

## Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-119-1 für den Bereich Poststraße / Nimweger Straße im Ortsteil Materborn.

Neben privaten Eigentümern verfügt die Stadt Kleve im Gebiet des Bebauungsplanes über eigene Grundstücke, die zum Verkauf angeboten werden. Die Grundstücke befinden sich am Ende der ersten Stichstraße rechts abzweigend von der Poststraße. Aufgrund der besonderen topographischen Lage, die Grundstücke fallen zur Nimweger Straße hin ab, ist eine sinnvolle Bebauung nach den derzeitigen Festsetzungen nur schwer zu realisieren. Hinzu kommen die ungünstige Erschließungssituation insbesondere des mittleren Grundstückes sowie die problematischen Grundstückszuschnitte. Insgesamt kann durch die Änderung der Festsetzungen die Bebaubarkeit der betroffenen Fläche optimiert werden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4-119-1 für diesen Bereich festgesetzte zusammenhängende überbaubare Fläche, die dadurch gekennzeichnet ist, dass sie über Eck in einen 90-Grad-Winkel dargestellt ist, wird geändert. Festgesetzt werden nunmehr zwei überbaubare Flächen für jeweils ein Einzel- oder Doppelhaus. Durch diese neue Festsetzung wird sowohl die Überbaubarkeit des Bereiches optimiert, als auch die Erschließungssituation erheblich vereinfacht. Zudem entstehen theoretische Grundstücksgrößen von 300-360 m<sup>2</sup>, die wiederum den potentiellen Bauherren ermöglichen, Landesmittel in Anspruch zu nehmen, was aufgrund der Zuschnitte der Grundstücke nach der alten Festsetzung nicht möglich gewesen wäre.

Garagen und Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Aus diesem Grund werden die notwendigen Garagen gesondert ausgewiesen. Entlang der Grenze zum benachbarten Grundstück wird eine Baulinie festgesetzt, damit eine Grenzbebauung sichergestellt werden kann. Es wird empfohlen, die Garagen so weit als möglich abzapflanzen.

Aufgestellt:

Kleve, den 26.02.2002

Stadt Kleve  
Der Bürgermeister  
Planungsamt

Im Auftrag

(Posdena)