

BEGRÜNDUNG

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-206-0 für den Bereich Hirschbruch / Buchholz / Düffelstraße / Kattenwald im Ortsteil Reichswalde

1. Planungsanlass

Die Stadt Kleve als Grundstückseigentümer beabsichtigt ein Grundstück in Reichswalde künftig als Wohnbaufläche auszuweisen.

Das Grundstück (Flurstücke 589 und 590, Flur 4, Gemarkung Reichswalde) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5-206-0 für den Bereich Hirschbruch / Buchholz / Düffelstraße / Kattenwald im Ortsteil Reichswalde, welcher am 28.07.1999 Rechtskraft erlangt hat. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz aus.

Die Stadt Kleve beabsichtigt den Spielplatz in ein Wohngebiet umzuwandeln und zwei Bauflächen auszuweisen. Die Ausweisung der Flächen entspricht dabei den Festsetzungen der unmittelbaren Umgebung des o.g. Bebauungsplans. Geplant ist ein Reines Wohngebiet (WR) in eingeschossiger Bauweise bei einer GRZ von 0,4. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt.

Der Bedarf an Spielmöglichkeiten ist auch beim Wegfall der Spielplatzfläche am Hofberg gedeckt. Der Notwendigkeit, für ausreichende öffentliche Spielmöglichkeiten zu sorgen, wird im Ortsteil Reichswalde weiterhin Rechnung getragen.

2. Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich der Planänderung

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 4,0 km entfernt vom Stadtzentrum Kleves im Ortsteil Reichswalde.

Das Grundstück (Flurstücke 589 und 590), und damit der Änderungsbereich, hat insgesamt eine Größe von 939 m².

Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich des Straßenzugs Hofberg in Reichswalde.

Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

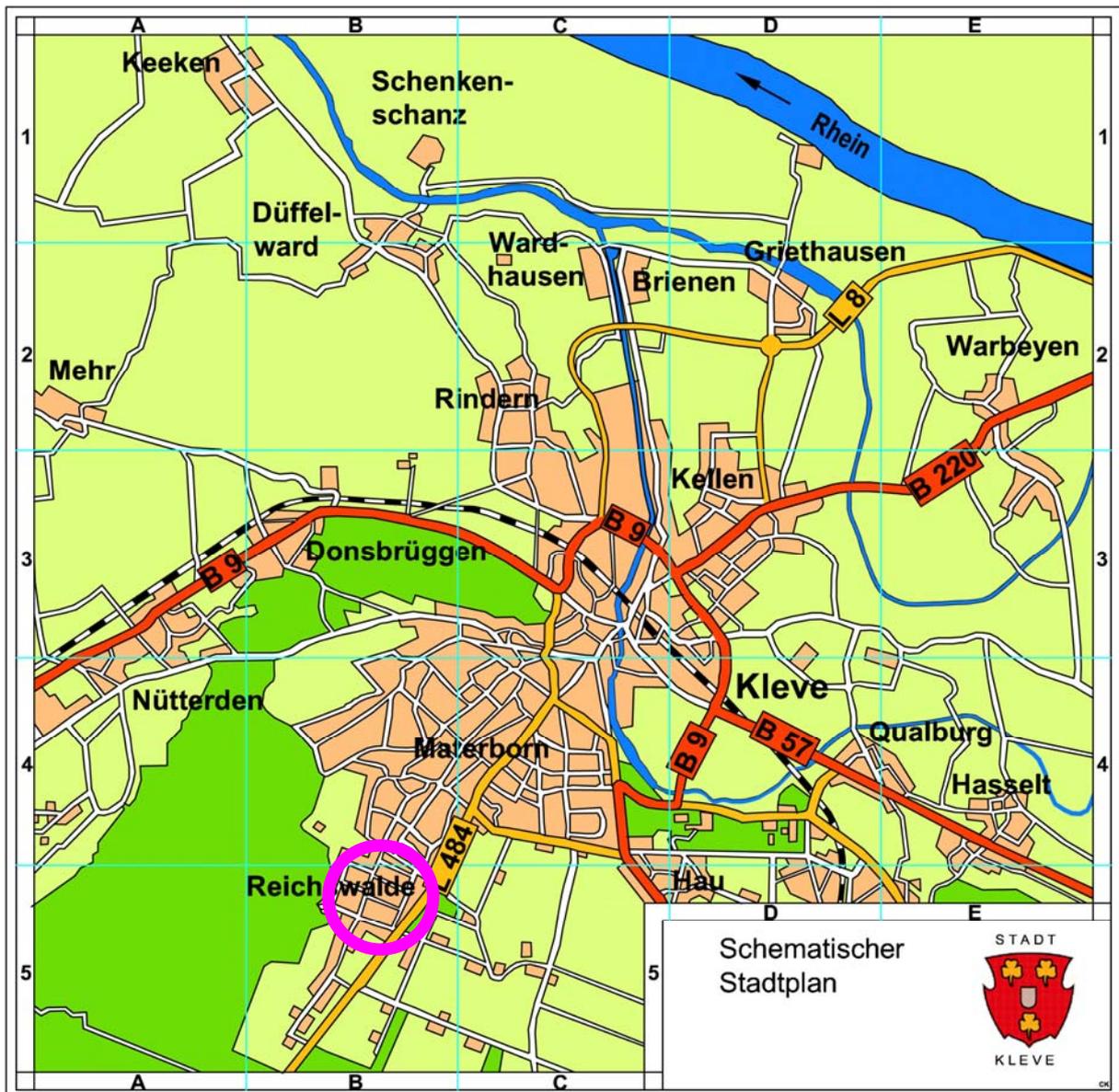


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

3. Planerische Ausgangssituation

a) *Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)*

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans Nr. 5-206-0 – sowie weiträumig das angrenzende städtebauliche Umfeld des Ortsteils Reichswalde – als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Der Ortsteil Reichswalde ist in das Waldgebiet des Reichswaldes eingebettet, welches als „wertvolle Kulturlandschaft gemäß Landesentwicklungsplan NRW“, als „Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und als „Regionaler Grünzug“ dargestellt ist. Die in Nord-Süd-Richtung im Osten des Plangebiets verlaufende Grunewaldstraße (L 484) ist entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

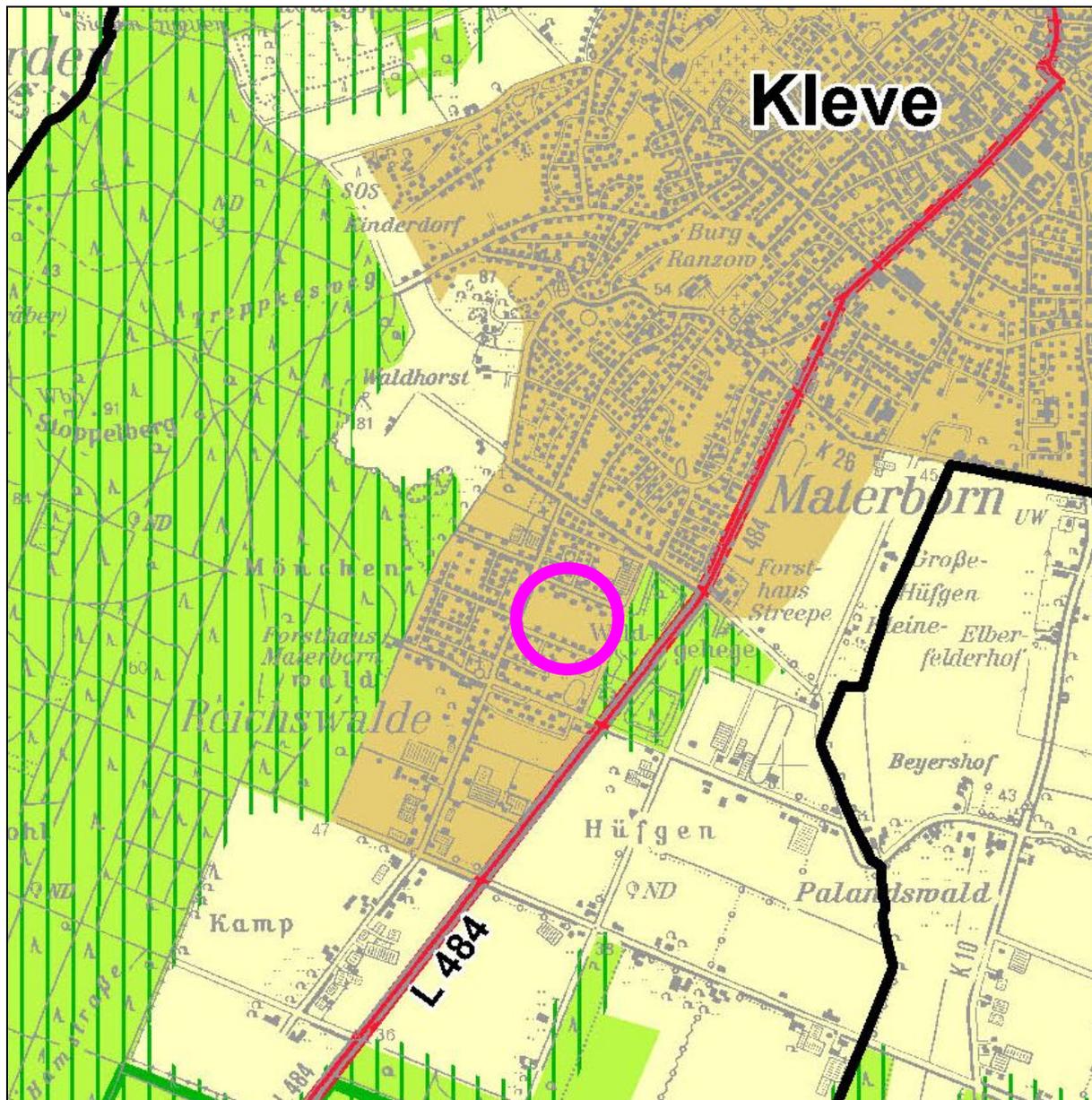


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

b) Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Für den Änderungsbereich weist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve eine „Wohnbaufläche“ aus. Die städtebauliche Umgebung ist ebenfalls als „Wohnbaufläche“ dargestellt, handelt es sich stadtstrukturell doch um ein großes zusammenhängendes Wohngebiet in den Ortsteilen Reichswalde und Materborn. Das Wohngebiet ist im Osten und Westen durch den Reichswald begrenzt, der als „Fläche für die Forstwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Landschaftsschutz“ ausgewiesen ist. Der Ortsteil Reichswalde ist durch die im Flächennutzungsplan ausgewiesene überörtliche Hauptverkehrsstraße (Grunewaldstraße, L 484) erschlossen.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung sind im Westen und im Süden des Änderungsbereiches in der Wohnbaufläche zwei Flächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Im Ortszentrum von Reichswalde ist am

Dorfanger eine „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Kirche“ ausgewiesen.

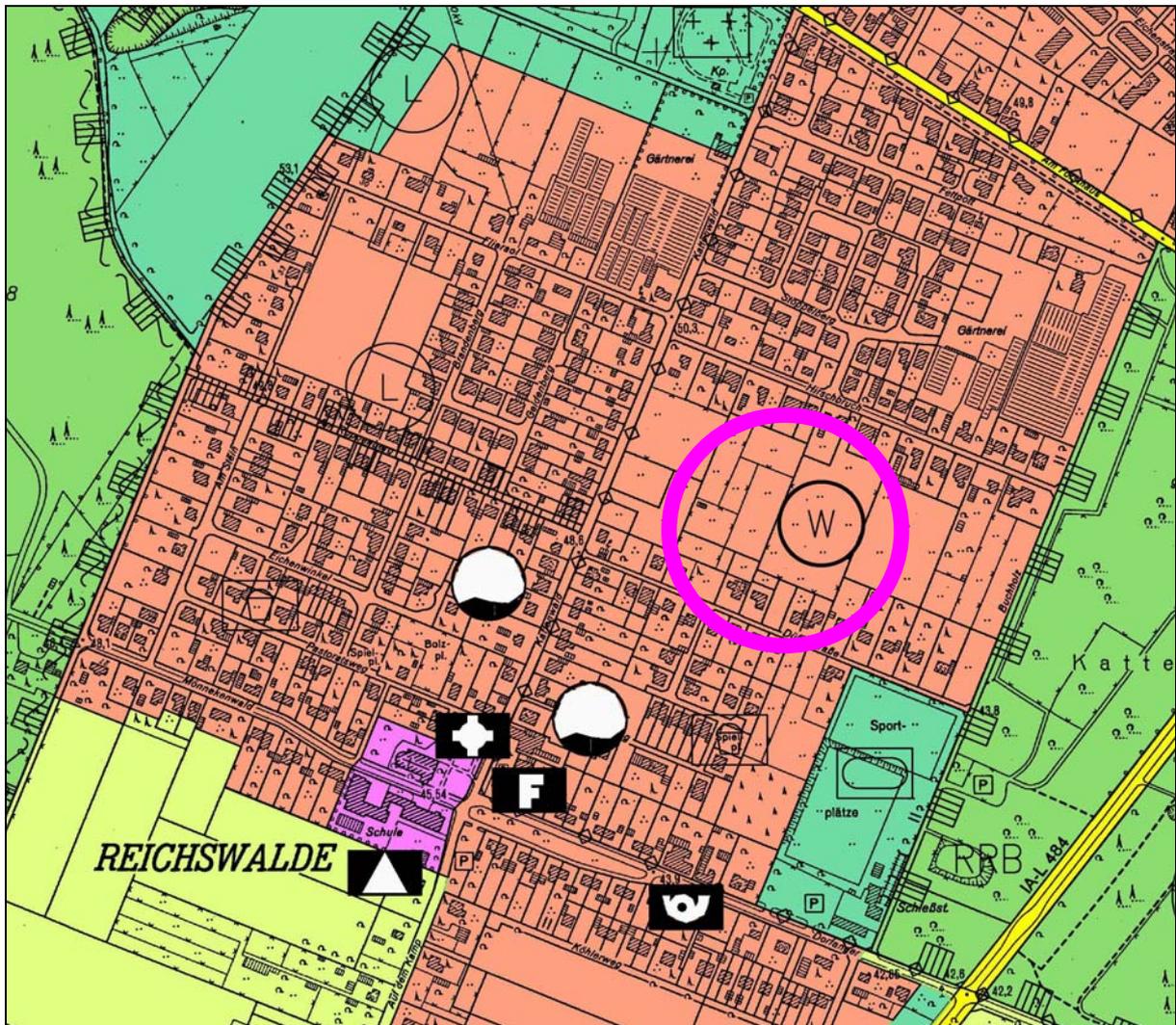


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab

c) Rechtskräftiger Bebauungsplan 5-206-0

Der Bebauungsplan Nr. 5-206-0 für den Bereich für den Bereich Hirschbruch / Buchholz / Düffelstraße / Kattenwald im Ortsteil Reichswalde hat am 28.07.1999 Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz aus.

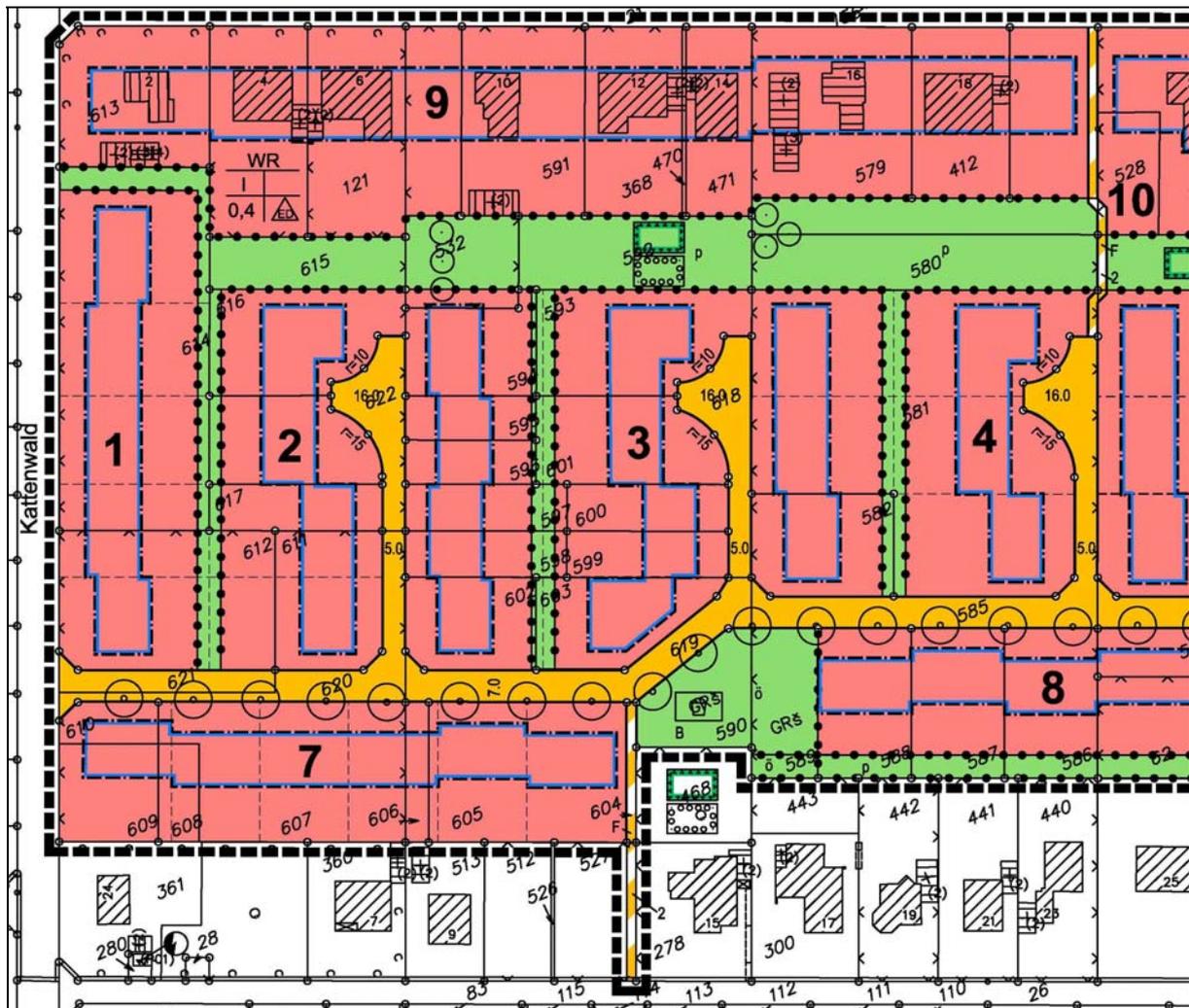


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5-206-0 der Stadt Kleve, ohne Maßstab

d) Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung ist die „Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes für die sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete)“ vom 03.06.2004 anzuwenden. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den jeweiligen Satzungstext verwiesen.

4. Ziele und Zwecke der Änderung

Ziel der 1. vereinfachten Änderung ist es, anstelle der festgesetzten Spielplatzfläche zwei Bauflächen auszuweisen, die den Festsetzungen der unmittelbaren Umgebung entsprechen.

Das westliche Baugrundstück (Flurstücke 589) hat eine Gesamtfläche von ca. 478 m², das östliche Baugrundstück (Teilfläche vom Flurstück 589) eine Gesamtfläche von ca. 390 m². Die Baufläche des östlichen Baugrundstücks beträgt ca. 8 m auf 13 m (Gesamtfläche ca. 104 m²), die des westlichen Baugrundstücks ca. 10 m auf 13 m (Gesamtfläche ca. 130 m²).

Die vordere und rückwärtige Baugrenze des östlichen Baugrundstücks liegt in der Flucht der festgesetzten Baugrenzen der östlich angrenzenden Bauflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5-206-0.

Die rückwärtige Baugrenze des westlichen Baugrundstücks verläuft mit 3 m Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des südlichen Nachbarflurstücks (Flurstück 468).

Die Grundstücke der beiden Bauflächen verlaufen mit 3 m Grenzabstand zueinander.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der unmittelbaren Umgebung. Geplant ist ein Reines Wohngebiet (WR) in eingeschossiger Bauweise bei einer GRZ von 0,4. Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss bleibt die umgebende Maßstäblichkeit gewahrt.

Das Grundkonzept der städtebaulichen Planung wird durch die vorgesehene Änderung nicht beeinträchtigt.

Der Notwendigkeit, für ausreichende öffentliche Spielmöglichkeiten zu sorgen, wird im Ortsteil Reichswalde Rechnung getragen. Der Bedarf an Spielmöglichkeiten ist auch beim Wegfall der Spielplatzfläche am Hofberg gedeckt (siehe Punkt 7 Sonstige Belange der Begründung).

Das vom Rat der Stadt Kleve beschlossene Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve hat als ein Handlungsfeld für die künftige städtebauliche Entwicklung die „Entwicklung von innen nach außen“ empfohlen.¹ Das Handlungsfeld dient damit dem Schutz der hochwertigen Freiräume und Kulturlandschaften vor einer weiteren Inanspruchnahme, der Stärkung der Klever Innenstadt und einer nachhaltigen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur im Sinne einer effizienten Auslastung.

Im Hinblick auf diese Empfehlung wird die im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung vorgesehene Wohnbaufläche städtebaulich, neben den im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes untersuchten Potenzialflächen, als geeignet für die Innenentwicklung angesehen.

5. Ver- und Entsorgung

Änderungen der Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht. Das Grundstück ist Teil eines bestehenden Wohngebietes, verkehrstechnisch über die Straße Hofberg erschlossen und kann an das vorhandene örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

6. Natur und Landschaft

Das Grundstück (Flurstücke 589 und 590) mit einer Fläche von 939 m² liegt zurzeit brach. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5-206-0 festgesetzte Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz wurde bislang nicht realisiert. In der Regel kann ein Spielplatz im Be-

¹ Vgl. Stadt Kleve, 2009: Stadtentwicklungskonzept Kleve, S. 24ff.

zug auf die Biotopbewertung als intensiv genutzte, unversiegelte Sandfläche eingestuft werden. Dies entspricht auch der Bewertung der Fläche im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan 5-206-0. Ebenfalls nicht umgesetzt, wurde die einfassende Gehölzpflanzung, die mit einem mittleren bis hohen Biotopwert im LFB bewertet wurde.

Die vereinfachte Änderung setzt Baugrundstücke mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 fest, d.h. 40% der Grundstücksfläche dürfen i.d.R. mit baulichen Anlagen überbaut werden. Somit ist eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (60 %) werden voraussichtlich als strukturarmer Ziergarten angelegt.

Zur Fortführung der Grünverbindung in West-Ost-Richtung wird südlich des einen Baugrundstücks (Flurstück 589) eine private Grünfläche als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Landschaft festgesetzt. Entsprechend der Festsetzungen im bestehenden LFB ist auf dieser Fläche eine freiwachsende Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Durch die Umwandlung der Spielplatzfläche in Bauflächen ist mit einer geringfügigen Zunahme an versiegelter Fläche zu rechnen. Die Anlage von Ziergärten führt zu einer leichten Erhöhung des Grünanteils. Insgesamt sind durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan 5-206-0 keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

7. Sonstige Belange

Durch den Entfall der Spielplatzfläche sind die Belange der Jugendförderung, des Sports, der Freizeit und die sozialen Belange der Bevölkerung berührt.

Die Gemeinden sind gemäß Runderlass vom 31.07.1974 Shbl. NW 2311, zuletzt geändert am 29.3.1978 VC2/ VC 4 - 901.11 verpflichtet, entsprechend diesen Grundsätzen, der Jugend ausreichend Gelegenheit zum Spiel zu geben und öffentliche Spielflächen für dieses Bedürfnis bereit zu stellen. Die erforderlichen Flächen sind in den Bebauungsplänen darzustellen und festzusetzen.

Der Bedarf an Spielmöglichkeiten ist auch beim Wegfall der Spielplatzfläche am Hofberg gedeckt. Der Notwendigkeit, für ausreichende öffentliche Spielmöglichkeiten zu sorgen, wird im Ortsteil Reichswalde weiterhin Rechnung getragen.

Aktuell gibt es im Ortsteil Reichswalde sechs Spielplätze:

1. Spielplatz „Kahle Plack“
2. Spielplatz „Papengatt“
3. Spielplatz an der Kirche, Ecke Mönnekenwald – Dorfanger
4. Spielplatz an der Grundschule, Mönnekenwald
5. Spielplatz „Eichenwinkel“
6. Spielplatz „Köhlerweg“

Für das neue Baugebiet „Köhlerweg“ an der Ecke Grunewaldstraße - Dorfanger ist zur Deckung des Spielplatzbedarfs ein Spielplatz bis Dezember 2011 ausgebaut worden.

Die Kinder aus der Straße „Hofberg“ haben zwei Spielplätze in der unmittelbaren Nähe: den Spielplatz „Kahle Plack“ und den Spielplatz „Papengatt“. Weitere Spielplätze befinden sich an der Kirche, im Eichenwinkel, auf dem Schulhof der Grundschule (Mönnekenwald) und im Köhlerweg.

Die Abb. 6 verdeutlicht die Lage und den Einzugsbereich der Spielplätze in Reichswalde.

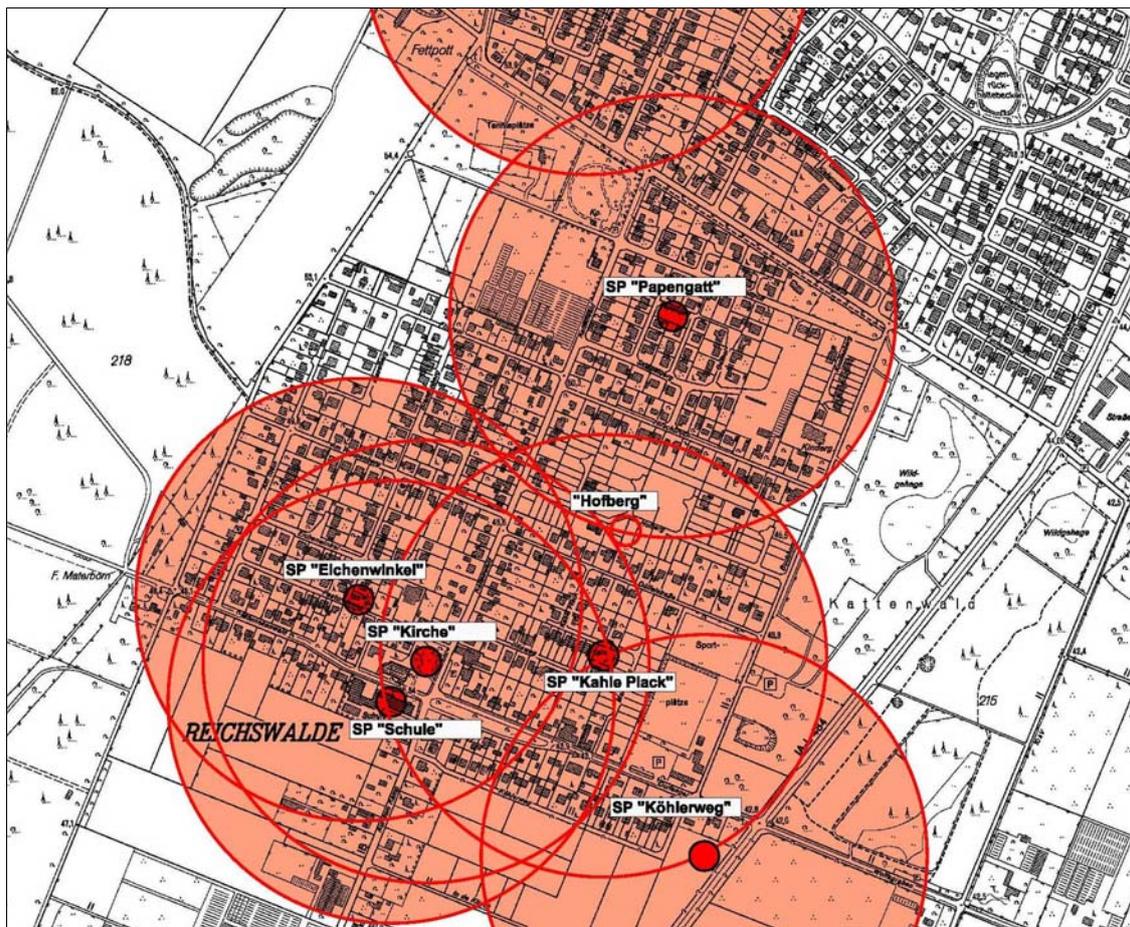


Abb. 6: Auszug aus der Deutschen Grundkarte, aktuelle Situation der Spielplätze mit Einzugsbereichen (300 m Radius) im Ortsteil Reichswalde, ohne Maßstab

Den Belangen der Jugendförderung ist auch beim Wegfall der Spielplatzfläche am Hofberg seitens der Stadt Kleve Rechnung getragen. Weitere Belange werden von der Planänderung in keinem nennenswerten Umfang berührt.

Aufgestellt:

Kleve, den 08.02.2012

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(van Koeverden)