ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-116-0 für den Eckbereich Materborner Allee/Querallee

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.04.2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4-116-0 im vereinfachten Verfahren zu ändern. Im Wesentlichen geht es um eine aus ökonomischer und städtebaulicher Sicht sinnvolle Ergänzung der überbaubaren Bereiche sowie die Festsetzung einer ökologisch wertvollen Fläche.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Materborn und wird durch Materborner Allee, Querallee und Delfter Straße eingegrenzt. Die genaue Eingrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Von den Änderungen betroffen sind die Flurstücke 4, 8, 9, 70, 144, 145, 94, 96 und 97.

4. Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich in Privateigentum.

5. Planerfordernis

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 8, Flur 26, beabsichtigt eine Erweiterung des Betriebes. Es handelt sich um eine Waschstraße, die um Außenwaschplätze ergänzt werden soll. Der Eigentümer der Flurstücke 70 und 144 hat darum gebeten, die überbaubare Fläche derartig zu vergrößern, dass eine wirtschaftliche Ausnutzung des Bereiches gewährleistet ist. Aufgrund dessen hat die Verwaltung einen Änderungsvorschlag erarbeitet, der sich an den Bedürfnissen der Anlieger orientiert sowie die städtebauliche Situation neu gliedert.

6. Bebauung

Die Flurstücke 8 und 9 erhalten im hinteren Bereich eine überbaubare Fläche, die eine wirtschaftliche, den Vorstellungen des Antragstellers gemäße Nutzung ermöglicht und den Bestand sichert.

KOPIE DER STADT KLEVE

Auf dem Flurstück 70 wird eine zusätzliche überbaubare Fläche vorgesehen, die in erster Linie als Erweiterungspotential für das Flurstück 9 zu sehen ist. Diese verhältnismäßig große Mischgebietsfläche unterliegt derzeit keiner gewünschten Nutzung. Aus Gründen des Lärmschutzes sollte auf dem Flurstück 70 eine nicht wesentlich störende mischgebietsverträgliche Nutzung stattfinden.

Die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 144 wird deutlich vergrößert, um insbesondere eine mischgebietsverträgliche Nutzung zu forcieren. Die derzeit städtebaulich unbefriedigende Eckbebauung Materborner Allee/Querallee wird neu gestaltet, auch um in diesem Bereich eine entsprechende Architektur zu ermöglichen, da es sich um eine Stadteingangssituation handelt.

7. Erschließung

Integriert in das Gestaltungskonzept wird eine auf das absolut notwendige Maß reduzierte Erschließung auf den Flurstücken 70, 144 und 145, die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet wird. Zudem können die derzeit vorhandenen Stellplätze im vorderen Bereich des Flurstückes 144 überplant werden. Angedacht ist eine Abwicklung des ruhenden Verkehrs in Bezug auf die Flurstücke 144, 145 und 70 im hinteren Bereich. Die Anbindung der Zufahrt an die K 26 sollte nur erfolgen, wenn auf den Bauflächen der Flurstücke 70, 144 und 145 auf Dauer keine verkehrsintensive Nutzung stattfindet.

8. Berücksichtigung von Belangen der Natur und Landschaft

Des Weiteren wird ein Teilbereich der Flurstücke 70 und 144 als Grünfläche bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich zum Teil erhaltenswerte Obstbaumbestände sowie ein Feuchtbiotop.

Die Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das städtische Kanalnetz.

In Bebauungsplan sind schützenswerte Biotope als private Grünfläche festgesetzt.

Aufgestellt:

Kleve, den 15.06.2001
Stadt Kleve

Der Bürgermeister
- Planungsamt –
Im Auftrag

Gellwitzki.
(Gellwitzki)