

Bebauungsplan Nr. 2-305-0

Behörden und Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom 19.10.2015

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	30.10.2015	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Planungen. Sollte die Höhe von 143,6 m ü. NN für Gebäudeteile überschritten werden, wird um Beteiligung in jedem Einzelfall gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die vorgenommene Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen kann eine Gebäudehöhe von 143,6 m ü. NN nicht erreicht werden. Sollte eine Überschreitung auftreten, wird das Bundesamt erneut beteiligt.
2_1	Handwerkskammer Düsseldorf	05.11.2015	Es wird bezüglich des Immissionsschutzkonzeptes im eingeschränkten Gewerbegebiet darauf hingewiesen, dass im Bundesimmissionsschutzgesetz eine Trennung verschiedener Lärmquellen wie Verkehrs- und Gewerbelärm vorgesehen ist. Bei der Festsetzung der Emissionskontingente wurden jedoch Verkehrs- und Gewerbelärm zusammengefasst betrachtet. Es wird daher angeregt die festgesetzten Emissionskontingente insbesondere für die Nachtzeit anzuheben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Die Trennung der verschiedenen Lärmquellen wurde innerhalb der schalltechnischen Untersuchung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz vorgenommen. Dem Gewerbelärm zugeordnet wurde lediglich der Verkehr, der auf dem privaten Grundstück des Gewerbetreibenden durch An- und Ablieferung oder An- und Abfahrten entsteht. Der Verkehr auf den öffentlichen Straßen wurde nicht in die festgesetzten Emissionskontingente der Gewerbe- und Industriegebiete einbezogen. Eine Erhöhung der Emissionskontingente insbesondere zur Nachtzeit wird daher nicht als sinnvoll erachtet. Eine Erhöhung würde zu weiteren Einschränkungen in dem geplanten Mischgebiet führen.
2_2		05.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass die als Begründung aufgeführten §§ aus dem Baugesetzbuch (§ 9 BauGB) und der Baunutzungsverordnung (§ 8 BauNVO) in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die aufgeführten Paragraphen des BauGB und der BauNVO wurden angepasst.
2_3		05.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass in dem ausgewiesenen Mischgebiet Konflikte zwischen der Nutzung eines Altenheims und einer handwerklichen / gewerblichen Nutzung entstehen können, da Pflegeeinrichtungen eine sehr sensible	Dem Hinweis wird widersprochen und der Anregung nicht gefolgt. Die BauNVO gibt in § 3 Abs. 4 an, dass in allen Gebietstypen, die über die §§ 2 bis 7 geregelt werden, die zulässigen Wohngebäude auch die Gebäude umfassen, die ganz oder

			<p>Nutzungsart darstellen. Daher sieht die BauNVO Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen grundsätzlich in „Reinen Wohngebieten“ vor (vgl. 3 Abs. 4 BauNVO).</p> <p>Es wird daher angeregt, auf Grundlage des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG von der Ansiedlung eines Altenheims abzusehen.</p>	<p>teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Daher ist diese Nutzung auch in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässig und verträglich.</p> <p>Mischgebiete zeichnen sich durch die räumliche Nähe von Wohnen und Gewerbe aus. In dieser Gebietsausweisung wird immer vorausgesetzt, dass beide Nutzungsarten gegenseitig Rücksicht nehmen.</p>
2_4		05.11.2015	<p>Es wird angeregt bei der Umsetzung der Planung auf eine dem Mischgebiet angepasste Zusammensetzung von Gewerbe und Wohnen zu achten, da die Erfahrung zeigt, dass immer öfter Handwerksbetriebe zugunsten von Wohnnutzung aus Mischgebieten verdrängt werden, wenn von Seiten der zuständigen Behörde keine Steuerung erfolgt.</p>	<p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung eines Mischgebietes bedeutet, dass innerhalb eines funktionalen Zusammenhangs eine verträgliche Mischung aus Gewerbe und Wohnen entstehen soll. Eine weitere planungsrechtliche Steuerung ist nicht möglich.</p> <p>Die Einhaltung einer verträglichen Nutzungsmischung wird in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren Beachtung finden.</p>
3_1	Geologischer Dienst	09.11.2015	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Stadtgebiet von Kleve bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW (DIN 4149:2005-04) „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen sind.</p> <p>Das Plangebiet wird der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 0 / S zugeordnet. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.</p>
3_2		09.11.2015	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Baugrund des Plangebietes überwiegend durch Auftragsböden (künstlich veränderte Böden) über fluviatil abgelagerte Bodensubstrate der Auenterrasse innerhalb der Altstromlandschaft der Rheinniederung gebildet wurde. Der Baugrund ist</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren beachtet.</p>

			daher objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Zudem ist der höchst mögliche Grundwasserstand zu ermitteln.	
3_3		09.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes verschiedenen Bohrungen für Landesgrundwassermessstellen befinden. Diese Bohrungen sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein Hinweis auf die Bohrung und Brunnenanlagen wird in die Planzeichnung übernommen.
3_4		09.11.2015	Es wird angeregt die aktiven Landesgrundwassermessstellen bei der Überplanung des Geländes zu erhalten.	Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Es wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, der auf den Erhalt hinweist.
4	LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland	11.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass für die ehemalige Kakao- und Schokoladenfabrik Bensdorf das Eintragungsverfahren gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz eingeleitet wurde und vermutlich bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans zum Abschluss gelangt sein wird. Es wird daher angeregt, die Formulierung im Umweltbericht auf S. 28 zu ändern.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Umweltbericht ebenso wie die Begründung gibt den aktuellen Bearbeitungsstand wieder. Eine Umformulierung bezüglich des Denkmals ist daher im Umweltbericht derzeit nicht notwendig. Die Planzeichnung setzt bereits ein Denkmal fest, so dass der Schutzstatus klar definiert ist. Zusätzlich ergibt sich aus dem Denkmalschutzgesetz unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans weiterer Schutz.
5	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54 Gewässerschutz	12.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben sich nicht in einem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 112 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) befindet. Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM) - als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes - wurde jedoch der Rhein als Risikogewässer identifiziert, das ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweist. Für die ermittelten Risikogebiete wurden Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben innerhalb der Gebiete liegt, die bei einem häufigen und mittleren (HQ100) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf enthält derzeit schon einen Hinweis auf die Risikogebiete sowie auf das Hochwasserrisikomanagement.

			von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Zudem liegt das Vorhaben in den Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses des Rheins.	
6_1	Stadtwerke Kleve GmbH	12.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebiets aufgrund der Nähe zur Umspannanlage „Kleve“ viele versorgungsrelevante Mittelspannungsleitungen befinden. Es wird angeregt diese Leitungstrassen in ihrer Lage zu belassen und planungsrechtlich abzusichern, dass diese auf öffentlicher Fläche verbleiben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die versorgungsrelevanten Mittelspannungsleitungen werden in den Trassen belassen.
6_2		12.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass im nördlichen Bereich des ehemaligen Bensdorp-Geländes (Nutzungsgebiet 1) die Baufenster bzw. privaten Flächen auf den Bereichen liegen, in denen sich Mittel- und Niederspannungskabel sowie weitere Versorgungsleitungen befinden. Es wird angeregt diese Leitungstrassen in ihrer Lage zu belassen und planungsrechtlich abzusichern, so dass diese auf öffentlicher Fläche verbleiben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baufenster im Bereich des ehemaligen Bensdorp-Geländes werden verlegt, sodass die Bereiche der Mittel- und Niederspannungskabel sowie der Versorgungsleitungen frei bleiben. Sofern die Leitungen und Kabeltrassen sich nicht auf öffentlichen Flächen befinden, werden diese durch Leitungsrechte gesichert.
6_3		12.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der neugeplanten öffentlichen Zufahrt zum Werksgelände im Norden des Plangebiets die Einschleifung der KTS über privaten Grund in die öffentliche Straße notwendig wird. Es wird angeregt für die notwendigen Leitungswege eine Baulast einzutragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Im Zuge der Entwicklung des gesamten Areals der ehemaligen Margarine Union wird die Verlegung verschiedener Leitungen auf dem privaten Gelände des ansässigen Betriebes notwendig. Die Planungen werden von Seiten des Betriebes durchgeführt, eine Abstimmung sowohl mit den Stadtwerken als auch mit der Stadtverwaltung diesbezüglich ist notwendig. Daher wird von der Eintragung einer Baulast abgesehen.
6_4		12.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Gebäudebestandes auf dem ehemaligen Bensdorp-Gelände eine Ortsnetzstation befindet, für die ein Ersatzstandort auf öffentlichem Grund gefunden werden muss. Zudem ist ggf. eine zweite Ortsnetzstation notwendig. Der im Bebauungsplan	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorschläge für die Verortung der Ortsnetzstationen wurden in Teilen berücksichtigt und ein neuer Standort für die Ortsnetzstationen abgestimmt.

			vorgeschlagene Standort für eine Ortsnetzstation im Bereich des neu geplanten Parkplatzes erscheint nicht geeignet. Es wird vorgeschlagen eine Ortsnetzstation im Osten der geplanten privaten Grünfläche zu verorten und eine zusätzliche im östlichen Teilbereich des Plangebiets an der bestehenden van-den-Bergh-Straße (Nutzungsgebiet 5). Die genauen Standorte können dem Plan der Stellungnahme entnommen werden.	
6_5		12.11.2015	Im bisherigen Kurvenbereich der Wiesenstraße an den Bahnschienen befinden sich Versorgungsleitungen inklusive Schieberkreuze. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Zugänglichkeit der Absperrarmaturen jederzeit gewährleistet sein muss.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung wird diesbezüglich ein Hinweis aufgenommen.
6_6		12.11.2015	An der van-den-Bergh-Straße befinden sich neben der Straße Versorgungsleitungen, die in der Planzeichnung durch Baufenster auf privatem Grund überplant sind. Hier wird angeregt die Trassenführung von Bebauung freizuhalten. Zudem befindet sich in diesem Bereich eine Gashochdruckleitung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Anregung wird gefolgt. Die Baufenster werden verschoben, so dass die Versorgungsleitungen nicht durch Baufenster überplant werden.
6_7		12.11.2015	Die van-den-Bergh-Straße wurde in der Planzeichnung in einem Teilbereich verschmälert. Dort befinden sich jedoch in den Randbereichen der Fahrbahn beidseitig Mittelspannungskabel. Zudem ist dort zurzeit ein Niederspannungskabel für kurzfristige Baumaßnahmen.	Der Anregung wird gefolgt. Die van-den-Bergh-Straße wurde in dem Planentwurf zur Offenlage verschmälert, da der Straßenraum deutlich zu groß dimensioniert ist und die Fläche nicht mehr in Gänze benötigt wird. Aufgrund der Lage der vorhandenen Trassen wird diese Idee jedoch verworfen. Die Straßenführung wird daher in dem Ausmaß beibehalten, um die Trassenführung wie bislang sicherzustellen. Um dennoch den überdimensionierten Straßenraum attraktiver zu gestalten besteht z.B. die Möglichkeit durch eine Neustrukturierung einen breiten Fahrradbereich einzurichten. Derartige Maßnahmen können jedoch nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

6_8		12.11.2015	Östlich der van-den-Bergh-Straße befindet sich innerhalb eines Baufensters (Nutzungsgebiet 2) die Hauptleitung Wasser für den Industriebetrieb.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Entwicklung des gesamten Areals der ehemaligen Margarine Union wird die Verlegung verschiedener Leitungen auf dem privaten Gelände des ansässigen Betriebes notwendig. Die Planungen werden von Seiten des Betriebes durchgeführt, eine Abstimmung sowohl mit den Stadtwerken als auch mit der Stadtverwaltung und der Eigentümer der Flächen diesbezüglich ist im weiteren Verfahren notwendig.
6_9		12.11.2015	Es wird darauf hingewiesen die Verschiebung der van-den-Bergh-Straße / Wiesenstraße im Süden des Plangebiets zu überdenken, da bei einer Realisierung der Planung eine Verlagerung sowohl von Mittelspannungskabeln wie auch von Gas- und Wasserversorgungsleitungen notwendig würde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage der Versorgungsleitungen wird im Entwurf berücksichtigt und die Baufenster werden dementsprechend angepasst.
6_10		12.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass bei neu geplanten Straßen jeweils eine 1 m breite Trasse für Versorgungsleitungen zu berücksichtigen ist. Beiderseits der Trasse ist ein Schutzstreifen von 2,5 m erforderlich, indem weder Überbauung noch Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei den Planungen beachtet.
7	LVR-Dezernat Finanz- und Immobilienmanagement	03.11.2015	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Es wird darum gebeten das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gesondert um Stellungnahme zu bitten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Behörden wurden im Verfahren bereits beteiligt (siehe 5 Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege) und die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung betrachtet.
8	Deichverband Xanten - Kleve	06.11.2015	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Regenwassereinzugsgebiet Nr. 14 befindet. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass in dem zu erstellenden Entwässerungskonzept die wasserwirtschaftliche Untersuchung des Einzugsgebiets Spoykanal zu berücksichtigen ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
9_1	Deutsche Bahn AG	13.11.2015	Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegenüber den Planungen, es sind jedoch folgende Hinweise zu beachten: - Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

			<p>Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.</p> <p>- Bei der Planung von Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung von Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer des Objekts sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.</p>	
9_2		13.11.2015	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung der bahnnahen Flächen als Mischgebiet die Ansiedlung von Firmen mit Bahnversand und dem Bedürfnis nach Gleisanschluss erschwert bzw. verhindert wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung als Mischgebiet widerspricht grundsätzlich nicht einer gewerblichen Nutzung, solange die Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stört. Demnach wird eine gewerbliche Nutzung nicht verhindert jedoch eingeschränkt. Aufgrund der sehr zentralen Lage innerhalb des Stadtgebietes zwischen Kellen, der Hochschule Rhein – Waal und der Innenstadt ist die Ausweisung eines Mischgebietes unter städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll. Eine rein gewerbliche Nutzung mit störenden Gewerbebetrieben ist an diesem Standort nicht wünschenswert. Es gibt andere Flächen an der Bahnlinie im Stadtgebiet von Kleve, an denen derartige Nutzungen besser verortet sind.</p>
			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass Abstandsflächen einzuhalten sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der rechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen geprüft und berücksichtigt.</p>
			<p>Bei allen baulichen Veränderungen in der Nähe der Bahnanlagen ist die DB AG durch</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen</p>

			aussagekräftige Unterlagen zu beteiligen	
9_3		13.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass sich im angegebenen Bereich des Plangebietes Versorgungsleitungen der Gleisfeldbeleuchtung, Wegebeleuchtung und andere Versorgungskabel befinden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da der Stellungnahme nicht zu entnehmen ist, wo genau die Leitungen verlaufen ist eine Berücksichtigung der Leitungen schwierig. Im weiteren Verfahren wird Kontakt zur Deutschen Bahn AG aufgenommen, um weitere Informationen zu erhalten.
10_1	IHK – Niederrheinische Industrie- und Handelskammer	16.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Planungen und die Festsetzung großer Teilbereiche des Plangebietes als Mischgebiet die Entstehung einer Gemengelage und ein damit einhergehender städtebaulicher Konflikt gefördert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ihm wird jedoch in Teilen widersprochen. Richtig ist, dass durch die Planungen ein vorhandener Industriebetrieb in ein Umfeld planungsrechtlich eingeordnet wird, welches durch gewerbliche und mischgebietstypische Nutzungen geprägt sein wird. Aufgrund der sehr zentralen Lage des Gebietes zwischen Innenstadt, Hochschule Rhein-Waal und dem durch Wohnen geprägten Ortsteil Kellen ist eine gewisse Gemengelage bereits vorhanden und wird positiv betrachtet, da eine gemischte Nutzung in diesem Bereich städtebaulich erwünscht ist. Auch im Bestand liegt der Bereich in direkter Nähe zu einem gemischten Umfeld, welches auch Wohnnutzung aufweist. Das ansässige Unternehmen ist aufgrund seines 24-Stunden-Betriebes und dem damit einhergehenden Verkehrsaufkommen zu Nachtzeiten als Industriebetrieb zu klassifizieren. Durch den Wegfall der Margarine Union ist die sehr zentrale Fläche bereits vor einigen Jahren zu großen Teilen brachgefallen. Eine rein gewerbliche Nachnutzung birgt in diesem Bereich der Stadt ein großes Konfliktpotenzial. Die bereits beschriebene Nähe zu anderen Nutzungen aber auch die Erhöhung des LKW-Verkehrsaufkommens bei einer stark gewerblichen Nutzung würde weite Teile des Umfeldes beeinträchtigen und stellt ein Konfliktpotenzial dar. Daher wurde in dem Planentwurf eine Zonierung des Bereichs vorgenommen. Der Standort des vorhandenen Betriebs wird als Industriegebiet festgesetzt, um größtmögliche Freiheiten in

				<p>Bezug auf Produktionsabläufe, Emissionen etc. zu geben. Die angrenzenden Flächen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen sind insbesondere in den Nachtstunden unempfindliche gegenüber Emissionen und durch die Einschränkung wird sichergestellt, dass dort nur Betriebe angesiedelt werden können, die die bereits bestehende Belastung durch Lärmemissionen nicht verstärken. Diese Einschränkung ist unproblematisch, da die Lärmbelastungen insbesondere in den Nachtstunden auftreten, die bei Gewerbebetrieben aufgrund der Arbeitszeiten unproblematisch sind. Erst an das eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzend wird ein Mischgebiet ausgewiesen. So kann eine ausreichende Trennung zwischen der störenden industriellen Nutzung und den sensiblen Mischgebietstypischen Nutzungen erreicht werden. Zusätzlich werden durch verschiedene Schallschutzmaßnahmen die Auswirkungen auf das Mischgebiet beschränkt.</p>
10_2		16.11.2015	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Planungen den Standortanforderungen des ansässigen Betriebes als 24-Stunden-Betrieb nicht ausreichend Rechnung getragen wird. Durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen wird zwar der bestehende Betrieb abgesichert, mit der geplanten Emissionskontingentierung wird das Emissionsverhalten des Betriebes jedoch für die Zukunft „gedeckelt“. Aufgrund der positiven Entwicklungen an dem Standort sind zukünftig Erweiterungen bzw. ergänzende bauliche Maßnahmen der Firma zu erwarten, die durch die Planungen beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Entwurf zum Landesentwicklungsplan verwiesen, dessen Grundsatz 6.3-2 aussagt, dass die Regionalplanung und die kommunale Bauleitplanung dafür Sorge tragen müssen, „dass durch das Heranrücken anderer Nutzungen die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Kleve ist daran interessiert, den ansässigen Betrieb an seinem jetzigen Standort zu erhalten und versucht durch die Ausweisungen des Bebauungsplans einerseits die Einschränkungen für den Betrieb so gering wie möglich zu halten und mögliche Konflikte zu vermeiden und andererseits die angrenzenden Brachflächen sinnvoll zu entwickeln. Daher wird der Standort des ansässigen Industriebetriebs durch die Ausweisung eines Industriegebiets gesichert. Die Erstellung des Bebauungsplans insbesondere in Bezug auf Festsetzungen zu Lärmkontingenten für den Standort des Industriebetriebs erfolgt in Abstimmung mit dem Betrieb, um weitgehend Einschränkungen zu verhindern. Aufgrund einer eingegangenen Stellungnahme wurden für die schalltechnische Untersuchung Werte zu Grunde gelegt, die eine Verdopplung der heutigen Produktion ermöglichen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die</p>

			<p>Entwicklungsmöglichkeiten für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe innerhalb bestehender Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.“ Es wird daher angeregt den gesamten Bereich der ehemaligen Margarine Union und des angrenzenden Bendsorp-Geländes als rein gewerblichen Bereich zu entwickeln. Es ist in jedem Fall eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger Unternehmen zu vermeiden.</p>	<p>Aufstellung des Bebauungsplans 2-305-0 der ansässige Industriebetrieb Einschränkungen erhalten wird. Durch die Überplanung der angrenzenden Flächen und die Ausweisung eines Mischgebiets in der Nähe des Standortes werden Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebs nicht nur räumlich sondern auch in Bezug auf Lärm und weitere Emissionen möglicherweise eingeschränkt. Allerdings befindet sich der Betrieb bereits heute in einer Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen, die auch jetzt schon berücksichtigt werden müssen. Da jedoch der Industriebetrieb in direkter Nähe zur Hochschule und nahe der Klever Innenstadt positioniert ist, ist eine rein gewerbliche oder industrielle Nutzung der gesamten Fläche der ehemaligen Margarine Union aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert und für die Umgebung auch nur bedingt verträglich. Die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich ist historisch bedingt, da die Gewerbebetriebe in der Randlage der Gemeinde Kellen verortet wurden. In den letzten Jahrzehnten sind jedoch die Innenstadt und der Ortsteil Kellen verstärkt zusammengewachsen, eine Randlage ist nicht mehr erkennbar. Auch im Entwurf zum neuen Regionalplan ist der Bereich der ehemaligen Margarine Union nicht mehr in Gänze dem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) zugeordnet. Teilbereiche wurden dort bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Diese Darstellung entspricht den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Kleve und des Bebauungsplans 2-305-0.</p>
11_1	Kreis Kleve – Untere Landschaftsbehörde	17.11.2015	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Landschaftspflegerischen Begleitplan bei der Eingriffsbewertung eine fehlerhafte Berechnung gemacht wurde. Die Grundflächenzahl (GRZ) in der Tabelle auf S. 13 stimmt nicht mit der im Plan angegebenen GRZ überein. Zudem wurde nicht berücksichtigt, dass die festgesetzte GRZ bis zu 50</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannte Tabelle hat zwar fehlerhafte Angaben bezüglich der GRZ im Bebauungsplan, die Berechnung zur unversiegelten Fläche ist jedoch korrekt und entspricht den Vorgaben. Eine theoretische Überschreitung der Werte wird nicht mitberechnet. Die Berechnung von zusätzlichen 30.000</p>

			% überschritten werden darf bzw. maximal bis zu einer GRZ von 0,8. Diese zusätzliche mögliche Versiegelung ist in der Berechnung zu berücksichtigen. Bei einer korrigierten Berechnung ergibt sich ein Defizit von 30.000 Ökopunkten. Bei einer Gegenüberstellung der Flächenbilanzen muss zudem die Gesamtfläche des Planbereiches übereinstimmen. Diese Übereinstimmung ist nicht gegeben.	Ökopunkten ist nicht nachvollziehbar, da das Plangebiet bislang eine gewerblich bzw. industriell geprägte Fläche war. Der Ausgleich kann daher nicht angepasst werden.
11_2		17.11.2015	Die Protokolle der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden beigefügt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Protokolle werden den Unterlagen zum Bebauungsplan hinzugefügt.
11_3	Kreis Kleve – Untere Bodenschutzbehörde	17.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass die Altstandorte „Lebensmittelunion Kleve“ und „Schokoladenfabrik Bensdorp / Turmgarage“ sowohl in der zeichnerischen Darstellung als auch in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt werden sollen mit dem Hinweis, dass gegebenenfalls vor entsprechenden Nutzungsänderungen noch – in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde – der Nachweis für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erbringen wäre.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Alle in dem Plangebiet vorhandenen Altstandorte werden in die Planzeichnung aufgenommen. Eine Kennzeichnung in der Planzeichnung, dass bei Nutzungsänderungen der Nachweis für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erbracht werden muss, wird aufgenommen.
11_4	Kreis Kleve – Untere Immissionsschutzbehörde	17.11.2015	Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde Bedenken. Das Sachverständigenbüro beurteilt lediglich die Errichtung eines geplanten Altenheimes und eines Mehrfamilienhauses im Bereich MI2, nicht das gesamte Plangebiet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein umfangreiches Gutachten über Sport-, Verkehr- und Gewerbelärm wird derzeit erstellt und im Verfahren eingearbeitet.
11_5		17.11.2015	Lediglich in den Gebieten MI1, MI2 und MI8 können die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. In den übrigen Gebieten findet trotz der geplanten Maßnahmen eine Überschreitung der Werte statt. Die übrigen Unterlagen zum Bebauungsplan betrachten alle das gesamte Gebiet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird die schalltechnische Untersuchung auch das gesamte Plangebiet betrachten.
11_6		17.11.2015	Die schalltechnische Stellungnahme vom 30.09.2015 zeigt verschiedene Möglichkeiten für	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wurde die in der schalltechnischen

			Schallschutzmaßnahmen auf, eine konkrete Festlegung auf einzelne Maßnahmen, die geeignet sind die zulässigen Richtwerte für das ganze Gebiet einzuhalten, wurde nicht durchgeführt.	Stellungnahme genannte Lärmschutzwand festgesetzt. Die übrigen Maßnahmen sind nicht Bebauungsplan relevant. Daher wurden Emissionskontingente festgesetzt, die eingehalten werden müssen, um die Richtwerte für die Mischgebiete zu erreichen. Durch welche Maßnahmen die Kontingente eingehalten werden, muss sich im weiteren Verfahren ergeben und vertraglich geregelt werden.
11_7		17.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass es unklar ist, wie der ansässige Industriebetreiber verpflichtet werden soll, die Schalleistungspegel der Kühltürme auf das notwendige Maß zu reduzieren. Weiterhin fehlt die Angabe dazu, wie die Reduktion technisch umsetzbar ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der ansässige Betrieb prüft aktuell, ob die Einhausung der Kühltürme möglich ist. Sollte das nicht möglich sein, werden im weiteren Verfahren in Kooperation mit dem ansässigen Betrieb Maßnahmen zur Reduktion der Lärmemissionen entwickelt. Parallel werden von Seiten der Stadtverwaltung Planungen entwickelt, welche durch eine andere Bebauungsstruktur des eingeschränkten Gewerbegebietes eine Reduktion der Lärmimmissionen im Bereich des Mischgebietes bewirken. Diese Planungen werden schalltechnisch überprüft und vertraglich geregelt.
11_8		17.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.2 Lärmkontingente für die Gewerbegebiete festgesetzt wurden. Die Ermittlung der Werte ist unklar, da in der schalltechnischen Stellungnahme lediglich Kontingente für das Industriegebiet ermittelt wurden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Emissionskontingente für das eingeschränkte Gewerbegebiet wurden aus einem älteren Gutachten entnommen, welches für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 2-294-0 für das Gelände der ehemaligen Margarine Union erstellt wurde. Eine neue schalltechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren erstellt, dann können die festgesetzten Kontingente durch die aktuellen Berechnungen ersetzt werden.
11_9		17.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass die textliche Festsetzung unter Punkt 9 – der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Schallkontingente ist bis zur Inbetriebnahme der Gebäude in dem MI- und GE-Gebiet zu erbringen – geändert werden sollte. Es ist sinnvoller diesen Nachweis schon bei Erteilung der Baugenehmigung zu fordern. Zudem fehlt die Festsetzung, dass der Nachweis auch für Gebäude im GI zu erbringen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Nachweis der Einhaltung der Kontingente soll nicht an die Baugenehmigung geknüpft werden, da es dann einen größeren zeitlichen Verzug mit den Bauarbeiten geben wird. Durch die Festsetzung, den Nachweis vor Inbetriebnahme zu erbringen kann parallel zur Durchführung von Schallschutzmaßnahmen bereits mit den ersten Neubauten begonnen werden. Dennoch wird gewährleistet, dass vor Inbetriebnahme der Nachweis für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich des Mischgebietes erbracht

				wird.
11_10		17.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass bei den graphischen Darstellungen der schalltechnischen Untersuchung die Darstellung der Umgebung fehlt. Es ist davon auszugehen, dass die nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte für die Wohnhäuser van-den-Bergh-Straße 36, 38, 40, 42, 44 und 46 ebenfalls nicht eingehalten werden können. Die zulässigen Werte sind jedoch auch bei der bestehenden Wohnbebauung einzuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Gutachter weitergegeben. Die genannten Wohngebäude im Bestand liegen innerhalb eines in einem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes. Daher können die Richtwerte für ein Wohngebiet hier nicht als Maßgabe angenommen werden. Durch die Festsetzungen in den Bebauungsplan 2-305-0 werden die angrenzenden Gebiete nicht stärker durch Lärmimmissionen belastet als bisher, insbesondere da im direkten Umfeld Mischgebiete ausgewiesen werden. Bislang war der gesamte Bereich faktisch ein Industriegebiet. Die Umgebung profitiert daher von den Festsetzungen.
12	Deichschau Rindern	20.10.2015	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
13	Erzbischöflicher Schulfonds Köln	21.10.2015	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken	
14	Straßen NRW	30.10.2015	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
15	Westnetz GmbH	09.11.2015	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	

Offenlage vom 20.10.2015 – 20.11.2015

Private Anregungsgeber

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1_1	Privat 1	20.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Dringlichkeitsbeschluss die Planungen übereilt durchgeführt werden. Das im Eilverfahren in die Planung mitaufgenommene Bensdorp-Gelände wurde beplant, ohne eine ausreichende Beratung wie für den restlichen Bereich des Bebauungsplangebietes vorzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ihm wird jedoch widersprochen. Der Bebauungsplan wurde am 29.04.2015 vom Rat der Stadt Kleve zur Offenlage beschlossen. Danach wurden jedoch weitere schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse bedingten eine Änderung der Lärmschutzwand sowie eine Änderung der festgesetzten Emissionskontingente. Diese Änderungen bedingten den erneuten Beschluss der Offenlage, der durch einen Dringlichkeitsbeschluss am 08.10.2015 beschlossen wurde. An den Baufenstern und der städtebaulichen Konzeption wurden durch den Dringlichkeitsbeschluss keine Änderungen vorgenommen. Es wird daher zurückgewiesen, dass aufgrund der Dringlichkeit das städtebauliche Konzept übereilt erstellt wurde.
1_2			Es wird darauf hingewiesen, dass Planungen des Eigentümers keinen Eingang in den Bebauungsplanentwurf gefunden haben. Da die Baufenster nicht mit den Planungen übereinstimmen, ist eine baldige Änderung des Bebauungsplans notwendig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Verfahrens wurden von Seiten des Eigentümers keine Planungen an die Verwaltung herangetragen, daher konnten diese auch keine Berücksichtigung finden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist noch nicht abgeschlossen. Sollte der Eigentümer andere Planungen verfolgen, können Änderungen des Bebauungsplanentwurfes erfolgen, soweit diese den Zielen der Stadtentwicklung und den übrigen rechtliche Vorgaben entsprechen. Weiterhin besteht gem. § 1 Abs. 3 kein Anrecht auf Aufstellung eines Bebauungsplans. Bei Planungen seitens des Eigentümers besteht kein Anrecht darauf, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan entsprechend den Planungen geändert wird.
1_3			Es wird darauf hingewiesen, dass die Eiligkeit des Vorgehens nicht notwendig ist, da außer für kleine Teilbereiche wie z.B. das ehemalige Verwaltungsgebäude keine detaillierten Planungen vorliegen. Zudem ist es nicht	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Dringlichkeit wurde vom Rat der Stadt Kleve durch Beschluss vom 04.11.2015 bestätigt.

			gesichert, dass das Projekt, welches die Dringlichkeit notwendig machte, tatsächlich realisiert wird. Es wird weiterhin die Dringlichkeit des Projektes angezweifelt, da die Beantragung von Fördermitteln einen längeren Vorlauf benötigt.	
1_4			Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwaltung bereits angekündigt hat, Bauvorhaben nach § 33 BauGB genehmigen zu wollen und die Rechtskraft des Bebauungsplans nicht abzuwarten. Der Bebauungsplan soll daher nie beschlossen werden. So werden die Kontrollmöglichkeit durch einen Bebauungsplan sowie die Möglichkeit den Bebauungsplan zu beklagen verhindert. Es wird darauf hingewiesen, dass durch dieses Vorgehen bereits in der Vergangenheit Bürger ausgetrickst worden seien.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ihm wird jedoch widersprochen. Das Baugesetzbuch bietet die Möglichkeit vor Rechtskraft eines Bebauungsplans nach § 33 BauGB Bauvorhaben unter bestimmten Voraussetzungen genehmigen zu können. Dieses Vorhaben ist daher kein Trick der Verwaltung sondern geltendes Recht. Dennoch ist es Ziel der Stadt Kleve den Bebauungsplan in die Rechtskraft zu bringen, um die Zielsetzungen des Bebauungsplans abzusichern.
1_5			Es wird darauf hingewiesen, dass die für die Baufenster auf dem Bendsorp-Gelände festgesetzte Firsthöhe von 12 m dazu führt, dass das „Uhrentürmchen“ nur noch von einiger Entfernung über die Neubauten hinweg zu sehen ist. So werde der Eindruck erweckt, dass das Uhrentürmchen sich deplatziert auf einem modernen Gebäude befinde. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Gebäude versperren die Sicht aus Richtung Innenstadt und Bahnhof. Aus Kellen kommend behindern die neuen Gebäude die Sicht auf das „Uhrentürmchen“ und die Schwanenburg.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die das Bendsorp-Gebäude umgebende Bebauung wurde durch kleinteilige Baufenster festgesetzt, um immer wieder den Blick auf das Denkmal freizugeben. Eine komplette Freistellung des Baudenkmals ist weder städtebaulich noch aus Sicht des Denkmalschutzes sinnvoll oder notwendig. Vielmehr soll durch eine neue Bebauung das Denkmal gefasst und in ein attraktives Umfeld eingebettet werden. Die Bebauungsstruktur wurde jedoch noch einmal verändert und aufgelockert. Zusätzlich besteht für jedes Denkmal ein Umgebungsschutz gem. Denkmalschutzgesetz, so dass auch auf Baugenehmigungsebene auf die Verträglichkeit der Neubauten mit dem Denkmal geachtet werden muss.
1_6			Durch die neuen Planungen werde die Wiesenstraße zu einer engen Schlucht, bislang fungiert sie als großzügiger Eingang in die Innenstadt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auffassung des Anregungsgebers wird jedoch nicht geteilt. Die Wiesenstraße bildet einen großen Straßenraum der momentan von beiden Seiten nicht eindeutig gefasst ist. Die Gebäudestruktur wurde jedoch noch einmal bearbeitet. Um die neuen Planungen den Gegebenheiten besser anzupassen wurden entlang der Wiesenstraße Baufenster ausgewiesen,

				die nicht entlang der Straße orientiert sind, sondern sich an der Gebäudestellung der gegenüberliegenden Straßenseite orientiert. Die Entstehung einer engen Schlucht kann somit verhindert werden.
1_7			Das Baufenster im Bereich des Mischgebietes MI2, welches im Bereich des jetzigen Verwaltungsgebäudes entstehen soll, ist zwar durch die Festsetzung von vier Vollgeschossen und möglichem Staffelgeschoss etwas niedriger als das sechs-geschossige Verwaltungsgebäude, aufgrund seiner Dimension wirkt es jedoch gewaltiger.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Auffassung des Anregungsgebers wird jedoch nicht geteilt. Das Plangebiet hat eine innerstädtische Lage und ist somit für eine verdichtete Bebauung geeignet. Der angesprochene Baukörper ist zwar breiter in seiner Kubatur, ist jedoch den vorhandenen Gegebenheiten angepasst. Insbesondere die Gebäude der nahegelegenen Hochschule sind deutlich massiver. Zudem sieht der Bebauungsplan das Gebäude im Zusammenhang mit einer großzügigen Grünfläche vor, so dass einer zu starken Verdichtung des Bereichs entgegen gewirkt wird.
1_8			Die nördlich davon geplanten Baukörper werden ebenfalls bis zu 15 m hoch, haben jedoch eine vergleichsweise schmale Grundfläche. Diese schmale, hohe Form ähnelt einer Hochhaussiedlung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Auffassung des Anregungsgebers wird jedoch nicht geteilt. Die Größen der Baufenster entsprechen den Standards für Gebäude im Bereich der Mischnutzung. Zu tiefe Gebäude sind aufgrund mangelnder Belichtung im Innenbereich nur schwer für unterschiedliche Nutzungen wie z.B. Wohnen oder Büros geeignet. Die Höhe von 15 m erscheint aufgrund der Lage des Gebietes im Stadtgefüge angemessen und entspricht in weiten Teilen der näheren Umgebung.
1_9			Sämtliche Gebäude im MI2 werden das Bendsdorf-Gebäude überragen und somit aus einiger Entfernung z.B. vom Waldhang über der Villa Nova einen modernen Hintergrund zu dem historischen Gebäude bilden anstatt es frei zu stellen und daher stellt die Planung eine deutliche Verschlechterung zum jetzigen Zustand dar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Auffassung des Anregungsgebers wird jedoch nicht geteilt. Es ist nicht Ziel des Bebauungsplans das Denkmal von allen Orten des Stadtgebietes aus sichtbar zu machen. Die Baufenster wurden jedoch noch einmal überarbeitet. Siehe Abwägung 1_5
1_10			Für die Planungen zum Gebiet MI3 gelten die gleichen Aussagen wie für MI2.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Auffassung des Anregungsgebers wird jedoch nicht geteilt. Siehe Abwägung 1_8
1_11			Die Planungen für die Nutzungsgebiete MI5 und MI6 lassen keine sinnvolle oder attraktive Nutzung erkennen und erwecken den Eindruck von	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Auffassung des Anregungsgebers wird jedoch nicht geteilt. Die Baufenster lassen ausreichend Freiraum für eine

			Mietskasernen.	attraktive Gestaltung der Gebäude. Aufgrund der Festsetzung von großen Baufenstern wird eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit gegeben, wie sie für Mischgebiete notwendig und sinnvoll ist. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist für Mischgebiete eher gering und soll eine zu starke Verdichtung verhindern sowie eine attraktive Außenraumgestaltung ermöglichen. Die Staffelung der Vollgeschosse von MI5 zu MI6 soll einen allmählichen Übergang zu der kleinteiligeren Bebauung im angrenzenden östlichen Bereich ermöglichen.
1_12			Die geplanten Baukörper im Bereich MI7 versperren den Blick auf das denkmalgeschützte Unionsgebäude und umgekehrt versperren sie von der Union aus den Blick auf den Bahnhof. Eine Betonung des Gebäudes und eine Unterstützung seiner Wirkung kann durch die Baukörper nicht gesehen werden. Die Parkplatzanlage könnte eingegrünt oder aber tiefer gelegt werden, dann könnte der Blick auf das Gebäude freigestellt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Auffassung des Anregungsgebers wird jedoch nicht geteilt. Durch die Verlagerung des P&R-Parkplatzes in den westlichen Bereich der Wiesenstraße wird die große Parkplatzfläche vor dem Denkmal entfernt. Die geforderte Tieferlegung des Parkplatzes ist dabei keine Lösung. Aufgrund der Grundwasserverhältnisse wäre diese Lösung zum einen technisch aufwendig und kostspielig und zum anderen würde der Blick dennoch auf die Stellplätze fallen, es sei denn es würde eine Tiefgarage hergestellt. Eine hohe Eingrünung des Bereiches führt ebenfalls zu einer Einschränkung der Sicht auf das Gebäude und könnte zudem zu schlecht einsehbaren Angsträumen führen. Die Baufenster wurden so angelegt, dass in Teilbereichen der Blick auf das Denkmal vom Bahnsteig aus freigegeben wird. Die Baufenster werden noch einmal in ihrer Breite reduziert, um das Denkmal vom Bahnhof aus besser sichtbar zu machen.
1_13			Die Verlagerung bzw. Wegnahme des P&R-Parkplatzes wird kritisiert. Die P&R-Stellplätze am Bahnhof sind an der Stelle sinnvoll, da sie sich direkt an der Treppenanlage befinden. Die Verlagerung der Parkplätze zur Wiesenstraße kann nicht nachvollzogen werden. Die P&R-Anlage auch als Besucherparkplätze für die Innenstadt nutzen zu wollen belastet die wenigen Stellplätze an der Wiesenstraße doppelt. Zudem ist der Weg von der Wiesenstraße zum Bahnhof	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Auffassung des Anregungsgebers wird jedoch nur in Teilen entsprochen. In der Planung wird der P&R-Parkplatz in seiner Größe beibehalten, jedoch an die Wiesenstraße verlegt, so dass er bei der Zufahrt in die Innenstadt bereits sichtbar ist. So kann der Parkplatz für Besucher der Innenstadt besser genutzt werden. Die Gefahr einer zu starken Belastung der vorhandenen Parkplätze an der Wiesenstraße wird nicht gesehen. Die Wege von den Parkplätzen zum Übergang der Bahnschienen sind vergleichbar zu der jetzigen Wegeführung.

			viel weiter. Zudem werden auch die Wohnmobilstellplätze überplant.	Der Wohnmobilstellplatz ist lediglich ein Parkplatz zu ohne zusätzliche Angebote und ist lediglich als eine temporäre Zwischennutzung gedacht. Langfristig soll hier über eine andere Nutzung nachgedacht werden.
1_14			Die im MI8 angedachten Gebäude dürfen 3 m höher werden als die Gebäude in MI7 und MI6. Diese Abstufung erscheint nicht sinnvoll. Durch die Planungen werden die Wohnmobilstellplätze wie auch die Festwiese des Oktoberfests zugebaut. Für beides muss Ersatz geschaffen werden, obwohl der jetzige Standort für die Nutzungen sehr gut geeignet ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Auffassung des Anregungsgebers wird jedoch nicht geteilt. Die Höhe der Gebäude ergibt sich aus der Lage entlang der Bahnlinien. Durch die Gebäude kann die Belastung durch den Bahnlärm für das neu zu entwickelnde Gebiet reduziert werden. Der Wohnmobilstellplatz ist bereits bei Erstellung lediglich als temporäre Nutzung gedacht gewesen. Langfristig sollen diese Flächen anderweitig genutzt werden. Gleiches gilt für die Wiese des Oktoberfestes. Es ist nicht zielführend eine innerstädtische Brachfläche langfristig brachliegen zu lassen, um diese einmal im Jahr für ein Festzelt zu nutzen.
1_15			Es wird darauf hingewiesen, dass der Festsetzung als Mischgebiet kein konkretes Konzept zugrunde liegt. Die genannten Zwecke sind zu vage und erscheinen lediglich eine gewünschte Entwicklung darzustellen. Es wird bezweifelt, dass sich die angedachten Nutzungen realisiert werden können. Die Gebäude laden nicht zum Wohnen ein und es wird angezweifelt, dass so viel Raum für Büros, Praxen oder Kanzleien benötigt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Auffassung des Anregungsgebers wird jedoch nicht geteilt. Die Erstellung eines Bebauungsplans ist eine Angebotsplanung. Es muss kein konkretes Konzept eines Investors vorhanden sein. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist die Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche mit einer Mischung aus gewerblichen Flächen und Flächen für gemischte Nutzungen sinnvoll. Die Nähe zur Hochschule, zum Bahnhof und zur Innenstadt macht die Fläche sehr attraktiv für verschiedenen Nutzungen und dieser Umstand sollte auch genutzt werden.
1_16			Es wird darauf hingewiesen, dass der Verweis auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve für eine Steuerung des Einzelhandels nicht ausreicht, insbesondere da die Sortimentslisten nicht abgedruckt wurden. Auch lässt das Einzelhandelskonzept eine Vielzahl von Einzelhandelsnutzungen für das Plangebiet zu. Aufgrund der Größe des Gebietes ist zu klären, ob diese Vielzahl zusätzlicher Verkaufsfläche für die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sortimentslisten werden in die Festsetzungen aufgenommen. In den textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 1.1 und 1.2 für die einzelnen Nutzungsgebiete konkrete Aussagen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen getätigt. Diese Aussagen entsprechen den Angaben aus dem Einzelhandelskonzept. Eine fehlende Steuerwirkung wird hier nicht gesehen, die Kombination aus Einzelhandelskonzept und den getätigten textlichen Festsetzungen sind

			Stadt Kleve verträglich ist.	ausreichend. Weitere Steuerungsmöglichkeiten bestehen im Zuge eines Bebauungsplans nicht.
1_17			Auch der Verweis auf das Vergnügungsstättenkonzept reicht für eine Steuerung derartiger Ansiedlungen nicht aus.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Punkt 1.1 werden Vergnügungsstätten in Anlehnung an das Vergnügungsstättenkonzept ausgeschlossen. Diese Steuerung ist ausreichend, um Ansiedlungen zu verhindern.
2_1	Privat 2	25.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass durch die geplante Nutzungsänderung der angrenzenden Flächen auf dem Gelände und den Anlagen des ansässigen Industriebetriebes umfangreiche Maßnahmen getroffen werden müssen, um die im Bebauungsplan festgesetzten Grenzwerte einzuhalten. Diese Maßnahmen können nur in enger Abstimmung mit dem Betrieb und unter Abwägung der technischen und energetisch vertretbaren Möglichkeiten durchgeführt werden. Die Kosten für diese erforderlichen Maßnahmen werden nicht durch den Betrieb getragen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei den heute installierten Kühltürmen nicht die technische Möglichkeit gesehen wird, diese ohne Einbußen der Kühlleistung durch entsprechende Einhausung um bis zu 20dB zu reduzieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erste schalltechnische Untersuchung schlug ein Maßnahmenbündel vor, welches zur Einhaltung der Emissionskontingente geeignet schien. Die Maßnahmen wurden so ausgewählt, dass lediglich bauliche Maßnahmen umgesetzt werden müssen, die keinen Einfluss auf den Betriebsablauf oder die Organisation von Betriebsabläufen haben. Bislang wurde in dem Bebauungsplan lediglich die Schallschutzwand festgesetzt. Ergänzende Maßnahmen wurden lediglich in der Untersuchung vorgeschlagen, die genauen Maßnahmen werden vertraglich abgesichert. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme wurde sowohl der Planentwurf als auch die schalltechnische Untersuchung geändert, um eine Lösung zu entwickeln, die eine Bebauung es angrenzenden Bereiches ermöglicht ohne auf dem Grundstück des ansässigen Industriebetriebes Maßnahmen durchführen zu müssen. Die neue schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes.
2_2		25.11.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer erfolgreichen Realisierung sämtlicher vorgeschlagener Maßnahmen lediglich der bestehende Betrieb abgesichert wird. Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens sind in absehbarer Zukunft jedoch Betriebserweiterungen bzw. ergänzende bauliche Maßnahmen zu erwarten, die durch die vorliegende Planung erheblich beeinträchtigt werden. Momentan wird über 60.000t/Jahr produziert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Kleve ist daran interessiert, den ansässigen Industriebetrieb an seinem jetzigen Standort zu erhalten und versucht durch die Ausweisungen des Bebauungsplans die Einschränkungen für den Betrieb so gering wie möglich zu halten und Konflikte zu vermeiden. Neben der Sicherung des jetzigen Bestandes sollen dem Betrieb auch Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden. Die Stadt Kleve verfolgt jedoch auch sehr deutlich das Ziel der innerstädtischen Nachverdichtung und der Nachnutzung industrieller Brachflächen. Das Gelände der ehemaligen

			<p>Wenn die Entwicklung wie in den letzten Jahren weiter voran schreitet, ist eine Produktionsmenge von bis zu 150.000t/Jahr bei entsprechenden baulichen und anlagentechnischen Erweiterungen möglich. Durch die positive Entwicklung des Betriebes ist u.a. mit einem wachsenden LKW Verkehr auch in den Nachtstunden zu rechnen. Der Bebauungsplan scheint für eine Erweiterung jedoch keine realistischen Möglichkeiten mehr zu bieten.</p> <p>In jedem Falle müssten künftig größere Investitionen bei Betriebserweiterungen erfolgen, um die durch die geänderte Nutzung der umliegenden Grundstücke höheren Lärmschutzwerte einzuhalten. Derlei zusätzliche Investitionskosten schränken den Betrieb jedoch stark in der Wettbewerbsfähigkeit auf dem Markt und insbesondere innerhalb des Konzerns ein. Die Standortsicherung unseres Betriebes wird dadurch auf Dauer negativ beeinflusst werden.</p>	<p>Margarine Union ist für Kleve eine sehr große Brachfläche mit einem enormen Potenzial aufgrund der sehr zentralen Lage zwischen dem Ortsteil Kellen, der Hochschule, dem Bahnhof und der Innenstadt. Hier ist eine Entwicklung, die nicht rein gewerblich sondern eine Mischung verschiedenster Nutzungen ist, sinnvoll. Es ist daher unbedingt ein Zwischenweg zu finden, der dem ansässigen Betrieb ein gewisses Erweiterungspotenzial bietet und dennoch die Entwicklung der umliegenden Flächen nicht verhindert. Die in der Anregung genannten Erweiterungspläne waren Anlass für eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes. Die erhöhten Produktionsleistungen und damit auch die erhöhte Anzahl der zu erwartenden LKW-Fahrten wurden in die schalltechnische Untersuchung eingebunden. Somit werden baurechtliche Möglichkeiten einer Erweiterung der Produktion nicht eingeschränkt.</p>
2_3		25.11.2015	<p>Es wird angeregt im Idealfall in unmittelbarer Nähe zu dem Betriebsgelände allenfalls Gewerbegebiete vorzusehen, nicht die jetzt vorgesehenen Mischgebiete. Zumindest aber wird nachdrücklich angeregt, entsprechend dem beigefügten Leitfaden des Verbandes der chemischen Industrie e.V. (VCI) in den geplanten Gemengelagen statt der üblichen Grenzwerte angemessene Zwischenwerte vorzusehen, die eine Erweiterung des Betriebes, wie dargestellt, auch unter wirtschaftlichen Aspekten offen lassen.</p>	<p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Im Sinne der Stadtentwicklung ist eine rein gewerbliche Nutzung des Areals nicht erstrebenswert und sinnvoll. Die Nutzung von Teilbereichen als Mischgebiet entspricht der Lage der Fläche im Stadtgefüge und den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Kleve. Die Vorschläge aus dem Leitfaden des VCI werden mit den Gutachtern der schalltechnischen Untersuchung besprochen, um zu evaluieren, ob die dort angegebenen Möglichkeiten für die vorliegende Planung geeignet und sinnvoll erscheinen.</p>