

## **Begründung**

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-025-2 für den Bereich Querallee/ Huissener Straße im Ortsteil Materborn

### **1. Lage im Stadtgebiet**

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Materborn zwischen der Huissener Straße und der Querallee. Die Ortsmitte von Materborn ist ca. 700 m entfernt, das Zentrum von Kleve ungefähr 2 km. Von den Änderungen betroffen ist ausschließlich das Flurstück 57 der Flur 26, in der Gemarkung Materborn.

### **2. Planungsgrundlagen**

Der Bebauungsplan Nr. 4-025-1 hat am 25.04.1984 Rechtskraft erlangt. Er setzt im Nutzungsgebiet 5 zwischen Querallee und Huissener Straße ein Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 in offener Bauweise fest. Die Ausweisung der überbaubaren Fläche bemisst sich derzeit auf 15 x 25 m und ist auf ein Vollgeschoss beschränkt.

### **3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Von einem an der Querallee ansässigen Unternehmen ist ein Antrag auf Erweiterung seines Betriebsgebäudes an die Verwaltung herangetragen worden. Da die vorgesehene Erweiterung die im B-Plan Nr. 4-025-1 festgesetzte Baufläche sowie die Grundflächenzahl überschreitet, ist das Vorhaben derzeit nicht genehmigungsfähig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen herzustellen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Entsprechend dem Antrag sieht der Entwurf vor, die Baufläche im rückwärtigen Bereich um 10 x 14,50 m zu vergrößern. Die neu hinzugekommene Baufläche hält einen Abstand von 4,6 m zur östlichen Nachbargrenze und ca. 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche an der Huissener Straße ein. Entsprechend wird die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 0,8 heraufgesetzt. Die geplante Ausweisung ermöglicht dem Antragsteller die beabsichtigte Erweiterung des Betriebes. Der vorgesehene Abstand der Baufläche zu den Grundstücksgrenzen trägt den Interessen des benachbarten Grundstücks Rechnung. Die Festsetzung der GRZ orientiert sich am oberen Rand der Möglichkeiten des § 17 der BauNVO. Dies ist hier möglich, da in der Huissener Straße westlich mischgebietstypische Nutzungen und nördlich angrenzend gewerbliche Nutzungen angesiedelt sind, bei denen der Maßstab der Überbauung immer noch deutlich größer ist, als im Änderungsbereich vorgesehen. Die Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen dem Charakter des Gebietes, den städtebaulichen Zielen der Stadt Kleve für diesen Bereich sowie den Vorstellungen des Antragstellers.

Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt und werden in den B-Plan Nr. 4-025-2 übernommen. Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen diese Modifizierung der Baugrenzen sowie der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl keine Bedenken.

#### 4. Sonstige Belange

Sonstige Belange werden von der Planänderung nicht berührt. Eine Verschlechterung der ökologischen Situation ist durch die Planänderung nicht zu erwarten, da das Grundstück bereits heute intensiv genutzt wird. Dementsprechend wird die Erweiterung der überbaubaren Fläche im Gesamtzusammenhang von ökologisch untergeordneter Bedeutung sein.

Aufgestellt:

Kleve, den 05.03.2008

Stadt Kleve  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(Barnat)

*Yust*

Diese Begründung / dieses Gutachten hat in der Zeit  
vom 26.08 bis 8.7.08  
öffentlich ausgehängen.

Kleve, den 3.11.08

STADT KLEVE

Der Bürgermeister

Im Auftrag

*Heubitz*

Diese Begründung / dieses Gutachten hat während  
der Ratssitzung am 17.9.08  
im Ratssaal öffentlich ausgehängen.

Kleve, den 3.11.08

STADT KLEVE

Der Bürgermeister

Im Auftrag

*Heubitz*

Diese Begründung / dieses Gutachten ist Bestandteil  
des Satzungsbeschlusses / abschließenden Beschlusses  
des Rates der Stadt Kleve vom 17.9.08

Kleve, den 3.11.08

STADT KLEVE

Der Bürgermeister

Im Auftrag

*Heubitz*