

Bebauungsplan Nr. 2-305-0**Behörden und Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom 27.10.2016**

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	04.11.2016	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb des Interessensbereichs des Luftverteidigungsgroßraumradars (LV-Radar) marienbaum befindet. Sollten daher bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m überschreiten, sind vor Erteilung einer Baugenehmigung die Planunterlagen zur Prüfung einzureichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen, können 30 m nicht überschritten werden.
2_1	Handwerkskammer Düsseldorf	15.11.2016	Es soll sichergestellt werden, dass der Gebäuderiegel (GEe) zeitlich vor dem angrenzenden Mischgebiet realisiert wird, da ansonsten der Immissionsschutz nicht gewährleistet wird. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass sich im Bereich des Gewerbegebiets Altlastenflächen befinden, die zu einer Verzögerung des Baus führen können. Weiterhin soll sichergestellt werden, dass das Altenheim keine Pflegeeinrichtung im Sinne der TA Lärm darstellt, da ansonsten ein hoher immissionsschutzrechtlicher Anspruch besteht und dieser die Ansiedlung von Handwerksbetrieben oder nicht störendem Gewerbe verhindert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Festsetzungen ist aufgenommen, dass vor Erteilung einer Baugenehmigung im Bereich des Mischgebiets der Nachweis über die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm oder eines Innenraumpegels von maximal 30 dB(A) zur Nachtzeit erbracht werden muss. Ob dazu der Gebäuderiegel des eingeschränkten Gewerbegebiets notwendig ist, oder aber andere Maßnahmen ausreichend sind, muss in jedem Einzelfall geprüft werden. Die Nutzung der Gebäude wird im Detail nicht über den Bebauungsplan festgelegt sondern im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens betrachtet. Aufgrund der Festsetzung Mischgebiet muss die Nutzung jedoch mischgebietsverträglich sein.
2_2			Die Planung der Freiflächen lässt auf einen hohen Anteil von Wohnnutzung im Mischgebiet schließen. Es sollte jedoch auf eine ausreichende Mischung geachtet werden, um dem Gebietscharakter gerecht zu werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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. Es ist nicht auszuschließen, dass Teilbereiche des festgesetzten Mischgebiets einen höheren Wohnanteil haben als

				andere. Die Einhaltung einer verträglichen Nutzungsmischung wird in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren Beachtung finden.
3_!	Kreis Kleve, Untere Landschaftsbehörde (Landschaftsschutz)	15.11.2016	Im Bebauungsplan gibt es keine begrenzende Festsetzung dahingehend, dass die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden darf. Grundsätzlich erlaubt die Gesetzgebung eine Überschreitung um bis zu 50 %. Es wird angeregt entweder eine entsprechend begrenzende Festsetzung aufzunehmen oder die Eingriffsbilanzierung dahingehend anzupassen, dass eine Überschreitung der GRZ von 25 % (als Mittelwert) zu Grunde gelegt wird	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine begrenzende Festsetzung oder aber eine Anpassung der Eingriffsbilanzierung wird als nicht notwendig erachtet, da innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens keine bei der Realisierung der Planungen eventuell auftretenden Abweichungen von den Festsetzungen Berücksichtigung finden können. Es wird weiterhin mit der festgesetzten Grundflächenzahl gerechnet. Bislang war der gesamte Bereich des Bebauungsplans gewerblich bzw. Industriell genutzt und nahezu vollständig versiegelt. Die neuen Planungen stellen auch bei einer eventuellen Überschreitung der GRZ eine Verbesserung dar.
3_2	Kreis Kleve, Untere Landschaftsbehörde (Artenschutz)	15.11.2016	Es wird darauf hingewiesen, dass in der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung CEF-Maßnahmen für Zwergfledermäuse, Mauersegler und Turmfalken benannt wurden, da diese bei Abriss der Gebäude ihre Fortpflanzungsstätten verlieren. Die CEF- Maßnahmen müssen wirksam sein, bevor die Fortpflanzungsstätten durch den Abriss der Gebäude entfallen. Die CEF-Maßnahmen sind durch einen Lageplan und Fotos zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Landschaftsbehörde zur Verfügung zu stellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die CEF-Maßnahmen wurden zwischenzeitlich umgesetzt und die Dokumentation wird zur Verfügung gestellt.
3_3	Kreis Kleve, Untere Immissionsschutzbehörde	15.11.2016	Es werden Bedenken bezüglich der Planungen geäußert. Es wird angeregt, im Bebauungsplan zu erläutern, wie die Riegelbebauung (Nutzungsgebiete 15 und 16) hinsichtlich der ihr zukommenden schalltechnischen Funktion auszuführen ist. Zudem ist nicht klar erkenntlich, wie sichergestellt wird, dass die Bebauung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verzichtet eine Reihenfolge der Bebauung oder ein bedingtes Baurecht in der Planzeichnung festzusetzen. Es muss bei Erteilung der Baugenehmigung der Nachweis über die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm oder eines Innenraumpegels von maximal 30 dB(A) zur

			umgesetzt wird, bevor das Mischgebiet bezogen wird. Zudem muss sichergestellt werden, dass die Schallschutzmaßnahmen auf Dauer anzulegen sind.	Nachtzeit erbracht werden. Ob dazu der Gebäuderiegel des eingeschränkten Gewerbegebiets notwendig ist, oder aber andere Maßnahmen ausreichend sind, muss in jedem Einzelfall geprüft werden.
3_4			Es wird darauf hingewiesen, dass zeichnerisch lediglich die Fassaden, die nach Nord-Osten zeigen als Bereiche für den passiven Schallschutz gekennzeichnet sind. Diese Kennzeichnung betrifft jedoch auch die Bereiche in den Querstraßen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Bereiche werden entsprechend den Aussagen des Gutachtens angepasst.
3_5			Es wird angeregt auch für die Mischgebiete Emissionskontingente festzulegen, so dass sich dort dem Gebietscharakter entsprechende Gewerbebetriebe ansiedeln können.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Planungsinstrument der Kontingentierung ist auf Ebene des Bebauungsplans nicht für Mischgebiete vorgesehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist jedoch für ein Vorhaben nachzuweisen, dass die Zusatzbelastungen der mischgebietsverträglichen Nutzung unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Betriebes Unilever die Gesamtbelastung an der schutzbedürftigen Nutzung im Mischgebiet nicht überschreitet.
3_6			Es wird angeregt in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, dass im Baugenehmigungsverfahren für Gewerbebetriebe durch eine Schallprognose der Nachweis erbracht werden muss, dass die Kontingente eingehalten werden.	Der Anregung wird gefolgt, ein Hinweis wird in der Planzeichnung ergänzt.
3_7			In Nutzungsgebiet 17 wurden fehlerhafte Emissionskontingente aufgenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Planzeichnung wird dahingehend korrigiert.
3_8			Die in den textlichen Festsetzungen gemachten Vorgaben in Bezug auf einen Innenraumegel entsprechen nicht den Vorgaben der TA Lärm. Nach der TA Lärm befindet sich ein Immissionsort für die Betrachtung von Gewerbelärm 0,5 m vor einem geöffneten Fenster. Wie im Gutachten beschrieben, ist eine zulässige Alternative lediglich der Verzicht auf die Schaffung eines	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es kann in begründeten Fällen von der TA Lärm abgewichen werden. Die Überschreitungen in Bezug auf die Richtwerte zum Gewerbelärm fallen lediglich in den Nachtstunden an. Es gibt verschiedene bauliche Möglichkeiten diesen Überschreitungen entgegenzuwirken. Diese sollen durch die Festsetzungen abgedeckt werden. Es besteht die

			<p>Immissionsortes in der Fassade. Dieses kann durch verschiedene bauliche Maßnahmen erreicht werden.</p>	<p>Möglichkeit entweder Immissionsorte im Sinne der TA Lärm zu verhindern z. B. durch vorgelagerte Gaubengänge, vorgehängte Glasfassaden oder den architektonischen Verzicht auf schutzbedürftige Nutzungen oder aber durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen eine Schallpegeldifferenz zu erreichen, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht zu überschreiten. Dieses ist der Pegel, der eine entspannte Nachtruhe ermöglicht.</p>
4	Niederrheinische Industrie- und Handelskammer	16.11.2016	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Planungen nicht dazu führen dürfen, dass bestehende Unternehmen wie z.B. die Firma Unilever in ihrem Betrieb oder ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die 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 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 Fläche aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert und für die Umgebung auch nur bedingt verträglich. Dennoch ist die Stadt Kleve daran interessiert, den Betrieb zu erhalten und versucht durch die Ausweisungen des Bebauungsplans einerseits die Einschränkungen für den Betrieb so gering wie</p>

				möglich zu halten sowie 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 schalltechnische Untersuchung wurde in enger Abstimmung mit dem Betrieb vorgenommen und berücksichtigt auch geplante Erweiterungen und die Erhöhung der Produktion.
5	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54 Gewässerschutz	18.11.2016	Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet befindet, für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG). Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM) als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes wurden Risikogebiete nach § 73 WHG identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen. Der Rhein ist ein solches Risikogebiet bzw. Risikogewässer. Für die ermittelten Risikogebiete wurden bis Ende 2013 Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt. Diese sind auf der Internetseite http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Risiko-_und_Gefahrenkarten einsehbar. Das Vorhaben liegt in einem Gebiet, die ab einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Gem. § 9 Abs. 6a BauGB sollen im Bebauungsplan als Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete vermerkt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird ein ergänzender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6	Deichschau Rindern	29.10.2016	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
7	Landesbetrieb Wald und Holz NRW	02.11.2016	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
8	Bischöfliches Generalvikariat Münster	09.11.2017	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
9	Deichverband Xanten-Kleve	10.11.2016	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
10	Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 25, 26, 33, 35.4, 51, 52, 53	18.11.2016	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	
11	LVR Gebäude- und Liegenschaftsmanagement	23.11.2016	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	

Erneute Offenlage 25.10. – 11.11.2016

Private Anregungsgeber

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1_1	Privat 1	12.02.2016	<p>Es wird angeregt, im Bereich der van-den-Bergh-Straße ein Parkhaus zu errichten, da in Kleve eine Parkplatznot herrsche.</p> <p>Im Erdgeschoss sollen Dauerparkplätze angeboten werden, welche von Mitarbeitern der Stadtverwaltung Kleve und der Volksbank monatlich angemietet werden können. Diese Etage soll an den Wochenenden auch als Trödelmarkt genutzt und als Ersatz für das Festzelt für das KRK-Rosenmontagskomitee zur Verfügung stehen. Weiterhin solle im Erdgeschoss eine öffentliche Toilettenanlage errichtet werden.</p> <p>Die oberen Etagen sollen öffentliche Stellplätze sein, wobei in direkter Nähe zum Bahnhofsübergang Behindertenstellplätze angeordnet werden sollen. Weiterhin solle die Dachfläche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.</p> <p>Ergänzend sollen die Außenwände im Osten so gestaltet werden, dass sie bei Veranstaltungen für Großleinwände genutzt werden können.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es besteht auf Ebene des Bebauungsplans nicht die Möglichkeit so detaillierte Festsetzungen aufzunehmen. Grundsätzlich ist sowohl in einem Mischgebiet als auch in einem Gewerbegebiet die Möglichkeit ein Parkhaus zu errichten.</p>
1_2		12.02.2016	<p>Es wird angeregt alle Eigentümer in die Gesamtplanung miteinzubeziehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Öffentlichkeit wurde bereits mehrfach bei den Planungen beteiligt, ebenso gibt es Kontakt zu den Eigentümern der betroffenen Flächen.</p>
2_1	Privat 2	10.11.2016	<p>Es werden Bedenken gegenüber den Planungen geäußert, da in direkter Nähe zur Diskothek „Tower Club“ ein Seniorenheim errichtet werden soll. Es wird befürchtet, dass durch an- und abfahrende Fahrzeugen, gastronomischer Nutzungen im Außenbereich, geöffnete Türen und laute Gespräche eine Lärmbelästigung entstehen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Zwischenzeit wurde die Diskothek auf dem ehemaligen Bendsdorp-Gelände aufgegeben und das Gebäude abgerissen, so dass die benannte Problemlage nicht mehr existent ist. Die neue Bestandsituation wird im Lärmgutachten aufgenommen.</p>

			könnte.	
2_2			Er wird zudem darauf hingewiesen, dass bei den Planungen die eventuelle Reaktivierung der Bahnlinie nach Nimwegen bedacht werden muss.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planungen stehen einer Reaktivierung der Bahnlinie nicht entgegen, da die Bahnflächen nicht in Anspruch genommen werden.
3_1	Privat 3	11.11.2016	Der Anregungsgeber gibt zu bedenken, dass die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel in diesem Bereich nicht notwendig ist, da die verbrauchernahe Versorgung durch den bestehenden Edeka-Markt, den ca. 150 m entfernten Netto-Markt und die Einzelhandelsbetriebe im Zentralen Versorgungsbereich von Kellen bereits gewährleistet ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich der Netto-Markt noch langfristig auf ca. 1400 m ² Nutzfläche vergrößern kann. Ein neuer großflächiger Einzelhändler würde zu einer Überversorgung führen. Zudem würde die Entwicklung des Bereichs Emmericher Straße beeinträchtigt.	Der Hinweis und die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Fläche wurde aus dem Geltungsbereich herausgelöst, da dieser Bereich als Bebauungsplan Nr. 2-305-1 weiter geführt wird. Es wurde ein Einzelhandelsgutachten beauftragt, welches die Verträglichkeit einer neuen Ansiedlung prüfen soll. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor.
4_1	Privat 4	11.11.2017	Es wird darauf hingewiesen, es werde der Anschein erweckt, dass Teilprojekte im Geltungsbereich wie z.B. das Altenheim bevorzugt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ihm wird jedoch widersprochen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans haben alle Eigentümer die Möglichkeit vorhandene Planungen einzubringen und die dann, wenn möglich Berücksichtigung finden. Eine Bevorzugung einzelner Bauherren oder Eigentümer ist nicht erfolgt.
4_2			Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwaltung bereits angekündigt habe, Bauvorhaben nach § 33 BauGB genehmigen zu wollen und die Rechtskraft des Bebauungsplans nicht abzuwarten. 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.
4_3			Es wird angeregt, die Planungen im Bereich des Bendsdorp-Geländes zu ändern. Die festgesetzte	Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Der Bereich südlich des denkmalgeschützten Bendsdorp-Geländes wurde aus dem

			maximale Firsthöhe von 12 m habe zur Folge, dass der Eindruck erweckt werde, dass „Türmchen“ sitze auf einem modernen Gebäude, da es die Neubauten überrage. Das „Türmchen“ werde dann als deplatziertes Fremdkörper wahrgenommen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Baufenster die Sicht auf das Hauptgebäude sowohl aus Richtung der Innenstadt als auch aus Kellen kommend versperren.	Geltungsbereich entfernt. Der Bereich wird unter der Nummer 2-305-1 als eigenständiger Bebauungsplan weitergeführt. Dieser befindet sich noch im Aufstellungsverfahren. Auch in diesem Bebauungsplan wird jedoch eine Bebauung des Bereichs angestrebt. Eine komplette Freistellung des Gebäudes ist nicht geplant. Die Planungen im nördlichen Bereich des Bensdorp-Areals bleiben bestehen. Die geplante Höhe erscheint angemessen. Es wird jedoch zusätzlich zur Firsthöhe noch eine Außenwandhöhe festgesetzt, um eine zu starke Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen.
4_4			Es wird darauf hingewiesen, dass die Planungen die Wiesenstraße optisch zu einer engen Schlucht werden lassen. Aktuell ist ein großzügiger Eingang in die Stadt vorhanden, der erhalten bleiben sollte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude sowie die Breite der Straße sind der innerstädtischen Lage des Gebietes angemessen.
4_5			Es wird angeregt, die Planungen des Bensdorp-Geländes den bereits vorhandenen, konkreten Ideen des Investors anzugleichen.	Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Es existieren konkrete Planungen für den südlichen Bereich des Bensdorp-Geländes. Dieser Bereich wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans heraus gelöst und als eigenständiger Bebauungsplan unter der Nummer 2-305-1 weiter geführt. Hier werden die Inhalte in enger Abstimmung mit dem Eigentümer erarbeitet. Für den nördlichen Bereich des Geländes existieren bislang keine Planungen daher hat für diesen Bereich die Stadtverwaltung eine Bebauungsmöglichkeit erarbeitet.
4_6			Bezüglich der Nutzungsgebiete MI2 und MI3 wird darauf hingewiesen, dass die neuen Planungen des Altenheims die dreifache Grundfläche des Bestandes (Verwaltungsgebäude) aufweisen. Die Bebauung wird im Vergleich zu dem sehr schmalen Bestandsgebäude als zu massiv angesehen. Weiterhin seien die übrigen Baufenster für die vorgesehene Höhe von max. 15 m zu schmal, so dass der Eindruck einer Hochhaussiedlung entstehen werde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ihm wird jedoch widersprochen. Die geplanten Baufenster werden als verträglich angesehen. Das Gebiet liegt im innerstädtischen Bereich der Stadt, so dass eine relativ dichte und hohe Bebauung sinnvoll und städtebaulich verträglich ist. Die Gebäude sind im Vergleich zu der vorherigen Nutzung sowie zu den angrenzende Hochschulgebäuden kleiner und die Bebauungsstruktur aufgelockert. Zudem ist eine großzügige Grünfläche geplant, welche eine gute Ergänzung zu der dichteren Bebauung darstellt. Eine Einrichtung wie ein Altenheim benötigt eine gewisse Größe um wirtschaftlich betrieben zu werden. Die

				Bedenken werden nicht geteilt.
4_7			Die Gebäude im Nutzungsgebiet MI2 dürfen 3 m höher als das Bensdorp-Gebäude errichtet werden. Das werde dazu führen, dass aus einiger Entfernung (Hang hinter Villa Nova) die neuen Gebäude einen modernen Hintergrund zum historischen Gebäude stellen anstatt des Denkmal freizustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ihm wird jedoch widersprochen. Die Höhe der geplanten Gebäude wird als verträglich angesehen. Aufgrund der Lage des Gebiets ist eine verdichtete Bebauung sinnvoll, um einen verträglichen Übergang von Kellen in die Innenstadt zu ermöglichen. Die angesprochene Sichtachse ist keine historische Sichtbeziehung und somit eine willkürlich angenommenen Achse, die nicht dauerhaft freigehalten werden kann. Die Lage des Geltungsbereichs ist städtisch, direkt am Bahnhof gelegen, daher soll hier auch eine verdichtete Bebauung möglich sein.
4_8			Im Nutzungsgebiet MI4 soll nun ein geschlossener Riegel mit einer Höhe von 15 m entstehen. Das werde die Maßstäbe einer angemessenen Bebauung sprengen und das Gesamtbild dominieren sowie das Denkmal der ehemaligen Margarine Union Fabrikhalle optisch erdrücken. Die Gebäude in MI2 und MI4 dürfen höher werden als das Denkmal in MI6.	Der Aussage wird widersprochen. Der 15 m hohe Riegel ist notwendig, um eine Abgrenzung zwischen Mischgebiet und Gewerbe zu ermöglichen. Dadurch kann auf andere bauliche Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden. Eine erdrückende Wirkung kann nicht festgestellt werden. Auch die Untere Denkmalbehörde teilt die Bedenken des Anregungsgebers nicht. Bei der Höhenentwicklung wurde darauf geachtet, da die direkt angrenzenden Gebäude das Denkmal nicht überschreiten. Die angesprochenen Riegel grenzen jedoch nicht an die denkmalgeschützten Gebäude an.
4_9			Die Anordnung und Form der Gebäude in MI 7 bis MI12 sind weder sinnvoll ausgewählt noch ist eine attraktive Nutzung erkennbar. Die Höhe der Gebäude widerspreche den denkmalrechtlichen Zielsetzungen, das historische Gebäude in seiner Wichtigkeit erkennbar zu belassen.	Der Aussage wird widersprochen. Die Anordnung der Gebäude wurde u.a. so gewählt, um den immissionsrechtlichen Rahmenbedingungen gerecht zu werden. Die L-förmigen Gebäude ermöglichen eine schalltechnische Abschirmung, so dass die kleineren Gebäude und die entstehenden Freiflächen von Lärmbelastungen freigehalten werden können. Die großzügigen Baufenster ermöglichen eine große Flexibilität, um möglichst vielen Nutzungen gerecht zu werden. Die Abstufung der Höhen entspricht den Rahmenbedingungen. Angrenzend an den östlichen Bereich des Plangebiets befinden sich bereits kleinere Gebäude, so dass eine Abstufung der Höhen sinnvoll ist.

				Ein Konflikt zu den denkmalgeschützten Gebäuden wird nicht gesehen.
4_10			Es wird darauf hingewiesen, dass die Planungen mit einer Höhe von 9 m den Blick auf das denkmalgeschützte Gebäude verbauen und in anderer Richtung auch die Sicht auf den Bahnhof nähmen. Wenn gewünscht sei, die Stellplätze aus dem Blick zu verbannen, wäre eine einfache Lösung, die Stellplätze niedriger zu legen und / oder mit einer Hecke einzufassen. Die Idee, die vorhandenen Stellplätze an die Wiesenstraße zu verlegen, wird als nicht sinnvoll erachtet. Die dort vorhandenen Stellplätze seien bereits gut ausgelastet und der Bebauungsplan gibt keinen Hinweis darauf, dass dort weitere Stellplätze angelegt werden sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planungen sehen zunächst eine Bebauung entlang der Bahnschienen vor. Da die Grundstücke städtisch sind, wird hier erst eine Bebauung entstehen, wenn die Parkplätze nicht mehr genutzt oder anderweitig errichtet wurde. Eine Belegung der Flächen mit Baufenstern eröffnet langfristig gesehen aber mehr Möglichkeiten und wird daher als sinnvoll erachtet. Die Idee, an der Wiesenstraße eine größere Stellplatzanlage zu errichten wird in diesem Bebauungsplan nicht weiter verfolgt, da der Bereich aus dem Geltungsbereich heraus gelöst wurde.
4_11			Es wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung der Gebäude in MI14 sowohl der Wohnmobilstellplatz als auch Teile der Wiese, auf der das Oktoberfestzelt steht, entfielen. Dafür müsse Ersatz geschaffen werden.	Die Flächen sind im städtischen Besitz, so dass hier nicht die Gefahr besteht, dass Flächen bebaut werden ohne für die bestehenden Nutzungen eine Lösung zu finden. Die Nutzung der Flächen als Festwiese für das Oktoberfest ist lediglich eine Zwischenlösung. Es ist nicht sinnvoll eine große innerstädtische Fläche dauerhaft freizuhalten, um diese lediglich einmal im Jahr zu nutzen. Ein Festzelt kann auch an anderer Stelle errichtet werden.
4_12			Es wird weiterhin angezweifelt, dass der Bedarf für die großflächigen Mischgebiete vorhanden ist. Es gebe keine konkreten Projekte und in der Begründung nur eine vage Benennung möglicher Nutzungen. Hier erscheint die Planung nicht realistisch.	Die Bedenken werden nicht geteilt. Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch Bauleitpläne und damit auch Bebauungspläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das bedeutet auch, dass keine konkreten Planungen seitens Bauherren oder Investoren vorliegen müssen. Bebauungspläne können auch Angebotspläne sein, die eine mögliche Entwicklung aufzeigen. In diesem Fall ist die städtebauliche Idee, eine innerstädtische ehemals gewerblich genutzte Brachfläche zu reaktivieren. Da ein Mischgebiet eine Vielzahl von Nutzungen ermöglicht wird die Gefahr, dass keine Bedarfe bestehen nicht geteilt.

4_13			<p>Es wird angeregt, die Festsetzungen zum Einzelhandel stärker zu konkretisieren, da der Hinweis auf das Einzelhandelskonzept nicht ausreicht. Es wird angeregt die Sortimentslisten in die Festsetzungen aufzunehmen. Es wird eine worst-case Betrachtung gefordert, welche Einzelhandelsflächen, die in einem MI zulässig sind, auf ihre Verträglichkeit hin betrachtet. Zudem habe das Einzelhandelskonzept von 2014 große Fehler, daher wird angeregt, das Konzept zu überarbeiten.</p> <p>Ähnliches gelte auch für das Vergnügungstättenkonzept.</p>	<p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen zum Einzelhandel sind bereits stark regulierend. In den textlichen Festsetzungen wird für das Mischgebiet eine Einzelhandelsentwicklung in Bezug auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur in Ausnahmen zulässig, in dem Gewerbegebiet sind diese gänzlich ausgeschlossen. Großflächiger Einzelhandel ist grundsätzlich ausgeschlossen. Eine worst-case-Betrachtung wie sie z.B. bei Kerngebieten gemacht werden kann, ist bei einer Mischgebietsausweisung nicht sinnvoll und notwendig. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve wird zurzeit überarbeitet, nicht weil das bestehende Fehler haben soll, sondern weil aktuelle Planungen und Entwicklungen berücksichtigt werden sollen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen schließen Vergnügungstätten im gesamten Plangebiet aus, daher wird hier keine Änderung der Planzeichnung notwendig.</p>
4_14			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Planungen die bestehende Diskothek in ihrem Bestand gefährdet werde, da es zu Lärmbelastungen im Bereich des Altenheims kommen könne.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Inzwischen wurde die Diskothek aufgegeben und das Gebäude abgerissen, daher ist dieser Belang für das weitere Verfahren des Bebauungsplans nicht mehr von Bedeutung.</p>
4_15			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Lärmgutachten als mangelhaft betrachtet wird. Es betrachte nicht die vorhandene Diskothek, den Verkehrslärm des Busbahnhofs und den Lärm der Züge. Zudem wurden Rangierfahrten nicht berücksichtigt. Eine Verschärfung des Lärmproblems entstehe zudem, sollte die Bahnstrecke nach Nimwegen reaktiviert werden. Das Altenheim könne daher eine Reaktivierung verhindern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussage wird zurück gewiesen.</p> <p>Das Lärmgutachten berücksichtigt alle notwendigen Lärmquellen. Potenzielle Entwicklungen wie die Reaktivierung der Bahnlinie nach Nimwegen können aktuell nicht belastbar berücksichtigt werden. Da jedoch Verkehrslärm auch durch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden kann, könnte bei späteren zusätzlichen Belastungen bzw. Überschreitungen von Richtwerten bauliche Veränderungen an den Bestandsgebäuden vorgenommen werden.</p> <p>Dennoch wird das Lärmgutachten noch einmal überarbeitet.</p>
5	Privat 5	21.11.2016	<p>Es wird angeregt, durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu verhindern, dass eine Ausfahrt der Firma Unilever im Bereich der van-den-Bergh-Straße 40-44 entsteht, da befürchtet wird, dass</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wird nicht als sinnvoll erachtet der Firma Unilever eine Ein- und Ausfahrt für PKW zur östlichen van-den-Bergh-Straße zu verbieten. Sollten vermehrt LKW diese Straße nutzen, müssen</p>

			auch LKWs diese Ein- und Ausfahrt nutzen könnten. Bereits heute nutzen oft LKWs die Straße, obwohl ein Verbot für LKW über 7,5 t existiert.	ggf. ordnungsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden. Es wird aber im westlichen Bereich des Plangebiets eine neue Zufahrt für Unilever geplant, über die der An- und Abfahrtsverkehr geregelt werden soll.
6	Privat 6	08.06.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes Terrassen und Stellplätze vor Aufstellung des Bebauungsplans genehmigt wurden. Diese gültigen Baugenehmigungen sind inhaltlich in den Bebauungsplan einzupflegen.	Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Zeichnerisch werden die genannten Genehmigungen nicht dargestellt, die Darstellung als Mischgebiet in diesem Bereich reicht aus. In der schalltechnischen Untersuchung werden die Genehmigungen jedoch berücksichtigt.