



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr**

Infra I 3 – 45-60-00

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr - Postfach 29 63 - 53019 Bonn

Stadt Kleve
Planen und Bauen
Landwehr 4 – 6
47533 Kleve



Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Fortbahnengraben 209, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 - 4598
Telefax: +49 (0)228 5504 - 4597
Bw: 3402 - 4598
BAIUDbwTOEB@bundeswehr.org

Aktenzeichen
Infra I 3 – 45-60-00 /
III-ohne-16-BBP

Bearbeiter/-in
Herr Nogueira Duarte Mack

Datum
4. November 2016

BETREFF **Bebauungsplan Nr. 2-305-0 für den Bereich van-den-Bergh-Str. / Wiesenstr. im Ortsteil Kellen;**

hier: Stellungnahme der Bundeswehr

BEZUG Ihr Schreiben vom 27.10.2016.

Ihr Zeichen: 61.1/2-305-0

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der im Betreff genannten Maßnahme ist die Bundeswehr berührt und betroffen.
Der Planungsbereich liegt Interessensbereich des Luftverteidigungsraum-radars (LV-
Radar) Marienbaum.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nogueira Duarte Mack

**Wirtschaftsförderung
Standortberatung**

Stadt Kleve
Fachbereich 61 – Planen und Bauen
Frau Sylvia Robinson
Postfach 19 55
47517



Ihr Zeichen: 61.1/2-305-0
Unser Zeichen: III-1/Mie/hel
Ansprechpartner: Klaus Miethke
Zimmer: A 424
Telefon: 0211 8795-323
Telefax: 0211 879595-323
E-Mail: klaus.miethke@hwk-duesseldorf.de
Datum: 15. November 2016

Bebauungsplan Nr. 2-305-0 für den Bereich van-den-Bergh-Straße/ Wiesenstraße im Ortsteil Kellen
Hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Robinson,

mit Ihrem Schreiben vom 27. Oktober 2016 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Die Stadt Kleve möchte die teils gewerblich/ industriell genutzte und teils brach liegende Fläche neu strukturieren. Der Bebauungsplan sieht im Bereich des bestehenden Industriebetriebes im Nordosten ein Industriegebiet (GI) und Richtung Westen ein Mischgebiet (MI) vor. Zwischen diesen beiden Bereichen ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) geplant, um einen Übergang zwischen Industrie- und Mischgebiet zu schaffen. Bei dem gegenständlichen Verfahren handelt es sich um eine nochmalige Beteiligung. Da keine Angaben dahingehend gemacht wurden, dass Anregungen und Bedenken nur zu Änderungen gemacht werden können, gehen wir davon aus, dass der Plan in seiner Gesamtheit Gegenstand von Stellungnahmen sein kann.

Aus Sicht des Handwerks bestehen im Grundsatz gegenüber der Planung keine Bedenken. Zu begrüßen ist die Ausweisung der Misch- und Gewerbegebiete, da Handwerksbetrieben hierdurch Ansiedlungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Folgende Punkte sind unseres Erachtens jedoch noch aufzunehmen:

- Das immissionsschutzbezogene Plankonzept sieht die Errichtung eines Gebäuderiegels vor, welcher als GEE dargestellt ist. Hier ist über eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan sicherzustellen, dass dieser Gebäuderiegel zeitlich vor der angrenzenden Mischnutzung realisiert wird. Andernfalls ist der Immissionsschutz für die potentiell ansässigen Handwerksbetriebe nicht gewährleistet. Problematisch könnte in diesem Zusammenhang sein, dass der Gebäuderiegel teilweise im Bereich bekannter Altlastenflächen liegt. Erfahrungsgemäß erschwert dieser Umstand die Vermarktung der Fläche, da die Kosten für die Bodensanierung nicht abschließend feststellbar sind.
- Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 05. November 2015 dargelegt, ist sicherzustellen, dass das im MI geplante Altenheim keine Pflegeeinrichtung im Sinne der TA Lärm darstellt, da

Pflegeeinrichtung einen sehr hohen immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch genießen. Dieser würde die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Handwerksbetrieben im MI und GEE konterkarieren.

- Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass die aktuellen Planungen des Inverstors im geplanten MI laut Planbegründung die Entwicklung eines Wohnquartieres mit einer großen Grünfläche vorsehen (inkl. genanntem Altenheim mit betreutem Wohnen), was u. U. auf einen hohen Wohnanteil im geplanten MI schließen lässt (vgl. Planbegründung S.12 unten). Nach unserer Auffassung macht aber gerade die Mischung von wohnverträglichem (Handwerks-) Gewerbe und Wohnen die Wesensart eines Mischgebietes aus. So führen FICKERT/FIESELER aus „Die Gleichwertigkeit u. Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie deren wechselseitige Verträglichkeit ist kennzeichnend für den Baugebiets-typ ‚Mischgebiet‘“ (FICKERT/ FIESELER 2009, Baunutzungsverordnung, S. 627).

Gemäß Rechtsprechung ist dabei ein Gewerbeanteil von in jedem Fall > 10 % sicherzustellen (vgl. OVG NRW 7 A 1273/02, Urteil vom 22. Januar 2004). Ansonsten wären auf der Ebene der Vorhabengenehmigung Genehmigungen für die Wohnnutzung dann zu versagen, wenn das Umkippen des Gebietscharakters hin zu einem Wohngebiet zu befürchten ist (vgl. BVerwG 4 C 34.86, Urteil vom 4. Mai 1988). Wird das o.g. Mischverhältnis nicht auf der Vorhabenebene sichergestellt, würde dies dazu führen, dass das ein faktisches Wohngebiet entstehen könnte, welches auch immissionsschutzrechtlich als allgemeines Wohngebiet oder sogar reines Wohngebiet behandelt werden müsste. Aufgrund der bereits getroffenen, umfassenden Lärmschutzregelungen könnte diesem Umstand vermutlich nur mit hohem (finanziellen) Aufwand Rechnung getragen werden und würde nach unserer Auffassung mit Blick auf umliegende Gewerbebetriebe am Standort auch nicht verträglich sein. Daher sollte von Seiten der Kommune bereits auf Bebauungsplanebene sichergestellt werden, dass die Möglichkeit der Entstehung eines sog. „unechtes“ Mischgebietes minimiert wird.

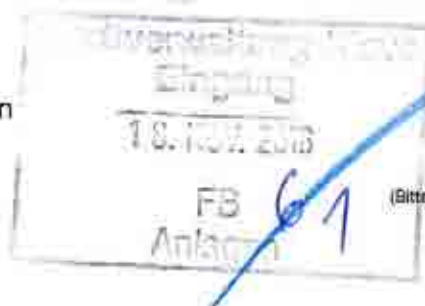
Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Klaus Miethke

Standortberater
Bauleitplanung/Stadtentwicklung

Kreisverwaltung Kleve • Postfach 15 52 • 47515 Kleve

Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin
Landwehr 4-6
47533 Kleve



Fachbereich: Technik
Abteilung: Bauen und Umwelt - Verwaltung
Dienstgebäude: Nassauerallee 15 - 23, Kleve
Telefax: 02821 85-700
Ansprechpartner/in: Frau Gall
Zimmer-Nr.: E.240
Durchwahl: 02821 85-356
(Bitte stets angeben) → Zeichen: 6.1 - 61 26 01 / 09-
Datum: 15.11.2016

Kommunale Bauleitplanung der Stadt Kleve;

Bebauungsplan Kleve Bebauungsplan-Nr. 2-305-0 – van-den-Bergh-Str./ Wiesenstraße -

Bericht vom 27.10.2016, Az.: 61.1/2-305-0

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. a. Planung wird von mir folgende Stellungnahme vorgetragen.

Als Untere Landschaftsbehörde bzgl. des Landschaftsschutzes:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.
Zur Eingriffsbilanzierung wird folgende Anmerkung gemacht:

Gemäß § 19 Bau NV ist eine Überschreitung, der durch die Grundflächenzahl vorgegebenen zulässigen bebaubaren Fläche um bis zu 50 % möglich, sofern mit dem Bebauungsplan keine weitergehende (begrenzende) Festsetzung getroffen werden. Dies ist hier der Fall. Ich rege daher für das weitere Verfahren an, entweder den Entwurf des Bebauungsplanes um entsprechende begrenzende Festsetzungen zu ergänzen, oder, falls dies nicht erfolgen soll, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz an den Umfang der gem. § 19 Bau NV möglichen versiegelbaren Flächen anzupassen. Für letztere Möglichkeit halte ich es jedoch für vertretbar einen Mittelwert von 25 % statt 50 % der Überschreitung der GFZ anzunehmen.

Im vorliegenden Fall wäre daher die Flächengröße der versiegelbaren Fläche um 25 % zu ergänzen und die der Grünfläche im Wohngebiet entsprechend anzupassen (Tabelle 2: Eingriffsbewertung für den Planzustand, LBP, S. 13).

Als Untere Landschaftsbehörde bzgl. des Artenschutzes:

Im Beteiligungsverfahren vom 19.10.2015 zum „Bebauungsplan Nr. 2-305-0 für den Bereich van-den-Berg-Straße/Wiesenstraße im Ortsteil Kellen“ wurde mir die Artenschutzrechtliche Prüfung zum „Bebauungsplan Nr. 2-305-0 für den Bereich van-den-Berg-Straße/Wiesenstraße im Ortsteil Kellen“ bearbeitet von Oekoplan GmbH & Co. KG, mit Stand August 2015, zur Stellungnahme vorgelegt.

Lieferanschrift
Kreisverwaltung Kleve
Nassauerallee 15 - 23
47533 Kleve

Sprechzeiten
montags bis donnerstags
von 09:00 bis 16:00 Uhr
freitags von 09:00 bis 12:00 Uhr

Sparkasse Kleve
BLZ 324 500 00, Konto 5 001 658
BIC: WELADED1KLE
IBAN: DE04 3245 0000 0005 0016 98

Sparkasse Krefeld
BLZ 320 500 00, Konto 323 112 144
BIC: SPKRDE33
IBAN: DE51 3205 0000 0323 1121 44

Postbank Köln
BLZ 370 100 50, Konto 27917-501
BIC: PBNKDEFF
IBAN: DE32 3701 0050 0027 9175 01

<http://www.kreis-kleve.de> • e-mail: info@kreis-kleve.de • Vermittlung: 02821 85-0

Öffentliche Verkehrsmittel: NIAG-Bus-Linie 49 (City-Bus) bis Haltestelle Postamt, NIAG-Bus-Linie 54 oder RVN-Bus-Linie 70 bis Haltestelle Nassauerallee
Sprechzeiten Bauordnungswesen, Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Abfallwirtschaft: dienstags und donnerstags von 09.00 bis 12.30 Uhr

Das Ergebnis der Prüfung ist im „Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP), C.) Landschaftsbehörde“ mit Datum vom 16.11.2015 als Zustimmung mit Nebenbestimmungen, formuliert.

Als Nebenbestimmung wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen als CEF-Maßnahmen (Fledermauskästen bzw. Nistkästen) für folgende Arten benannt, da festgestellte Fortpflanzungsstätten durch den Abriss von Gebäuden verloren gehen:

Zwergfledermäuse

Turmfalke

Mauersegler

Diese CEF-Maßnahmen müssen wirksam sein, bevor die Fortpflanzungsstätten durch den Abriss der Gebäude entfallen.

In den Nebenbestimmungen wurde bei der Anzahl der geforderten Fledermauskästen bzw. Nistkästen, der Typauswahl und den Angaben zum Aufhängungsort die vom MKULNV NRW definierten Vorgaben berücksichtigt. Damit handelt es sich bei den formulierten Maßnahmen um anerkannte CEF-Maßnahmen, so dass durch Umsetzung der CEF-Maßnahmen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Als Nebenbestimmung wurde auch formuliert, dass die vorgenannten CEF-Maßnahmen (Fledermauskästen sowie artspezifische Nistkästen) durch Fotodokumentation und der Einzeichnung in einen Lageplan zu dokumentieren sind und die Dokumentation der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Kleve vorzulegen und zu überlassen ist.

In der nunmehr vorgelegten Artenschutzrechtlichen Prüfung (ohne Datum zum Bearbeitungsstand) werden keine neuen Erkenntnisse zu planungsrelevanten Arten vorgestellt.

Ich gehe daher davon aus, dass die vorgesehenen CEF-Maßnahmen bereits durchgeführt wurden bzw. zeitnah vor der nächsten Fortpflanzungsperiode durchgeführt werden.

Ich bitte Sie mir kurzfristig eine entsprechende Dokumentation der durchgeführten CEF-Maßnahmen vorzulegen.

Als Untere Immissionsschutzbehörde:

Die Stadt Kleve plant einen Bebauungsplan für die Flächen der ehemaligen Margarine Union, sowie das ehemalige Bensdorp Gelände bis zu den Bahnschienen.

Auf dem ehemaligen Gelände der Margarine Union befindet sich noch ein Produktionsbetrieb der Fa. Unilever. Das Firmengelände von Unilever soll als GI-Gebiet ausgewiesen werden. Die Firma Unilever stellt auch die Hauptlärmquelle in dem zu betrachtenden Gebiet dar.

Daran angrenzend in süd-westliche Richtung entsteht ein GE-Gebiet und das sonstige Gebiet wird als MI-Gebiet ausgewiesen.

Zuletzt mit meiner Stellungnahme vom 18.11.2015 (Az.: 6.1-BLP 135/15) hatte ich Bedenken gegen das geplante Vorhaben vorgetragen. Diese waren u.a. damit begründet, dass keine komplette Schallprognose zum Vorhaben vorgelegt wurde, welche das komplette B-Plangebiet betrachtet.

Es wurde lediglich eine Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme vom 30.09.2015 von den Sachverständigen für Immissionsschutz Uppenkamp und Partner mit verschiedenen Varianten für einen Teilbereich des B-Planes vorgelegt.

Des Weiteren fand am 10.11.2016 eine Besprechung bei der Stadt Kleve mit dem Kreis Kleve, dem Antragsteller, dem Planer sowie dem Schallgutachter für die Bauanträge zu aktuellen Baugenehmigungsverfahren innerhalb des hier in Rede stehenden B-Plangebietes statt. Neben der Besprechung zu den Bauanträgen wurde auch das aktuelle B-Planverfahren thematisiert.

Zum aktuellen Vorgang wurde nun ein Vorabzug einer schalltechnischen Beurteilung (Prognose) von Uppenkamp und Partner vom 06.04.2016 (Az.: 05 0394 15) vorgelegt.

In dieser Prognose wurden nun einige von mir beanstandete Punkte überarbeitet. Die Prognose betrachtet nun das komplette B-Plangebiet und nicht mehr nur Teilbereiche, wie in der letzten immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme von Uppenkamp und Partner.

In der damaligen Stellungnahme wurden u.a. Ertüchtigungsmaßnahmen durch die Fa. Unilever vorgesehen, wie z.B. die Reduktion der Lärmemissionen der Kühltürme. Diesbezüglich hatten sich von meiner Seite her Bedenken ergeben, da nicht nachvollziehbar war, wie diese Maßnahme umgesetzt werden soll. Des Weiteren sollte neben Unilever eine Schallschutzwand gebaut werden.

Mit der nun vorgelegten Schallprognose wurden keine Ertüchtigungsmaßnahmen mehr durch die Fa. Unilever, sowie keine Schallschutzwand mehr berücksichtigt.

Unter Punkt 4.8 in der nun vorgelegten Prognose werden folgende Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte genannt:

- Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes als Pufferzone mit dem Ziel, in dem Bereich zur Nachtzeit keinen Emittenten, aber gleichzeitig auch keinen Immissionsort zu entwickeln.
- Festsetzungen einer Riegelbebauung innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes mit einer Mindesthöhe von 5 m als Abschirmung.
- Innerhalb des geplanten Mischgebietes wird mittels Festsetzung sichergestellt, dass in den durch den Betrieb Unilever lärmbeeinträchtigten Fassaden bauliche Maßnahmen vorzusehen sind, die Immissionsorte im Sinn der TA Lärm verhindern. Dies kann z.B. geschehen durch vorgelagerte Laubengänge, vorgehängte Glasfassaden, Festverglasung in Kombination mit Lüftungseinrichtungen oder den architektonischen Verzicht auf schutzbedürftige Nutzungen gemäß DIN 18005.
- Festsetzung von Emissionskontingenten für das GI- sowie das GE-Gebiet.

Vom Grundsatz her sind diese Maßnahmen nachvollziehbar und plausibel.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind jedoch weiterhin die folgenden **Anregungen** vorzutragen.

Der Gutachter setzt eine Riegelbebauung innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes mit einer Mindesthöhe von 5 m als Abschirmung voraus.

Aus dem vorgelegten B-Plan geht zwar die Lage (Baulinie) dieser Riegelbebauung hervor, wie aber die Riegelbebauung hinsichtlich der ihr zukommenden schalltechnischen Funktion auszuführen ist, geht aus den Festsetzungen zum B-Plan nicht hervor.

Des Weiteren ist nicht ersichtlich, wie sichergestellt wird, dass die Maßnahme umgesetzt wird, bevor in dem Mischgebiet Wohnnutzung aufgenommen wird. Außerdem ist sicherzustellen, dass die Schallschutzmaßnahmen auf Dauer anzulegen sind.

Es sei darauf hingewiesen, dass diese Riegelbebauung nach Darstellung des Gutachters für alle eingeschränkten GE-Gebiete gilt (Nutzungsgebiet 15 und 16).

Die Unlever zugewandten Fassaden im Mischgebiet sollen so ausgestaltet werden, dass sich dort nach TA Lärm keine Immissionsorte (keine zu öffnenden Fenster) ergeben.

Dieses ist so auch zeichnerisch in dem B-Plan dargestellt. Es ist jedoch nur für die Fassaden die nach Nord-Osten zeigen dargestellt. Allerdings sind auch die Fassaden in den Querstraßen die nach Nord-Westen und Süd-Osten zeigen von den Lärmemissionen betroffen. Auf diese Bereiche sind die Vorgaben des passiven Schallschutzes auszuweiten.

In den Gewerbegebieten, sowie dem Industriegebiet wurden Emissionskontingente festgesetzt. Es stellt sich die Frage, warum nicht auch für die MI-Gebiete Emissionskontingente festgesetzt werden. Schließlich sind in den MI-Gebieten bereits Gewerbebetriebe (z.B. Autowerkstatt, Diskothek) vorhanden. Des Weiteren sind auch neue Gewerbebetriebe geplant, wie z.B. in der alten denkmalgeschützten Gewerbehalle.

Die Emissionskontingente sind für alle Nutzungsgebiete so zu wählen, dass sich dort dem Gebietscharakter entsprechende Gewerbebetriebe ansiedeln können.

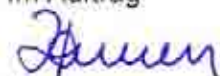
In den textlichen Festsetzungen des B-Planes sollte aufgenommen werden, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für Gewerbebetriebe über eine Schallprognose der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente zu führen ist.

Für das Industriegebiet (Nutzungsgebiet 17) wurden die falschen Emissionskontingente aus dem Gutachten in die textliche Festsetzung übernommen.

Die in der textlichen Festsetzung gemachte Vorgabe in Bezug auf einen Innenraumpegel von 30 dB(A) entspricht nicht den Vorgaben der TA Lärm. Nach den Vorgaben der TA Lärm befindet sich ein Immissionsort für die Betrachtung von Gewerbelärm 0,50 m vor dem geöffneten Fenster.

Wie im Gutachten beschrieben, ist eine zulässige Alternative lediglich der Verzicht auf die Schaffung eines Immissionsortes in der Fassade. Dieses kann erreicht werden z.B. durch vorgelagerte Laubengänge, vorgehängte Glasfassaden, Festverglasung etc.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Bonnen



Niederrheinische Industrie- und Handelskammer
Duisburg · Wesel · Kleve zu Duisburg

Niederrheinische IHK | Postfach 10 15 08 | 47015 Duisburg

Stadt Kleve
Fachbereich Planen und Bauen
Landwehr 4 – 6
47533 Kleve



Ihr Zeichen: 61.1/2-305-0
Ihre Nachricht vom: 27.10.2016
Ihr Ansprechpartner: Markus Gerber
E-Mail: gerber@niederrhein.ihk.de
Telefon: 0203 2821 - 221
Telefax: 0203 285349 - 221
Unser Zeichen: II.4/MG
Datum: 16.11.2016

Bebauungsplan Nr. 2-305-0 für den Bereich van-den-Bergh-Straße/Wiesenstraße im Ortsteil Kellen

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Robinson,

mit Schreiben vom 27.10.2016 baten Sie uns um Stellungnahme zum o.g. Planverfahren.

Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der ehemaligen Margarine-Union und das angrenzende ehemalige Bensdorp-Gelände geschaffen werden. Neben der Festsetzung eines Teils der Fläche als Industriegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet soll die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit einer Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und einem vielfältigen Angebot aus Dienstleistungen angestrebt werden. Zu diesem Zweck werden der westliche und südliche Bereich des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzt.

Wie im Rahmen des bisherigen Beteiligungsverfahrens bereits dargelegt, darf die Planung nicht dazu führen, dass ansässige Unternehmen, wie die Fa. Unilever, in ihrem Betrieb und ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme vom 16.11.2015.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
Im Auftrag


Markus Gerber





Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post
Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin
Postfach 1955
47517 Kleve

mailto: sylvia.robinson@kleve.de

Datum: 18.11.2016

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
53.01.04.04-452/2016
bei Antwort bitte angeben

Frau Zimmerhofer
Zimmer: 055
Telefon:
0211 475-9344
Telefax:
0211 475-2790
kirsten.zimmerhofer@
brd.nrw.de

**Bebauungsplan Nr. 2-305-0 für den Bereich van-den-Bergh-Straße/
Wiesenstraße im Ortsteil Kellen**

**Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) Satz 1
BauGB**

Ihre E-Mail/Schreiben vom 27.10.2016, Az: 61.1/2-305-0

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn Linien U78, U79
Haltestelle:
Victoriaplatz/Klevert Straße



Hinsichtlich der Belange der Denkmallagelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:

Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Stellungnahme hinsichtlich ÜSG/HWRM

Das Vorhaben befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), 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 Karten finden Sie auf der Internetseite:

http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Risiko-und_Gefahrenkarten



Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die ab einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sollen im Bebauungsplan als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete vermerkt werden.

In den Unterlagen wird auf Hochwassergefahren durch den Rhein hingewiesen.

Ansprechpartner:

- Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)
Frau Kirbach, Tel.: 0211/475-2897, E-Mail: heidi.kirbach@brd.nrw.de

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

<http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/TOEB/TOEB.html>

und

http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/PDF/Koordinierung_von_TOEB_Stellungnahmen.pdf

Im Auftrag

gez.

Kirsten Zimmerhofer



Stadt Kleve • Postfach 19 55 • 47517 Kleve

Deichschau Rindern
Von-Eyll-Straße 27
47533 Kleve

Zurück:

*Das Plangebiet liegt
nicht im Gebiet der*

Deichschau Rindern!
29.10.16

DIE BÜRGERMEISTERIN

Fachbereich: 61 - Planen und Bauen
Gebäude: Interimsrathaus, Landwehr 4-6
Auskunfl. Frau Robinson
Zimmer: 217
E-Mail: sylvia.robinson@kleve.de
Tel. (0 28 21): 84- 314
Fax (0 28 21): 84- 414
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Mein Zeichen: 61.1/2-305-0
Datum: 27.10.2016

Bebauungsplan Nr. 2-305-0 für den Bereich van-den-Bergh-Straße/ Wiesenstraße im Ortsteil Kellen

hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Entwurf des oben aufgeführten Bebauungsplans liegt in der Zeit **vom 25.10.2016 bis 11.11.2016 einschließlich** im Rathaus, Landwehr 4-6, 47533 Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Zimmer 224 während der Besuchszeiten öffentlich aus.

Als Anlage sind diesem Schreiben eine Ausfertigung des Bebauungsplanentwurfs, der Begründung, des Umweltberichts sowie der dazugehörigen Gutachten auf CD-ROM beigefügt.

Ihnen wird hiermit gemäß § 4 Absatz 2 in Verbindung mit § 4a Absatz 3 Satz 1 BauGB Gelegenheit gegeben, bis zum **16.11.2016 einschließlich** eine Stellungnahme zu dem beigefügten Planentwurf inklusive Begründung abzugeben. Sollte ich keine Mitteilung erhalten gehe ich davon aus, dass von Ihnen wahrzunehmende öffentliche Belange nicht berührt werden.

Im Auftrag

gez.
Robinson

Anlagen



Lieferanschrift:

Landwehr 4-6
47533 Kleve

Telefonzentrale: (0 28 21) 84 - 0
e-mail: stadt.kleve@kleve.de
Internet: www.kleve.de
UST-IDNR.: DE 120050604

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Kleve	(324 500 00)	104 299
Volksbank Kleverland	(324 604 22)	1 000 086 017
Commerzbank Kleve	(324 400 23)	8 161 838
Dresdner Bank Kleve	(320 800 10)	7 582 081
Deutsche Bank Kleve	(324 700 77)	3 235 108
DBB Filiale Duisburg	(350 000 00)	32 401 702
Postbank Köln	(370 100 50)	8150-505
SNS. Bank Nijmegen		90.54.87.621

Besuchszeiten:

Mo. – Fr. 8.30 – 12.30 Uhr, Mo. + Mi. 14.00–17.00 Uhr
Di. + Do. 14.00–15.30 Uhr

Ausgenommen:

Bürgerbüro: Mo.-Do. 7.30-17.00 Uhr, Fr. 7.30-13.00 Uhr
Sa. 11.00-13.00 Uhr **Standesamt:** Mo.–Fr. 8.30 – 12.30 Uhr,
Mo. + Mi. 14.00–17.00 Uhr, **Bauordnung:** Mo.-Fr. (außer Mi.)
8.30 – 12.30 Uhr, Mi. von 12.00-17.00 Uhr



Regionalforstamt Niederrhein
Moltkestraße 8, 46483 Wesel

Stadt Kleve
FB 61 – Planen und Bauen
Frau Robinson
Landwehr 4-6
47533 Kleve



02.11.2016
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
310-11-10.22-305-0 St
bei Antwort bitte angeben

Herr Stefan
Fachgebiet Hoheit
Telefon 0281 33832-19
Telefax 0281 33832-85

Falk.stefan@wald-und-
holz.nrw.de

**Forstbehördliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 2-305-0 für
den Bereich van-den-Bergh-Straße/ Wiesenstraße im Ortsteil Kellen**

Ihr Schreiben vom 27.10.2016
Ihr Zeichen: 61.1/2-305-0

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Robinson,

gegen den Bebauungsplan Nr. 2-305-0 für den Bereich van-den-Bergh-
Straße/ Wiesenstraße im Ortsteil Kellen bestehen aus forstbehördlicher Sicht
keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

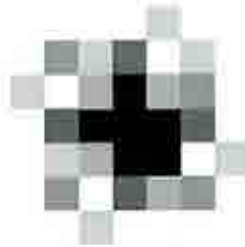

Stefan



Bankverbindung
HELABA
Konto: 4 011 912
BLZ: 300 500 00
IBAN: DE10 3005 0000 0004
0119 12
BIC/SWIFT: WELA DE DD

Ust-Id.-Nr. DE 814373933
Steuer-Nr. 337/5914/3348

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Niederrhein
Moltkestraße 8
46483 Wesel
Telefon 0281 33832-0
Telefax 0281 33832-85
niederrhein@wald-und-
holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de



Bischöfliches
Generalvikariat Münster
Hauptabteilung Verwaltung

Abteilung Kirchengemeinden

Hausanschrift

Hörsterplatz 2
48147 Münster

Telefon +49251495507

Telefax +492514956117

nordendorf@bistum-muenster.de

www.bistum-muenster.de

Ansprechpartner/Unser Zeichen

Franz Nordendorf

05154036 TÖB

09.11.2016

Bischöfliches Generalvikariat - 48135 Münster

Stadt Kleve
Postfach 19 55
47517 Kleve



Angabe für die Bearbeitung erforderlich:

05154036 TÖB
Bebauungspläne von 2016

Bebauungsplan Nr. 2-305-0 für den Bereich van-den-Bergh-Straße/Wiesenstraße im Ortsteil Kellen

hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

hier: Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung

Ihr Schreiben vom 27.10.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der gegebenen Zuständigkeit haben wir weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Im Planbereich sind von uns keine Planungen und keine sonstigen Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

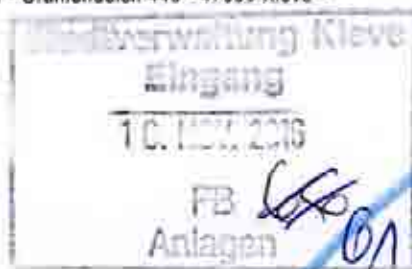
gez. Franz Nordendorf



DEICHVERBAND XANTEN-KLEVE
DER DEICHGRÄF

Deichverband Xanten – Kleve • Oraniendeich 440 • 47533 Kleve •

Stadt Kleve
Postfach 19 55
47517 Kleve



D V X K

KÖRPERSCHAFT DES
ÖFFENTLICHEN RECHTS

Telefon: (0 28 21) 79 99 – 0
Telefax: (0 28 21) 79 99 – 44
Internet: www.dvxx.de
E-Mail: info@dvxx.de

Auskunft erteilt: Herr Hanßen
E-Mail: bjoern.hanssen@dvxx.de
Durchwahl: (0 28 21) 79 99 - 36
Aktenzeichen: 222 Ha

Datum: 10.11.2016

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB
BP Nr. 2-305-0 für den Bereich van-den-Bergh-Straße/ Wiesenstraße im Ortsteil Kellen
Ihr Schreiben vom 27.10.2016; Az.: 61.1/ 2-305-0

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung der Bebauungspläne erhebt der Deichverband Xanten-Kleve keine Einwände, da keine direkten Berührungspunkte mit den satzungsgemäßen Verbandsaufgaben gegeben sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Pieper)

LVR - Dezernat 3 - 50663 Köln

Stadt Kleve
-z.Hd. Frau Robinson-
Landwehr 4-6
47533 Kleve



Datum und Zeichen bitte stets angeben

23.11.2016

Herr Ludes
Tel 0221 809-4228
Fax 0221 8284-0264
Torsten.Ludes@lvr.de

Bebauungsplan Nr.2-305-0 im Ortsteil Kellen
Ihr Schreiben vom 27.10.2016/Ihr Zeichen: 61.1/2-305-0

Sehr geehrte Frau Robinson,

hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert werden.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.

Ich bedanke mich vielmals und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland


(Ludes)



Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de.

Privat 1

Sehr geehrte Frau Northing,
hinsichtlich der Parkplatznot im Stadtbereich Kleve, kommt mir die Idee an der Stelle im Bereich Parkplatz van den Bergh Straße ein Parkhaus der besonderen Art zu errichten.

Ausstattung:

Im Erdgeschoss die Entstehung von Dauerparkplätzen die mtl. Angemietet werden können von den Mitarbeitern der Stadt Kleve und Volksbank.

Diese Etage sollte so geplant werden das dieser Parkbereich gelegentlich am Wochenende als Fläche für einen Trödelmarkt (Trödelmarkt Ludwig-Jahn-Straße) genutzt werden kann.

Ebenso soll diese Fläche auch dem KRK-Rosenmontagskomitee als Ersatz des Festzeltes zur Verfügung stehen. Außerdem soll in diesem unteren Bereich des Parkdecks eine

Toilettenanlage errichtet werden, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Das Parkhaus in den oberen Etagen soll der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und in

Höhe des Übergangs zum Bahnhof sollen Behindertenparkplätze entstehen die dann auch gefahrungsfrei den Übergang zum Bahnhof nutzen können.

Die Dachfläche soll so ausgerichtet sein das durch die Einspeisung von Solarstrom (Photovoltaik) entsprechender Rückfluss garantiert ist.

Die Seitenfläche des Parkhauses in Richtung Fläche Oktoberfestzelt sollte so entworfen werden das hier auch Open Air Veranstaltungen (Großleinwand) etc. geplant werden können.

Insgesamt soll das Parkhaus der örtlichen Gegebenheit angepasst werden und auch unter Berücksichtigung der entstehenden Gewerbefläche / Wohnfläche auf dem alten Uniongelände ausreichend Parkfläche bieten.

Ich würde es entsprechend Begrüßen meinen Vorschlag wenn es dafür Befürworter seitens der Stadt gibt zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Gesamtplanungen in diesem Bereich sollte ebenfalls Herr Bernd Zevens mit einbezogen werden.

Stadt Kleve
Landwehr 4-6

47533 Kleve



Privat 2

Offenlage B-Plan 2-305-0 van-den-Bergh-Str./Wiesenstr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit äußere ich meine Bedenken gegen die Durchführung des oben aufgeführten B-Planes.

In unmittelbarer Nähe zur heutigen Gastronomie „Tower Club“, Bensdorpstr. 8, 47533 Kleve soll ein Seniorenheim errichtet werden. Eine Lärmbelästigung durch an- und abfahrende Fahrzeuge, offene Türen, laute Gespräche von Besuchern usw. ist nicht auszuschließen.

Ferner besitzt diese Gastronomie eine gültige Außenbewirtschaftungslizenz. Haben Sie das bei Aufstellung des Planes berücksichtigt?

Auf Grund Klever Erfahrungen im Bezug auf Lärmbelästigungen (Mieter in Stadthallennähe!) gebe ich bei Vollzug des B-Planes zu Bedenken, dass dieses Lokal in seinem Bestand erheblich gefährdet ist.

Immer wieder liest man immer wieder von Plänen, die Bahnstrecke nach Nimegen wieder zu beleben.

Ist das auch nach Umsetzung des vorgelegten Planes möglich? Die Stadt sollte diese Entwicklungsmöglichkeit nicht ohne Not aufgeben.

Bitte prüfen sie die vorgetragenen Bedenken und sichern Sie mir den Fortbestand des Gaststättenbetriebs in der heutigen Form auch uneingeschränkt für die Zukunft zu.

Privat 3

Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin
FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 2-305-0 für den Bereich van-den-Bergh-Straße / Wiesenstraße

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich beziehe mich auf das oben genannte Vorhaben und die dazugehörige Begründung sowie die Pläne, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet durch Ausweisung eines Sondergebiets anzusiedeln. Gegen die Ausweisung eines Sondergebiets bestehen erhebliche Bedenken, da dem Belang einer verbrauchernahen Versorgung bereits durch die aktuelle Planung ausreichend Rechnung getragen wird.

Auf Seite 10 der Begründung zur Offenlegung führen Sie aus: Vor dem Hintergrund, dass das Ziel der Planung die Errichtung eines Gewerbe- und Mischgebiets im innerstädtischen Bereich sei, entspreche eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht dem Gebietscharakter und würde ggf. andere Nutzungen verdrängen. Zu dieser Sichtweise möchte ich ausführen, dass unmittelbar nahe des Plangebiets bereits zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten bestehen. Zum einen grenzt unmittelbar an das Plangebiet ein großflächiger Edeka-Markt an. Darüber hinaus befindet sich ebenfalls an das Plangebiet angrenzend ein zentraler Versorgungsbereich mit mehreren Einzelhandelsbetrieben. Zunächst besteht in 150 m Entfernung zum Gebiet ein Netto-Markt. Der Markt wurde 2003 errichtet und kann von Netto langfristig weiter betrieben werden. Um auf etwaig gestiegene Nahversorgungsbedürfnisse der Bevölkerung einzugehen, kann der Netto-Markt – planungsrechtlich zulässig – auf bis zu 1.400 qm Nutzfläche erweitert werden. Entsprechende Konzepte liegen dem aktuellen Betreiber seit langem vor. Eine Ausweitung des Sondergebiets und eine Verlagerung des aktuellen Netto-Markts innerhalb des Plangebiets würde zu einer Überversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsbetrieben führen, was den Planungszielen widerspricht. Denn der aktuell von Netto betriebene Markt steht weiterhin zur Nutzung zur Verfügung. Demgemäß handelt es sich bei der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs nicht um eine Verlegung – wie teilweise fälschlicherweise behauptet wird – sondern um eine Ansiedlung eines weiteren Marktes.

Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, sollte die Ausweisung eines Sondergebiets durchgesetzt werden, dass die bestehende Einzelhandelsstruktur verdrängt wird, was einer Entwicklung des Bereichs

Emmericherstraße entgegenwirken und zu einer Abwertung dieses Gebiets führen würde. Auch aus Nachhaltigkeitsgesichtspunkten ist nicht nachvollziehbar, weshalb ein Umzug des aktuellen Betreibers in einen 150 m entfernten Neubau befürwortet werden sollte.

Ein ähnliches Vorhaben in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (Union-Gelände) wurde zudem kürzlich von der Stadt unter Bezugnahme auf das bestehende Einzelhandelskonzept abgelehnt.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass eine Ansiedlung des Netto-Marktes innerhalb des Plangebiets nicht notwendig ist: Nicht aus Sicht der Stadt, da sie dem bestehenden Einzelhandelskonzept widerspricht; nicht aus Sicht der Einzelhandelsunternehmen, da eine größere Nachfrage planungsrechtlich zulässig durch eine Erweiterung der bestehenden Strukturen geschaffen werden kann und nicht aus Sicht der Bevölkerung, da auch für zukünftiger Bewohner neu geplanter Wohneinheiten im Bereich des Union-Geländes die bestehende Nahversorgung fußläufig zu erreichen ist.

Stadt Kleve
Planen und Bauen
Landwehr 4-6
47533 Kleve

Privat 4

B-Plan 2-305-0 „van-den-Bergh-Straße / Wiesenstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Anregungen und Bedenken zum B-Plan 2-305-0 in der Fassung, welche bis heute einschließlich rund 2 Wochen lang öffentlich ausgelegt ist.

allgemeines :

1.) angebliche „Dringlichkeit“ :

Vor genau einem Jahr war der B-Plan schon einmal ausgelegt worden. Damals wurde behauptet, er sei besonders „drinlich“ weil angeblich FörderMittel für ein Projekt „gerettet“ werden „müßten“. Dennoch ist das ganze Verfahren 12 Monate lang praktisch um keinen mm voranGekommen. Die Verwaltung hat es monatelang liegenGelassen ! Erst jetzt, NACHDEM sich bereits abzeichnete, das Gebiet solle geteilt werden, ist der Plan offenGelegt worden. Nach so langer gemütlicher RuhePause hätte die OffenLage auch noch jene 4 Wochen warten können, bis der Rat über die gewünschte Teilung beschlossen hatte.

Grundsätzlich begrüße ich, daß der ursprüngliche Bereich der Planung über das „Unions“Gelände hinaus um die Bereiche „BensDorp“ und in Richtung der BahnGleise erweitert wurde. Auch ich halte es für sinnvoller, organisch zusammenGehörige Areale zu größeren Einheiten zusammenZuFassen und gemeinsam zu planen.

In diesem Fall wirkt jedoch ein anderer Aspekt dem guten Zweck entgegen : Wie als Begründung der Dringlichkeit im DringlichkeitsBeschluß angegeben wird, werde das Verfahren nun forciert, um FörderMittel für ein Projekt zu „retten“, das an Stelle der ehemaligen UnionsVerwaltung errichtet werden solle. In der Tat drängt sich der Eindruck auf, es sollten nicht nur „FörderMittel“ gerettet werden, sondern das Projekt des AltenHeims überhaupt.

Insbesondere erscheint mir nicht gesichert, daß jenes Projekt, für das es nun angeblich besonders dringend sein soll, den B-Plan zu beschließen, tatsächlich verwirklicht werden wird.

Jedenfalls hatte gerade dieses Projekt es bisher offenbar besonders wenig eilig.

Zudem scheinen sowohl das Projekt des AltenHeims wie auch andere Vorhaben auf dem UnionsGelände bevorzugt „bedient“ zu werden - und dies eher zu Lasten anderer Projekte.

2.) Ankündigung, nach § 33 genehmigen zu wollen :

Erst Recht erstaunt und beUnruhigt die Ankündigung von Seiten der Verwaltung, gar nicht erst abwarten zu wollen, bis der B-Plan rechtsKräftig beschlossen sei. OHNE auf den Beschluß des Rates zu warten, solle jene AusnahmeRegelung des BauGesetzBuches (§ 33) genutzt werden, die BauGenehmigung vorab zu erteilen.

Das heißt im KlarText :

Die BauGenehmigung könnte erteilt werden, ohne daß je der B-Plan beschlossen zu werden braucht. Jegliche Kontrolle des B-Planes wird dadurch ausgeschlossen, weil ein Antrag auf NormenKontrolle ausschließlich für solche B-Pläne gestellt werden kann, welche als Satzung beschlossen wurden und in Kraft getreten sind. Zitat einer sachKundigen FachKraft : „ Damit sind schon öfter Bürger ausgetrickst worden. “

Noch im März 15 war dem RechtsDirektor der Stadt Kleve die TragWeite dieser Bestimmung angeblich nicht bekannt. Da soll noch einer behaupten, unsere Verwaltung lerne nicht hinzu.

zum B-Plan :

3.) BensDorpAreal :

Es ist erfreulich, daß der B-Plan vorsieht, die südlich an das historische HauptGebäude „angeflanschten“ schuhKartonArtigen Hallen zu entfernen. Nicht nur, weil dadurch das UhrenTürmchen wieder im ZusammenHang mit dem es tragenden Gebäude erkennbar wird. Ich setze voraus, daß - entsprechend dem Ziel, das HauptGebäude zu erhalten - die FirstHöhe dort (12m) so festGesetzt wurde, daß das HauptGebäude diese nicht überschreitet. Ferner unterstelle ich zugunsten des vorliegenden B-Plans, daß das UhrenTürmchen zwar über diese 12mMarke hinausragt aber als nur „unterGeordnetes“, punktuell Element erlaubt ist und erhalten bleibt.

Doch für die umgebenden BauFenster ist ebenfalls die FirstHöhe auf 12m festgelegt worden. Selbst wenn das UhrenTürmchen alleine darüber hinausRagen sollte, so wäre es nur aus erheblicher Entfernung über die NeuBauten hinweg erkennbar und erschiene als völlig deplazierter Fremdkörper scheinbar „auf“ einem modernen Gebäude.

Die vorgesehenen Blöcke rings um das HauptGebäude herum versperren die Sicht auf das HauptGebäude und speziell das UhrenTürmchen ausgerechnet aus Richtung Innenstadt und aus Richtung Bahnhof

- also gerade aus jenen Richtungen, aus welchen der Anblick durch den Abriß der blechVerkleideten Hallen gerade erst verbessert werden soll.
Aus Kellen kommend wäre der Blick sowohl auf das UhrenTürmchen wie auch Richtung Schwanenburg durch die neuen, nördlichen und westlichen Gebäude versperrt, obwohl er von dort über den bisherigen Rasen wie auch über die niedrigeren Hallen der TurmGarage hinweg möglich wäre.

Die beiden nördlichen und das südWestliche Gebäude würden zudem die Wiesenstraße optisch zu einer engen Schlucht einschnüren, statt - wie bisher - den Eindruck eines großzügigen Eingangs zur Innenstadt zu vermitteln. (Der sicherlich noch erheblich ansprechender gestaltet werden könnte und müßte.)

Vom technischen BeiGeordneten waren die völlig unmotivierten und m.E. unangemessenen Vorgaben der BauFenster rings um das BensDorpGebäude als rein vorsorgliche Platzhalter bezeichnet worden, die keinen Bezug zu einer tatsächlichen Planung hätten.

Da Herr Tjaden inzwischen sehr genaue und sehr zu begrüßende Pläne vorgelegt hat, sollte der B-Plan für diesen Teil des Gebiets gleich konkret auf diese Planungen angepaßt werden, statt daß wieder nur „Dummies“ beschlossen werden, die erst nachTräglich durch brauchbares ersetzt werden müssen.

4.) UnionsGelände :

Mi 2 und 3 (entlang der van-den-Bergh-Straße) :

Der Block, der anStelle des VerwaltungsGebäudes entstehen soll, hat ca. die 3fache GrundFläche wie die frühere, lange aber schmale Verwaltung. Wie ein solch gewaltiger Block an Stelle des bisherigen, schlanken Gebäudes wirken wird, mag ich mir lieber nicht ausmalen. Immerhin ist er von 4 auf 3 VollGeschosse und die FirstHöhe von 15m auf 12m reduziert worden, doch er bleibt insgesamt weit wuchtiger als die schlanke Scheibe des früheren VerwaltungsGebäudes. Auch neben seinen kleineren und schlankeren zukünftigen Nachbarn sprengt der Block den Maßstab.

Auf den 3 nördlich davon entlang der Straße vorgesehen BauFenstern soll jeweils 15m hoch gebaut werden dürfen
- auf jeweils nur vergleichsweise schmaler GrundFläche.
Die Falanx der scheinbar hochkant gestellten „ZigarrenKisten“ dürfte an eine HochHausSiedlung erinnern.

Die Gebäude auf Mi 2 werden das BensDorp-HauptGebäude um 3 m überRagen und somit - aus einiger Entfernung betrachtet (z.B. vom WaldHang über Villa Nova aus) einen modernen „HinterGrund“ zum historischen UhrenTürmchen bilden, statt dieses frei stehen und wirken zu lassen.
Eine erhebliche Verschlechterung gegenüber dem früheren Zustand, denn die alte UnionsVerwaltung war zwar vermutlich noch höher, lag aber ein ganzes Stück weiter südlich, weshalb sie den Anblick nur am Rande beeinträchtigte und schon gar nicht hinter dem UhrenTürmchen erschien.

MI 4 (östlich von MI 2 und 3, zwischen MI 2 und 3 und dem FabrikGelände) :
 Statt der 5 einst dort vorgesehenen EINZELNEN „Türme“, für die das gleiche galt wie für jene auf MI 2,
 soll nun eine GESCHLOSSE gebogene Front von 15m Höhe entstehen.

Sie würde die Gesamtwirkung dominieren und sprengt die Maßstäbe angemessener Bebauung. Aus Richtung Kreisverkehr am Rilano aus gesehen würde sie wirken wie ein Bau von der Ausdehnung der denkmal geschützten FabrikHalle (MI 6), wäre aber um ein volle Geschoß höher und würde somit das DenkMal optisch erdrücken.

MI 6 (historische FabrikHalle) :

Daß die Halle nur 12m hoch ist, verdeutlicht noch mehr,
 wie sehr die Gebäude auf MI 2 und MI 4 erheblich zu hoch werden dürfen.

MI 7 bis MI 12 (die beiden südöstlichen GebäudeKomplexe auf dem UnionsGelände) :
 Es erscheint durchaus sinnvoll, die GebäudeHöhen abzustufen,
 wie es hier geschehen ist.

Allerdings läßt weder die Form noch die Anordnung der Gebäude eine sinnvolle, geschweige denn attraktive Nutzung erkennen.

Zudem werden noch höhere Gebäude erlaubt als vor in der Planung von vor 1 Jahr.

Insbesondere solche, die um 3m höher sind als die historische FabrikHalle.

Dies widerspricht dem denkmalSchützerischen Ziel,
 das historische ZentralGebäude der Fabrik in seiner Wichtigkeit erkennbar zu belassen.

5.) zwischen Bahn und Union :

MI 13 (an der Rückseite des BahnHofs) :

Die beiden 9m hohen Blöcke versperren den Blick sowohl auf die denkmalGeschützte historische FabrikHalle wie auch umgekehrt von dort auf den BahnHof.

Wie diese Blöcke „ das Denkmal stärker betonen und in seiner Wirkung unterstützen “ sollen, ist ein Rätsel, das an keiner Stelle gelöst wird.

Ginge es allein darum, die parkenden Autos aus dem Blick zu verbannen, würde es ausreichen, die ParkPlätze etwas niedriger zu legen

oder/und mit einer Hecke zu umfrieden.

StattDessen werden für MI 13 praktisch alle Park+Ride-StellPlätze vernichtet, die gerade hier, unmittelbar hinter dem BahnHof, am sinnvollsten sind.

Die Begründung des B-Plans behauptet, Ziel sei es,

„ den bestehenden Parkplatz an die Wiesenstraße zu verlegen “ .
 Das klingt nach Hohn.

An der Wiesenstraße befinden sich bereits StellPlätze, die auch sehr gut belegt werden. Platz, nennenswert weitere StellPlätze dort anlegen zu können,

ist auf dem B-Plan nicht zu erkennen.

Per Saldo gingen viele StellPlätze verloren.

Die Park+Ride-StellPlätze zugleich als ParkMöglichkeit für mit dem Auto anreisende Besucher der Innenstadt nutzen zu wollen, führt dazu, die - wenigeren - StellPlätze doppelt zu überlasten.

Ferner wäre der Weg von der Wiesenstraße bis zum BahnHof erheblich weiter.
 nicht nur für gehBehinderte.

Ein ebenErdiger Übergang über die Gleise ist hier nicht zu erwarten.

StattDessen müssen die steile Treppen am Beginn der BahnSteige genutzt werden.

Bisher sind wenigstens die P+R-StellPlätze unmittelbar bei dieser KraxelAnlage.

Falls eines Tages ein Aufzug (oder noch besser eine großZügige Unterführung) gebaut wird,

wird es noch unsinniger, die P+R-Stellplätze von dort weg zu verlegen.
Ferner vernichtet die Planung für MI 13 Stellplätze für WohnMobile (s.u. zu MI 14).

MI 14 (nördlich der Gleise, von gegenüber der Post bis zur OktoberBesäufnisWiesn) :
Die dort vorgesehenen 3 Gebäude dürfen erstaunlicher Weise um 3m höher werden als ihre „Geschwister“ auf MI 13 und auch die direkt hinter ihnen gelegenen auf MI 9 und MI 12.

Für MI 14 werden sowohl der WohnMobilParkplatz wie auch Teile der „FestWiese“ vernichtet.
Für beides müßte Ersatz beschafft werden.
Gerade wegen der Nähe zum Bahn- und BusHof ist das Areal für eine FestWiese ideal.
Platz für WohnMobile (der SchauSteller) neben der FestWiese ebenSo.

Nutzung „MI“ :

6.) Bedarf ?

Außer dem Projekt für BensDorp, das für einen Teil die Bestimmung „SonderGebiet“ genötigt, und der PflegeBatterie anStelle der früheren UnionsVerwaltung, scheint es keinerlei konkrete Planungen zu geben.

Die FestStetzung als MischGebiet läßt zwar teoretisch vielfältige Nutzungen zu, doch die in der Begründung genannten möglichen Zwecke sind sehr vage bis nebulös. Sie erscheinen als bloße Hoffnungen, wenn nicht sogar als schiere Platzhalter, um eine „Begründung“ zu simulieren. Realistische Nutzungen sind kaum vorstellbar.
Zum Wohnen laden weder die diversen kleinen HochHäuser ein, noch sind für sonstige Bauten attraktive Zuschnitte zu erkennen.

Direkt neben den Gleisen (MI 13 und MI 14) ist es noch unsinniger.
Braucht Kleve so viel neue Fläche für Büros, Kanzleien, Praxen ?
Steht nicht jetzt schon reichlich davon leer ?
Wer klettert für „DienstLeistungen“ ins 3. OG ?

7.) EinzelHandel :

Zwar verweisen die textlichen FestSetzungen des B-Plans auf das EinzelHandelsKonzept der Stadt Kleve, doch ist fraglich, ob solch ein bloßer Verweis genügt. In früheren B-Plänen wurden wenigstens die „SortimentsListen“ im Detail abgedruckt. Selbst, ob diese Auflistung ausreicht, ist schon strittig. Unabhängig davon, ob der Verweis auf das Konzept ausreicht oder nicht, ließe sogar das EinzelHandelsKonzept etliche EinzelHandelsNutzungen zwischen WiesenStraße und Riswicker Straße zu.
Insgesamt auf einem gewaltigen Areal.
Ob die Stadt Kleve diese - teoretisch mögliche - enorme zusätzliche VerkaufsFläche verkraften könnte und welche Folgen sie für andere Bereiche der Stadt hätte, ist nicht untersucht worden.
Alles, was der B-Plan maximal zuläßt, muß bei einer worstCaseAnalyse berücksichtigt werden.
Diese fehlt.

Im Prinzip gilt das gleiche für Verweise auf sonstige Konzepte, z.B. bzgl. VergnügungsStätten.

Speziell zum Einzelhandel sollte auf der Gesamtfläche genauer strukturiert werden, wo welche Branche/Sparte angesiedelt werden könnte bzw. sollte und in welchem Maße.

Das Einzelhandelskonzept, das der Rat Anfang 2014 beschlossen hat, enthielt bekanntlich schon damals etliche massive Fehler. In der Zwischenzeit hat sich die Situation des Einzelhandels insgesamt weiter verschlechtert und auch in Kleve stehen selbst in ehemals besten Lagen Ladenlokale monatelang leer. Darum sollte das Einzelhandelskonzept mindestens aktualisiert und korrigiert werden.

Einen B-Plan noch auf das alte, fehlerhafte und überholte Konzept zu gründen, wäre kurzfristig und würde langfristig der Innenstadt schwer schaden.

8.) de facto Enteignung :

Das südliche Ende des BensDorpAreal soll zu einer P+R-Fläche degradiert werden. Die vorhandenen Gebäude stehen folglich langfristig zum Abriß an. Da das Gelände NICHT der Stadt gehört, verfügt sie somit über den Besitz anderer. Der Eigentümer der Gebäude wird de facto enteignet. Solches Vorgehen halte ich für illegal.

9.) Enteignung durch die HinterTür :

Würde der Bau des AltenHeims genehmigt, dürfte ringsum nur noch wenig Lärm entstehen. Insbesondere wäre jene Techno-Disko gefährdet, welche dem geplanten AltenHeim direkt gegenüber liegt.

Somit würde der Eigentümer dieser Immobilie

- zusätzlich zur „VerParkPlatzung“ seines Gebäudes -

auch noch auf dem Dienstweg des LärmSchutzes für - nachträglich angesiedelte ! - Senioren praktisch entEignet.

Das halte ich für mindestens unseriös.

10.) LärmGutAchten :

Die „schallTechnische Beurteilung“ halte ich in mehrerer Hinsicht für mangelhaft :

So berücksichtigt sie z.B. nicht die vorhandene Diskotek, die m.E. zumindest so lange als gegeben hinzunehmen ist, wie das Gebäude nicht der Stadt gehört und die Stadt dem Betreiber kündigen kann, um den von ihr gewünschten Zustand der Ruhe rechtmäßig herzustellen.

Ferner ist zwar der Lärm des Pkw-Verkehrs auch entlang der Bahnhofstraße berücksichtigt, aber offensichtlich nicht jener des BusHofes, der direkt gegenüber des geplanten SeniorenHeims neu angelegt worden ist.

Ebenso ist nur der Lärm der Züge einkalkuliert, wie er auf freier Strecke entsteht, nicht jedoch die Tatsache, daß genau zwischen dem BusHof und dem geplanten AltersHeim sich der Bahnhof Kleve befindet. Das Quietschen haltender Züge sowie deren lautes WiederAnfahren führen zu erheblich mehr Lärm als „gleitender“ Verkehr auf gerader Strecke.

Würden die tatsächlichen, vorhandenen Geräusche komplett eingerechnet, so könnte es sein, daß schon der zusätzliche Lärm des Bushofes und des Bahn-Haltepunktes dazu führen, daß das AltenHeim an dieser Stelle gar nicht mehr realisierbar ist. Oder daß zumindest weit teurer Schallschutz nötig wird.

Das LärmGutAchten geht von den Daten der DB aus.
Die DB liefert regelmäßig keine „fertigen“ LärmBelastungswerte sondern ausschließlich Zahlen der ZugFrequenzen sowie die ZugArten.

Daraus muß das IngenieurBüro errechnen, wieViel Schall entsteht.
Die Ergebnisse dürften höher ausfallen, wenn korrekt berücksichtigt würde, daß die Züge nicht nur vorbeifahren sondern halten und wieder anfahren.

Die eingeArbeitete Anzahl der ZugFahrten (59 pro Tag und 9 pro Nacht) enthält offensichtlich ausschließlich den im FahrPlan ausgewiesenen Verkehr.
Die RangierFahrten müßten zusätzlich addiert werden.

Konkret für das geplante AltenHeim wird sich die Belastung noch verschlimmern, weil die Züge demnächst nicht mehr als historischen BahnHofsGebäude halten sollen sondern weiter durchfahren bis direkt neben den Bushof - also noch näher an das AltenHeim heran.

Da gerade für Alten- und PflegeHeime die Grenzwerte für die LärmBelastung niedrig sind, sind sie vermutlich schon jetzt schwer einzuhalten.

Verschärfen würde sich die Situation, falls die BahnStrecke Richtung Nijmegen wieder aktiviert würde :

Dann entstünde noch mehr Lärm als schon jetzt und somit ist zu befürchten :

Wenn das AltenHeim erst einmal dort steht, darf der SchienenVerkehr nicht ausgebaut werden.

Das AltenHeim würde die ReAktivierung der Bahn Richtung Nijmegen unmöglich machen !

Dies ist beim vorliegenden B-Plan zu berücksichtigen und er sollte deshalb so geändert werden, daß ein AlterHeim oder eine ähnlich „lärmEmpfindliche“ Einrichtung nicht so nah an den Gleisen genehmigt werden kann, daß durch sie der Betrieb der Strecke beschränkt oder gar verhindert wird.

Privat 5

Sehr geehrte Frau Janßen,

mit großem Interesse habe ich den kürzlich veröffentlichten Bebauungsplan für den Bereich van-den-Bergh-Straße / Wiesenstraße im Ortsteil Kellen zur Kenntnis genommen.

Dem von Ihnen zur Verfügung gestellten Bebauungsplan konnte ich erfreulicherweise entnehmen, dass an der Rückseite der Phoenix Werke aktuell keine Ein-/Ausfahrt gegenüber der Häuser van-den-Bergh-Straße 40 und 42 und 44 geplant ist.

Hiermit möchte ich mich proaktiv gegen jegliche potentielle Pläne einer solchen Ein-/Ausfahrt aussprechen. Dies beründe ich insbesondere mit der Tatsache, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt mehrmals täglich (i.d.R. gegen 7 Uhr morgens) schwere Lastkraftwagen die Phoenix Werke aufsuchen wollen und dabei jedoch irrtümlicherweise vor den obengenannten Häusern der van-den-Bergh-Straße 40-44 auskommen. Dabei sei betont, dass die van-den-Bergh-Straße in diesem Straßenabschnitt bereits für Lastkraftwagen über 7,5 t gesperrt ist.

Aus der vorgenannten Schilderung erwächst mir die große Besorgnis, dass durch die Schaffung einer entsprechenden Ein-/Ausfahrt der Phoenix Werke auch der Lkw-Verkehr diese Ein-/Ausfahrt nutzen wird.

Ich hoffe sehr, dass mein vorgetragenes Anliegen entsprechend in den Planungen und Entscheidungen des Rates berücksichtigt wird.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

61.1.



~~Stadt Kleve~~

~~61 – Planen und Bauen,
z. Hd. Herr Freye
Postfach 19 55
47517 Kleve~~

Privat 6

Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herrn,

als Eigentümerin des nachfolgend bezeichneten Grundstücks und der darauf befindlichen Gebäude,
lege ich hiermit Widerspruch gegen den in Aufstellung befindlichen B-Plan ein.

Begründung: Bereits mit Baugenehmigung der Stadt Kleve vom 25.02.2016,
sind die gewerblichen Terrassen und 134 gewerbliche
Stellplätze genehmigt worden.

Diese Baugenehmigung ist in den B-Plan nachträglich einzupflegen.

Durch die Nutzung dieser gewerblichen Terrassen und Stellplätze entsteht keine
zusätzliche, sondern nur eine bereits genehmigte und gesetzeskonforme
Schallemission.