

Entwurfsbegründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-116-1 für den Bereich Materborner Allee/
Delfter Straße in Kleve

1. Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Materborn im Kreuzungsbereich der Hoffmannallee mit der Querallee. Die Ortsmitte von Materborn ist ca. 500 m entfernt, das Zentrum von Kleve ungefähr 2 km. Von den Änderungen betroffen sind die Flurstücke 4, 8, 9, 70, 144, 145, 94, 96 und 97 der Flur 26, Gemarkung Materborn.

2. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 4-116-0 hat mit seiner Veröffentlichung am 20.02.1987 Rechtskraft erlangt. Die Stadt Kleve plant, für den genannten Bereich den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass geplante Projekte realisiert werden können. Bei den Planungen handelt es sich um Nutzungen, die typisch sind für ein Mischgebiet. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weist für den Änderungsbereich „Gemischte Baufläche“ aus.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Änderungsbereich sind drei größere Projekte geplant, die mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4-116-0 nicht konform gehen. Ein Lebensmitteldiscounter plant die Errichtung eines Verbrauchermarktes an der Materborner Allee. Dieser soll so errichtet werden, dass die Stellplätze zur Materborner Allee orientiert sind, während das eigentliche Gebäude im hinteren Bereich des Flurstückes untergebracht ist. Da diese Situation städtebaulich problematisch erscheint, wird eine Überbaubarkeit entlang der Materborner Allee auch weiterhin möglich sein. Die überbaubare Fläche wird entsprechend geändert.

Ferner soll an der Querallee ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen, in dem u.a. alten- und behindertengerechte Wohnungen untergebracht werden. Im Bereich des Flurstückes 70 soll durch den gleichen Investor ein Wohnheim für behinderte Menschen errichtet werden.

Die notwendigen Änderungen für die Realisierung der genannten Projekte beziehen sich in erster Linie auf die Größe und Lage der überbaubaren Flächen sowie im Bereich der Querallee auf die Geschossigkeit. Das Gebäude für den Lebensmittelmarkt soll giebelständig zur Materborner Allee errichtet werden, so dass eine deutliche Änderung der überbaubaren Fläche in diesem Bereich notwendig wird. Ausgewiesen wird eine überbaubare Fläche mit einer Größe von ca. 2100 m² (70m x 30m). Ein Streifen von 16m x 30m entlang der Materborner Allee wird hierbei mit einer maximalen Geschossigkeit von III festgesetzt, um hier eine zukünftige maßstabsgerechte Bebauung entlang der Straße nicht zu verhindern. Der restliche Bereich wird in eingeschossiger Bauweise dargestellt. Aus städtebaulicher Sicht

bestehen gegen diese Modifizierung der Baugrenzen und Geschossigkeiten keine Bedenken.

Für die Errichtung des Wohnheimes im Zentrum des B-Plan-Gebietes ist nur eine geringfügige Vergrößerung der Baufläche in Richtung Querallee notwendig. Auf Grund der Größe des Gesamtgrundstückes können hier ebenfalls keine Bedenken vorgebracht werden. Hier wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Zwecks Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Querallee ist der Investor mit der Bitte an die Verwaltung herangetreten, dort eine dreigeschossige Bebauung realisieren zu können. Die Verwaltung schlägt vor, das Gebäude Richtung Huissener Straße auf zwei Geschosse abzustufen, da sich im Anschluss eingeschossige Bebauung findet. Die sich anschließende Bebauung im Kreuzungsbereich Materborner Allee / Querallee zeigt sich dreigeschossig, so dass hier ebenfalls mit drei Geschossen angeschlossen werden kann. Es ergibt sich eine massive Eckbebauung, die den Charakter einer Stadteingangssituation deutlich betont, und Rücksicht nimmt auf die sich anschließende eingeschossige Bebauung. Zudem wird die überbaubare Fläche geringfügig vergrößert.

Ferner wird für die Nutzungsgebiete Nr. 1 und 2 folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

Die Gebäude sind wie in der offenen Bauweise, mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) zu errichten. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50.00 m sind zulässig.

Eine solche Festsetzung entspricht im wesentlichen dem Charakter des Gebietes, den städtebaulichen Zielen der Stadt Kleve für diesen Bereich sowie den Vorstellungen des Investors.

4. Sonstige Belange

Sonstige Belange werden von der Planänderung nicht berührt. Eine ökologisch negative Auswirkung der Planänderung ist nicht zu erkennen, da die festgesetzten Grünflächen im Plangebiet weiterhin dargestellt werden.

Aufgestellt:

Kleve, den 06.11.2002

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Planungsamt

Im Auftrag

(Posdena)