

Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-061-1 für den Bereich Albersallee im Ortsteil Materborn

1. Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich an der Albersallee im Ortsteil Materborn, in etwa gegenüber der Einmündung der Karl-Leisner-Straße. Das Stadtzentrum von Kleve ist in nordöstlicher Richtung etwa 2 km entfernt.

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 133 in der Flur 28 in der Gemarkung Materborn und hat eine Größe von ca. 1.200 m².

2. Planerische Ausgangssituation

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve zeigt für den Änderungsbereich eine „Wohnbaufläche“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1-061-1, welcher am 25.07.1991 Rechtskraft erlangt hat, konkretisiert diese Nutzungsvorgabe. Der B-Plan setzt hier ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in offener, zweigeschossiger Bauweise fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend mit 0,8 ausgewiesen.

Ein örtlich ansässiges Unternehmen möchte expandieren und daher das Gebäude Albersallee 115 – 119 künftig dahingehend nutzen, dass der Anteil der Dienstleistungsnutzungen gegenüber der Wohnnutzung in den Vordergrund tritt. Der Anteil der Dienstleistungsnutzungen soll von momentan ca. 50% auf ca. 65 – 70% erweitert werden.

Auf Grund der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“, welches für Gebäude vorsieht, dass diese wenigstens zur Hälfte mit einer Wohnnutzung belegt sein müssen, ist die Nutzungsabsicht des Antragstellers nicht mit der Ausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplans konform.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel der Planänderung ist es, den Erweiterungswünschen des Unternehmens unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Aspekte gerecht zu werden. Die Art der baulichen Nutzung wird für den Änderungsbereich von „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) in „Besonderes Wohngebiet“ (WB) gem. § 4a BauNVO umgewandelt.

Diese Ausweisung ist mit dem städtebaulichen Umfeld entlang der Albersallee verträglich. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der Mischnutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich des Kreuzungsbereichs Albersallee/Hoffmannallee. Zudem stimmt diese Nutzungskategorie mit den o. g. Vorgaben des Flächennutzungsplans überein.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-061-1 bleiben von der vereinfachten Änderung unberührt.

4. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind von der Planänderung nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 10.09.2008

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Fachbereich Planen und Bauen –
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(Schneider)