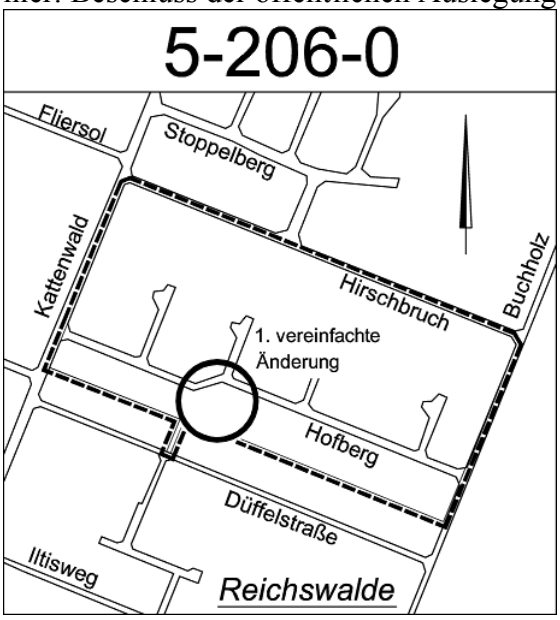
Stadt Kleve
Der Bürgermeister

Az.: 61.1.0901.002.001

Drucksache Nr.: 521 /IX.
IX. Ratsperiode
öffentliche Sitzung

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-206-0 für den Bereich Hirschbruch / Buchholz / Düffelstraße / Kattenwald im Ortsteil Reichswalde
hier: Beschluss der öffentlichen Auslegung



Beratungsweg	**Sitzungstermin**
Bau- und Planungsausschuss	07.03.2012
Haupt- und Finanzausschuss	21.03.2012
Rat	28.03.2012

Zuständiger Dezernent	Rauer, Jürgen

Finanzielle Auswirkungen	X	JA		NEIN

Im Haushaltsplan vorgesehen		JA		NEIN
Teilergebnisplan		Teilfinanzplan		Investitionsmaßnahme
Produkt Nr.				
Kontengruppe				
Betrag				

einmalige	X	Erträge		Aufwendungen	laufende		Erträge		Aufwendungen
Insgesamt					Insgesamt				
Beteiligter Dritter					Beteiligter Dritter				
Anteil Stadt Kleve					Anteil Stadt Kleve				

Durch den Verkauf von städtischen Grundstücken werden nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung einmalig Erträge erzielt.

1. Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Kleve beschließt, den Änderungsentwurf öffentlich auszulegen.

2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

Die Stadt Kleve als Grundstückseigentümer beabsichtigt ein derzeit im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ausgewiesenes Grundstück in Reichswalde künftig als Wohnbaufläche auszuweisen.

Das städtische 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. Das Grundstück an der Straße "Hofberg" liegt brach, da der Spielplatz bis heute nicht ausgebaut wurde.

Laut Auskunft des zuständigen Fachbereichs Jugend und Familie, ist der o. g. planungsrechtlich gesicherte Spielplatz nicht zwingend notwendig. Die Kinder aus dem relevanten Einzugsbereich haben zwei alternative Spielpläze 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 neuen Baugebiet "Köhlerweg". Der Notwendigkeit, für ausreichende öffentliche Spielmöglichkeiten zu sorgen, wird im Ortsteil Reichswalde weiterhin Rechnung getragen. Der Bedarf an Spielmöglichkeiten ist somit auch beim Wegfall der potenziellen Spielplatzfläche am "Hofberg" gedeckt.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 25.05.2011 einstimmig beschlossen, den Tagesordnungspunkt zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-206-0 gemäß Drucksache Nr. 355/IX. bis zur Realisierung des Spielplatzes im Baugebiet "Köhlerweg" zurückzustellen und dann noch einmal zu beraten. Die Voraussetzung ist mit der Fertigstellung des Spielplatzes am Köhlerweg im Dezember 2011 erfüllt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Spielplatz in eine Wohnbaufläche umzuwandeln und zwei Baufenster auszuweisen. Die Ausweisung der Flächen entspricht dabei den Festsetzungen der unmittelbaren Umgebung. Es wird empfohlen, ein Reines Wohngebiet (WR) in eingeschossiger Bauweise bei einer GRZ von 0,4 festzusetzen. Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss kann die umgebende Maßstäblichkeit gewahrt bleiben. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 angegeben, d.h. 40% der Grundstücksfläche dürfen i.d.R. mit baulichen Anlagen überbaut werden. Somit wäre eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der umgebenden Siedlungsstruktur gewährleistet. 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 Verwaltung schlägt vor, das Baufenster des östlichen Baugrundstücks mit ca. 8 m auf 13 m (Gesamtfläche ca. 104 m²) und die des westlichen Baugrundstücks mit ca. 10 m auf 13 m (Gesamtfläche ca. 130 m²) darzustellen. Die vordere und rückwärtige Baugrenze des östlichen Baugrundstücks liegen 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).

Das vom Rat der Stadt Kleve beschlossene Stadtentwicklungskonzept hat als ein Handlungsfeld für die künftige städtebauliche Entwicklung die „Entwicklung von innen nach außen“ empfohlen. Das Handlungsfeld dient damit dem Schutz der hochwertigen Freiräume und Kulturlandschaften vor einer weiteren Inanspruchnahme durch Siedlungsflächen und einer nachhaltigen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur im Sinne einer effizienten Auslastung. Im Hinblick auf diese Empfehlung sieht die Verwaltung im vorliegenden Fall die Schaffung von

Wohnbauflächen als städtebaulich geeignet für die Innenentwicklung an. Durch die Umwandlung der Spielplatzflächen in Bauflächen ist zudem ökologisch keine nennenswerte Verschlechterung zu erwarten. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind verträglich.

Da die Grundzüge der städtebaulichen Planung durch die beantragte Änderung nicht berührt werden, kann gem. § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Da der Kreis der betroffenen Eigentümer und Nachbarn ist nicht eindeutig abzugrenzen ist, wird vorgeschlagen eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Kleve, den 27.02.2012

(Brauer)