis

Leegstand-top-tien van gemeenten (percentage van de totale voorraad, 2012)



# 60.000 m<sup>2</sup> niks. Hoe kom je daar vanaf

Overal staan kantoren leeg. In Voorburg wacht een gigantisch rijkspand al 5 jaar op een nieuwe bestemming. Het lege gebouw kost miljoenen.

**Door onze redacteur ANDREAS KOUWENHOVEN VOORBURG.** Een stille parkeerplaats. Een hek dat op slot zit. Luxaflex dat voor honderden ramen strak naar beneden hangt. In Voorburg Staat het grootste lege kantoor van Nederland. Vijftig meter hoog. Zestigduizend vierkante meter ongebruikte ruimte.

Tot 2008 huisde hier het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Nu huurt niemand het en wil de gemeente er van af. Maar de eigenaar van het pand, het Rijk, laat het kantoor al vijf jaar onaangeroerd staan. Het kost de overheid jaarlijks 1 miljoen euro aan onderhoudskosten en afschrijvingen. Dat hebben ambtenaren van de Rijksgebouwendienst volgens de gemeente gezegd in onderhandelingen over het pand. Een woordvoerder van het ministerie ontkent dit, maar wil niet zeggen hoe hoog het bedrag wél is.

In het hele land staan kantoren leeg. Aan bijna een op de zes kantoren is geen behoefte. Veel bedrijven hebben personeel ontslagen en kunnen toe met minder ruimte. Zeven miljoen Vierkante meter kantoorruimte blijft onbenut, meer dan ooit tevoren. De komende jaren lopen veel huurcontracten af waarvan

er naar verwachting veel niet verlengd worden. Dit zou de leegstand nog kunnen verdubbelen, voorspellen kenners van de markt. Bedrijven hebben door de crisis het meest last van leegstand, maar ook voor de rijksoverheid is het een groeiend probleem. Hierbij speelt de inkrimping van overheidsdiensten een rol. Het Rijk maakte in juni bekend eenderde van het vastgoed af te stoten om verdere leegstand te voorkomen.

Ooit, in 1972, werd het lege gebouw in Voorburg bejubeld. Het CBS werd samengevoegd in één pand. Eerder zaten de statistiekambtenaren verspreid over 23 verschillende locaties. Het CBS zocht, net als veel andere bedrijven destijds, een plek aan de rand van een stad. Dat was mode. Je kantoor aan de snelweg. Het was de tijd van de auto. In de jaren tachtig ontdekten projectontwikkelaars kantoren als beleggingsobject. Duizenden nieuwe gebouwen verrezen, vaak zo goedkoop mogelijk gebouwd. Rondom de steden ontstonden bedrijventuinen vol met doorsnee kantoren.

Vlakbij het CBS-gebouw kwamen winkeis. Een bakker, een slager, een groenteman. Daar deden de statistiekambtenaren hun boodschappen. Verder lieten zij zich niet vaak zien. Werknemers parkeerden hun auto op het terrein, gingen aan het werk, en reden 's avonds weer naar huis. „Je sprak er eigenlijk nooit een“, zegt een buurtbewoner.

Voorburgers spreken zuinig over het kantoorgebouw. „Het is niet stralend mooi, maar ook lang niet

het lelijkste kantoor dat ik ken“, zegt Karel Dekker (73), architect uit Voorburg. „'t Is een kantoor zoals er veel kantoren zijn.“ Jan Fraterman, de lokale voorzitter van het midden- en kleinbedrijf: „Het is geen gebouw om van te houden.“

Zo'n dertig jaar na de ingebruikname blijkt het pand niet meer te voldoen aan de brandveiligheidseisen. Het moet verbouwd worden. Het CBS kiest in plaats daarvan voor een verhuizing en laat haar oog vallen op een nieuwbouwkantoor in Den Haag.

### Gemeente ergert zich aan de 'passieve' Rijksgebouwendienst

Daarmee volgt het CBS de laatste kantoormode. Overal in Nederland trekken bedrijven vanuit randwijken terug naar de stad, ziet cultuurhistoricus Leon van Meijel. „De moderne mens wil niet meer werken op een bedrijventerrein. Werknemers willen met de trein ergens aankomen en een kopje koffie kunnen drinken. En als het kan na het werk ook nog naar de sportschool.“ Daarom worden in veel binnensteden, vaak dichtbij treinstations, nog steeds kantoren bijgebouwd. Na het vertrek van de bedrijven, zegt Van Meijel, blijven de steden aan hun randen zitten met een kantorenwijk in verval.

Heleen Mijdam is wethouder

ruimtelijke ontwikkeling in Leidschendam-Voorburg. Ze Staat voor het CBS-gebouw en wijst omhoog. „Dit is toch verschrikkelijk“, zegt ze. „Die grote kolos Staat nu al jaren leeg. Ik vind het pure verspilling van ruimte.“

Ze draait zich om en kijkt naar een parkje, tegenover het kantoor. Een riviertje stroomt tussen wat bomen door. „Dat is Voorburg“, zegt ze, „die aantrekkelijke groene woonstad“. De wethouder kijkt weer terug. „En dát“, zegt ze, „is een dissonant in een groene omgeving. Rijp voor de sloop. Weg ermee.“

Sloop: het is een veel genoemde oplossing om leegstand te bestrijden. Want nu is al duidelijk dat het gros van de lege kantoren nooit meer gebruikt zal worden. Maar ook slopen kost geld, en dat is er niet. Veel eigenaren laten hun gebouw liever nog even overeind staan. Je weet maar nooit wie er nog in wil.

Gemeenten zoeken naar manieren om van de panden af te komen. Ze betalen mee aan sloop. Of verplichten ontwikkelaars die nieuwe kantoren willen bouwen om eerst elders in de stad leegstaande kantoorruimte te verkopen of slopen.

Of ze geven kantoren een nieuwe bestemming. In het leegstaande CBS-gebouw zijn kunstenaars, ICT'ers en andere eenmansbedrijfjes gevestigd geweest. Mental coach Reina Bakker vond het „helemaal fantastisch“: een eigen kantoor met een „heel nette ingang“ en een „balie met personeel“. Maar wegens brandgevaar moest het kantoor in februari 2012 sluiten. Nu mag nie-

mand er meer huren.

Wethouder Mijdam zegt niet te begrijpen waarom de Rijksgebouwendienst het CBS-gebouw nog niet heeft laten slopen - gezien de miljoenen aan onderhoudskosten en afschrijvingen. „Ik snap niet dat van ons belastinggeld een miljoen per jaar wordt uitgegeven aan een gebouw dat leeg Staat.“

De Rijksgebouwendienst zegt desgevraagd dat het wacht op iemand die het voormalige CBS-kantoor wil overnemen. „Er zijn marktpartijen geweest die belangstelling hebben getoond“, zegt een woordvoerder, „maar over een termijn waarop het pand verkocht moet worden, is geen indicatie te geven. In de huidige markt met een gebouw van deze omvang en met deze Staat van onderhoud, is geduld een schone zaak.“

Mijdam vindt die opstelling „erg passief“. De gemeente is nu tweënhalf jaar in gesprek met het Rijk, „en we zijn nog geen millimeter opgeschoten. Het Rijk sluit convenanten met ontwikkelaars om kantoorruimte uit de markt weg te halen. Maar als het leegstaande kantoor van henzelf is, gebeurt er niks. Geen enkele investeerder wil dat gebouw kopen. Het is volledig brandonveilig. Je kunt er niet eens meer met een bus komen.“ De laatste buslijn hield er in 2010 mee op.

Om het lege gebouw staan groene hekken met bewakingscamera's erop. Van het kleine winkelcentrum in de buurt is niet veel meer over. Het is een plek zonder betekenis geworden.

28. OKT. 2013

FB

CA

Stadt Kleve  
Der Bürgermeister  
Interimsrathaus  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve

47533 Kleve, 28.10.2013

### **Einwände gegen Bebauungsplan 1-279-1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den o. a. Bebauungsplan lehne ich ab und bitte um Prüfung und Beachtung meiner Anmerkungen.

Ich möchte darauf hinweisen, dass das Haus Hafenstr unter Denkmalschutz steht.

Bei etwaigen Bauarbeiten könnten durch Erschütterungen im Boden Schäden am Haus entstehen, die größere Instandsetzungen erforderlich machen oder dies ggf. unbewohnbar werden lassen könnten.

- Wer kommt für durch Bauarbeiten entstehende Schäden am Haus auf?
- Wer bezahlt die Gutachterkosten der Hausbesichtigung und Erstellung erforderlicher Gutachten vor und nach der Baumaßnahme?
- Wer kommt für den finanziellen Schaden auf, wenn die Mieter wegen Baulärm kündigen oder die Miete kürzen?
- Weiterhin stellt sich die Frage, wo die Anlieger während der Bauzeit und nach Fertigstellung ihre Autos abstellen können, wenn Parkplätze wegfallen?

Heutzutage besitzt fast jeder ein Auto, da dies i. d. R. beruflich benötigt wird. So ist es fast unmöglich die Wohnungen ohne Abstellmöglichkeit zu vermieten. Nach der o. a. Planung ist es aber nicht oder nur schwer möglich, einen Parkplatz in Wohnungsnähe zu gewährleisten.

Da ich als Rentnerin auf die Mieten als Lebensunterhalt angewiesen bin, würde für mich die Einkommensgrundlage genommen, wenn die Mieter wg. der Bebauung und Parkplatznot kündigen und keine neuen mehr einziehen.

Wer kommt dann für den Mietausfall auf?

Unter anderem sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Geschäftshaus auf dem Minoritenplatz geschaffen werden, das in diesem Bereich zu einer erhöhten Kundenfrequenz und infolge davon auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen wird.



In diesem Zusammenhang ist es von Interesse, wie die rechtlich festgelegten Immissionsgrenzwerte von 72 db(A) bei Tag und 62 db(A) bei Nacht gewährleistet werden. Hier ist insbesondere der Lieferantenverkehr von Belang, der meist frühmorgens erfolgt.

Durch das höhere Verkehrsaufkommen werden auch die Schadstoffe in der Unterstadt zunehmen - insbesondere der Feinstaub. Es ist bewiesen, dass Anwohner von stark befahrenen Straßen besonders gefährdet sind. Dabei sollte der Gesundheitsschutz oberste Priorität erhalten.

Ich bitte um eingehende Prüfung und Beachtung meiner o. a. Anmerkungen.

Absender

An die  
Stadtverwaltung  
Interimsrathaus  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve

Kleve,



**Betrifft: Bebauungsplan 1-279-1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lehne den o.g. Bebauungsplan ab und bitte um Überprüfung meiner Anmerkungen.

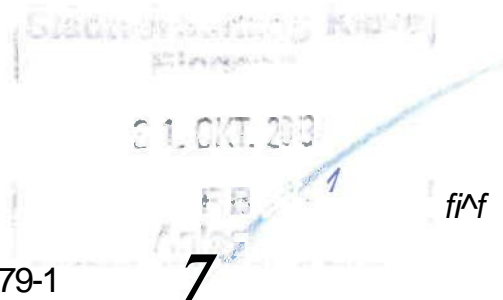
Unter anderem sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Geschäftshaus auf dem **Minoritenplatz** geschaffen werden, das in diesem Bereich zu einer erhöhten Kundenfrequenz und infolge davon auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen wird.

In diesem Zusammenhang ist es von Interesse, wie die rechtlich festgelegten Immissionsgrenzwerte von 72 db(A) bei Tag und 62 db(A) bei Nacht gewährleistet werden. Hier ist insbesondere der Lieferantenverkehr, der meist frühmorgens erfolgt, von Belang.

Durch das höhere Verkehrsaufkommen werden auch die Schadstoffe in der Unterstadt zunehmen - insbesondere der Feinstaub. Es ist bewiesen, dass Anwohner von stark befahrenen Straßen besonders gefährdet sind. Dabei sollte der Gesundheitsschutz oberste Priorität erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtverwaltung  
Interimsrathaus  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve



Kleve, 29.10.2013

Betr. Bebauungsplan 1-279-1

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir stehen dem o.g. Bebauungsplan kritisch gegenüber und bitten um Überprüfung unserer Anmerkungen.

Entlang der Hafenstrasse ist ein Mischgebiet mit einer möglichen Bebauung vorgesehen, welche dort aus städtebaulicher Sicht störend wären. Der gerade geschaffene schöne Blick auf das Museum B. C. Koekkoek Haus wäre dadurch verstellt. Ziel der Stadt Kleve war es ursprünglich, die Wallgrabenzone blickfrei zu halten.

Es sind dort zwar einige "P's" für Parkplätze zu finden, die genaue Größe der Parkflächen ist aber schlecht vorstellbar. Hier war laut mündlicher Aussage seitens der Stadt Kleve bei einer Bebauung die Verlängerung des Parkstreifens entlang der Hafenstraße geplant. Nun ist dort im Plan ein Gebäude zu finden, siehe auch die Anmerkung im obigen Absatz.

Unter anderem sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Geschäftshaus auf dem Minoritenplatz geschaffen werden.

Die geplante Bebauung steht in keinem Verhältnis zur Einkaufsgröße von Kleve.

Diese geplante Art der Bebauung stärkt eher die Filialisten als alteingesessene Klever Geschäftsleute. Die inhabergeführten Klever Fach-Geschäfte befürchten eine Verdrängung durch billige Filialisten. Filialisten machen eine Stadt austauschbar. Nur inhabergeführte Fachgeschäfte schaffen die nötige Individualität, um die Einkaufsstadt Kleve zu einer unverwechselbaren Einkaufsstadt zu machen.

Sollten die Bauten wie geplant realisiert werden, sehen wir das Problem, dass die Kunden die umliegenden Geschäfte nicht mehr erreichen können, da mit einem Verstellen der jetzigen Parkplätze durch die Baufahrzeuge zu rechnen ist. Eine zweijährige Bauzeit könnte so mancher Einzelhändler nicht überleben.

Was die geplante Tiefgarage betrifft, halten wir es für sehr wichtig, dass es von dort aus einen Ausgang Richtung **Kavarinerstrasse** geben soll, um den gewünschten Rundlauf sowie die gewünschte Anbindung der Kavarinerstrasse zu gewährleisten.

Achten Sie bei der Planung darauf, dass zukünftige Gebäude mit dem "Altstadtcharakter" der Umgebung harmonieren.

Wir wünschen uns die Visualisierung des überplanten Areals durch ein großformatiges städtebauliches Übersichtsmodell. Es ist wichtig, dass sich alle Bürger vorstellen können, wie das Gebiet um den Minoritenplatz zukünftig aussehen könnte.

Wir vertrauen darauf, dass Sie die Wichtigkeit solcher Entscheidungen für die Zukunft unserer Stadt Kleve sehen und unsere Anregungen ernst nehmen werden.

EINGEGANGEN

30. Okt. 2013

An die  
Stadtverwaltung  
Interimsrathaus  
Landwehr 4-6

29. Oktober 2013

47533 Kleve

### **Anregungen / Widerspruch zum Bebauungsplan 1-279-1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin mit dem zur Zeit offengelegten Bebauungsplan in einer ganzen Reihe von Punkten nicht einverstanden und bitte sie diesen Plan noch einmal zu diskutieren und entsprechend abzuändern.

In ihrer textlichen Fassung des Planes sprechen sie u.A. von folgenden Zielen:

**a. qualitätsvolle und lebendige öffentliche Bereiche für alle Bewohner und Besucher zu schaffen:**

aa. Der Zugang zum Spoykanal soll verbessert werden, um Wasser im öffentlichen Stadtbild erlebbar und wahrnehmbar werden zu lassen.

ab. Durch die Wallgrabenzone soll eine symbolische Markierung des Verlaufs der ehemaligen historischen Stadtbefestigung erfolgen. Der Bereich soll als innerstädtische Grünfläche sowie als Parkanlage mit Naherholungsqualitäten ausgebildet werden. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1-279-1 (westliche Unterstadt) 6

ac. Das Rathausumfeld soll repräsentativ gestaltet werden.

ad. Die Bereiche Kavarinerstraße und Herzogstraße sollen als Bestandteile des zentralen innerstädtischen Fußgängerbereichs erhalten und gestärkt werden. Mit diesen Zielen kann ich mich durchaus anfreunden. Allerdings steht dies len weitgehend im Einklang stehe, so ist die in der zeichnerischen Darstellung vorgelegte Planung in vielen Teilen deutlich konträr

**b. das innerstädtische Nutzungsangebot zu entwickeln:**

ba. Durch diese Planung soll in dem Eingangsbereich zur Fußgängerzone nicht nur die Versorgung des direkten Umfelds sichergestellt werden. Es sollen ebenso die

---

Voraussetzungen dafür geschaffen werden, einen Anziehungspunkt entwickeln zu können, der auch über die Stadtgrenzen hinaus wirkt.

bb. Eine innenstadttypische Mischung größerer und kleinerer Einheiten von Einzelhandels-, Verwaltungs- und Dienstleistungs-, aber auch Wohnnutzungen soll diesen Anziehungspunkt bilden und eine Impulswirkung auf das Umfeld entfachen.

c. bauliche Akzente für eine positive Entwicklung des Stadtbildes zu setzen:

ca. Eingangs wurde der Sanierungsbedarf vorhandener Gebäude als defizitär für das Stadtbild im Allgemeinen und für den Bereich der Unterstadt im Besonderen aufgeführt. Der Bebauungsplan soll nicht zuletzt durch die Vorbereitung einer qualitätvollen Gestaltung der öffentlichen Bereiche Anreize für die Sanierungstätigkeit erhöhen, aber auch den Abriss und Neubau in Teilen des Plangebiets als Entwicklungsmöglichkeit nicht ausschließen.

cb. Eine wesentliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität soll durch die unterirdische Verlegung des ruhenden Verkehrs erwirkt werden.

cc. Die vorhandene und die neue Baustruktur sollen ein Mindestmaß von Einheitlichkeit aufweisen. Daher werden maximale Gebäudehöhen in Teilbereichen, aber auch minimale Gebäudehöhen festgesetzt, die sich an der vorhandenen Struktur orientieren.

d. Anbindung der Hochschule an den Innenstadtbereich

Über den Zuschlag des Landes NRW für Kleve als Hochschulstandort war bei der Entstehung des Stadtentwicklungskonzepts noch nicht abschließend entschieden. Der jetzige Standort der Hochschule wurde seinerzeit lediglich als Potentialfläche benannt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1-279-1 (westliche Unterstadt) 7 Bestreben des vorliegenden Bebauungsplans in Verbindung mit dem Bebauungsplan 1-279-0 ist es daher, die Anbindung der jetzt inzwischen fertiggestellten Hochschule nun auch planungsrechtlich herzustellen:

da. Herstellung von Wegeverbindungen: 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.

db. Kultureller und sozialer Austausch ist durch die Planung zwar ausdrücklich erwünscht, kann aber durch das Angebot von Räumen, in denen dieser erfolgen kann, lediglich begünstigt werden.

Mit den meisten dieser Ziele kann ich mich durchaus anfreunden. Ihre Umsetzung ist allerdings in der Planzeichnung nicht zu finden. Dazu aber später mehr.

In den beiden Punkte cc und db habe ich eine völlig andere Meinung; und zwar:

Zu cc: Ich erwarte hier keine völlig einheitliche Bebauung, sondern eine kleinteilige Fortführung der Bebauung der Kavariner Straße um den Rathausneubau

---

entsprechend repräsentativ zu präsentieren. In der gegenwärtigen Planung ist das Rathaus nur Eines unter vielen Gebäuden die Dicht an Dicht stehen.

Zu db: In Bezug auf den kulturellen und sozialen Austausch bin ich ausdrücklich der Ansicht, dass die Umgebung eines Rathauses geradezu DER Platz ist, an dem so etwas möglich sein muß. Hier präsentiert sich doch die Bürgervertretung der Stadt. Und Sie tut dies im „Hinterhof von Müller und TK-Maxx. Das passt m.E. überhaupt nicht und ist dem Rat und der Bürgervertretung werden angemessen noch würdig.

Nun zur Umsetzung in der zeichnerischen Darstellung:

Sie führen an, dass die Bebauung einen überregionalen Anziehungspunkt darstellen soll. Sie planen aber mit dem „Sontowski-Bau“ ein Einkaufszentrum, wie es heute in keiner Großstadt mehr neu aufgelegt wird. Das Angebot eines solchen Hauses kann einfach nicht mit den Wettbewerbern mithalten. Denn das sind nicht Goch oder Emmerich und Bocholt, sondern Nijmegen, Oberhausen und Essen. Auf diesem Feld hat Kleve keine Chance. Der zweite Hauptwettbewerber ist das Internet. Nimmt man diese zusammen, so muss man heute nach meinem dafür halten den Bürgern zunächst eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Und dazu gehören offene Räume, viel Glas und die Möglichkeit für den Besucher zu „schauen“ und zu „sehen“.

Die insgesamt eher geschlossene Bebauung läßt zwar formal die eine oder andere Sichtachse zu. Diese (z.Bspl. der Grünstreifen zwischen den Gebäuden auf dem Minoritenplatz oder der Weg am Spoykanal vor dem VoBa Bau) sind jedoch derart lang und schmal, dass es nur eine Position gibt in der man dort entlangschauen kann. Dadurch entsteht ein „Schlaucheffekt“; ein hindurchsehen durch schmale hohe Gassen. Das ist weder großzügig, noch läd es dazu ein den Blick schweifen zu lassen.

Es sind aber genau diese Eigenschaften einer Architektur, die zum Verweilen einladen. Aus diesem Grunde ist die Bebauung des Platzes insgesamt viel zu dicht und insbesondere unmittelbar an der Hafestraße auch deutlich zu hoch.

Es fehlt mir ganz klar eine Vorgabe an die zukünftigen Bauherren einer Bebauung, die eher an die Hafestraße und die Kavarinerstraße im Bereich der Fußgängerzone anschließt. Ferner fehlen mir die Räume und die Plätze auf den man sich aufhalten und verweilen kann. Gerne auch in einem Kaffee oder Ähnlichem. Nur wenn dies erreicht wird, werden neue Besucher kommen und sich gerne in Kleve aufhalten. Eine dichte Bebauung hilft hier nicht.

Ein weiterer Punkt, den ich bemängele ist die unzureichende Absicherung der Lärmschutzanforderungen und die Gefahr einer Schadstoffbelastung dieses Gebietes. Die Bebauung verhindert den Abzug der Abgase und verstärkt den dort auftretenden Schall. Dort will sich dann eben doch niemand mehr aufhalten. Immerhin sollen ja über 1000 zusätzliche Besucher im Mittel pro Tag kommen. An Wochenenden ist das ja leicht das Dreifache. Hier reichen die Parkplätze nicht. Das scheint nicht bedacht worden zu sein.

Neben dem bereits erwähnten Rathaus, das sich nicht präsentieren kann verhält es sich ebenso mit dem Haus Koekkoek. Hier wird der weite Blick vom Haus über den Minoritenplatz versperrt.

---

Wenn die Aufenthaltsqualität nicht stimmt, dann besteht noch eine weitere Gefahr. Im Falle einer Entwicklung des Union und/oder Xox Geländes mit einem Möbelhaus oder Ähnlichem wird dort automatisch auch ein Nebensortiment angeboten. Dieses überdeckt sich deutlich mit dem bisher als Besatz bekannt gewordenen Geschäften der Firma Sontowski (Müller, Depot, ...) Die derzeit auf dem Minoritenplatz geplanten Gebäude lassen aber keinen wirklich hochwertigen Besatz erwarten. Andererseits wird man bei diesen Wettbewerbern aber kostenfrei parken können. Also wird dort auch das Nebensortiment eingekauft und das Einkaufszentrum steht leer.

Es muss also zunächst eine hohe Aufenthaltsqualität - unabhängig von den Einkaufsmöglichkeiten - her und dann kommt die Kaufkraft von ganz allein. Dann gibt es m.E. auch keine ausreichende Berücksichtigung der unter dem Minoritenplatz vorhandenen Bodendenkmäler. Diese könnten bei einer Gestaltung zentraler Bereiche als Platz entsprechend präsentiert werden. Ergänzt man dies z.B. durch eine umliegende Bebauung entlang der Hafestraße, entsünde ein schöner offener Platz, der Rathaus und Haus Koekkoek entsprechend präsentiert.

Auch die Möglichkeit entlang des Spoykanals zur Hochschule zu flanieren ist nicht gegeben. Es entsteht eine Weg vor dem als Bank vorgesehenen Gebäude auf dem ein Fahrrad und Fußweg ist. Dort ist eine Bank geplant. Vor der deutschen Bank flaniert auch niemand Dort läuft man schnell vorbei. Die Stadt riegelt sich von der Hochschule ab anstatt diese mit einzubeziehen.

Ich bitte Sie dieses zu berücksichtigen und mir eine entsprechende Antwort zuzusenden.

Herzliche Grüße

---



An die Stadtverwaltung  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan 1-279-1 westliche Unterstadt Kleve.

Erstens beanstande ich die diametral gegenüberstehende, gewünschte und schriftlich, seitens der Stadtverwaltung, Gutachter und Stadtplaner dargelegte und anvisierte Entwicklung und die der jetzigen tatsächlichen Entwicklung. Den sowohl das Stadtentwicklungskonzept, als auch der Flächennutzungsplan 2030, sowie das Integrierte Handlungskonzept und vor allem die von Team 5 um Astoc mit ca. 43 % seitens der Bürgerschaft 2009 gewählte Multifunktion im Planungsgebiet ist praktisch ins Gegenteil verkehrt. Monofunktion in seiner stärksten Ausprägung sind und sollen umgesetzt werden. Darüber hinaus wird im FNP festgestellt; *"Verkehrsintensive Nutzungen können jedoch im Stadtgebiet von Kleve nicht realisiert werden, da hierfür die Restkapazität im Straßennetz nicht ausreichen würde."* Auch gibt es kein Verkehrsgutachten das Lärm und Feinstaubbelastung um den Minoritenplatz dokumentiert und hochrechnet.

Zu den Kernaussagen des Stadtentwicklungskonzept gehören; das bislang nicht vollständig ausgeschöpftes Potenzial im Tourismusbereich. Das Leitbild *"Qualität vor Quantität"* ist im Stadtentwicklungskonzept zentral. Das *'Integrierte Handlungskonzept Innenstadt Kleve'* sieht den Einzelhandel als einer der wichtigsten Gestaltungsfaktoren. *"Eine Entwicklung künftiger Einzelhandelsflächen sollte im Zuge der Nachhaltigkeitsdiskussion nach Möglichkeit von Innen nach Außen erfolgen. Zunächst sind vorhandene Baulücken und Leerstände in der Innenstadt zu nutzen und erst dann eine Erweiterung der Einkaufszone vorzunehmen. Zentral gelegene Bereiche mit Entwicklungspotenzial sollten daher vorrangig entwickelt werden und im Einklang mit weiteren Planungen gebracht werden. Dazu zählen beispielsweise der Minoritenplatz und das ehemalige Postgelände. Mit diesen beiden Standorten im zentralen Innenstadtbereich sind bedeutende Entwicklungsflächen vorhanden, die es zielgerichtet zur Stärkung der Innenstadt ..zu entwickeln gilt."*

Aus diesem Konzepttext geht hervor das erst nachdem ein Leerstandskonzept mit vermittelten Innenstadtmanager erarbeitet ist, die Entwicklungsflächen, der Name sagt es bereits, in die Planungsphase gelangen soll. In Kleve geschied zur Zeit das genaue Gegenteil, ohne erkennbaren Zusammenhang werden Flächen entwickelt die in der Nachkriegszeit an Umfang einmalig sind und somit höchste Aufmerksamkeit verlangen jedoch nicht erhalten.

Im Stadtumbaugebiet, Innenstadt, ist die Einwohnerzahl innerhalb der letzten zehn Jahren um 44 % gestiegen. Deutlicher kann der Trend zum innerstädtischen Wohnen nicht sein. Diesem Umstand wird entgegen der von Astoc im Plausibilitätsvorschlag genannte Multifunktion, inklusive Wohnraum, nicht entsprochen. Das wiederholt auftauchende Gerücht, das Zevens Grundbesitz das neue Hotel Rilano eigentlich als Apartmenthaus geplant hat entspricht aus kaufmännischer Sicht exakt diesem Umstand. Das jedoch durch die Hintertür, unter Missachtung aller Gesetze und Spielregeln an diesem Ort Unheil droht, liegt auf der Hand.

Zweierlei Maß und damit meine ich nicht die 130 cm Spielraum, sondern das bewusste hintergehen allgemeingültiger Regeln und Gesetze.

Zurück zum Bebauungsplan 1-279-1:

*"Um diese Qualitäten noch stärker zu nutzen, gilt es die vorhandenen Grün- und Freiräume zu erweitern und in Verbindung zu setzen. Dazu zählen Maßnahmen wie die Komplettierung der Wallgrabenzone als Grünring oder die Schaffung einer durchgängigen Grünverbindung entlang des Kanals bis zum Altrhein... Doch auch in urbanen Quartieren wie den Bereichen entlang des Spoykanals sollten erfahrbare Bezüge hergestellt werden. Hier gilt es, Verbindungen zwischen der Innenstadt und deren Plätzen aufzuspannen. Die Fußgängerzone endet direkt am Kanal und stellt eine besondere Platzsituation dar; genutzt oder in Erscheinung tritt diese jedoch nicht."*

*"Trotz des hohen Freiflächenanteils lassen sich im Innenstadtbereich kaum öffentliche Grünflächen vorfinden. Bis auf das schwer zugängliche Umfeld der Schwanenburg mitsamt des vegetationsreichen Bergs und angrenzendem Prinz-Moritz-Park sowie der teilweise aus Grünflächen bestehenden historischen Wallgrabenzone lassen sich nur vereinzelt weitere Grünstrukturen, in Form von Gebäude bezogenen Freiflächen, vorfinden. Dies betrifft auch die Spielplätze bzw. Spielmöglichkeiten im Innenstadtbereich. Auf der Fußgängerzone, die den zentralen Einkaufsbereich definiert, befinden sich nur punktuelle Spielmöglichkeiten für Kinder. Es existieren nur wenige frei zugängliche Freiflächen in der Innenstadt." Insgesamt betrachtet sind die Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder im öffentlichen Raum und auf den vorhandenen Plätzen in der Innenstadt relativ gering" Alfred Körbel*

Am 19.10.2013 wurde Herr Willibrord Haas in der NRZ mit den Worten wiedergegeben "Bebauung der Hafenstr. ist nicht erwünscht. *"Der Grünstreifen soll so bleiben, wie er jetzt ist, sagte Haas."*

Mit Verlaub, Herr Haas sagt somit, das der Bebauungsplan 1-279-1 nicht der Realität und somit der Wahrheit entspricht. An einem derartig fehlerhaften Plan festhalten zu wollen ist und wäre purer Unsinn.

Hieraus ergeben sich, aus meiner Sicht, diese Beanstandungen des Bebauungsplans 1-279-1 westliche Unterstadt Kleve:

1. Die Verwaltung orientiert sich nicht an den eigenen Handlungsgrundlagen wie Stadtentwicklungskonzept, Integriertes Handlungskonzept, FNP 2030 und nicht zuletzt dem gewählten Bürgerwunsch von Astoc.
2. Die Handlungsabläufe im Umbaugebiet werden beliebig und nicht in logisch, sinnhafter Reihenfolge abgearbeitet.  
Herr Haas unterstreicht die Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes!
3. Hiermit möchte ich die Verwaltung eindringlich bitten, den Verdacht des möglicherweise 'anvisierten Apartmenthauses' von Zevens Grundbesitz nachzugehen.
4. Die angemahnte nicht vorhandene und nicht geplante Platzsituation am Minoritenplatz in die Planung, so wie es namhafte Stadtplaner fordern, aufzunehmen und umzusetzen.
5. Die Komplettierung des Wallgrabens ernst zu nehmen und nicht durch Tiefgaragenzufahrten zu teilen und/oder zwischen einer Bebauung aufzureiben. Der Bebauungsplan Nr. 1-084-5 Kavarinerstr. I Hanns-Lamers-Platz läuft dieser Komplementierung ebenfalls zuwider und sollte einer erneuten Beurteilung zugeführt werden. Ansonsten droht ein weiterer irreparabler Schaden am Wallgraben! Ausnahmslos alle Gutachter und Stadtplaner drängen darauf eine Bebauung des Grüngürtels zu unterbinden!

6. Kaum öffentliche Grünfläche und nur wenig frei zugängliche Freiflächen in der Innenstadt! Diese am Minoritenplatz zu belassen und auszuweiten ist Aufgabe der Verwaltung und Politik. Ich möchte Sie höflichst und eindringlichst an diese Ihre Aufgabe erinnern und feststellen das die jetzige Planung all diese Umstände ignoriert.

7. Die Anforderungen an eine Kinder und Jugendfreundliche Innenstadt verbessern. Die Tatsache das der Opschlag beispielsweise von so genannten Parkurläufern und die Wassertreppe vor Haus Koekkoek von Fahrradakrobaten genutzt wird, zeigt das Potential vor Ort.

8. Ein Verkehrsgutachten, das Lärm und Feinstaubbelastung um den Minoritenplatz dokumentiert und hochrechnet, vorzulegen bzw. erstellen zu lassen. In Anbetracht, das hier ein Ort mit hoher Aufenthaltsqualität, Gastronomie und urbaner Begegnung, entstehen soll sind diese Daten unerlässlich.

9. Durch eine Aufhebung des Bebauungsplanes 1-279-1 besteht in Kleve die einmalige und historische Chance erneut ins Gespräch zu kommen. Ein Kompromiss aller Interessen zu finden ist alles andere als unmöglich. Sie meine Damen und Herren können entscheidend daran mitwirken!

Dies sind sicher sehr kritische Anmerkungen, aber jetzt und heute besteht noch die Möglichkeit all diese, und viele weitere, Anmerkungen in eine andere und somit für Kleve geforderte und gewünschte Richtung umzulenken. Sie meine Damen und Herren haben diese große Verantwortung. Für die Zukunft dieser schönen Stadt braucht es ein Umkehrung der jetzigen Fehlentwicklung.

Ich vertraue auf Sie und verbleibe mit freundlichen Grüßen



**An die  
Stadtverwaltung der Stadt Kleve  
Interimsrathaus  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve**

Kleve, den 29.10.2013

Betreff: Bebauungsplan 1-279-1

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lehne ich den o.g. Bebauungsplan 1-279-1 ab und bitte um Kenntnisnahme und Überprüfung meiner Anmerkungen.

Der Bebauungsplan ist unter anderem die planungsrechtliche Grundlage für ein Geschäftshaus, das auf dem Minoritenplatz errichtet werden soll. In diesem Bereich wird es folglich zu einer erhöhten Kundenfrequenz und infolgedessen auch zu einem steigenden Verkehrsaufkommen kommen.

Somit ist in diesem Zusammenhang von Interesse, wie die Einhaltung der rechtlich festgelegten Immissionsgrenzwerte von 72 db(A) bei Tag und 62 db(A) bei Nacht gewährleistet wird. Insbesondere interessiert hier der Lieferantenverkehr, der vor Geschäftsbeginn und somit frühmorgens erfolgt, aber auch die Parkplatzsituation in Form einer unterdimensionierten Tiefgarage.

Zudem führt das höhere Verkehrsaufkommen zu einer Zunahme der Schadstoffe in der Unterstadt, insbesondere ist die Feinstaubbelastung von Belang. Als Anwohner einer ohnehin schon stark befahrenen Straße (Hafenstr.) bitte ich um eine Stellungnahme, wie die Schadstoffbelastung in die Abwägung eingeflossen ist und gebe zu Bedenken, dass der Gesundheitsschutz oberste Priorität erhalten sollte.

Mit freundlichen Grüßen

Absender:

An die  
Stadtverwaltung  
Interimsrathaus  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve

29.10.2013

FB 64

Kleve, den 29.10.2013

**Betrifft: Bebauungsplan 1-279-1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lehne den o.g. Bebauungsplan ab und bitte um Überprüfung meiner Anmerkungen.

Unter anderem sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Geschäftshaus auf dem Minoritenplatz geschaffen werden, das in diesem Bereich zu einer erhöhten Kundenfrequenz und infolge davon auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen wird.

In diesem Zusammenhang ist es von Interesse, wie die rechtlich festgelegten Immissionsgrenzwerte von 72 db(A) bei Tag und 62 db(A) bei Nacht gewährleistet werden. Hier ist insbesondere der Lieferantenverkehr, der meist frühmorgens erfolgt, von Belang.

Durch das höhere Verkehrsaufkommen werden auch die Schadstoffe in der Unterstadt zunehmen - insbesondere der Feinstaub. Es ist bewiesen, dass Anwohner von stark befahrenen Straßen besonders gefährdet sind. Dabei sollte der Gesundheitsschutz oberste Priorität erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Kleve, 29.13.2013

Stadtverwaltung, Interimsrathaus  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve

Betrifft: „Anmerkung“ zum Bebauungsplan Nummer: 1-279-1

Anregung zur Bebauung Minoritenplatz

Wenn man städtebaulich in das Erscheinungsbild einer Stadt eingreift, dann sollten die **Objekte** doch so außergewöhnlich und schön sein, dass sie zu einem Synonym, einer Referenz für die Stadt werden, oder?

Wie ich aus diesen vielen Diskussionen zu diesem Bauvorhaben entnehme, wünschen sich die Bürger eine Bebauung: „...offen zum Hochschulgelände und mit hoher Aufenthaltsqualität.“ Wir können doch überall beobachten, dass die Leute draußen sitzen wollen, schon bei wenigen Sonnenstrahlen sind die Straßencafés voll. Aber am Niederrhein ist das Wetter ja leider nicht so südländisch wie man es sich wünscht. Also schaffen wir eine Möglichkeit, wo Drinnen zum Draußen und Draußen zum Drinnen wird.

Ein transparentes Gebäude! Ein Gebäude, und das ist sehr wichtig, welches sich bei schönem Wetter komplett **öffnen lässt!**

Mein Vorschlag wäre: Parallel, anlehnend an eine Bebauung mit Ladenlokalen und Cafés, eine 100 Meter lange und 50 Meter breite filigrane Galerie in einer Stahlkonstruktion zu errichten. Die senkrechten, bis zur Höhe der ersten Etage gehenden Wände bestehen aus schieb- und faltbaren Glaselementen. Das Dach, in Form eines „Tonnen-Dachs“, besteht aus verfahrbaren Elementen in sogenannter „Leichtbauweise“ als Membrankonstruktion mit ETFE-Folie ausgeführt.

(Weltweit bei großräumigen Bauten eingesetzt: **Allianzarena, Arnheimer-Zoo**, siehe Internet unter Bilder: „ETFE-Gebäude“) Es ist absolut wichtig, dass bei sommerlichem Wetter das Dach geöffnet wird. Somit entfällt eine teure Klimatisierung; das ist „passives“, energiesparendes Bauen. Bei jedem Wetter können die Menschen **drinnen/draußen** sitzen und auch der „Wochenmarkt“ kann bei jeder Jahreszeit dort stattfinden. Oder Veranstaltungen jeder Art. Falls dieser Vorschlag, „quadratisch, praktisch, gut“, architektonisch noch nicht anspruchsvoll genug sein sollte, so hätte ich noch einen Entwurf wie man diese 5000 Quadratmeter mit einer Rundkonstruktion überbauen kann, bestehend aus einzelnen, verfahrbaren, sich übereinander schiebenden Kreiselementen. Damit käme Kleve dann auch weltweit ins Fernsehen!

Zur Veranschaulichung bauen wir Ihnen gerne die entsprechenden Architekturmodelle.

EINGEGANGEN

30. Okt. 2013

Stadtverwaltung Kleve

z.Hd. Herrn Bürgermeister Brauer

Interimsrathaus Landwehr 4-6

47533 Kleve

Kleve, den 29. Oktober 2013

**Einwendungen und Anregungen zum Bebauungsplan 1-279-1  
Minoritenplatz (Rathausplatz)**

Sehr geehrter Herr Brauer, sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit wende ich mich entschieden gegen die geplante Bebauung des Minoritenplatzes einschl. geplanter Volksbankzentrale. Der Platz sollte **stattdessen als öffentliche Grünanlage** ausgewiesen werden.

Als Anlage füge ich noch detaillierte Begründungen und Einwendungen sowie Anregungen bei.

Ich bitte um Rückbestätigung meiner Einwendungen und Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Bebauungsplan Nr 1-279-1,

### **Bebauung Hafenstraße**

Am Hafenstraße sind 2 Gebäude vorgesehen, von denen eines 12 x 20 Meter Tiefe und eine Firsthöhe von 26,5 Meter aufweist Das zweite hat eine Gesamtlänge von circa 90 Meter, eine Tiefe von 20 Meter und ein Firsthöhe von 30 Meter (alle Angaben über NN).

Diese Gebäude haben die Bestimmung Mischgebiet, was bedeutet, dass hier im Erdgeschoss Betriebe und Geschäfte einziehen können. Das bedeutet außerdem, dass ebenerdig an der Rückseite der Betriebe Garagen, Arbeitsplätze, Mülltonnen, Fahrräder, Müll und andere Sachen herumliegen können. Auf den oberen Etagen auf den Balkonen wird vermutlich auch nicht immer die größte Ordnung herrschen.

Wenn dort Gebäude entstehen, heißt dies, dass auf einmal die Gebäude des Minoritenplatzes in einem Hinterhof liegen werden. Und das gilt insbesondere für das Rathaus mit seiner repräsentativen Funktion. Schöne Aussicht! Für Einwohner von Kleve und Besucher von draußen nicht, was man sich unter einem attraktiven Rathausumfeld vorstellt.

Ein anderes Problem ist, dass die beiden Gebäude an der Hafenstraße mit ihrer Rückseite direkt an das öffentliche Grün grenzen, wodurch die öffentliche Funktion davon auch nicht mehr gewährleistet ist.

Ein weiteres Problem ist, dass diese Grünfläche (wovon ein Teil - das Wasserspiel - in Stein eingefasst ist) nur 14 bis 20 Meter breit ist und direkt eingeklemmt wird zwischen im Norden die Bebauung Hafenstraße und im Süden das Geschäftshaus MK 4. Die Grünanlage wird aussehen wie eine schmale spärlich begrünte Schlucht, die durch die Bauhöhe mit sehr wenig Sonne auskommen muss.

Darum möchten wir keine Bebauung an der Hafenstraße. Es kann so bleiben wie es ist. Die Parkplätze die da jetzt liegen sind notwendig und meistens immer alle in Gebrauch. Diese liegen auch schön eingebettet in das umliegende Grün und hier stehen schöne Bäume. Zusammen mit Brunnen und Gras ist dies eine gelungener städtebauliche Fläche die pinpn weiten Blick ermöglicht



Bebauungsplan 1-279-1

### **Grünflächen**

Im Bebauungsplan ist nur ein schmaler Grasstreifen als Grünanlage vorgesehen. Nur ungefähr die Hälfte von dem als Grünfläche eingezeichneten Gebiet auf die Plankarte. Die andere Hälfte betrifft den bereits bestehende Platz vor dem Koekkoek-Museum (der als Grünfläche geführt wird] und die Wasseranlage.

Das ist viel zu wenig für die Bedürfnisse der Bewohner und Besucher der Klever Innenstadt. Auch im Umfeld vom Minoritenplatz wie im Bahnhofquartier, XOX-Gelände, Grosse Straße und Umgebung. gibt es keine Parkflächen.

Durch die zentrale und repräsentative Lage vom Minoritenplatz wäre dies die Chance, hier einen sehr schönen Park zu realisieren, mit eine Funktion wie der Central Park in New York - aber dann zugeschnitten auf Klever Verhältnisse.

Dies würde auf die Entwicklung von Kleve als angenehme Touristen- und Aufenthaltsstadt viel mehr Einfluss haben als ein Geschäftshaus mit Billigwarenangebot. Ein Angebot, das man überall antreffen kann und wofür man bestimmt nicht nach Kleve fahren wird.

Die Rat von Kleve hat jetzt die Gelegenheit, sich hiermit ein Denkmal zu setzen und die ewige Dankbarkeit vom Klever Bürger zu ernten. Genau wie wir allen noch Johann Moritz von Nassau Siegen dankbar sind für die durch Ihm angelegten Parkanlagen, wofür Kleve bis jetzt in In- und Ausland berühmt ist.

Bebauungsplan 1-279-1.

### **Fuß- und Radwege und die Anbindung an die Hochschule**

Im Stadtentwicklungskonzept wird eine starke Betonung auf das Stärken von Grün- und Freiräumen gelegt (Seite 40). Im Bebauungsplan dagegen wird das nicht weiter ausgearbeitet.

Auf Seite 7 der Begründung bei Bebauungsplan steht: „Fuß- und Radwege zu beiden Seiten des Spoykanals sollen eine gute Erreichbarkeit gewährleisten, aber auch zum flanieren einladen und Aufenthaltsbereiche, die Verweilmöglichkeiten bieten mit einander vernetzen“. Weiter wird gesprochen über eine gute Anbindung an die Hochschule, aber auf dem Bebauungsplan ist nichts davon zu finden. Wo die Anbindung an die Hochschule verlaufen wird, ist unklar.

Zwischen dem Bankgebäude MK 3 und dem Wasser des Spoykanals ist nur ein Landstreifen von 10 m Breite. Darauf muss das Ufer, ein Radweg in zwei Richtungen und ein Fußweg realisiert werden. Das ist ganz unmöglich, denn dafür ist viel zu wenig Platz, ganz zu schweigen von der Möglichkeit zu flanieren Aufenthaltsqualität zu realisieren. Im Bebauungsplan ist hier nur ein 2,5 Meter breiter Fußweg eingezeichnet.

Für ein schönes Grasufer zum Wasser ist gar kein Platz. Nur eine Kaimauer ist hier möglich und diese wird soviel Platz einnehmen, dass für einen Radweg gar kein Raum zur Verfügung stehen wird. Dadurch kann man das Wasser nur erleben, wenn man direkt daneben steht und nicht von etwas weiter her. Denn das Wasser des Spoykanals liegt 2,5 bis 3 unter der Bodenhöhe. Zwischen der Kaimauer an beiden Seiten des Spoykanal; sieht es hier eher aus als wie ungemütlicher Abwasserkanal.

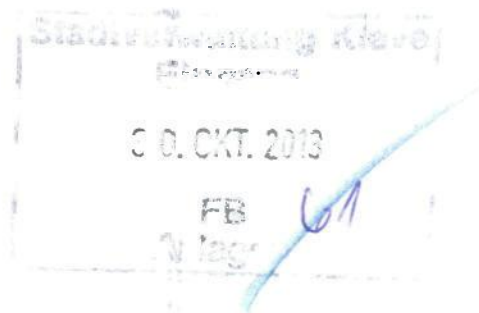
Dabei liegt der Fußweg an der Landseite direkt neben dem Bankgebäude mit einer zugelassenen Firsthöhe von 34,5 m (über NN). Von einer Aufenthaltsqualität ist hier nicht die Rede. Vielmehr wird dies ein öder, ungemütlicher Fleck werden, insbesondere abends.

In der Ausarbeitung des Plangebiets ist letztendlich nur in Betracht genommen worden so schnell wie möglich eine Bebauung möglich zu machen für einerseits das Geschäftshaus MK4 und andererseits das Bankgebäude MK4.

Laut Baugesetzbuch § 1,(6) müssen öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Das ist hier nicht der Fall gewesen und damit verstößt dieser Plan gegen diesen Artikel und ist damit nicht zulässig.

Wir sind der Meinung, dass das Bankgebäude MK 3 nicht gebaut werden soll, da es die Zugänglichkeit und die Verweilmöglichkeit und die Aufenthaltsqualität am Spoykanal vernichtet.

An die  
Stadtverwaltung  
Interimsrathaus  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve



Kleve,

Betrifft: Bebauungsplan 1-279-1

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lehne den o.g. Bebauungsplan ab und bitte um Überprüfung meiner Anmerkungen.

Unter anderem sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Geschäftshaus auf dem **Minoritenplatz** geschaffen werden, das in diesem Bereich zu einer erhöhten Kundenfrequenz und infolge davon auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen wird.

In diesem Zusammenhang ist es von Interesse, wie die rechtlich festgelegten Immissionsgrenzwerte von 72 db(A) bei Tag und 62 db(A) bei Nacht gewährleistet werden. Hier ist insbesondere der Lieferantenverkehr, der meist frühmorgens erfolgt, von Belang.

Durch das höhere Verkehrsaufkommen werden auch die Schadstoffe in der Unterstadt zunehmen - insbesondere der Feinstaub. Es ist bewiesen, dass Anwohner von stark befahrenen Straßen besonders gefährdet sind. Dabei sollte der Gesundheitsschutz oberste Priorität erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

# EINGEGANGEN

30. Okt. 2013

An die  
Stadtverwaltung  
Interimsrathaus  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve

Kleve, 30.10.2013

Betrifft: Bebauungsplan 1-279-1

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lehne den o.g. Bebauungsplan ab und bitte um Überprüfung meiner Anmerkungen. Unter anderem sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Geschäftshaus auf dem Minoritenplatz geschaffen werden, das in diesem Bereich zu einer erhöhten Kundenfrequenz und infolge davon auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen wird. In diesem Zusammenhang ist es von Interesse, wie die rechtlich festgelegten Immissionsgrenzwerte von 72 db(A) bei Tag und 62 db(A) bei Nacht gewährleistet werden. Hier ist insbesondere der Lieferantenverkehr, der meist frühmorgens erfolgt, von Belang. Durch das höhere Verkehrsaufkommen werden auch die Schadstoffe in der Unterstadt zunehmen - insbesondere der Feinstaub. Es ist bewiesen, dass Anwohner von stark befahrenen Straßen besonders gefährdet sind. Dabei sollte der Gesundheitsschutz oberste Priorität erhalten.  
Mit freundlichen Grüßen

30. OKT. 2013

Stadt Kleve  
Planen und Bauen  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve

per Fax (02821) 84-237

**B-Plan 1-279-1 „westliche Unterstadt“**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
meine Anregungen und Bedenken  
zum **B-Plan 1-279-1** in der Fassung, welche diesen Monat öffentlich ausgelegt wurde.

Soweit ich auf konkrete Punkte hinweise,  
sind diese stets als Beispiel gemeint.

**allgemeines :**

1.)

Ob der Beschluß zur Offenlage rechtskonform ist, erscheint mir zweifelhaft.  
Gemäß der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Kleve  
( in der Fassung von 2008-04-23, die unter [kleve.de](http://kleve.de) als aktuelle Version angeboten wird )  
ist gemäß §1(4) grundsätzlich " der Beginn der Ratssitzungen auf 17.00 Uhr festzusetzen  
. . . Ausnahmen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig.

Auf den Grund ist in der Einladung hinzuweisen."

und gemäß §2(1) muß die Einladung

" den Ratsmitgliedern mindestens 7 volle Tage vor dem Sitzungstag,  
den Tag der Absendung nicht eingerechnet,  
zugehen. "

Der StV Zigan hat zu Beginn der Ratssitzung von 2013-09-18 zu Protokoll bekundet,  
daß beides für diese Ratssitzung nicht erfüllt ist.

Folglich halte ich es für möglich,  
daß der Beschluß zur Offenlegung,  
der während dieser Sitzung abgenickt wurde,  
nicht rechtskräftig ist.

2.)

Der Beschluß zur Einleitung eines **BauLeitPlanVerfahrens** hat besonderes Gewicht.

Es ist der einzige innerhalb eines **BauLautPlanVerfahrens**,

der sich ggf. einer demokratischen Kontrolle durch ein BürgerBegehren stellen muß,

Laut Drucksache 859/VIII sind Ziel und Zweck der Aufstellung des **B-Plans 1-279-0 ( jetzt -1 )**,

die Variante **C**, für welche sich die Bürger der Stadt Kleve entschieden haben,  
nun kurzfristig umzusetzen.

Seit dem Beschluß der Aufstellung des **B-Plans** ( ursprünglicher Bereich 1-279-0 ) im August 2009 wird jetzt die **mittlerWeile** mindestens 3. Version des **B-Plans** offenGelegt.

Die verschiedenen Varianten unterscheiden sich zum Teil widersprüchlich.

Die jetzige Fassung für den westlichen Teil ( 1-279-1 )

zusammen mit dem bereits in Beton gegossenen östlichen ( 1-279-0 [ Fassung von 2011] )

weichen grundlegend von Variante C ab,

die eigentlich verwirklicht werden sollte.

einige der **Unterschiede** :

- > an der BensDorpStraße ist statt 2 getrennter Bauten ein geschlossener **Monolit** entstanden,
- dieser ist um einiges breiter, um ca. 7m länger und um ein volles Geschöß höher als die beiden Gebäude in Variante C,
- > zusätzlich weitere **1,30m** höher,
- > darauf nochmals ca. 2m hohe häßliche "DixiKlos" auf dem Dach,
- > durch die ÜberGröße versperrt er den Blick aus Richtung Kellen / Kreisverkehr auf die SchwanenBurg, welcher ein gewichtiger Aspekt in Variante C war !  
( siehe <http://www.kleveblog.de/2013/09/hotel-cleve-sag-mir-wo-die-sichtachsen-sind-wo-sind-sie-geblieben/> ),
- > von einer großzügigen Marina blieb ein mickriges Marinädchen,
- > statt bequemer, weiter TerrassenStufen zur Spoy entstand eine steile TreppenAnlage,
- das RatHaus sollte saniert werden, wurde aber stattDessen bereits abgerissen, soll völlig neu gebaut werden,
- > die Passage durch das RatHaus, welche einen RundLauf HerzogStraße - Kavariner Straße - große Straße ermöglichen sollte, ist ersatzlos gestrichen worden,
- > die in Variante C vorgesehenen Gebäude der Lose 2 und 3 sowie entlang der **HafenStraße** sollten **langGezogen** schlank und gewinkelt werden, die aktuelle Fassung des B-Plans sieht hingegen klotzArtige massive Blöcke vor oder läßt sie zumindest zu,
- > die vorgesehenen InnenHöfe entfallen völlig,
- die Gebäude insgesamt bedecken größere Flächen und sind häufig höher als in Variante C,
- > insgesamt sieht der aktuelle **B-Plan** in etwa doppelt so viel ( circa 29.000 : **15.700** ) GeschößFlächen zu wie in Variante **C**,
- > die geplante massive Hauptverwaltung der VoBa bzw. das für diese im aktuellen B-Plan als **MK** ausgewiesene Areal
- > widerspricht der in Variante C ausdrücklich vorgeschriebenen kleinTeiligen Nutzung,

**u.s.w.** ...

Würde für diese Variante des B-Plans die Aufstellung neu beschlossen werden, würde dies wohl sicher per BürgerBegehren angefochten werden.

Dadurch, daß diese - erneute - Offenlage sich auf den **AufstellungsBeschuß** von 09 beruft, gibt es diese Möglichkeit nicht **mehr** weil die dazu einzuhaltende Frist längst abgelaufen ist.

Die jetzige Offenlage des B-Plans **auf** den AufstellungsBeschuß von 09 zu stützen,

obwohl die jetzige Planung dem ursprünglichen Auftrag erheblich widerspricht,

raubt den Bürgern die Möglichkeit, sich gegen diese Änderungen per BürgerBegehren zu wehren.

Darum halte ich das Vorgehen für RechtsMißbrauch.

### zum B-Plan :

3.)

Die WasserBecken vor Haus Koekkoek sind in grün als "GrünFläche" mit ZusatzZeichen "ParkAnlage" ausgewiesen.

Tatsächlich handelt es sich um eine reine SteinPflasterFläche mit künstlichen WasserLäufen. Diese Ausweisung ist m.E. irreführend.

4.)

Der Anbau neben dem TurmCafé ist nicht mehr im BauFenster, Der Anbau dürfte folglich weder nennesWert verändert noch ggf. wiederhergestellt werden.

Damit wird eines Tages in der sonst fast geschlossenen BauReihe entlang der nordöstlichen Seite der Kavariner Straße eine recht große Lücke entstehen, etwa doppelt so breit wie die Gasse zwischen Haus Nr. 18 und Haus Nr. 26.

Dies verringert den Wert der gesamten Nachbarschaft als EinzelHandelsLage noch weiter ( nachDem die ganze Straße bereits durch die Umgestaltungen der vorigen 10 Jahre schwer geschädigt worden ist ).

5.)

Das Grundstück Kavariner Straße 14, mit dem Eingang zum Geschäft Kotters, liegt im Bereich MK 1.

Dort ist die maximale Höhe begrenzt durch WH 27,5 und FH 32,0.

Laut textlicher Festsetzung 2.2 ist die WandHöhe WH " das Maß der aufstehenden GebäudeAußenHülle von der BezugsEbene bis zum oberen WandAbschluß inklusive ggf. erforderlicher AbsturzSicherungen " .

Das vorhandene Gebäude steht mit einer GiebelWand zur Straße hin, was in den sonst traufenStändigen HäuserReihen eine interessante Abweklung bietet.

Nach dem neuen B-Plan wird es nicht erlaubt sein, das architektonisch attraktive Gebäude wiederHerzustellen ( oder relevant zu verändern ).

6.)

Die Fläche "vor" dem RatHaus,

zwischen RatHaus und der RückSeite der nordöstlichen HäuserReihe der Kavariner Straße, ist nur nach als V = VerkehrsFläche ausgewiesen,

aber nicht mehr als P = ParkPlatz.

Damit verliert dieser Bereich der Innenstadt wieder einmal über 40 Stellplätze, was dem Wert und der Funktion der Kavariner Straße als EinzelHandelsLage weiter schadet.

7.)

Durch das BauFenster MI 1 an der Ecke HafenStraße x Zufahrt zum RatHaus gehen weitere Stellplätze verloren.

8.)

Der bisher vorhandene ParkPlatz an der HafenStraße ist ohneHin nur noch ein kläglicher Rest der über 300 Stellplätze, die einst auf dem MinoritenPlatz etc. vorhanden waren.

Momentan sind davon nur noch 48 Stellplätze übrig.

Durch MI 1 { siehe 7.)) und MI 2 werden diese weiter reduziert.

9.)

Für MI 2 ist zwar nur eine Grundflächenzahl von 0,6 erlaubt, darf also nur etwa 2/3 der Fläche bebaut werden, jedoch sind nur **BauGrenzen** vorgegeben, keine **BauLinien**.

Damit ist nicht **sicherGestellt**,

daß Gebäude dort entlang der **HafenStraße** ausgerichtet werden und zur "Rückseite", zur **Innenstadt** hin ausreichend **FreiRaum** für den **Grünstreifen** und **WasserLauf** verbleibt.

Beides, die Ausrichtung an der **HafenStraße** wie auch der **FreiRaum** zum **Grün** hin, sind wichtige **GestaltungsElemente** der **ASTOC-Planung Variante C**.

10.)

Auch die grüne Markierung des Streifens parallel zur **HafenStraße** als öffentliche "**GrünFläche**" mit **ParkAnlage** leitet von den wahren Verhältnissen in die **Irre**.

Besonders an seinem westlichen Ende ist er eine steinerne Fläche mit breitem, flachem **WasserLauf**.

11.)

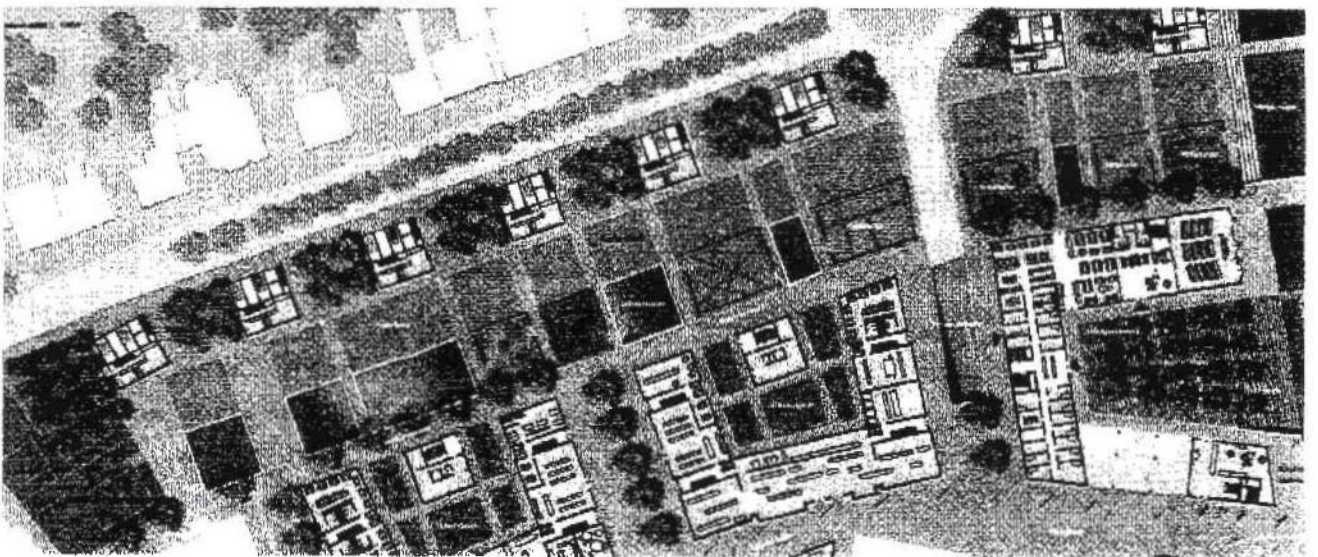
Nach Osten hin wird dieser Streifen von Süden her eingeschnürt durch die sich auswölbende **Räche MK 4**.

Diese **EinEngung** widerspricht **ALLEN DREI** im Workshop erarbeiteten und den Bürgern zur Wahl gestellten Varianten **A, B und C**.

Alle 3 Varianten sehen einen breiten, freien, durchgehenden **Grünstreifen** vor, z.T. sogar noch breiter als bei Variante **C**.

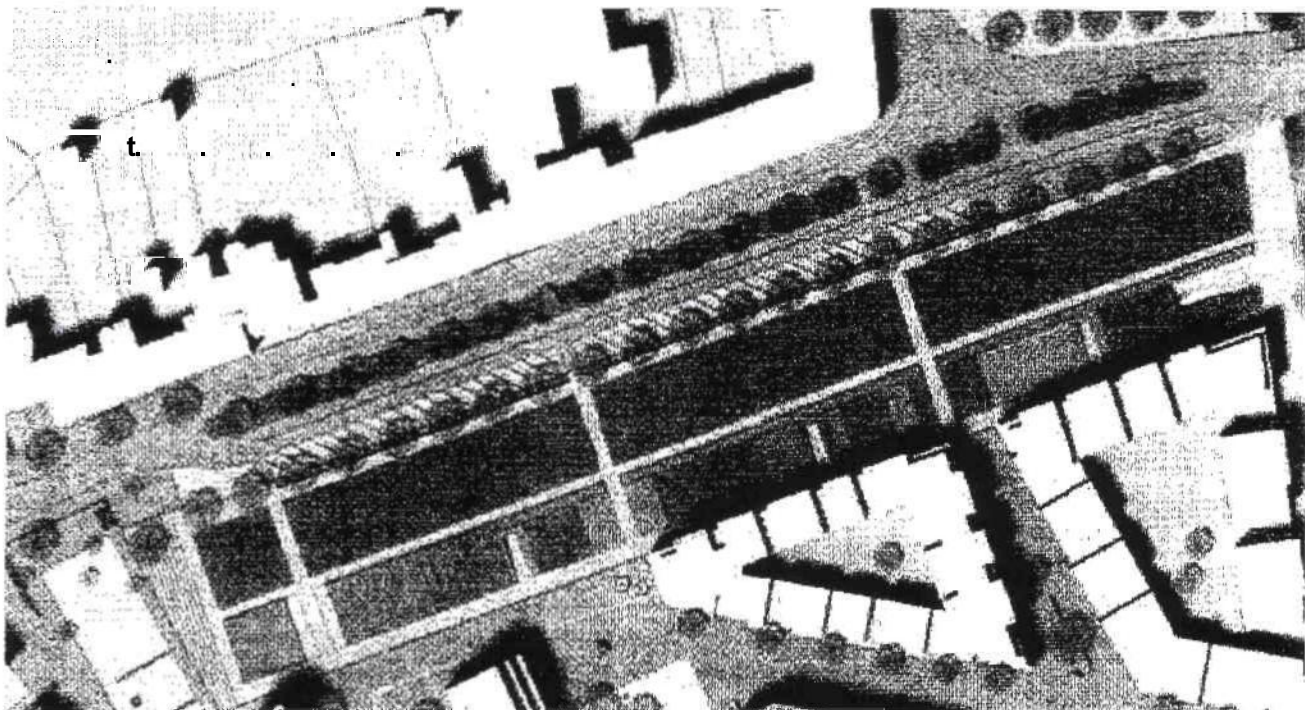
In 2 der 3 Varianten soll der **WasserLauf** zu 2 parallelen **Bächen** verdoppelt **oder /und** zu **Teichen** aufgeweitet werden, insbesondere bei Variante **C**.

Der Wunsch nach einem parkartigen Gelände ist somit eindeutiges Ergebnis der **BürgerBeteiligung des Workshopverfahrens 2009**.

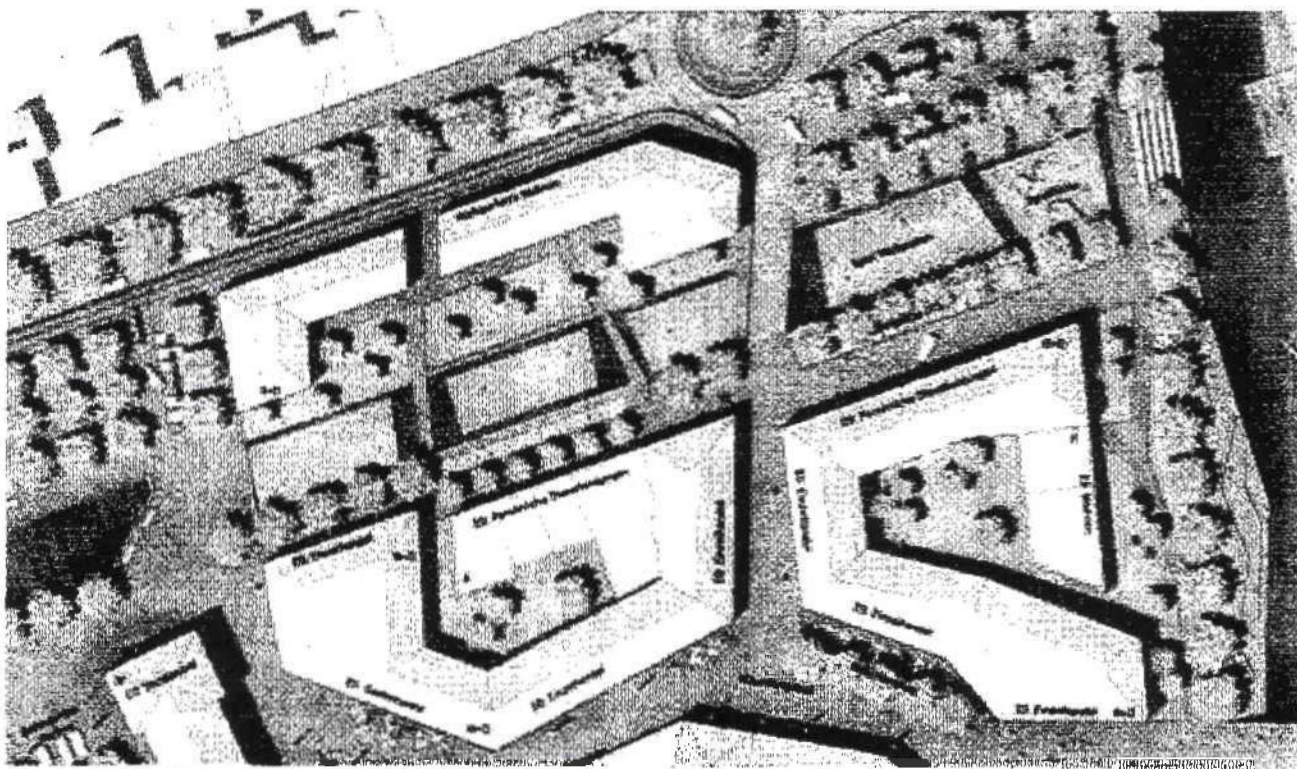


Team 1 : breiter, langer Park mit Teichen





Team 3 : langer, breiter Grünstreifen mit geradem Wasserlauf



ASTOC = Variante C : großzügige Grünanlage mit Teichen zwischen doppelten Wasserlauf

Durch die Einschnürung im aktuellen B-Plan wird der einhellige Wunsch aus dem Workshop, der durch das Konzept der von den Bürgern gewählten und vom Rat in Auftrag gegebenen Variante C verwirklicht werden sollte torpediert.

## 12.)

Eines der Ergebnisse nicht erst des 2009er Workshops ist, die WallGrabenZone wieder erkennbar werden zu lassen.

Dies ist u.a. in den **ASTOC-Plan** eingearbeitet worden.

Das Wesen einer WallGrabenZone ist, die Fläche unmittelbar vor den **StadtMauern** weitgehend leer zu halten, so daß Angreifer keine Deckung finden und die Verteidiger freies **Schußfeld** haben.

Die eingenge schmale Schlucht zwischen den mächtigen Gebäuden der Bereiche MK 4 und MI 2 kann deshalb niemals der Eindruck einer WallGrabenZone entstehen lassen.

Gemäß den Quellen und den archäologischen Befunden gab es 2 parallele Gräben in erheblichen Abstand voneinander.

Die ASTOC-Planung mit dem doppelten Wasserlauf in einer breiten Grünanlage repräsentiert den **historische** Zustand angemessen.

Der Grünstreifen spiegelt auch die **jahrHunderte** lange Nutzung des Geländes als Kloster- bzw. KrankenHausGarten wieder.

Die Einschnürungen und Beschneidungen durch schon ausgeführte und durch den jetzt **offenLiegenden B-Plan** zerstören die von den Bürgern gewählte Planung.

## 13.)

Die beiden parallelen Wasserläufe sollen gemäß ASTOC durch QuerGräben verbunden werden, zwischen denen Inseln entstehen.

Diese sollen unterschiedliche Aspekte an Aufenthaltsqualität bieten, z.B. eine Insel einen **Spielplatz**, eine andere eine RuheZone.

Dadurch, daß der Raum für den 2. Wasserlauf durch das vorspringende MK 4 geschluckt wird, wird ein wesentliches **Qualitätsmerkmal** der von den Bürgern gewählten Variante

- das in allen 3 zur Wahl gestellten Varianten vorkommt - zu nichte gemacht.

## 14.)

Die BauKante zur Hafensstraße hin der Lose 2 und 3 sollte den Verlauf der historischen StadtMauer **nachAhmen**.

Wie die SondierungsGrabungen bestätigt haben,

verlief die StadtMauer in diesem Bereich nicht konvex sondern im Gegenteil eher konkav.

Die Vorwölbung von MK 4 widerspricht dem grundlegend.

Besonders, weil sie als BauLINIE definiert ist

( also unbedingt an sie heran gebaut werden muß )

und nicht nur als BauGrenze.

Ein weiterer Grund dagegen, den vorgelagerten Grünstreifen so unsinnig und unnötig einzuschnüren.

## 15.)

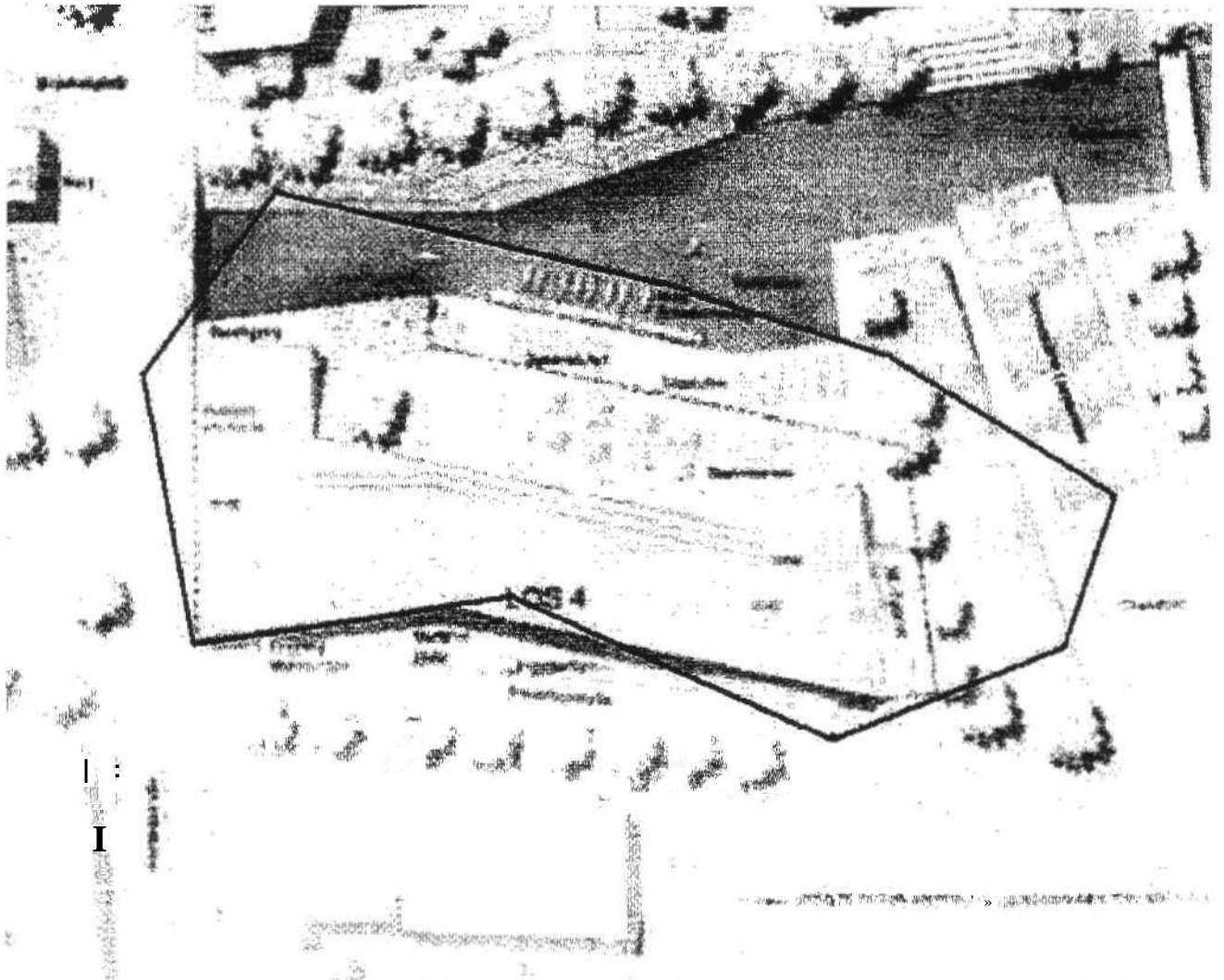
Die **GesamtFläche** von MK 4 ist weit mehr als doppelt so groß wie die **GesamtFläche** des neuen Hotels " Mom's Palace 130 " am **gegenÜberLiegenden** SpoyUfer.

( siehe <http://www.kleveblog.de/2013/08/unterstadt-ein-uberraschender-grosenvergleich/> )

Dabei wird schon dieser **Hotel-Wohnungs-GeschäftsKomplex** von den meisten Klevern als viel zu groß und wuchtig empfunden.

Der auf MK 4 mögliche BauKörper wird noch um vieles mehr die Proportionen der Umgebung sprengen

und sich deshalb nicht in das **städteBauliche** Umfeld eingliedern.



Das BauFenster MK 4 ist weit mehr als doppelt so groß wie das für „Mom's Palace 130“

16.)

Die **Festlegung** der WandHöhe für MK 4 als " von 21,0 bis 31,5 " Meter über NN definiert in keiner Weise die Gestalt des BauKörpers.

Insbesondere wird dadurch eine Kerbe wie in der von Sontowski vorgelegten Planung zwar **möglich**, aber nicht zwingend.

An welcher Stelle und über welchen Bereich die minimale WandHöhe angenommen wird - und auch ob sie überhaupt irgendwo vorkommt - ist durch die Festlegung völlig offenGelassen.

Von ZwischenAbstufungen ganz zu schweigen.

Es dürfte - im " worst case " • ein gigantischer klobiger Block mit praktisch **überAll** konstanter **MaximalHöhe** 31,5m gebaut werden.

17.)

Die in etwa einheitliche Festlegung der maximalen Wand- und FirstHöhen für MK 3, MK 4 und MK 5

mit 31 bis 32 bzw. 33 bis 34,5 Metern über NN

**ignoriert** völlig das natürliche Gefälle des Geländes entlang der jeweils ausgedehnten BauFenster.

Werden die Gebäude auf MK 3 und MK 4 schon zur Innenstadt hin eine gewaltige Höhe darbieten,  
werden sie von der Hafenstraße aus gesehen nochmals um weitere rund 1,5m zusätzlich aufragen.

Auf MK 3 z.B. wird die Wand zur Hafenstraße hin mit bis zu über 17m

sich noch um praktisch ein Geschöß mehr in die Höhe recken als die mit knapp 14m ohnehin schon recht mächtige Wand der Deutschen Bank an der Ecke Herzogstraße x Minoritenstraße.

Die konsequente Fortführung des Prinzips,

unabhängig vom Gelände die Firsthöhe auf eine praktisch konstante Höhe bzgl. NN festzulegen,

würde dazu führen, die gesamte Innenstadt am Niveau des Daches der Schwanenburg auszurichten.



Dies ist eine offensichtlich unsinnige und unbrauchbare Richtschnur. Der natürliche Aufbau einer Stadt spiegelt auch in den absoluten Gebäudehöhen das Geländeprofil wider und bietet von außen einen interessanten Anblick auf die organische Staffelung.

18.)

Die Fläche hinter dem Rathaus, zwischen Rathaus und ehemaliger Scala, ist - wie die Fläche vor dem Rathaus -

nur noch als Verkehrsfläche aber nicht mehr als Parkplatz ausgewiesen.

Auch hier verliert die Unterstadt Stellplätze.

19.)

Der Bereich zwischen Rathaus und ehemaliger Scala ist als Fußgängerzone ausgewiesen und verwehrt dadurch den Bewohnern des MK 1a die freie Zufahrt zu ihren Grundstücken, die bisher noch möglich ist.

20.)

Die großzügige Ausweisung der Fläche vom Rathaus bis zur Spoy fast komplett als Möglichkeit für eine Tiefgarage gefährdet wichtige und nur noch hier vorhandene **BodenDenkmale**, insbesondere aus der Zeit der Gründung der ersten Siedlung sowie der beiden StadtMauern etc..

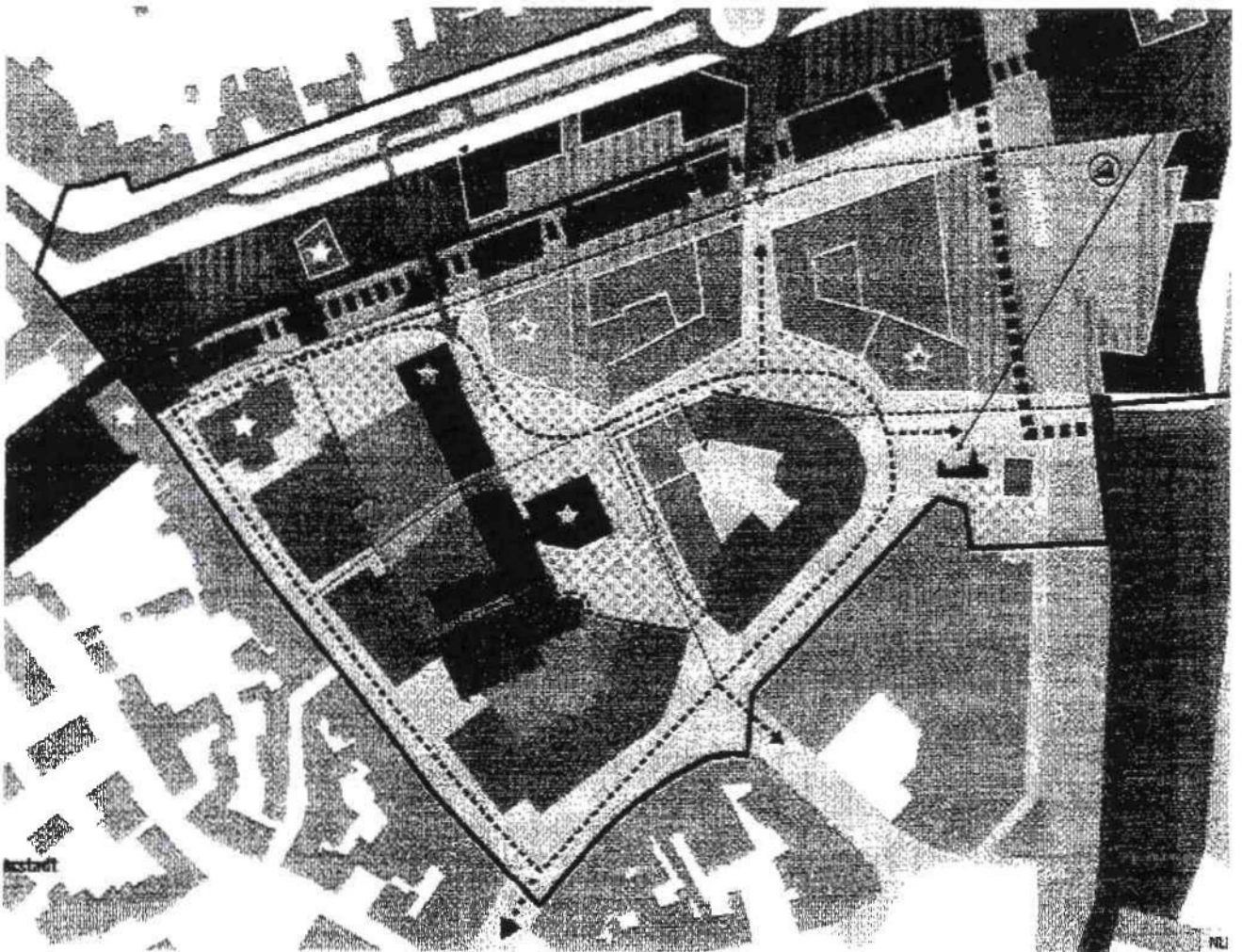
Die Firma OcklenBurg resümiert in ihrem AbschlußBericht, daß trotz nur kleiner Sondierungen überraschend viele, bedeutsame Erkenntnisse auf dem Areal gewonnen wurden.

Drs. Bert Thissen weist in seiner historischen Übersicht darauf hin, daß dieser früheste Siedlungskern aus den Quellen nur spärlich bekannt ist.

Beides zusammen belegt die besondere Bedeutung der archäologischen Bestände und Forschungen in diesem Bereich.

21.)

Der Durchgang zwischen MK 3 und MK 4 leitet die Passanten direkt in die Herzogstraße. Der von ASTOC vorgesehene Durchgang zwischen Los 2 und Los 3 hingegen, sollte weiter westlich liegen.



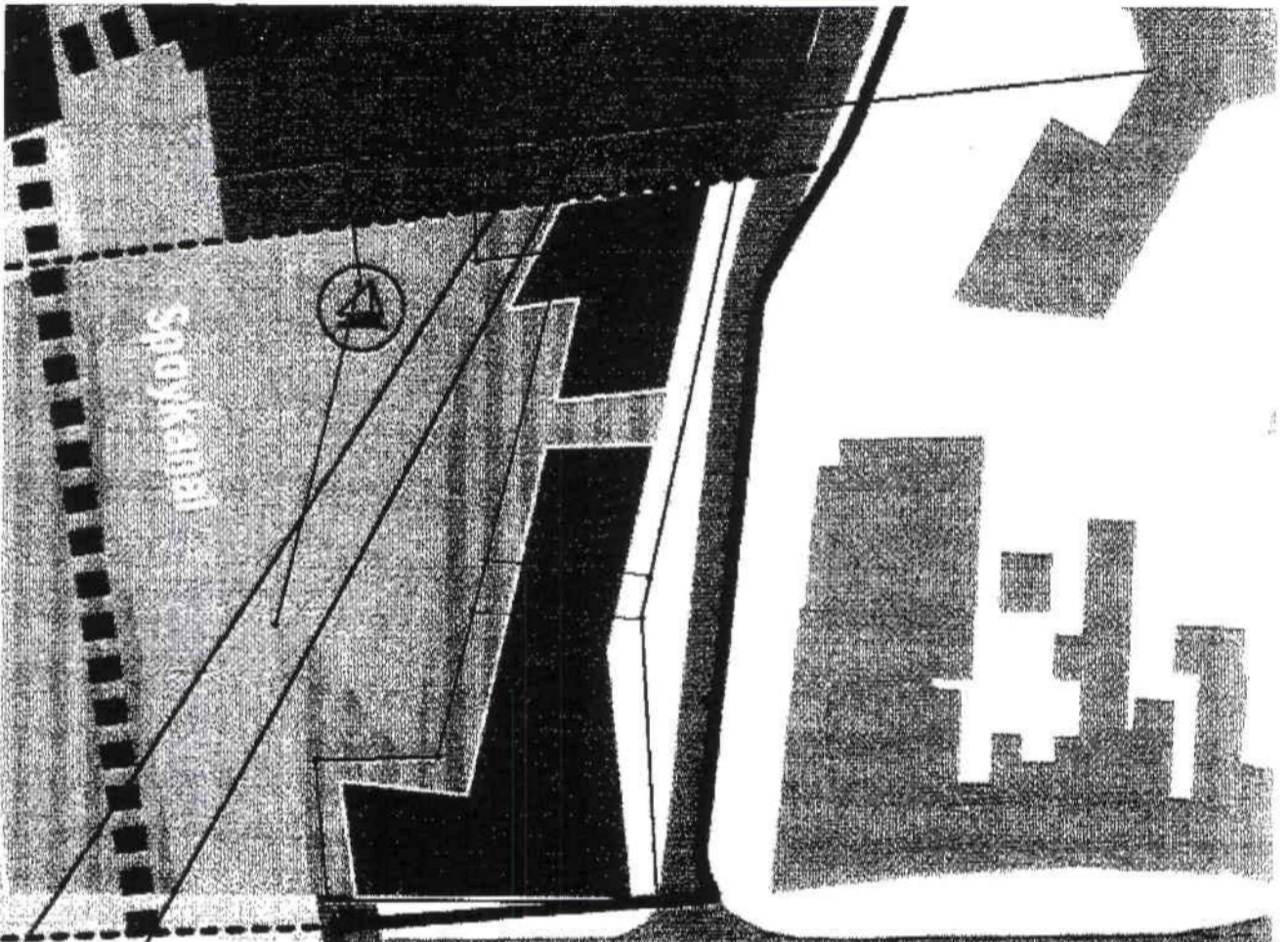
Zusammen mit der geplanten • aber leider nicht verwirklichten • Passage durch das Rathaus sollte ein WeGenetz zwischen Spoy und Kavariner Straße sowie zwischen Ludwig-Jahn-Straße / Hafenstraße und großer Straße vielfältige attraktive Wege ermöglichen. Insbesondere ein Rundlauf war geplant, der die sonst durch die geografische Lage zwischen 2 BergRücken beschränkte FußGängerZone attraktiv erweitern sollte. Zwar sind auch in der aktuellen Fassung Flächen als FußGängerZonen vorgesehen, jedoch fehlt denen die Attraktivität, weil es keine interessanten Ziele gibt, sondern nur lauter SackGassen. Durch die einseitige Verlagerung der KundenStröme gerade aus der neuen und immer wichtiger werdenden Hochschule weg von der Kavariner Straße wird diese ein weiteres Mal besonders geschädigt.

22.)

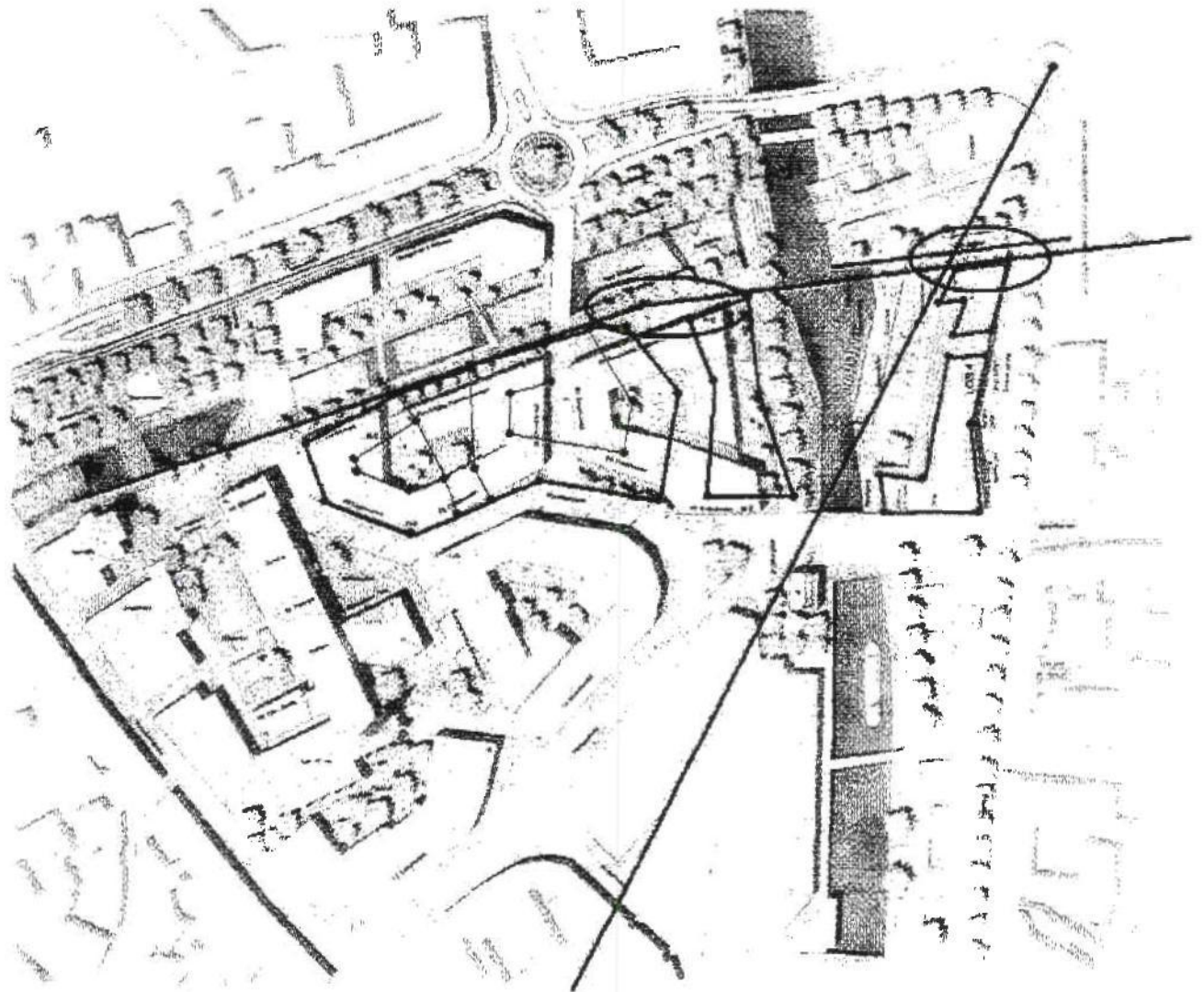
Auch durch den geplanten Bypass am Kreisverkehr für die Einfahrt zur TiefGarage wird dieser Bereich um so schwieriger für FußGänger zu passieren, was ebenfalls die Kavariner Straße vom Lauf abschneidet und die EinzelHandelsBetriebe und die Vermietbarkeit der LadenLokale weiter gefährdet.

23.)

Am östlichen Ende des MinoritenPlatzes ist die nördliche BauGrenze mehrfach verändert worden. ( siehe <http://www.kleveblog.de/2013/09/hotel-cleve-sag-mir-wo-die-sichtachsen-sind-wo-sind-sie-geblieben/#comment-59870> - # das Geheimnis der hüpfenden BauGrenze # )



Bei ASTOC und anderen WorkShopErgebnissen knickt sie an der südwestlichen Ecke des Flurstücks 231 ( Terhoeven ) ab, um Werftstraße und Spoykanal fast genau in **West-Ost-Richtung** zu überqueren.



Mitte : Knick in BauGrenze - rechts : nach Norden verschobene BauGrenze  
diagonal : SichtLinie zur SchwanenBurg wird blockiert durch Erweiterung nach Norden

Ursprünglich verlief die BauGrenze in gerader Linie weiter bis zur **BensDorpStraße**.

Offensichtliches Ziel dieses Verlaufs ist,

exakt das Grundstück von Herrn Terhoeven von jeglicher Bebauung auszuschließen und somit zu entwerten.

Nach dem gleichen Schema war die BauGrenze zeitweilig etwas nach Süden verrückt worden, **soDaß** sie das Grundstück Werftstraße 9 des Architekten diagonal schnitt.

Dieser hat daraufHin an die Stadt verkauft.

Umgekehrt ist auf der gegenüberliegenden Seite des Kanals die BauGrenze um ca. 7m nach Norden verschoben worden,

damit der **Hotel-Wohnung-GeschäftsKomplex** Herrn Zevens um ca. 7m länger werden konnte.

Ich weiß nicht, wie weit die Verhandlungen mit Herrn Terhoeven inzwischen gediehen sind,

aber daß nun plötzlich das TiefGaragenAreal bis auf dessen Grundstück reicht,

daß die Begrenzung der TiefGarage in gerader Linie parallel zur Hafensstraße durchläuft, spricht dafür, daß hier vorbereitet wird, auch die BauGrenze zu begradigen.

Das bestätigt, daß der Knick allein den Zweck hat, gezielt das Grundstück Herrn **Terhoeven's** von Bebauung auszuschließen und ihn somit zu drängen, unter Wert an die Stadt zu verkaufen. Diese WillKür erscheint mir rechtswidrig und gezielt **diskriminierend**.

24.)

Die Form des **MK 3** soll angeblich so gewählt sein, daß die historischen StadtMauern parallel zum Kanal nicht beeinträchtigt würden, Bestenfalls oberirdisch mag dies so erscheinen.

Die äußere, **jüngere** StadtMauer liegt zwar tief, doch beginnt sie direkt unter den KellerBöden der ehemaligen HäuserZeile Werftstraße 1 - 9. Wenn nun statt normaler Keller eine TiefGarage ausgeschachtet wird, muß • da TiefGaragenGeschosse höher sind als normale Keller - tiefer ausgehoben werden. Die innere, ältere StadtMauer soll angeblich gerade außerhalb des **MK 3** liegen, doch schon in **Sontowski's** PresseMappe von **2013-März** schneidet die StadtMauer die Außenwand der geplanten VolksBank.

Erst recht offenbart **Sontowski's** Darstellung von September, daß die beiden TiefGaragen direkt anEinAnder grenzen sollen und damit die StadtMauer restlos vernichten werden.

Diese Präsentation wurde ausgerechnet in jener Ratssitzung vorgelegt, in welcher auch die aktuelle Offenlegung dieses **B-Plans** beschlossen wurde.

25.)

Laut Hinweis Nr. 7 in der textlichen Fassung des **B-Pans** sind die archäologischen Untersuchungen " BestandTeile des **BebauungsPlans** ". In der KartenZeichnung jedoch finden sich keinerlei Hinweise auf die Orte mit BodenDenkmalen.

Noch nicht einmal der immer noch sogar oberirdisch als massives Rund vorhandene **TurmStumpf** des **NetelenHorstes** ist in der Karte eingezeichnet.

Damit wird die Orientierung erschwert und potentiellen **BauHerrn** ein falscher Eindruck vermittelt.

Daß von Seiten der **PlanErstellern** den **archäologischen** Belangen und dem **DenkMalSchutz** so schlecht wie gar kein Wert beigemessen wird, zeigt sich auch im Text dieses einzigen ! einschlägigen Hinweises :

Die Untersuchungen des Büros **Wroblewski** werden auf jene von **2011 -März** eingeschränkt. Damals hatte Firma **Wroblewski** nur wenige Stellen sondiert, der Bericht datiert von **2011-April** und umfaßt lediglich **5 TextSeiten**.

Die Ergebnisse der späteren, wesentlich **umfangReicheren** und weit ergiebigeren Grabungen bis einschließlich 2013,

die im 3fach so umfangreichen Bericht von **2013-April** niederGelegt sind, wurden **NICHT** in den **B-Plan** aufgenommen !

26.)

Nicht nur Archäologie und **DenkmalSchutz** werden in Kleve zu häufig vernachlässigt, **BauLeitPlanungen** insgesamt erfreuen sich nicht gerade besonderen Interesses. aus einem **SitzungsProtokoll** :

-----  
Haupt- und Finanzausschuss, **06.07.2011**

Wortbeitrag:

Vor dem Hintergrund der noch anstehenden Tagesordnung bittet Bürgermeister Brauer, unter Hinweis auf die Geschäftsordnung, um Zusammenfassung der Tagesordnungspunkte 7. bis 12., die im **Bau- und Planungsausschuss** beraten und alle mit einer einstimmigen Empfehlung verwiesen worden seien.



Der Haupt- und Finanzausschusses erhebt hiergegen keine **Einwände**.

Bürgermeister Brauer lässt dann über die Tagesordnungsordnungspunkte 7. bis 12. en bloc abstimmen.

-----  
Diese Punkte betrafen Bebauungspläne für :

7. Östliche Unterstadt

8. Klever Ring / Emmericher Straße/ **Briener Straße (XOX)**

9. Wardhausen

10. Schlehhecke/ In de Kamp

11. Fliersol im Ortsteil Reichswalde

12. Triftstraße in Kleve

Innerhalb dieses "**GemischtWarenLadens**" quer durch Kleve vom Rhein bis an den **ReichsWald** ist - von den meisten vermutlich unbemerkt - abgenickt worden, daß das Hotel um etliche Meter breiter, 1 Geschoß höher und ca. 7 Meter länger gebaut werden durfte

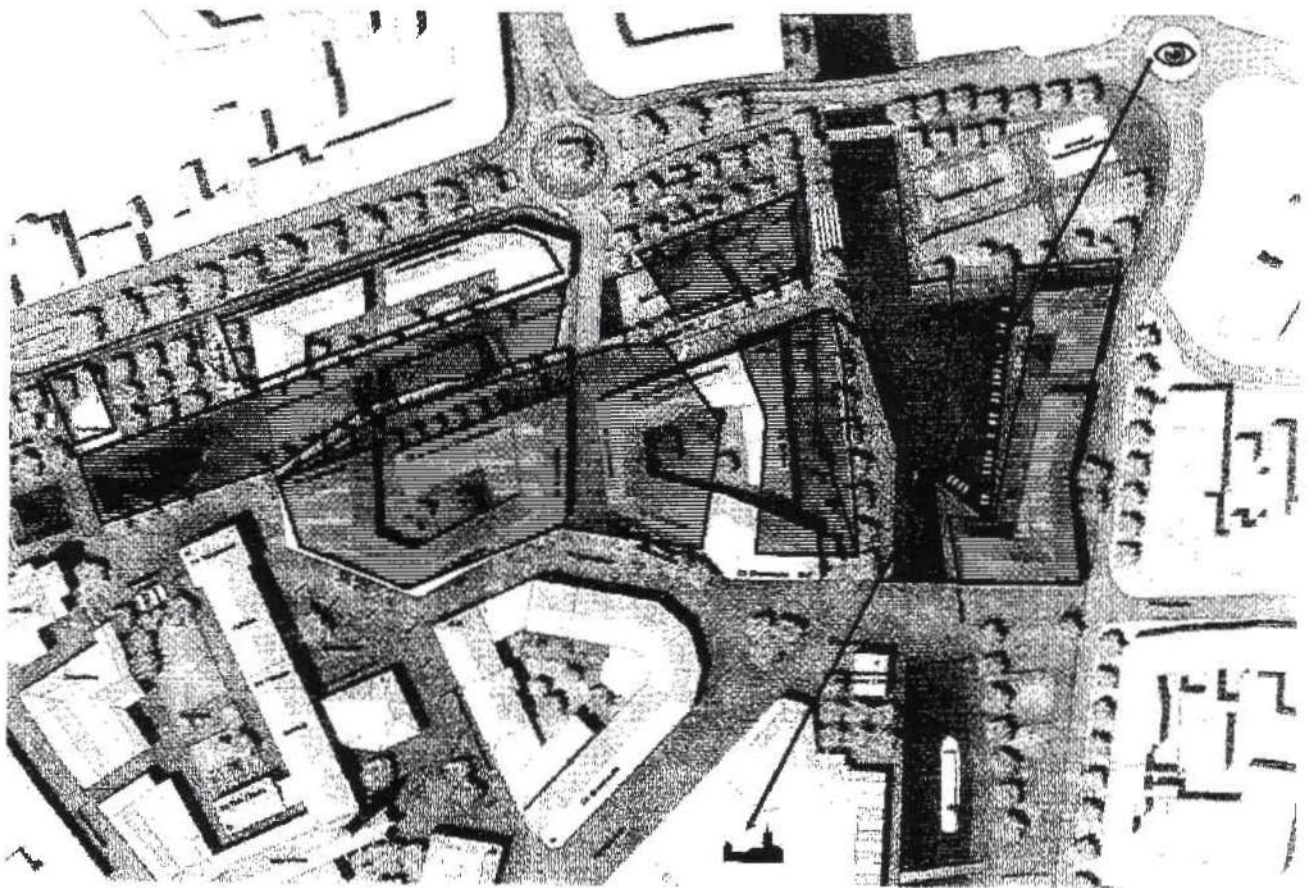
als in den Planlungen von ASTOC vorgesehen.

Ein "Kollateralschaden" davon ist, daß die Sicht auf die Burg verbaut wurde, welche eigentlich ausdrücklich erhalten bleiben sollte.

Mit so viel Sorgfalt wurde der Auftrag des Rates, die **Variante C** umzusetzen, und wurde der Wunsch der Bürger "verwirklicht".

Die aktuelle Form des **B-Plans 1-279-1** steht leider in dieser traurigen Tradition.

Zu den - unerwähnt bleibenden - „unwesentlichen“ Änderungen gegenüber Variante C gehört u.a. daß insgesamt rund die doppelte Geschoßfläche vorgesehen wird :



Die Lose 2, 3 und 4 werden insgesamt weit größer bebaut, als in Variante C vorgesehen. Insbesondere weil die InnenHöfe fehlen und weil BauGrenzen verschoben wurden.

27.)

Dadurch, daß MK 3 nach Osten über die Trasse der ehemaligen Wertstraße hinausgreift, wird ein Bau dort nicht nur die beiden Stadtmauern gefährden, sondern auch die historische KaiMauer.

Die KaiMauer ist zur Zeit noch bis an die Oberkante des Geländes vorhanden und nur im Bereich der neuen Trafostation für diese kürzlich zerstört worden.

Abgesehen von der Bedeutung des Hafens für die Geschichte Kleve's könnte gerade die aus mächtigen Basaltsäulenstücken geschichtete KaiMauer ein attraktives Moment zur Gestaltung des Spoyufers bilden.

z.B. innerhalb eines Parks, wie ihn viele Bürger sich wünschen.

Ein solcher Park auf dem Minoritenplatz,

von der KoekkoekSteege bis zum Spoykanal,

könnte einen Höhepunkt einer LandesGartenSchau in Kleve bilden

und in diesem Zusammenhang mit FörderMittel angelegt werden.

28.)

ASTOC unterscheidet genau zwischen dem KoekkoekPlatz als gepflasterter "Platz" und "Parks" als wirkliche GRÜNanlagen.

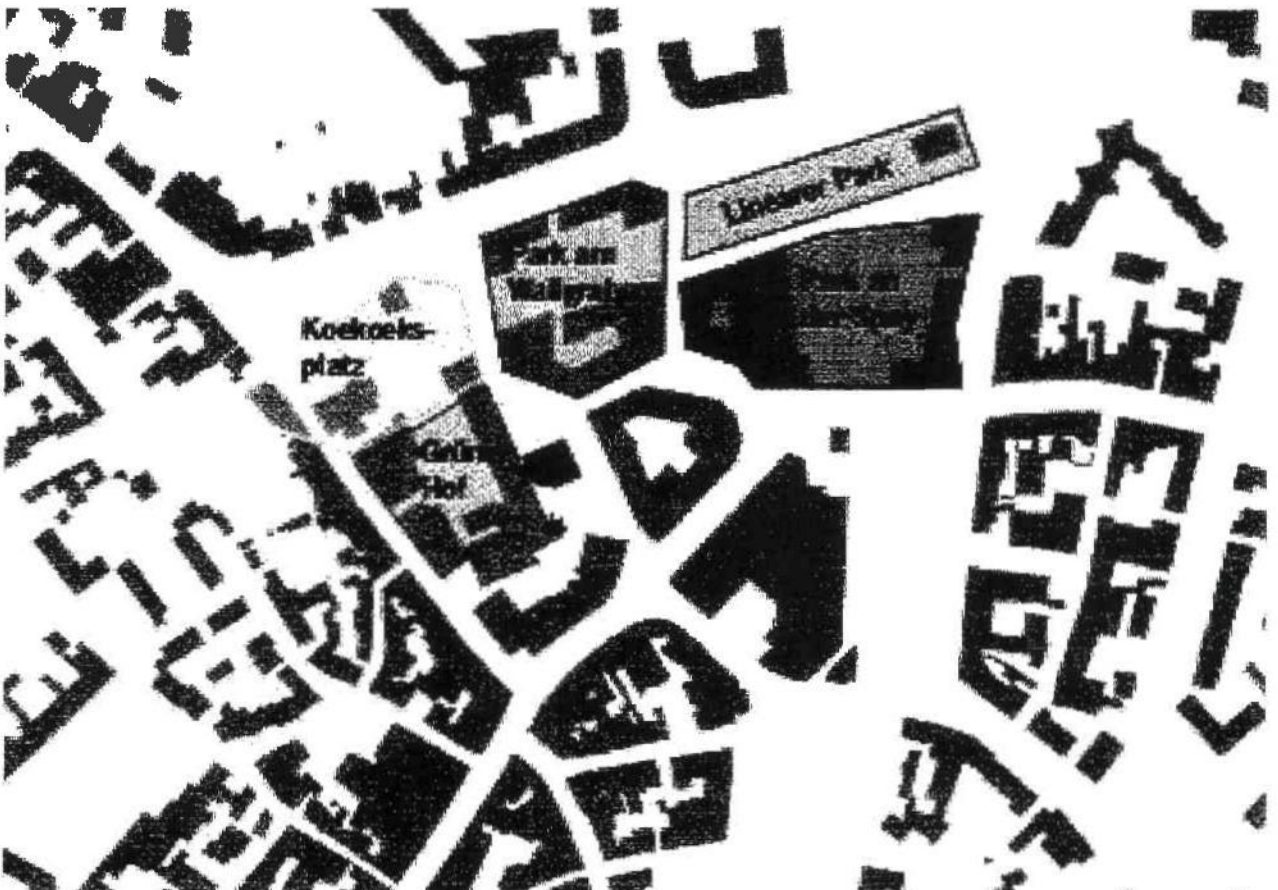
ASTOC hatte 3 große Bereiche ausdrücklich als PARK vorgesehen :

- Park am WallGraben,

- Park an der Spoy

und

- linearer Park.



Verzahnung und unterschiedliche Freiraumqualitäten

Keinem der 3 wird der vorliegende B-Plan gerecht.

Der "Park an der Spoy" ist durch die tatsächliche, übersteile Verbetonierung des Ostufers bereits zum großen Teil vereitelt.

Die restlichen Grünzonen werden verschmälert oder anderweitig verbaut.

29.)

Der Bereich, der zwischen MK 3 und der Spoy verbleibt, ist zu schmal, um die ihm zugedachten Aufgaben zu erfüllen.

Er soll gleichzeitig eine Verbindung zwischen HRW und Innenstadt bilden, zum Flanieren einladen und auch Aufenthaltsqualität bieten.

Dies auf dem wenige Meter schmalen, abschüssigen Streifen nicht möglich.

Auch in diesem Punkt wird Variante C aufgegeben

- um nicht zu sagen der Bürgerwunsch verraten.

30.)

Zu den Vorgaben des ASTOC-Plans gehört auch, die neuen Gebäude mit bestimmten Branchen zu besiedeln.

Laut dem noch gültigen B-Plan von 1994 ist der gesamte MinoritenPlatz als MK ausgewiesen.

In der vorigen Fassung des neuen B-Plans zur Verwirklichung der Variante C sind die zu bebauenden Flächen als SO definiert worden.

Ausdrücklich mit der Begründung, ausschließlich so Einfluß nehmen zu können auf den Besatz.

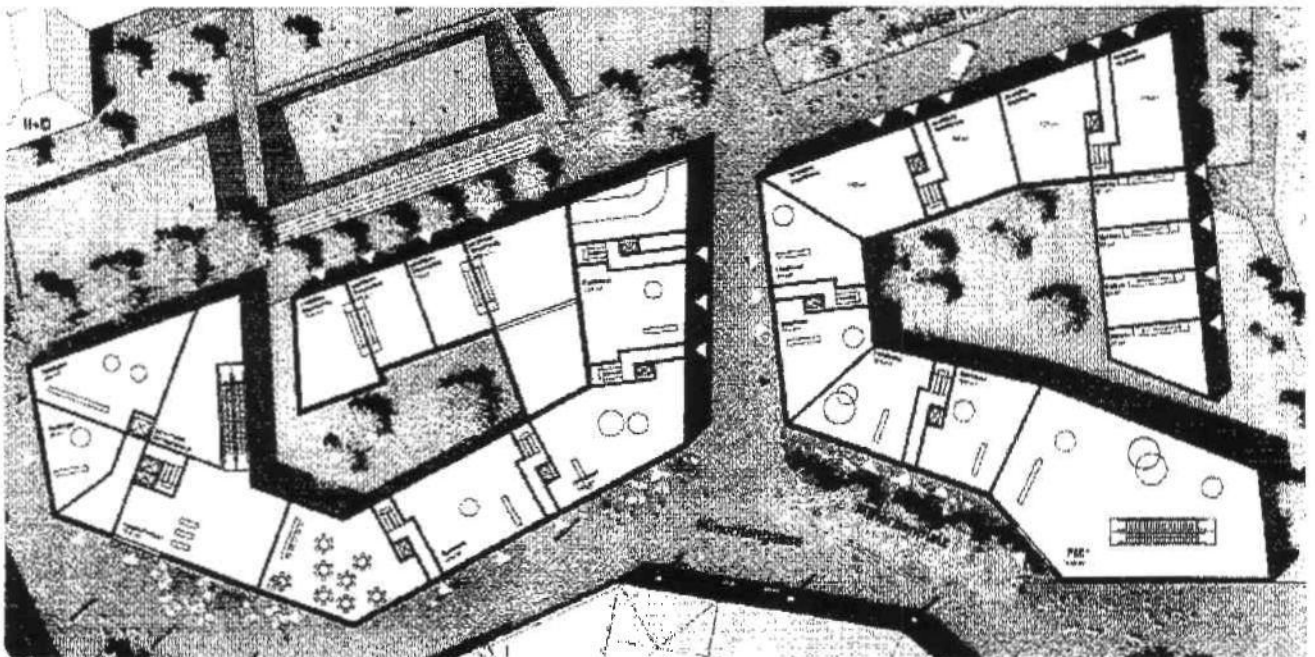
MK ließe dies nicht zu.

Das ist auch erst neulich von Herrn Janssen in der RP bestätigt worden.

Nun jedoch sollen die zentralen Bereiche wieder als MK eingestuft werden.

Nach der Stadtverwaltung eigener Argumentation wird somit jeder konkrete, gezielte Einfluß auf den möglichen Besatz aufgegeben.

Dies widerspricht nicht nur Variante C und den bisherigen Bekundungen der StadtFührung, sondern auch den Zielen des EinzelHandelsKonzeptes, des StadtEntwicklungsPlans und des integrierten Handlungskonzeptes.



vorgesehen sind lauter einzelne, kleine Läden / Büros / Praxen, mit Eingängen ringsUm keine monströse Hauptverwaltung einer Bank.

31.)

Der vorliegende **B-Plan** ist nach Art und ZeitDruck eine pure " Lex VolksBank " .

In sämtlichen Punkten, welche aktuelle **NeuBauten** betreffen,

folgt er exakt den Wünschen der VolksBank.

Dabei ist eine **BankVerwaltung** keine attraktive Ergänzung eines **EinzelHandelsStandOrtes**.

Im GegenTeil veröden Verwaltungen die Geschäftslagen regelmäßig.

{ s. z.B. Köln's "GerlingViertel" )

Auch damit läuft der aktuelle B-Plan den Zielen der Variante **C**, des EinzelHandelsKonzeptes und des StadtEntwicklungsPlans **zuwider !**

Die **UnterStadt** insgesamt wird verlieren.

32.)

Aus bzw. nach der OriginalBroschüre für Variante C :

*Handelsnutzungen **beleben** die Erdgeschosszonen, bzw. akzentuieren als Magnete besondere Lagen, städtisches Wohnen in den Obergeschossen, sowie die Kombination mit sog. Persönlicher Dienstleistungsnutzungen wie Praxen und **Kanzleibüros** erzeugt letztlich den für eine Urbanität erforderlichen **Nutzungsmix**.*

*Wichtig ist das jeder Entwicklungsbaustein einen Mix aus Handel, Wohnen und Dienstleistungsflächen ermöglicht*

*Im Zusammenhang mit dem neu entstehenden Rundlauf, der dem neuen Rathausviertel als Einkaufsviertel Attraktivität verleiht erhält das Rathaus einen neuen repräsentativen Vorplatz mit Vorfahrt. Der bestehende Durchgang im Rathaus wird zur Passage. Über den gartenartigen introvertierten Klosterhof, der an sein historisches Vorbild erinnert, wird die **Kavarinerstrasse** und **Koekoeksplatz** angebunden.*

*Die **Wallgrabenzone** bleibt als Freiraum in ihrer historischen Dimension ablesbar und als Wegeverbindung nutzbar. **Querende** Wege vernetzen die Innenstadt mit der Vorstadt und dem Freiraum.*

*Grosszügige Wiesenflächen.*

*Entlang des **Spoyskanals** führt eine wichtige Verbindungsachse für Fußgänger und Radfahrer, die in Zukunft mit dem Neubau der FH an Gewicht gewinnen wird. Dieser Bedeutung wird die vorliegende **Gestaltung** gerecht, auf der Westseite erlaubt eine geradlinige Verbindung das zügige Vorwärtskommen entlang des Kanals in **Nord-Südrichtung**.*

*Allen gemeinsam ist ihre Funktion einerseits als qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche andererseits als Durchwegung und Verbindungsräume.*

*Das touristische Profil von Kleve kann dabei im Spannungsfeld von **Spoyskanal** mit Marina, Rathausplatz mit Cafe und **Koekkoekmuseum** besonders zur Geltung kommen.*

*Ergänzt werden diese beiden Hauptnutzungen Einzelhandel und Wohnen mit Restaurant und Freizeitangeboten, sowie Persönlichen Dienstleistungsflächen. Das können Praxen von **Ärzten**, **Physiotherapeuten**, **Anwälten**, **Steuerberater** sein, aber auch gewerblichere Nutzungen, wie ein **Reinigungsservice**. Allen ist gemein, dass sie auf eine zentrale Lage und eine gute Erreichbarkeit angewiesen sind und sich die Kundschaft zu einem beträchtlichen Teil aus der direkten Nachbarschaft und dem Quartier rekrutiert.*

*Diese Flächen können in einer Baustruktur erstellt werden, welche es möglich macht eine Flexibilität als Wohn- und Dienstleistungsfläche zu bewahren. Solche Mischnutzungen, wie sie einer gewachsenen innerstädtischen Anordnung entsprechen, garantieren in der Weise eine sich gegenseitig bereichernde **Heterogenität** und senken das Mietausfallrisiko durch Diversifikation. Sie werden sich auch zukünftig viel besser den verändernden Markt- und Rahmenbedingungen anpassen können und so zu einer nachhaltigen Nutzung beitragen*

Vom welchem dieser Ziele sind im aktuellen **B-Plan** noch mehr als nur spärliche Reste und LippenBekenntnisse wiederZuFinden ???

### zum EinzelHandels“GutAchten“ ...

... werde ich gesondert Stellung nehmen und dort die Numerierung mit 33.) fortsetzen.

Abschließend Danke ich all den vielen Mitarbeitern der Stadtverwaltung, die diese Pläne auf Weisung ihrer VorGesetzten und im besten Glauben mühsam ausgearbeitet haben, die uns Bürger während der OffenLage informieren und beraten und die - dessen bin ich mir sicher - bestimmt auch weiter helfen möchten, wenn sie nur dürften.

Die offengelegten Akten allein der diversen Gutachten und Berichte zum B-Plan 1-279-0 füllen einen dicken Ordner. Es sind bestimmt an die 500 Blatt. All diese mit sorgfältigen Formulierungen, detaillierten Tabellen und vielschichtigen Grafiken dicht bedruckten Seiten sorgfältig zu studieren, erfordert viele Stunden. Weil nur ein BruchTeil der Texte via interNet verfügbar gemacht wurde, müßte jeder Bürger, der sich ernsthaft mit der Materie beschäftigen will, stunden- bis tageLang im RatHaus, Zimmer 224, verbringen. Das ist ausschließlich während der dortigen Dienstzeiten möglich, die jedoch auch die typischen Arbeitszeiten der meisten Bürger sind. Somit werden die meisten berufstätigen Bürger daran gehindert, sich während der Offenlage angemessen zu informieren und dann ihre Anregungen erarbeiten und einreichen zu können.

Die von der StadtFührungsspitze vorgegebene **Begründung**, jeder könne " die modernen Medien " nutzen - sprich : die Akten abfotografieren - , ist nicht glaubhaft. Fotos sind weniger deutlich, viel teurer auszudrucken und weit schlechter zu benutzen als FotoKopien. Wer simple, billige und gut lesbare Kopien verweigert weil " die modernen Medien " genutzt werden sollen, der kann auch gleich die Akten in Berlin auslegen, mit der Begründung, " die modernen **Verkehrsmittel** " nutzen zu sollen, weil Berlin mit dem ICE so gut zu erreichen sei.

Gerade wenn der Verweis auf die modernen Medien  
nicht zynisch sondern ernst gemeint sein soll,  
zwingt sich die komplette Offenlage per interNet regelRecht auf !

- vorsorglich

doppelt

gesetzt. —

da - 237 blockiert am - 4/14

Stadt Kleve  
 Planen und Bauen  
 Landwehr 4-6  
 47533 Kleve

per Fax (02821) 84-414 ( weil 237 blockiert )

**B-Plan 1-279-1 „westliche Unterstadt“**

**Teil 2 meiner Anregungen und Bedenken**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie angekündigt setze ich die Numerierung aus Teil 1 nahtlos fort :

**zum Einzelhandels "Gutachten" ...**

**33.)**

Zwar muß jeder einzelne Bürger ggf. persönliche Nachteile hinnehmen, falls der Summe dieser Nachteile für alle Bürger zusammen insgesamt ein größerer Vorteil für die Gesamtheit der Bürger entgegensteht, doch um dies überhaupt abwägen zu können, ist eine sorgfältige Analyse aller abwägungsrelevanten Folgen zwingend nötig. Die vorgelegte Stellungnahme der BBE jedoch schließt schon gleich zu Beginn jede Aussage über die Folgen der Umsatzverlagerungen innerhalb der Stadt aus, weil diese nicht zum Auftrag gehört haben.

*„Im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme wird auftragsgemäß keine Prognose zu den zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekten vorgenommen ...“*

Damit ist eine ordnungsgemäße Abwägung von vorneherein unmöglich !

**34.)**

Daß sich der Einzelhandel insgesamt in einer schwierigen Lage befindet, u.a. weil er durch das Internet bedrängt wird, ist allgemein bekannt.

Um so kritischer muß jedes neue Projekt untersucht werden.

Dabei sind hier zwar die Pläne von Sontowski als konkretes Beispiel zu Grunde gelegt worden, jedoch dürften die prinzipiellen Aussagen auch für jede andere ähnliche Nutzung gelten, welche insbesondere durch die Festlegungen 2er großer NeuBauFlächen als MK möglich wird.

Von 2007 bis 2013 hat sich laut BBE die Zahl der Betriebe um 40 verringert, während gleichzeitig die Verkaufsfläche um 13.800m<sup>2</sup> vergrößert wurde.

Dies bestätigt den herrschenden Verdrängungswettbewerb.

35.)

Laut BBE gibt es 21 LeerStände mit zusammen 3.000m<sup>2</sup> VerkaufsFläche.

Dies sei angeblich eine "geringe" **LeerStandRate**.

Was als Warnung angesehen werden sollte,

daß es Kleve zur Zeit noch besser geht als anderen, vergleichbaren Städten, doch Verschlechterung sehr wahrscheinlich ist.

Mindestens sollte es zu äußerster Vorsicht mahnen.

36.)

BBE benennt „allerdings Probleme der NebenLagen“.

Gerade einige NebenLagen sollten durch Variante C gestärkt werden,

weil **Rund** Läufe und Querverbindungen neu geschaffen werden sollten.

Diese werden durch die bereits betonierte sowie die noch geplanten Bauten verhindert.

37.)

MinoritenPlatz und MinoritenStraße bieten laut BBE wichtige innerstädtische KundenParkPlätze. In den vorigen 10 Jahren sind bereits mehrere Hundert Stellplätze in diesem Bereich vernichtet worden, wodurch die gesamte Unterstadt, besonders die Kavariner Straße schwer gelitten hat und weiterhin leidet. Durch die weitere Umgestaltung werden noch weitere Stellplätze vernichtet, während gleichzeitig durch die neuen Geschäfte der Bedarf steigt. Die geplante TiefGarage reicht schon numerisch nicht aus. Zudem werden die engen, dunklen TiefGaragen weniger gerne angenommen als ParkFlächen unter freiem Himmel. Weitere Schäden für die Unterstadt sind vorprogrammiert.

38.)

Die BBE rechnet die zusätzlichen VerkaufsFlächen - und damit den KonkurrenzDruck - systematisch herunter.

*" Für den TeilBereich MK 4 .. ist eine VerkaufsFläche bzw. NutzFläche ... von 5.840m<sup>2</sup> **projektiert** "*

Die unter dieser Zeile aufgelisteten TeilFlächen ergeben jedoch eine Summe von 6.830m<sup>2</sup> J

Die ersten 1.000m<sup>2</sup> die „herausgerechnet“ wurden, ohne das zu erklären.

Die Präsentation von Sontowski auf der Ratssitzung 2013-10-18,

auf welche sich BBE eindeutig bezieht, listet insgesamt sogar 7.864m<sup>2</sup> auf.

Wieder mehr als 1.000m<sup>2</sup>, die auf geheimnisvolle Weise der BBE verloren gehen.

Insgesamt gibt Sontowski für EG und 1.OG eine **BruttoGeschoßFläche** von

4.792m<sup>2</sup> + 4.625m<sup>2</sup> = 9.417m<sup>2</sup> an.

Damit sind gut 9/11 der GeschoßFläche genutzt.

Woher die BBE ihren angeblichen „RegelFaktor des großFlächigen EinzelHandels“ = 2:3 bezieht, bleibt schleierhaft.

Selbst in einem kleinen LadenLokal wie unserem sind mehr als 2/3 der Fläche für den Verkauf genutzt. Je größer der Laden insgesamt wird, um so **geringer** wird der Anteil für Büro und SozialRäume, Toilette etc..

In Zeiten der Lieferung „just in time“ wird **LagerRaum** fast gar nicht mehr gebraucht.

Das „Lager“ ist der **VerkaufsRaum**.

Ware, die in einem echten „Lager“ versteckt wäre, würde nur Kapital binden, ohne den Verkauf zu fördern.

Insgesamt erwecken die Kalkulationen der BBE den Eindruck, krampfhaft alles kleinRechnen zu wollen.



39.)

Dem entspricht auch die Einschätzung der BBE zu MK 3 ( „VolksBank“ ):  
In einer wirklichen worst case Analyse müßte davon ausgegangen werden,  
daß mindestens die gesamte EG-Fläche mit Einzelhandel besetzt würde,  
denn das wäre nach dem aktuellen B-Plan möglich und könnte nicht verhindert werden.

40.)

Ebenso ist bestenfalls ein „frommer Wunsch“ ,  
daß die BBE „in der weiteren Betrachtung ... [voraussetzt],  
daß mindestens 1,500m<sup>2</sup> als FitnessStudio und nicht für den Einzelhandel genutzt werden.“  
Auch das läßt sich keineswegs garantieren.

41.)

Für eine Liste einzelner Sparten führt die BBE an,  
welche Teile des spartenSpezifischen Umsatzes jeweils vom „GeschäftsHaus“ geschluckt  
werden.

In den einzelnen Sparten wird das "GeschäftsHaus" zum Teil gewaltige Teile der für diese  
Sparte insgesamt verfügbaren Kaufkraft absaugen,

z.B. :

Drogerie/Parfümerie :	28,8%
Spielwaren :	43,5%
Bekleidung :	18,6%
Schuhe/LederWaren :	52,8%
SportArtikel :	24,2%
GPK/HaushaltsWaren :	25,9%
Haus- und HeimTextilien :	24,1%

Daß trotzdem insgesamt ein angebliches Mittel von "nur" 9,8% zusammenGerechnet wird,  
ist in erster Linie den Nahrungs- und GenußMitteln zu verdanken,  
die mehr als die Hälfte des insgesamt zu verteilenden KaufkraftKuchens ausmachen,  
wovon jedoch nur 0,4% ins "GeschäftsHaus" wandern werden.

Ohne diese Rubrik käme die Tabelle der Abb. 11 ( Seite 25 ) zu dem GesamtErgebnis,  
daß im Mittel 16,1M€ von 86,1M€ = 18,7% der Sparten Kaufkraft vom "GeschäftsHaus"  
abgesogen werden wird.

18.7% und nicht „nur“ angeblich harmlose 9,8% !!!

42.)

Daß auch „bloß“ 9,8% weniger Umsatz schwere Schäden anrichten,  
dazu gibt es auf

<http://www.kleveblog.de/2013/03/fur-sie-gelesen/>

reichlich Belege.

Zum Beispiel der Kommentar

<http://www.kleveblog.de/2013/03/fur-sie-gelesen/?order=desc#comment-43959>

" 10% weniger Umsatz ergibt wieViel weniger Gewinn ???"

kommt zu dem Ergebnis :

### Obwohl der Umsatz um lediglich 10% gesunken ist,

bleibt genau GAR KEIN Gewinn mehr über ! ###

Weitere Geschäftsaufgaben, Entlassungen, LeerStände sind die unausweichliche Folge.

43.)

Daß BBE in der worst case Analyse von nur insgesamt 7.000m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche ausgeht, ist offensichtlich weit untertrieben, denn allein auf MK 4 werden im „GeschäftsHaus“ weit größere Flächen entstehen. Sontowski bietet das Objekt mit 7.800m<sup>2</sup> ( ohne DG ) an. In Mom's Palace 130 sind schon seit über einem Jahr 570m<sup>2</sup> Ladenfläche zu mieten, mindestens das EG der VolksBank müßte noch hinzu gerechnet werden.

44.)

Daß laut BBE in Kleve bereits jetzt 3.000m<sup>2</sup> Ladenflächen leer stehen ( vermutlich ohne Mom's Palace ermittelt ) zeigt, daß Kleve die Kaufkraft für diese 3.000m<sup>2</sup> fehlt. Bislang erzielen 414 Einzelhandels- oder Ladenhandwerksbetriebe mit zusammen 137.000m<sup>2</sup> Ladenfläche 370M€ Umsatz. Das sind im Mittel 2.700€/m<sup>2</sup>. Für die leerstehenden 3.000m<sup>2</sup> wären folglich rund 8,1M€ Kaufkraft zusätzlich nötig, um die Stadt wieder auffüllen zu können. Statt dessen wird das „GeschäftsHaus“ 16,1M€ Kaufkraft abschöpfen, ziemlich genau das Doppelte des ohnehin fehlenden Betrags. Folglich ist damit zu rechnen, daß weitere 6.000m<sup>2</sup> Läden in Zukunft leer stehen werden, weil ihnen durch das GeschäftsHaus das „Wasser“ abgegraben wird. Dann werden es 9.000m<sup>2</sup> leere Ödnis in der Innenstadt sein. Sogar noch mehr, denn BBE geht ( s. 38. ) die Flächen und folglich auch den abgesaugten Umsatz des Geschäftshauses zu gering angesetzt.

45.)

Laut BBE gibt es ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential von aktuell 267,5 M€, davon sind 52% – 139,1M€ nahversorgungsrelevant. Um die in 42. bis 44. geschilderten schlimmen Folgen abzuwenden, müßte das nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotential um mindestens 16,1 + 8,1 = 24,2 Millionen EURO steigen. Ausgehend von den bisherigen 139,1M€ wäre das eine Steigerung um über 17%. Oder anders ausgedrückt : Das „GeschäftsHaus“ müßte 24,2M€ Kaufkraft aus dem Umland ansaugen statt aus der Stadt. Bislang kommen 102M€ des Klever Umsatzes aus dem Umland, das „GeschäftsHaus“ müßte nochmal rund ein Viertel zusätzlich heranschaffen. Selbst die BBE sieht keine Chance dafür : „ Die voraussichtlichen Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die Klever Innenstadt beziehen “!

46.)

Müßte nicht auch die IHK Stellung beziehen zu diesem sogenannten Gutachten ?  
der Einzelhandelsverband ?  
das KCN ?

Zur den Folgen für und durch den Verkehr werde ich gesondert schreiben und dort mit Nr.

47.)

Stadt Kleve  
Planen und Bauen  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve

per Fax (02821) 84-414 ( weil 237 blockiert )

### B-Plan 1-279-1 „westliche Unterstadt“

#### **Teil 3 meiner Anregungen und Bedenken**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie angekündigt knüpfe ich an die Numerierung aus Teil 2 direkt an ;

#### Verkehr :

##### **47.)**

Durch die Bebauung des MinoritenPlatzes werden täglich insgesamt **5.162** zusätzliche KfzFahrten anfallen ( **Tabelle 5** ), davon 40% in die oder aus der Oberstadt ( Bild 4 ). Somit ergeben sich allein dadurch große zusätzliche VerkehrsBelastungen praktisch quer durch die ganze Stadt.

Weitere Projekte { HRW, **Ludwig-Jahn-Straße/FlutStraße**, **Mom's Palace 130** ) ergeben ohneHin schon deutlich mehr Verkehr.

Die Gesamtwirkung auf z.B. die Kreisverkehre an der Kalkarer Straße oder die Kreuzung Gruft sind nicht so gründlich untersucht wie jene für den Kreisel HafensStraße.

Dort wird sich der Andrang so sehr verstärken, daß ein Bypass zur **Tief Garage** nötig ist, um die **GesamtBelastung** noch im Rahmen ( = Stufe C ) zu halten.

##### **Stufe C :**

*Die Fahrzeugführer in den **NebenStrömen** müssen auf eine merkbare Anzahl von **bevorrechtigten** Verkehrsteilnehmern achten.*

*Die Wartezeiten sind spürbar.*

*Es kommt zur Bildung von **Stau**, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.*

##### **48.)**

Allein für das GeschäftsHaus sind bis 245 Stellplätze nötig ( **10:00** bis 13:00 ),

Es werden aber nur maximal **180** Stellplätze in der **Tief Garage** geben.

Im Umfeld sind längst schon Hunderte Stellplätze vernichtet worden,

den aktuellen Planungen fallen etliche weitere Dutzend zum Opfer.

**Insgesamt** wird die Klever Innenstadt leiden,

~~weil die~~ Kunden nicht genügend **ParkPlätze** finden.

49.)

Der ParkPlatzSuchVerkehr wird die Straßen zusätzlich belasten.

50.)

Parkplätze jenseits des **BahnHofs** sind keine Alternative, weil der Weg von dort zur Innenstadt zu weit ist und weil die BahnAnlagen ihn zusätzlich blockieren.

51.)

Ganz besonders geschädigt werden Behinderte, denn im Umfeld des Rathauses sind keine angemessenen **Parkmöglichkeiten** vorgesehen. Die von Sontowski in der TiefGarage verstreut geplanten liegen sehr ungünstig, insbesondere viel zu weit vom Lift entfernt.

52.)

Die gesamte Bevölkerung **Kleve's** und die Gäste unserer Stadt werden unter dem verstärkten Verkehr, den Staus und den fehlenden Parkplätzen noch auf eine dritte Art leiden :  
Durch Lärm, Abgase und **FeinStaub**.  
Die Auswirkungen dieser Gefahren für jederMenschs Gesundheit sind offenbar überhaupt nicht berücksichtigt worden.

zur Begründung der erneuten Offenlage :

53.)

Daß das ganze, jetzt mit großer Eile **betriebene B-Plan-Verfahren** eine reine Lex VoBa ist, wird in der Begründung eingestanden :  
*„ Große Teile der vorliegenden Planung für die Realisierung der Flächen für die Lose 2 und 3 A der geplanten Bebauung sowie das Rathaus könnten - teilweise mit Befreiungen - über dieses Planungsrecht genehmigt werden. Die geplante Bebauung des Loses 3 B (Volksbank) liegt demgegenüber zum großen Teil außerhalb der damals als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche. "*

Für das „**GeschäftsHaus**“ wäre überhaupt kein neuer **B-Plan** nötig.  
Da momentan der einzige „Bieter“ Sontowski sich disqualifiziert hat und aus dem Rennen ist, gibt es auch keinen Grund zur Eile für das „GeschäftsHaus“.

Ein späterer, neuer Interessent würde nur an Vorgaben **Sontowski's** gebunden anstatt daß er frei planen könnte.

Die nächste Änderung des **B-Planes** ist somit vorprogrammiert.

Insbesondere sollten Eingänge rings um die Gebäude herum eingeplant werden, damit sich - so weit nach den bislang schon betonierten Fehler überhaupt noch möglich • doch noch ein RundLauf einstellen kann.

54.)

Abschließend stelle ich Zitate aus der Begründung zusammen :

*Funktional ist das Ziel der Planung, den Innenstadtbereich zu stärken. Ein „Rundweg“ über die Herzogstraße, die Kavarinerstraße und den Bereich des heutigen Minoritenplatzes soll den nordöstlichen Auftakt der Haupt-Fußgängerachse der Innenstadt (Große Straße, Herzogstraße) bilden und als Schnittstelle die Verbindung zwischen der Innenstadt und der Hochschule sowie zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof herstellen.*

*Die vorhandenen Strukturen sollen durch das Angebot zusätzlicher innenstadttypischer Nutzungen - wie Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen - ergänzt und nachhaltig gestärkt werden.*

*Die Vorgaben insbesondere des Stadtentwicklungs- sowie des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve wurden in der Planung in diesem Bebauungsplan abwägend berücksichtigt und in sie einbezogen.*

*Die darin erarbeiteten inhaltlichen, im Besonderen auch gestalterischen Leitgedanken bzw. Ergebnisse fanden bereits in dem Bebauungsplan 1-279-0 für den östlich des Spoykanals gelegenen Bereich Anwendung, Durch die vorliegende Planung soll Gleiches für den westlichen Teil des Minoritenplatzes erfolgen und die begonnene Umsetzung des Gesamtkonzepts komplettiert werden.*

*Die Entwicklung dieses Bereichs ist für die zukünftige Ausprägung des Innenstadtbereichs und seine Funktion für die Gesamtstadt richtungsweisend, auch im Hinblick auf Kleves Stellenwert als Versorgungszentrum für das Umland.*

*Ziele der vorliegenden Planung sind:*

*a. qualitätvolle und lebendige Öffentliche Bereiche für alle Bewohner und Besucher zu schaffen:*

*aa. Der Zugang zum Spoykanal soll verbessert werden, um Wasser im öffentlichen Stadtbild erlebbar und wahrnehmbar werden zu lassen.*

*ab. Durch die Wallgrabenzone soll eine symbolische Markierung des Verlaufs der ehemaligen historischen Stadtbefestigung erfolgen. Der Bereich soll als innerstädtische Grünfläche sowie als Parkanlage mit Naherholungsqualitäten ausgebildet werden.*

angesichts der traurigen Realität :

Wem Winsen diese Zeilen - ausgerechnet in der Begründung DIESES B-Plans -  
nicht wie hl anker Hohn ?

# EINGEGANGEN

**30. Okt. 2013**

An die  
Stadtverwaltung  
Interimsrathaus  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve

Kleve, 30.10.2013

Betrifft: Bebauungsplan 1-279-1

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lehne den o.g. Bebauungsplan ab und bitte um Überprüfung meiner Anmerkungen. Unter anderem sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Geschäftshaus auf dem Minoritenplatz geschaffen werden, das in diesem Bereich zu einer erhöhten Kundenfrequenz und infolge davon auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen wird. In diesem Zusammenhang ist es von Interesse, wie die rechtlich festgelegten Immissionsgrenzwerte von 72 db(A) bei Tag und 62 db(A) bei Nacht gewährleistet werden. Hier ist insbesondere der Lieferantenverkehr, der meist frühmorgens erfolgt, von Belang. Durch das höhere Verkehrsaufkommen werden auch die Schadstoffe in der Unterstadt zunehmen - insbesondere der Feinstaub. Es ist bewiesen, dass Anwohner von stark befahrenen Straßen besonders gefährdet sind. Dabei sollte der Gesundheitsschutz oberste Priorität erhalten.  
Mit freundlichen Grüßen

EINGEGANGEN

30. Okt. 2013

An die  
Stadtverwaltung  
Interimsrathaus  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve

Kleve, 30.10.2013

Betrifft: Bebauungsplan 1-279-1

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lehne den o.g. Bebauungsplan ab und bitte um Überprüfung meiner Anmerkungen. Unter anderem sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Geschäftshaus auf dem Minoritenplatz geschaffen werden, das in diesem Bereich zu einer erhöhten Kundenfrequenz und infolge davon auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen wird. In diesem Zusammenhang ist es von Interesse, wie die rechtlich festgelegten Immissionsgrenzwerte von 72 db(A) bei Tag und 62 db(A) bei Nacht gewährleistet werden. Hier ist insbesondere der Lieferantenverkehr, der meist frühmorgens erfolgt, von Belang. Durch das höhere Verkehrsaufkommen werden auch die Schadstoffe in der Unterstadt zunehmen - insbesondere der Feinstaub. Es ist bewiesen, dass Anwohner von stark befahrenen Straßen besonders gefährdet sind. Dabei sollte der Gesundheitsschutz oberste Priorität erhalten.  
Mit freundlichen Grüßen

Absender:

An die  
Stadtverwaltung  
Interimsrathaus  
Landwehr 4-6  
47533 Klevé

Kleve,

**Betrifft: Bebauungsplan 1-279-1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lehne den o.g. Bebauungsplan ab und bitte um Überprüfung meiner Anmerkungen.

Unter anderem sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Geschäftshaus auf dem Minoritenplatz geschaffen werden, das in diesem Bereich zu einer erhöhten Kundenfrequenz und infolge davon auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen wird.

In diesem Zusammenhang ist es von Interesse, wie die rechtlich festgelegten Immissionsgrenzwerte von 72 db(A) bei Tag und 62 db(A) bei Nacht gewährleistet werden. **Hier** ist insbesondere der Lieferantenverkehr, der meist frühmorgens erfolgt, von Belang.

Durch das höhere Verkehrsaufkommen werden auch die Schadstoffe in der Unterstadt zunehmen - insbesondere der Feinstaub. Es ist bewiesen, dass Anwohner von stark befahrenen Straßen besonders gefährdet sind. Dabei sollte der Gesundheitsschutz oberste Priorität erhalten.

**Mit freundlichen Grüßen**



EINGEGANGEN

30. Okt. 2013

An die  
Stadtverwaltung  
Interimsrathaus  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve

Kleve, 30.10.2013

Betrifft: Bebauungsplan 1-279-1

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lehne den o.g. Bebauungsplan ab und bitte um Überprüfung meiner Anmerkungen. Unter anderem sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Geschäftshaus auf dem Minoritenplatz geschaffen werden, das in diesem Bereich zu einer erhöhten Kundenfrequenz und infolge davon auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen wird. In diesem Zusammenhang ist es von Interesse, wie die rechtlich festgelegten Immissionsgrenzwerte von 72 db(A) bei Tag und 62 db(A) bei Nacht gewährleistet werden. Hier ist insbesondere der Lieferantenverkehr, der meist frühmorgens erfolgt, von Belang. Durch das höhere Verkehrsaufkommen werden auch die Schadstoffe in der Unterstadt zunehmen - insbesondere der Feinstaub. Es ist bewiesen, dass Anwohner von stark befahrenen Straßen besonders gefährdet sind. Dabei sollte der Gesundheitsschutz oberste Priorität erhalten.  
Mit freundlichen Grüßen

EINGEGANGEN

30. Okt. 2013

An die  
Stadtverwaltung  
Interimsrathaus  
Landwehr 4-6  
47533 Kleve

Kleve, den 30. Oktober 2013

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lehne den oben genannten Bebauungsplan ab und bitte um Überprüfung meiner hier fristgerecht eingereichten Anregungen.

Sie wollen unter anderem ein Einkaufszentrum auf dem Minoritenplatz bauen, dass täglich zusätzliche ca. 1.2000 Kunden anlocken muss, wie die NRZ<sup>1</sup> bereits vor einigen Monaten in einem Rechenbeispiel gut darstellte. Dann kann man von einem täglich erhöhten Verkehrsaufkommen - ich schätzte 600 Autos? - auf der Hafensstraße ausgehen.

Ich bin Klever Bürgerin, die in der Unterstadt wohnt und täglich mit dem Auto über die Hafensstraße fährt. Die derzeitige Situation in den Kreisverkehren ist an manchen Tagen bereits jetzt *fast* unzumutbar, da es sich meist schon zur Mittagszeit staut. Mir stellt sich die Frage, wie über diesen Abschnitt in Zukunft täglich mehr als 1.000 zusätzliche Kunden wegen eines möglichen Einkaufszentrum nach Kleve gelockt und über genau diese Straße in ein Parkhaus geführt werden sollen. Dieses Parkhaus erfasst jedoch nur gerade 169 Parkplätze, von denen Sie im Bebauungsplan schreiben, dass dieser Bedarf errechnet wurde.

Nach einem Artikel auf Kleveblog<sup>2</sup> wird nochmals vorgerechnet, dass der errechnete Bedarf so nicht stimmen kann. Die weitere Begründung, dass es zusätzlich eine gute Verkehrsanbindung zum öffentlichen Personennahverkehr gibt, ist hier m.E. als Begründung nicht ausreichend, da Sie ja bewusst einen *Anziehungspunkt über die Stadtgrenzen* hinaus schaffen möchten bzw. wie der Herr Riek vom Investor Sontowski vorgetragen hat, sollen bis zu 30 km weit über die Grenzen in den Niederlanden Werbung gemacht werden. Unsere niederländischen Nachbarn kommen aber in der Regel mit dem Auto nach Kleve und auswärtige Kunden suchen zumeist das Parkhaus auf.

Den Alltagsverkehr mit Einkaufszentrum möchte ich mir schon nicht vorstellen und frage mich, wie das an zum Beispiel Verkaufsoffenen Sonntagen oder im Weihnachtsgeschäft

1 Gebbink, Andreas: Woher kommen die Kunden?, in NRZ (26.04.2013). Internet:

<http://www.derwesten.de/nrz/staedte/nachrichten-aus-kleve-und-der-region/woher-kommen-die-kunden-id7881641.html>

2 Daute, Ralf: Sontowski: Ein Aspekt, der vielleicht nur noch als Randnotiz taugt (trotzdem interessant) (25.09.2013). Internet: <http://www.kleveblog.de/2013/09/sontowski-ein-aspekt-der-vielleicht-nur-noch-als-randnotiz-taugt-trotzdem-interessant/>

aussehen soll. Die Hafenstraße, so wie sie derzeit gebaut ist, in der weder Feuerwehr noch Krankenwagen bei Stau durchfahren können eignet sich meines Erachtens nicht als Hauptverkehrsstraße für Kunden und Lieferanten zu einem Einkaufszentrum. Wie sieht hier ein Notfall-Rettungsplan von Einsatzkräften auf dem Baugebiet und für die Anwohner aus?

Des Weiteren schreiben Sie selbst in Ihrer Begründung zum Flächennutzungsplan (Entwurf)<sup>3</sup> vom 15. Oktober 2012 u.a. *„Verkehrsintensive Nutzungen können jedoch im Stadtgebiet von Kleve nicht realisiert werden, da hierfür die Restkapazität im Straßennetz nicht ausreichen würde. Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren ist auf die verkehrliche Erschließung gesondert zu achten.“*

Sollte es zu einem vermehrten Verkehrsaufkommen in der Unterstadt kommen, wie gewährleisten Sie die rechtlich festgelegten Immissionsgrenzwerte? Die Erläuterungen zu dem Verfahren sind mir leider nicht ganz klar- und ein „ausgewogener Kompromiss“ erscheint mir hier nicht ausreichend!

Sollte es zu einem vermehrten Verkehrsaufkommen in der Unterstadt kommen, wie gewährleisten Sie den Schutz vor Luftschadstoffen - insbesondere Schutz vor Feinstaub? Leider habe ich in der Begründung unter der entsprechenden Unterschrift hierzu nichts lesen können. Es ist bewiesen, dass Anwohner von stark befahrenen Straßen besonders gefährdet sind. Dabei sollte der Gesundheitsschutz oberste Priorität erhalten.

Ist es wirklich sicher, dass die genannten 169 Parkplätze überhaupt gebaut werden können, da es unterirdisch noch die alte Stadtmauer sowie eine alte Motte gibt? Die Lösung auf Seite 49 Ihres Bebauungsplanes ist für mich noch keine abschließende Lösung „dass die Mauer dadurch nicht vollständig zerstört, jedoch in Bereichen stark abgetragen wird“ und Abstimmungen hierzu immer noch erfolgen müssen. Meines Erachtens reicht diese Aussage so nicht aus, um jetzt schon sicher zu sein, dass die - eh schon zu wenig geplanten 169 Parkplätze - realisiert werden können. Gibt es weitere ausreichende Parkplätze für die auswärtigen Besucher im nahen Umfeld oder Alternativüberlegungen, falls der Denkmalschutz hier greift? Ich möchte mich dafür aussprechen, dass die alte Stadtmauer möglichst erhalten bleibt.

Wenn diese Parkplätze im Parkhaus und Umgebung für die Kunden (und täglich zusätzliche mehr als 1.000 Kunden, damit die Kalkulation aufgeht!) eines möglichen Einkaufszentrum geplant sind, frage ich mich, wo ich als Klever Bürgerin (oder die Menschen, die in der Innenstadt arbeiten und ebenfalls auf Parkplätze angewiesen sind), denn noch parken können, um in der Innenstadt die Alltagseinkäufe zu erledigen. Für mich heißt das, da ich nicht gewillt bin, aufgrund Ihrer Pläne, für meine Einkäufe bei Edeka, Woolworth sowie Fachgeschäfte wie Metzger, Käsemann etc. ... eine vielleicht geschätzte Stunde - aufgrund der Verkehrslage sowie Parkplatzsituation einzuplanen, eben nicht mehr in der Innenstadt einkaufen zu gehen. Ich gehe davon aus, dass ich nicht die einzige Kundin bin, die diese Konsequenzen ziehen wird. Das ist keine Stärkung der Innenstadt, wie so oft von Ihnen betont wird.

Gebaut wird das Einkaufszentrum also für die niederländischen Kunden, die ein gewisser Investor anwerben möchte und die Klever Bürger bleiben hier auf der Strecke - statt für eine Nahversorgung der Klever Bürger zu sorgen bzw. diese beizubehalten. Aber was, wenn die Niederländer, aber auch Klever Bürger merken, dass der vom bisherigen

---

<sup>3</sup> Stadt Kleve: Begründung zum Flächennutzungsplan (Entwurf) vom 15.10.2012, Seite 69. Internet: [http://www.kleve.de/C12572B300270277/files/begruendung\\_vorentwurf.pdf/\\$file/begruendung\\_vorentwurf.pdf?OpenElement](http://www.kleve.de/C12572B300270277/files/begruendung_vorentwurf.pdf/$file/begruendung_vorentwurf.pdf?OpenElement)

Investor geplante Besatz überhaupt gar keinen Grund bietet, das Einkaufszentrum zu besuchen. Ist die geplante Bebauung vorbereitet auf eine Alternative? Kann das Einkaufszentrum von der Struktur her - bei einem Scheitern - auch anders genutzt werden?

Ich sehe anhand des von Sontowski vorgelegten Besatzes keine Ausweitung des Warenangebotes für die Klever Bürger, die diesen Bau rechtfertigen. Für die Niederländer wird es auch keine Ausweitung des Warenangebotes geben, da sie schon die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten in Kleve und Umgebung nutzen und insbesondere die Innenstadt von Kleve so mögen, wie sie jetzt ist. So wird es die Innenstadt dann aber in ein paar Jahren nicht mehr geben und unsere niederländischen Nachbarn bleiben ebenfalls fern. Alle - sowohl die Klever Bürger und die niederländischen Nachbarn wünschen sich, wenn überhaupt eine kleinteilige Bebauung - aber keinen überdimensionierten Klotz mit einem überflüssigem Angebot.

Es mehren sich Studien<sup>4</sup> die die „Wirkungsanalyse großer innerstädtischer Einkaufszentren“ unter die Lupe nehmen und den Einkaufszentren eine äußerst zweifelhafte Wirkung zuschreiben. Eines haben sie alle gemein: Ein Einkaufszentrum erzeugt keine zusätzliche Einkaufskraft, sondern zieht nur eine bereits vorhandene irgendwo anders ab (ist jetzt doch sogar logisch!). Politik, die diese Umverteilung zulässt, will diese eben auch!!! Die von Ihnen beauftragte Firma BBE Handelsberatung GmbH (Köln), die ein Einzelhandelsgutachten erstellen sollte bekam ausdrücklich nicht den Auftrag, die Umverteilung der Kaufkraft zu analysieren, dies obwohl der Firma BBE die Besatzliste im August 2013 schon vorlag. Und Sie schreiben Seite 28, dass „soweit die Gutachter Umverteilungseffekte herausgearbeitet haben [...]“! Für mich die Herausarbeitungen dann nicht ernstzunehmen, wenn diese nicht ernsthaft und per Auftrag analysiert worden sind. Für mich dann steht fest, dass Sie - auch bevor Sie den Besatz bereits kannten - und sich für das Projekt ausgesprochen haben, diese Umverteilung in Kleve in Kauf nehmen würden. Nehmen Sie in Kauf, dass - insbesondere traditionelle Geschäfte, die nun dieses Warenangebot bereits im Programm haben, in Zukunft einen weiteren Leerstand in Kleve ankündigen werden?

Werden Sie das Grundstück als Kerngebiet benennen und an den Investor Sontowski verkaufen, dann hat genau nur noch der Investor das Recht das Warenangebot durch den Besatz der Geschäftsräume zu bestimmen. Sie als Politiker und wir als Klever Bürger haben keinen Einfluss mehr auf das Warenangebot und auf die evtl. Leerstände, die auf uns zukommen werden.

Sie schreiben im Bebauungsplan, dass sie einen impulsstarken Standort für Handel- und Dienstleistungsunternehmen entwickeln und das Entwicklungskonzept wirtschaftlich tragfähig sein soll. Wie soll das geplante Einkaufszentrum für Kleve wirtschaftlich attraktiv sein. Der Investor und die Filialisten versteuern ihre Gewinne an ihrem jeweiligen Firmensitz (natürlich Erlangen oder Ulm (Drogerie Müller), Essen (Deichmann), Augsburg, Ratingen, etc.). Sie bereichern damit keineswegs die Stadt - in unserem Fall Kleve. Kleve würde nur Gastrecht bieten. Vielleicht auf die Jahrzehnte gerechnet eher ein Verlust für Kleve, wenn man jetzt nur versucht einen kurzfristigen Gewinn durch den Grundstücksverkauf zu erzielen. Wenn man bedenkt, dass die ansässigen Einzelhändler ihre Gewinne in Kleve versteuern, die aber wahrscheinlich ihre Geschäfte bald aufgeben

---

<sup>4</sup> Guratzsch, Dankwart: Die perverse Tyrannei der Einkaufstempel. In: Die Welt (2012), Internet: <http://www.welt.de/politik/deutschland/article108677282/Die-perverse-Tyrannei-der-Einkaufstempel.html> (19.08.2012) und Renommierete Forschungseinrichtungen wie das Deutsche Institut für Urbanistik in Berlin (difu), die Sozietät Junker und Kruse in Dortmund, Architekten wie Holger Pump-Uhlmann, Braunschweig/Delft, und Gerhard Krentz, Hameln (nur einige Beispiele)

müssen, weil das Einkaufszentrum die Innenstadt zerstört und nicht mehr für Einzelhändler, Klever und Niederländer attraktiv ist.

Geht es wirklich nur darum, *schnell* die Kasse der Stadt aufzubessern? Dann bin ich überzeugt, gibt es andere Möglichkeiten, andere Grundstücke - aber doch bitte nicht das Herzstück von Kleve!

Das das geplante Einkaufszentrum keine Aufenthaltsqualität sowie Möglichkeiten des Austausches bietet, macht ja schon die Architektur deutlich. Dadurch, dass die Geschäfte nicht miteinander verbunden sind, es z.B. keine Shoppingmall gibt und das Cafe auch nur über getrennte Eingänge zu erreichen ist, entsteht hier meines Erachtens kein Ort des sozialen Austauschs. Viele Klever Bürger werden meines Erachtens leider in die Irre geführt. Wo soll der Ort des sozialen Austausches sein?

Bis auf eine Cafe-Kette, die meiner Meinung nach, nicht zum Verweilen einlädt - wo sollen sich die Menschen denn dort treffen? Wo ist die Besonderheit? Es gibt Innerhalb keine Möglichkeit, zu verweilen, man kann die Geschäfte ja nur von außen erreichen, es gibt keine Shoppingmall. Sollen sich die Menschen zum sozialen Austausch draußen auf der zubetonierten Straße oder auf den nicht vorhandenen Grünflächen treffen? Sie beschreiben diese Flächen im Bebauungsplan wirklich als Parkanlage mit Naturerholungsqualitäten? Wo bleibt die Erholung, wenn man auf einem schmalen Grünstreifen, eingequetscht zwischen den Betonklötzen aushalten soll. Die ganze Planung ist billig, kalt und grau!

Mit Ihren Plänen zerstören Sie die Möglichkeit den Minoritenplatz in Zukunft tatsächlich für die Klever Bürger als Naturerholungsgebiet wahrzunehmen. Genau den einzigen noch frei bestehende Platz in Kleve, der eine so fantastische Lage hat, wollen Sie komplett zubauen. Diese Planung steht nicht vorwiegend im öffentlichen Interesse.

Ich habe natürlich auch das Glück, die Unterstadt zu Fuss erreichen zu können, wenn ich wirklich zurzeit einen Ort des sozialen Austausches besuchen möchten. Hierzu gehört für mich der Weg über den Minoritenplatz, vorbei an dem Platz vor dem Haus Koekkoek und die Wasseranlage und hinein in die Innenstadt. Die Vorstellung in Zukunft an einem für Kleve überdimensionalen Einkaufszentrum und den Lieferantenausgängen drumherum laufen zu müssen (weil man muss ja wirklich außen rum laufen), das wie eine Wand vor der Innenstadt stehen wird, treibt mir Tränen in die Augen. Insgesamt erscheint mir die Bebauung von allen geplanten Bauten auch sehr eng.

Ich möchte einen Platz mit wirklicher Aufenthaltsqualität, das heißt ein Ort der Begegnung und genau dazu eignet sich der Minoritenplatz. Ich möchte Sie wirklich bitten, bevor Sie dieses Gebiet als sogenanntes Kerngebiet umbenennen und damit jegliche Möglichkeit einer Grünanlage zunichte machen, dies zu überprüfen, ob dies wirklich im Sinne der Bürger ist.

Zusätzlich möchte ich auf die Veränderung der Stadtstruktur sowie des Stadtbildes hinweisen. Bauen Sie u.a. das Einkaufszentrum in dieser Überdimension, erlebt die Stadt Kleve durch diese Bauprojekte eine der größten Eingriffe in die Stadtstruktur - und das Stadtbild wird auf Generationen hin verschandelt. Sie schreiben über die Struktur bzw. über ein einheitliches Bild nur, dass die Gebäudehöhen angeglichen werden (Mindestmaß). Die Architektur des Investors Sontowski wird in der Wirklichkeit nicht erstklassig sein, dafür sprechen alle bisherigen Bauten des Investors. Läge dieser Bau nicht mitten im Herzen von Kleve - wäre es ja egal, aber an dieser prominenten Stelle ist das für mich unverständlich.

Erhält der Investor Sontowski den Zuschlag für dieses Bauvorhaben, wird sich die

komplette Klever Unterstadt - mit drastischen Auswirkungen auf die Innenstadt - wesentlich verändern.

Hierzu zitiere ich aus der Analyse des Deutschen Institut für Urbanistik (2008)<sup>5</sup>:

*„Bei einem Blick in die Städte deutet einiges darauf hin, dass den Innenstädten durch ein zu massives und vorbehaltlos hingenommenes Vordringen zu groß dimensionierter, stereotyp angelegter und suboptimal verorteter Einkaufszentren nachhaltig geschadet werden kann. [...] Das bedeutet, die Zukunft vieler Innenstädte kann auf dem Spiel stehen. [...]*

*Für die funktionale Struktur des bestehenden Hauptgeschäftszentrum sind dann die geringsten negativen zu erwarten, wenn das Center in seiner Mitte liegt [...]. Große Einkaufszentren in Innenstadtrandlagen sind von allen Lagekategorien am ehesten mit der Gefahr verbunden, die bestehenden Strukturen des Hauptgeschäftsbereich ungünstig zu beeinflussen.“*

Haben Sie sich mit diesem Problem auseinandergesetzt und evtl. nach einer Alternativlösung bzw. Alternativlage gesucht? Gibt es in Kleve keine Alternative?

Der Investor Sontowski ist dafür bekannt, dass er seine Bauten - nach mittlerweile mindestens einem Jahr wieder verkauft<sup>6</sup>. Dem geplanten Einkaufszentrum droht dann das gleiche, wie der Neuen Mitte und dem Spoycenter - Leerstand, weil nachkommende, meist ausländische Verwalter, kein Interesse daran haben, den Leerstand wieder zu vermieten. Das ist ja nun mittlerweile bekannt, aus Studien, aus anderen Städten und sogar aus Kleve selbst. Wie sehen hier Ihre Pläne aus, damit das in den nächsten Jahren in Kleve am Minoritenplatz nicht passiert und der Minoritenplatz nicht als Alptraum für die Stadt Kleve endet.

Leider habe ich in den erstellten Gutachten keine ernsthafte Auseinandersetzung mit vorhandenen Risiken und Mängel Ihrer Pläne gefunden. Gibt es hierzu eine Analyse, die dem Klever Bürger vorgelegt werden kann? Ihre Erklärungen auf manchen Sitzungen z.B. im Audimax der Hochschule, dass man den Plänen eine Chance geben soll - sehe ich als Gefahr, denn wenn einmal gebaut ist, dann ist es zu spät!

Die von Ihnen erwähnte Anbindung zur Hochschule, sehe ich auf den Plänen nicht gegeben, bleibt für mich vollkommen unklar und benötigt eine weitere Erklärung. Die Flächen, die ich erkenne als Fuß- und Radweg, müssen ausreichen für das Ufer und ein Radweg in zwei Richtungen. Sie schreiben auf Seite 7 des Bebauungsplanes, dass die Fuß- und Radwege „... auch zum „Flanieren“ einladen und Aufenthaltsbereiche, die Verweilmöglichkeiten bieten, miteinander vernetzen.“ Wenn meine laienhafte Kenntnisse ausreichen, sehe ich keinen Platz für ein schönes Ufer zum flanieren an dieser Stelle sogar evtl. mit Gras o.ä. - was dann zum Verweilen einladen würde. Für mich sieht das ganze eher unheimlich aus, so dass ich mir nicht ausmalen mag, wie dort die Situation abends bzw. nachts ist. Eine ausgewiesene Grünfläche im Bebauungsplan ist auch das Areal vor dem Haus Koekkoek - diese jedoch ist offensichtlich zubetoniert und keine Grünfläche.

Das Ziel aa. auf Seite 5 „[...]um Wasser im Stadtbild erlebbar und wahrnehmbar zu lassen“ kann am Spoykanal nicht erfüllt werden, da zum einen der Spoykanal unter Flur liegt und zum anderen gar kein Platz für Aufenthaltsbereiche gegeben ist. Ziel ab. auf Seite 5 ist wie

5 Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik. Wirkungsanalyse großer innerstädtischer Einkaufszentren. Zusammenfassung der Forschungsergebnisse 3/2008. Internet: [www.difu.de/node/5112](http://www.difu.de/node/5112) (Zugriff: 28.06.2013)

6 Beispiele: Einkaufszentrum Monheimer Tor Eröffnung 2011, Verkauf: Herbst 2012. Fachmarktzentrum „Südtiroler Lippstadt“. Eröffnung Herbst 2012, Zum Verkauf seit Sommer 2013.

oben bereits erläutert ebenfalls in Frage zu stellen.

Da der Kämmerer Willibrord Haas in einem Interview der NRZ Kleve vom 19. Oktober 2013 mitteilte, dass eine Bebauung an der Hafestraße politisch bislang nicht erwünscht ist und der Grünstreifen so bleiben soll, wie er ist - stellt sich mir die Frage, warum dies im Bebauungsplan enthalten ist.

Diese Gebäude haben die Bestimmung Mischgebiet und sollen dem Wohnen dienen. Diese Häuser stellen eine weitere Wand dar, eine Wand zu den - eh schon kaum vorhandenen - öffentlichen Grünflächen.

Darüber hinaus verstehe ich nicht, *müssen* auf dem benannten Gebiet jetzt Wohnungen gebaut werden, wenn es ein Mischgebiet wird. Eine Grünfläche ist dann nicht mehr vorgesehen.

Sie schreiben im Bebauungsplan deutlich, dass die Strukturen u.a. durch Wohnen ergänzt und nachhaltig gestärkt werden soll. Deutlich wird dies im Ziel bb. auf Seite 6.

Sollten Sie nun, weil politisch nicht gewollt, keine Wohnungen bauen, ist das dann rechters? Warum wird dann nicht die Möglichkeit genutzt auf dem geplanten Kerngebiet Wohnungen zu bauen? Kommt man hier den zwei bekannten Investoren Volksbank Kleverbank und Fa. Sontowski zu sehr entgegen?

Laut Baugesetzbuch § 1 (6) müssen öffentliche und private Belange gerecht miteinander und untereinander abgewogen werden. Nach meinen vorherigen Erläuterungen ist dies bei diesem Bauplan derzeit nicht der Fall und bedarf nochmals eine mögliche Überprüfung.

Des Weiteren hat sich das Oberverwaltungsgericht **NRW** mit den grundsätzlichen Anforderungen an einen Bebauungsplan beschäftigt: *„Grundsätzlich hat jeder Bebauungsplan 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 [...]“*. Meines Erachtens verstößt der Bebauungsplan 1-279-1 (westliche Unterstadt) gegen diese aufgeführten Anforderungen und darf so nicht beschlossen werden.

Der Bürgerwille zählt und nicht der, der Investoren!!!

An die  
Stadtverwaltung  
Bauamt

47533 Kleve

Betreff  
Bebauungsplan 1-279-1

Sehr geehrte Damen und Herren,  
nachfolgend Anregung

### **Grünflächen**

Im Bebauungsplan ist nur ein schmaler Grasstreifen als **Grünanlage** vorgesehen. Nur ungefähr die Hälfte von dem als Grünfläche eingezeichneten Gebiet auf die Plankart. Die andere Hälfte betrifft den bereits bestehende Platz vor dem **Koekkoek-Museum** (der als Grünfläche geführt wird) und die Wasseranlage.

Das ist viel zu wenig für die Bedürfnisse der Bewohner und **Besucher** der Klever Innenstadt Auch im Umfeld vom Minoritenplatz wie im **Bahnhofquartier, XOX-Gelände**, Grosse Straße und **Umgebung**. gibt es keine Parkflächen.

Durch die zentrale und repräsentative Lage **vom Minoritenplatz** wäre dies die Chance hier einen sehr schönen Park zu realisieren, mit eine **Funktion** wie der Central Park New York- aber dann zugeschnitten auf Klever Verhältnisse.

Dies würde auf die Entwicklung von Kleve als **angenehme** Touristen- und Aufenthaltsstadt viel mehr Einfluss haben als ein **Geschäftshaus** mit Billigwarenanlage. Ein Angebot das man überall antreffen kann und wofür man **bestimmt** nicht nach Kleve fahren wird.

Die Rat von Kleve hat jetzt die **Gelegenheit**, sich hiermit ein **Denkmal** zu setzen und ewige Dankbarkeit vom Klever Bürger zu ernten. Genau wie **wir** allen noch Johann Moritz von Nassau Siegen dankbar sind für die durch Ihm angelegten Parkanlagen, wofür Kleve bis jetzt in In- und Ausland berühmt ist

Mit **freundlichem Grüß**